

Chancen für nachhaltig agierende Investoren



Expertenrunde in der EHL-Zentrale: Franz Pörtl, Geschäftsführender Gesellschafter EHL Investment Consulting, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbunds Martin Prunbauer, Obmann des Vereins zur Revitalisierung und architektonischen Aufwertung der Wiener Gründerzeithäuser Kaspar Erath, Moderator Thomas Brey.

Die steigenden Zinsen haben die Zinshauspreise aktuell unter Druck gebracht, die langfristigen Perspektiven bei nachhaltiger Bewirtschaftung von Zinshäusern sind allerdings voll intakt, vielleicht aus strategischen Gesichtspunkten sogar mehr als noch vor einigen Jahren, so das Fazit der Experten bei einem Round-Table-Gespräch zum Wiener Zinshausmarkt.

Wir haben uns wohl schon einmal in besseren Zeiten getroffen. Haben die Entwicklungen der Jahre 2022 und 2023 das Zinshaus als Investmentprodukt weniger attraktiv gemacht oder sind die Probleme nur temporär?

Christine Dornaus, Vorstandsdirektorin

Wiener Städtische: Die Wiener Städtische ist stolz auf ihr seit 100 Jahren aufgebautes Zinshausportefeuille, das wir auch intensiv bewirt-

schaften und weiterentwickeln. Allerdings sind aktuell Investitionen in Zinshäuser für die Wiener Städtische wegen der vergleichsweise geringen Renditen unattraktiv. Aufgrund von Eingriffsmöglichkeiten des Gesetzgebers in die Mietzinsbildung und die Regelung der Indexanpassung – zuletzt wurde das Thema öffentlich in Form einer Mietpreisbremse diskutiert – könnte auch der Inflationsschutz von Zinshausinvestments in Frage gestellt werden.

Klingt als wäre ein Zinshausinvestment eher ein Hobby.

Martin Prunbauer, Präsident Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund: Zweifellos hat der Besitz eines Zinshauses gerade für private Hauseigentümer auch emotionale Aspekte und ein erheblicher Anteil der Zinshausbesitzer betrachtet ihr Engagement nicht primär unter dem Gesichtspunkt der kurzfristigen Renditemaximierung, sondern als langfristige Sachwertveranlagung für Generationen. Aber von „Hobby“ kann natürlich keine Rede sein, sondern man kann zumindest bisher mit einem Zinshaus in Wien nachhaltigen Ertrag erzielen.

Wieso „zumindest bisher“?

Prunbauer: Wenn es tatsächlich dazu käme, dass die Indexierungen ausgesetzt oder beschnitten werden, würde das die Situation dramatisch ändern. Solange nicht geklärt ist, wie die Vorschriften zur Dekarbonisierung konkret ausfallen werden und vor allem wie sie finanziert werden sollen, wäre die nachhaltige Bewirtschaftung von Zinshäusern in Zukunft nicht mehr gesichert. Insofern war es enorm wichtig, dass die sogenannte Mietpreisbremse abgewehrt werden konnte.

„Ohne Indexierung würden es viele nicht schaffen.“

Franz Pöttl

Kaspar Erath, Obmann Verein zur Revitalisierung und architektonischen Aufwertung der Wiener Gründerzeithäuser: Dass darüber überhaupt geredet wird, ist doch bereits unverständlich. Die Indexierung muss doch die Normalität sein und sie deckt auch bestenfalls einen Teil der Kostensteigerungen ab, mit denen man bei Zinshäusern konfrontiert ist. Die Kosten für die Erhaltung sind deutlich stärker als der VPI gestiegen, von der Vervielfachung der Zinskosten bei Fremdfinanzierungen gar nicht zu reden.

Franz Pöttl, Geschäftsführender Gesellschafter EHL Investment Consulting: Man muss aber darüber diskutieren, denn die steigenden

Kosten für Kredite – Zinsen und Tilgung – müssen durch korrespondierend steigende Mieterträge gedeckt sein, sonst kommt man in eine finanzielle Schieflage. Der Großteil der Objekte wurde nämlich nicht geerbt, sondern gekauft und zumindest teilweise fremdfinanziert. Auch mit Indexierung haben da viele Investoren derzeit Mühe, die gestiegenen Zinskosten zu erwirtschaften. Ohne Indexierung würden es viele nicht schaffen und es könnten Insolvenzscenarien drohen.



Christine Dornaus ist Vorstandsmitglied der Vienna Insurance Group, einem der führenden heimischen Institutionellen Immobilieninvestoren.

Kann eine entfallene Indexierung tatsächlich so dramatische Folgen haben?

Erath: Man muss die Ausgangslage sehen. Selbst nach der Indexierung liegt der Wiener Richtwert grade einmal bei 6,67 Euro. Wo ich keinen Lagezuschlag habe – und der wird ja oft genug bei Schlichtungsstellen mit Pseudoargumenten ausgehebelt – ist Vermietung schlicht

nicht mehr wirtschaftlich. Man kann eigentlich nur auf Parifizierung und Abverkauf ausweichen, aber dann darf man sich auch nicht wundern, wenn es immer weniger Mietwohnungen gibt und 30 Interessenten auf eine Wohnung kommen.



© Lichtpunkt Fotografie

RA Martin Prunbauer ist Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbunds.

Die Menschen müssen sich Wohnen aber leisten können.

Prunbauer: 60 Prozent der Mietverhältnisse in Österreich entfallen auf Gemeinnützige und Kommunen. Kein Mensch kann mir erzählen, dass das nicht reicht, um allen sozial Schwachen leistbare Wohnungen anzubieten. Es können doch nicht private Vermieter diese Aufgabe übernehmen müssen, teilweise sogar mit geringeren Mieteinnahmen als bei gemeinnützigen oder kommunalen Wohnungen, die mit Steuergeld unterstützt werden.

Dornaus: Hier gibt es tatsächlich einige Ungereimtheiten. Ein neues Mietrechtsgesetz, das auf alle Mietwohnungen anwendbar ist, könnte durch darin

enthaltene Lenkungsmaßnahmen auch eine Erhöhung der sozialen Treffsicherheit zur Unterstützung benachteiligter Mietergruppen beinhalten.

Erath: So wie in Wien angewendet ist das Richtwertsystem generell überholt und ich sehe nur eine sinnvolle Lösung: Wer sein Haus auf modernen Topstandard bringt, soll aus dem Richtwertsystem ausscheiden und zu Marktkonditionen vermieten können. Das würde auch Milliardeninvestitionen auslösen.

Pörtl: Tatsächlich knüpfen wir derzeit die Unterstützung von Mietern an das Errichtungsjahr des Objekts, statt an soziale Kriterien. So helfen wir sehr vielen ein wenig, statt denen, die es brauchen, im erforderlichen Ausmaß.

Wäre ein solcher Ansatz auch geeignet, um die Finanzierung der Dekarbonisierung sicherzustellen?

Dornaus: Es wäre jedenfalls eine Variante, im Rahmen einer Überarbeitung des Mietrechtsgesetzes wie in Deutschland die Möglichkeit der Umlage der Kosten von thermischen Verbesserungen auf den Mieter zu schaffen. Schließlich profitieren die Mieter aufgrund niedrigerer Energiekosten auch davon. Andere Instrumente wären Förderungen, Steuererleichterungen oder wahrscheinlich eine Kombination, denn im bestehenden Umfeld mit Richtwertmieten wird sich das nur sehr schwierig umsetzen lassen.

» **Wie in Deutschland Umlage der Kosten thermischer Verbesserungen auf den Mieter.**

Christine Dornaus

« **Prunbauer:** Gerade bei den steuerlichen Maßnahmen gäbe es Modelle wie etwa die Zehntelabschreibung. Aber es muss auch sichergestellt werden, dass Eigennutzer nicht auf der Strecke bleiben. Das ist eine gar nicht so kleine Gruppe von Immobilieneigentümern.

Pörtl: Die Finanzierung ist aber nicht das einzige Problem. Es muss klar sein, mit welchen Maßnahmen man die ESG-Verpflichtungen erfüllt, diese müssen technisch sinnvoll umsetzbar sein und beim Zeitplan ist auf die Kapazitäten etwa bei Handwerkern Rücksicht zu nehmen. Andernfalls kann man nicht sinnvoll kalkulieren.

Dornaus: Auch mietrechtlich sind einige Probleme dringend zu lösen. Insbesondere sind gesetzliche Regelungen vorzusehen, die den Einbau von nachhaltigen ESG-konformen Heizungssystemen auch ohne die Zustimmung der Mieter ermöglichen. Bei parifizierten Objekten ist das Einstimmigkeitsprinzips zumindest dort zu hinterfragen, wo es im Sinne einer Interessensabwägung keinen sachlichen Grund gibt, die Umsetzung einer Maßnahme durch willkürliche zu verhindern. Das betrifft umweltrelevante Maßnahmen, aber auch Bereiche, in denen es um Wertsteigerung oder Verbesserung des Wohnwerts geht, also z. B. Dachbodenausbau oder Errichtung von Balkonen.

Kommen wir zu dem Thema, auf das es letzten Endes ankommt: Wie geht es mit den Zinshauspreisen nach eineinhalb eher schweren Jahren weiter?

Dornaus: Nach unserer Einschätzung handelt es sich dabei vor dem Hintergrund des weiter steigenden Zinsumfeldes um eine anhaltende Entwicklung.

Prunbauer: Wenn der Gesetzgeber für entsprechende Rahmenbedingungen sorgt, bin ich auf längere Sicht optimistisch. Dass schädliche Markteingriffe wie das Aussetzen der Indexierung oder eine Leerstandsabgabe auf Bundesebene nicht gekommen sind, gibt Anlass zur Hoffnung, dass am Ende auch in der Politik wirtschaftliche Vernunft zählt.

Erath: Jedenfalls wird in den kommenden Jahren ein bedeutender Eigenkapitaleinsatz erforderlich sein und dieses Kapital wird es nur geben, wenn es auch Rendite bringt. Und nur dann wird es auch möglich sein, den Altbaubestand langfristig zu erhalten.

Pörtl: Kurzfristig sehe ich einige Herausforderungen, langfristig bin ich sehr optimistisch. Ich rechne damit, dass die Preise jedenfalls noch bis zum Ende der Leitzinserhöhungen unter Druck bleiben. Danach wird

sich ein neues Marktniveau bilden, das allerdings unter den Topwerten aus 2021 liegen wird. Wir haben also einige eher mühsame Jahre vor uns und das Geschäftsmodell „kaufen, behübschen und rasch mit Gewinn weiterverkaufen“ wird nicht funktionieren. Aber Wien wächst ungebremst weiter, die Zinshauslagen werden immer begehrter und daher haben Langfristinvestoren sehr gute Perspektiven. Das erkennen auch jetzt schon einige potenzielle Käufer. Wir sprechen derzeit mit einem Fonds aus der Schweiz, der das geänderte Marktumfeld für einen Einstieg nützen möchte. Ich bin daher sehr zuversichtlich, dass sich mittelfristig auch jetzt skeptische Investoren wie Versicherungen wieder bei Zinshäusern engagieren werden.



Kaspar Erath ist Obmann des Vereins zur Revitalisierung und architektonischen Aufwertung der Wiener Gründerzeithäuser.