

„Wiener Altbau ist wie ein Oldtimer“

PERSONALIE: Valentin Winkler aus Eppan ist Makler für Luxusimmobilien in Wien

Ob eine Dachterassenwohnung mit Infinity-Pool in der Wiener Innenstadt oder eine Ritterburg in der Wachau: Die österreichische Makleragentur Marlies Muhr Immobilien hat sich auf ganz besondere Objekte spezialisiert – in Österreich aber auch im Ausland. Die Immobilien in und um Wien verkauft ein Südtiroler, der 34-jährige Valentin Winkler aus Eppan. Im „WIKU“ spricht er über Emotionen beim Immobilienkauf, noble Studentenbuden und seine Hartnäckigkeit.

„WIKU“: Herr Winkler, Sie verkaufen hauptsächlich hochpreisige Immobilien?

Valentin Winkler: Ausschließlich. Wir konzentrieren uns auf Luxusimmobilien in den inneren Bezirken Wiens sowie rund um Wien herum, etwa Schlösser und Adelsitze. Wenn allerdings einer unserer Salzburger Kunden für seine Tochter eine Wohnung in Wien sucht, weil sie dort studieren will, dann kümmern wir uns auch darum.

„WIKU“: Studentenbude statt Luxuswohnung?

Winkler: Nun, das sind immer sanierte Wohnungen in schönen Häusern in den inneren Bezirken. Und wenn der Vater eine 400.000-Euro-Studentenwohnung kauft, ist das auch irgendwie Luxus.

„WIKU“: Haben Sie auch Südtiroler Kunden?

Winkler: Ja, nachdem ich ein großes Netzwerk in Südtirol habe, ist auch der Südtiroler Markt für uns interessant. Und Wien ist bei den Südtirolern sehr beliebt, viele haben hier studiert. Zudem ist es eine der schönsten deutschsprachigen Städte, die es gibt.

„WIKU“: Wie viele Südtiroler klopfen da bei Ihnen an?

Winkler: Anklopfen tun viele, aber Diskretion ist oberstes Gebot in unserem Job, deshalb kann ich dazu nicht viel sagen. Es ist jedenfalls ausreichend, dass wir diesen Markt weiter betreuen wollen. In Südtirol gibt es Kapital, und die Leute wollen es anlegen. Für sie ist Wien interessant. Denn Italien ist ein

schwieriger Markt, in Innsbruck ist nichts mehr zu finden und München ist sehr teuer. In Wien dagegen bekommt man noch Altbauwohnungen, die Ihresgleichen suchen – zu guten Preisen. Denn im Vergleich zu Bozen ist Wien billig.

„WIKU“: Wenn man sein Kapital in einer Immobilie anlegen will, worauf sollte man achten?

Winkler: Da gibt es unterschiedliche Anschauungen. Der eine schaut darauf, dass er eine möglichst hohe Rendite erzielt, der andere sieht eher die langfristige Investition. Bei einer Wiener Altbauwohnung schaut vielleicht kurzfristig keine so hohe Rendite heraus, aber dafür ist eine solche Immobilie ein unwiederbringliches Gut. Solche Wohnungen werden nicht mehr gebaut, tagtäglich verschwinden auch welche, weil Wien nicht so strikt denkmalgeschützt ist. Zudem gewinnt der Altbau mit den Jahren immer an Wert – wie ein Oldtimer.

„WIKU“: Wie viel kostet Ihre günstigste und wie viel ihre teuerste Wohnung?

Winkler: Unsere günstigste Wohnung kostet an die 250.000 Euro für etwa 50 Quadratmeter, die teuerste, die wir aktuell anbieten, kostet 11 Millionen Euro.

„WIKU“: Welchen Fehler sollte man bei einem Immobilienkauf vermeiden?

Winkler: Ich würde davon abraten, nur einem Hype hinterzuerennen und beispielsweise irgendwo in Spanien eine Immobilie zu kaufen, wo grade die Preise günstig sind, aber einen die Gegend nicht interessiert und man weder die Sprache noch die Gepflogenheiten kennt. Ich glaube, dass es wichtig ist, die Sprache des Landes zu kennen, in dem man Immobilien kauft. Ansonsten ist es schwierig, eine emotional gute Entscheidung zu treffen.

„WIKU“: Sollte man nicht eher auf die Zahlen schauen als auf die Emotionen?

Winkler: Ich finde, es sollen nicht nur die Zahlen zählen. Denn ausrechnen kann ich Ihnen alles: Dann schicke ich Sie nach Chemnitz und lasse Sie in einen Plattenbau investieren. Dann haben Sie zwar 7 Prozent Rendite, aber wenn Sie die



Valentin Winkler: „Es ist wichtig, die Sprache des Landes zu kennen, in dem man Immobilien kauft. Ansonsten ist es schwierig, eine emotional gute Entscheidung zu treffen.“

CARO STRASNIK.com

Wohnung morgen wieder verkaufen wollen, werden Sie sie wahrscheinlich nicht mehr los. Dann hatten Sie zwar kurzfristig eine schöne Rendite, aber beim Verkauf zahlen Sie drauf.

„WIKU“: Wie kommt man dazu, als Südtiroler in Wien Luxusimmobilien zu verkaufen?

Winkler: Ich wollte schon immer in die Immobilienbranche einsteigen und habe deshalb meine Karriere auch als Makler in Eppan begonnen – zunächst alleine, dann bin ich bei Weissensteiner & Partner eingestiegen und habe den Markt rund um den Gardasee aufgebaut. Als wir dann Partner in Deutschland und Österreich gesucht haben, wollten wir unbedingt Mar-

lies Muhr Immobilien mit ins Boot holen. 2 Jahre lang habe ich versucht, bei ihr einen Termin zu bekommen, 2 Jahre lang habe ich jedes Monat eine Mail geschrieben – immer vergebens. Erst dank einer Empfehlung meines Onkels ist der Kontakt – und in einem späteren Moment auch die Zusammenarbeit mit uns – zustande gekommen. Und als Frau Muhr mir angeboten hat, das Wiener Büro aufzubauen, habe ich die Chance genutzt. Denn ich hatte schon immer den Wunsch, ins Ausland zu gehen. Seit 4 Jahren bin ich nun in Wien – und unsere Agentur ist heute nicht mehr vom Wiener Markt wegzudenken.

(gam)

© Alle Rechte vorbehalten