

Wohnhaus im 15. Bezirk in Wien

Mitras. Das Objekt liegt in der Nähe der Mariahilfer Straße. Der Dachboden ist ausbaufähig.

Kaufpreis 2,1 Mio. €
Wohnfläche 1.800 m²
Kaufpreis/m² 1.167 €
Rendite 4,8 %



Mitten in Berlin: Eckhaus mit Grün

Spree Invest. 28 Wohnungen und zwei Geschäftslokale bietet dieses Haus in der Tegeler Straße.

Kaufpreis 2,3 Mio. €
Gesamtfläche 2.410 m²
Kaufpreis/m² 975 €
Rendite 6,2 %



Berlin statt Wien

Zinshäuser in Wien sind knapp und teuer. Die Renditen liegen im Schnitt unter vier Prozent. Berlin bietet attraktive Alternativen zu Wien.

Der Mangel an Alternativen und das Ego seien schuld an der Zinshausrally. Davon ist jedenfalls Immofinanz-Vorstand Daniel Riedl überzeugt: „Während Aktien nur mittels Depotauszug greifbar sind, kann man an einem Wiener Zinshaus jeden Tag vorbeifahren und sich daran erfreuen, dass man zu jenen zählt, die es im Leben zu etwas gebracht haben.“

Selbst überteuerte Preise und eine Inflation, die in vielen Fällen über der jährlichen Rendite liegt, scheint Zinshauskäufern derzeit egal zu sein. Markus Arnold von Arnold-Immobilien: „Ein Zinshaus ist eine Entscheidung für Sicherheit. Jene Familien, die über die letzten 500 Jahre reich geblieben sind, haben die Hälfte ihres Vermögens in Immobilien gesteckt.“

Die Frage, ob jetzt der Zeitpunkt für einen Kauf günstig ist, stellt sich derzeit anscheinend niemand. Allein 2010 wechsel-

ten in Wien laut aktuellem Zinshaus-Marktbericht des Maklers EHL Zinshäuser im Wert von 1,3 Milliarden Euro den Besitzer. Und das, obwohl sich die jährlichen Mietrenditen seit 2006 nach unten bewegen, weil die Kaufpreise schneller steigen als die Mieten. Während man im Schnitt vor sechs Jahren noch rund 4,5 Prozent Ertrag pro Jahr erzielen konnte, waren es 2011 nur noch 3,9 Prozent. Immofinanz-Vorstand Riedl: „Top-Lagen im ersten Bezirk werfen sogar nur zwischen einem und drei Prozent Rendite pro Jahr ab.“

FORMAT zeigt, wo es doch noch interessante Häuser zu kaufen gibt, worauf



DANIEL RIEDL, Immofinanz-Vorstand: „In Wiener Top-Lagen Renditen zwischen einem und drei Prozent.“

beim Erwerb eines Zinshauses zu achten ist und wieso ein Investment in Berliner Immobilien eine lukrative Alternative zum Wiener Immobilienmarkt ist.

Außerhalb vom Gürtel. Wie immer bei Immobilien spielt die Lage eine wesentliche Rolle. Als Faustregel gilt, je teurer die Immobilie, desto niedriger die Mietrendite. Um in Wien noch eine halbwegs akzeptable laufende Verzinsung zu erhalten, empfiehlt es sich, sich außerhalb des Gürtels umzusehen. Vor allem der 12., 15., 16. und 17. Bezirk haben noch deutlich Aufholpotenzial. Mitras-Immobilienentwickler Hannes Reifschneider: „In Rudolfsheim-Fünfhaus sind Zinshäuser in der Nähe des Westbahnhofs interessant. Der Ausbau des Bahnhofs wird auch den Wert der Immobilien steigern.“ Die Rechnung könnte alleine deswegen aufgehen, weil die Wiener Bevölkerung in den nächsten zwanzig Jahren um rund 300.000 Menschen ansteigen wird und schließlich alle irgendwo unterkommen müssen.

Trotz der insgesamt hohen Wiener Immobilienpreise sieht Immofinanz-Experte Riedl noch keine Gefahr einer Blasenbildung: „Private Anleger kaufen Zinshäuser bis zu einem Wert von zehn Millionen Euro. Die meisten von ihnen sind Barzahler. Problematisch könnte es nur dann werden, wenn die Zinsen sprunghaft ansteigen und Kredite nicht bedient werden könnten.“

Angesichts der stolzen Preise halten sich Immobilienentwickler wie etwa die Immofinanz bei Zinshauskäufen in Wien bereits dezent zurück. Und auch Reifschneider versteht den Kauf um jeden Preis nicht: „Manchmal frage ich mich schon, ob die Leute, die derzeit bei Zinshäusern zuschlagen, wissen, was sie tun.“

Bis zu neun Prozent pro Jahr. Viele Austro-Investoren schauen lieber nach Berlin. Dort ist das Angebot an Zinshäusern größer als in Wien. Und auch die Renditen liegen trotz leicht sinkender Tendenz weit über jenen in Wien. Gerhard Oehling, Immobilienexperte der FMS Berlin: „Die Jahresrenditen für Zinshäuser in Berlin erreichen zwischen vier und neun Prozent. Wer zwischen 3.000 und 4.000 Euro pro Quadratmeter zahlt, bekommt sogar Immobilien, die vergleichbar sind mit Wiener Innenstadt-Lagen.“

So bringt etwa ein Eckhaus in zentraler Berliner Lage eine jährliche Rendite von 6,2 Prozent (siehe links oben). Ein weiterer Vorteil am deutschen Mietmarkt ist, dass es keine Friedenszinsregelung wie in Österreich gibt, sondern eine Mietanpassung an vergleichbare Objekte möglich ist. Alexander Neuhuber, Miteigentümer des Berliner Immobilieninvestors Spree Invest: „2010 sind die Mieten in Berlin im Schnitt

um vier Prozent gestiegen.“ Allerdings sind die Bewohner wesentlich flexibler als in Österreich. Mitras-Immobilienentwickler Hannes Reifschneider: „Mieter bleiben nur, wenn das Haus tipptopp in Schuss gehalten wird.“ Deswegen ist es wichtig, dass sich der Hausverwalter nicht nur um die Anliegen der Mieter kümmert, sondern auch darauf achtet, dass Reparaturen möglichst zeitgerecht durchgeführt werden.

Dieser Grundsatz gilt allerdings auch für Immobilien in Wien. Die Projekte werden vor allem dann unrentabel, wenn teure Sanierungen anstehen. Vor allem bei Wiener Gründerzeithäusern ist damit zu rechnen, dass im Schnitt rund zwei Drittel der Wohnungen unbefristet vermietet sind und oft nur geringe Mieterträge aufweisen. Zudem gilt es, Leerstände einzukalkulieren. Reifschneider: „Wer hohe Belastungen tragen muss, verdient am Ende des Tages gar nichts mehr, weil die Aufwände die kompletten Einnahmen auffressen.“

Damit sich Anleger für das richtige Zinshaus entscheiden, empfiehlt Riedl, beim Kauf nicht nur auf das Bauchgefühl zu achten. „Der technische Zustand sollte kontrolliert werden, und es sollte geklärt sein, ob etwa Bauaufträge von der Baupolizei offen sind oder viele Mieter bei der Schlichtungsstelle um eine Mietkürzung ansuchen. Zinshauskäufer, die sich auskennen, schauen auf die jährliche Rendite, die Durchschnittsmiete sowie den Kaufpreis pro Quadratmeter.“

- CAROLINA BURGER

Saniertes Zinshaus in Wien-Meidling

Immofinanz. Dieser Haus in der Vivenotgasse ist nur wenige Minuten von der U6 Niederhofstraße entfernt.

Kaufpreis 2 Mio. €
Wohnfläche 1.186 m²
Kaufpreis/m² 1.686 €
Rendite 4,0 %



FOTOS: MARTIN BENNETT, IMMOFINANZ; BEGESTELT, KATHARINA SCHIFFEL



„Ich will ein Investment, das mich auch in unruhigen Zeiten ruhig schlafen lässt.“

DWS GARANT TOP DIVIDENDE 2018 – mit garantierter Vermögensabsicherung.

Sparen Sie sich den Nervenkitzel beim Geldanlegen und profitieren Sie von einem Fonds, der Ihnen neue Chancen eröffnet – und dabei ruhig schlafen lässt. Der DWS Garant Top Dividende 2018.

» www.DWS.at



1. WAHL FÜR IHR GELD.

Deutsche Bank Gruppe

*Die Angaben in dieser Unterlage sind unverbindlich und dienen ausschließlich der Information. Allein verbindliche Grundlage für einen Kauf von Fondsanteilen ist der veröffentlichte, vereinfachte und vollständige Verkaufsprospekt. Sie erhalten diesen in seiner aktuellen Fassung einschließlich sämtlicher Änderungen seit Erstveröffentlichung samt Risikohinweisen und weiteren Informationen (auch zu Datum und Art der Veröffentlichung) in elektronischer und gedruckter Form kostenlos bei der Deutschen Bank AG Filiale Wien, 1010 Wien, Hohenstaufengasse 4, www.dws.at oder www.dws.de. Jede Anlageentscheidung bedarf der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse (z. B. Risikobereitschaft) des Anlegers. Angaben über die Wertentwicklung beziehen sich auf die Vergangenheit und lassen keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung des Fonds zu. Das Sondervermögen weist aufgrund seiner Zusammensetzung und/oder der vom Fondsmanagement verwendeten Techniken eine erhöhte Volatilität auf, d. h., die Anteilspreise können auch innerhalb kurzer Zeiträume stärkeren Schwankungen nach unten oder nach oben unterworfen sein. Dies ist eine Marketingmitteilung, keine Anlageempfehlung, keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung und kein Verkaufsangebot. Die Deutsche Bank AG Filiale Wien übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Inhalte dieser Marketingmitteilung.