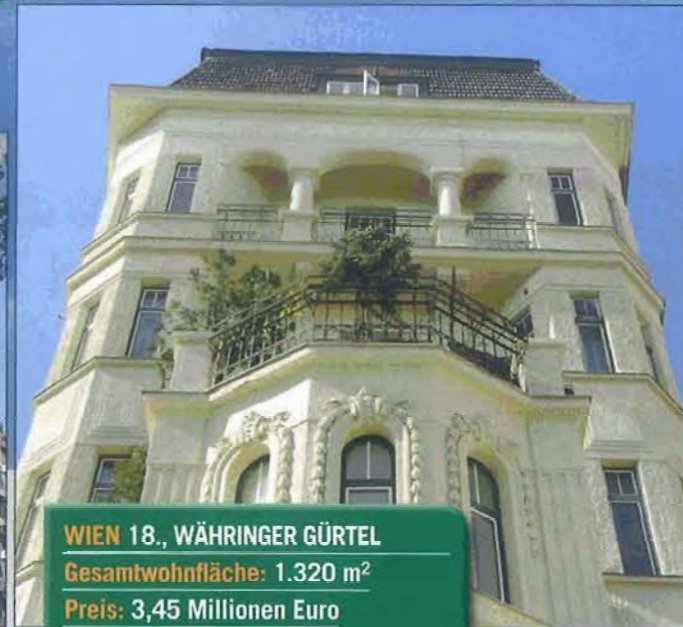


**WIEN 4., PRINZ-EUGEN-STRASSE**

**Gesamtwohnfläche: 1.132 m<sup>2</sup>**

**KÜRZLICH VERKAUFT:** Dieses Haus war im Portfolio des börsennotierten Immospezialisten conwert. Das Gebäude wirft jährlich 246.109 Euro Mieterlöse ab. Die Jahresrendite beträgt zwischen drei und vier Prozent.



**WIEN 18., WÄHRINGER GÜRTEL**

**Gesamtwohnfläche: 1.320 m<sup>2</sup>**

**Preis: 3,45 Millionen Euro**

**BELIEBTES OBJEKT BEI MIETERN:** Der Ertrag der 17 Wohnungen beträgt laut Mietzinsliste 93.462 Euro. Das Objekt ist voll vermietet. Makler: Live Urban. Tel.: 01/913 33 67-74

# Zinshaus-Monopoly

Finanzkrise, Inflationsängste – verunsicherte Anleger flüchten sich in den Zinshauskauf. Lesen Sie, was in Wien und Berlin geboten wird und worauf Sie beim Kauf achten sollten.

Immobilienprofi Hans Peter Haselsteiner, der für seine Privatstiftung vor kurzem sechs schmucke Zinshäuser in bester Wiener Innenstadtlage kaufte, steht mit seiner Anlageentscheidung nicht alleine da. In unsicheren Zeiten besinnen sich immer mehr auf Sachwerte.

„Die Finanzkrise und die Sorge vor einer anziehenden Inflation sorgt für einen Boom am Zinshausmarkt“, sagt Eugen Otto, Chef der Otto Immobilien. Besonders in den vergangenen sechs bis acht Wochen ist das Interesse von Privaten, die vorher nie an ein Zinshaus gedacht haben, sprunghaft gestiegen. „Das Zinshaus ist eben eine solide und wertbeständige Anlage“, sagt Robert Ziegler, Geschäftsführer der Maklerfirma Live Urban.

CPB-Investment-Consulting-Chef Franz Pörtl: „Auf der Verkäuferseite machen oft Großinvestoren wegen Liquiditätsknappheit Kasse, auf der Käuferseite finden sich derzeit fast nur Privatpersonen und Stiftungen.“

**Gemeinsam zum Miteigentum.** Man muss aber kein Millionär sein, um ein Zinshaus zu erstellen. Die Kaufpreise beginnen schon ab 500.000 Euro. Derzeit sind laut Otto Objekte bis 1,5 Millionen Euro am stärksten nachgefragt. „Es schließen sich immer öfter Investoren zu einer sogenannten ideellen Miteigentums-Gemeinschaft zusammen und beteiligen sich an einem Haus“, weiß Otto. Auf diese Weise erwirbt man prozentuell einen Anteil an einem Haus. Allerdings ist die

Finanzierung der Objekte schwieriger geworden. In der Regel braucht man dafür heute 30 Prozent Eigenkapital. Bei einer Million Euro Kaufpreis könnten sich so zwei Investoren mit jeweils 150.000 Euro Kapital auf die Suche begeben. Bei Kunden mit geringerer Bonität und bei Objekten in schlechteren Lagen verlangen die Banken aber bis zu 50 Prozent.

Die Hoffnung potenzieller Investoren, die Preise könnten als Folge der Wirtschaftskrise zurückkommen, hat sich nach Ansicht von conwert-Boss Johann Kowar nicht bewährt: „Schnäppchen gibt es praktisch keine.“ Trotzdem raten Experten zum Kauf. „Im Gegensatz zu anderen Ländern ist Wien immer noch billig“, erklärt Christian Nowotny, Chef des Maklerbüros Remax-Masteragents. Lohnender als der Kauf von Eigentumswohnungen sind Zinshäuser trotz der gestiegenen Preise aber allemal. Während beispielsweise eine durchschnittliche Eigentumswohnung in Wien 3.000 Euro pro Quadratmeter kostet, sind es bei einem Wiener Zins-

haus im Schnitt zwischen 1.600 und 2.000 Euro. Außerdem lassen sie sich viel leichter wieder verkaufen als Eigentumswohnungen.

Wien ist in zwei Preishälften geteilt: So erzielt man innerhalb des Gürtels im Schnitt eine Rendite zwischen zwei und vier Prozent, außerhalb können es in Ausnahmefällen bis zu acht Prozent sein. Allerdings muss man für die höheren Renditen ein entsprechendes Leerstandsrisiko in Kauf nehmen. „Wer solidere Einnahmen bevorzugt, sollte ein attraktives Haus in guter Lage mit hoher Mieterqualität innerhalb des Gürtels oder in Cottagelage wählen und dafür, aufgrund des höheren Kaufpreises, eine geringere Rendite in Kauf nehmen“, rät Kowar. Zudem sind Interessenten gut beraten, Einzelheiten wie die Qualität des Hauses oder die Daten über

die Mieteinnahmen genau zu prüfen. „Sind die Preise bei Altmieten überhöht, müssen Käufer damit rechnen, dass die Mieter den erhöhten Betrag einklagen“, warnt Ziegler von Live Urban.

Zusätzlicher Vorteil bei Altbauten: Sobald der Altmietler auszieht, kann etwa durch den Ausbau von Dachgeschossen we-



**KAUFT QUALITATIV HOCHWERTIGE IMMOS.** conwert-Chef Johann Kowar bevorzugt sanierte Gebäude innerhalb des Wiener Gürtels.



**BERLIN SYBELSTRASSE**

**Gesamtwohnfläche: 2.900 m<sup>2</sup>**

**Preis: 3,3 Millionen Euro**

**ERWORBEN:** Dieses Wohnhaus im attraktiven Westberliner Stadtteil Charlottenburg wurde von der Firma Spree Invest mit einer Mietrendite von 6,4 Prozent gekauft.



**POTSDAM FULTONSTRASSE**

**Gesamtwohnfläche: 1.522 m<sup>2</sup>**

**Preis: 1,7 Millionen Euro**

**DURCHRENOVIERT:** Das Mietshaus in Potsdam bei Berlin wurde kürzlich um 1.117 Euro pro Quadratmeter verkauft und hat eine Mietrendite von 7,25 Prozent.

sentlich mehr verlangt werden. Allerdings bleiben Altmietler oft länger als geplant. CA-Immo-Vorstand Wolfhard Fromwald: „Man muss bei Mietshäusern sehr langfristige denken. Wir als börsennotierter Investor bevorzugen deshalb Büroimmobilien, die höhere Renditen abwerfen.“ Zumindest dann, wenn sie vermietet sind. In Krisenzeiten ist deshalb Sparkassen-Immo-Chef Holger Schmidtmayr froh, einen Wohnhausanteil von 44 Prozent im Portfolio zu haben (siehe Kasten S. 88).

In Österreich raten Profis vor allem zu Käufen innerhalb Wiens. Ist erst einmal die Zielregion für ein Investment gefunden, fängt die Suche jedoch erst richtig an. Denn der Markt für Zinshäuser ist sehr diskret und damit auch intransparenter als die Investmentbranche. Kowar: „Investoren sollten sich an große Makler, die auf Zinshäuser spezialisiert sind, wenden.“ Eine große Auswahl an Häusern bieten >>

[www.sparkassenimmobilienag.at](http://www.sparkassenimmobilienag.at)

## Geduld macht sich bezahlt.

**Am Immobilienmarkt herrscht Verunsicherung.** Manche haben viel riskiert und viel verloren. Die Sparkassen Immobilien AG hat schon immer konservativ agiert. Deshalb verfügt die sIMMO Aktie auch jetzt über eine solide Substanz, die sich langfristig durchsetzen wird. Sie brauchen also nur Geduld – und die sIMMO Aktie.



**SPARKASSEN IMMOBILIEN AG**