

KOLUMNE

Ein langer Atem ist alles



GERALD STEFAN

Die Finanzmarktkrise wäre nicht ohne finstere Immo-Finanztricks möglich gewesen, denken viele Leute. Kein Wunder, wenn heutzutage sogar Mönche in den Geruch übler Machenschaften kommen: Seit Wochen hält ein Immo-Thriller, der John Grisham Ehre machen würde, Griechenland in Atem. Abt und Mönche des Athos-Klosters Vatopaidion sollen ihre Verbindungen zur konservativen Regierung genutzt haben, um einen See gegen Ländereien bei Athen und anderen Touristenregionen zu tauschen, berichten die Medien. Dabei hätten die Mönche einen Gewinn von mehr als 100 Mio. € für ihren Kirchenschatz gemacht. Der Vistonida-See in Nordgriechenland war dem Kloster angeblich vor 1.000 Jahren vom damaligen Kaiser des Byzantinischen Reiches vermacht worden. Historiker widersprechen allerdings dem Anspruch. Grundtenor der Kritik: Der See sei a) wertlos und b) vielleicht ohnehin im Eigentum des Staates gewesen. Faktum ist: Zwei Minister sind bereits zurückgetreten und ihre Immunität wurde nur wegen Verfahrensfehlern im Parlament noch nicht aufgehoben (es gilt die Unschuldsumsetzung). Das Problem könnte sein, dass die einzigen einschlägigen Urkunden aus 1000 n. Chr. wohl im Besitz der Mönche stehen. Der Staat hat in Geschäftsdingen einen langen Atem, aber der der Kirche ist vielleicht noch länger.

Spiegelfeld Büromieten Deutschland

Wien. Eine gemeinsame Studie des Immobilienunternehmens Spiegelfeld International und des deutschen Maklerverbands DIP zeigt, dass in den ersten neun Monaten dieses Jahres in den 15 wichtigsten deutschen Büromärkten ein zum Vorjahreszeitraum weitgehend stabiler Umsatz von 2,76 Mio. m² erzielt wurde (2007: 2,93 Mio. m²).

Für das Gesamtjahr 2008 erwarten Spiegelfeld/DIP einen Umsatz von ca. 3,8 Mio. m², was zwar einen Rückgang von ca. sieben Prozent gegenüber 2007 bedeutet, aber um 18% über dem durchschnittlichen Umsatzniveau der letzten Dekade liegt. In den sieben größten deutschen Städten fiel der Gesamtflächenumsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum etwas geringer aus. Dabei standen Zuwächsen in München und Stuttgart Rückgänge in Köln (minus 27%), Berlin (minus 21%) und Frankfurt (minus 14%) gegenüber. Am höchsten (und gestiegen) sind die Büromieten weiter in Frankfurt/Main. (red)

Attersee See-Immobilien-Experte Mairinger erlebt einen Boom im Salzkammergut, Kärntner Experte sieht keinen

Immobilien am See als „krisensichere Anlage“

Nicht vermehrbare Gut Seegrundstück – Nachfrage steigt mancherorts – Streit um Mondsee-Zukunft.

Attersee/Wörthersee. „Das habe ich in meinen 20 Jahren als Banker noch nicht erlebt“, meint der Immobilienmakler und -entwickler Walter Mairinger. „Die Leute wollen unbedingt ihr Geld sicher anlegen“ – und stürmen daher das Geschäft, das er sich seit 1990 mit See-Immobilien – Schwerpunkt Attersee – aufgebaut hat, heißt es.

„Das habe ich in 20 Jahren noch nicht erlebt – die Leute wollen unbedingt ihr Geld anlegen.“

WALTER MAIRINGER, ATTERSEE EXCLUSIV BAUTRÄGER

Die Preise ziehen zwar noch nicht an, aber die Entscheidungen der Kunden fallen um vieles schneller, die Nachfrage steigt. Dabei konnte sich die Attersee Exklusiv Wohnbauträger GMBH auch bisher nicht über mangelnden Geschäftsgang beschweren. 60% des Umsatzes macht Mairinger mit See-Immobilien. Die Kunden sind Österreicher, vermehrt aber auch Deutsche und Osteuropäer.

Neben der Errichtung von Immobilien am Attersee hat sich Seidl auf die Vermarktung von Liegenschaften direkt am Wasser konzentriert. Den Kunden wird volles Service geboten, bis hin zu den Behördenwegen, „die bei Bauten am Wasser, in Naturschutzonen, oft nicht einfach sind“.

See-Immobilien sind eine recht krisensichere Anlage, so Mairinger, „weil Liegenschaften am See ein nicht vermehrbare Gut sind“. Die Preissteigerung von Immobilien „in erster Wasserlinie“ sei in den letzten Jahren überdurchschnittlich ausgefallen.

Dieser Trend habe auch dazu geführt, dass die Immobilienerrichtung in den Hintergrund getreten ist; erstklassige Grundstücke sind rar geworden. „Wenn man die Qualität halten will, muss man auch sagen können, es ist einstweilen genug.“

Kärnten: Eher abwartend

Dagegen ist das Angebot an Seehäusern in letzter Zeit in Schwung gekommen, beobachtet Mairinger. „Der Generation der Erben ist es oft nicht mehr möglich, die Liegenschaften zu halten, weil etwa Geschwister ausbezahlt werden müssen.“

FACTS

See-Immobilien Ein natürlich knappes Gut stellen Immobilien an den mondänen Badeseeen des Salzkammerguts und Kärntens dar. Die Preise steigen nach Auskunft von darauf spezialisierten Maklern stetig. Für den Preis entscheidend ist dabei in erster Linie die Uferlänge. Der Wörthersee ist zum größten Teil verbaut, nur wenige Liegenschaften kommen auf den Markt.



Der Attersee ist laut Makler Walter Mairinger ins Blickfeld der Immobilien-Investoren gerückt.

Äußerst eng ist auch der Markt an Immobilien am Kärntner Wörthersee. Momentan stehen insgesamt nicht mehr als fünf bis zehn Liegenschaften rund um den gesamten, mehr als 16 km langen See zum Verkauf, sagt der Veldener Immobilienmakler Günther Seidl.

Durch die Knappheit des Angebots seien die Preise in den letzten sechs, sieben Jahren sicherlich um 50 bis 60% gestiegen, meint Seidl

„In den letzten 6-7 Jahren sind die Preise sicher um 50 bis 60 Prozent gestiegen, es gibt aber wenig vergleichbare Angebote.“

MAKLER GÜNTHER SEIDL (KTN.)

– allerdings „bei wenig vergleichbarem Material“.

Verhalten in der Krise

Auch Seidl spricht für das laufende Jahr von einem sehr guten Geschäftsgang. Die Finanzkrise sieht er aber eher als Hindernis bei der Kaufentscheidung: „Die Kunden warten jetzt eher ab, spekulieren auf günstigere Preise.“ Zunehmendes Interesse gebe es seit einigen Zeit für Ossiacher See-Grundstücke, „weil vielen der Wörthersee inzwischen zu teuer geworden ist“. Aktuell wird z.B. eine Seevilla am Ossiacher See (Uferlänge 60 m, Wohnnutzfläche 250 qm, Grundstücksgröße 2.560 Quadratmeter) um 2,5 Mio. Euro angepriesen.

Wie aufsehenerregend schon der geplante Verkauf von See-Grundstücken sein kann, zeigt das Tauziehen um den geplanten Verkauf des Mondsees (Oberösterreich/Salzburg): Seit Eigentümerin Nicolette Waechter angekündigt hat, den 16 km² großen See verkaufen

zu wollen, gibt es Diskussionen darüber. OÖ-Landeschef Josef Pühringer will zwar den See nicht gern an die kolportierten ausländischen Käufer gehen sehen, als Käufer hat sein Bundesland aber abgewunken (was vielleicht an unterschiedlichen finanziellen Vorstellungen gelegen haben könnte). Pühringer verwies stattdessen an die Österreichischen Bundesforste, die als Verwalter einer Reihe von Seen, darunter Attersee und Traunsee, einschlägig bewandert sind. Der Landeshauptmann ist sich freilich mit anderen Parteivertretern einig, dass der See in öffentlicher Hand bleiben sollte. Auch das Land Salzburg kam als möglicher Käufer ins Spiel – obwohl es nur einen relativ schmalen Anteil des Sees innerhalb seiner Landesgrenzen hat.

Auf Angebotssuche

Die ins Spiel gebrachten Bundesforste boten Waechter an, die Bewirtschaftung des Sees für zwei Jahre unentgeltlich zu überneh-

men – mit einer Kaufoption für danach. Das hat Waechter abgelehnt. Wunschkäufer für sie sei das Land Oberösterreich. Doch hätten sich eine Reihe anderer Interessenten gemeldet, darunter auch ausländische.

Landeschef Pühringer, solcherart unter Zugzwang gesetzt, regte einen runden Tisch zum Thema „Zukunft des Mondsees“ an; wegen einer Erkrankung der Eigentümerin musste das Treffen allerdings kurzfristig verschoben werden. Neben Waechter sollen Vertreter der oberösterreichischen Landtagsparteien, des Landes Salzburg und der österreichischen Bundesforste daran teilnehmen.

Unabhängig davon, wer künftig Eigentümer des Sees ist, bleiben die zahlreichen Öffentlichkeitsrechte, die mit dem Mondsee verbunden sind, bestehen (siehe Kastens). Ob der künftige Käufer viel Freude hätte, ist ohnehin fraglich: Der Käufer erwirbt lediglich den See selbst, aber nicht die Ufer und damit auch nicht die begehrten Grundstücke. (ks/ag)

SPEZIALFALL MONDSEE

Ein ganzer See zu haben In Oberösterreich und Salzburg stellt der geplante Verkauf des 16,4 km² großen Mondsees (derzeit Privatbesitz) an mutmaßliche ausländische Eigentümer mittlerweile ein Politikum dar. Allerdings würde sich durch den Verkauf an den zahlreichen Rechten der Allgemeinheit im Zusammenhang mit dem See nichts ändern: Sollte der Verkauf stattfinden, sind die öffentlichen Nutzungsrechte großteils unabhängig vom neuen Eigentümer garantiert. Das ergab jedenfalls eine Expertenprüfung im Auftrag der OÖ. Landesregierung. Fischerei- und Wasserrechte bleiben demnach ebenso unberührt wie der öffentliche Badebetrieb und Konzessionen für die Schifffahrt, teilte Umweltlandesrat Rudi Anschober mit. Es bestehe weiterhin für jedermann das Recht zur freien ungehinderten Schiff- und Floßfahrt, zum Surfen oder Segeln sowie zum Schwimmen, erläutert Anschober. Die öffentlichen Badeflächen seien abgesichert. Das ganzjährige Fahrverbot für Motorboote, das in der oberösterreichischen Seeverkehrsverordnung festgeschrieben ist, bleibe von einem Eigentümerwechsel ebenso unberührt. Offen seien die Auswirkungen auf einzelne Steganlagen oder vermietete Bojen, die nicht

im Grundbuch verankert sind. Hier könne ohne Kenntnis der bestehenden individuellen Vereinbarungen keine Aussage getroffen werden. Es sei jedoch möglich, einen Käufer zur Duldung dieser Anlagen zu verpflichten. Landesrat Josef Stockinger hatte vor einigen Wochen bereits festgestellt, dass der Verkauf des Sees selbst gemäß dem Grundverkehrsgesetz eine behördliche Genehmigung erfordere, das „Stück Heimat“ somit geschützt sei. Stockinger meinte, sofern die Gerüchte von z.B. arabischen Interessenten stimmen, die bereit seien, angeblich 16 Mio. € zu zahlen, so handle es sich offenbar um ein „Spekulationsgeschäft“ und somit bestehe für die damit zu befassende Grundverkehrskommission ein „Versagungsgrund“ für den Verkauf. Ein Preis von 16 Mio. € sei nämlich „weit überhöht“, weil mit dem See keine Grundstücke mehr verbunden seien; auch von den mit dem Gewässer verbundenen Rechten sei schon vieles verkauft. Der Substanzwert sei somit geschmälert. Zudem sei laut Grundverkehrsgesetz ein Verkauf an Ausländer nicht ohne Weiteres möglich und schon gar nicht an Interessenten aus Drittländern. Schlussfolgerung des Landesrats: Man sei „nicht erpressbar“. (APA/red)