

Thema: JP Immobilien

Autor: ULLA GRÜNBACHER

Das Zinshaus, ein Stück Wien

Großzügige Raumhöhen, Stuck und Ornamente an der Fassade: Die Architektur von Zinshäusern zu erhalten, ist eine aufwendige Angelegenheit. Über den Erhalt der Schmuckstücke, wie sich Investition rechnen und was nötig ist, damit Wien nicht wieder grau wird.

TEXT: ULLA GRÜNBACHER

Iaut aktuellem Zinshausbericht gibt es in Wien rund 13.000 Zinshäuser. JP Immobilien erwirbt und saniert Zinshäuser. Wie Reza Akhavan, geschäftsführenden Gesellschafter von JP Immobilien, zum Handel mit Zinshäusern gekommen ist? „Ich bin gebürtiger Perser und mit 16 Jahren nach Österreich gekommen. Ich kann mich noch erinnern, wie wir vom Flughafen mit dem Taxi durch Wien gefahren sind“, erzählt er. Schon damals hat er die Altbauten und die homogene Stadtplanung bestaunt und erkannt, wie viel Charme in der Gestaltung steckt. Durch den Vater einer Freundin ist er erstmals mit dem Geschäft mit Zinshäusern in Kontakt gekommen, vor 28 Jahren wurde schließlich gemeinsam mit Daniel Jelitzka JP Immobilien gegründet.



o: Reza Akhavan, geschäftsführender Gesellschafter von JP Immobilien.
li: Zinshaus in der Kirchengasse, 1070.

170 Zinshäuser

Heute hat das Unternehmen 170 Gründerzeithäuser im Portfolio. „Zinshäuser, das ist das, wofür Wien steht“, ist sich Akhavan bewusst. Genau wegen dieses Flairs kommen viele Touristen in die österreichische Hauptstadt. JP Immobilien saniert diese Immobilien, manche davon werden danach wieder verkauft, um neue erwerben zu können. „Wir legen viel Wert auf die Fassade und das Stiegenhaus, sie sind die Visitenkarte des Hauses“, so Akhavan und verweist auf Gebäude wie in der Garnisongasse und am Spittelberg, die saniert wurden. „Das Eck-Zinshaus am Spittelberg ist mit 12.000 Quadratmetern sehr groß“, so Akhavan. Durchschnittliche Zinshäuser verfügen über rund 2.500 bis 3.000 m² Nutzfläche. „Es verfügt über eine riesige Kuppel. Wir haben den Dachboden ausgebaut, nun wird die Fassade gemacht“, so der Zinshaus-Experte. Das Gebäude in der Garnisongasse in Wien-

Alsergrund wurde gerade frisch saniert, der Dachboden ausgebaut und die Fassade beleuchtet. „Alles wurde im Originalzustand wieder hergestellt, sogar die Vergoldungen von einem Restaurator gemacht“, beschreibt Akhavan.

Wie sich die aufwendige Investition auszahlt? „Wir investieren trotzdem, auch wenn es sich aus dem Ertrag des Hauses nicht auszahlt“, so der Experte. Denn: „Die Zeit ist immer auf der Seite des Eigentümers.“ Einerseits ziehen Mieter aus und die Wohnungen können teurer vermietet werden, andererseits gewinnen die Häuser durch Sanierung und Dachausbau an Wert. Dennoch braucht es eine Belohnung für Investitionen in die Häuser. „Wenn saniert wird, kann man 1,50 Euro/m² mehr verlangen“, nennt Akhavan ein Beispiel. Kommt kein Anreizsystem, werde Wien wieder so grau werden wie in den 1970er-Jahren, befürchtet er. <

Zinshausmarkt Wien

2024 hat sich der Zinshausmarkt nach dem Preistrückgang 2022 bis 2023 wieder stabilisiert, die Nachfrage steigt. Manche Käufer gerieten jedoch durch frühere Ankäufe unter Druck, Stichwort Finanzierung.

Die Anzahl der Gründerzeithäuser in Wien sinkt wegen Parifizierung und Umwandlung in Wohnungseigentum, aktuell gibt es noch 13.439 Objekten – ein Rückgang von 13,5 Prozent seit dem Jahr 2009.

Thema: JP Immobilien

Autor: ULLA GRÜNBACHER

CLIP
media
service



Zinshaus
in der Nähe der
Nationalbank in der
Garnisongasse im
9. Bezirk von JP
Immobilien.