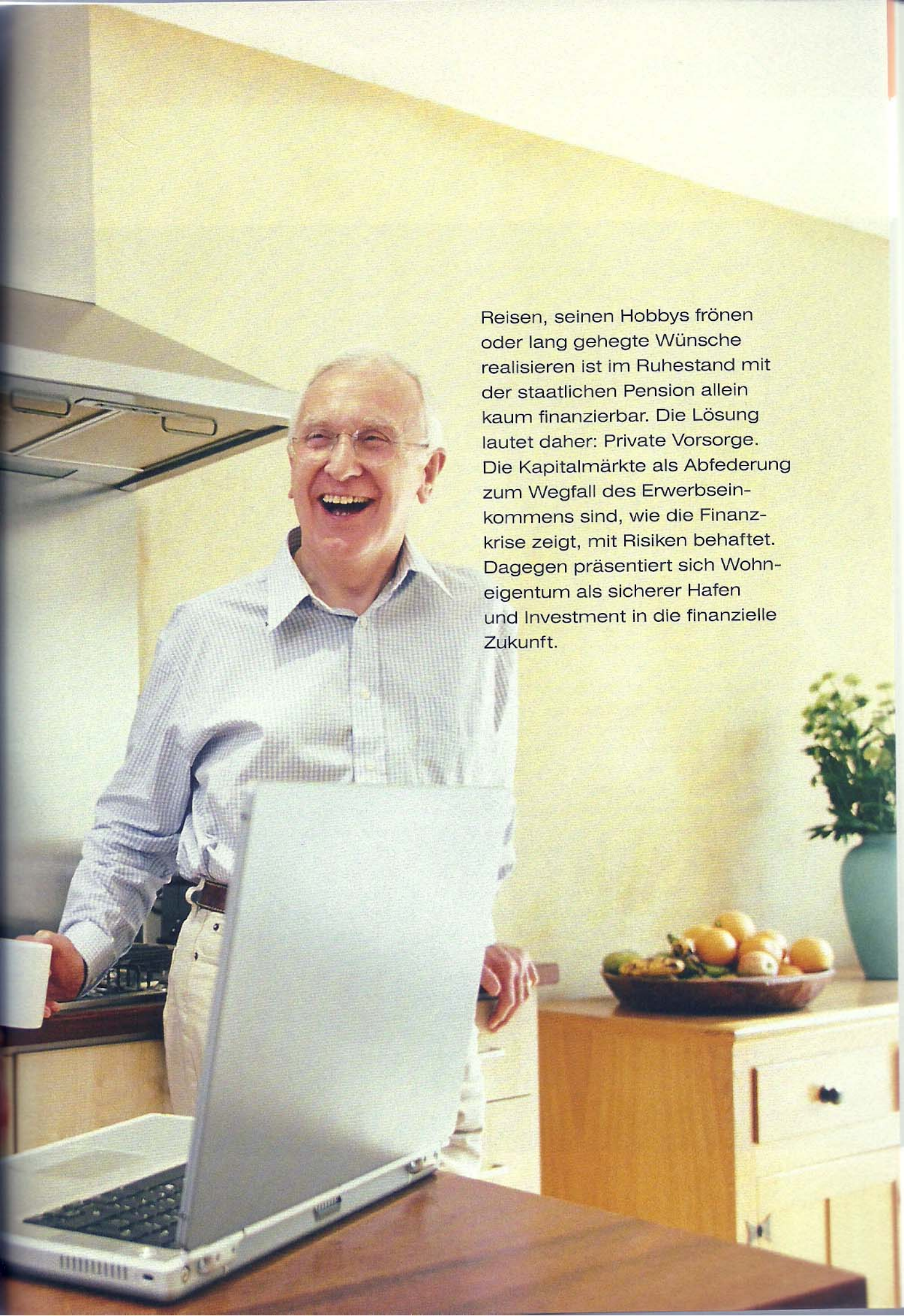


A woman with short, curly blonde hair, wearing a light purple long-sleeved sweater, is laughing joyfully in a kitchen. She is holding a wooden spoon and mixing ingredients in a clear glass bowl. To her left is a white ceramic bowl. The background shows a kitchen sink with a chrome faucet and a window with a white blind. The overall atmosphere is warm and happy.

Zukunftsvorsorge
Eigenheim

A photograph of an elderly man with glasses, wearing a light blue checkered shirt and light-colored trousers, standing in a kitchen. He is smiling broadly and looking at a silver laptop that is open on a wooden table in front of him. He is holding a white mug in his right hand. The kitchen background includes a stainless steel range hood, a wooden countertop with a bowl of fruit, and a potted plant. The lighting is warm and indoor.

Reisen, seinen Hobbys fröhen oder lang gehegte Wünsche realisieren ist im Ruhestand mit der staatlichen Pension allein kaum finanzierbar. Die Lösung lautet daher: Private Vorsorge. Die Kapitalmärkte als Abfederung zum Wegfall des Erwerbseinkommens sind, wie die Finanzkrise zeigt, mit Risiken behaftet. Dagegen präsentiert sich Wohneigentum als sicherer Hafen und Investment in die finanzielle Zukunft.

Österreichweit listet das Statistische Jahrbuch 3,3 Millionen Hauptwohnsitze auf (Stand 2008). Davon werden 1,62 Millionen als Eigentumsobjekte genutzt, die als zukunftsichere Wertanlage zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Das Eigenheim steht auf unterschiedliche Weise für Profit und Sicherheit. Seine primäre Aufgabe liegt natürlich in der Bereitstellung von Wohnraum für die Familie. Es bietet aber auch finanzielle Vorzüge, die von immer mehr Österreichern als wichtige Aspekte in der langfristigen Finanzplanung angesehen werden. Die Immobilie erzielt eine Wertsteigerung und bleibt auch bei Nutzung als Wohneigentum für nachfolgende Generationen erhalten, oder man lukriert bei Bedarf den jeweiligen Marktwert. Die Finanzkrise lässt den Erwerb einer Wohnung oder eines Hauses im Eigentum als Teil der Zukunftsvorsorge noch attraktiver erscheinen.

WOHNEIGENTUM ALS ALTERSVORSORGE

„Deshalb kommt der Frage der finanziellen Vorsorge im Alter außerordentliche Bedeutung zu“, verweist der Wirtschaftswissenschaftler Prof. Helmut Kramer, bis 2004 Leiter des Wirtschaftsforschungsinstitutes, auf den hohen Stellenwert der privaten Vorsorge. Immobilien stellen für Kramer eine zuverlässige Investition für die Zukunft dar, da diese Veranlagungsvariante nur eingeschränkt dem freien Spiel der Börsen ausgesetzt ist und auch in schwierigen Zeiten nicht an Wert verliert. „Grundbesitz trotz wirtschaftlichen Flauten, ist auf lange Sicht um vieles sicherer als beispielsweise Aktien oder Staatspapiere“, ist sich der Finanzexperte sicher. „Das Leben kann bedeutend günstiger beurteilt werden, wenn man über eine ausfinanzierte eigene Wohnung oder ein eigenes Haus verfügt und diese Immobilie für den Wohnbedarf nutzen kann. Grundbesitzer stehen in der Pension erheblich besser da als Mie-

ter, denn die eingesparten Mietkosten wirken wie ein Zusatzeinkommen – Monat für Monat“, analysiert Kramer, der für die Raiffeisen Bausparkasse eine Studie über die Auswirkungen der Finanzkrise auf die Altersvorsorge erstellt hat.

KRISENSICHERES INVESTMENT

Eine dezidierte Empfehlung für die Veranlagung in Immobilien gibt es auch aus dem Bankenbereich. „Der Besitz von Grund und Boden zeichnet sich durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus, stellt einen Schutz vor Inflation dar, gewährleistet also eine hohe Sicherheit“, nennt Mag. Nikolaus Lallitsch von der Raiffeisen-Landesbank Steiermark einige Vorzüge von Wohneigentum. „Es garantiert kontinuierliche Renditemöglichkeiten. Diese Form der Investition setzt jedoch einen langfristigen Veranlagungshorizont voraus“, zeigt Lallitsch auf und hebt die im Vergleich zu Aktien geringen Preisschwankungen von Realitäten hervor. „Zwar kommt es immer wieder zu Ausreißern, doch ist dieser Gesichtspunkt sekundär, solange die Immobilie als Wohnsitz dient“, stimmt er mit dem Wirtschaftsprof. Kramer überein.

Das Ranking der beliebtesten Wohnformen führt unangefochten das Haus im Grünen bei jenen Österreichern an, die zurzeit auf Wohnungssuche sind. Bei einer Zählung der Suchabfragen auf Österreichs größter Immobilienplattform (Quelle Immobilien.net August 2009, Dauer der Zählung 12 Monate) stellt das Eigenheim für 40 % der Befragten die ideale Wohnform dar. Dahinter werden Mietwohnungen (20 %), Häuser in Miete



hanghaus hintersdorf, lichtblau.wagner architekten



(19 %) sowie Eigentumswohnungen (16 %) genannt. „Der eigene Grund und Boden zählt zu den wertbeständigsten Anlagen, die es gibt“, konstatiert Immobilienfachfrau Mag. Michaela Orisich von der Raiffeisen Leasing. „Das Einfamilienhaus ermöglicht individuelles und familien-gerechtes Wohnen. Ein eigenes Domizil bedeutet in der Regel Ungebundenheit und Abgeschirmt-heit. Es erfordert weniger Rücksichtnahme auf Wohnungsnachbarn oder Vorschriften der Haus-verwaltung“, bringt sie die Vorzüge auf den Punkt. „Diese Form des Eigentums schafft die Grundlagen für genussvolles Wohnen.“ Mit den richtigen Investitionen und optimalen Wohnbedin-gungen lässt sich auch der Wiederverkaufswert steigern. Ein Haus mit einem schönen, möglichst blickgeschützten Garten, einer Garage, guter Raumaufteilung, maximal zwei Ebenen, genü-gend Stauraum sowie einem großzügigen Bade-zimmer erfüllt die Kriterien für wertvolles Wohnen. „Immobilien sind und bleiben eine sichere Alters-vorsorge, denn ‚Wohnen im Grünen‘ wird immer die Idealvorstellung bleiben“, wirft Orisich einen Blick in die Zukunft.

„Die Eigentumswohnung stellt ebenso eine infla-tionssichere und wertstabile Veranlagung dar, sofern sie gewisse Voraussetzungen erfüllt“, ergänzt ihr Kollege Mag. Ferdinand Pircher von der Raiffeisen Leasing. Dazu zählen eine gut nutzbare Außenfläche, Balkon, Terrasse oder Grünlage. Ebenso wichtig ist eine freie Aussicht, viel Tages-licht, ein praktischer Grundriss, hoher Liftstock, eine ruhige Lage bei gleichzeitig guter Verkehrs-anbindung sowie eine ökonomische Bauweise. →

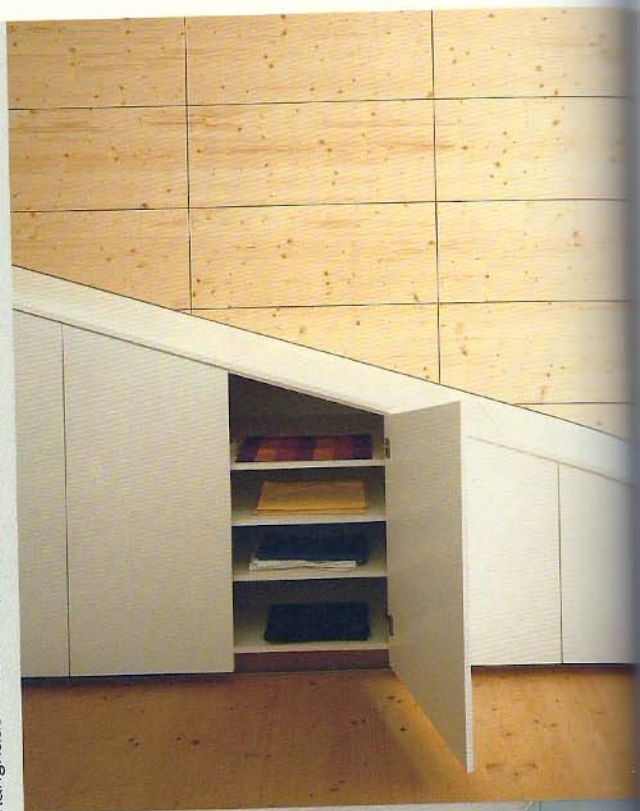
VORAUSSCHAUENDE PLANUNG ALS INVESTITION IN DIE ZUKUNFT

Eine Aufwertung des Wohnbereichs stellt auch dessen benutzerfreundliche Gestaltung dar. „Barrierefreiheit führt aus unserer Sicht in jedem Fall zu einer Wertsteigerung des Eigenheimes. Durch eine umsichtige Planung bereits beim Bau lassen sich die Kosten für einen eventuell erforderlichen späteren Umbau reduzieren“, erklären die Immobilienprofis. „Aufgrund der steigenden Lebenserwartung und den damit zusammenhängenden möglichen speziellen Anforderungen im Alter wird vorausschauendes Planen bei der Realisierung von Eigenheimen immer mehr ein Thema“, betonen Orisich und Pircher unisono.

BEQUEMLICHKEIT IN ALLEN LEBENSLAGEN

Für einen höheren Stellenwert von Barrierefreiheit in der Baupraxis kämpft Universitätslektorin DI Monika Anna Klenovec von der TU Wien. Diese weitsichtige Bauweise ist für die engagierte Architektin noch lange nicht ausreichend umgesetzt. „85 % der Architekturabsolventen verlassen jährlich die TU Wien ohne Ausbildung in barrierefreiem Bauen. Das ist in Zeiten des demografischen Wandels eine untragbare Situation“, bemängelt sie die derzeitige Praxis. Dabei haben Familien mit kleinen Kindern ähnlich individuelle Bedürfnisse wie Senioren und Menschen mit Behinderungen. Barrierefreiheit ist längst nicht mehr automatisch mit Invalidität verbunden. Schon für Patienten mit einem Gipsfuß, Genesende nach einer Operation oder Eltern mit dem Kinderwagen können geringe Niveauunterschiede zu einem echten Problem werden. „Bereits kleine

hanghaus hintersdorf, lichtblau.wagner architekten



Maßnahmen können ein Hindernis bewältigbar gestalten, etwa bei Treppen. Wenn schon Stiegen, dann Stufen mit angenehm begehbare Höhe und ausreichender Auftrittsfläche für sicheres Gehen“, empfiehlt die Expertin. Auf Türschwelen kann ihrer Ansicht nach gänzlich verzichtet werden. Tiefgezogene „französische“ Fenster verleihen dem Wohnraum Eleganz, ermöglichen Kindern und sitzenden Personen den freien Blick auf die Straße und öffnen den Raum für mehr Sonnenlicht. Ausreichender Bewegungsraum in strategischen Bereichen ist ein weiterer wichtiger Punkt. „Die technische Ausstattung muss mit Blick auf die verschiedenen Lebensphasen der Bewohner geplant werden: ausreichend Leerverrohrung, geschickt verteilte Steckdosen in angenehm erreichbarer Höhe, die eine Nutzung für ein Babyfon ebenso ermöglichen wie für eine Playstation oder für elektronische Hilfsmittel wie beispielsweise eine automatisch bedienbare Sonnenschutzeinrichtung“, zählt Klenovec auf, die mit ihrem Verein „design for all“ für die Umsetzung dieser elementaren Grundsätze kämpft.

WOHNUMFELD FÜRS GANZE LEBEN

Die Wohnräume sollten sich zudem durch breite Türen und niveaugleiche, rutschfeste Böden auszeichnen. Lichtschalter und Griffe für Fenster und Fenstertüren, die sich in nutzerfreundlicher Höhe befinden, garantieren eine Unterkunft, die für mehrere Generationen konzipiert ist. „Barrierefreies Bauen bedeutet, Lebensräume zugänglich und benutzbar für alle zu machen, sicher und gesund für die Bewohner und schonend für die

Umwelt“, so die Architektin. „Heute sollte es selbstverständlich sein, jede Wohnung und jedes Haus von Beginn an barrierefrei bzw. kostengünstig anpassbar zu planen. Dann ist das Wohnumfeld für das ganze Leben mit all seinen Herausforderungen geeignet.“

SICHERHEIT IN FORTGESCHRITTENEM ALTER

„Die meisten Menschen wollen auch im Alter in ihren gewohnten vier Wänden bleiben und dort komfortabel und sicher leben. Dafür ist entsprechendes Planungs-Know-how eine wesentliche Voraussetzung“, hält die Architektin fest. Ein Entscheidungskriterium im Zuge der Planung liegt für Klenovec auch in der Finanzierung. „Die vorausschauende Bauweise verursacht in der Errichtung aufgrund des erhöhten Platzbedarfs zwar Mehrkosten von maximal 3 %, diese fallen jedoch im Vergleich zu späteren Nachbesserungen gering aus.“

Weitblickende Planung und ein durchdachtes Konzept sind auch für Wirtschaftswissenschaftler Prof. Kramer das Um und Auf beim Wohnen. „Menschen wollen ihren Lebensraum genießen, ihre Lebensträume erleben. Dem muss Rechnung getragen werden“, betont der Fachmann. „Eine eigene Wohnung bzw. ein eigenes Haus kann nach persönlichen Wünschen und Bedürfnissen realisiert werden, es fungiert als Wohnraum für heute und als Sicherheit für morgen. Daher gibt es kaum eine bessere Investition in die Zukunft als das Eigenheim.“ □