



Der israelische Immobilienmarkt

Willkommen im Heiligen Land?



Seit Beginn der 1990er-Jahre ist Israel unbestritten auf dem Vormarsch. Tel Aviv wird auch gerne in Anlehnung an New York „The Big Orange“ genannt.

ISRAEL – „The land of milk and honey“, Schmelztiegel der Kulturen, Zentrum dreier Weltreligionen, Schauplatz permanenter Auseinandersetzungen und Angriffsziel internationaler Kritik. Israel ist mehr als nur ein sich über eine Fläche von gerade mal 20.770 km² erstreckender Landstrich. Israel, ein moderner Staat und im Nahen Osten die einzige, nach westlichem Vorbild, parlamentarische Demokratie, befindet sich spätestens seit Beginn der 1990er-Jahre unbestritten auf dem Hightech-Vormarsch. „The Big Orange“, wie Tel Aviv in Anlehnung an den „Big Apple“ genannt wird, ist das wirtschaft-

liche und finanzielle Zentrum des Landes und darüber hinaus eine boomende, hippe Metropole, deren Nachtleben selbst einem Vergleich mit Städten wie New York, London oder Paris durchaus standhalten kann. Das an vier arabische Staaten (Ägypten, Libanon, Syrien und Jordanien) grenzende Land wurde im Mai 1948 aufgrund einer UNO-Resolution gegründet und ist sowohl landschaftlich wie auch kulturell eine brisante und ausgewogene Mischung. Von der Hafencity Haifa im bergigen und dicht begrünten Norden erstreckt sich Israel an der Mittelmeerküste entlang durch Tel Aviv über die Hügel von Jerusa-

lem – Hauptstadt und religiöses Zentrum des Landes – bis in den Süden durch die steinige und heiße Negev-Wüste und mündet schließlich an der Grenze zu Jordanien und Ägypten im Roten Meer. Israel grenzt insgesamt an drei, wenn man den See Genezareth („Kineret“) mitzählt, sogar an vier Meere (Mittelmeer, Rotes Meer, Totes Meer) und hat eine Einwohnerzahl von 7,43 Millionen. Als so genanntes Drittland hat Israel insbesondere im EU-Raum eine Vorreiterstellung, ist es doch das einzige Nicht-EU-Mitglied, das sämtliche wichtigen Verträge ratifiziert hat. Israel ist Mitglied der UNO, der WTO,

der IMF sowie der EFTA und wird voraussichtlich im Mai 2010 der OECD beitreten. Israel hat weiters das Assoziationsabkommen mit der EU und das Freihandelsabkommen mit den USA, Kanada und Mexiko unterzeichnet. Zwischen Österreich und Israel bestehen einige wichtige bilaterale Abkommen, darunter unter anderem ein Doppelbesteuerungsabkommen.

WIRTSCHAFTSAUFSCHWUNG TROTZ KRISE. Erstaunlicherweise ist es Israel nicht nur gelungen, aus zahlreichen politischen Krisen und Kriegsführungen, sondern sogar aus der neuesten Weltwirtschaftskrise mit einem blauen Auge hervorzugehen. Das liegt nicht zuletzt an der konservativen Führung der Bank of Israel, die während des Höhepunkts der weltweiten Wirtschaftskrise die Devisenreserven fast verdoppelte, den Shekel stabil und die Zinsen gering hielt. Andere Faktoren, wie beispielsweise ein geringes Engagement israelischer Banken in „toxic assets“ bzw. geringe Abhängigkeit von besonders betroffenen Industriesektoren, trugen ebenfalls dazu bei, dass sich die israelische Wirtschaft vergleichsweise stabil halten konnte. Israels Stellung als hochentwickeltes Industrieland gründet vor allem auf seiner Bedeutung in Wirtschaftssektoren wie Hightech, Diamanten, Rüstungsgüter, Chemie und Plastik und nicht zuletzt Tourismus. Während das Wirtschaftswachstum für 2009 auf + 0,5 % geschätzt wurde, soll es bereits im Jahr 2010 + 3,5 % betragen. Die Exporte werden 2010 um knapp 9 % steigen, die Importe um 11,4 %. Investitionen sollen 2010 um 9,3 % wachsen, der Privatkonsum um 4,8 %. Gleichzeitig wird die Arbeitslosigkeit von 7,7 % auf 7,1 % sinken. Trotzdem kämpft Israel gegen eine Inflation von 3,9 %, die weit über den Schätzungen der Bank of Israel liegt, welche lediglich 1 bis 3 % vorausgesehen hatte. Die Umsatzsteuer wurde am 1. 1. 2010 nach einer kurzen Erhöhung von 15,5 auf 16,5 wieder auf 16 % herabgesetzt.

ACHTERBAHN DES IMMOBILIENMARKTES. Besonders der israelische Immobilienmarkt erfuhr im Jahr 2009 eine interessante Achterbahnfahrt. Neben einem Preisabfall von 5,7 % im November 2009, gefolgt von einem Abstieg von 0,8 % im Dezember 2009 für Neubauten, stiegen die Verkaufszahlen für Zweitbezüge im Dezember 2009 um 2,1 %. Dennoch wurden im De-

zember 2009 rund 20 % weniger Apartments verkauft als im Dezember 2007. Besonders die nördlichen und östlichen Gebiete rund um Tel Aviv, wie Kfar Shma-

„Alles wird gut!“

Wichtigstes israelisches Lebensmotto.

ryahu, Herzliya Pituach, Ra'anana oder Savyon, erfuhren eine massive Preissteigerung und gelten heute als absolute Luxus-Wohngegenden. Explodierende Kauf- und Mietpreise in Tel Aviv selbst zwangen vor allem junge Paare zu einer Abwanderung in die umliegenden suburbanen Gebiete wie Petah Tikva, Kiryat Ono oder Rishon Le Zion, aber auch tiefer in den Süden nach Ashdod oder den Norden bis Netanya und Hadera. Luxus ist auch das Stichwort in Jerusalem, wo immer mehr hochwertige Apartmentkomplexe rund um die Altstadt die Immobilienpreise in schwindelerregende Höhen schießen lassen.

WOHNIMMOBILIEN. Eine Wohnung mit Meerblick ist in Anbetracht der steigenden Immobilienpreise ohne Lotteriegewinn wohl kaum zu realisieren. Während sich Wohnungen im Erdgeschoß bei einem Quadratmeterpreis von 7.500 US-Dollar bewegen, galoppieren höhergeschossige Objekte bereits auf 9.000 US-Dollar zu und können sogar in 12.000 US-Dollar pro Quadratmeter gipfeln. Aber nicht nur die Aussicht auf das Meer ist vor allem in Tel Aviv unbezahlbar. Während man in umliegenden Gebieten, aber auch in Städten wie Haifa, Netanya und Jerusalem eine 2-Zimmer-Wohnung für 600 bis 750 US-Dollar mieten kann, zahlt man in Tel Aviv bereits 1.000 bis 1.200 US-Dollar im Monat. Mietverträge werden meist nur für ein Jahr abgeschlossen, allerdings mit Option auf Verlängerung. Meist ist nach Ablauf der Frist auch mit einer Mieterhöhung zu rechnen. An Steuern fällt bei einem Immobilienkauf die so genannte Purchase Tax an, die 5 % des Kaufpreises beträgt. Immobilienpreise werden meist in US-Dollar angegeben.

Die Währung in Israel heißt „Israel Shekel“ (ILS), wobei 5,5 Shekel in etwa einem Euro entsprechen. Das Prozedere zur Grundbucheintragung kann bis zu einem halben Jahr dauern und unterliegt der Umsatzsteuer von nunmehr 16 %.

BAUBOOM. Problematisch erscheint auch die Nutzung der Negev-Wüste, die mit einer Größe von 12.000 km² rund 60 % des Landes einnimmt. Dennoch leben nur knapp

10 % der Bevölkerung in diesem Gebiet. Die israelische Regierung versucht seit Jahren, die Negev-Wüste zu einer bewohnbaren Gegend auszubauen, und versucht sich hierbei Israels Vorreiterstellung auf dem Gebiet der Bewässerungstechnik zu bedienen. Ungeachtet dieser Bemühungen kam es vor allem in der letzten Dekade zu einem massiven Ausbau der Städte und einer gleichzeitigen Entwicklung zahlreicher Wolkenkratzerprojekte. Allein für Tel Aviv ist in den nächsten Jahren der Bau von 50 neuen Wolkenkratzern geplant, wobei lediglich ein 25% iger Anteil auf die Nutzung als privater Wohnraum entfallen soll. Die Azrieli-Türme, die lange Zeit die Skyline von Tel Aviv dominierten, sollen durch die etwa 800.000 m² große Fläche des North Central Business District entlang der Stadtautobahn Ayalon Gesellschaft bekommen.

Sofern man sich zu einem Immobilienerwerb in Israel entscheidet, ist die Hinzuziehung eines erfahrenen (Rechts-)Experten schon allein aufgrund der kulturellen Unterschiede und lokalen Besonderheiten im Geschäftsverkehr jedenfalls dringend anzuraten. Besonders empfehlenswert ist die Einschaltung einer europäischen Anwaltskanzlei, die mit Immobilienprojekten in Israel bereits Erfahrung hat. ■



Die Autorin

Mag. Julia Andras
Lansky, Ganzger & Partner
Rechtsanwälte GmbH
1010 Wien, Rotenturmstraße 29
Tel. 01/533 33 30-0
www.lansky.at