

Zinshauspreise stehen "auf der Kippe"

28.07.2016 | 04:30 | Andre Exner (Wirtschaftsblatt)

Immo-Investor Alexander Neuhuber, Chef der Magan Holding, warnt Investoren vor dem Wiener Zinshausmarkt.

WIEN. Der Wiener Zinshausmarkt steuert heuer, wie berichtet, auf ein neues Rekordjahr zu-aber nicht, weil die Transaktionszahlen steigen, sondern weil die Preise durch die Decke gehen. "Der jahrelange geradlinige Anstieg macht mich vorsichtig", sagt Magan-Holding-Chef Alexander Neuhuber, der früher die Österreich-Niederlassung des Immobilienberaters DTZ leitete und danach die Milliardäre Georg Stumpf und Rene Benko bei ihren Immo-Investments beriet.

"Die Preise stehen auf der Kippe." Zwar gebe es keine Blase, die platzen könnte, weil die meisten Investoren mit Eigenkapital gekauft hätten. Aber die Rechnung, das teuer gekaufte Haus in einigen Jahren noch teurer weiterverkaufen zu können, werde nicht aufgehen, warnt Neuhuber. Zumal Österreich auf einen politischen Wandel zusteure, der sich auf die Rahmenbedingungen für Immo-Investoren negativ auswirken könnte-etwa über Änderungen im Steuer-oder im Mietrecht.

"Der Markt ist schon seit Jahren überhitzt", sagt der Magan-Chef-wenn man die Immo-Preise mit den Einkommensverhältnissen vergleiche, könne man von Leistbarkeit schon lange nicht mehr sprechen. Allein die anhaltende Tiefzinsphase verhindere, dass die Preise nachgeben. "Nicht Wien ist bei Investoren begehrt, sondern die zwei, drei Prozent Zinsen, die Wiener Immobilien noch abwerfen."

Anleger sollten jedoch bedenken, dass von den Bruttorenditen noch Steuern, Bewirtschaftungskosten, Leerstellungskosten sowie Abschreibung abzuziehen seien. "Die Flucht in Sachwerte ist verständlich", so der Magan-Chef. "Doch wenn wirklich eine Katastrophe kommen sollte, sind Immobilien ein schlechtes Investment, denn die kann man nicht mitnehmen."

Magan vor Rekordjahr

Magan steuert heuer auf ein Rekordjahr zu: Das Unternehmen bewegt rund 100 Millionen € an Immo-Investitionen, ein Drittel mehr als 2015. Neuhuber bietet seinen Kunden jedoch ausschließlich Investitionen in deutsche Wohnimmobilien an-vor allem in Oststädten wie Magdeburg und Dresden. Aber auch in Berlin gebe es noch genügend Chancen. Die Preise liegen weit unter den Wiener Niveaus und die Renditen weit darüber. "Die Hauptstadt der Wirtschaftslokomotive Europas, aber Preise fast wie in St. Pölten: Das bietet noch Potenzial für Jahre", ist Neuhuber überzeugt.