

## Zinshausmarkt

# Das große Warten auf den Einstieg

Die Preise für Zinshäuser sind seit dem Höhepunkt des Immobilienbooms Anfang 2022 um zehn bis 15 Prozent gefallen. Warum viele Investoren trotzdem mit dem Einstieg warten und wer bereits wieder zukauf.

VON ROBERT WIEDERSICH

**E**in Preis von 31.000 Euro. Pro Quadratmeter! Das klingt nicht gerade nach einer rasanten Abkühlung des Zinshausmarkts. Nur einen Steinwurf vom Stephansplatz entfernt kaufte die Privatstiftung des Industriellen Josef Rainer im Frühjahr ein prunkvolles Eckhaus in der Wiener Kärntner Straße um 95 Millionen Euro, GEWINN berichtete exklusiv. Zahlungskräftiger Mieter des Geschäftslokals im Erdgeschoß: der US-Konzern Apple. Verkäufer des Hauses war die Signa von René Benko, der sich über einen selbst für den ersten Bezirk weit überdurchschnittlichen Preis freuen konnte.

Also alles paletti am heimischen Zinshausmarkt? Mitnichten. Marktkenner sind sich einig, dass solche Filetstücke in guten Zeiten gar nicht auf den Markt kommen würden. Nach dem stärksten Zinsanstieg in der Geschichte des Euro sind Liquidität und Eigenkapital bei Immobilieninvesto-

## Wie viel Zinshäuser in Wien kosten und bringen

Bezirk	Preis in Euro pro m <sup>2</sup>		Mietrendite in %	
	von	bis	von	bis
1.	8.000	14.000	0,7	1,6
2.	2.900	6.100	1,5	2,5
3.	2.800	6.100	1,4	2,5
4.	4.000	7.700	1,3	2,3
5.	3.000	5.500	2,0	2,9
6.	4.300	6.000	1,7	2,8
7.	4.000	7.800	1,6	2,5
8.	4.100	7.000	1,4	2,2
9.	4.000	7.100	1,5	2,4
10.	2.200	4.500	2,4	3,6
11.	2.000	3.600	2,8	3,9
12.	2.800	4.900	2,3	3,4
13.	3.800	5.700	1,6	2,6
14.	2.400	5.100	1,9	3,1
15.	2.900	4.900	2,2	3,1
16.	2.800	5.000	2,2	3,0
17.	2.300	5.200	2,1	2,9
18.	2.500	5.700	1,9	2,7
19.	3.400	5.600	1,8	2,6
20.	2.900	4.000	2,3	3,2
21.	2.000	4.300	2,5	3,5
22.	2.200	3.600	2,8	3,5
23.	2.300	3.700	2,4	3,4

Quelle: EHL

ren Trumpf. Dafür ist man auch bereit, sich von Toplagen zu trennen. Im Unterschied zu weniger guten Lagen erzielen diese selbst dann noch Spitzenpreise, wenn überall anders die Preise bereits nach unten gehen. Und das tun sie schon seit dem Vorjahr.

## Preisrutsch abseits der guten Lagen

„Für gute Häuser haben die Preise vergleichsweise wenig nachgegeben, aber für austauschbare Objekte und austauschbare Lagen gibt es Abschlüge“, sagt Franz Pörtl, Investmentchef bei EHL. Laut dem Zinshausmarktbericht des Maklerunternehmens lagen die Preise schon im Herbst 2022 zwischen fünf und 15 Prozent tiefer als ein Jahr zuvor. Die Bandbreite reicht in Einzelfällen bei Häusern mit Mängeln oder in wenig gefragten Lagen jedoch bis zu minus 30 Prozent. 2023 sei bisher eine abgeschwächte Fortsetzung der Preisrückgänge sichtbar. Das ist für viele Käufer und Verkäufer von ▶

Zinshäusern eine völlig neue Situation. Von 2010 bis Anfang 2022 kletterten die Preise rasant nach oben, während die Zinsen Richtung null sanken. Preissteigerungen von 200 Prozent waren über diesen Zeitraum keine Seltenheit. Wer vor einigen Jahren gekauft hat, hat also trotz jüngster Preisrückgänge eine beachtliche Wertsteigerung erzielt.

„Das Angebot an Zinshäusern ist momentan sehr gut. Es gibt viele private Hausbesitzer, die ihre Häuser nach 20, 30 oder noch mehr Jahren verkaufen wollen. Natürlich ärgern sie sich, dass sie nicht schon am absoluten Preishöhepunkt verkauft haben, aber im Vergleich zum Einkaufspreis sorgt der heute erzielbare Verkaufspreis immer noch für eine sehr gute Rendite“, meint Thomas Gruber, Gründer des auf Zinshäuser spezialisierten Maklers Plenus Immobilien. Auch er beobachtet eine Preiskorrektur von ca. 15 Prozent seit dem Preishöhepunkt: „Der war im Frühjahr 2022. Damals wurden Liebhaberpreise gezahlt oder auf weiter steigende Preise spekuliert. In Wien waren die Rückgänge in den Bezirken außerhalb des Gürtels deutlich stärker als innerhalb des Gürtels. Jetzt sind wir wieder auf interessanteren Einstiegsniveaus, vergleichbar mit dem Jahr 2019.“

Die günstigsten Gründerzeithäuser, die in einem nicht sanierungsbedürftigen Zustand sind, beginnen laut Gruber bei rund zwei Millionen Euro. „Um diesen Preis haben wir z. B. ein kleines Zinshaus im 16. Bezirk, Ottakring, im Angebot mit zehn Wohneinheiten.“ Als Einstiegspreis für den Quadratmeter muss man laut Gruber in Wien in den Außenbezirken mit rund 2.500 Euro rechnen, innerhalb



**Thomas Gruber, Plenus Immobilien:** „Wir sind jetzt wieder auf interessanteren Einstiegsniveaus, vergleichbar mit dem Jahr 2019.“



**Franz Pörtl, EHL:** „Niemand kauft ein Haus mit 2,5 Prozent Rendite und zahlt fünf Prozent Zinsen für den Kredit.“



**Michael Schmidt, 3SI:** „Gute Lagen funktionieren auch in der aktuellen Marktphase. Deshalb suchen wir in Wien innerhalb des Gürtels und in den Bezirken 17, 18 und 19.“



**Zinshäuser starten in Wien bei rund zwei Millionen Euro Kaufpreis, so wie dieses Gebäude mit zehn Wohnungen in Ottakring, das von Plenus Immobilien angeboten wird.**

des Gürtels mit 3.500 bis 4.000 Euro. Die Bandbreite ist aber je nach Mikrolage und Zustand der Häuser groß, wie auch die Preistabelle auf Seite 105 zeigt. Dementsprechend groß sind auch die Unterschiede bei den Mietrenditen. Innerhalb des Gürtels liegen die Spitzenwerte trotz gesunkener Preise immer noch unter drei Prozent.

### **Käufer warten auf EZB-Signal**

Bedingt durch das strenge Mietrecht im Altbau sind die Mieteinnahmen klassischer Zinshäuser beschränkt. Die meisten Wohnungen unterliegen der Richtwertmiete. Diese ist gerade im wichtigsten Mietwohnungsmarkt des Landes, in Wien, besonders niedrig. Hier beträgt der gesetzliche Richtwert nur 6,67 Euro pro Quadratmeter, in der Steiermark hingegen 9,21 oder in Salzburg 9,22 Euro. Dazu dürfen je nach Ausstattung noch Zuschläge verrechnet werden, z. B. für einen Lift.

Die niedrigen Renditen aus der Vermietung bremsten den Zinshausboom in den vergangenen Jahren allerdings nicht. Erstens, weil die Kreditzinsen so niedrig waren, und zweitens, weil der Wert der Häuser oh-

nehin Jahr für Jahr stieg und viele Gebäude schnell mit Gewinn weiterverkauft wurden.

Mit dem raschen Wiederverkauf ist es vorerst vorbei. Nun wird bei den Käufern wieder viel genauer gerechnet, und die Häuser werden länger und strenger geprüft. „Fremdfinanzierte Akquisitionen sind derzeit finanziell oft nicht darstellbar. Niemand kauft in der aktuellen Situation ein Haus mit 2,5 Prozent Rendite und zahlt fünf Prozent Zinsen für den Kredit. Gleichzeitig ist der Druck weggefallen, dass mir ein anderer Käufer das Haus über Nacht wegschnappt und das Geld zu Negativzinsen auf der Bank liegt“, so Pörtl. Er rechnet damit, dass das Volumen an verkauften Zinshäusern heuer um bis zu 50 Prozent unter dem Vorjahr liegen könnte. 2022 wurden allein in Wien nach Berechnungen von EHL noch Häuser im Wert von über zwei Milliarden Euro verkauft. Außerhalb Wiens sind vor allem die Zinshausmärkte in Graz und Salzburg von Bedeutung.

Ob und wie stark die Preise noch weitersinken werden, ist umstritten. Zu Notverkäufen ist es bisher noch

nicht gekommen. Je länger die Zinsen steigen, desto enger könnte es für jene werden, die zu hohen Preisen mit variabler Finanzierung gekauft haben. „Für eine Belebung des Markts brauchen wir das Signal von der EZB, dass die Inflationsbekämpfung abgeschlossen ist. Bevor das nicht erfolgt, haben viele Investoren Angst, zu früh wieder einzusteigen“, beobachtet Pörtl. Er erwartet daher, dass es noch zu weiteren Preiskorrekturen kommt, auch weil viele Käufer Abschläge für mögliche energetische Maßnahmen wie einen Tausch der Gasheizung einpreisen. „Man kann diese Investitionen nach derzeitigem Stand nicht auf die Mieter überwälzen. Daher wirken sie sich auf den Kaufpreis aus.“

### Wer jetzt kauft

Einer, der sich jetzt zu kaufen traut, ist Michael Schmidt. Mit seinem Familienunternehmen 3SI gehört er seit Jahren zu den aktivsten Playern am heimischen Immobilienmarkt. „Wir haben schon 2008 eine ähnliche Phase

am Zinshausmarkt erlebt. In solchen Zeiten kaufen eher die Profis, das ist wie am Aktienmarkt.“ Tatsächlich wurden große Häuser zuletzt selten von vermögenden Privatleuten und häufiger von professionellen Immobilienfirmen wie Alrag, JP, Winegg oder eben 3SI gekauft.

Das Portfolio von 3SI umfasst derzeit über 120 Häuser. Schon im Vorjahr hat Schmidt das gute Angebot am Markt genutzt und mit 300 Millionen Euro einen Rekordbetrag investiert. „Heuer haben wir schon zehn Häuser gekauft. Gute Lagen funktionieren

auch in der aktuellen Marktphase. Deshalb suchen wir in Wien innerhalb des Gürtels und in den Bezirken 17, 18 und 19. Auch in Salzburg würden wir zukaufen.“

Viele der Häuser lässt Schmidt hochwertig sanieren und verkauft die Wohnungen dann einzeln ab. Das kann trotz hoher Baukosten ein gutes Geschäft werden. „Altbauwohnungen sind weiter gefragt. Der Unterschied zwischen dem Quadratmeterpreis für ein Zinshaus und dem für eine einzelne Wohnung war noch nie so groß wie jetzt.“



## Buchtipps: Die Geschichte der Wiener Zinshäuser



Die Zinshäuser der Gründerzeit prägen das Stadtbild Wiens bis heute. Das neue, prächtig bebilderte Buch „Das Wiener Zinshaus. Bauen für die Metropole“ beleuchtet den Siegeszug der Gebäude von der Ringstraße in die Vororte. Dabei taucht man in die Welt der Architekten, Investoren und Bewohner ein. Wir verlosen drei Exemplare unter allen Einsendungen, die uns bis 30. September unter [leserservice@gewinn.com](mailto:leserservice@gewinn.com) erreichen.