

Haus-Verstand

ZINSHÄUSER. Sie zählen nach wie vor zu den beliebtesten Immobilien-Investments. Besonders begehrt sind Objekte in Wien, von denen manche ab Oktober auch in Auktionen zu erstehen sind. Doch zunehmend sehen sich Investoren auch nach Alternativen abseits der Bundeshauptstadt um. Von Ulrike Moser

Prächtige Stuckfassaden, ein imposantes Entree, ein Holzvertäfeltes Stiegenhaus und Jugendstil-Leuchten, die sich in edler Zurückhaltung üben. Dazu noch eine noble Stadtlage mit möglichst niedriger Postleitzahl, betagte Mieter, die pünktlich ihren Zins bezahlen, und vielleicht einen geräumigen Dachboden. Stimmt obendrein auch noch die Rendite, kann man sicher sein, dass ein solches Lustobjekt potenzieller Hausherren wohl nicht lange ohne Besitzer sein wird.

Denn Zinshäuser zählen seit langem zu den beliebtesten und relativ sicheren Immobilieninvestments. Die Nachfrage ist groß, das Angebot an idealen Liegenschaften schrumpft jedoch sukzessive. Derzeit gibt es am Wiener Markt laut Erstem Wiener Zinshausbericht von Otto Immobilien zwar noch 14.997 klassische Gründerzeit-Zinshäuser, doch diese kommen nur vereinzelt auf den Markt. Denn wer sich in der glücklichen Lage befindet, Betongold zu besitzen, trennt sich nicht so schnell davon. „Während wir vor ein paar Jahren noch jedes Jahr im zweistelligen Bereich Häuser zugekauft haben, sind es mangels Angebot derzeit nur noch ein paar wenige“, sagt Daniel Jelitzka, Geschäftsführer von JP Immobilien in Wien. Das treibt freilich auch die Preise in lichte Höhen, während gleichzeitig die Renditen sinken.

Doch wo wird man noch fündig, wenn man investieren will, mit welchen Kosten



Haus-Verstand

ZINSHÄUSER. Sie zählen nach wie vor zu den beliebtesten Immobilien-Investments. Besonders begehrt sind Objekte in Wien, von denen manche ab Oktober auch in Auktionen zu erstehen sind. Doch zunehmend sehen sich Investoren auch nach Alternativen abseits der Bundeshauptstadt um. Von Ulrike Moser

Prächtige Stuckfassaden, ein imposantes Entree, ein Holzvertäfeltes Stiegenhaus und Jugendstil-Leuchten, die sich in edler Zurückhaltung üben. Dazu noch eine noble Stadtlage mit möglichst niedriger Postleitzahl, betagte Mieter, die pünktlich ihren Zins bezahlen, und vielleicht einen geräumigen Dachboden. Stimmt obendrein auch noch die Rendite, kann man sicher sein, dass ein solches Lustobjekt potenzieller Hausherren wohl nicht lange ohne Besitzer sein wird.

Denn Zinshäuser zählen seit langem zu den beliebtesten und relativ sicheren Immobilieninvestments. Die Nachfrage ist groß, das Angebot an idealen Liegenschaften schrumpft jedoch sukzessive. Derzeit gibt es am Wiener Markt laut Erstem Wiener Zinshausbericht von Otto Immobilien zwar noch 14.997 klassische Gründerzeit-Zinshäuser, doch diese kommen nur vereinzelt auf den Markt. Denn wer sich in der glücklichen Lage befindet, Betongold zu besitzen, trennt sich nicht so schnell davon. „Während wir vor ein paar Jahren noch jedes Jahr im zweistelligen Bereich Häuser zugekauft haben, sind es mangels Angebot derzeit nur noch ein paar wenige“, sagt Daniel Jelitzka, Geschäftsführer von JP Immobilien in Wien. Das treibt freilich auch die Preise in lichte Höhen, während gleichzeitig die Renditen sinken.

Doch wo wird man noch fündig, wenn man investieren will, mit welchen Kosten



Rechenbeispiel

Rechnet sich die Rendite?
 Zinshäuser in guten Lagen gelten als sicheres Investment. Wer derzeit kauft, kann allerdings anfangs noch keine hohen Renditen erwarten. Wird in die Immobilie investiert, etwa in den Ausbau des Dachbodens zu Dachgeschosswohnungen, lässt sich damit der Wert des Hauses steigern.

Zinshaus in St. Pölten, 983 m²

Kaufpreis: € 1.200.000

Kaufnebenkosten: € 120.000

Nettomietertag: € 62.534/Jahr,

€ 62.534 : € 1.200.000 = 0,052

0,052 x 100 = 5,2 % Rendite

Instandhaltungsaufwand, Leerstand etc. jährlich (pro Monat ein bis zwei Euro/m²): € 17.866

Tatsächliche Einnahmen: € 62.534

- € 17.866 = € 44.668

€ 44.668 : € 1.200.000 = 0,037 x 100 = 3,7 % Rendite

mit Berücksichtigung der Kaufnebenkosten beträgt die **Rendite 3,4%**



Wien, Lindengasse 10



Wien, Belvederegasse 18



Wien, Reissnerstrasse 61



Wien, Kärntnerstrasse 5

Otto, Geschäftsführer von Otto Immobilien in Wien. Er empfiehlt, auch Lagen rund um den neuen Hauptbahnhof im zehnten Bezirk in Betracht zu ziehen. Auch der 12., 15., 16. und 17. Bezirk rücken immer mehr in den Fokus der Investoren, liegen die Preise doch bei unter 1000 Euro pro Quadratmeter und winken Renditen von bis zu sechs Prozent. Die gibt es allerdings nur, wenn man sein Haus nicht bloß verwaltet, sondern auch entwickelt.

Günstiger ist es in den Bundesländern. Passende Objekte sind allerdings auch hier spärlich gesät und je weiter man Richtung Westen blickt, desto weniger Zinshäuser gibt es generell. Das liegt vor allem an zwei Gründen: Einerseits war Wien während der Monarchie der Wasserkopf des Kaiserreichs. Dementsprechend viel Wohnraum – und zwar nicht nur herrschaftlicher –

musste geschaffen werden. Andererseits ist der Eigentumsgedanke im Westen stärker ausgeprägt. Gemietet wurde selten, dementsprechend wenige Zinshäuser gibt es.

„Fündig werden kann man allerdings in Linz, Graz und Salzburg. Dadurch, dass die Objekte kleiner sind, werden sie auch erschwinglicher“, weiß Zinshausmakler Gerhard Hudej. Er rät, Objekte noch genauer unter die Lupe zu nehmen als in Wien: Durch die geringeren Einwohnerzahlen ist der Mietmarkt kleiner und lokale Gegebenheiten lassen nicht immer die erwünschten Entwicklungsmöglichkeiten zu. So können Dachausbauten in der Grazer Innenstadt, wo Zinshäuser zwischen 3500 und maximal 4000 Euro pro Quadratmeter kosten, nur selten realisiert werden, da die Dachlandschaft speziell unter Schutz gestellt ist. Ein Ausbau ist mit mehr Aufwand und höheren Kosten verbunden, was sich wiederum negativ auf Renditen auswirkt.

Berliner Luft. Wem das hiesige Angebot zu eng, die Renditen zu niedrig und die Preise zu hoch sind, der weicht ins Ausland aus. Vor allem Berlin hat es Investoren angetan und gilt seit einigen Jahren als Hotspot für Zinshäuser. „Nimmt man Wiener Renditen mal zwei, erhält man jene in Berlin“, schwärmt Alexander Neuhuber, Ge-

schaftsführer der Magan Holding, die auf die Beratung in Zinshausinvestments spezialisiert ist. Lange Zeit galt die deutsche Hauptstadt als heikles Pflaster. Mietnomaden, schlechte Bausubstanz und eine ebensolche Zahlungsmoral schreckten ab. Das änderte sich in den vergangenen Jahren. Die Vorteile für Investoren: Das deutsche Mietrecht ist dem heimischen ähnlich, der Berliner Mieter dem Wiener allerdings nicht. „Ersterer ist mobiler und würde nie durch die halbe Stadt zur Arbeit fahren. Da zieht er lieber um. Hausentwicklung ist daher leichter möglich“, so Neuhuber.

Ein weiterer entscheidender Punkt ist laut Andreas Ruthensteiner, Vorstand der Citec Immobiliengruppe, dass in Berlin alle drei Jahre die Miete um 15 Prozent erhöht werden darf, so lange der amtliche Mietspiegel nicht überstiegen wird: „Und wer Investitionen ins Haus tätigt, darf jährlich bis zu elf Prozent davon an die Mieter verrechnen.“

Die Preise für Zinshäuser bewegen sich zwischen 1000 und maximal 3000 Euro pro Quadratmeter, die Renditen in teuren Lagen bei vier, in einfacheren Lagen gar bei

Rechenbeispiel

Rechnet sich die Rendite?
 Zinshäuser in guten Lagen gelten als sicheres Investment. Wer derzeit kauft, kann allerdings anfangs noch keine hohen Renditen erwarten. Wird in die Immobilie investiert, etwa in den Ausbau des Dachbodens zu Dachgeschosswohnungen, lässt sich damit der Wert des Hauses steigern.

Zinshaus in St. Pölten, 983 m²

Kaufpreis: € 1.200.000

Kaufnebenkosten: € 120.000

Nettomietertag: € 62.534/Jahr,

€ 62.534 : € 1.200.000 = 0,052

0,052 x 100 = 5,2 % Rendite

Instandhaltungsaufwand, Leerstand etc. jährlich (pro Monat ein bis zwei Euro/m²): € 17.866

Tatsächliche Einnahmen: € 62.534

- € 17.866 = € 44.668

€ 44.668 : € 1.200.000 = 0,037 x 100 = 3,7 % Rendite

mit Berücksichtigung der Kaufnebenkosten beträgt die **Rendite 3,4%**



Wien, Lindengasse 10



Wien, Belvederegasse 18



Wien, Reissnerstrasse 61



Wien, Kärntnerstrasse 5

Otto, Geschäftsführer von Otto Immobilien in Wien. Er empfiehlt, auch Lagen rund um den neuen Hauptbahnhof im zehnten Bezirk in Betracht zu ziehen. Auch der 12., 15., 16. und 17. Bezirk rücken immer mehr in den Fokus der Investoren, liegen die Preise doch bei unter 1000 Euro pro Quadratmeter und winken Renditen von bis zu sechs Prozent. Die gibt es allerdings nur, wenn man sein Haus nicht bloß verwaltet, sondern auch entwickelt.

Günstiger ist es in den Bundesländern. Passende Objekte sind allerdings auch hier spärlich gesät und je weiter man Richtung Westen blickt, desto weniger Zinshäuser gibt es generell. Das liegt vor allem an zwei Gründen: Einerseits war Wien während der Monarchie der Wasserkopf des Kaiserreichs. Dementsprechend viel Wohnraum – und zwar nicht nur herrschaftlicher –

musste geschaffen werden. Andererseits ist der Eigentumsgedanke im Westen stärker ausgeprägt. Gemietet wurde selten, dementsprechend wenige Zinshäuser gibt es.

„Fündig werden kann man allerdings in Linz, Graz und Salzburg. Dadurch, dass die Objekte kleiner sind, werden sie auch erschwinglicher“, weiß Zinshausmakler Gerhard Hudej. Er rät, Objekte noch genauer unter die Lupe zu nehmen als in Wien: Durch die geringeren Einwohnerzahlen ist der Mietmarkt kleiner und lokale Gegebenheiten lassen nicht immer die erwünschten Entwicklungsmöglichkeiten zu. So können Dachausbauten in der Grazer Innenstadt, wo Zinshäuser zwischen 3500 und maximal 4000 Euro pro Quadratmeter kosten, nur selten realisiert werden, da die Dachlandschaft speziell unter Schutz gestellt ist. Ein Ausbau ist mit mehr Aufwand und höheren Kosten verbunden, was sich wiederum negativ auf Renditen auswirkt.

Berliner Luft. Wem das hiesige Angebot zu eng, die Renditen zu niedrig und die Preise zu hoch sind, der weicht ins Ausland aus. Vor allem Berlin hat es Investoren angetan und gilt seit einigen Jahren als Hotspot für Zinshäuser. „Nimmt man Wiener Renditen mal zwei, erhält man jene in Berlin“, schwärmt Alexander Neuhuber, Ge-

schäftsführer der Magan Holding, die auf die Beratung in Zinshausinvestments spezialisiert ist. Lange Zeit galt die deutsche Hauptstadt als heikles Pflaster. Mietnomaden, schlechte Bausubstanz und eine ebensolche Zahlungsmoral schreckten ab. Das änderte sich in den vergangenen Jahren. Die Vorteile für Investoren: Das deutsche Mietrecht ist dem heimischen ähnlich, der Berliner Mieter dem Wiener allerdings nicht. „Ersterer ist mobiler und würde nie durch die halbe Stadt zur Arbeit fahren. Da zieht er lieber um. Hausentwicklung ist daher leichter möglich“, so Neuhuber.

Ein weiterer entscheidender Punkt ist laut Andreas Ruthensteiner, Vorstand der Citec Immobiliengruppe, dass in Berlin alle drei Jahre die Miete um 15 Prozent erhöht werden darf, so lange der amtliche Mietspiegel nicht überstiegen wird: „Und wer Investitionen ins Haus tätigt, darf jährlich bis zu elf Prozent davon an die Mieter verrechnen.“

Die Preise für Zinshäuser bewegen sich zwischen 1000 und maximal 3000 Euro pro Quadratmeter, die Renditen in teuren Lagen bei vier, in einfacheren Lagen gar bei