

Die Zinshäuser schrumpfen

Das Marktvolumen am heimischen Zinshausmarkt hat sich auf hohem Niveau stabilisiert, die Anzahl der Transaktionen ist weiter gestiegen.



© CPI Immobilien/Alexander Uitz

Wien voran

Die Bundeshauptstadt dominiert den Zinshausmarkt mit rund 1,32 Mrd. € Volumen und 432 Transaktionen. Innerhalb Wiens dominieren die Bezirke außerhalb des Gürtels.

••• Von Paul Christian Jezek

WIEN. Laut einer von Hudej Zinshäuser veröffentlichten aktuellen Marktanalyse hat der heimische Zinshausmarkt 2017 das hohe Niveau von 2016 übertroffen und unterschritten: Es wurden insgesamt 863 Transaktionen im Wert von rund 1,75 Mrd. € registriert. Das bedeutet gegenüber 2016 eine Steigerung der Transaktionsanzahl um 17,6%, aber einen leichten Rückgang von ca. 2% beim Volumen.

„Nach Jahren starker Steigerungen des Marktvolumens und folglich auch der Preise überrascht uns diese Entwicklung

nicht“, konstatiert Geschäftsführer Gerhard Hudej. „Die Zahlen bestätigen die Tendenz zu kleineren Objekten. Wie schon 2016 ist auch 2017 die Transaktionsanzahl gestiegen, aber das Volumen mehr oder weniger gleich geblieben. Das bedeutet, dass mehr Objekte gehandelt wurden, aber die durchschnittliche Größe pro Objekt abgenommen hat.“

Private bei der Menge voran

Sowohl bei Käufern als auch Verkäufern sind die privaten und die gewerblichen Marktteilnehmer am wichtigsten. Stiftungen und Institutionelle machen einen deutlich kleineren Teil des

Marktes aus. Die meisten Objekte wurden von Privateigentümern verkauft (517), die größten Umsätze im Verkauf haben aber die gewerblichen Marktteilnehmer generiert (790,2 Mio. €).

Bei den Investitionen führt das Immobiliengewerbe den Markt deutlich an, sowohl nach Anzahl als auch nach Volumen (472 Transaktionen, 957,2 Mio. €). Die institutionellen Marktteilnehmer spielen sowohl bei den Investitionen als auch beim Verkauf die geringste Rolle.

Bundesländer unter der Lupe

Die Anzahl der Transaktionen ist in allen Bundesländern inkl.

Wien gestiegen. Allerdings hat das Marktvolumen in manchen Ländern abgenommen, nämlich in Wien, Niederösterreich, Salzburg und Tirol. In diesen vier Ländern wurden also mehr, aber im Durchschnitt kleinere Objekte verkauft als 2016.

Die stärkste Steigerung bei der Transaktionsanzahl (absolut) war in Wien zu verzeichnen (41).

Der größte Rückgang beim Marktvolumen hat in Salzburg stattgefunden (-46,7%) – dies ist allerdings nicht verwunderlich, da hier im Jahr 2016 einige wenige besonders große Transaktionen zu verzeichnen gewesen waren.

HINTER DEN ZINSHAUSKULISSEN

Volumen und Transaktionsanzahl werden weiter steigen

Zwei Peaks

Für die nächsten Jahre erwartet die Hudej GmbH weitere leichte Steigerungen beim Volumen auf dem österreichischen Zinshausmarkt. „Auch die

Transaktionsanzahl wird weiter wachsen – und zwar relativ stärker als das Volumen“, prognostiziert Geschäftsführer Gerhard Hudej (auf dem Bild rechts).

„Weitere Steigerungen beim Volumen sind vor allem dann möglich, wenn sich die Eigentümer großer Liegenschaften zum Verkauf entscheiden, denn die Nachfrage



© fotodienst/Anna Rauchenberger

ist nach wie vor vorhanden.“ Zinshaus-Investitionen aus dem Ausland werden bei Hudej 2018 mit geschätzten 50 Mio. € zu Buche schlagen. Die Hudej GmbH kon-

zentriert sich an ihren fünf Standorten in Wien, Salzburg, Graz, Linz und Zürich ausschließlich auf die Vermarktung von Zinshäusern in ganz Österreich.

Das Unternehmen wurde 2012 von Gerhard Hudej gegründet und begleitete 2017 österreichweit 56 Transaktionen im Gesamtwert von rund 200 Mio. €. (pj)