

ANGEMERKT
Die Panik
ist noch
nicht groß
genug

Die Telefone der Immobilienmakler laufen derzeit heiß. Der Grund ist die Finanzmarktkrise. Denn nachdem täglich neue Horrormeldungen über drohende Pleiten auftauchen, hoffen viele Leute darauf, dass angeschlagene Investoren ihre Immobilien notverkaufen müssen. Ja, die Schnäppchenjäger sind los und durchfilzen die Maklerbüros nach einmaligen Billigofferten. Doch anders als die allgemeine Krisenstimmung vielleicht erwarten lässt, gibt es noch immer keine rechten Immo-Schnäppchen.



IRINA
FRÜHMANN
irina.fruehmann@
wirtschaftsblatt.at

Die
Schnäpp-
chenjäger
sind los,
noch
suchen sie
vergebens

Wie ist das möglich? Makler Georg Spiegelfeld zufolge halten sich derzeit Panik und Zurückhaltung (noch) die Waage. Preisnachlässe gäbe es, wenn überhaupt, nur bis maximal 20 Prozent, was aber im normalen Verhandlungsspielraum auch abseits der Krisenzeiten liege, sagt Spiegelfeld. Um beim Beispiel Immofinanz zu bleiben: Sie hat zuerst, als der Liquiditätsdruck zunahm, sehr wohl etliche Objekte billigst auf den Markt geworfen. Doch dann, als die Banken Bereitschaft zur Zusammenarbeit signalisierten, wurden diese Angebote zurückgezogen und neu ins Spiel gebracht, diesmal mit höheren Preisen. Wie lange sich am Immobilienmarkt dieser Balanceakt zwischen Durchtauchen und Abstürzen noch hält, bleibt abzuwarten.

» IMMOBILIEN

PREISNACHLASS

Schlussverkauf am Markt für Luxusvillen

Die Finanzkrise sorgt für fallende Preise bei Luxus-Immobilien: In Dubai, Spanien, Frankreich und in der Karibik sind Traumvillen zu (beinahe) traumhaften Preisen zu bekommen – noch.

Von drei auf zwei in zwei Monaten: Auf „The Palm“, der künstlichen Insel in Dubai, ist die Finanzkrise stark spürbar. Die Preise für Luxusvillen sind innerhalb von nur zwei Monaten gefallen. Für eine Villa mit vier Schlafzimmern müssen Käufer nun „nur“ noch zwei Millionen € bezahlen, davor waren es drei Millionen gewesen. Experten warnen nun von einem Kollaps des Dubaier Immobilienmarktes. Das Finanzinstitut Amlak, das auf Hypotheken nach islamischem Recht spezialisiert ist, hat vor kurzem die Vergabe weiterer Kredite gestoppt; die weitere Entwicklung des Marktes sei nicht vorhersehbar. Ausgerechnet in Dubai, wo es bisher mit den Preisen ausschließlich nach oben ging und das als Sinnbild für ungehemmtes, ungezügelter Bauen galt, zeigt sich die Verunsicherung nun besonders stark.

Größenwahn. Dabei war Anfang Oktober die Welt noch heil gewesen: Da hatte der Scheich von Dubai das nächste Monster-Projekt angekündigt: „Jumeirah Gardens“, eine Stadt mit Wolkenkratzern, Kanälen und Parkanlagen. Kostenpunkt des Monstrums: An die

70 Milliarden €. Doch dann wurde das Projekt gestoppt, die Entwickler hatten aus Angst vor der Finanzkrise ihre Pläne auf Eis gelegt.

Dubai ist indes kein Einzelfall: Rund um den Globus sind Immobilienkäufer derzeit auf der Jagd nach Luxusvillen, deren Preise zuletzt stark gefallen sind. Beispiele gefällig?

- In Hongkong sind die Preise für Luxusimmobilien seit dem Sommer um knapp 18 Prozent gefallen. Die Finanzkrise und die schwächelnde Börse in Hongkong sind daran schuld.

- In Spanien sind die Preise für Villen an der Küste eingebrochen; nicht nur die spanische Immobilienblase, auch die Verunsicherung der ausländischen Käufer – vor allem jener aus England – sorgt für echte Schnäppchen. Beim deut-

sehen Makler Golf Immobilien hat man um bis zu 30 Prozent gefallene Preise für Häuser rund um Alicante registriert; nun ziehe aber zumindestens die Nachfrage wieder etwas an. Gesine Albrecht, Chefin von Golf Immobilien, beobachtet, dass viele Bauträger zurzeit auch die Musterhäuser preiswert verkaufen. Seit dem Vorjahr würden sich auch Österreicher verstärkt für Spanien interessieren. Ein Problem ist aber nach wie vor die Finanzierung; englische Käufer beispielsweise erhalten derzeit kaum noch Darlehen.

- Auch für Kroatien haben Makler zuletzt einen Preisverfall beobachtet, der allerdings bis jetzt noch recht bescheiden ausgefallen ist. Für das Frühjahr 2009 könnte eine Gesetzesänderung, die den Kauf von Immobilien für Ausländer erleichtern wird, wieder für steigende Nachfrage und steigende Preise sorgen.

- Auf Sardinien hat man sich vom Trend etwas abkoppeln können: Zwar haben Makler zuletzt beobachtet, dass die Käufer intensiver verhandeln und Preisnachlässe einfordern – doch der Markt ist insgesamt stabil. Silvia Miorini von ImmobiliSarda sieht sogar steigende Nachfrage für Immobilien im unteren Segment – auf Sardinien bedeutet das Preise von 150.000 bis 600.000 €. Die Nachfrage für die Mittelklasse (eine bis acht Millionen €) ist schwächer gewachsen, bei Preisen jenseits von 20 Millionen geht derzeit wenig.

ROBERT PRAZAK

robert.prazak@wirtschaftsblatt.at

ZAHLE

- 40
Prozent

Die Preise für Villen auf der Insel „The Palm“ in Dubai sind in den vergangenen zwei Monaten im Schnitt um 40 Prozent gefallen. Auch für Appartements haben Makler wie Anurag Sharma von HomelifeDubai zuletzt einen rund 20-prozentigen Preisnachlass beobachten können – davon haben u.a. Investoren aus Bulgarien profitiert, die sich speziell für bezugsfertige Wohnungen in Dubai interessieren. Die Rendite liegt bei sieben bis neun Prozent.

1 Auto

Draufgabe

Ein französischer Makler will Wohnungen in Straßburg verkaufen, indem er einen A-Klasse-Mercedes als Draufgabe gibt.

1 Bus

Zuschlag

Ein chinesischer Reiseveranstalter bietet Bus-Rundreisen zu günstigen Immobilien in den USA an, die sofort ersteigert werden können.

2 Millionen

Euro



Auf Sand gebaut? Villen wie diese hier auf „The Palm“ in Dubai sind derzeit so billig zu haben wie noch nie. Der Grund: Die Krise hat die Preise jäh gebremst, nun geht es im Eiltempo bergab. Häuser mit vier Schlafzimmern sind um zwei Millionen € zu haben. Experten sind sicher: Mit geschicktem Verhandeln sind weitere Preisnachlässe drinnen.

ca. 500.000

Euro



EPA/Antonio Lacerda, beige stellt (3)

Russen und Araber sorgen für gleichbleibend hohe Preise an der Costa Smeralda auf Sardinien. Trotzdem hat Makler Immobilsarda zuletzt beobachtet, dass die Käufer nun feilschen. Um rund eine halbe Million € gibt es etwa diese Villetta in Liscia di Vacca, in der Nähe des bekannten Porto Cervo. (www.immobilsarda.com)

ab 200.000

Euro



Fernab von der Krisenpanik: Brasilien hat sich vom Abwärtstrend an den Immomärkten abkoppeln können, ist aber für Investoren interessant, weil der Euro im Vergleich zum Real wieder stärker wurde. Der St. Pöltner Makler Börner hat beispielsweise ein Haus am Meer im Angebot: 340 qm Wohnfläche, Pool, etc. um knapp 220.000 €. (www.boerner.at)

1,6 Millionen

Euro



Finanzkrise? Welche Krise? Auf einem Golftrail bei Murcia in Spanien wurden soeben neue Luxusvillen fertig gestellt. Um rund 1,6 Millionen € erhält man eine sofort bezugsfertige Luxus-Villa mit mehr als 300 Quadratmetern Wohnfläche auf einem mehr als 1600 Quadratmeter großen Grundstück. (www.golffimmobilien.com)