

## Zinshausmarkt 2019 aufgrund der Bundesländer im Plus

Unterschiedliche Entwicklungen am österreichischen Zinshausmarkt: In Wien stieg das Marktvolumen leicht, trotz Rückgangs bei der Transaktionsanzahl. In einigen Bundesländern stiegen Volumen und Transaktionsanzahl deutlich. Die kleineren Bundesländer verzeichneten Rückgänge. Insgesamt gab es aufgrund der starken Bundesländer ein leichtes Wachstum.

*Wien, 02.04. 2020;* Am österreichischen Zinshausmarkt zeigte sich 2019 ein differenziertes Bild: Insgesamt ist ein Anstieg sowohl beim Marktvolumen als auch bei der Transaktionsanzahl zu verzeichnen. So wuchs der Markt wertmäßig um 3,9 % auf rund € 3.006.111.000 (ca. € 3,0 Mrd.) und bei den Transaktionen um 11,6 % auf 1.169 Objekte. In den Bundesländern aber gibt es stark unterschiedliche Entwicklungen: In Wien ging die Anzahl an Transaktionen zurück, aber das Volumen hinauf. In Niederösterreich, Oberösterreich und der Steiermark ist beides deutlich gestiegen. In Tirol, Vorarlberg und dem Burgenland waren sowohl Transaktionsanzahl als auch Volumen rückläufig. Und in Salzburg sowie Kärnten sank das Volumen, obwohl mehr Transaktionen verzeichnet wurden.

### Wien

Der Rückgang bei der Anzahl an Transaktionen in Wien ist vermutlich auf das hohe Preisniveau zurückzuführen. Dieses ist auch der Grund dafür, dass das Marktvolumen in der Bundeshauptstadt trotzdem gestiegen ist. Die Zahlen für Wien: 516 Liegenschaften im Wert von insgesamt € 2,23 Mrd. wechselten den Besitzer (2018: 562 Transaktionen / € 2,22 Mrd.). Das bedeutet ein Minus von 8,2 % bei der Transaktionsanzahl und ein praktisch gleich gebliebenes Volumen (-0,5 %).

Dazu erläutert Gerhard Hudej, Geschäftsführer der Hudej Zinshäuser Gruppe: „In Wien haben wir die ungewöhnliche Situation, dass die Preise steigen, obwohl die Transaktionsanzahl zurückgeht. Das liegt daran, dass manche – vor allem private – Eigentümer nur dann zum Verkauf bereit sind, wenn sie einen sehr hohen Preis erzielen. Das lässt die Investoren zögern, doch die Nachfrage ist ungebrochen stark.“ Sowohl die Zurückhaltung mancher Eigentümer beim Verkauf als auch die hohe Nachfrage nach Zinshäusern seitens der Investoren haben die gleiche Ursache: Aufgrund des extrem niedrigen Zinsniveaus auf den Finanzmärkten fehlen die Alternativen.

### Niederösterreich

Niederösterreich verzeichnete 2019 starken Zuwachs sowohl bei der Transaktionsanzahl als auch beim Volumen: 178 Verkäufe erzeugten ein Marktvolumen von € 195,5 Mio. Das entspricht einer Steigerung um 80 % bei der Anzahl und mit 98 % fast einer Verdoppelung beim Volumen.

### Steiermark

Auch in der Steiermark entwickelte sich der Zinshausmarkt ausgesprochen positiv: 142 Transaktionen mit einem Gesamtwert von € 197,5 Mio. wechselten den Besitzer. Das sind um 40,6 % mehr Transaktionen und ein um 36 % höheres Volumen als im Jahr zuvor. Dazu erklärt Roman Streicher, Geschäftsführer der Hudej Zinshäuser Steiermark GmbH: „Das Wachstum bestätigt unser Engagement am steirischen Zinshausmarkt seit 2015. Vor allem die Landeshauptstadt Graz lockt Investoren aufgrund der höheren Renditen im Vergleich zu Wien und des marktkonformen Mietzins-

Richtwerts. So sehen wir erstmals auch Interesse institutioneller Investoren aus Deutschland am Grazer Zinshausmarkt – vor allem große Forward Deals sind gefragt.“

## **Oberösterreich**

Oberösterreich gehört 2020 zur Riege der Bundesländer mit starkem Wachstum am Zinshausmarkt: 137 Transaktionen erzeugten im Land ob der Enns ein Marktvolumen von € 150,3 Mio., was einer Steigerung um 59,3 % bei der Anzahl an Transaktionen und von 73 % beim Marktvolumen entspricht.

## **Salzburg**

In Salzburg zeigt sich ein ambivalentes Bild: Die Anzahl der Transaktionen ging deutlich hinauf, doch das Volumen sank trotzdem. Wie immer erweist sich Salzburg als unberechenbarer Markt mit seinen eigenen Regeln. Die konkreten Zahlen: 77 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von € 120,2 Mio. wechselten den Besitzer, das bedeutet eine Steigerung bei der Anzahl um 45 % und einen Rückgang um 22 % beim Volumen.

## **Kärnten**

Auch Kärnten verzeichnet einen Rückgang beim Marktvolumen trotz höherer Anzahl an Zinshaus-Transaktionen: 49 Liegenschaften im Gesamtwert von € 43 Mio. wurden veräußert bzw. erworben. Das bedeutet ein Plus von 16,7 % bei der Anzahl und einen Rückgang um rund 32 % beim Volumen.

## **Tirol, Vorarlberg, Burgenland**

In den beiden westlichsten sowie im östlichsten Bundesland sanken sowohl die Transaktionsanzahl als auch das Volumen. Tirol: 32 Verkäufe (-37 %), € 36,4 Mio. Volumen (-42 %), Vorarlberg: 28 Verkäufe (-26 %), € 27,3 Mio. Volumen (-48 %), Burgenland: 10 Verkäufe (-37,5 %), € 5,4 Mio. Volumen (-41,3 %).

## **Flächendeckende Präsenz wichtig**

Geschäftsführer Gerhard Hudej meint dazu: „Fast alle Bundesländer, in denen wir in den letzten Jahren mit eigenen Standorten aktiv den Markt bearbeitet haben, entwickelten sich signifikant nach oben. Das bestätigt unsere Strategie der flächendeckenden Präsenz und unseren Marktzugang gemäß dem Motto ‚Beachtung schafft Verstärkung‘. Nur in Salzburg hat sich der Markt wieder einmal als launisch erwiesen. Das zeigt umso mehr, dass man hier nur erfolgreich sein kann, wenn man vor Ort ist und mit den relevanten Marktteilnehmern direkten, persönlichen Kontakt pflegt.“

## **Steigende Preise**

Das Zinshaus wird laut Hudej Zinshäuser weiterhin eine der wichtigsten Anlageformen zur Sicherung von Vermögen bleiben. „Es ist viel Geld da, die Zinsen bleiben extrem niedrig, und es gibt kaum Alternativen. Um Vermögen abzusichern, ist das österreichische Zinshaus daher nach wie vor unschlagbar. Das österreichische Zinshaus bietet eine Kombination aus hoher Sicherheit und akzeptabler Rendite, die man sonst nirgends findet,“ schließt Gerhard Hudej. Daher werden auch die Preise weiter steigen.

## **Sinkende Renditen**

Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage und der Situation auf den Finanzmärkten sind auch die Renditen im Jahr 2019 weiter gesunken. Am niedrigsten sind sie in Wien. So findet man schöne Zinshäuser in guten Wiener Lagen immer schwerer – und wenn, dann kaum mit Renditen von mehr als 2 %. In den Bundesländern lassen sich noch höhere Erträge erzielen. Demzufolge steigt auch das Interesse für die Landeshauptstädte.

## **Das Zinshaus in Zeiten von Covid-19**

Die Corona-Epidemie, die wir derzeit leider erleben müssen, rückt die Krisenresistenz von Zinshaus-Veranlagungen auf drastische Weise in den Vordergrund. Während die Aktien ins scheinbar Bodenlose fallen, wird der Zinshausmarkt die Krise unbeschadet überstehen. Nach der Corona-Krise ist sogar mit noch höherer Nachfrage und entsprechend stark steigenden Preisen am Immobilienmarkt im allgemeinen und bei Zinshäusern im Speziellen zu rechnen.

## **Über Hudej Zinshäuser**

Als einziges Unternehmen konzentriert sich die Hudej Zinshäuser Gruppe mit sechs Standorten auf die Vermarktung von Zinshäusern in ganz Österreich. Die Gesellschaft wurde im Jahr 2012 von Gerhard Hudej gegründet und begleitete im Jahr 2019 österreichweit über 50 Transaktionen im Gesamtwert von über 200 Mio. Euro. Mittelfristig werden 100 Transaktionen als Jahresziel angestrebt. Das Unternehmen hat Standorte in Wien, Salzburg, Graz, Linz, Klagenfurt und Zürich.

## **Medienbetreuung:**

Hudej Zinshäuser Wien GmbH

Mag. Mathias Miller-Aichholz

Tel. 01 336 63 63 18

e-Mail: [mma@hudej.com](mailto:mma@hudej.com)