



#### Zum Autor

Martin Prunbauer ist seit 2012 Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB), seit 2020 Präsident des Zentralverband Haus und Eigentum und im Zivilberuf als Rechtsanwalt in Wien tätig.

## Zinshäuser benötigen bessere Rahmenbedingungen!

Kommentar: Martin Prunbauer

■ Prunkvolle Fassaden, hochwertige Parkettböden, elegante Flügeltüren, hohe Decken und aufwändig gefertigte Kastenfenster: Das klassische „Zinshaus“ hat nach wie vor nichts von seiner Attraktivität verloren. Zu beobachten ist allerdings, dass sich zwischen den Jahren 2007 und 2019 der Bestand dieser Objekte um zwölf Prozent, exakt um 2.117 Häuser, reduziert hat. Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt ist jedoch nach wie vor ungebrochen.

Dieser Rückgang ist weniger dem Umstand geschuldet, dass Gründerzeithäuser das Ende ihres Lebenszyklus erreicht haben und altersbedingt abgerissen werden müssen, um Neubauten zu weichen, sondern vielmehr der Tatsache, dass 80 Prozent dieser Häuser parifiziert und in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden.

Der Grund für diese Entwicklung ist denkbar einfach: Die Herausforderungen für den privaten Zinshausbesitz stiegen in den letzten Jahren und erfordern vermehrt Investitionen.

#### Problem stark regulierter Mietzins

Abgesehen von den stark regulierten Mietzinsen ist die Bandbreite an Beschränkungen groß, die die Bewirtschaftung eines solchen Mehrparteienhauses erschweren. Unzureichend sind die Möglichkeiten für eine – wenn auch nur sukzessive – Anhebung des Mietzinses im Fall eines Altmietvertrages. Extensive Regelungen gestatten einem großen Kreis von Angehörigen den privilegierten Eintritt in ein bestehendes Mietverhältnis, erlauben dem Vermieter aber auf der anderen Seite keine oder nur eine unangemessene Möglichkeit einer Mietzinsanhebung. Mietverhältnisse wirken wie Zwangsdauerschuldverhältnisse, aus denen sich der Eigentümer nur aus triftigen Gründen und unter erschwerten Bedingungen befreien kann. Dem Kündigungsgrund des Eigenbedarfs etwa kommt aufgrund der strengen Judikatur kaum eine praktische Anwendung zu. Der Gewährung eines Lagezuschlages – der auch den subjektiven Wohnwert widerspiegeln soll – wird durch schwer nach-

vollziehbare Auslegung nicht der zuge dachte Anwendungsbereich zuteil. Auch unverhältnismäßig hohe Abschläge beschränken befristet abgeschlossene Mietverträge und noch einiges mehr.

Gesetzliche Wertanpassungen der ohnehin stark gedeckelten Mietzinse zur Erhaltung eines Hauses werden der aktuellen Krisensituation keinesfalls gerecht. Im Gegenteil: Der Baupreisindex, der für die Preisentwicklung im Baubereich verantwortlich ist, ist um vieles höher gestiegen als der Verbraucherpreisindex, der für die gesetzliche Anpassung der Richtwert- und Kategoriemieten herangezogen wird. Unter dem Blickwinkel der Vornahme von notwendigen Investitionen in den Hausbestand läge eine Bindung der Mieten an den Baupreisindex nahe.

#### Aussetzen von Erhöhungen

Fand die gesetzliche Wertanpassung der Richtwertmietzinse ursprünglich jährlich statt, wurde der Zeitraum inzwischen auf zwei Jahre ausgedehnt. Um Mieter zu entlasten, wurden bereits mehrmals Valorisationen der Kategorie- und Richtwertmieten ausgesetzt, zuletzt im Zusammenhang mit der Pandemie. Diese „großzügigen Geschenke des Staates“, die in Wahrheit der Vermieter bezahlt, erhalten uneingeschränkt alle Mieter des regulierten Mietsegments – egal ob bedürftig oder nicht.

In naher Zukunft kommen aus klimapolitischen Gründen neue Hürden für Eigentümer hinzu:

Eine Novelle der EU-Gebäuderichtlinie zielt auf eine energietechnische Optimierung von Gebäuden zwecks Erreichung energetischer Mindestanforderungen durch umfassende Sanierungen ab. Gebäude mit schlechten Energiewerten sollen vorrangig saniert werden. Dazu sollen einheitliche und harmonisierte Mindesteffizienzanforderungen festgelegt werden. Können diese innerhalb der vorgegebenen Fristen nicht erreicht werden, ist vorgesehen, dass solche Gebäude nicht mehr benutzt werden dürfen.

### **Das Erneuerbaren-Wärme-Gesetz**

Ebenso Kopfzerbrechen bereitet das in parlamentarischer Behandlung befindliche Erneuerbaren-Wärme-Gesetz, mit dem die Wärmeversorgung von Gebäuden vollständig auf erneuerbare Energieträger umgestellt werden soll. Zur Erreichung dieser Ziele soll ein stringenter Stufenplan mit ebenfalls viel zu knappen Fristen zum Einsatz kommen.

Die Liste an Schwierigkeiten, die mit diesen legislativen Vorhaben in Zusammenhang stehen, ist lang: Eine effektive thermische Sanierung eines Gründerzeithauses ist aufgrund gegliederter Fassaden kaum zu bewerkstelligen. Der Einbau einer Wärmepumpe erfordert in so manchem Althaus eine Kernsanierung, die nicht nur einen enormen technischen, sondern auch entsprechend hohen Kostenaufwand bedeutet. Wärmepumpen lassen sich auch nicht beliebig nebeneinander installieren, Fernwärme ist nicht allorts möglich, Pelletheizungen scheiden im städtischen Bereich mangels Lagermöglichkeiten zumeist aus und vieles mehr.

In steuerlicher Hinsicht wurden Eigentümern über die Jahre bewährte und für die Bewirtschaftung bedeutende Erleichterungen genommen. Das fängt bei der steuerfreien Rücklage zum Ansparen größerer Investitionen an und hört bei einer Verkürzung der Abschreibungszeiten bei Vornahme von Instandhaltungsmaßnahmen auf.

Anstelle von Strafen, Sanktionen und Beschränkungen müssen Anreize geschaffen werden, damit sich die auf den Hausbestand zukommenden Investitionen auch tatsächlich schultern lassen. Der Wert von Zinshäusern – oft über Generationen im Familienbesitz und mit einer emotionalen Bindung an die Liegenschaft verbunden – ist mehr als seine Mauern. Diese Häuser existieren seit Jahrhunderten, „erzählen Geschichten“ und locken Jahr für Jahr Touristen in unsere Städte. Die Interessenspolitik für das Eigentum ist nicht nur herausfordernd, sondern auch lohnend, denn „wo das Eigentum aufhört, hört auch die Freiheit auf“ (Julius Raab).