

Zahl der Zinshäuser sinkt, Preise steigen

03.03.2013 | 19:27 | BEATE LAMMER (Die Presse)

Nicht nur sicherheitsorientierte Privatanleger treiben die Häuserpreise in die Höhe. Auch institutionelle Investoren und Entwickler springen auf den Zug auf und drücken die Renditen.

Wien. Seit Jahren steigen die Preise von Zinshäusern schneller als die Mieten. Das schlägt sich in stetig sinkenden Renditen nieder (siehe Grafik). Fand man im Jahr 2001 noch Häuser in guten Lagen, die im ersten Jahr fünf Prozent Mietrendite abwarfen, und solche in Randlagen, die mit acht Prozent rentierten, so erhält man im Zentrum derzeit oft nicht einmal mehr zwei Prozent, wie der EHL-Zinshausmarktbericht zeigt. Sechs Prozent gibt es fast nirgends mehr.

Das tut der Nachfrage keinen Abbruch. Denn die Alternativen sind rar. Auch die Sparzinsen sind im Keller. Da findet man ein Investment, das drei Prozent abwirft, attraktiv. Auch wenn es diese drei Prozent nicht bar auf die Hand gibt. Es handelt sich um die Nettomiete des ersten Jahres, gemessen am Kaufpreis ohne Nebenkosten.

Berücksichtigt man, dass zum Kaufpreis noch weitere Kosten in der Gegend von zehn Prozent dazukommen (für Makler, Notar, Grundbucheintragungsgebühr, Grunderwerbssteuer etc.), drückt das die Rendite. Auch können in den Folgejahren etwaige Erhaltungskosten zu Buche schlagen, die höher ausfallen als die jährliche Mieterhöhung. Schließlich muss man die Einkünfte versteuern. Wer einen Kredit aufnimmt, spart zwar Steuern (weil er die Zinsen absetzen kann), er geht aber auch das Risiko ein, dass die Zinsen den Mieten davonlaufen.

Doch nicht nur Privatanleger greifen zu Zinshäusern: Institutionelle Investoren, etwa Versicherungen, sehen sich ebenfalls auf dem Immobilienmarkt um, da es sonst wenige ertragreiche Investments gibt. Auch Immobilienentwickler springen auf den Zug auf: Sie kaufen Zinshäuser, parifizieren sie und verkaufen die Wohnungen einzeln ab. Das hat zur Folge, dass die Zahl der klassischen Wiener Altbauzinshäuser jährlich sinkt und das Angebot noch knapper wird. Die Parifizierungen rechnen sich: Kostet ein Quadratmeter Zinshaus etwa 2500 Euro, kann man bei einzelnen Wohnungen 3500 Euro verlangen, rechnet Andreas Ruthensteiner von Citec Immobilien vor.

Kleine Häuser bergen mehr Risiko

Ganz einfach sei diese Vorgangsweise dennoch nicht: So lassen sich Wohnungen, in denen noch Mieter logieren, nicht so gut verkaufen. Doch auch, wenn die Wohnungen leer stehen, findet man nicht für jede einen gut zahlenden Käufer. „In jedem Zinshaus gibt es Wohnungen, etwa im Erdgeschoß oder im vierten Stock ohne Lift, die sich nicht gut verkaufen lassen“, berichtet Ruthensteiner: Findet man keinen Käufer, bleibt man unter Umständen auf diesen Wohnungen sitzen. Man kann sie weitervermieten, doch hat man dann Miteigentümer im Haus und muss die Entscheidungen mit ihnen zusammen treffen.

Viele Anleger können sich ein Zinshaus ohne Miteigentümer gar nicht leisten. Ein gutes Haus zu finden, das weniger als eine Million Euro kostet, sei eine Herausforderung, meint Zinshausmakler Gerhard Hudej. Zumindest in Wien. Zwar gibt es auch dort Häuser, die weniger kosten, doch diese sind meist entsprechend klein und beherbergen nur wenige Wohnungen. Das „Klumpenrisiko“ ist damit sehr hoch, vor allem, wenn es sich um das einzige Zinshaus handelt und man sein ganzes Vermögen hineingesteckt hat.

Wiener Altbauzinshäuser mit vielen Mietern, die noch äußerst günstige Verträge haben, bergen oft „Potenzial“: Ziehen Mieter aus, kann man von neuen mehr verlangen. Diese Hoffnung ist oft im Preis inkludiert. Die Anfangsrendite sollte daher nicht das einzige Kriterium sein, wenn man ein Zinshaus kauft, rät Hudej. Ein hohes Potenzial rechtfertigt eine geringere Rendite, ein hoher Verbesserungsbedarf sollte den Preis dämpfen.

Erfüllt sich die in das „Potenzial“ gesetzte Hoffnung nicht, hat man sehr teuer eingekauft. Wer sein ganzes Vermögen in den Erwerb eines Zinshauses investiert hat, stößt auch rasch an seine Grenzen, wenn Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten anstehen.

Bleibt also die Möglichkeit, das Zinshaus gemeinsam mit anderen zu kaufen. Dafür braucht man kein Millionenvermögen, an etwaigen Erhaltungskosten muss man sich ebenfalls nur anteilig beteiligen. Aber: Es reden dann auch alle mit.

„Hier ist es wichtig, dass man sich mit den anderen gut versteht und Verträge abschließt, dass etwa alle auf Teilungsklagen verzichten“, sagt Ruthensteiner. Auch sollte geregelt sein, was passiert, wenn einer seinen Anteil verkaufen will. Im Idealfall kaufen diesen die Miteigentümer. Einen fremden Käufer zu finden ist oft schwierig.

© DiePresse.com