

Die Zukunft des Zinshauses

Gründerzeithäuser waren bisher ein gefragtes Gut. Nun brechen die Kaufpreise ein, da Kredite teuer und Baukosten hoch sind. Und die Häuser müssen klimafit gemacht werden – eine Herausforderung.

VON ULLA GRÜNBACHER



» Tausende Altbauten im Stil des Historismus prägen die österreichischen Städte bis heute. Ihre solide Bauweise mit Ziegeln, die stuckverzierten Eingangsbereiche und die prachtvoll gestalteten Fassaden machen das Zinshaus so besonders. Was als Zinshaus gilt, ist genau definiert: Es ist ein vor 1945 errichtetes Mietshaus, bestehend aus mehreren Wohneinheiten, das gegen ein monatliches Entgelt – den Zins – langfristig vermietet wird – und nicht parafiziert und an Wohnungseigentümer verkauft wurde. In Wien gibt es aktuell knapp über 13.600 Zinshäuser dieser Art, beziffert Otto Immobilien.

In den vergangenen Jahren waren die Gründerzeithäuser bei Investoren sehr gefragt. Einerseits, weil durch die Indexierung der Mieten steigende und inflationsgeschützte Einnahmen garantiert waren, andererseits, weil durch den Ausbau der Dachgeschosse und die Aufwertung freier werdender Wohnungen zusätzliche Einnahmen lukriert werden können. Hinzu kam die Wertsteigerung der Immobilien selbst. Doch damit ist es nun vorbei – nach Jahren des Booms ist die Nachfrage nach Zinshäusern seit Herbst 2022 spürbar eingebrochen. Heuer wird es zu einem „starken Rückgang“ bei den Zinshaus-Verkäufen kommen, erwartet EHL Immobilien. Die Kaufpreise – Zinshäuser außerhalb des Gürtels wurden zuletzt von 2.000 Euro pro Quadratmeter aufwärts gehandelt – sind nun um zehn Prozent gefallen.

Auf die Preise drücken die gestiegenen Kreditkosten sowie die hohen Baukosten, die auch die Erhaltungskosten nach oben treiben, sowie neue Kosten, die in Erfüllung der EU-Klimataxonomie (thermische Sanierung und Heizungstausch) anstehen. Letztere sind momentan noch schwer kalkulierbar, weil die gesetzlichen Vorgaben nach wie vor flüchtig. »Wir erleben eine typische Phase der Unsicherheit, in der die Marktteilnehmer die



„In den vergangenen Jahren war es schwierig, ausreichend Geld für eine Sanierung anzusparen. Doch Zinshäuser sind wichtig, auch für den Tourismus.“

Architektin Regina Lettner vor dem sanierten Zinshaus in der Felberstraße 56, wo baukult ZF den Sitz hat

aktuelle Situation nur schwer einschätzen können und Entscheidungen lieber verschieben“, fasst EHL-Chef Michael Ehlmannier zusammen. Vor allem, dass die Gebäude klimafit gemacht werden müssen, also bis 2040 Gas- und Ölheizungen gegen erneuerbare Heizsysteme getauscht und das Haus thermisch gedämmt werden muss, mache den privaten Hausbesitzern zu schaffen. Einerseits mangelte es laut der Architektin »





Prunkvolle Fassade eines Zinshauses mit Säulen und Balkonen an der Linken Wienzeile in Wien Mariahilf

Regina Lettner, die Erfahrung mit der Sanierung von Zinshäusern hat, an der Liquidität der Besitzer in Häusern mit Richtwertwert-, Kategorie- oder Friedensmietzins. „In den vergangenen Jahren war es für sie schwierig, ausreichend Geld für eine Sanierung anzusparsen“, weiß Lettner. Sie hebt die Bedeutung der Bauwerke hervor: „Zinshäuser sind wichtig für den Tourismus, daher müssen sie auch erhalten werden.“ Denn das Flair der historischen Gründerzeit-Grätzl ist es, das Urlauber begeistert. Hinzu kommen die hohen Baukosten, die deutlich stärker gestiegen sind als die Mieten inklusive Betriebskosten. Lettner: „Früher konnte man um 600 Euro netto pro Quadratmeter eine Innensanierung machen, jetzt liegen wir bei 1.000 bis 1.100 Euro.“ Gibt es mehrere Eigentümer, scheitert die Umsetzung laut Lettner außerdem häufig an der Entscheidungsfindung. Erst wenn ein gemeinsamer Weg gefunden wird, kann saniert werden.



Franz Pörtl ist Investmentexperte bei EHL Immobilien

Auch die Umsetzung selbst wirft viele Fragen auf. „Fernwärme gibt es nicht überall, es fehlen auch offizielle Ausbaupläne dafür. Das heißt, die Zinshausbesitzer blühen diesbezüglich in der Luft“, so die Architektin. „Ob eine Tiefenbohrung zur Grundwassernutzung möglich ist, hängt davon ab, ob ich mit den Bohrgeräten überhaupt ins Haus komme, da viele Eingangsbereiche nicht sehr hoch sind“, sagt Lettner. „Manchmal ist auch schlicht die Hoffläche nicht vorhanden. Dann bleibt nur die

Wärmepumpe übrig.“ In jedem Fall braucht es neue Leitungen – in vermieteten Bestandsbauten sei das schwierig umzusetzen.

Eine sinnvolle Lösung sind Energiegemeinschaften und die Schaffung von „Anergienetzen“. Dabei werden Wärmequellen (Solar Kollektoren, Abwärme aus Kühlung), Wärmespeicher (Erdwärmesonden) und Wärmeverbraucher (angeschlossene Gebäude mit Wärmepumpen) über Rohrleitung miteinander verbunden. Das Wasser transportiert die Energie und kann mithilfe der Wärmepumpe zum Heizen oder zum Kühlen verwendet werden. Es geht vor allem auch darum, dass man mit den Nachbarn zusammenarbeitet. Hat der eine Platz für eine Tiefenbohrung, der anderen für Photovoltaikmodule am Dach, dann können beide davon profitieren. „Da müssen wir noch harte Bretter bohren, um das Bewusstsein zu schaffen, dass wir gemeinsam vielleicht eine perfekte Ener-

gie Lösung zusammenbringen“, so die Architektin.

Dass das gelingt, sei deshalb so wichtig, weil viele private Zinshausbesitzer mit der Fülle an Herausforderungen überfordert sind. Manche lassen aus diesem Grund gar Wohnungen leer stehen. „Diese Flächentessourcen werden nicht genutzt, während anderswo neue errichtet werden“, kritisiert Lettner. Die Eigentümer müssten aus diesem Grund besser unterstützt werden. Ein vom Klima- und Energiefonds geförderter Forschungsprojekt will zeigen, wie das gelingt. „Zinshaus Baugruppe“ begleitet Besitzer und Bewohner bei dem Prozess. Anhand von Beispielprojekten soll erarbeitet werden, wie die nachhaltige Sanierung von Zinshäusern in Kombination mit der Baugruppen-Idee zu einer zukunftsfiten Alternative zur Parifizierung, dem Verkauf als Spekulationsobjekt oder dem langsamen Verfall des Gebäudes werden kann.

CC