

# Sichere Anlage in unsicheren Zeiten

Heuer wechseln klassische Wiener Zinshäuser im Wert von einer Milliarde Euro den Besitzer. Investoren schätzen die Wertigkeit der Gründerzeithäuser.

Ein heißer Herbst hat der Wiener Zinshausmarkt hinter sich gebracht, bis Jahresende werden weitere Häuser den Besitzer wechseln. Die Transaktionsvolumina steigen: Für heuer werden Investitionen von mehr als einer Milliarde Euro erwartet. „Die Nachfrage ist nach wie vor hoch“, sagt Immobilienexperte Eugen Otto.

Abhängig von der Finanzkraft des Investors sind auch die Möglichkeiten der Geldveranlagung am Zinshausmarkt sehr unterschiedlich – sie reichen von Vorsorgewohnungen, Bauherrenmodellen, Co-Investitionen bis hin zum Kauf ganzer Häuser. „Viele Investoren schätzen, dass sie ihr Investment angreifen und sehen sowie bei der Projektentwicklung mitbestimmen können“, so Robert Fotter, Geschäftsführer der Wohninvest, eines auf Bauherrenmodelle spezialisierten Immobilienunternehmens, im FORMAT-Gespräch (siehe Seite 64).

**Sicherheit steht vor Rendite.** Spekulationsinstrument mit Aussicht auf extrem hohe Gewinne sind Zinshäuser nicht. Die Zeiten, in denen Investoren alleine durch den Handel von Objekten gut verdienen – bei Wiederverkäufen lagen die Preissteigerungen oft bei 40 Prozent –, sind längst vorbei. Denn die Anschaffungspreise sind stark gestiegen, und die Immobilienertragsteuer schob der Spekulation ebenfalls einen Riegel vor. Die Renditen, also das Verhältnis der jährlichen Mieterträge zum Nettokaufpreis, sind gefallen: Derzeit liegen diese in Wien je nach Lage zwischen 1,4 Prozent (Innere Stadt) und 5,8 Prozent (Brigittenau, Floridsdorf, Meidling, Favoriten). Der Durchschnitt beträgt für gute Lagen beträgt drei bis 3,5 Prozent. Steuern und Investitionen müssen davon noch abgezogen werden.

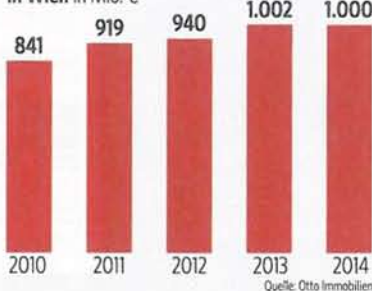
## VERGLEICH

### Unterschiedlich hohe Mieten je nach Vertrag

Neuvermietungen Wien	Miete 2011 p. m <sup>2</sup> in Euro
Hauptmiete (Durchschnitt)	8,2
Gemeinde	6,7
Genossenschaft	6,6
Private Hauptmiete	
Richtwert	5,4
freie Mieten	10,3
Kategoriemieten	1,71-3,43
Friedenszins	1-2

Quelle: iibw, ÖVI

### Transaktionsvolumen bei Gründerzeithäusern in Wien in Mio. €



**UMSÄTZE WACHSEN.** Das Transaktionsvolumen mit klassischen Zinshäusern in Wien wird heuer auf mehr als eine Milliarde Euro steigen.



Für viele institutionelle Investoren, die bestimmte Renditenerwartungen erfüllen müssen, ist das Geschäft daher derzeit eher uninteressant. Unternehmen wie Immofinanz und conwert nutzen den Rückenwind der hohen Preise und stehen eher auf der Verkäuferseite. Rund 80 bis 90 Prozent der Käufer sind daher derzeit Privatinvestoren. „Bei Privaten zählt die Sicherheit, weniger die Rendite. Zinshäuser haben eine hohe Wertbeständigkeit und sind durch die Mietverträge inflationsgeschützt“, sagt Immobilienexperte Eugen Otto.

Attraktiv für Investoren sind einerseits Sanierung und der Abverkauf von Wohnungseigentum – oder andererseits der Besitz eines voll entwickelten Hauses. Wohninvest-Chef Fotter: „Unsere Bauherrenmodelle sind vom Land Wien gefördert, daher meist außerhalb des Gürtels angesiedelt, etwa in Ottakring, Hernals und Favoriten. Durch die Förderungen des Landes Wien sind wir in der Lage, entsprechende Renditen zu erzielen.“



**BAUHERRENMODELLE** sind nach wie vor beliebt. Projekte der Wohninvest in Wien: Kaiserstraße 41, Gumpendorferstraße 73, Beckmannngasse 31 und Haydngasse 21 (im Uhrzeigersinn).



zins, bei denen die Miete bei ein bis zwei Euro pro Quadratmeter liegt. Dazu kommen 70.000 Verträge, die dem sehr günstigen Kategoriemietzins unterliegen: zwischen 1,70 und 3,43 Euro pro Quadratmeter. Experten fordern, dieses System zu reformieren und die Eintrittsrechte in Altverträge zu verschärfen. Fraglich ist nämlich unter anderem, ob jene sozial Schwächeren, für die diese Mieten ursprünglich gemacht wurden, in diesen tatsächlich leben.

**Ungleiches Richtwertsystem.** Der Rest der Verträge in klassischen Zinshäusern unterliegt dem Richtwertsystem – Ausnahmen gibt es für Dachausbauten und große Wohnungen. Doch auch hier gibt es enorme Ungleichgewichte: In Wien ist der Richtwert derzeit mit 5,39 Euro pro Quadratmeter festgesetzt. Außer im Burgenland ist nirgendwo in Österreich der Richtwert niedriger als in der Bundeshauptstadt: In der Steiermark etwa ist er um 38 Prozent höher und liegt bei 7,44 Euro pro Quadratmeter. Zwar können Vermieter in Wien je nach Lage der Wohnung einen Zuschlag verrechnen. Doch in Summe ist in Zinshäusern kaum eine Miete über 8,43 Euro Quadratmeter möglich. Zu wenig – klagen viele Immobilienbesitzer, weil sich Sanierungen kaum rechnen. Bauherrenmodelle müssen deswegen von Spezialisten sorgfältig vorbereitet werden.

Wegen der Schieflage des Marktes schlagen Vermieter manchmal zu viel Lagezuschlag auf oder halten ihre Wohnungen einfach zurück. Experten meinen, dass deshalb rund 100.000 Wohnungen in Wien leerstehen. Eine Reform der Altbaumieten würde auch die starken Preissteigerungen bei Neubau-Mieten abschwächen. |

Bei Bauherrenmodellen hat der einzelne Investor so gut wie keine Arbeit mit der Immobilie: Er ist nur am Objekt beteiligt, die Verwaltung übernehmen spezialisierte Unternehmen. Denn: „Anleger brauchen auf jeden Fall einen guten und aktiven Verwalter, der die Miet- und Wertentwicklung des Hauses im Blick hat“, so Eugen Otto.

Der Markt für klassische Wiener Zinshäuser folgt allerdings seinen eigenen, eigenwilligen Gesetzen: Jährlich schwindet der Bestand durch Abriss und Begründung von Wohnungseigentum. Zwischen 2009 und 2014 sind rund 670 Zinshäuser verlorengegangen. Derzeit gibt es rund 14.900 Gründerzeithäuser.

Und in diesen Liegenschaften – wie am Wohnungsmarkt allgemein (siehe Tabelle) – herrscht aufgrund des Mietrechtsgesetzes ein großes Ungleichgewicht: Einerseits sind im Neubau die Preise in den letzten Jahren stark gestiegen. Und andererseits gibt es in Wien noch etwa 30.000 Verträge mit Friedens-

# 14.862

Zinshäuser gibt es in Wien. Zwischen 2009 und 2014 ist der Bestand durch Begründung von Wohnungseigentum und Abbruch um 670 gefallen.