

BEZAHLTE ANZEIGE

# Quo vadis, Zinshausmarkt?

**Mit dem Zinshausmarkt ist es so eine Sache: Manche Menschen meinen, es sollte einen solchen überhaupt nicht geben, weil Wohnen ein Grundbedürfnis ist; andere sagen, es gibt ihn ohnehin nicht mehr, weil keine Häuser mehr angeboten werden. Nur jene, die sich täglich mit Zinshäusern beschäftigen, wissen: Weder das eine noch das andere stimmt.**

Zum einen: Ein funktionierender Zinshausmarkt trägt dazu bei, dass lebenswerter Wohnraum zu marktkonformen Preisen geschaffen wird und regelmäßig verfügbar ist. Zum anderen: Zwar wird heute niemand ohne triftigen Grund ein Zinshaus verkaufen, aber es gibt immer noch genügend Eigentümer, die einen solchen Grund haben. Das heißt, der Markt funktioniert – aber um erfolgreich mitzuspielen, sollte man bestens informiert und vernetzt sein.

## Nadel im Heuhaufen

Sowohl jene, die ein Haus verkaufen wollen, als auch jene, die eines suchen, stehen vor der entscheidenden Frage: Wie finde ich den idealen Käufer bzw. das richtige Objekt? Denn der beste Käufer ist jener, dessen Suchkriterien genau zu einem bestimmten Haus passen – er ist in der Regel bereit, einen höheren Preis zu zahlen als der Durchschnitt. Und die besten Liegenschaften sind jene, die offiziell gar nicht zu haben sind – sogenannte Off-Market-Häuser. „Den richtigen Käufer zu kennen bzw. das passende Haus zu finden, ist Voraussetzung, um am Zinshausmarkt erfolgreich zu sein. Genau das ist die Aufgabe des Maklers“, erklärt Reinhard Manzl, der gemeinsam mit Mathias Miller-Aichholz den Standort der Hudej Zinshäuser Gruppe in Wien leitet.

## Spezialisten gefragt

Der österreichische Zinshausmarkt hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Die Preise sind deutlich gestiegen und werden auch in Zukunft weiter nach oben gehen, die erzielbaren Renditen sind daher



Foto: Hudej Zinshäuser Gruppe

tendenziell fallend. Dennoch ist die Nachfrage konstant höher als das Angebot, besonders in der Bundeshauptstadt Wien. Hier findet man weder das richtige Haus noch den besten Käufer nach dem Prinzip Hoffnung im Internet. Zu schnelle

Entscheidungen können sich finanziell nachteilig auswirken – weil man entweder als Investor nicht das beste Objekt für die verfügbaren Mittel erwirbt oder als Verkäufer nicht den höchstmöglichen Preis erzielt. Wer in diesem turbulenten Um-

feld erfolgreich kaufen oder verkaufen will, sollte sich der Unterstützung eines Spezialisten bedienen, der den Markt akribisch bearbeitet und über ein weit reichendes Netzwerk verfügt.

## Niedrige Zinsen, hohe Preise

Die derzeitige Situation auf dem Finanzmarkt mit niedrigen bzw. teilweise negativen Zinsen trägt ihren Teil zu den steigenden Preisen bei Zinshäusern bei. Wer Geld hat, möchte es sicher anlegen, ohne Strafzinsen zu zahlen – im günstigsten Fall soll es sich sogar vermehren. Die betreffenden Möglichkeiten sind rar, und das Zinshaus ist eine

**„Um erfolgreich mitzuspielen, muss man bestens informiert und vernetzt sein.“**

davon. Doch der Preissteigerung sind Grenzen gesetzt, beispielsweise in Form des Mietrechtsgesetzes (MRG) und des darin festgeschriebenen Richtwerts für Häuser bis 1945. Um dem zu entgegen, neigen die Investoren dazu, nach Möglichkeit Wohnungseigentum zu schaffen oder in Neu- bzw. Ausbau zu investieren. Als Verkäufer kann man jedenfalls mit einem sehr erfreulichen Ergebnis rechnen, wenn man den richtigen Partner für die Vermarktung an der Hand hat. Märchenpreise sollte man sich jedoch keine erwarten. Die Investorenseite ist trotz des Anlagedrucks sehr wohl vernunftgetrieben und rechenbegrabt. Seltene Ausnahmen bestätigen nur diese Regel.

## Über Hudej Zinshäuser

Die Hudej Zinshäuser Gruppe ist das einzige Unternehmen, das sich mit sieben Standorten in Österreich und einem in der Schweiz auf die Vermarktung von Zinshäusern in ganz Österreich spezialisiert hat. Die Gesellschaft wurde im Jahr 2012 von Gerhard Hudej gegründet. Das bisher begleitete Transaktionsvolumen beträgt insgesamt rund 1 Mrd. Euro bei einer Gesamtanzahl von rund 300 Transaktionen. Die Gruppe beschäftigt derzeit über 40 Mitarbeiter und ist in Wien, Salzburg, Graz, Linz, Klagenfurt, St. Pölten, Innsbruck sowie Zürich vertreten.



Fotos: Hudej Zinshäuser Gruppe

Mathias Miller-Aichholz und Reinhard Manzl, Standortleiter in Wien