



Markus Arnold
Arnold Immobilien



Alexander Neuhuber
Magan Property Investment Advisers



Reinhard Prüfert
ÖRAG

Zinshaus oder freifinanzierte Wohnungen: Was ist lukrativer?

Markus Arnold: Die Ankaufskosten sind häufig die gleichen, Altbau muss nicht zwangsläufig billiger als Neubau sein, das hängt von Lage, Infrastruktur ab. Der Unterschied ist der Richtwert im Mietrechtsgesetz. Im Neubau sind andere Miethöhen als in Zinshäusern möglich, dafür ist die Bausubstanz bei letzteren meist besser.

Sie sind auch in Tschechien, der Slowakei und in Ungarn tätig. Wo liegen Gemeinsamkeiten, wo Unterschiede?

Arnold: Gemeinsamkeiten gibt es zwischen Tschechien und Österreich, da die Zinshäuser oft der gleichen Epoche stammen. In der Slowakei gibt es wenig Mietshäuser, die meisten Wohnungen sind im Eigentum der Bewohner. Ähnlich in Ungarn, weil während des Kommunismus die Wohnungen parifiziert wurden. Die größten Unterschiede machen aber die Mietgesetze aus.

Was ist für Sie ein Zinshaus?

Arnold: Ein Zinshaus ist ein Mietshaus, dessen Baugenehmigung vor 1945 erteilt wurde. Zwar kann man bei Neubauten grob auch von Zinshäusern sprechen, wenn sie zur Wohnungsvermietung gebaut wurden, aber es gibt es gesetzliche Abgrenzungen. Daher bezeichnen wir ein Gebäude nach diesem Jahr als Mietshaus.

Sie sind besonders im Zinshausmarkt in Deutschland tätig. Welche Unterschiede ergeben sich zu jenem in Österreich?

Alexander Neuhuber: Die Magan Gruppe ist seit 12 Jahren in Deutschland tätig. Wir haben in diesem Zeitraum ca. 180 An- und Verkaufstransaktionen begleitet, das betreute Volumen liegt bei fast 400 Millionen Euro. Der größte Unterschied in Österreich ist, es gibt verfügbare Ware.

Die Politik in Österreich fordert laut nach einer Deckelung von Mietpreisen. Welche Auswirkungen hat das auf Zinshäuser?

Neuhuber: Seit ich politischer Beobachter bin werden weitere Verschärfungen im Mietrecht, z.B. eine Mietpreisdeckelung, gefordert. Mit dem Richtwertgesetz haben wir so etwas Ähnliches bereits in Österreich. Die Auswirkungen: es kommt zu einer ungerechten Verteilung von privilegierten Altmietern versus nicht privilegierten Jungmietern. Anders in Deutschland, da Mietverträge, die unter der Marktmiete liegen, in geregelten Grenzen an die Marktmiete herangeführt werden können.

Weil Definitionen oft auseinandergehen in dem Bereich: Was ist für Sie ein Zinshaus?

Neuhuber: In Österreich sagen wir „Zinshaus“, in Deutschland sagt man oft „Mehrfamilien- oder Mietshaus“.

Zinshaus oder freifinanzierte Wohnungen: Wo sind die Trennungslinien, wo gibt es Gemeinsamkeiten?

Reinhard Prüfert: Vergleicht man Gebäude, an denen kein Wohnungseigentum begründet ist, liegen die Hauptunterschiede im Alter der Bausubstanz und im Mietrecht mit den jeweiligen Folgewirkungen: nach dem Mietrechtsgesetz (MRG) ist grundsätzlich der Zeitpunkt der (Neu-)Errichtung entscheidend: Gebäude, die auf Grundlage einer vor dem 30.6.1953 erteilten Baubewilligung errichtet wurden, unterliegen dem „Vollanwendungsbereich“, danach errichtete Gebäude dem „Teil-anwendungsbereich“. Die Hauptkonsequenz dieser Unterscheidung liegt in der Mietzinsbildung.

Der Mietzinsrichtwert trifft besonders Zinshäuser. Sind diese als Anlagen noch lukrativ?

Prüfert: Im „Vollanwendungsbereich“ ist der zulässige Mietzins bei Objekten kleiner als 130m² durch den Richtwert zu bilden. Der Zins ohne Zu- und Abschläge liegt in Wien bei € 5,39/m².

Weil Definitionen ja gerne auseinandergehen: Was ist aus Ihrer Sicht ein Zinshaus?

Prüfert: Grob vereinfacht ein Altbau mit einer Anzahl von Mietwohnungen; prototypisch aus der Gründerzeit zwischen 1860 und 1918.