

ZINSHAUS CONTRA NEUBAUWOHNIMMOBILIE - Eine kritische Betrachtung sämtlicher wertbeeinflussender Umstände in Theorie und Praxis aus Sicht eines Investors

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science“

eingereicht bei
Prof. Mag. Thomas Malloth, MRICS

Mag. (FH) Michael Janecek

0928905

Wien, 15. März 2012

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. (FH) MICHAEL JANECEK**, versichere hiermit,

1. dass ich die vorliegende Master These, „ZINSHAUS CONTRA NEUBAUWOHNIMMOBILIE - EINE KRITISCHE BETRACHTUNG SÄMTLICHER WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE IN THEORIE UND PRAXIS AUS SICHT EINES INVESTORS“, 76 Seiten, gebunden, selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 15.03.2012

Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung.....	1
1.1	MOTIVATION	1
1.2	PROBLEMSTELLUNG	2
1.3	METHODISCHE VORGEHENSWEISE	3
1.4	AUFBAU DER ARBEIT	4
2	Veranlagung in Immobilien	5
2.1	DIE DIFFERENZIERUNG VON IMMOBILIEN	5
2.2	INVESTOREN UND DEREN ZIELSETZUNG	7
2.3	CHANCEN UND RISIKEN EINES IMMOBILIENINVESTMENTS	8
2.4	DER WERT DER IMMOBILIE	9
2.5	EXKURS: DAS IMMOBILIEN ASSET-MANAGEMENT	11
3	Das Wiener Zinshaus.....	14
3.1	ABGRENZUNG – DEFINITION DER TERMINI.....	14
3.2	ABGRENZUNG – DER AUFBAU / DIE GRUNDRISSGESTALTUNG	17
3.3	AKTUELLE MARKTSITUATION – DER WIENER ZINSHAUSMARKT	20
3.4	AUSGEWÄHLTE MIETRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BESONDERHEITEN.....	22
3.4.1	RECHTLICHER ANWENDUNGSBEREICH	22
3.4.2	MIETZINSBILDUNG	23
3.4.3	DIE VERTRAGSDAUER – BEFRISTUNG	24
3.4.4	ERHALTUNGSARBEITEN	25
3.5	PRAXISBEISPIEL – ZINSHAUS	26
3.6	WERTSTEIGERUNGSPOTENTIALE EINES ZINSHAUSES	27
3.6.1	BESTANDSFREIMACHUNG DURCH AUFKÜNDIGUNG DES MIETRECHTS.....	27
3.6.2	BESTANDSFREIMACHUNG DURCH ABSCHLUSS EINER EINVERNEHMLICHEN AUFLÖSUNG.....	30
3.6.3	BESTANDSFREIWERDUNG DURCH NATÜRLICHE FLUKTUATION	34
3.6.4	AUFLÖSUNG DES HAUSBESORGER-DIENSTVERHÄLTNISSSES	34
3.6.5	OPTIMIERUNG DER MIETERTRÄGE BEI BESTANDSVERTRÄGEN.....	36

3.6.6	FLÄCHENVERDICHTUNGEN UND –OPTIMIERUNG	37
3.6.7	WEITERE WERTSTEIGERUNGSMÖGLICHKEITEN.....	45
3.7	WERTMINDERUNGSRISENEN EINES ZINSHAUSES	48
3.7.1	DIE ZULÄSSIGE MIETZINSHÖHE	48
3.7.2	BEFRISTUNG VON MIETVERTRÄGEN	50
3.7.3	ERHALTUNGSMAßNAHMEN – DIE SUBSTANZ	53
3.7.4	WEITERE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE.....	54
4	Die Neubauwohnimmobilie	56
4.1	ABGRENZUNG – DEFINITION DER TERMINI.....	56
4.2	AKTUELLE MARKTSITUATION – DER WIENER NEUBAUWOHNIMMOBILIENMARKT ..	57
4.3	AUSGEWÄHLTE MIETRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND BESONDERHEITEN	58
4.3.1	ANWENDUNGSBEREICH DES MIETRECHTS	58
4.3.2	MIETZINSBILDUNG	59
4.3.3	DIE VERTRAGSDAUER – BEFRISTUNG	59
4.3.4	ERHALTUNGSARBEITEN	60
4.4	WERTSTEIGERUNGSPOTENTIAL EINES NEUBAUS	61
4.4.1	BESTANDSFREIMACHUNG DURCH AUFKÜNDIGUNG DES MIETRECHTS.....	61
4.4.2	BESTANDSFREIMACHUNG DURCH ABSCHLUSS EINER EINVERNEHMLICHE AUFLÖSUNG.....	62
4.4.3	AUFLÖSUNG DES HAUSBESORGER-DIENSTVERHÄLTNISSSES	62
4.4.4	BESTANDSFREIWERDUNG DURCH NATÜRLICHE FLUKTUATION	62
4.4.5	OPTIMIERUNG DER MIETERTRÄGE BEI BESTANDSVERTRÄGEN.....	62
4.4.6	FLÄCHENVERDICHTUNGEN UND -OPTIMIERUNGEN.....	63
4.4.7	WEITERE WERTSTEIGERUNGSMÖGLICHKEITEN.....	64
4.5	WERTMINDERUNGSRISENEN EINES NEUBAUS	65
4.5.1	DIE ZULÄSSIGE MIETZINSHÖHE	65
4.5.2	BEFRISTUNG VON MIETVERTRÄGEN	66
4.5.3	ERHALTUNGSMAßNAHMEN – DIE SUBSTANZ	66
5	Zinshaus contra Neubauwohnimmobilie – Conclusio	67
	Zusammenfassung.....	70

Abbildungsverzeichnis	71
Tabellenverzeichnis	72
Literaturverzeichnis	73
Anhang	76

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
BGBL	Bundesgesetzblatt
d.h.	das heißt
ebda.	ebenda, gerade dort
EHL	Ehlmaier, Eigenname
etc.	et cetera, und so weiter
EUR	Euro
f	die folgende Seite
ff	fortfolgenden – die folgenden Seiten
et al.	und andere (lateinisch: et alii)
HBG	Hausbesorgergesetz
Hrsg.	Herausgeber
HMZ	Hauptmietzins
idF	in der Fassung
JP	Jelitzka und Partner, Eigenname
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
MRG	Mietrechtsgesetz
o.a.	oben angeführt
o.A.	ohne Autor
OGH	Oberster Gerichtshof
ÖVI	Österreichischer Verband der Immobilientreuhänder
rd.	rund
p.m.	pro Monat
ROI	Return on Investment
S.	Seite
tw.	teilweise
u.a.	und andere
vgl.	vergleiche
Zif	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

1 Einleitung

Im Rahmen des postgradualen Universitätslehrgangs „Immobilienmanagement und Bewertung“ der Technischen Universität Wien ist die Wissensvertiefung - im spezifisch behandelten Fachgebiet Immobilien - in Form einer wissenschaftlichen Arbeit (Master These) gegen Ende des Studiums vorgesehen.

In diesem ersten einführenden Kapitel werden die Motivation, die aufgegriffene Problemstellung, die Zielsetzung und der Aufbau der Arbeit sowie die methodische Vorgehensweise beim Verfassen dieser Master These beschrieben.

1.1 Motivation

Nach intensiver Beschäftigung mit der Auswahl eines zu behandelnden Themenbereichs fiel die Wahl des Autors auf dargelegten Themenbereich mit nachfolgendem Arbeits- sowie ergänzendem Untertitel: „Zinshaus contra Neubauwohnmobilie – Eine kritische Betrachtung sämtlicher wertbeeinflussender Umstände in Theorie und Praxis aus Sicht eines Investors“. Die Thematik wurde aufgrund der Aktualität, der direkten beruflichen Auseinandersetzung und der noch kaum vorhandenen plakativen und wissenschaftlichen Darstellung gewählt.

Der Autor möchte die Entwicklungsmöglichkeiten eines Zinshauses aufzeigen, kritisch betrachten und die Chancen und Risiken eines Zinshausinvestments denen eines frei finanzierten Neubauwohnmobilieninvestments gegenüberstellen.

Das Ziel und der Inhalt dieser Arbeit sind folglich, einem Investor aufgrund der erfolgten Analyse eine klare Empfehlung auszusprechen bzw. eine Entscheidungsgrundlage bei der Wahl des möglichen Investments geben zu können.

1.2 Problemstellung

Immobilieninvestoren müssen bei der Wahl eines Wohnimmobilieninvestments entscheiden, ob sie in eine Neubauimmobilie oder in ein klassisches Altwiener Zinshaus investieren möchten.

Meist sind typische Zinshaus- bzw. Neubauwohnimmobilieninvestments für viele, vor allem für private Investoren, als langfristige Wertanlage gedacht. Es zeigt sich, dass sowohl in der früheren Vergangenheit als auch in den Jahren 2010 und 2011 am Wiener Zinshausmarkt ein reges Treiben beim Eigentümerwechsel der Liegenschaften - nach augenscheinlich kurzer Haltedauer - herrscht. So gibt es scheinbar auf der einen Seite viele Risiken, unter anderem aufgrund der strengen mietrechtlichen Regelwerke, doch auf der anderen Seite birgt es dennoch auch Chancen auf mögliche kurz- und mittelfristige Wertsteigerungen und den daraus resultierenden Zugewinnen für einen Investor. Diese Gegebenheiten führten zu nachfolgender zentraler Fragestellung und Hypothese dieser Arbeit:

Birgt ein typisches Wiener Zinshaus mehr Chancen oder mehr Risiken gegenüber einem Neubauwohnimmobilieninvestment und sollte sich ein Investor folglich für ein typisches Wiener Zinshaus oder eine Neubauwohnimmobilie entscheiden?

In nachfolgender, eigener Darstellung soll die zentrale Fragestellung nochmals grafisch dargestellt werden:



Abbildung 1: Grafische Darstellung der zentralen Fragestellung

1.3 Methodische Vorgehensweise

Aufgrund der zentralen Fragestellung sollen in dieser Arbeit sämtliche Wertsteigerungspotentiale und Wertminderungsrisiken eines Zinshauses sowie einer frei finanzierten Neubauwohnimmobilie herausgefunden, erfasst und diese in Theorie und Praxis gegenübergestellt und belegt werden.

Zu Beginn der Arbeit ist es notwendig, das viel kritisierte, eigentümerunfreundliche Mietrechtsgesetz kritisch zu betrachten. Des Weiteren werden anhand von Praxisbeispielen und der folglich plakativen Darstellung durch vorliegende Zahlen und Datenmaterialien die Risiken und Chancen dargestellt. Es gilt, die Vor- und Nachteile der beiden Investmentmöglichkeiten herauszufinden, aufzuzeigen und folglich die Chancen und Risiken zu betrachten.

Aus diesem Grund werden zur Beantwortung der Fragestellung folgende wissenschaftliche Methoden herangezogen:

- Sammlung und Studium relevanter Fachliteratur (z.B. Gesetzestexte, Kommentare, Judikatur, etc.) – siehe Literaturverzeichnis
- Erhebung und Darstellung von Datenmaterial aus der Praxis (Zahlen, Praxisbeispiele), welches aufgrund der eigenen beruflichen Tätigkeit, bei renommierten Immobilienunternehmen und Sachverständigen gesammelt werden konnte
- Beobachtung und Recherche des täglichen Geschehens durch Zeitungsartikel und Fachzeitschriften
- Befragung von Personen mit einschlägigem Immobilien-Knowhow

Eine übersichtliche und schlüssige Darstellung ist dem Autor ein Anliegen und soll folglich dem Leser einen guten Überblick über das behandelte Thema bieten. Der damit notwendige und erfolgte Aufbau der Arbeit zeigt sich, wie nachfolgend dargelegt.

1.4 Aufbau der Arbeit

Der erste Abschnitt der Arbeit dient zur Einführung und Einleitung in die zu behandelnde Thematik. In diesem werden die Motivation, die Problemstellung, die methodische Vorgehensweise sowie der Aufbau der Arbeit beschrieben.

Der zweite Abschnitt dient als einführendes Kapitel und soll eine kurze Auseinandersetzung und Klärung mit den grundlegenden Begriffen rund um die Veranlagung von Immobilien darstellen. Neben der Differenzierung der verschiedenen Immobilienarten werden auch die Investoren und deren Zielsetzungen erläutert. Nach der erfolgten kurzen Abgrenzung des Begriffes „Wert einer Immobilie“ soll auch im Anschluss das immer wichtiger werdende Immobilien-Asset-Management näher betrachtet werden. Somit gibt das zweite Kapitel nicht nur dem Autor und einem Investor, sondern auch jedem Dritten eine klare Definition und Erläuterung der behandelten Termini.

Im nachfolgenden dritten Abschnitt wird das Zinshaus an sich betrachtet. Nach der Klärung der Begriffe und Definitionen wird die derzeitige Marktsituation des Wiener Zinshausmarktes dargestellt. Im Anschluss werden die rechtlich und wirtschaftlich relevanten Bereiche aufgegriffen und auf diese näher eingegangen. Nach Klärung der Basics und Rahmenbedingungen werden sowohl die Wertsteigerungspotentiale als auch die Wertminderungsrisiken genauestens untersucht und dargestellt, um folglich den Vergleich mit einer Neubauimmobilie ziehen zu können.

Das vierte Kapitel spiegelt das dritte wider, allerdings mit dem gelegten Schwerpunkt auf die frei finanzierte Neubauwohnmobilie. Auch in diesem Abschnitt werden die Begriffe abgegrenzt bzw. definiert. Nach versuchter Darstellung des Marktes und den rechtlichen und wirtschaftlichen Gegebenheiten werden die Potentiale und Risiken eines solchen Investments dargestellt.

Aufgrund des dritten und vierten Abschnitts der Arbeit können Vergleiche gezogen werden, welche im Weiteren zur Beantwortung der zentralen Fragestellung führen werden.

Im abschließenden fünften Kapitel werden die erlangten Erkenntnisse zusammengefasst, reflektiert, daraus Schlussfolgerungen gezogen und die zentrale Fragestellung beantwortet.

2 Veranlagung in Immobilien

Das zweite Kapitel dient der Einführung in die Materie der Immobilienveranlagung und soll die wichtigsten Begriffe und Termini darlegen und klären.

2.1 Die Differenzierung von Immobilien

Es gibt verschiedenste Möglichkeiten Immobilien zu differenzieren.

Die geläufigste Unterscheidung von Immobilien erfolgt aufgrund ihrer Nutzungsart. So können diese in folgende grobe Nutzungsbereiche unterteilt werden:¹

- Wohnimmobilien
- Gewerbeimmobilien
- Sonderimmobilien

Die Wohnimmobilie wird im Unterschied zur Gewerbeimmobilie umgangssprachlich auch als Wohnhaus bezeichnet, welche durch die nachhaltige Nutzung für Wohnzwecke charakterisiert ist.²

Der Terminus Wohnimmobilie kann auch wie folgt definiert werden: „Wohnimmobilien dienen zu dauerhaften oder vorübergehenden Wohnzwecken entweder des Eigentümers selbst, eines Mieters oder sonstigen Dritten.“³

Zu Wohnimmobilien zählen unter anderem Wohn- und Geschäftshäuser mit überwiegender Nutzungsanteil an Wohnen, Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser sowie Boarding- und Apartmenthäuser.⁴

Der zweite Typus Gewerbeimmobilie kann in weiterer Folge in Büro- und Einzelhandelsimmobilien (z.B. Einkaufszentren, Fachmarktzentren, Selbstbedienungsmärkte, Geschäftslokale, etc.) sowie Technologie- (z.B. Labors, Technologieparks, etc.) und Industrieimmobilien (z.B. Fabriken, Werkstätten,

¹ Vgl. Schulte et al., 2000, S. 23.

² Vgl. Funk et al., 2003, S. 169.

³ Unterreiner, 2005, S. 250.

⁴ Vgl. Unterreiner, 2005, S. 250f.

Logistikparks, Lagerhallen, etc.) unterteilt werden. Es handelt sich dabei um Liegenschaften, die zur Produktion von Gütern und Dienstleistungen dienen.⁵

Sonderimmobilien, welche im deutschsprachigen Raum auch Betreiberimmobilien genannt werden, sind ganz bzw. teilweise auf die speziellen Anforderungen eines Betreibers zugeschnitten. Unter diese Rubrik fallen Freizeitimmobilien (z.B. Kinos, Theater, Sporthallen, etc.), Hotel- und Gastronomieimmobilien, Sozialimmobilien (z.B. Krankenhäuser, Seniorenheime, etc.), Infrastrukturimmobilien (z.B. Flughäfen, Bahnhöfe, Tankstellen, etc.) sowie sonstige Sonderimmobilien (z.B. Messezentren, Kirchen, etc.).⁶

Eine weitere Unterteilung der Immobilien kann aufgrund der Einteilung nach Teilmärkten erfolgen. Eine mögliche Einteilung stellt sich wie folgt dar:

Teilmärkte	Typische Nutzergruppen
Agrarland	Landwirte
Bauerwartungsland	Projektentwickler
Bauland	Projektentwickler, Bauträger, Institutionelle Anleger, Privatinteressenten(Selbstnutzer)
Abbruchobjekte	Projektentwickler
Sanierungsobjekte	Bauträger, Sanierungsträger
Bestandsimmobilien	Institutionelle Anleger, Privatinteressenten (Anleger und Selbstnutzer)
Neubauobjekte	Institutionelle Anleger, Privatinteressenten (Anleger und Selbstnutzer)

**Tabelle 1: Teilmarktstrukturen
(Unterreiner, 2005, S. 248.)**

Die oben dargelegte Tabelle zeigt die Unterteilung von Objekten in Bestandsimmobilien und Neubauobjekte. Das Zinshaus als Bestandsobjekt und die Neubauimmobilie als Neubauobjekt, welche im jeweiligen Kapitel noch näher definiert werden, fallen folglich in diese Teilmärkte.

⁵ Vgl. Unterreiner, 2005, S. 252ff.

⁶ Vgl. ebda., 2005, S. 257f.

2.2 Investoren und deren Zielsetzung

Immobilieninvestoren sind Personen, die bereits Immobilienvermögen besitzen bzw. deren Geld in Immobilien angelegt werden soll. Großteils ist die erzielbare Rendite der Investition in Kombination mit dem Vermögenserhalt eine der Hauptmotivatoren eines solchen Investments.⁷

Die Gruppe der aktiven Immobilieninvestoren kann in zwei große Gruppen unterteilt werden, welche von einer dritten, aber nicht zu unterschätzenden Gruppe ergänzt wird. Der Kreis der Investoren stellt sich wie folgt dar:

Private Investoren:	Eigennutzer, Kleinanleger, Großanleger, Landwirte
Institutionelle Investoren:	Wohnungsunternehmen, Versicherungen, Pensionskasse, Banken, Leasinggesellschaften, Immobilienfonds, Landwirte, Immobilienaktiengesellschaften, Erwerbsunternehmen u.a.
Nicht-Immobilien Unternehmen:	Unternehmen, deren Geschäftsgegenstand mit Immobilien nicht in Zusammenhang steht

Tabelle 2: Immobilieninvestoren

(vgl. Bone-Winkel, 1998, S. 503 und Unterreiner, S. 231f.)

Ein Investor einer Neubauwohnimmobilie bzw. eines Zinshauses kann mehrere Gründe haben, um in diese investieren zu wollen. Dazu zählen neben dem Wunsch des Vermögenserhalts, d.h. dem Schutz vor Wertverlusten und steigender Inflation, auch die Chance auf mögliche Ertragssteigerungen und den sich dadurch ergebenden Vermögenszuwächsen. Das Immobilieninvestment kann einerseits als Aspekt der Altersvorsorge bzw. Zukunftssicherung eine Rolle spielen, andererseits kann es als Mittel zur Risikostreuung als Teil der Vermögensveranlagung gesehen werden. Der Eigenbedarf und die Möglichkeit der Selbstnutzung der Immobilie stehen bei diesen Investments meist nicht im Hintergrund.

Folglich werden, um die Entscheidung für ein Zinshausinvestment oder ein Neubauwohnimmobilieninvestment treffen zu können, im vierten und fünften Kapitel

⁷ Vgl. Holzmann, 2005, S. 24f.

die beeinflussbaren Möglichkeiten zur Wertsteigerung und die Risiken der Wertminderung eines Zinshauses contra einer Neubauwohnimmobilie betrachtet.

2.3 Chancen und Risiken eines Immobilieninvestments

Ein Immobilieninvestment hat einige Vorteile und birgt ebenso viele Chancen für den Investor in sich, wie beispielsweise die langfristig positive Relation zwischen Geldwert und Immobilienwert, die Realwertsicherung der Erträge, die Transparenz aufgrund des in Österreich vorhandenen Grundbuchs sowie die Chance auf spekulative Zusatzgewinne.

Neben den Vorteilen und Chancen eines Immobilieninvestments müssen sich Investoren aber auch über die Nachteile und Risiken im Klaren sein.

Unter anderem sind der meist hohe Kapitalbedarf, die teils notwendigen regionalen Kenntnisse, das notwendige Knowhow für die Bewirtschaftung und das dadurch notwendige zusätzliche Kapital als Nachteile zu nennen.⁸

Die Risiken bei der Immobilieninvestition lassen sich in existenzielle und finanzielle Geschäftsrisiken einteilen. Während die existenziellen Risiken ausbleibende oder verminderte Cashflows als ungewisse Variable haben, handelt es sich bei den finanziellen Risiken um das Risiko von zu hohen Finanzierungskosten.

Auszug:	Systematische Risiken	Unsystematische Risiken
Existenzielle Risiken	Konjunkturrisiko	Altlastenrisiko
	Inflationsrisiko	Bausubstanzrisiko
	Rechtliches Risiko	Bodenrisiko
	Arbeitsmarktrisiko	Ertragsrisiko
	Politisches Risiko	Fertigstellungsrisiko
	Länderrisiko etc.	Standortrisiko etc.

**Tabelle 3: Auszug aus den Arten von existenziellen Immobilienrisiken
(Vgl. Cieleback/Baab nach Maier, 2006, S. 217.)**

⁸ Vgl. Schmidinger, 2007, 4f.

Auszug:	Systematische Risiken	Unsystematische Risiken
Finanzielle Risiken	Kapitalmarktrisiko Währungsrisiko Zinsvolatilitätsrisiko	Beratungsrisiko Bonitätsrisiko Kreditausfallrisiko

**Tabelle 4: Auszug aus den Arten von finanziellen Immobilienrisiken
(Vgl. Cieleback/Baab nach Maier, 2006, S. 217.)**

Wie in vorangegangener Tabelle ersichtlich, können Risiken auch zwischen systematischen und unsystematischen Risiken unterschieden werden. Unsystematische Risiken können nicht vom Investor beeinflusst, sondern lediglich auf Dritte (z.B. Versicherungen) abgewälzt bzw. vor Ankauf einer Liegenschaft durch eine umfangreiche Standort- und Objektanalyse reduziert werden. Systematische Risiken können hingegen nicht vom Investor beeinflusst werden.⁹

2.4 Der Wert der Immobilie

Entscheidet sich ein Investor für eine Immobilie, so ist dessen Ziel bzw. Wunsch, dass der Wert seiner Immobilie nach und nach steigt. Folgende Wertbegriffe sind dabei zu unterscheiden:

„Der Preis eines Gutes liegt im konkreten Einzelfall zwischen den jeweiligen Werteinschätzungen von Käufer und Verkäufer. Die Preisfixierung hängt dabei von der jeweiligen Verhandlungsposition und anderen subjektiven Faktoren ab und drückt dabei das Marktgeschehen aus.“¹⁰

Der subjektive Wert (Worth) einer Immobilie spiegelt den Wert wider, den der Einzelne zu zahlen bereit ist und wird in der Regel vom Verkehrswert bzw. tatsächlichen Preis abweichen.¹¹ Zum Beispiel wird bei besonderer Vorliebe zu einem Objekt der subjektive Wert des Einzelnen höher sein als der objektive Wert.

⁹ Vgl. Cieleback/Baab, 2006, S. 216ff.

¹⁰ Roth, 2010, S. 48.

¹¹ Vgl. ebda., 2010, S. 48.

Der objektive Wert (Value) ist nachprüfbar und ergibt sich aus dem Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage.¹²

Im Rahmen der Immobilienbewertung gibt es viele Möglichkeiten bzw. Arten, den Wert einer Immobilie zu ermitteln. Bei Betrachtung der gegenständlichen Immobilien dieser Arbeit kann festgestellt werden, dass für Zinshäuser bzw. Neubauwohnimmobilien primär der Ertragswert und, ergänzend dazu, der Sachwert ausschlaggebend für den Wert der Immobilie und den dadurch erzielbaren Preis im Falle des Verkaufes sind.

Der Ertragswert einer Liegenschaft ergibt sich aus der Kapitalisierung der erzielten Reinerträge zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer.¹³ Der Sachwert spiegelt den Wert des Bodens, des Bauwerks sowie sonstiger Bestandteile und des Zubehörs der Immobilie wider.¹⁴ Daraus ergibt sich, dass neben der Substanz der laufende monatliche Mietertrag der Liegenschaft hauptauschlaggebend für den tatsächlichen Wert des Zinshauses bzw. der Neubauimmobilie ist und somit unter anderem das Hauptaugenmerk auf die Steigerung der Mieterträge gelegt werden soll.

Die wichtigsten Parameter, welche für die Beurteilung einer Immobilie herangezogen werden und die folglich für den Wert der Immobilien ausschlaggebend sind:¹⁵

- Rendite (Verhältnis zwischen Cashflows und Anschaffungspreis)
- Lage
- bauliche Zustand
- Miethöhe
- Leerflächen
- Entwicklungsmöglichkeiten
- Mietvertragsarten
- Möglichkeit der Parifizierung – Wohnungseigentumsbegründung

Je nachdem, ob ein Zinshaus oder eine Neubauwohnimmobilie beurteilt werden soll, finden die oben angeführten Punkte in der Bewertung des Wertes der Immobilie mehr oder weniger Bedeutung.

¹² Vgl. Roth, 2010, S. 48.

¹³ Vgl. LBG, Art 1 § 5 (1).

¹⁴ Vgl. LBG, Art 1 § 6 (1).

¹⁵ EHL, 2011, S. 12f.

2.5 Exkurs: Das Immobilien Asset-Management

Das Immobilien Asset-Management bekommt im deutschsprachigen Raum immer mehr Bedeutung. Viele Immobilieninvestoren haben zwar das Kapital für die Anschaffung eines Immobilienobjektes, allerdings nicht die Zeit und das notwendige Knowhow für die aktive Bewirtschaftung der Immobilie. Diese Agenden können, unter Voraussetzung einer angemessenen Entlohnung und ordentlichen Führung, neben einer Hausverwaltung auch von einem eigens dafür bereitgestellten Immobilien Asset-Management übernommen werden. Die Tätigkeitsbereiche der Hausverwaltung bzw. des Immobilien Asset-Managements sind eng miteinander verwachsen bzw. überschneiden sich. Das Asset-Management vertritt allerdings im Unterschied zur Hausverwaltung ausschließlich die Agenden des Liegenschaftseigentümers. Die Funktion des Entscheidungsträgers bzw. Eigentümerversprechers ist meist beim Asset-Manager stärker ausgeprägt als bei einem Hausverwalter.

Das Real Estate Asset-Management ist eine Managementdisziplin, die primär für die Wertsicherung und Wertsteigerung von Immobilieninvestitionen verantwortlich ist. Neben dem Entgegenwirken von möglichen Abwertungen der Immobilien aufgrund der schwankenden, wirtschaftlichen Situation konzentrieren sich Asset-Manager und Eigentümer zunehmend auf immobilienbezogene Werthebel.¹⁶

Immobilien Asset-Management kann weiter wie folgt definiert werden:

„Real Estate Asset-Management ist Vermögensmanagement. Das Vermögen besteht aus Immobilieninvestments. Ziel ist die Performanceoptimierung des in Immobilien investierten Kapitals innerhalb des Investitionszeitraumes. Die Performanceoptimierung erfordert Aktivierung der Wertsteigerungspotentiale.“¹⁷

Das Asset-Management hat vier Hauptaufgabenbereiche:¹⁸

1. Vermögensverwaltung
2. Eigentümerversprechung
3. Strategische Planung und Management von Immobilienbeständen
4. Wirtschaftliche Optimierung von Immobilieninvestitionen durch operatives Management von Immobilienobjekten und Immobilienportfolios.

¹⁶ Vgl. Quante, 2011, S. 15.

¹⁷ Quante, 2011, S. 25.

¹⁸ Vgl. ebda., S. 55.

Aus den angeführten Hauptaufgabengebieten können zehn Haupttätigkeiten eines Asset-Managers angeführt werden:¹⁹

1. Formulierung der Investmentstrategie
2. Risikomanagement
3. Investitionsmanagement
4. Immobilienentwicklung
5. Immobilienmanagement
6. Immobilienresearch
7. Reporting und Controlling
8. Business-Planung
9. Prozessmanagement
10. Auswahl, Steuerung und Kontrolle von externen Dienstleistern

Da das Immobilien Asset-Management neben den dargelegten Hauptaufgaben den gesamten Lebenszyklus einer Immobilieninvestition umfasst, kann folglich das maximale Leistungsbild eines Immobilien Asset-Managements in nachfolgenden fünf Stufen dargestellt werden:

Stufe 1:	Immobilien- allokation	– Investitionsvorbereitung
Stufe 2:	Immobilien- akquisition	– Investitionsprüfung – Due Diligence
Stufe 3:	Immobilien- investition	Sicherstellen der Finanzierung, Ankauf / Abwicklung
Stufe 4:	Immobilien- management	Strategisches und operatives Management während der Haltedauer der Immobilie, Optimierung der Managementleistungen und Immobilienentwicklung
Stufe 5:	Immobilien- desinvestition	Verkauf der Immobilie – Abwicklung Verkauf

Tabelle 5: Projektstufen im Real Estate Management

(Vgl. Quante, 2011, S. 67.)

¹⁹ Vgl. Quante, S. 56.

Es wird ersichtlich, dass sich ein Investor der Dienstleistungen der Hausverwaltung bzw. eines eigenen Immobilien-Asset-Managements bedienen kann und dadurch nicht scheuen muss, auch in entwicklungsintensivere Immobilien, wie beispielsweise in Zinshäuser, zu investieren.

3 Das Wiener Zinshaus

Zur Beantwortung der zentralen Fragestellung ist die Behandlung und genaue Darstellung des Immobilieninvestments Zinshaus notwendig. Aus diesem Grund werden im vierten Kapitel die erfolgten Recherchen und deren Ergebnisse und Schlüsse rund um die Thematik Wiener Zinshaus dargelegt.

3.1 Abgrenzung – Definition der Termini

Zu Beginn ist eine klare Abgrenzung des Terminus „Zinshaus“ notwendig. Auf der Suche nach einer klaren Definition des Begriffes ist der Autor auf mehrere Abgrenzungsmöglichkeiten gestoßen. Nachfolgend angeführte Begriffserklärung aus der Literatur spiegelt folglich auch das Begriffsverständnis des Autors wider.

Das Zinshaus ist eine klassische österreichische Bezeichnung für ein Mietwohnhaus im Erhaltungszeitraum von 1850 bis 1930. Dieses ist vor allem in Wien mit einer Wohnnutzfläche von 700 bis 2.000 Quadratmeter und einem großen Bestand an unbefristeten Hauptmietverträgen, davon viele noch zum Friedenskronenzins, verbreitet. In Österreich sind diese Gebäude sehr oft auch in Salzburg, Graz und Innsbruck zu finden.²⁰

In der Fachliteratur können weitere Auslegungen des Begriffes „Zinshaus“ gefunden werden.

So wird das Zinshaus als eine „städtische Ertragsimmobilie“²¹ bezeichnet bzw. als ein Gebäude definiert, dessen Wohnnutz-, Gewerbe-, Büro- und PKW-Flächen dazu dienen, dauernd vermietet zu werden, um folglich Erträge daraus zu erzielen.²²

In diesem Zusammenhang soll neben der historischen Entwicklung auch die mögliche soziale Differenzierung der Zinshäuser kurz darlegt werden.

²⁰ Vgl. Funk et al., 2003, S. 175.

²¹ Bammer et al., 2011, S. 213.

²² Vgl. Schmidinger, 2006, S. 16.

Historische Entwicklung²³

Die Jahre 1848 bis 1918 sind die, für die Wiener Gründerzeit, relevanten Baujahre.

Ein Grund für die Errichtung vieler Zinshäuser war neben der Bevölkerungsexplosion im Zuge der Industrialisierung auch eine umfangreiche Landflucht. Während im Jahr 1800 lediglich 250.000 Einwohner in Wien lebten, stieg die Zahl der Wiener Bevölkerung um 1910 auf über zwei Millionen an.

Neben dem enormen Anstieg der Bevölkerung waren auch die soziale Vermischung zwischen Arbeitgebern und Angestellten und das Aufbrechen der traditionellen Verbindungen in Großfamilien ein Grund für die Entstehung von Zinshäusern. Während die rege Bautätigkeit in der Innenstadt eher repräsentative Gründe hatte, wurde die restliche Fläche Wiens für die Schaffung von Wohnraum genutzt.

In den 1840er-Jahren wurden der hohe Wohnraumbedarf und die mangelhaften Wohnverhältnisse zu einem sozialen Problem. Diese Tatsachen waren auch ein wesentlicher Faktor welche unter anderem den Ausbruch der Revolution von 1848 bewirkten. Folglich wurde 1849 der Neubau von Wohnhäusern steuerlich begünstigt und wurden die Vororte sodann bis zum heutigen Gürtel eingemeindet. Das zum Bürgertum zählenden Einwohner, welche sich Grundstücke ganzer Straßenblöcke teilten, wurden die neuen Bauherren. Durch die den neuen Bauherren zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln änderte sich folglich auch die Gestalt der Gebäude. Die Blockrandverbauung blieb bis 1918 der prägende Typ der Wohnhausarchitektur.

Durch die Schaffung von Massenverkehrsmitteln wurde auch die großflächige Bebauung der Vorstädte, welche die heutigen Außenbezirke darstellen, begünstigt. Aufgrund des enormen Wohnraumbedarfs der dort lebenden Arbeiterfamilien wurden kleine, günstige Wohnungen mit gewissen Mindeststandards mit Hilfe von Förderungen errichtet. Zu den Mindeststandards zählten unter anderem der Verzicht auf Souterrainwohnungen bzw. das Bereitstellen der Wasserversorgung in jedem Stockwerk. Die Bebauungsdichte wurde auf 85 Prozent je Grundstück angehoben. Dies bewirkte auch eine Verkleinerung der Höfe in kleine Lichthöfe. Der niedrige Standard der Häuser wurde meist durch prächtige Fassaden der Häuser von außen nicht sichtbar gemacht, da schon damals zumindest von außen betrachtete, einfache Häuser vom Markt schlechter angenommen wurden.

²³ Vgl. Otto et al., 2011, S. 4f.

Soziale Differenzierung²⁴

Die Fassadengestaltung war unabhängig vom Standard des jeweiligen Gebäudes, allerdings gab es je nach Klientel starke Unterschiede in der Beschaffenheit sowohl außen als auch vor allem im Inneren der Zinshäuser.

Es werden drei verschiedene Arten von Zinshäusern unterschieden:

- das Nobelzinshaus
- das Bürgerliche Zinshaus
- das Arbeiterzinshaus

Nobelzinshäuser in Wien, welche primär entlang und in unmittelbarer Nähe der Ringstraße situiert sind, zeichnen sich durch prächtige Foyers, Stiegenhäuser und Fassaden aus.

Bürgerliche Zinshäuser, welche überwiegend in der damaligen Vorstadt Wiens zu finden sind, zeichnen sich durch Wohnungen, welche meist ohne lange Gänge direkt ans Stiegenhaus angeschlossen sind, aus. Im Laufe der Zeit wurden diese Gebäude auch mit Aufzugsanlagen sowie sanitären Einrichtungen in den Wohnungen errichtet.

Die Arbeiterzinshäuser bilden den dritten Zinshaustyp. Charakteristisch für diese Häuser waren der Bestand an sehr kleinen Wohnungen (ab 25 Quadratmeter) sowie die nicht vorhandenen Wasserversorgungen und Sanitäreinrichtungen in den Wohnungen. Diese waren lediglich am Gang eines jeden Stockwerkes zu finden.

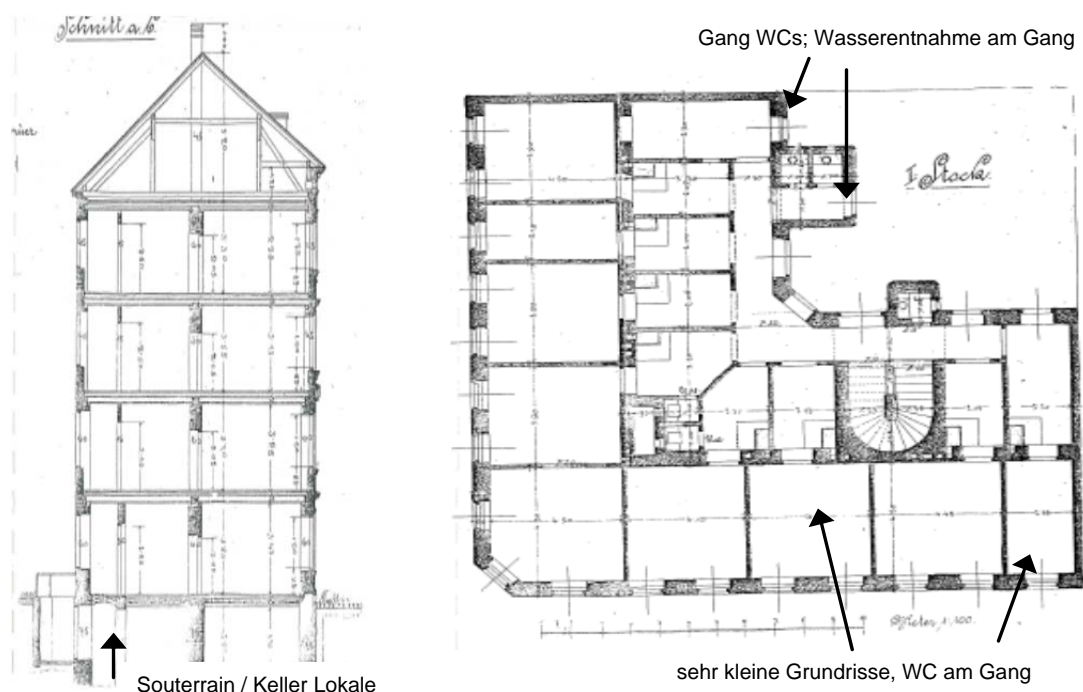
²⁴ Vgl. Otto et al., 2011, S. 5.

3.2 Abgrenzung – Der Aufbau / Die Grundrissgestaltung

Wie bereits im vorhergehenden Kapitel dargelegt, können drei verschiedene Zinshaustypen unterschieden werden.

Auf den nachfolgenden Seiten sind Auszüge aus den jeweiligen Bauakten der angeführten Liegenschaften zu finden. Die beispielhaft ausgewählten Abbildungen sollen jeweils die Unterschiede für den grundsätzlichen Aufbau sowie der Grundrissgestaltung eines Arbeiterzinshauses sowie Nobelzinshauses aufzeigen.

Das Arbeiterzinshaus wird am Beispiel der Liegenschaft 1160 Wien, Herbststraße 66 auf nachfolgender Seite dargelegt. Die Abbildungen zeigen den Schnitt sowie den Grundriss des ersten Stockes der gegenständlichen Liegenschaft.



**Abbildung 2: Schnitt (Aufbau) und Grundriss der Liegenschaft
1160 Wien, Herbststraße 66**

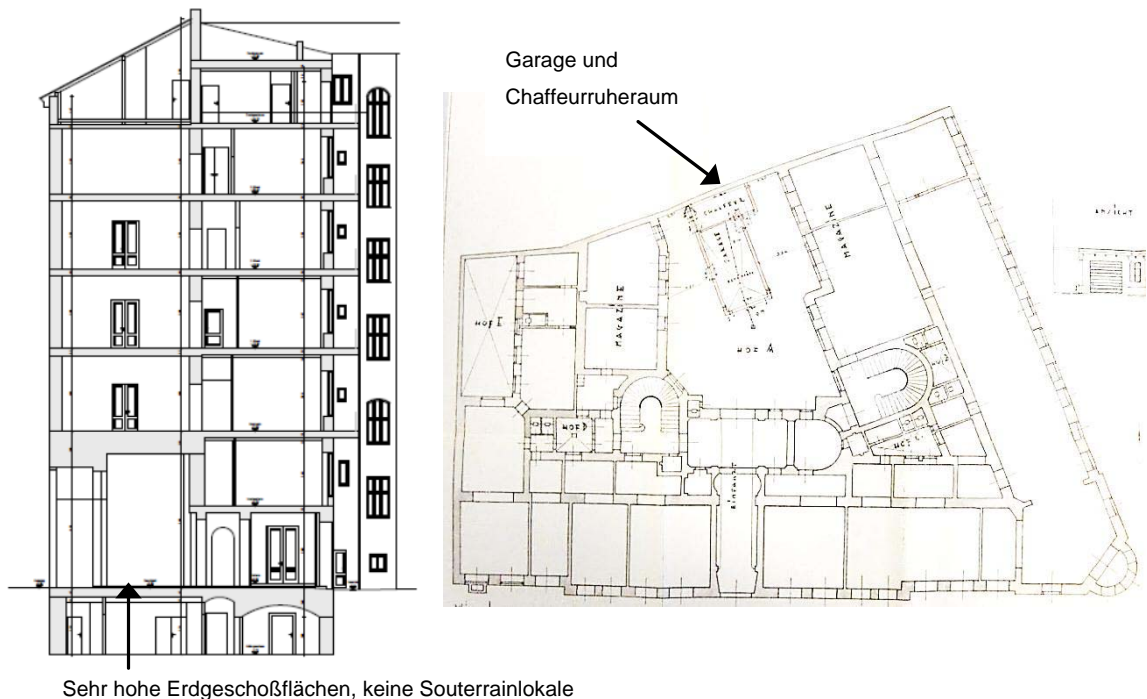
(JP Immobilien / Bauakt MA 37)

Auf oben dargestellten Abbildungen sind die typischen Merkmale eines Arbeiterwohnhauses klar ersichtlich. Neben den Souterrainlokalen sind in den Regelgeschoßen kleine Wohnungsgrundrisse mit zumeist Wohnungen der Ausstattungskategorie D zu finden. Wasserentnahmestellen sowie Toilettenanlagen befanden sich am Gang und nicht Bestandteile der jeweiligen Wohnungsverbände

(= Kategorie D). Als weiteres Erkennungsmerkmal können die einfachere Ausstattung- und Fassadendetails genannt werden.

Die auf der nachfolgenden Seite dargestellten Abbildungen zeigen den Aufbau und den Erdgeschoßgrundriss eines Nobelzinshauses am Beispiel der Liegenschaft 1090 Wien, Garnisongasse 7 / Schwarzspanierstraße 8.

Neben einer aufwändig gestalteten Fassade, einem prunkvollen Entree sowie großzügigen Stiegenhäusern sind sehr hohe Erdgeschoß- und Regelgeschoßflächen ein typisches Merkmal für diesen Zinshaustyp. Im dargestellten Beispiel sind sogar eine Garage mit anschließendem Chaffeurruheraum im Hof der Liegenschaft Bestandteil dieses Objektes.



**Abbildung 3: Schnitt (Aufbau) und Grundriss der Liegenschaft
1090 Wien, Garnisongasse 7 / Schwarzspanierstraße 8**

(JP Immobilien / Bauakt MA 37)

Abbildung 2 und 3 verdeutlichen die generellen Unterschiede im Aufbau und der Grundrissgestaltung der jeweiligen Zinshaustypen gut und machen diese plakativ ersichtlich. Während sich im Arbeiterwohnhaus die WC-Anlagen und Wasserentnahmestellen am Gang befinden und die jeweiligen Wohnungen sehr kleine Grundrisse aufweisen, finden sich im Standard-Zinshaus und im

Nobelzinshaus für die heutige Zeit normale bis sehr große Bestandseinheiten wieder.

Die auf nachfolgender Seite dargestellten Abbildungen zeigen den beispielhaften Aufbau und die Grundrisse eines Erdgeschoßes sowie Regelgeschoßes eines Standardzinshauses (Bürgerliches Zinshaus). Hierbei handelt es sich um kein spezielles Zinshaus.

Neben der Nutzung der Erdgeschoßflächen als Geschäftslokale und der möglichen Nutzung der ersten Regelgeschoße als Büroflächen überwiegt in den übrigen Geschossen die Wohnungsnutzung. Auch im Standardzinshaus sind die Grundrisse für damalige Zeiten durchaus großzügig angelegt.

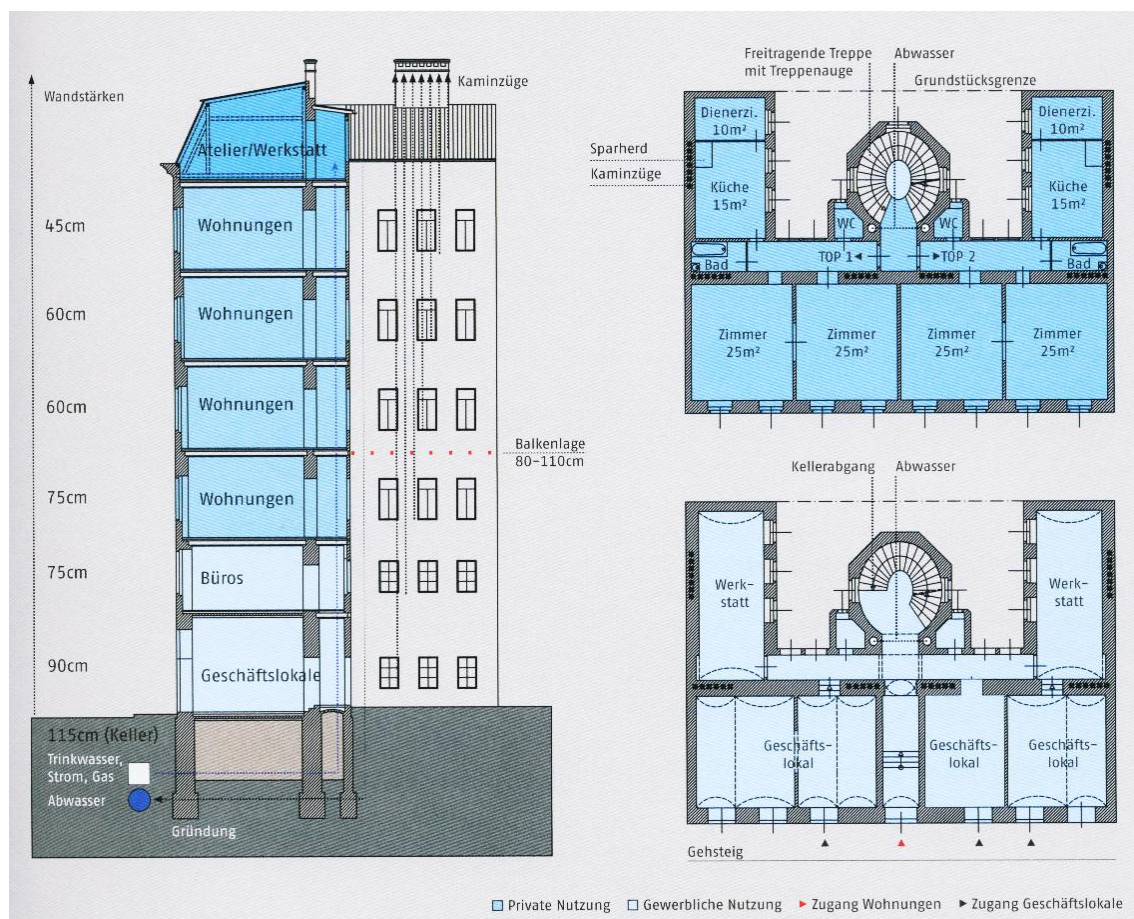


Abbildung 4: Beispielhafter Aufbau eines Standard-Zinshauses

(Otto et al., 2011, S. 7.)

Die Entscheidung des Investors für einen bestimmten Zinshaustyp hängt meist von mehreren Faktoren ab. Diese sind unter anderem die Höhe des

Investitionsvolumens und die der angestrebten Rendite, die persönlichen Präferenzen des Investors und die Verfügbarkeit der jeweiligen Liegenschaften.

3.3 Aktuelle Marktsituation – Der Wiener Zinshausmarkt

Trotz der weltweiten Wirtschafts- und Immobilienkrise der Jahre 2008 und 2009 war der Wiener Immobilienmarkt von keinen negativen Auswirkungen betroffen.

Im Gegenteil, der Wiener Wohnimmobilienmarkt erlebte in den letzten Jahren einen regelrechten Boom. Aufgrund der damaligen angespannten Wirtschaftssituation und dem daraus resultierenden Auf und Ab an den Börsen entschlossen sich immer mehr Investoren in Grund und Boden - vor allem in Wohnimmobilien - zu investieren. Die Nachfrage stieg dadurch sprunghaft an.²⁵

Die Folgen waren der Anstieg der Preise für Zinshäuser und somit der Fall der Renditen der zum Kauf angebotenen Immobilien. Seit dem damaligen Wirtschaftsabschwung im Sommer 2008 stiegen die Preise je nach Lage und Beschaffenheit der Liegenschaften im Schnitt um fünf bis fünfzehn Prozent an. Nach einem Transaktionsvolumen der grundbücherlich erfassten Zinshausverkäufe im Jahr 2008 von rd. 800 Millionen Euro, wechselten im Jahr 2009 Immobilien mit einem Volumen von über einer Milliarde Euro die Eigentümer.²⁶

Nach dem Rekordjahr 2009 kam es im Jahr 2010 unter anderem aufgrund der Verknappung des Angebots wieder zu einem Rückgang des Transaktionsvolumens.²⁷ So betrug das Transaktionsvolumen 2010 wie zuletzt 2008 rd. 800 Millionen Euro. Im ersten Halbjahr 2011 ließ sich allerdings bereits wieder eine deutliche Steigerung gegenüber dem 1. Halbjahr 2010 feststellen.²⁸

Es zeichnet sich bereits jetzt ab, dass im Jahr 2011 Anleger das Investitionsvolumen in das Wiener Zinshaus von 800 Millionen Euro bei Weitem überschreiten werden. (Genaue Zahlen werden in der Regel im der Mitte des darauffolgenden Jahres veröffentlicht.) Während im ersten Wiener Gemeindebezirk mit Renditen von zumindest 1,6 Prozent und Quadratmeterpreisen von 3.200,00 bis 5.200,00 Euro gerechnet werden kann, werden sich bei Zinshäusern innerhalb des

²⁵ Vgl. Ehlmaier, 2010, S. 6ff.

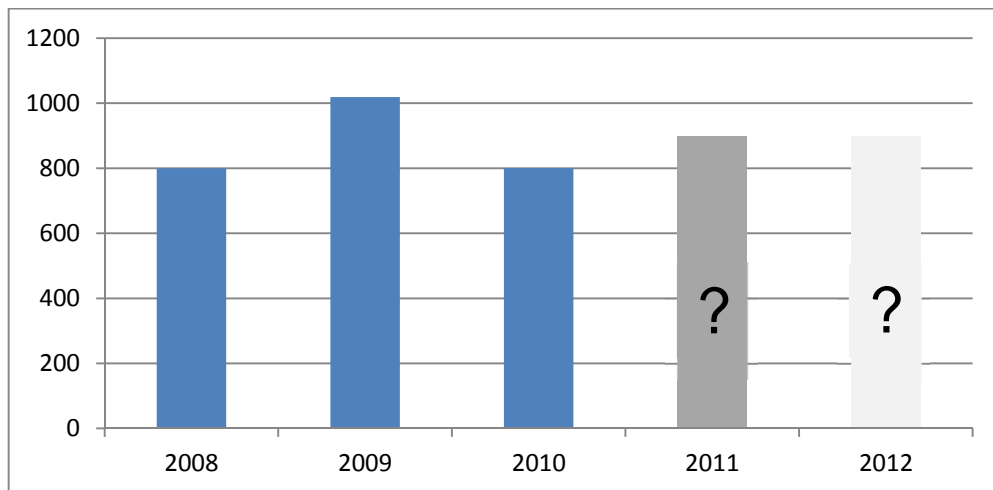
²⁶ Vgl. ebda., S. 6ff.

²⁷ Vgl. Otto, 2010, S. 3ff.

²⁸ Vgl. ebda., 2011, S. 22ff.

Gürtels die Renditeerwartungen der Investoren bei knappen drei Prozent bei Quadratmeterpreisen von 1.000,00 bis 3.000,00 Euro einpendeln. Je nach Lage, Art und Zustand beträgt die Preisspanne von 650,00 bis 5.200,00 Euro pro Quadratmeter vermietbarer Nutzfläche. Im Jahr 2012 wird mit einem weiteren Anstieg der Preise und einem Sinken der Verkaufsrenditen gerechnet,²⁹

Es wird sich zeigen, ob die Tendenz, welche gegen Ende des Jahres 2011 zu beobachten war, auch 2012 anhalten wird. Mehr und mehr vermögende Private und vor allem Privatstiftungen versuchen, ihre Barbestände durch die Veranlagung in Immobilien in Sicherheit zu bringen. Die genauen Zahlen für das Jahr 2011 werden im Laufe des ersten Halbjahres 2012 veröffentlicht.



**Abbildung 5: Transaktionsvolumen Wiener Zinshäuser (in Millionen Euro)
(Eigene Darstellung, vgl. Otto Immobilien und EHL Immobilien, 2010)**

Aufgrund des anhaltenden Booms des Wiener Zinshausmarktes gibt es seit geraumer Zeit, im Gegensatz zum Neubauwohnmobilieninvestmentmarkt, immer mehr schriftliche Informationen, Dokumentationen und folglich auch umfassende Berichte rund um den Zinshausmarkt. Neue Anwendungen, wie „Immomapping“ vom Anbieter Immounited, machen den gesamten Immobilienmarkt transparenter. Hier ist es möglich, gegen eine Gebühr sämtliche Immobilientransaktionen einer bestimmten Straße bzw. eines Viertels abzurufen und soweit es möglich ist, diese zu vergleichen.

²⁹ Vgl. Exner, Wirtschaftsblatt, 23.9.2011, S. 20.

3.4 Ausgewählte mietrechtliche Rahmenbedingungen und Besonderheiten

Vor Behandlung und näherer Untersuchung möglicher Wertsteigerungspotentiale bzw. Wertminderungsrisiken eines Zinshauses müssen die relevanten mietrechtlichen Rahmenbedingungen erläutert und dargelegt werden. Bei nachfolgenden Inhalten handelt es sich um keine taxative rechtliche Darlegung, sondern um die Zusammenschau der praxisrelevanten und gängigen Regelungen.

3.4.1 Rechtlicher Anwendungsbereich³⁰

Gemäß § 1 Absatz 1 MRG gilt das Mietrechtsgesetz (MRG) „für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im Besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im Besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) ...“³¹

Im zweiten Absatz des § 1 MRG werden Vollaussnahmen aufgezählt, welche folglich nicht unter das Mietrechtsgesetz fallen. Zu den Vollaussnahmen zählen unter anderem Mietgegenstände, die im Rahmen eines Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- oder Lagerhausunternehmens oder eines Heimes für Studenten oder betagte Menschen vermietet werden. Weiters zählen Mietgegenstände in Gebäuden dazu, die nicht mehr als zwei selbstständige Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten aufweisen. In der Regel sind aber sämtliche Vollaussnahmen für ein klassisches Zinshaus mit mehreren Wohneinheiten nicht relevant.

Im vierten Absatz des § 1 MRG werden die sogenannten Teilaussnahmen des MRG, welche folglich nur Teilen des Mietrechtsgesetzes unterliegen, festgehalten:

Hier kommen im Zusammenhang mit einem Zinshaus in der Regel die Bestimmungen des § 1 Abs 4 Zif 2 zur Anwendung. Dachbodenauf- bzw. ausbauten, welche aufgrund einer ab dem 1.1.2002 erteilten Baugenehmigung errichtet wurden, fallen in den Teilanwendungsbereich des österreichischen

³⁰ Vgl. Doralt, Mietrechtsgesetz, 2010, S. 7.

³¹ Doralt, 2010, S. 7.

Mietrechtsgesetzes. Die Auswirkungen dieser gesetzlichen Bestimmung werden in weiterer Folge behandelt.

Festzuhalten ist die Tatsache, dass ein typisches Zinshaus den gesetzlichen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes vollständig unterliegt. Die nachfolgend dargelegten gesetzlichen Bestimmungen kommen, wenn nicht anders dargelegt, aufgrund des Vollarwendungsbereichs des MRG für ein Zinshaus zur Anwendung.

3.4.2 Mietzinsbildung

Das Mietrechtsgesetz beinhaltet strenge Regelungen betreffend der Thematik „Mietzinsbildung“.

Bei genauem Studium kann festgestellt werden, dass der Richtwertmietzins gemäß § 16 Abs 2 bis 4 MRG die zentrale Mietzinsbildungsnorm im Vollarwendungsbereich des MRG und somit für ein klassisches Zinshaus darstellt.³²

Aufgrund dieser gesetzlichen Vorschrift sind der Mietzinshöhe gewisse Grenzen gesetzt. Ausgehend vom Richtwertmietzins für eine Wohnung der Kategorie A wird durch Zu- und Abschläge für gewisse Merkmale, wie z.B. Ausstattung und Lage, der monatlich zulässige Mietzins pro Quadratmeter errechnet.

Für gewisse Bestände darf der angemessene Mietzins in einem Zinshaus gem. § 16 Abs 1 MRG verrechnet werden. Im Gegensatz zum Richtwert gibt es keine ziffernmäßigen Höchstgrenzen und die Höhe wird nach bestimmten Kriterien, wie Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand, begrenzt. Für nachfolgende Mietobjekte ist die Vereinbarung des angemessenen Mietzinses relevant:

- Geschäftsräume
- Mietobjekte, deren gesamtes Gebäude aufgrund einer nach 8.5.1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet oder der Mietgegenstand aufgrund einer nach diesem Zeitpunkt erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen wurde (= Dachbodenausbauten)
- Mietobjekte in denkmalgeschützten Gebäuden für deren Erhaltung der Vermieter nach dem 8.5.1945 erhebliche Mittel aufgewendet hat.

³² Vgl. Dirnbacher, 2010, S. 261ff.

- Wohnungen der Kategorie A und B mit einer Nutzfläche von über 130 m²
- Mietobjekte, für die ein unbefristetes Mietverhältnis vorliegt, seit der Übergabe des Mietgegenstandes mehr als ein Jahr verstrichen ist und die Vereinbarung über die Höhe in Schriftform festgehalten wird.³³

Es zeigt sich, dass aufgrund des Vollenwendungsbereiches dem Besitzer eines Zinshauses gewisse Grenzen gesetzt sind und diese bei Missachtung ein Risiko, welches in der Regel kalkulierbar ist, darstellen könnten.

3.4.3 Die Vertragsdauer – Befristung

Gemäß § 29 Abs 3 MRG ist die Auflösung des Mietvertrages durch Ablauf einer vereinbarten Vertragsdauer möglich, sofern dies im Mietvertrag schriftlich vereinbart wurde und bei Wohnungen die vereinbarte Befristung mindestens drei Jahre beträgt.³⁴

Wird ein befristeter Mietvertrag abgeschlossen und unterliegt die Mietzinsbildung den Bestimmungen des MRG (d.h. § 16 Abs 1 und 6 MRG), ist der höchstzulässige Hauptmietzins um 25 Prozent zu vermindern.

Kommt es zu einer Umwandlung eines befristeten Mietvertrages in einen unbefristeten Mietvertrag, so gilt der Befristungsabschlag nicht mehr, sofern dieser bereits im Mietvertrag ziffernmäßig und durch Gegenüberstellung des für ein unbefristetes Mietverhältnis zulässigen und tatsächlich vereinbarten Mietzins schriftlich angeführt wurde.³⁵

Die Umwandlung eines unbefristeten Mietvertrages in einen befristeten ist nicht möglich. Der Vermieter wird für den Abschluss eines befristeten Mietvertrages mit dem oben genannten Befristungsabschlag bestraft.³⁶

³³ Vgl. Doralt, 2010, S. 18. MRG 16 Abs 1 Zif 1, 2, 3, 4, 5.

³⁴ Vgl. ebda., 2010, S. 28.

³⁵ Vgl. Dirnbacher, 2010, S. 279.

³⁶ Vgl. ebda., 2010, 279ff.

3.4.4 Erhaltungsarbeiten

Unterliegt ein Mietverhältnis zur Gänze den mietrechtlichen Bestimmungen, so kommt § 3 MRG zur Anwendung. Gemäß Abs 1 gilt folgendes: „Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden.“³⁷

Die Erhaltungspflicht umfasst gemäß § 3 Abs 2 MRG³⁸

- Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind, wie zum Beispiel Fassadenflächen, allgemein die Außenhaut, Stiegenhaus, Außenfenster, Versorgungsleitungen, Außentüren, Feuchtigkeits- und Schimmelschäden.
- Arbeiten, die zur Erhaltung von Mietgegenständen des Hauses notwendig sind, aber nur
 - zur Behebung von ernsten Schäden des Hauses, wie zum Beispiel Schäden an Gang-WCs, an Versorgungsleitungen, Feuchtigkeitsschäden, etc..
 - zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung (Zif 2).
 - zur möglichen Übergabe eines vermieteten Mietgegenstandes in brauchbarem Zustand.
 - zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Gemeinschaftsanlagen.
 - wenn es sich um Neueinführungen oder Umgestaltungen handelt, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind.
 - wenn es sich um energiesparende Maßnahmen handelt, sollten Kosten und Nutzen in einem sinnvollen Verhältnis stehen.
 - wenn es sich um die Installation oder Miete von technisch – geeigneten Messvorrichtungen zur Verbrauchermittlung handelt.

³⁷ Doralt, 2010, S. 8. § 3 Abs 1 MRG.

³⁸ Vgl. Doralt, 2010, S. 8ff.

Die nähere Betrachtung zeigt, dass mögliche notwendige Erhaltungsarbeiten nicht unterschätzt werden dürfen, da diese unter gewissen Umständen von den Mietern gefordert werden und sehr kostenintensiv sein könnten.

3.5 Praxisbeispiel – Zinshaus

Wie bereits in Kapitel zwei dargelegt, ist der Wert einer Ertragsimmobilie primär von der Höhe der erzielbaren jährlichen Nettomietzinsen abhängig. Somit besteht die Möglichkeit, den Wert eines Zinshauses zu steigern, indem versucht wird, die monatlichen und folglich jährlichen Mieteinnahmen zu erhöhen.

In den nachfolgenden Kapiteln sollen unter anderem die Möglichkeiten der Mietertragssteigerungen für ein typisches Wiener Zinshaus und die sich dadurch ergebende Steigerung des Ertragswertes der Immobilie dargelegt werden.

Im Gegensatz zu einer Neubauwohnimmobilie, bei der in der Regel die Mieteinnahmen bereits die Marktmiete und somit die maximal erzielbaren Einnahmen darstellen, birgt ein Zinshaus möglicherweise aufgrund der unterschiedlichen Mieterstruktur ein großes Potential in sich, unter anderem in puncto Mietertragssteigerung.

Zur besseren und plakativeren Darstellung wurden vom Autor jeweils Beispiele aus der Praxis herangezogen, um die jeweiligen Potentialbereiche eines Zinshauses besser darlegen zu können. Die in nachfolgenden Kapiteln sowie im Anhang angeführten Beispiele zur Optimierung konnten vom Autor im Zuge seiner beruflichen Tätigkeit realisiert werden und haben sich in nachfolgend angeführten Wiener Zinshäusern tatsächlich bewahrheitet:

- 1010 Wien, Salztorgasse
- 1030 Wien, Hainburger Straße
- 1070 Wien, Burggasse
- 1150 Wien, Goldschlagstraße
- 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße
- 1170 Wien, Taubergasse
- 1180 Wien, Gentzgasse
- 1190 Wien, Heiligenstädter Straße
- 1200 Wien, Treustraße

Aus Datenschutzgründen und auf Wunsch der Liegenschaftseigentümer mussten sämtliche Daten aller Beteiligten weitgehend anonymisiert werden bzw. wurden die genauen Hausnummern bewusst nicht angegeben.

3.6 Wertsteigerungspotentiale eines Zinshauses

In diesem Kapitel sollen die möglichen Potentiale mit Hilfe von gewählten Praxisbeispielen dargelegt und kritisch betrachtet werden.

3.6.1 Bestandsfreimachung durch Aufkündigung des Mietrechts

Durch die Bestandsfreimachung einer weit unter dem üblichen Mietzins vermieteten Wohnung kann der Wert der Immobilie erheblich gesteigert werden.

Eine Möglichkeit der Bestandsfreimachung besteht durch die gerichtliche Aufkündigung eines bestehenden Mietverhältnisses. Allerdings ist dies nicht ohne weiteres möglich, da der Vermieter gemäß § 30 Abs 1 MRG nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen kann.

Gemäß § 30 Abs 2 MRG sind als wichtige Gründe folgende Situationen definiert:³⁹

- bei Mietzinsrückständen des Mieters, welche trotz erfolgten Mahnungen über die übliche oder dem Mieter bisher zugestandene Frist hinaus bestehen, der Mieter mit den Mietzahlungen aber mindestens acht Tage im Rückstand ist. (§ 30 Abs 2 Zif 1 MRG)
- bei vertragswidriger Verweigerung der Dienstleistung, welche der Mieter vereinbarungsgemäß anstatt des vereinbarten Mietzinses zu leisten hat. (§ 30 Abs 2 Zif 2 MRG)
- bei erheblicher Verletzung oder Gefährdung der Substanz des Bestandobjektes. (§ 30 Abs 2 Zif 3 MRG)
- wenn „der Mieter durch rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehörigen Verhaltens den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet oder sich gegenüber dem Vermieter oder einer im Haus wohnenden Person

³⁹ Vgl. MRG BGBl Nr. 520/1981 zuletzt geändert BGBl I Nr. 161/2001 § 30 sowie Dirnbacher, 2010, S. 447ff.

einer mit Strafe bedrohten Handlung gegen das Eigentum, die Sittlichkeit oder die körperliche Sicherheit schuldig macht.“ (§ 30 Abs 2 Zif 3 MRG)

- bei gänzlicher Weitergabe des Mietgegenstandes und der Mieter ihn offenbar nicht für sich oder eintrittsberechtigte Personen dringend benötigt bzw. die teilweise Weitergabe des Mietgegenstandes erfolgte und eine unverhältnismäßig hohe Gegenleistung bei Weitergabe an einen Dritten vom Mieter verlangt wurde. (§ 30 Abs 2 Zif 4 MRG)
- bei Tod des Wohnungsmieters, wenn es sich um eine Wohnung handelt und eintrittsberechtigte Personen mit dringendem Wohnbedürfnis fehlen.
- bei Nichtbenützung der Wohnung, wenn diese nicht regelmäßig benutzt wird und für den Mieter oder die eintrittsberechtigte Person kein dringendes Wohnbedürfnis besteht. (§ 30 Abs 2 Zif 6)

Der Autor konnte im Zuge der Recherchen auch ein Experteninterview mit den Rechtsanwälten der Kanzlei „PPAD Rechtsanwälte“ Mag. Franz Podovsovnik und Mag. Aleksandra Arsenijevic, welche unter anderem auf Mietrechtsagenden spezialisiert sind, führen.

In der Praxis sind, laut Rechtsanwältin Mag. Aleksandra Arsenijevic, die Kündigungsgründe wegen Nichtbenützung, der gänzlichen oder teilweisen Weitergabe und Untervermietung, Zahlungsverzugs sowie nachteiligen Gebrauchs relevant. Die übrigen Kündigungsbestimmungen gem. MRG sind in den meisten Fällen schwer durchsetzbar oder werden von den Eigentümern bzw. zuständigen Hausverwaltungen nur selten verfolgt.

Im Falle einer Aufkündigung wegen Nichtbenützung bzw. gänzlicher Untervermietung ist jedenfalls die Beweisbarkeit dieses Sachverhaltes von Seiten des Vermieters unbedingt notwendig. Diese ist durch Dokumentationen bereits erfolgter Hausbegehungen, plausible Zeugenaussagen und Dokumentationen Dritter zu belegen.

In der Liegenschaft 1180 Wien, Gentzgasse konnte die Hauptmieterin der Wohnung Top 31, welche diese mit einem Flächenausmaß von rd. 81 m² und einem monatlichen Nettohauptmietzins von lediglich EUR 1,62 / m² und Monat seit Jahrzehnten angemietet hatte, erfolgreich gerichtlich aufgekündigt werden. Bei der im Frühjahr 2011 durch den Hauseigentümer und dessen Vertreter erfolgten Begehung war die Hauptmieterin nicht anwesend, sondern lediglich die studierende Tochter bzw. deren Großeltern. Nach mehrmaligem Hinterfragen der

Wohnungssituation und den auf die Begehung folgenden Nachforschungen konnte die Hauptmieterin in Niederösterreich ausfindig gemacht werden, wohin sie ihren ständigen Wohnsitz verlegt hatte.

Oft sind aufgrund der günstigen alten Mietzinse die Mieter einer Wohnung schnell dazu verleitet, diese nicht aufzukündigen, sondern sich zu behalten, leerstehend zu lassen oder unrechtmäßig weiterzuvermieten bzw. weiterzugeben.

Im gegenständlichen Beispiel brachte die Liegenschaftseigentümerin die gerichtliche Kündigung ein, welche folglich einen idealen Verlauf aus Sicht der Hauseigentümerin darstellte. Nach erfolgter Einbringung und Bewilligung der gerichtlichen Kündigung (siehe dazu beide Dokumente im Anhang S. A2ff) hatte die Mieterin freiwillig, ohne Einbringung einer Berufung, die Wohnung bereits vor dem gerichtlich vorgesehenen Kündigungstermin an die Hauseigentümerin zurückgestellt.

Durch die Sanierung und die daraufhin mögliche Neuvermietung der Wohnung zum marktüblichen Mietzins kann nun die Eigentümerin der Liegenschaft die jährlichen Nettomieteinnahmen erheblich steigern.

Eckdaten Optimierung

Nutzfläche:	rd. 81 m ²
Nettohauptmietzins / m ² p.m.:	EUR 1,62
Kosten der Kündigung:	EUR 5.000,00
Kosten der Sanierung:	EUR 56.700,00 (700,00 /m ²)
Nettohauptmietzins / m ² p.m. NEU:	EUR 8,50
Mietertragssteigerung / m² p.m.:	EUR 6,88

Bei Neuvermietung der Wohnung um EUR 8,50 /m² Nettohauptmietzins pro Monat, bei einer Größe von rd. 81 m², entspricht dies einer Steigerung des Ertragswertes um rd. EUR 167.000,00 (!) vor Berücksichtigung etwaiger Sanierungskosten, bei Unterstellung einer Rendite von 4,0 % p.a. (Berechnung: EUR 6,88 /m² x 81 m² x 12 Monate / 4,0 %). Bei dargestellter Berechnung wurde zwecks Vereinfachung auf die Berechnung des Ertragswertes gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz verzichtet. Dargestellte Überschlagsrechnung soll lediglich zur Veranschaulichung dienen. Durch die nunmehr höher erzielbaren Mieteinnahmen konnte der Ertragswert und folglich der Verkehrswert der Liegenschaft gesteigert werden.

3.6.2 Bestandsfreimachung durch Abschluss einer einvernehmlichen Auflösung

Sehr oft ist die Beweisbarkeit von Kündigungsgründen sehr schwierig bzw. kaum belegbar. In diesem Fall helfen oft direkte Gespräche mit den betroffenen Mietern und das Legen eines Anbot zur Abgeltung der Mietrechte in Form eines Investitionskosten- bzw. Umzugskostenersatzes.

Mieter trennen sich aufgrund finanzieller Anreize naturgemäß leichter von einer vielleicht langjährig im Verfügungsbereich der Familie befindlichen Mietwohnung, welche gar nicht mehr unbedingt gehalten werden muss.

So ist auch durch die Veränderung der Lebensplanung bzw. aufgrund von Schicksalsschlägen bzw. nur aufgrund des Wunsches nach Veränderung die Bereitschaft da, sich in puncto Wohnort zu verändern oder diesen wechseln zu müssen. Hier ist es die Aufgabe des Eigentümers bzw. des eingesetzten Asset Managements das Mietverhältnis in beiderseitigem Einvernehmen zu lösen.

Hier reicht eine einfache, einseitige Vereinbarung und nach Empfehlung von Mag. Franz Podovsovnik der ergänzende Abschluss eines gerichtlichen Räumungsvergleiches zwecks gänzlich rechtlicher Absicherung der vereinbarten Räumungsverpflichtung.

Am Beispiel der Liegenschaft 1150 Wien, Goldschlagstraße konnte mit dem Mieter erfolgreich eine Vereinbarung über die einvernehmliche Auflösung seines Mietverhältnisses getroffen werden. Aufgrund der unregelmäßigen Benutzung der Wohnung und der allerdings schwierigen Nachweisbarkeit wurde das Bestandsverhältnis nicht aufgekündigt, sondern direkt mit dem Mieter gesprochen und verhandelt. In gegenständlichem Fall konnte eine doch sehr rasche und für den Vermieter wirtschaftlich attraktive Lösung gefunden werden.

Eckdaten der Optimierung:

Nutzfläche:	rd. 57 m ²
Nettohauptmietzins / m ² p.m.:	EUR 1,97
Investitionskostenersatz:	EUR 5.000,00
Kosten der Sanierung	rd. EUR 40.000,00 (700,00 /m ²)
Nettohauptmietzins / m ² p.m. NEU:	EUR 8,00
Mietertragssteigerung / m² p.m.:	EUR 6,03

Im Anhang (Seite A6ff) sind sowohl die einvernehmliche Auflösung und der abgeschlossene Räumungsvergleich zwischen dem Vermieter und dem Mieter der Top 8 dargestellt als auch die erfolgreiche Optimierung des dargestellten Grundrisses.

In diesem Fall kommt es durch die Sanierung und die folgende Neuvermietung der Wohnung zum marktüblichen Mietzins ebenso zu einer Steigerung des jährlichen Nettomietetrages und folglich zu einer Steigerung des Ertragswertes sowie des Verkehrswertes der Liegenschaft.

Bei Neuvermietung der Wohnung um EUR 8,00 /m² p.m. Nettohauptmietzins pro Monat, bei einer Größe von rd. 57 m², entspricht dies einer Steigerung des Ertragswertes um rd. EUR 92.000,00 (!) vor Berücksichtigung etwaiger Sanierungskosten, bei Unterstellung einer Rendite von 4,5 % p.a. (Berechnung: EUR 6,03 /m² x 57 m² x 12 Monate / 4,5 %). Bei dargestellter Berechnung wurde zwecks Vereinfachung auf die Berechnung des Ertragswertes gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz verzichtet. Dargestellte Überschlagsrechnung soll lediglich zur Veranschaulichung dienen.

Sehr oft ist es für den Eigentümer aber von Vorteil, dem Mieter, welcher rechtmäßig die von ihm angemietete Wohnung bzw. das Geschäftslokal benutzt, auch weit mehr als nur einen verhältnismäßig geringen Investitionskostenersatz für die Bestandsfreimachung zu bezahlen. Je nach Zielsetzung bzw. je nach den Erwartungen des Immobilieneigentümers werden auch hohe Beträge für die Aufgabe von Mietrechten bezahlt. Die Höhe der bezahlten Ablösebeträge kann von mehreren Parametern abhängen. Diese sind unter anderem:

- Art der Immobilie
- zukünftige Nutzung der Immobilie/des Bestandes
- die Höhe der erwarteten Sanierungskosten
- die erwartete Rendite bzw. die Amortisationsdauer der Investitionskosten
- der derzeitige Nettohauptmietzins
- der erzielbare Nettohauptmietzins (bei Neuvermietung)
- die erwarteten, erzielbaren Veräußerungserlösen (bei Parifizierung und Abverkauf)

Auf Nachfragen bei mehreren renommierten Wiener Immobilieninvestoren konnte festgestellt werden, dass die Abgeltung und das Bezahlen hoher Geldsummen für die Aufgabe von Mietrechten durchaus Usus ist und in der Praxis oft vorkommt.

Nachfolgend dargestellte Berechnungsmatrix zeigt, wie hoch eine mögliche Zahlung für die Aufgabe der Mietrechte unter der Prämisse der Sanierung und Neuvermietung, am Beispiel Goldschlagstraße, sein könnte:

Überschlagskalkulation - Neuvermietung - Ablöse											
Liegenschaftsadresse:		1150, Goldschlagstraße									
Topnummer / Name:		anonymisiert / anonymisiert									
Eckdaten des aufrechten Bestandsverhältnisses:											
Nutzfläche:		57,00 m ²									
Befristung:		unbefristet									
dzt. Netto-HMZ p.m.:		112,29 EUR									
das entspricht:		1,97 EUR / m ²									
Eckdaten der Neuvermietung:											
erzielbarer Netto-HMZ / m ² p.m.:		8,00 EUR / m ²									
zu erzielender Mehrertrag pro m ² bei Sanierungskosten pro m ²											
Jahre	ROI	1.000	950	900	850	800	700	600	500	350	
5	20,00%	16,67	15,83	15,00	14,17	13,33	11,67	10,00	8,33	5,83	
6	16,67%	13,89	13,19	12,50	11,81	11,11	9,72	8,33	6,94	4,86	
7	14,29%	11,90	11,31	10,71	10,12	9,52	8,33	7,14	5,95	4,17	
8	12,50%	10,42	9,90	9,38	8,85	8,33	7,29	6,25	5,21	3,65	
9	11,11%	9,26	8,80	8,33	7,87	7,41	6,48	5,56	4,63	3,24	
10	10,00%	8,33	7,92	7,50	7,08	6,67	5,83	5,00	4,17	2,92	
11	9,09%	7,58	7,20	6,82	6,44	6,06	5,30	4,55	3,79	2,65	
12	8,33%	6,94	6,60	6,25	5,90	5,56	4,86	4,17	3,47	2,43	
13	7,69%	6,41	6,09	5,77	5,45	5,13	4,49	3,85	3,21	2,24	
14	7,14%	5,95	5,65	5,36	5,06	4,76	4,17	3,57	2,98	2,08	
15	6,67%	5,56	5,28	5,00	4,72	4,44	3,89	3,33	2,78	1,94	
20	5,00%	4,17	3,96	3,75	3,54	3,33	2,92	2,50	2,08	1,46	
25	4,00%	3,33	3,17	3,00	2,83	2,67	2,33	2,00	1,67	1,17	
30	3,33%	2,78	2,64	2,50	2,36	2,22	1,94	1,67	1,39	0,97	
mögliche Ablöse bei Neuvermietung um 8,00 EUR pro m ²											
Jahre	ROI	1.000	950	900	850	800	700	600	500	350	
5	20,00%	-36.377	-33.527	-30.677	-27.827	-24.977	-19.277	-13.577	-7.877	672	
6	16,67%	-32.252	-29.402	-26.552	-23.702	-20.852	-15.152	-9.452	-3.752	4.797	
7	14,29%	-28.128	-25.278	-22.428	-19.578	-16.728	-11.028	-5.328	371	8.921	
8	12,50%	-24.003	-21.153	-18.303	-15.453	-12.603	-6.903	-1.203	4.496	13.046	
9	11,11%	-19.879	-17.029	-14.179	-11.329	-8.479	-2.779	2.920	8.620	17.170	
10	10,00%	-15.754	-12.904	-10.054	-7.204	-4.354	1.345	7.045	12.745	21.295	
11	9,09%	-11.630	-8.780	-5.930	-3.080	-230	5.469	11.169	16.869	25.419	
12	8,33%	-7.505	-4.655	-1.805	1.044	3.894	9.594	15.294	20.994	29.544	
13	7,69%	-3.381	-531	2.318	5.168	8.018	13.718	19.418	25.118	33.668	
14	7,14%	743	3.593	6.443	9.293	12.143	17.843	23.543	29.243	37.793	
15	6,67%	4.867	7.717	10.567	13.417	16.267	21.967	27.667	33.367	41.917	
20	5,00%	25.490	28.340	31.190	34.040	36.890	42.590	48.290	53.990	62.540	
25	4,00%	46.113	48.963	51.813	54.663	57.513	63.213	68.913	74.613	83.163	
30	3,33%	66.735	69.585	72.435	75.285	78.135	83.835	89.535	95.235	103.785	

Abbildung 6: Überschlagskalkulation – Neuvermietung - Ablöse
(Eigene Darstellung/Berechnung)

Folgende Parameter sind in diesem Fall ausschlaggebend für die Höhe der möglichen Abschlagszahlungen:

- derzeitiger Nettohauptmietzins
- zukünftig erzielbarer Nettohauptmietzins
- Sanierungskosten pro Quadratmeter
- und der erwartete Return on Investment (ROI)

Ob und wie viel letztendlich der Vermieter bereit ist zu bezahlen und ob der Mieter dessen Anbot zustimmt obliegt keiner allgemein gültigen Norm bzw. Regelung.

Im Falle des Wohnungseigentumsabverkaufs des bereits dargestellten Beispiels ist die Höhe der möglichen Abschlagszahlung von den erwarteten Verkaufserlösen, den Sanierungskosten, dem Einstandspreis sowie dem erwarteten Erlös des Eigentümers abhängig und stellt sich wie unten angeführt dar.

<u>Überschlagskalkulation - Abverkauf - Ablöse</u>		
Liegenschaftsadresse:	1150, Goldschlagstraße	
Topnummer / Name:	anonymisiert / anonymisiert	
Eckdaten:		
Nutzfläche:	57,00 m ²	
HMZ gesamt:	112,29 EUR	
das entspricht:	1,97 EUR / m ²	
Abverkauf WE-Eigentum - sanierter Altbau:		
erzielbarer Verkaufserlös brutto:	2.850 EUR / m ²	162.450 EUR gesamt
- geschätzte Sanierungskosten brutto:	800 EUR / m ²	45.600 EUR gesamt
- Kaufpreis/Einstandspreis inkl. Nebenkoster	1.250 EUR / m ²	71.250 EUR gesamt
Differenz:	800 EUR / m ²	45.600 EUR gesamt
Gewünschter Gewinn Eigentümer:	500 EUR / m²	28.500 EUR gesamt
mögliche Ablösezahlung:	300 EUR / m²	17.100 EUR gesamt

Abbildung 7: Überschlagskalkulation – Neuvermietung - Ablöse
(Eigene Darstellung/Berechnung)

Die höchsten Beträge fließen naturgemäß immer dann, wenn der Eigentümer aufgrund der geplanten Entwicklung der Immobilie einen vermieteten Bestand freigekommen muss. Bei Zinshäusern kann dies unter anderem bei bevorstehenden

Dachgeschoßausbauten bzw. bei einem geplanten Abbruch der Liegenschaft der Fall sein.

3.6.3 Bestandsfreiwerdung durch natürliche Fluktuation

Ein Zinshaus kann aufgrund der Altersstruktur der Mietergemeinschaft ein hohes Potential aufweisen. Neben der natürlichen Fluktuation durch Veränderungen der Lebensumstände von Mietern werden auch Wohnungen aufgrund von Todesfällen der jeweiligen Mieter ohne Eintrittsberechtigte zurückgestellt. Handelt es sich in genannten Fällen um Altmietverträge bzw. um Mietverträge, welche unter dem üblichen Mietzins abgeschlossen wurden, so weisen diese für den Vermieter durch die Wiederverfügbarkeit ein großes Potential auf und der Wert der Immobilie kann erheblich gesteigert werden.

Wie oft, wann und in welchem zeitlichen Abstand sich in einem Zinshaus ein Bestandsverhältnis aufgrund der natürlichen Fluktuation ändert, konnte mangels vorhandener empirischer Erhebungen bzw. Studien nicht herausgefunden werden. Auch im Zuge der erfolgten Nachfrage betreffend diese Thematik konnte kein wissenschaftlich belegbares, aussagekräftiges Statement von den befragten Hausverwaltungen abgegeben werden. Eine aussagekräftige, empirische Erhebung wäre im Rahmen einer eigenen Arbeit zu behandeln.

3.6.4 Auflösung des Hausbesorger-Dienstverhältnisses⁴⁰

Das Hausbesorgergesetz (HBG) wurde gem. § 31 Zif 5 HBG für Dienstverhältnisse, welche nach dem 30. Juni 2000 abgeschlossen wurden, außer Kraft gesetzt und kommt folglich nicht mehr zur Anwendung. Für Dienstverhältnisse, die vor dem 1. Juli 2000 abgeschlossen wurden, gilt dieses jedoch weiterhin.

Hat ein Hausbesorger eine Dienstwohnung gemäß § 13 HBG zur Verfügung, so kann der Hauseigentümer gem. § 18 HBG das Dienstverhältnis nur aus erheblichen Gründen kündigen. Kündigungsgründe liegen vor,

„a) wenn durch ein grobes Verschulden des Hausbesorgers ein Schaden für das Haus, für den Hauseigentümer oder die Hausbewohner herbeigeführt wird,

⁴⁰ Vgl. HBG BGBl. Nr. 16/1970 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010.

b) wenn sich der Hausbesorger dem Hauseigentümer, dessen Stellvertreter oder den Hausbewohnern gegenüber trotz vorheriger schriftlicher Verwarnung durch den Hauseigentümer fortgesetzt ungebührlich benimmt,

c) wenn der Hausbesorger im Dienste untreu ist, sich in seiner Tätigkeit ohne Wissen oder Willen des Hauseigentümers von dritten Personen unberechtigte Vorteile zuwenden lässt, oder wenn er sich einer Handlung schuldig macht, die ihn des Vertrauens des Hauseigentümers unwürdig erscheinen lässt,

d) wenn der Hausbesorgerposten überhaupt aufgelassen wird.“⁴¹

§ 19 Abs 1 HBG besagt: „Das Dienstverhältnis kann, wenn es für bestimmte Zeit eingegangen wurde, vor Ablauf dieser Zeit, sonst aber ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist von jedem Teile aus wichtigen Gründen gelöst werden. In einem solchen Fall hat der Hausbesorger die Dienstwohnung binnen 14 Tagen zu räumen.“⁴²

Durch das Auflösen des Dienstverhältnisses, sei es durch Kündigung, Entlassung oder einvernehmliche Auflösung, hat der Hausbesorger seine Dienstwohnung an den Eigentümer zurückzustellen. Dadurch steht dem Eigentümer eine zusätzlich vermietbare Nutzfläche, welche bis dato der Allgemeinfläche des Hauses zugerechnet wurde und dadurch in der Regel nicht in der Zinsliste aufschien, zur Verfügung. Laut Mag. Birgit Fritz, Leiterin der MRG-Abteilung der Immobilienverwaltung Santner, kommt es durchaus öfters vor, dass Hausbesorger auch große Wohnungen im Ausmaß von bis zu 80 m² Wohnnutzfläche als Dienstwohnung in Verwendung haben. In der Regel haben Hausbesorgerwohnungen ein bis maximal zwei Zimmer.

Die Zahl der Hausbesorger mit eigener Dienstwohnung geht aufgrund der Gesetzeslage nun aber zunehmend zurück. Ist ein Hausbesorger-Dienstverhältnis inkl. Dienstwohnung aufrecht, stellt dieses ein weiteres Potential für die Zukunft dar.

Bei Neuvermietung der Wohnung um EUR 8,00 /m² Nettohauptmietzins per Monat, bei einer Größe von 40 m², entspricht dies einem zusätzlichen Ertragswert von EUR 96.000,00 (!) vor Berücksichtigung etwaiger Sanierungskosten, bei Unterstellung einer Rendite von 4% p.a. (Berechnung: 8,00 /m² x 40 m² x 12 Monate / 4 %). Die Berechnung des dargelegten Ertragswertes wurde zwecks einfacher

⁴¹ HBG BGBl. Nr. 16/1970 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010, § 18.

⁴² HBG BGBl. Nr. 16/1970 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010; § 19.

Darlegung wie dargestellt gewählt und entspricht nicht dem Ertragswert nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetzes.

Als Praxisbeispiel für einen solchen Fall kann die Liegenschaft 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße herangezogen werden. Hier konnte sich der Liegenschaftseigentümer mit der Hausbesorgerin dahingehend ins Einvernehmen setzen, dass das Dienstverhältnis einvernehmlich aufgelöst wurde, die Hausbesorgerin allerdings für „ihre“ Wohnung, welche rd. 50 m² groß war, einen befristeten Mietvertrag auf fünf Jahre bekam.

In der Praxis ist die Auflösung eines Hausbesorger-Dienstverhältnisses nur selten bzw. nur mit großem finanziellen Aufwand möglich.

3.6.5 Optimierung der Mieterträge bei Bestandsverträgen

Die Thematik der Mietzinsbildung nach erfolgter Abtretung des Mietrechts einer Wohnung kann sowohl als Chance als auch als Risiko gesehen werden. Der Autor sieht allerdings die Problematik der Abtretung der Mietrechte bei Altmietverträgen bzw. eine mögliche Wertminderung des Zinshauses. Tritt beispielsweise das Enkelkind des Hauptmieters rechtmäßig in den Hauptmietvertrag ein, so ist die Hauptmiete gemäß § 46 MRG auf die genau definierten Werte anzuheben. Im Vergleich zum erzielbaren Mietzins infolge einer Neuvermietung der Wohnung sind die Erhöhungsbeträge eher „als Tropfen auf den heißen Stein“ zu sehen und nicht als großes Potential zu führen. Ein junger Mensch, welcher aufgrund der gesetzlichen Gegebenheiten eine sehr günstige Wohnung zur Verfügung hat, wird dem Vermieter diese in der Regel sehr lange nicht zurückstellen. Aus diesem Grund wird dieser Bereich den Wertminderungsrisiken eines Zinshauses zugerechnet.

Sehr wohl als Potential infolge einer Mietrechtsabtretung ist die Anhebung des Hauptmietzinses gemäß § 12a Abs 2 MRG zu sehen. Gemäß § 12a Abs 1 MRG wird dieser schlagend, wenn der Hauptmieter einer Geschäftsräumlichkeit das von ihm in diesen Räumlichkeiten betriebene Unternehmen veräußert. Der Vermieter kann folglich in der Regel gemäß Abs 2 den bisherigen Hauptmietzins bis auf den nach § 16 Abs 1 MRG zulässigen Mietzins für gegenständliches Geschäftslokal unter Berücksichtigung der Art der Geschäftstätigkeit verlangen.⁴³ Diese Regelung

⁴³ Vgl. MRG BGBl Nr. 520/1981 zuletzt geändert BGBl I Nr. 124/2006 § 12a.

gilt im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und kommt in der Praxis sehr häufig zur Anwendung, da viele Geschäftslokalmieter sehr alte Verträge besitzen bzw. sich eventuell der Mikrostandort geändert hat und die vereinbarten Hauptmietzinse nicht mehr den heute angemessenen Mietzinsen entsprechen. Ist ein Investor im Besitz eines Zinshauses auf einer florierenden Geschäftsstraße, so kann der Hebel einer § 12a Anhebung oft ein Vielfaches betragen. Ist der Investor in Besitz eines Zinshauses in schlechter Geschäftslage, ist das Potential in Folge des § 12a zu vernachlässigen.

Gemäß § 16 Abs 1 Zif 5 MRG ist es möglich, bei Vorliegen eines unbefristeten Mietverhältnisses, welches bereits länger als eine Jahr besteht, eine Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses in schriftlicher Form zu treffen.⁴⁴ Die Anreize für einen Mieter können der Verzicht des Vermieters auf ein mögliches § 18 Verfahren bzw. die Durchführung von nicht unbedingt notwendigen hausseitigen Sanierungsarbeiten, die Mitbenützung des Liftes und die Sanierung der Fenster sein.

Durch den Abschluss solcher Vereinbarungen verpflichtet sich der Vermieter zwar gewisse Arbeiten durchzuführen, kann allerdings gleichzeitig die monatlichen Mieterträge optimieren und diese im Einvernehmen mit den Mietern erhöhen.

Im Anhang ist ein Beispiel für eine freiwillige Vereinbarung gemäß § 16 Abs 1 Zif 5 MRG dargestellt, welche als Zusatz zum bestehenden Mietvertrag zu verstehen ist. Diese kann je nach Sanierungsarbeiten ergänzt bzw. zum Beispiel nur auf Fenstersanierung adaptiert werden.

3.6.6 Flächenverdichtungen und –optimierung

Wohnungssanierung

Bei Zinshäusern ist die Sanierung einer bestandsfreien Wohnung aufgrund der dadurch wesentlich besseren Vermietbarkeit und der heutigen Gegebenheiten sinnvoll.

Nachfolgendes Beispiel der Liegenschaft 1200, Treustraße / Top 17 zeigt, wie im Zuge der Sanierung einer bereits nachträglich umgebauten Substandardwohnung,

⁴⁴ Vgl. MRG BGBl Nr. 520/1981 zuletzt geändert BGBl I Nr. 218/2011 § 16.

die Flächen zwar nicht in puncto erzielbarer Nutzfläche, aber in Funktionalität und in Hinblick auf die mietrechtlichen Bestimmungen optimiert werden konnten. Vor allem ist bei nachfolgenden Beispielen auf die Voraussetzungen einer zeitgemäßen Badegelegenheit gemäß MRG zu achten, da die dargestellten Badezimmer inkl. WC das absolute Minimum darstellen. Eine eventuelle Vergrößerung des dargestellten Bad/WCs der Top 17 wäre zu überlegen und hätte gegebenenfalls noch vor Sanierung leicht geändert werden können. Eine zeitgemäße Badegelegenheit muss neben einer ausreichenden Belüftung sowie einer Heizung auch ausreichend Raum zum Aus- und Ankleiden sowie zum Abtrocknen bieten.⁴⁵ So wäre eine Bodenfläche von 0,43 m² dafür nach der Ansicht des Obersten Gerichtshofes (OGH Entscheidung vom 11.11.1997, 5 Ob 422/97p) zu klein.

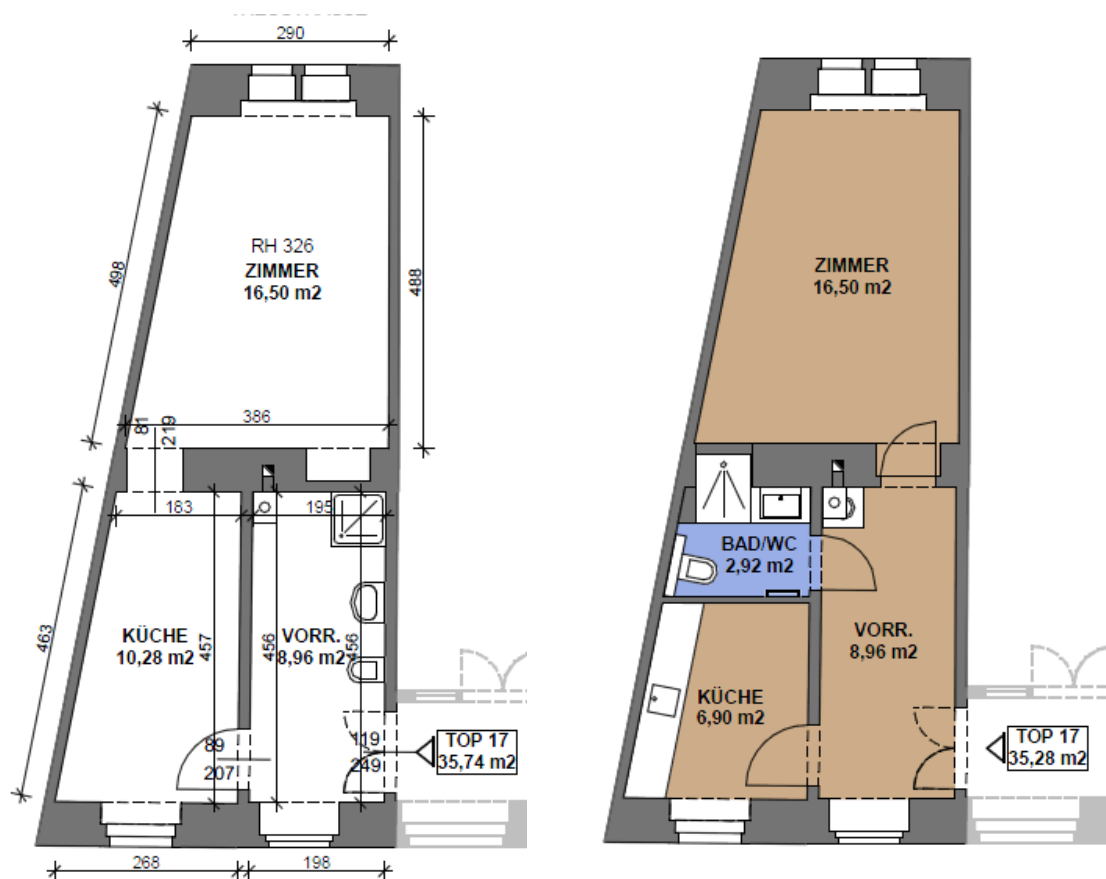


Abbildung 8: Bestandsplan und Entwurfsplan Top 17

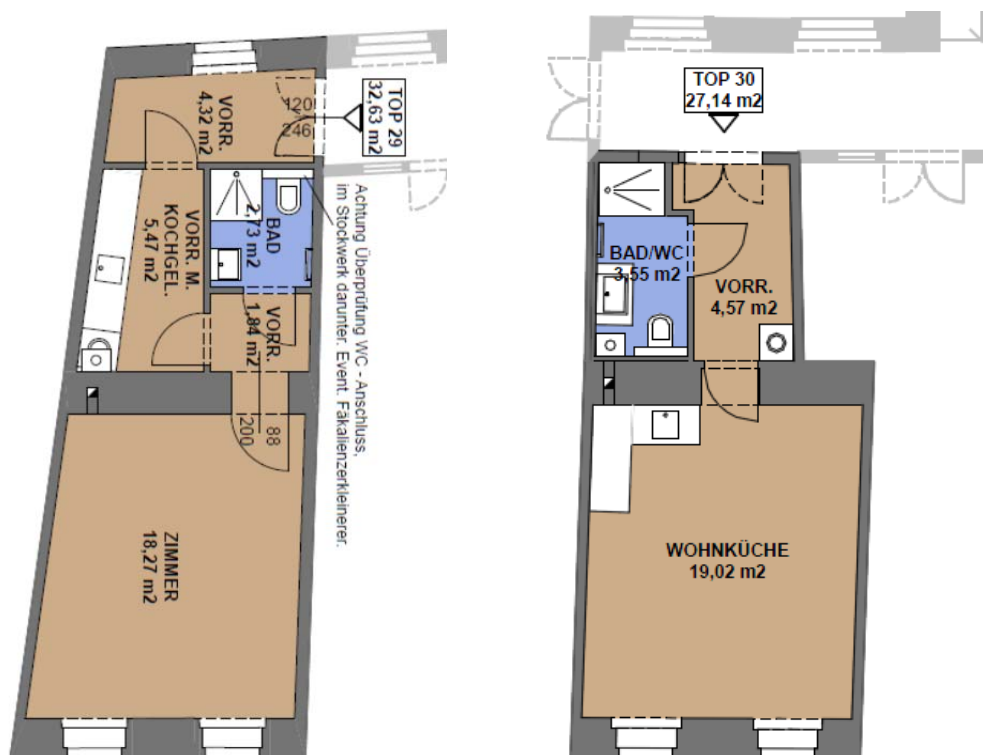
(JP Immobilien)

Der Nutzflächenverlust von 0,46 m² ist für den Liegenschaftseigentümer aufgrund der besseren Vermietbarkeit durch eine höher erzielbare Nettomiete kompensierbar.

⁴⁵ Vgl. Dirnbacher, 2009, S. 234.

Im eben abgebildeten Bestandsplan ist die Situation nach erfolgter Bestandsfreimachung ersichtlich. Während sich in Top 30 ein nachträglich eingebautes Bad/WC mit lediglich 1,47 m² Größe befindet, handelt es sich bei Top 29 um eine Substandardwohnung, bei der sich weder Badezimmer noch WC im Inneren der Wohnung befinden.

Der Zustand der Wohnungen macht eine Komplettsanierung notwendig. Die Sanierung jeder einzelnen Wohnung ist zwar möglich, das Ergebnis wäre allerdings, wie aus nachstehenden Entwurfsplänen ersichtlich, nicht ideal.



**Abbildung 10: Entwurfsplan Top 29 und Entwurfsplan Top 30
(JP Immobilien)**

Bei Sanierung von Top 29, wie in oben abgebildeter Konfiguration dargestellt, würden sich Probleme betreffend der Situierung der Abfallstränge für das neu zu schaffende Badezimmer ergeben.

Top 30 könnte aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht, einer Wohnung der Kategorie A entsprechend, umgebaut werden, da die laut MRG geforderte Mindestnutzfläche von 30 m² nicht erreicht werden kann.

Die Voraussetzungen für eine Wohnung der Kategorie A sind gem. § 15a Zif 1 Abs 1: „A, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 m² beträgt , die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;“⁴⁶

Durch die Zusammenlegung der beiden Wohnungen ergeben sich folgende Vorteile:

- bessere und großzügigere Konfiguration der Wohnung
- Erfüllung der „Kategorie A Wohnung“- Voraussetzungen
- Möglichkeit der Hinzunahme von Allgemeinbereichen (Gangflächen) und dadurch Erhöhung der vermietbaren Nutzfläche
- Pflichtstellplatzabgabenguthaben durch die erfolgte Wohnungsvereinigung

Nachfolgend abgebildeter Entwurfsplan zeigt die mögliche Zusammenlegung der Top 29 und Top 30, für welche sich der Eigentümer der Liegenschaft entschieden hat:



**Abbildung 11: Entwurfsplan Zusammenlegung Top 29 und Top 30
(JP Immobilien)**

⁴⁶ MRG BGBl Nr. 520/1981 zuletzt geändert BGBl I Nr. 218/2011 § 15a.

Fotos der erfolgten Zusammenlegung der Top 29/30 gemäß dargestelltem Entwurfsplan finden sich im Anhang (S. A12) wieder.

Wohnungsteilung

In manchen Fällen ist auch die Teilung einer Wohnung in zwei separate, kleinere Bestandseinheiten sinnvoll.

Die Vorteile einer Wohnungsteilung sind:

- bessere Grundrissgestaltungsmöglichkeiten
- leichtere Vermietbarkeit aufgrund geringerer Nutzflächen und einer geringeren monatlichen Belastung für den Mieter

Die Nachteile einer Wohnungsteilung sind:

- möglicher Nutzflächenverlust aufgrund der notwendigen Erschließungsflächen
- mögliche Auslösung einer Pflichtstellplatzabgabe

Ausbau bzw. Einbau von Rohdachböden im Zinshaus

„Der Dachboden hat in den letzten Jahren einen bemerkenswerten Wandel vollzogen.“⁴⁷ Dieser ist vom mittlerweile meist ungenutzten Trockenboden zum begehrten Wohnraum geworden.⁴⁸

„Kann der Dachboden eines Mietzinshauses ausgebaut werden und „rechnet“ sich ein Ausbau, so weist das Zinshaus ein Entwicklungs- und Wertsteigerungspotential auf.“⁴⁹

Hierzu ist vorerst das Potential des möglichen Dachgeschoßausbaus durch den Eigentümer zu schätzen. Für eine grobe Abschätzung muss ein Blick auf die Bestandspläne und die darauf ersichtliche Bruttogeschoßfläche der verbaubaren Fläche des Grundstückes sowie auf die bestehende Flächenwidmung geworfen werden. Können beispielsweise 450 m² Bruttogeschoßfläche neu geschaffen

⁴⁷ Dötzelhofer, 2010; S. 175.

⁴⁸ Vgl. ebda., 2010, S. 175.

⁴⁹ Malloth/Stocker, 2009, S. 598.

werden, müssen im Schnitt rund 25 Prozent dieser Fläche für sogenannte Verkehrsflächen abgezogen werden. Ist aufgrund der Widmung ein zweigeschoßiger Dachgeschoßausbau möglich, werden im 2. Dachgeschoß im Schnitt 50 Prozent der Fläche als Nettonutzflächen angesetzt. Das heißt, ausgehend von einer Bruttogeschoßfläche von 450 m² und einer 2-geschoßigen Bebaubarkeit, bleiben rund 565 m² vermietbare Nettonutzfläche übrig. Geht man von Gesamtbaukosten, d.h. inkl. Nebenkosten von EUR 2.000,00 pro m² Nettonutzfläche aus, bei erzielbaren Mieten von durchschnittlich 12 Euro netto pro m², entspricht dies einer Rendite von 7,20 % (!).⁵⁰ Weiters kommen die Bestimmungen des § 1 Abs 4 MRG zur Anwendung, was bedeutet, dass für neu errichtete Dachgeschoßausbauten keine Hauptmietzinsbeschränkungen gelten.

Laut Dr. Daniel Jelitzka von JP Immobilien muss bei einem Dachgeschoßausbau mit Ausbaurkosten von zumindest EUR 1.800,00 bis EUR 2.200,00 pro m² Nettonutzfläche gerechnet werden. Innerstädtisch, d.h. innerhalb des Gürtels, sind allerdings Nettomieten von EUR 12,00 bis EUR 16,00 pro m² Nettonutzfläche erzielbar.

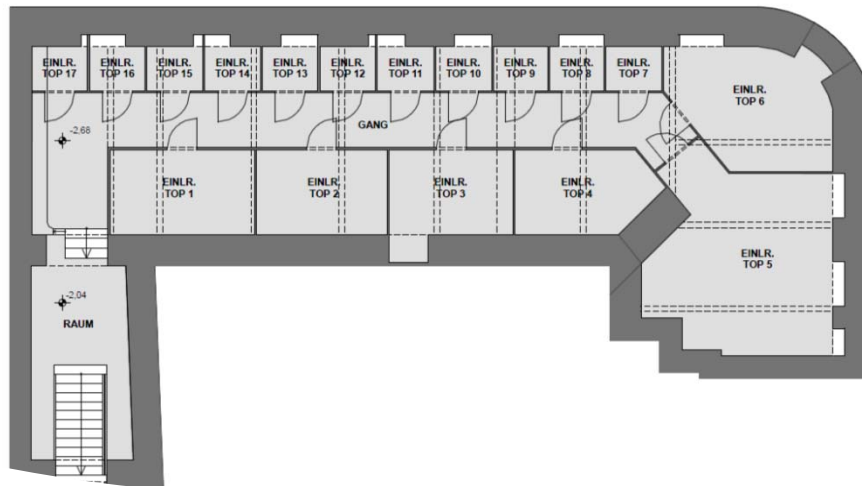
Überprüfung von Freiflächen zwecks Zu- bzw. Neubau

Eine Überprüfung der möglicherweise bestehenden Freiflächen eines Grundstückes sollte jedenfalls zwecks möglicher Bebaubarkeit durchgeführt werden. Hin und wieder ist eine Optimierung der Nutzflächen durch Schaffung eines Zu- bzw. Neubaus in Hofbereichen möglich, welche folglich eine erhebliche Wertsteigerung mit sich bringen kann.

Umnutzung bzw. Adaptierung von Keller- und Souterrainflächen

Beim Kauf einer Immobilie hat der Investor darauf zu achten, dass weder Keller- noch Souterrainflächen Bestandteile der Zinsliste sind, da es sich meist um minderwertige und folglich schwer vermietbare Flächen handelt.

⁵⁰ Vgl. Malloth/Stocker, 2009, S. 598ff.



**Abbildung 13: Plan nach Adaptierung der Souterrainflächen Burggasse
(JP Immobilien)**

Die Nachfrage nach kleinen Lagerflächen war vorhanden und so konnten mittlerweile bereits bis auf drei Einlagerungsräume alle zwischen EUR 25 und EUR 180 für den größten Nettohauptmietzins pro Monat vermietet werden.

Durch die Adaptierungsmaßnahmen konnten neben der vermietbaren Gesamtnutzfläche der Liegenschaft folglich auch die monatlichen Mieterträge erheblich gesteigert werden. Dies bewirkte erneut einen Anstieg des Werte.

3.6.7 Weitere Wertsteigerungsmöglichkeiten

In den vorherigen Kapiteln wurden bereits die vielversprechendsten Wertsteigerungspotentiale eines Zinshauses dargelegt. Auf Nachfrage, welche weiteren Maßnahmen einem Zinshausentwickler einfallen, um den Wert bzw. die monatlichen Mieterträge zu steigern, wurden untenstehende Maßnahmen aufgezählt. Diese sind allerdings, soweit nicht anders angeführt, nicht zinshauspezifisch, sondern können bei jeder Immobilie, sei es Gewerbe-, Neubauwohnimmobilie oder Zinshaus, wenn möglich und vom Eigentümer gewünscht, umgesetzt werden.

Vermietung von Fassadenflächen

Sehr oft ist es möglich, bei Immobilien in präsenten und gut sichtbaren Lagen durch Werbeflächen z.B. in Form von einer bemalten Feuermauer, eines Steckschildes oder eines beleuchteten Schriftzuges am Dach, zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren. Natürlich ist hier jeweils auf die behördlichen Vorschriften (Pflicht der Einreichung bei der MA 37 Baupolizei; Auslösung der Luftsteuer) bedacht zu nehmen.

Antennenanlagen am Dach bzw. an Fassadenteilen

Ist ein Dachgeschoßausbau nicht möglich oder bereits erfolgt und sind die Lage und die Gegebenheiten einer Immobilie für einen Mobilfunkbetreiber für den Ausbau der Netzversorgung relevant und interessant, so ist die Möglichkeit gegeben, durch den Abschluss von befristeten Bestandsverträgen, mit den Mobilfunkbetreibern zusätzliche Mieteinnahmen zu lukrieren.

Am Beispiel der Liegenschaft 1070 Wien, Stiftgasse wurde vom Handybetreiber Orange die Anfrage gestellt, eine kleine Sendeanlage/-antenne an der straßenseitigen Fassadenseite zu installieren. Diese würde, kaum sichtbar (siehe Anhang S. A14), auf Kosten des Betreibers errichtet werden. Als Mietentgelt wurden EUR 300,00 netto pro Monat, d.h. EUR 3.600,00 pro Jahr, von Seiten des Mobilfunkbetreibers angeboten. Bei einer unterstellten Verkaufsrendite in Höhe von 3,5 Prozent bedeutet dies eine Steigerung des Verkehrswertes in Höhe von rd. EUR 100.000,00 (!).

Investitionen in allgemeine Bereiche

Durch Investitionen in allgemeine Bereiche können die Optik und das Erscheinungsbild der Immobilie an Wert gewinnen, allerdings ist es sehr schwierig die getätigten Investitionen in Zahlen zu messen. Laut Reza Akhavan, geschäftsführender Gesellschafter von JP Immobilien, ist es oft notwendig, das Stiegenhaus bzw. die Fassade zu sanieren um nachhaltige Mieterträge erzielen zu können oder im Falle des Verkaufes Investoren überhaupt anzusprechen. Eine sanierte Liegenschaft ist gefühlsmäßig mehr wert als eine unsanierte.

Werden nachhaltige Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten getätigt, kann sich die Nutzungsdauer der Liegenschaft verlängern.

Im Anhang (S. A16) ist ein Beispiel einer erfolgten Stiegenhaussanierung angeführt (Ausmalen, Beleuchtung, etc.).

Kontrolle der Hausverwaltungsunterlagen

Laut Mag. Birgit Fritz, Leiterin der MRG-Abteilung der Hausverwaltung Santner, sind bei Übernahme einer neuen Liegenschaft durch die Verwaltung auf jeden Fall sämtliche Indexierungen zu kontrollieren und nachzurechnen. Es kommt immer wieder vor, dass im Laufe der Zeit die jeweiligen Mieten fälschlicherweise, meist zu Ungunsten des Vermieters, indexiert wurden. Eine entsprechende Richtigstellung und Korrektur kann folglich zu höheren Mieterträgen führen.

Neuvermessung der Liegenschaft

Laut Frau Mag. Birgit Fritz ist die Existenz richtiger bzw. vollständiger Bestands- und Vermessungspläne aufgrund des Alters und der Historie bei Zinshäuser oft nicht gegeben. Eine komplette Neuvermessung einer Liegenschaft mit modernen Vermessungsgeräten kann durchaus Sinn machen, wie das Beispiel einer Liegenschaft in 1070 Wien, Stiftgasse gezeigt hat. Nach erfolgter Neuvermessung wurden teils gravierende Nutzflächendifferenzen der einzelnen Bestandseinheiten festgestellt. Diese wurden folglich, über Antrag bei der Schlichtungsstelle, in der Zinsliste korrigiert. Die vermietbare Gesamtnutzfläche der Liegenschaft gemäß aktueller Zinsliste beträgt nun 115 m² mehr als noch das Monat davor.

3.7 Wertminderungsrisiken eines Zinshauses

Sowohl bei einer Neubauwohnmobilie als auch bei einem Zinshaus gibt es viele Risiken, die zu einer Wertminderung der Liegenschaft führen können. In diesem Kapitel sollen die möglichen Risiken eines Zinshauses unter Zuhilfenahme von gewählten Praxisbeispielen dargelegt und kritisch betrachtet werden.

Wie bereits in Kapitel 2.3. beschrieben, lassen sich Risiken in existenzielle und finanzielle bzw. systematische und unsystematische Risiken einteilen. Während die existenziellen Risiken ausbleibende bzw. verminderte Cashflows als ungewisse Variable haben, handelt es sich bei finanziellen Risiken um das Risiko von zu hohen Finanzierungskosten. Systematische Risiken können anders als die unsystematischen Risiken vom Investor beeinflusst werden.

Im folgenden Unterkapiteln sollen folglich alle Risiken rund um die laufenden Erträge kritisch betrachtet werden.

3.7.1 Die zulässige Mietzinshöhe

Beim Ankauf einer Liegenschaft sollte der Investor einen genauen Blick auf die Zinsliste der Liegenschaft werfen. Wie bereits im Rahmen dieser Arbeit festgestellt, unterliegt die Mietzinsbildung bei Bestandsverträgen eines üblichen Zinshauses strengen mietrechtlichen Beschränkungen und zwar in Form des Richtwertmietzinssystems bzw. in gewissen Ausnahmefällen dem angemessenen Mietzins.

In der Praxis ist dieses System laut Arbeiterkammer völlig intransparent.⁵¹ Tendenziell geht die Praxis nämlich dazu über, die vom Vermieter gewünschten Mietzinsvorstellungen in den Vertrag aufzunehmen, wodurch sich die Mietzinshöhe in der Praxis dem am Markt erzielbaren freien Mietzins annähert.⁵² Die Gerechtigkeit des Richtwertmietzinssystems bzw. die gelebte Praxis wird vom Autor in Frage gestellt, da die Sanierung eines Altbaus/Zinshauses und die Instandhaltung oft weit kostenintensiver sind als die Erhaltung bzw. Sanierung eines nach 1945 erbauten Gebäudes. Warum bei einer sanierten Altbauwohnung folglich der Mietzins beschränkt ist und bei einem nicht sanierten Neubau nicht, wäre kritisch zu

⁵¹ Vgl. <http://orf.at/stories/2042729/2042728> vom 18.2.2011.

⁵² Vgl. Rosifka/Postler, 2011, S. 5.

hinterfragen. Dies ist im Rahmen dieser Arbeit nicht vorgesehen, allerdings sollen die möglichen Risiken für einen Investor aufgrund des Richtwertmietzinssystems bei einem Zinshaus aufgezeigt werden.

Kauft ein Investor beispielsweise ein saniertes Zinshaus bzw. eine Liegenschaft mit teilweise über dem gesetzlich zulässigen Mietzins vermieteten Bestandseinheiten, so ist er folglich der Gefahr ausgesetzt, dass die einzelnen Mieter die Höhe des unzulässigen Mietzinses bekämpfen.

Die Gefahr einer möglichen Mietzinsüberprüfung lässt sich wie folgt einschränken:

„Ist der Mieter der Auffassung, dass der mit ihm vereinbarte Hauptmietzins das gesetzlich zulässige Ausmaß überschreitet, so muss er das bei einem unbefristeten Vertrag binnen drei Jahren ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung bei der Schlichtungsstelle bzw. bei Gericht geltend machen. Bei einem unbefristeten Mietvertrag muss die Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung binnen sechs Monaten nach Auflösung des Mietverhältnisses oder Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis geltend gemacht werden.“⁵³

Weiters ist die Verjährungsfrist für die Rückforderung zu beachten. Wird der überhöhte Mietzins bestätigt, bekommt der Mieter im Falle der rechtzeitigen Mietzinsbestreitung für maximal drei Jahre bei Vorliegen eines unbefristeten Vertrages bzw. für maximal zehn Jahre bei Vorliegen eines befristeten Vertrages den zu viel bezahlten gesetzeswidrigen Hauptmietzins refundiert.⁵⁴

Hierzu soll ein Beispiel aus der Praxis zur Veranschaulichung dienen:

Beispiel:

Eckdaten Mietgegenstand:

Altbau 1900, 1180 Wien, Wohnung Kategorie A, 62,30 m²

Eckdaten Mietvertrag:

unbefristet, Mietbeginn 1.1.2010, Hauptmietzins (HMZ) netto / m² p.m.: EUR 9,00

Eckdaten Überprüfung:

Stichtag Überprüfung: 1.1.2012

Gesetzesmäßiger HMZ netto / m² p.m.: EUR 6,22 / m² lt. Stadt Wien

⁵³ Rosifka/Postler, 2011, S. 26.

⁵⁴ Vgl. ebda., 2011, S. 26.

Bei einer Befristung wären nochmals 25 % vom zulässigen Hauptmietzins abzuziehen.

Ergebnis:

Überzahlung EUR 2,78 / m² p.m.; das entspricht für 12 Monate x 2 Jahren, EUR 4.157,00. Der Mieter erhält folglich rd. EUR 4.157,00 vom Vermieter refundiert. Weiters beträgt der neu vorzuschreibende Nettohauptmietzins ab 1.1.2012 EUR 6,22 / m² p.m..

Bei Unterstellung einer Rendite von 4,5 % kommt es durch die dauerhafte Verminderung des Hauptmietzinses zu einer Verminderung des Ertragswertes (vereinfacht) von rd. 46.000,00 (!).

In der Praxis kann sowohl vom Mieter als auch vom Vermieter sehr schnell der vorgeschriebenen Mietzins mit Hilfe der Homepage der Stadt Wien (<https://www.wien.gv.at/richtwert/anfrage/>) auf dessen ungefähre Plausibilität überprüft werden. Die Berechnung des Richtwertmietzinses des oben dargestellten Beispiels, durch die Stadt Wien, sich im Anhang (S. A17f) wieder.

3.7.2 Befristung von Mietverträgen

Beim Ankauf und folglich bei der laufenden Bewirtschaftung einer Liegenschaft ist auch auf die Vertragsdauer der Bestandsverhältnisse zu achten bzw. über die Frage der Befristung oder Nichtbefristung im Falle der Neuvermietung zu entscheiden. Je nach gewählter Vertragsdauer eines Mietverhältnisses ergeben sich Chancen, aber auch Risiken für den Vermieter sowohl im Neubau als auch bei einem Zinshaus.

Bestandseinheiten, welche befristet vermietet wurden bzw. werden, bergen für den Vermieter folgende Chancen:

Mietzins - Ist der vereinbarte Mietzins unter dem marktüblichen bzw. gesetzlich erlaubten Mietzins, so könnte nach Ablauf der Befristung ein neuer Mietvertrag mit dem dann gültigen oder am Markt erzielbaren Mietzins abgeschlossen werden.

Da kein Immobilieneigentümer zum heutigen Zeitpunkt weiß, wie hoch bzw. in welcher Form er eine Wohnung zum Beispiel in zehn Jahren vermieten kann, hält er sich durch den Abschluss eines befristete Mietverhältnisses die Möglichkeit offen,

eine eventuell über die Indexierung hinausgehende Mietzinssteigerung beim folgenden Neuabschluss zu erlangen.

Flexibilität - Durch die Befristung der Bestandseinheiten hält der Eigentümer sich die Möglichkeit offen, über die Bestandseinheiten zu einem gewissen Zeitpunkt jedenfalls verfügen zu können. Eine Eigennutzung bzw. eine Parifizierung und ein möglicher Abverkauf der bestandsfreien Wohnungen wäre dadurch ein mögliches Ausstiegs- bzw. alternatives Investitionsszenario.

Mietnomaden – Leider kommt es in der Praxis immer wieder vor, dass das Verhalten der Mieter gegenüber der Mietergemeinschaft und dem Eigentümer in puncto Zahlungsgepflogenheiten, dem Umgang mit dem Mietgegenstand und der Einhaltung der Hausordnung nicht den gängigen bzw. gewünschten Gepflogenheiten entspricht. Ein befristeter Mietvertrag gibt dem Vermieter die Chance, zumindest nach Ablauf der Befristung, dem möglichen Ärger ein Ende zu setzen.

Bestandseinheiten, welche befristet vermietet werden, bergen für den Vermieter einer Altbauwohnung folgende Risiken/Gefahren:

Wie in den Unterkapiteln 4.4.2 und 4.4.3 dargelegt, gelten aufgrund des Mietrechtsgesetzes strenge Regelungen in puncto Mietzinshöhe, welche aber in der Praxis gemäß AK-Studie kaum eingehalten werden.

Prinzipiell ist gem. MRG bei Abschluss eines befristeten Mietverhältnisses ein Befristungsabschlag in Höhe von 25 Prozent in Abzug zu bringen. D.h. der Eigentümer eines Zinshauses, welcher lediglich befristete Verträge gem. MRG abschließt, muss auf 25 Prozent des gesetzlich zulässigen Mietzinses verzichten. In der Praxis hat diese Differenz zwar scheinbar wenig Bedeutung, allerdings birgt sie dadurch ein größeres Risiko für den Vermieter im Falle der Bekämpfung der Mietzinshöhe durch den Mieter – Stichwort *Verjährungsfrist zehn Jahre*.

Ein Zinshausinvestor steht nun vor der Frage, ob er Neuvermietungen befristet abschließt oder unbefristete Mietverhältnisse vergibt. Im ersten Moment stellt sich die Frage, ob die Flexibilität und Zukunftsüberlegungen einen Abschlag von 25 Prozent wert sind. Folgt man der gängigen Praxis, die Beschränkungen über die Mietzinshöhe zu ignorieren, so ist das Risiko einschränkbar.

Zwei Praxisbeispiele sollen die Überlegungen und Probleme darlegen:

Beispiel 1:

Eckdaten Mietgegenstand:

Altbau 1900, 1180 Wien, Wohnung KAT A, 62,30 m²

Eckdaten Mietvertrag:

Mietbeginn 1.1.2010, Befristung 5 Jahre bis: 31.12.2015

Marktmiete / Hauptmietzins (HMZ) netto / m² p.m.: EUR 9,00 / m²

Eckdaten bei möglicher Überprüfung:

Stichtag Überprüfung: 1.1.2012

Gesetzesmäßiger HMZ netto / m² p.m.: EUR 6,22 / m² lt. Stadt Wien

abzüglich Befristungsabschlag in Höhe von 25 % p.m.: EUR 4,67 / m²

Ergebnis:

Aufgrund der erfolgten Überprüfung des Hauptmietzinses wurde der gesetzmäßige HMZ von EUR 6,22 / m² festgestellt. Da die Wohnung befristet vermietet wurde, sind folglich nochmals 25 Prozent von diesem Mietzins abzuziehen. Die Überzahlung beträgt nun nicht mehr EUR 2,78 / m² pro Monat; welches einem Rückzahlungsbetrag für 24 Monate in Höhe von EUR 4.157,00 entsprechen würde, sondern EUR 4,33 / m² pro Monat. Dies entspricht einem Rückzahlungsbetrag von EUR 6.475,00 für 24 Monate. Der Mieter erhält folglich aufgrund der Befristung rd. EUR 6.475,00 vom Vermieter refundiert.

Auf den ersten Blick hat die Befristung lediglich negative Auswirkungen. Betrachtet man den vereinfachten Ertragswert, so stellt sich das Szenario wie folgt dar:

Aufgrund der Herabsetzung des Mietzinses wird der Vermieter den Mietvertrag nach Ablauf der Befristung im Jahr 2015 nicht verlängern. Der Vermieter muss zwar für fünf Jahre mit 25 Prozent weniger Mietzins kalkulieren, kann allerdings nach Ablauf der Befristung erneut höher vermieten. D.h. der Vermieter kann damit spekulieren, ob der Mieter den Mietzins bekämpft oder nicht. Wenn er dies tut, ist die Befristung jedenfalls ein Ausstiegsszenario und wirkt sich positiv auf den Ertragswert aus. Durch die Befristung ist ein Zukunftsszenario gegeben, während im Falle einer unbefristeten Vermietung die Herabsetzung des Mietzinses jedenfalls negative Auswirkungen hätte.

Ein zweites Praxisbeispiel soll die eben erläuterten Überlegungen und Probleme weiter darlegen.

Beispiel 2:

Eckdaten Mietgegenstand:

Altbau 1900, 1090 Wien, Wohnung vermietet als KAT A, 38,40 m², topsaniert;
Eingang der Wohnung in der Küche – folglich keine KAT A (siehe Anhang S. A19)

Eckdaten Mietvertrag:

Mietbeginn 1.1.2010, Befristung 5 Jahre bis: 31.12.2015

Marktmiete / Hauptmietzins (HMZ) netto / m² p.m.: EUR 10,00

Eckdaten bei möglicher Überprüfung:

Stichtag Überprüfung: 1.1.2012

Gesetzesmäßiger HMZ netto / m² p.m.: EUR 5,03 lt. Stadt Wien

abzüglich Befristungsabschlag in Höhe von 25 % p.m.: EUR 3,75 (!)

Ergebnis:

Aufgrund der erfolgten Überprüfung des Hauptmietzinses wurde der gesetzmäßige HMZ von EUR 5,03 / m² festgestellt, da es sich bei vermieteter Wohnung um keine Wohnung gemäß Kategorie A handelte. Da die Wohnung befristet vermietet wurde, sind folglich nochmals 25 Prozent von diesem Mietzins abzuziehen. Die Überzahlung beträgt EUR 6,25 / m² pro Monat (!), das entspricht 266 Prozent (!).

Würde die Wohnung unbefristet vermietet werden, so würde im Falle einer Hauptmietzinsüberprüfung der Mietzins die Hälfte des vom Markt bezahlten Mietzins betragen. Durch die Befristung kann zumindest nach dessen Ablauf die Wohnung adaptiert bzw. neu besser vermietet werden.

3.7.3 Erhaltungsmaßnahmen – Die Substanz

Vor allem bei Zinshäusern ist das Risiko von übermäßig großen, dadurch kostenintensiven und notwendigen Erhaltungsmaßnahmen gegeben.

Ein bestehendes Risiko ist, sofern es sich nicht um versteckte Schäden handelt, im Rahmen einer technischen Due-Diligence-Prüfung herauszufinden. „Die grundlegende Aufgabe einer technischen Due-Diligence-Prüfung besteht darin,

einen umfassenden Eindruck über den bautechnischen Zustand eines Grundstückes [bzw. Liegenschaft] zu erhalten“.⁵⁵ Weist ein Zinshaus erhebliche bauliche Mängel auf bzw. ist ein hoher Instandhaltungsrückstau gegeben, wird der Investor diese Immobilie nur erwerben, wenn sich dies im Kaufpreis in Form eines angemessenen Abschlages wiederfindet bzw. die jeweilige Immobilie allenfalls nicht erwerben.

Auch eine Liegenschaft, welche bereits über 100 Jahre lang existiert, ist auf jeden Fall auf Substanzschäden hin zu überprüfen, da oft aufgrund des Alters bei Zinshäusern schwerwiegende Mängel durch mangelnde Instandhaltung vorliegen können.

Laut Dr. Daniel Jelitzka, geschäftsführender Gesellschafter von JP Immobilien, sind folgende technischen Kurzchecks im Rahmen einer Ankaufsprüfung eines Zinshauses jedenfalls empfehlenswert:

- Die Statik, vor allem im Kellerbereich, sollte einem kurzen Check unterzogen werden – mögliche vorhandene Unterstellungen etwaiger Kellergewölbe bzw. Stiegenhäuser weisen auf statische Mängel hin.
- Das Alter der vorhandenen Versorgungsstränge, wie Gas-, Wasser, Abwasser sowie Stromsteigleitungen.
- Bei Vorhandensein einer Aufzugsanlage: Prüfung des Alters der Liftanlage sowie, ob diese den gesetzlichen Vorschriften des Wiener Aufzugsgesetzes entsprechen bzw. diese allenfalls adaptiert werden muss.
- Blick auf den Zustand des Stiegenhauses.
- Blick auf den Zustand der Straßen- und Hoffassadenflächen.
- Blick auf den Zustand der Dachflächen.

Wird der technische Zustand vernachlässigt bzw. nicht überprüft, stellt dieser in Zukunft ein mögliches großes finanzielles Risiko für den Zinshausinvestor dar.

3.7.4 Weitere wertbeeinflussende Umstände

Neben den bereits genannten Faktoren gibt es eine Vielzahl an Umständen, die vom Investor nicht beeinflusst werden können. Diese gelten sowohl für das Zinshaus als auch für die Neubauimmobilie.

⁵⁵ Wiesner, 2011, S. 371.

Beispielsweise wird immer wieder von einer möglichen Änderung des Mietrechtsgesetzes gesprochen. Diese kann sich positiv, aber auch negativ auf die Besitzer einer Immobilie bzw. primär auf eine unter den Vollarwendungsbereich fallende Immobilie auswirken. Eine Senkung des Befristungsabschlages wäre durchaus positiv zu sehen, allerdings wäre dies nicht ohne einen Abtausch einer mieterfreundlichen Regelung bei den Verhandlungen der Gesetzesänderung möglich. Das Wegfallen des Lagezugschlages, welches die AK Wien fordert, hätte in der Praxis wahrscheinlich weit höhere, negative Auswirkungen für den Vermieter als die positiven Auswirkungen aufgrund der Reduktion des Befristungsabschlages.⁵⁶

Die Forderung der AK Wien, dass der Richtwert mit nicht mehr als 20 Prozent überschritten werden darf⁵⁷, würde für den Zinshausinvestor auch negative Konsequenzen haben. Sollte so eine Regelung wirklich Gesetzmäßigkeit erlangen, wäre dies aufgrund der leichten Berechenbarkeit und Überschaubarkeit der Mietzinse zwar für den Mieter von Vorteil, allerdings für den Vermieter eines Altbaus von großem Nachteil.

Es wird sich zeigen, in welcher Form die Politik und die jeweiligen Interessensvertretungen erhebliche Änderungen und Optimierungen des Mietrechts vornehmen, und ob das Richtwertmietzinssystem transparenter bzw. vielleicht komplett neu aufgestellt wird. Auf jeden Fall sind diese Umstände für den Besitzer eines Zinshauses ungewiss und können so gut wie nicht beeinflusst werden.

Die in Kapitel 2.3 bereits erwähnten Risiken, wie beispielsweise das Konjunktur-, Inflations-, Länder- oder das erwähnte rechtliche Risiko können bei schlechtem Verlauf den Wert einer Immobilie erheblich beeinflussen. Allerdings sind diese vom Investor selbst nicht beeinflussbar und gelten in gewisser Hinsicht für alle Immobilientypen.

⁵⁶ Vgl. Rosifka / Postler, 2010, S. 37.

⁵⁷ Vgl. ebda., 2010, S. 37.

4 Die Neubauwohnimmobilie

Nach der ausführlichen und kritischen Betrachtung des Immobilieninvestments Zinshaus im vierten Kapitel dieser Arbeit, werden nunmehr die relevanten Unterschiede zum Immobilieninvestment Neubauwohnimmobilie nach den gleichen Kriterien und Reihenfolge untersucht und erläutert, um schließlich die zentrale Fragestellung am Ende beantworten zu können.

4.1 Abgrenzung – Definition der Termini

Zu allererst ist auch hier eine klare Abgrenzung des Terminus notwendig. Bei der Suche nach einer klaren Definition des Begriffes „Neubau“ ist der Autor auf mehrere Abgrenzungsmöglichkeiten, welche in verschiedenster Art und Weise in der Fachliteratur festgehalten sind, gestoßen.

So wird eine Neubauimmobilie dahingehend definiert, dass es sich bei dieser Immobilie um ein Gebäude handelt, dessen Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 in Rechtskraft erwachsen ist.

Weiter ist festzuhalten, dass von einem Neubau gesprochen wird, wenn ein altes Gebäude abgebrochen, bei diesem lediglich die Kellerräumlichkeiten und Fundamente erhalten und genutzt werden können und der Rest des Gebäudes neu errichtet wird.

Eine weitere Begriffsabgrenzung für einen Neubau kann mit dem Alter des Gebäudes gefunden werden. Als echter Neubau werden Gebäude bezeichnet, welche in den letzten fünf bis zehn Jahren fertig gestellt wurden.⁵⁸

Der Begriff Neubauwert wird als Bauwert eines Gebäudes verstanden, welcher „aus den gewöhnlichen Herstellkosten je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung ermittelt wird“⁵⁹.

Folglich kann ein Neubau zwar je nach Definition zwischen 0 und rund 70 Jahren alt sein, allerdings geht der Autor von einem Gebäude aus, dessen Alter nicht älter als 20 Jahre ist.

⁵⁸ Vgl. Unterkapitel folgt Funk et al, 2003, S. 123.

⁵⁹ Seiser / Kainz nach LBG, 2011, S. 458.

4.2 Aktuelle Marktsituation – Der Wiener Neubauwohnimmobilienmarkt

Eine Erfassung des Neubauwohnimmobilienmarktes ist in der Folge aufgrund kaum vorhandenen Datenmaterials bzw. scheinbar wenig transparenten Transaktionen sehr schwierig.

Dr. Daniel Jelitzka, geschäftsführender Gesellschafter des Wiener Bauträgers JP Immobilien, erklärt gegenüber dem Autor, dass die Nachfrage von Investoren, welche in ein gesamtes Wohnungsneubauprojekt investieren wollen, weiter im Steigen begriffen ist, das Angebot an ganzen Wiener Neubauwohnimmobilien allerdings sehr gering ist. Als einer der wenigen Bauträger Wiens hat JP Immobilien bereits mehrere Neubauprojekte, wie beispielsweise die Liegenschaften 1050 Wien, Gassergasse 32, 1070 Wien, Zieglergasse 50, 1080 Wien, Kaiserstraße 63 bzw. 1180 Wien, Thimiggasse 30 anstatt der üblichen Parifizierung und dem folgenden Abverkauf der einzelnen Wohnungen, diese Liegenschaften als gesamtes Neubauwohnimmobilieninvestment an Endinvestoren erfolgreich verkauft. Der Verkauf eines gesamten Projektes ist für einen Bauträger zwar mit einem Abschlag gegenüber der Einzelverwertung verbunden, macht dies allerdings aufgrund der Abwälzung des Verwertungsrisikos in die Sphäre des Endinvestors auch interessant. Sämtliche Wohnungen der oben angeführten Projekte konnten nach Fertigstellung erfolgreich vermietet werden und befinden sich im Anlagevermögen der jeweiligen Immobilienbestände der Investoren.

Die potentiellen Kunden, zu welchen neben namhaften Privatstiftungen auch erfolgreiche Unternehmer und Unternehmungen sowie Versicherungen und Banken gehören, können, sofern verfügbar, mit Bruttorenditen von 3,5 bis 5,5 Prozent rechnen. Je älter ein Neubau, desto höher ist naturgemäß die Renditenerwartung.

Immer öfter werden auch geförderte Neubauwohnimmobilien von privaten und institutionellen Investoren erworben. Ein Großteil der Neubauwohnimmobilien wird mit Hilfe von Förderungen errichtet. Aus diesem Grund haben Immobilienkonzerne, wie die conwert Immobilien Invest SE, bereits große geförderte Neubauprojekte in ihr Portfolio aufgenommen. Eine nähere Auseinandersetzung mit geförderten Neubauwohnimmobilien erfolgt im Rahmen dieser Arbeit allerdings nicht.

4.3 Ausgewählte mietrechtliche Rahmenbedingungen und Besonderheiten

Wie auch im vierten Kapitel werden hier kurz die mietrechtlichen Rahmenbedingungen und ausgewählten Besonderheiten einer Neubauimmobilie hervorgehoben und dargelegt.

4.3.1 Anwendungsbereich des Mietrechts

Der Eigentümer eines Zinshauses bzw. einer Neubauwohnimmobilie möchte durch die Vermietung der Bestandseinheiten laufende Mieteinnahmen erzielen.

Gemäß § 1 Absatz 1 Mietrechtsgesetz (MRG) ist das Gesetz anzuwenden für „die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art [...] samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im Besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen [...]“⁶⁰

Die Miete ist definiert als „entgeltliche Überlassung einer unverbrauchbaren Sache zum Gebrauch auf „gewisse“ Zeit.“⁶¹

Folglich unterliegen, wie bereits festgestellt, grundsätzlich beide Liegenschaftstypen dem österreichischen Mietrechtsgesetz (MRG).

Im Gegensatz zu einem typischen Zinshaus gelten für eine nicht geförderte Neubauwohnimmobilie aufgrund der Bestimmungen des § 1 Abs 4 MRG nur bestimmte Regelungen des Mietrechtsgesetzes. Bei einer Neubauwohnimmobilie handelt es sich folglich um eine Teilausnahme vom MRG. Bei Themenbereichen, die nicht durch die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes geregelt werden, kommt das Allgemeine Gesetzbuch (ABGB) zur Anwendung. Sollten zwingende Vorschriften des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) nicht betroffen sein, können auch wirksame vertragliche Vereinbarungen getroffen werden.

Der Zweck des MRGs, einen weitreichenden Schutz des Mieters von Gesetzeswegen her zu gewährleisten, wird im Falle einer Neubauwohnimmobilie

⁶⁰ Doralt, Mietrechtsgesetz, 2010, S. 7.

⁶¹ Dirnbacher, 2010, S. 27 nach OGH 22.12.2004, 3 Ob 153/04b.

durch die Vorschriften in den Regelungsbereichen Kündigungsschutz und Kündigungsbeschränkungen erfüllt.

Der strenge Schutz des Mietobjektes (Erhaltungspflichten des Vermieters) und der Preisschutz bzw. die Mietzinsbeschränkungen (Mietzins, Normen über Einmalzahlungen, Ablösen, Verwendungspflichten etc.) kommen nicht zur Anwendung.⁶²

4.3.2 Mietzinsbildung⁶³

Die Frage, ob Voll- oder Teilanwendbarkeit bzw. gänzliche Nichtanwendbarkeit des Mietrechts möglich ist, ist entscheidend. Unterliegt ein Mietverhältnis nicht oder nicht zur Gänze den Bestimmungen des MRG so kann der Mietzins frei vereinbart werden.

Der freie Mietzins ist im MRG definiert und unterliegt keinen im Mietrechtsgesetz verankerten Beschränkungen. Folglich sind auch die sonstigen Vorschriften des Mietrechtsgesetzes betreffend Wertsicherung, Betriebskosten bzw. sonstigen Nebenleistungen nicht zu berücksichtigen. Es sind die allgemeinen zivilrechtlichen Regelungen, wie Wucher, Verkürzung über die Hälfte, Sittenwidrigkeit, Irreführung, List und Zwang zu berücksichtigen.

Die Möglichkeit als Vermieter bei der Wahl der Höhe des Mietzins frei wählen zu können, ist ein sehr großer Vorteil. Jedenfalls ist der Mietzins durch den am Markt üblichen Mietzins beschränkt.

4.3.3 Die Vertragsdauer – Befristung⁶⁴

Da eine Neubauwohnimmobilie in den Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt, kommt, analog zu einem Zinshaus im Vollanwendungsbereich, § 29 MRG zur Anwendung. Wie bereits festgehalten, ist gemäß § 29 Abs 3 MRG die Auflösung des Mietvertrages durch Ablauf einer vereinbarten Vertragsdauer möglich, sofern dies im Mietvertrag schriftlich vereinbart

⁶² Vgl. Dirnbacher, 2010, S. 28.

⁶³ Vgl. Dirnbacher, 2010, S. 222ff.

⁶⁴ Vgl. Doralt, 2010, S. 28.

wurde und bei Wohnungen die vereinbarte Befristung mindestens drei Jahre beträgt.

Anders als im Falle eines Altbaumietvertrages gemäß Vollenwendungsbereich des MRGs, kommt bei Abschluss eines befristeten Mietvertrages kein 25 Prozentabschlag zur Anwendung. Der Investor einer Neubauwohnimmobilie wird nicht für die Befristung von Mietverträgen vom Gesetzgeber bestraft.

4.3.4 Erhaltungsarbeiten

Bei Teil- und Vollaussnahmen des MRGs und folglich somit bei Neubauwohnimmobilien kommen hinsichtlich der Thematik „Erhaltungspflichten des Bestandsgebers“ die Regelungen des § 1096 ABGB bzw. entsprechende vertragliche Vereinbarungen zur Anwendung.

Werden im Mietvertrag diese Erhaltungspflichten nicht dezidiert geregelt, trifft nach § 1096 ABGB den Bestandsgeber eine besondere Erhaltungspflicht. Neben der Behebung von ernsten Schäden, der Erhaltung der allgemeinen Teile und der Beseitigung erheblicher Gefahren für die Gesundheit, muss der Vermietungsgegenstand in brauchbarem Zustand übergeben und erhalten werden. Der Bestandsnehmer, darf nicht im bedungenen Gebrauch oder Genuss gestört werden. Laut § 1096 ABGB wäre dies somit eine uneingeschränkte Regelung betreffend der Erhaltungspflichten des Vermieters.⁶⁵

Aufgrund dessen war es bis zur Veröffentlichung der Klauselentscheidung des OGHs im Jahr 2009 (6 Ob 81/09v) häufig üblich, Reparaturkosten an allgemeinen Teilen des Hauses unter dem Titel der erweiterten Betriebskosten in die Mietverträge aufzunehmen und zu vereinbaren. Diese Nebenkosten stellten Vermieter von Neubauten besser als Vermieter von Altbauten. Den Mietern wurden vertraglich so gut wie alle laufenden und unvorhersehbaren Hausreparaturen, zusätzlich zur im Vergleich zum Altbau höheren Miete, aufgehalst. Aufgrund der Klauselentscheidung von 2009 verbot der OGH die in der Praxis häufig verwendeten Vertragsbausteine betreffend Betriebskosten und Wartungsarbeiten.

⁶⁵ Vgl. Dirnbacher, 2010, S. 85f.

Damit wiederholte bzw. verdeutlichte der OGH die erste Klauselentscheidung von 2006.⁶⁶

4.4 Wertsteigerungspotentiale eines Neubaus

Ausgehend von einer Neubauwohnimmobilie, welche nicht älter als 20 Jahre alt ist, sind die Wertsteigerungsmöglichkeiten, die durch die aktive Entwicklung und Bewirtschaftung des Eigentümers bzw. des beauftragten Asset-Managements realisiert werden können, sehr eingeschränkt vorhanden.

Wird ein Neubau errichtet, werden in der Regel sämtliche Möglichkeiten, die die gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen bereithalten, ausgeschöpft. Lediglich die Optimierung einzelner Wohnungsbestände im Laufe der Zeit, welche aufgrund geänderter Trends bzw. Mieterwünschen sinnvoll sind, kann zu einer Wertsteigerung führen bzw. ist folglich eine Maßnahme für die Werterhaltung.

Die aktive Bestandsfreimachung durch Ausmietung der Mieter ist in einer Neubauwohnimmobilie nicht sinnvoll, da in der Regel die Wohnungen zum höchstmöglichen Mietzins vermietet werden. Lediglich in Fällen, in denen eine Wohnung weit unter dem Marktmietzins vermietet ist, wäre solch eine Maßnahme sinnvoll. Die Wertsteigerung würde sich gegebenenfalls analog der Berechnung eines Zinshauses ergeben.

4.4.1 Bestandsfreimachung durch Aufkündigung des Mietrechts

Analog zu Kapitel 4.4 ist eine Aufkündigung des Mietrechtes, soweit dies rechtlich möglich ist, nur sinnvoll, wenn der Hauptmietzins weit unter dem üblichen Marktzins liegt. Im Gegenteil, es ist für das Haus bzw. die vermietete Bestandseinheit sogar von Vorteil, wenn diese beispielsweise nicht dauerhaft bewohnt wird bzw. leer steht und trotzdem Mieterträge eingenommen werden können.

⁶⁶ Vgl. Kirnbauer, 2009, Artikel.

4.4.2 Bestandsfreimachung durch Abschluss einer einvernehmliche Auflösung

Wie bereits in Kapitel 4.4 beschrieben, ist eine Auflösung des Mietrechtes, soweit dies rechtlich möglich ist, nur sinnvoll, wenn der Hauptmietzins weit unter dem üblichen Marktzins liegt. Es ist also in der Regel keine Maßnahme zur Wertsteigerung einer Neubauliegenschaft, sondern lediglich zum Erhalt des Liegenschaftswertes.

4.4.3 Auflösung des Hausbesorger-Dienstverhältnisses

In jungen Neubauwohnmobilien sind in der Regel keine Hausbesorger-Dienstverhältnisse mit dazugehörenden Dienstwohnungen zu finden, da das Hausbesorgergesetz im Jahr 2000 an Relevanz verloren hat (siehe dazu auch Kapitel 3.6.4).

4.4.4 Bestandsfreiwerdung durch natürliche Fluktuation

Analog zu Punkt 5.4. ist das Freiwerden einer hoch vermieteten Wohnung durch die allenfalls notwendigen Sanierungsmaßnahmen zwecks Wiedervermietbarkeit als werterhaltende Maßnahme bzw. Risiko zu sehen und nicht als Chance zur Wertsteigerung.

4.4.5 Optimierung der Mieterträge bei Bestandsverträgen

Gemäß Mag. Birgit Fritz von HV Santner kommt es bei Neubauwohnmobilien selten vor, dass mit Mietern nachträgliche Vereinbarungen geschlossen werden. Allenfalls kommt diesen keine wertsteigernde Bedeutung zu, da diese zumeist eine kostenintensiven Gegenleistung voraussetzen (z.B. nachträglicher Einbau einer Satellitenanlage).

4.4.6 Flächenverdichtungen und -optimierungen

Dieser Punkt ist im Falle eines Neubaus zu vernachlässigen bzw. stellt keine Chance, sondern eher ein Wertminderungsrisiko bzw. Maßnahmen für den Werterhalt einer Neubauimmobilie dar. Für die Vollständigkeit wurden die einzelnen Punkte geprüft und kurz erfasst.

Wohnungssanierung

Aufgrund der in der Regel zum freien Mietzins, d.h. zum Marktzins vermieteten Wohnungen, ist eine notwendige Wohnungssanierung, zum Beispiel nach Auszug eines Mieters, nicht als Chance, sondern als Wertminderungsrisiko anzusehen.

Nach Auszug eines Mieters müssen meist die Wohnung teilsaniert bzw. adaptiert werden, um die Wohnung erneut zum marktüblichen Mietzins vermieten zu können. Im idealen Verlauf können durch die leichte Anhebung des Mietzinses bei Neuvermietung die Kosten der Teilsanierung wieder hereingebracht werden und so der Wert der Immobilie gehalten werden.

Wohnungszusammenlegung

Anders als bei einem Zinshaus ist die nachträgliche Wohnungszusammenlegung in einer Neubauwohnimmobilie nicht sinnvoll bzw. bringt keinen Mehrertrag. Diese wäre lediglich mit hohen Kosten verbunden und ist aufgrund der bereits sehr hoch vermieteten Wohnungen keine Wertsteigerungschance.

Wohnungsteilung

Anders als bei einem Zinshaus ist die nachträgliche Wohnungsteilung nicht sinnvoll bzw. bringt keinen Mehrertrag. Dies wäre lediglich eine Lösung für eine aufgrund ihrer Größe nicht vermietbare Wohnung.

Ausbau bzw. Einbau von Rohdachböden

Dachböden bei Neubauten sind bereits ausgebaut bzw. nicht vorhanden. Bei den möglicherweise vorhandenen Dachbodenflächen handelt es sich um Restflächen bzw. notwendige technische Flächen, die keine Optimierungen mehr möglich machen.

Allenfalls bei einer nachträglichen Änderung der Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen könnte eine weitere Aufstockung bzw. Ausnutzung nach oben angedacht werden. Dies kommt aber aus der Praxiserfahrung des Autors so gut wie nie vor.

Umnutzung bzw. Adaptierung von Keller und Souterrainflächen

Die Umnutzung von Keller- bzw. nicht vorhandenen Souterrainflächen ist nicht möglich, da in der Regel sämtliche Kellerabteile, notwendige technische Flächen bzw. im Optimalfall eine Garage vorhanden sind.

4.4.7 Weitere Wertsteigerungsmöglichkeiten

Ausgehend von einer Neubauwohnmobilie, welche nicht älter als 20 Jahre alt ist, sind die wie bei einem Zinshaus möglichen sonstigen Potentiale meist nicht bei dieser wiederzufinden, da bereits sämtliche Flächen optimal ausgenutzt werden.

Vermietung von Fassadenflächen

Eine allenfalls mögliche Vermietung von Werbeflächen bei Neubauwohnmobilien in präsenten und gut sichtbaren Lagen z.B. in Form einer bemalten Feuermauer, eines Steckschildes oder eines beleuchteten Schriftzuges am Dach wären zu prüfen und könnten zusätzliche Mieteinnahmen generieren.

Antennenanlagen am Dach bzw. an Fassadenteilen

Auch die Installation einer Antennenanlage am Dach bzw. an Fassadenteilen kann bei Bedarf überprüft werden, allerdings sind aufgrund der gänzlichen Flächenausnutzung eines Neubaus so gut wie keine dafür notwendigen Flächen im Dachboden bzw. auf dem Dach vorhanden. Solche Potentiale würden in der Regel bei Errichtung des Neubaus bereits berücksichtigt werden und allenfalls ausgenutzt worden sein.

Investitionen in allgemeine Bereiche

Wie auch bei einem Zinshaus gilt, gepflegte, ordentliche Allgemeinbereiche sind für die Vermietbarkeit von Vorteil. Allerdings lässt sich hier auch der Wert nicht näher beziffern. Mit der Sanierung von Allgemeinbereichen eines Zinshauses kann jedenfalls fühlbar mehr erreicht werden, als mit der Sanierung eines Stiegenhauses bzw. einer Fassade einer Neubauwohnimmobilie (siehe dazu auch die Fotodokumentation der Sanierung (Fassade/Stiegenhaus) der Liegenschaft in 1190 Wien, Heiligenstädter Straße im Anhang S. A20).

4.5 Wertminderungsrisiken eines Neubaus

Die Wertminderungsrisiken betreffend der bei einem Zinshaus behandelten Punkte können aufgrund der für einen Neubau geltenden gesetzlichen Regelungen kurz beantwortet werden.

4.5.1 Die zulässige Mietzinshöhe

Da es bei der Vereinbarung der Mietzinshöhe im Falle einer Neubauwohnimmobilie so gut wie keine Beschränkungen gibt (siehe auch Kapitel 4.3.2.) ist hier, bis auf die nicht beeinflussbaren Risiken des Marktes, kein Wertminderungsrisiko gegeben. Der erzielbare Mietzins passt sich dem am Markt erzielbaren Mietzins an.

4.5.2 Befristung von Mietverträgen

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen kommt ihm Falle einer Befristung kein Befristungsabschlag zur Anwendung. Dadurch ist die Befristung der Mietverträge jedenfalls von Vorteil, anzuraten und als Wertsteigerungschance zu sehen.

4.5.3 Erhaltungsmaßnahmen – Die Substanz

Die Thematik der Erhaltungsmaßnahmen kann ein mögliches Wertminderungsrisiko darstellen, sollte die sorgfältige rechtliche Due-Diligence-Prüfung beim Ankauf der Neubauliegenschaft vernachlässigt worden sein. Wurden keine einschränkenden Regelungen betreffend der Erhaltungsmaßnahmen in den Verträgen getroffen und kommt der § 1096 ABGB voll zur Anwendung, kann dies hohe Kosten für den Eigentümer verursachen und diese somit wertmindernde Wirkung haben.

5 Zinshaus contra Neubauwohnimmobilie – Conclusio

Steht ein Investor vor der Wahl, sein Kapital in ein Wiener Zinshaus oder in eine Neubauwohnimmobilie zu investieren, hat er sämtliche Vor- und Nachteile dieser beiden Investitionsmöglichkeiten gegenüberzustellen. Diese werden, je nach Investorentyp, neben der Lage der in Frage kommenden Immobilie, ausschlaggebend bei der Wahl des Investments sein.

Die nachfolgende selbst erstellte Entscheidungsmatrix soll einen Überblick über die jeweiligen Pro und Contras der jeweiligen Investments geben. Die Tabelle wurde in die Bereiche „Kriterien Investment“ sowie „Investorentyp“ unterteilt. Innerhalb dieser wird zwischen „Zinshaus mit Potential“, „Zinshaus weitgehend entwickelt“ und „Neubauwohnimmobilie“ differenziert. Unter dem Bereich „Investorentyp“ ist, basierend auf den im Zuge des Verfassens dieser Arbeit erlangten Erkenntnissen, die Empfehlung des Autors zu finden, für welche Immobilie sich der Investor entscheiden soll.

	Zinshaus mit Potential	Zinshaus weitgehend "entwickelt"	Neubau- wohnimmobilie
Kriterien Investment			
Wertsteigerungspotentiale			
Bestandsfreimachung: Aufkündigung	+	+/-	-
Bestandsfreimachung: einvernehmlichen Auflösung	+	+/-	-
Auflösung Hausbesorgerdienstverhältnis	+	+/-	-
Bestandsfreimachung: natürliche Fluktuation	+	+	-
Optimierung der Mieterträge bei Bestandsverträgen	+	+/-	-
Flächenverdichtungen			
Wohnungssanierung/-zusammenlegung/-teilung	+	+/-	-
Dachgeschoßausbau/Zubau	+	+/-	-
Umnutzung von Keller und Souterrainflächen	+	+/-	-
sonstige Wertsteigerungsmöglichkeiten	+	+/-	+/-
Wertminderungsrisiken			
Mietzinshöhe	-	-	+
Befristungen von Mietverträgen	-	-	+
Erhaltungsmaßnahmen	-	+/-	+
sonstige wertbeeinflussende Umstände	-	-	+
Investorentyp			
risikoavers		x	x
risikoneutral	x	x	x
risikofreudig	x		
investitionsfreudig - laufende Investitionen	x		
reine Wertanlage - primär einmalige Investition		x	x
Legende			
+	+/- je nach dem Vorteil bzw. kein Vorteil		-
positiv / Vorteil			kein Vorteil / Nachteil

**Abbildung 14: Entscheidungsmatrix Zinshaus contra Neubauwohnimmobilie
(eigene Darstellung)**

Im Zuge dieser Arbeit konnten die grundlegendsten Unterschiede herausgefunden werden. Wie bereits vom Autor vermutet, handelt es sich bei einer *Neubauwohnmobilie* um ein eher konservatives und für den risikoaversen Investor geeignetes Immobilieninvestment.

Bei der erfolgten Überprüfung der möglichen Wertsteigerungsansätze musste festgestellt werden, dass die Chance auf eine kurzfristige Wertsteigerung so gut wie nicht gegeben ist. Vielmehr hat der Eigentümer darauf zu achten, den Wert der Immobilie durch gute, vorausschauende Bewirtschaftung und die notwendige regelmäßige Instandhaltung zu erhalten. In der Regel wird eine Hausverwaltung damit betraut, diese Agenden für den Eigentümer zu übernehmen. Den gegenüber einem Zinshaus größten Vorteil haben Neubauwohnmobilien betreffend ihrer mietrechtlichen Sonderstellung. Der Eigentümer einer Neubauwohnmobilie muss sich über Beschränkungen bezüglich Mietzinshöhe keine Gedanken machen, da diese frei vereinbart werden kann. Auch kann er mangels eines vorhandenen Befristungsabschlags ohne Verluste sämtliche Mietverträge befristen. Die dadurch ohne Mehrkosten gewonnene Verwertungsflexibilität ist ein durchaus reizvoller Vorteil. Auch ist der Investitionsbedarf aufgrund des Alters des Gebäudes meist nicht gegeben bzw. kann dieser durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden. In puncto Erhaltungspflichten des Vermieters ist Vorsicht geboten, da bei Unachtsamkeit die uneingeschränkten Regelungen des § 1096 ABGBs den Liegenschaftseigentümer finanziell treffen könnten.

Durch den Erwerb eines nicht zur Gänze entwickelten Wiener Zinshauses besteht für den Eigentümer die Möglichkeit, den Wert der Immobilie durch die aktive Bewirtschaftung kurz- bis mittelfristig erheblich zu steigern.

Bei der erfolgten Überprüfung der Wertsteigerungspotentiale eines Zinshauses konnte eine beträchtliche Anzahl an Möglichkeiten gefunden werden. Gerade das Bestehen der strengen mietrechtlichen Bestimmungen bzw. der aus der Historie noch vielfach vorhandenen Friedenskronenmietzinsverträge sind primär ausschlaggebend für die bestehenden Wertsteigerungspotentiale. Höhere Chancen stehen höheren Risiken gegenüber. Die für ein Zinshaus geltenden mietrechtlichen Beschränkungen in Sachen Mietzinshöhe und Befristungsabschlag sowie die aufgrund des fortgeschrittenen Alters des Gebäudes möglicherweise notwendigen Sanierungsmaßnahmen können ein hohes finanzielles Risiko für den Investor darstellen.

Zurückkommend auf die dieser Arbeit grundlegenden zentralen Fragestellung, ob ein Zinshaus mehr Chancen oder mehr Risiken gegenüber einem Neubauwohnimmobilieninvestment birgt bzw. für welches der beiden Investments sich der Investor entscheiden soll, kommt der Autor nun zu folgender Erkenntnis:

Durch den Kauf eines Zinshauses hat der Investor die Chance, bei aktiver Bewirtschaftung dieses, sei es durch ihn selbst bzw. durch ein von ihm beauftragtes Asset-Management, neben der laufenden Wertsteigerung zusätzlich den Wert der Immobilie durch die gegebenen Entwicklungsmöglichkeiten zu steigern. Die Wertentwicklungspotentiale eines Zinshauses sind wesentlich höher als die eines Neubauwohnimmobilieninvestments, allerdings ist dieses auch aufgrund der mietrechtlichen Gegebenheiten sowie der für die Entwicklung notwendigen finanziellen Mittel wesentlich risikoreicher.

Ein Investor soll sich je nach verfügbaren Mitteln und individueller Risikobereitschaft für ein Neubauwohnimmobilieninvestment bei risikoscheuer Einstellung bzw. für ein Zinshaus bei risikoneutraler bis risikofreudiger Einstellung entscheiden. Hinzu kommt, dass das Angebot an Einzelinvestment „Neubauwohnimmobilie“ im Vergleich zum Investment „Wiener Zinshaus“ relativ überschaubar ist.

Da jede Immobilie, sei es ein Zinshaus oder eine Neubauwohnimmobilie, heterogen und daher einzigartig ist, sollte jedenfalls vor Ankaufsentscheidung jede Immobilie im Zuge einer kurzen Due-Diligence-Prüfung begutachtet und als für den Investor passend oder unpassend befunden werden.

Zusammenfassung

Im Rahmen dieser wissenschaftlichen Arbeit werden die Immobilieninvestments „Zinshaus“ sowie „Neubauwohnimmobilie“ vom Autor kritisch betrachtet. Dabei werden sämtliche wertbeeinflussende Umstände in Theorie und Praxis gegenübergestellt.

Zu Beginn der Arbeit soll dem Leser ein grundlegendes Verständnis über die Veranlagung in Immobilien vermittelt werden. Dies geschieht durch die Darstellung der Immobilienarten, der Investoren und deren Zielsetzung, des Wertes der Immobilie, der Chancen und Risiken von Immobilienveranlagungen sowie der Dienstleistung Immobilien Asset-Management.

Nach erfolgreicher Behandlung der Grundlagen werden das Zinshaus sowie die Neubauwohnimmobilie mit Hilfe von Theorie- und Praxisbeispielen genauer betrachtet. Neben der Abgrenzung der Termini, der Beschreibung der Marktsituation und der Klärung der Rahmenbedingungen werden sämtliche wertbeeinflussende Umstände in positiven wie auch negativen Belangen behandelt. Bei der erfolgten, vertiefenden Auseinandersetzung zeigt sich, dass je nach Risikobereitschaft des Investors, sich dieser eher für ein Zinshaus bzw. für eine Neubauwohnimmobilie entscheiden wird. Es ist ersichtlich, dass das bei einem Zinshaus mögliche höhere Wertsteigerungspotential einem weit höheren Risiko, insbesondere in puncto Nachhaltigkeit der Mieterträge und der notwendigen Investitionen, gegenübersteht. Ein risikoaverser Investor wird eine Neubauwohnimmobilie einem Zinshaus vorziehen, wenn der notwendige Kapitalbedarf und Lage der Liegenschaft den Vorstellungen entsprechen.

Durch die plakative, praxisbezogene Darstellung kann der Autor auch einem Nichtimmobilienspezialisten die behandelte Thematik näherbringen. Die Leser werden durch die Vertiefung in diese Arbeit beim Entschluss über die Wahl des richtigen Immobilieninvestments – Zinshaus oder Neubauwohnimmobilie – unterstützt.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grafische Darstellung der zentralen Fragestellung	2
Abbildung 2: Schnitt (Aufbau) und Grundriss der Liegenschaft 1160 Wien, Herbststraße 66.....	17
Abbildung 3: Schnitt (Aufbau) und Grundriss der Liegenschaft 1090 Wien, Garnisongasse 7 / Schwarzspanierstraße 8.....	18
Abbildung 4: Beispielhafter Aufbau eines Standard-Zinshauses.....	19
Abbildung 5: Transaktionsvolumen Wiener Zinshäuser (in Millionen Euro)	21
Abbildung 6: Überschlagskalkulation – Neuvermietung - Ablöse	32
Abbildung 7: Überschlagskalkulation – Neuvermietung - Ablöse	33
Abbildung 8: Bestandsplan und Entwurfsplan Top 17.....	38
Abbildung 9: Bestandsplan Top 29 und Top 30	39
Abbildung 10: Entwurfsplan Top 29 und Entwurfsplan Top 30.....	40
Abbildung 11: Entwurfsplan Zusammenlegung Top 29 und Top 30.....	41
Abbildung 12: Bestandsplan Souterrainflächen Burggasse	44
Abbildung 13: Plan nach Adaptierung der Souterrainflächen Burggasse.....	45
Abbildung 14: Entscheidungsmatrix Zinshaus contra Neubauwohnmobilie	67

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Teilmarktstrukturen.....	6
Tabelle 2: Immobilieninvestoren.....	7
Tabelle 3: Auszug aus den Arten von existenziellen Immobilienrisiken	8
Tabelle 4: Auszug aus den Arten von finanziellen Immobilienrisiken.....	9
Tabelle 5: Projektstufen im Real Estate Management	12

Literaturverzeichnis

- Bach / Ottmann / Sailer / Unterreiner (2005): Immobilienmarkt und Immobilienmanagement. Verlag Vahlen, München.
- Balidia, Patrick (2011): Wertverlust unwahrscheinlich, 20./21. August 2011, S. 10, Gewerbe Immobilien – Die Presse.
- Bammer, Otto / Fuhrmann, Karin / Ledl Rupert (Hrsg.) (2011): Handbuch Immobilienbewirtschaftung. Linde Verlag, Wien.
- Bienert, Sven / Funk, Magret (Hrsg.) (2009): Immobilienbewertung Österreich. Edition ÖVI Immobilienakademie, 2. Auflage, Wien.
- Bone-Winkel, Stephan (1998): Immobilienprodukte: Überblick und Vergleich. In: Schulte, Werner / Bone-Winkel, Stephan / Thomas, Matthias (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Investition. Verlag Rudolf Müller, 2. Auflage, Köln.
- Dirnbacher, Wolfgang (2009): MRG idF der WRN 2009 – Das Mietrechtsgesetz idF der Wohnrechtsnovelle 2009. Edition ÖVI Immobilienakademie 2009, Stand Oktober 2009, Wien.
- Doralt, Werner (Hrsg.) (2010): Kodex des Österreichischen Rechts. Wohnungsgesetze 2010/11. Lexis Nexis, 14. Auflage, Wien.
- Dötzelhofer, Siegfried (2010): Sanierung von Baulichkeiten. In: Rustler Peter (Hrsg.) (2010): Der Rustler 5 – Immobilienmanagement. Rustler Gruppe GmbH, Wien.
- Ehlmaier, Michael (Hrsg.) (2010): Zinshausmarktbericht, EHL Immobilien, Wien.
- Ehlmaier, Michael (Hrsg.) (2011): Zinshausmarktbericht, EHL Immobilien, Wien.
- Exner, Andre (2011): Wiener Zinshausmarkt schaltet einen Gang höher, 23.9.2011, S. 20, Finanzen und Börse - Wirtschaftsblatt.
- Funk, Magret (Hrsg.) et al. (2003): Immobilien Lexikon Österreich. Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien.
- Grooterhorst, Johannes / Becker, Udo / Dreyer, Rolf-Ulrich / Törnig, Tobias (Hrsg.) (2010): Rechtshandbuch Immobilien-Asset-Management – Potentiale und Strategien für Investoren und Eigentümer, Bundesanzeiger Verlag, 1. Auflage, Köln.

- Holzmann, Christoph (2005): Investition in Immobilien. In: Schulte, Werner / Bone-Winkel, Stephan / Thomas, Matthias (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Investition. Verlag Rudolf Müller, 2. Auflage, Köln.
- Kirnbauer, Wolfgang (2009): OGH: Neue Klauselentscheidung stärkt Mieter in Neubauten. Mieterschutz Wien, Wien.
- Kothbauer, Christoph / Malloth, Thomas / Rücklinger Gottfried (2006): Kommentar der WKO Immo: Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Energieausweis-Vorlage-Gesetz, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wien.
- Kranewitter, Heimo (2010): Liegenschaftsbewertung. Manz Verlag, 6. Auflage, Wien.
- Malloth, Thomas / Stocker, Gerald (2009): Bewertung eines österreichischen Mietzinshauses. In: Bienert, Sven / Funk, Magret (Hrsg.) (2009): Immobilienbewertung Österreich. Edition ÖVI Immobilienakademie, 2. Auflage, Wien.
- Malloth, Thomas (Hrsg.) (2007): Immobilienmanagement. Edition ÖVI Immobilienakademie, Auflage 2007, Wien.
- Malloth, Thomas (Hrsg.) (2009): Stingl – MM (Mind Management), Infonr. MM 14-09, 2009, Wien.
- Otto, Eugen (Hrsg.) (2010): Der Wiener Zinshausmarktbericht. Herbst 2010. NAI Otto Immobilien, Wien.
- Otto, Eugen (Hrsg.) (2011): Der Wiener Zinshausmarktbericht. Herbst 2011. NAI Otto Immobilien, Wien.
- Quante, Rainer (2011): Praxishandbuch Immobilien Asset Management, Immobilien Manager Verlag, Köln.
- Reithofer, Markus (2011): Liegenschaftsbewertung. In: Bammer, Otto / Fuhrmann, Karin / Ledl Rupert (Hrsg.) (2011): Handbuch Immobilienbewirtschaftung. Linde Verlag, Wien.
- Rosifka, Walter / Postler, René (2010): Die Praxis des Richtwertmietzinssystems – Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien. Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Wien.
- Roth, Martin M. (2009): Wertbegriffe und Wertdefinitionen. In: Bienert, Sven und Funk, Magret (Hrsg.) (2009): Immobilienbewertung Österreich. Edition ÖVI Immobilienakademie, 2. Auflage, Wien.

- Rustler Peter (Hrsg.) (2010): Der Rustler 5 – Immobilienmanagement. Rustler Gruppe GmbH, Wien.
- Seiser, Josef / Kainz, Franz (2011): Der Wert von Immobilien. Standards und Praxis der Bewertung. Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz.
- Schmidinger Josef (2007): Veranlagung in Immobilien: Skriptum des Masterstudiengangs Immobilienmanagement Wiener Neustadt.
- Schulte, Werner / Bone-Winkel, Stephan / Thomas, Matthias (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Investition. Verlag Rudolf Müller, 2. Auflage, Köln.
- Unterreiner, Frank Peter (2005): Die Teilmärkte des Immobilienmarktes. In: Bach / Ottmann / Sailer / Unterreiner (2005): Immobilienmarkt und Immobilienmanagement. Verlag Vahlen, München.
- Wiesner, Wolfgang (2011): (Tax)Due-Dilligenceprüfung bei Immobilien-transaktionen. In: Bammer, Otto / Fuhrmann, Karin / Ledl Rupert (Hrsg.) (2011): Handbuch Immobilienbewirtschaftung. Linde Verlag, Wien.

Internet Quellen:

- Die Presse, Beate Lammer: Zinshäuser: Ein Investment für Generationen, <http://diepresse.com/home/leben/wohnen/389093/print.do>, 6.6.2008.
- Die Presse, ohne Autor: Zinshäuser: Auf der Suche nach Potential, <http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/539441/print.do>, 12.2.2010.
- ORF.at, Artikel: Fast alle Altbaumieten viel zu hoch. AK: System völlig intransparent , <http://orf.at/stories/2042729/2042728>, 18.2.2011.
- Stadt Wien, Homepage der Stadt Wien Mietenrechner, <https://www.wien.gv.at/richtwert/anfrage/>, 28.12.2011.

Anhang

Anhang Kapitel 3.2 Abgrenzung – Der Aufbau / Die Grundrissgestaltung

1. Arbeiterzinshaus: 1160 Wien, Herbststraße 66 / Ganglbauergasse 2



Fassadenansicht



Wasserentnahmestelle

2. Nobelzinshaus: 1090 Wien, Garnisongasse 7 / Schwarzspanierstraße 8



Fassadenansicht



Eingangsbereich

Quelle: JP Immobilien / Carl Anders Nilson

Anhang Kapitel 3.6.1 Bestandsfreimachung durch Aufkündigung des Mietrechts: Beispiel 1180 Wien, Gentzgasse / Top 31

Dokument zur Einbringung der Aufkündigung

Seite 1:

 Podovsovník
Arsenijević & Dorner
RECHTSANWÄLTE IN KOOPERATION

MIT WEB-ERV
An das
Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien


Wien, 21.9.2011
AA/AC
Akt Nr. 9714

Kündigende Partei: 
 Wien

vertreten durch:



Rechtsanwalt
Mag. Franz PODOVSOVNIK
1010 Wien, Habsburgergasse 6-8
Tel.: 536 37 / Fax: 536 37 DW 555
Vollmacht erteilt
ADV-Code R138295

Gekündigte Partei: 
A-2500 Baden

wegen: Aufkündigung (RATG EUR 1.500,00; GGG EUR 750,00)

GERICHTLICHE AUFKÜNDIGUNG

2-fach
1 Rubrik

Quelle: JP Immobilien

Wir kündigen der Gegenseite das im Haus **1180 Wien, Gentzgasse** ■■■ Stiege 3 im 1. Stock gelegene Bestandsobjekt **top Nr. 31 (Wohnung)**, unter Einhaltung einer **einmonatigen Kündigungsfrist** samt Zubehör für den **30.11.2011** gerichtlich auf und beantragen, der Gegenseite aufzutragen, den oben angeführten Bestandsgegenstand binnen 14 Tagen nach obigem Termin geräumt bei Exekution zu übergeben oder innerhalb von 4 Wochen Einwendungen anzubringen.

Kündigungsgründe:

Die Mieterin hat den Mietgegenstand mit oder ohne Belastung von Einrichtungsgegenständen ganz weitergegeben und benötigt ihn offenbar in naher Zukunft nicht dringend für sich oder eintrittsberechtigte Personen (**§ 30 Abs.2 Z1 1. Fall MRG**).

Die Mieterin hat den Mietgegenstand, wenngleich auch nur teilweise, durch Überlassung an einen Dritten gegen einen im Vergleich von dem von ihr zu entrichtenden Mietzins und etwaigen eigenen Leistungen an den Dritten unverhältnismäßig hohen Gegenleistungen verwertet (**§ 30 Abs.2 Z1 2. Fall MRG**).

Die vermietete Wohnung dient nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses der Mieterin oder der eintrittsberechtigten Personen. Die Mieterin ist nicht bloß zur Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus beruflichen Gründen vorübergehend abwesend. Sie verwendet die Wohnung nicht regelmäßig. (**§ 30 Abs. 2 Z1 6 MRG**).

Sachverhalt:

Die kündigende Partei ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft **EZ** ■■■ **GB** ■■■ **Weinhaus**, mit der Liegenschaftsadresse **1180 Wien, Gentzgasse** ■■■

Die gekündigte Partei ist Mieterin der auf dieser Liegenschaft gelegenen Wohnung **top 31** im Ausmaß von ca. **81 m²**.

Die kündigende Partei hat nunmehr festgestellt, dass die gekündigte Partei die verfahrensgegenständliche Wohnung nicht zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses verwendet, sondern ihren Wohnsitz vielmehr dauerhaft nach 2500 Baden, ■■■ verlegt hat.

Auf Grund der gegebenen Umstände kann eine Überlassung der gegenständlichen Wohnung an (nicht Eintrittsberechtigte) Dritte nicht ausgeschlossen werden. Eine Untervermietung und/oder Weitergabe wurde der gekündigten Partei nicht gestattet.

Gemäß Punkt 13. des Mietvertrages wurde für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag einschließlich einer Aufkündigung die ausschließliche Zuständigkeit des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vereinbart.

Beweis: offenes Grundbuch
 vorzulegende Unterlagen
 wBv

Das erkennende Gericht **b e w i l l i g t** nachstehenden

BESCHLUSS:

Dem Kündigungsgegner wird bei sonstiger Exekution aufgetragen, den in der Kündigung bezeichneten Kündigungsgegenstand binnen 14 Tagen nach dem dort genannten Kündigungstermin geräumt von seinen Fahrnissen zu übergeben oder gegen die Aufkündigung Einwendungen binnen 4 Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses mündlich oder schriftlich bei diesem Gericht anzubringen.

Nach Ablauf dieser Frist angebrachte Einwendungen werden von Amts wegen zurückgewiesen.

Dieser Beschluss ist auch gegen die aufkündigende Partei vollstreckbar.

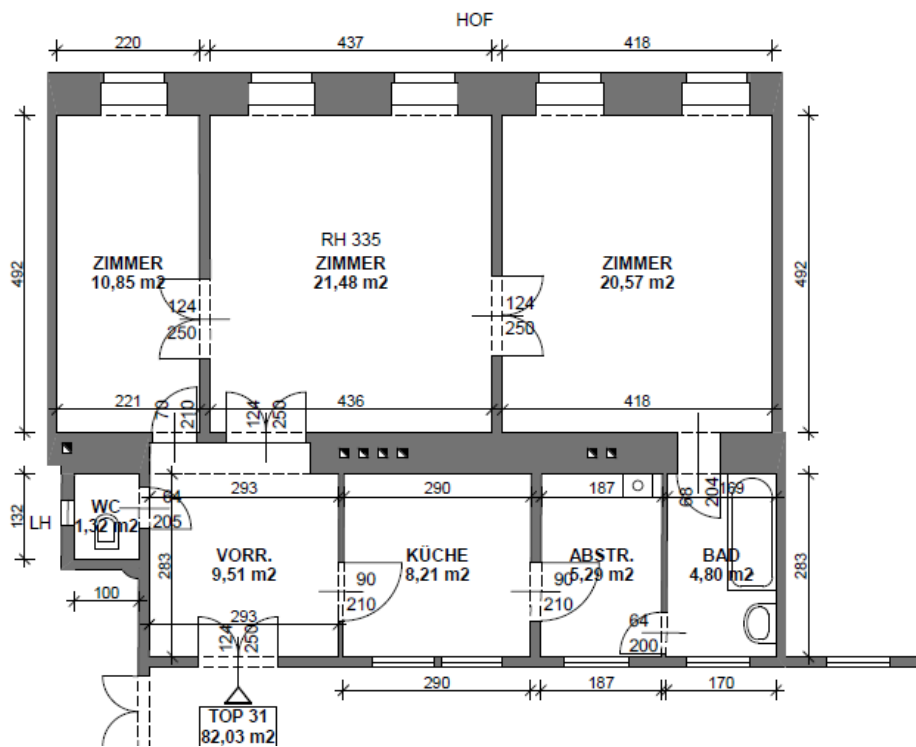


Kostenverzeichnis:

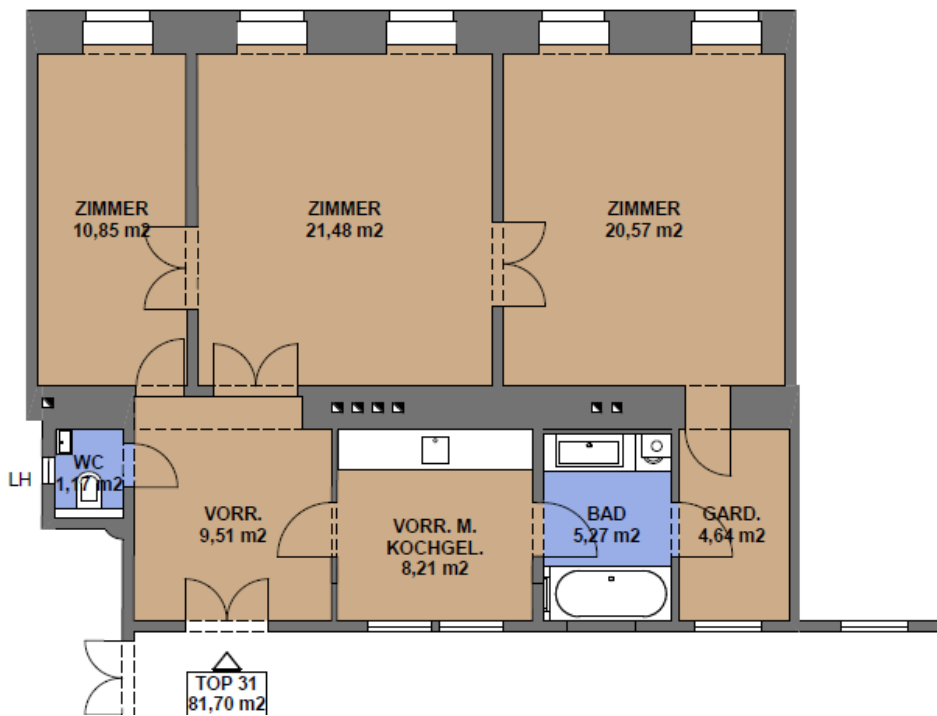
Gerichtliche Aufkündigung	EUR	116,10
60 % ES	EUR	69,66
ERV-Kosten	EUR	3,60
20 % USt	EUR	37,87
PG	EUR	97,00
Summe	EUR	<u>324,23</u>

ZUR NACHRICHT: Der Kündigende hat für das Gericht und jeden Kündigungsgegner je ein Formular, ferner zu seiner Benachrichtigung ein Kündigungsformular auszufüllen und bei Gericht zu überreichen. Das für das Gericht bestimmte Formular ist zu stempeln.

Bestandsplan 1180 Wien, Gentzgasse / Top 31:



Entwurfsplan 1180 Wien, Gentzgasse / Top 31:



Quelle: JP Immobilien

Anhang Kapitel 3.6.2 Bestandsfreimachung durch Abschluss einer einvernehmliche Auflösung

Vereinbarung: Beispiel 1150 Wien, Goldschlagstraße / Top 8:

Vereinbarung
abgeschlossen zwischen

[REDACTED]

als **Vermieterin** einerseits

sowie

[REDACTED]
derzeit wohnhaft
1150 Wien, Goldschlagstraße [REDACTED]

als **Mieter** andererseits

wie folgt:

1. Der Mieter verpflichtet sich, bei sonstiger Exekution, den Mietgegenstand **Top 8** im Objekt **1150 Wien, Goldschlagstraße [REDACTED]** bis spätestens **31.08.2012** geräumt von den eigenen Fahrnissen und im beseren Zustand zurückzustellen.
2. Die Vertragsparteien vereinbaren zur Sicherstellung dieser Räumungsverpflichtung bis längstens **15. Dezember 2011** einen **gerichtlichen Räumungsvergleich** vor dem Bezirksgericht Wien abzuschließen.
3. Die Vermieterin verpflichtet sich über die restliche Dauer des Bestandsverhältnisses **keine** wie auch immer geartete **Erhöhung des Nettohauptmietzinses** vorzunehmen.
4. Mit Unterfertigung des gerichtlichen Räumungsvergleiches verpflichtet sich die Vermieterin dem Mieter eine **pauschalierte, steuerfreie Investitionsablöse** in der Höhe von **€ 5.000,-** (in Worten: Euro fünftausend) zu bezahlen. Die Hälfte dieser Investitionsablöse erhält der Mieter nach Unterfertigung des gerichtlichen Räumungsvergleiches innerhalb von 14 Tagen auf eine von ihm noch bekannt zu gebende Bankverbindung überwiesen; der Rest wird bei ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung innerhalb von 14 Tagen überwiesen.
5. Der Rückstellungstermin ist mit der Hausverwaltung zu vereinbaren und durchzuführen; alle Wohnungs- und Hausschlüssel müssen jedoch spätestens zum 31.08.2012 an diese übergeben werden. Strom und Gas wird im Zuge des Rückstellungstermins mit der Hausverwaltung gemeinsam abgelesen und mit diesem Stichtag an die Vermieterin umgemeldet.
6. Der Mieter ist berechtigt den Durchlauferhitzer, den Gasherd, den Waschtisch, die Brause sowie sämtliche aus der eigens durchgeführten Teilsanierung stammende, nicht mit dem Haus verbundene Materialien, fachgerecht zu demontieren und mitzunehmen.

Wien, am 10.10.2011

[REDACTED]

Vermieterin

[REDACTED]

Mieterin

Quelle: JP Immobilien

Ausfertigung des Räumungsvergleiches:

Dokument 1:

[Bereitgestellt: 17.11.2011 02:32]

5 C 678/11y -2

 **Bezirksgericht Fünfhaus**
Gasgasse 1-7
1150 Wien
Tel.: +43 (0)1 89143 1316
www.zg.at

Bitte obige Geschäftszahl
in allen Eingaben anführen

DVR: 0000493058

013 5 C 678/11y -2

Mag. Franz PODOVSOVNIK Rechtsanwalt
Habsburgergasse 6-8/18
1010 Wien

Soweit in diesem Formular personenbezogene Ausdrücke verwendet werden, umfassen sie Frauen und Männer gleichermaßen.

RECHTSSACHE:

1. 1. Partei:
[REDACTED]

vertreten durch:
Mag. Franz PODOVSOVNIK Rechtsanwalt
Habsburgergasse 6-8/18
1010 Wien
Tel.: 536 37

2. 1. Partei:
[REDACTED]
1150 Wien

WEGEN: prätorischer Räumungsvergleich

3. November 2011

Die beiliegende Ausfertigung des Vergleichs vom 3.11.2011, ON 1 ist **RECHTSWIRKSAM**.

Beiliegend wird übermittelt:

Nr.	Anhangsart	Datum	ON/Beilage	Beteiligter	Zeichen (Einbringer)
1	Vergleich	03.11.2011	1		

Bezirksgericht Fünfhaus
Gerichtsabteilung 5

Mag. Thomas Trauner
(RICHTER)

013 005 C**** 000678 2011y 1VC 001 001 00002 F727 N 01 Seite 1

Quelle: JP Immobilien

A7

Ausfertigung des Räumungsvergleiches:

Dokument 2:

5C Geschäftszahl 678/11y

VERGLEICHAUSFERTIGUNG

Antragstellerin: [REDACTED]

vertreten durch: Mag. Franz PODOVSOVNIK, Rechtsanwalt
1010 Wien, Habsburgergasse 6-8/18

Antragsgegnerin: [REDACTED]
Goldschlagstraße [REDACTED]
1150 Wien

wegen prätorischer Vergleich

Die Parteien haben am 03.11.2011 folgenden

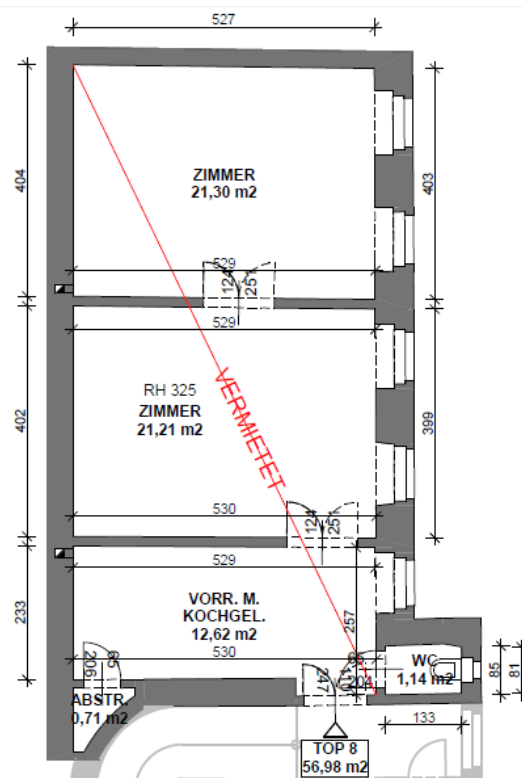
VERGLEICH

geschlossen:

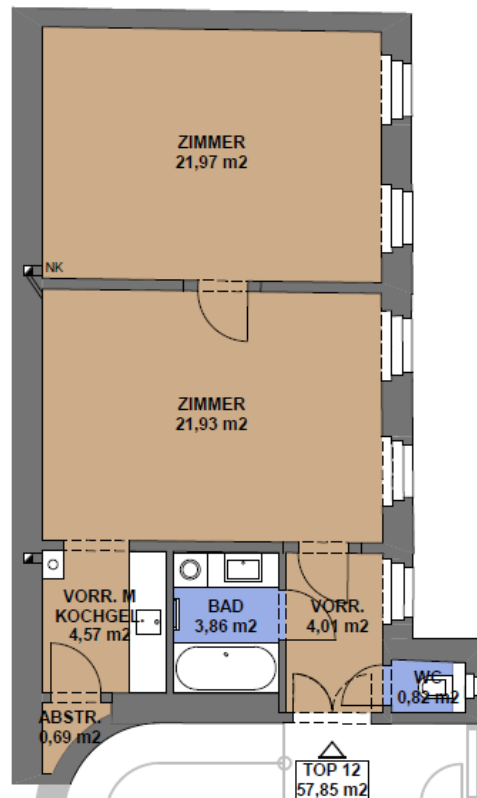
1. Die Antragstellerin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 423, GB 01302 Fünfhaus mit der Grundstücksadresse Goldschlagstraße [REDACTED]
2. Der Antragsgegner verpflichtet sich der Antragstellerin das auf Stiege 1 im 1. Stock auf dieser Liegenschaft gelegene Bestandsobjekt (Wohnung) top Nr. 8 unter Verzicht auf jedweden Räumungsaufschub bis längstens 31.08.2012 geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben.
3. Die Gebühren dieses Vergleiches trägt die Antragstellerin.

Quelle: JP Immobilien

Bestandsplan 1150 Wien, Goldschlagstraße / Top 8:



Entwurfsplan 1150 Wien, Goldschlagstraße / Top 8 = Top 12 neu:



Quelle: JP Immobilien

Anhang Kapitel 3.6.5 Optimierung der Mieterträge bei Bestandsverträgen

Freiwillige Vereinbarung gemäß § 16 Abs 1 Zif 5:

Mietobjekt: M50 Wien, Feldsdorfgasse [Redacted]

Mieter: [Redacted]

Top: [Redacted]

**Zusatzvereinbarung
zum Mietvertrag vom 11.6.1982**

Festgehalten wird, dass ein unbefristetes Mietverhältnis über oben genannten Bestandsobjekt vorliegt (siehe Mietvertrag vom 11.6.1982) und dass seit Übergabe des Mietgegenstandes mehr als 1 Jahr verstrichen ist.

Die Vertragsparteien kommen gleichfalls überein, dass der bisherige Hauptmietzins (=HMZ) um € 1,50 /m² netto (in Worten: Euro ein Komma fünfzig) /m² netto) für die Dauer des Bestandverhältnisses erhöht wird. Der bisherige HMZ/m² (netto) war somit rd. € 1,77 /m² (netto) der neue HMZ/m² (netto) beträgt nunmehr rd. € 3,27 /m² (netto). Der neue Gesamtmietzins (HMZ inkl. BK und USt) pro Monat beträgt daher derzeit nunmehr rd. € 341,00 (brutto).

Die Wertbeständigkeit des neu vereinbarten Hauptmietzinses gilt als vereinbart. Eine allfällig bestehende Vereinbarung über die Wertsicherung wird beibehalten. Ausgangsbasis für eine neue Wertsicherung ist die zum Zeitpunkt der Unterfertigung zuletzt verlautbarte Indexzahl des Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 05) bzw. ein an seine Stelle tretender Index.

Mit dieser Vereinbarung sind sämtliche (auch für die Zukunft allenfalls notwendige) hausseitige Sanierungsarbeiten abgegolten, wie etwa die Sanierung der Straßen-, Hof- und Lichthoffassade (inkl. Spenglerarbeiten), die Neugestaltung des Stiegenhauses (Malerei, Beleuchtung), die Erneuerung sämtlicher Steigleitungen (soweit erforderlich), die Trockenlegungsarbeiten (soweit erforderlich), die Neueindeckung des Daches (soweit erforderlich).

Die Vermieterin verpflichtet sich über die Dauer des Bestandverhältnisses, mit Ausnahme der Indexerhöhungen, keine wie auch immer geartete Erhöhung des Nettohauptmietzinses vorzunehmen und insbesondere für gegenständlichen Bestand von einer allfälligen § 18 MRG-Mietzinserhöhung abzusehen.

II Diese Vereinbarung gilt auch für Rechtsnachfolger auf Seiten der Vermieterin.

Die Erhöhung um den oben genannten Betrag tritt per 1.9.2011 in Kraft.

Datum: 14.8.2011

[Redacted] für die Vermieterin

[Redacted] der Mieter

Quelle: JP Immobilien

Anhang Kapitel 3.6.6 Wohnungssanierung

Fotos 1200 Wien, Treustraße / Top 17 nach erfolgter Komplettanierung:



Vorzimmer -
Blickrichtung Bad/WC und Zimmer



Zimmer –
Blickrichtung Vorzimmer



Küche



Badezimmer

Quelle: eigene Fotos

Anhang Kapitel 3.6.6 Wohnungszusammenlegung

Fotos 1200 Wien, Treustraße / Top 29/30 nach erfolgter Zusammenlegung, kurz vor Fertigstellung der Komplettsanierung:



Eingangstüre



Zimmer



Wohnküche



Badezimmer

Quelle: eigene Fotos

Anhang Kapitel 3.6.6 Umnutzung von Keller- und Souterrainflächen

Self Storage am Beispiel 1090 Wien, Burggasse:



Souterrainflächen
vor Adaptierung

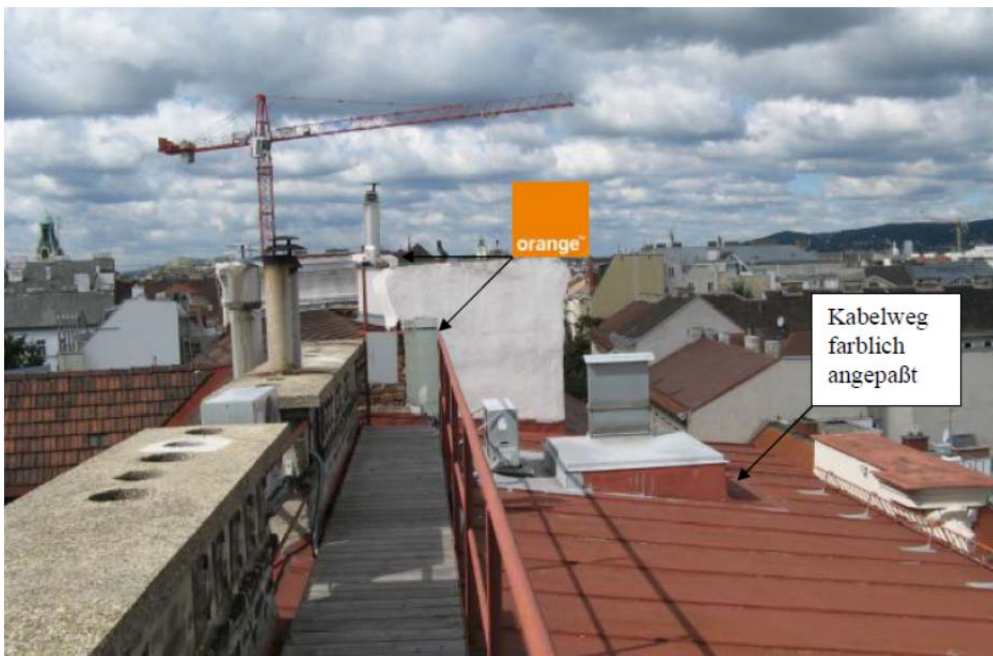
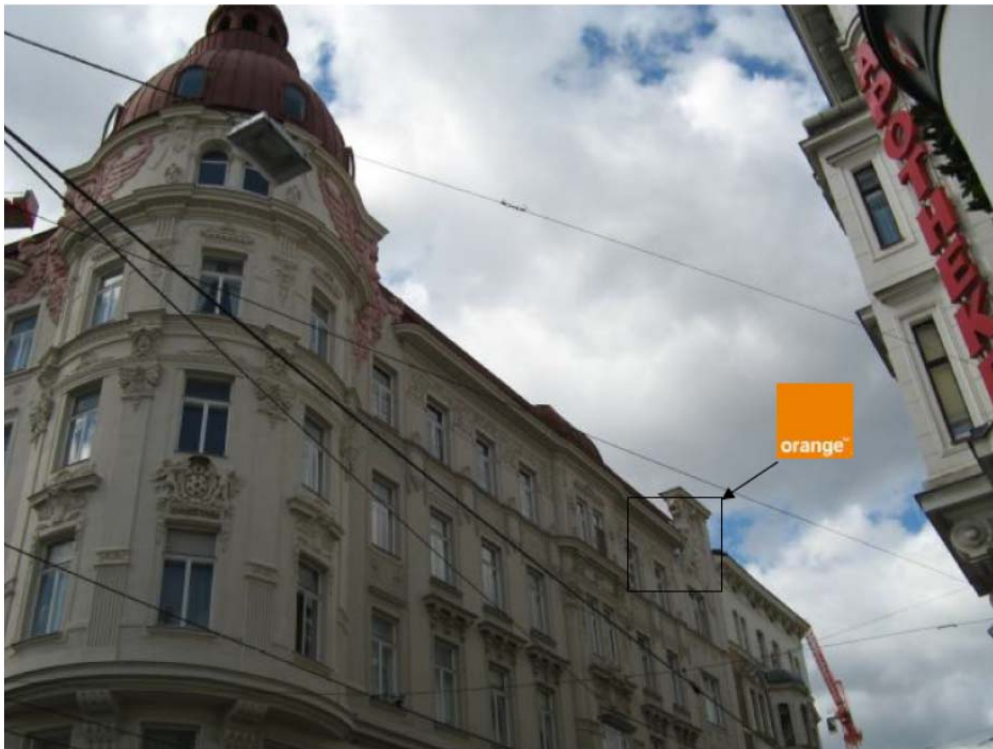


Souterrainflächen / Self Storage
nach Adaptierung

Quelle: eigene Fotos

Anhang Kapitel 3.6.7 Antennenanlagen an Dach bzw. Fassadenteilen

Fotomontage am Beispiel 1070 Wien, Stiftgasse:



Quelle: Alcatel-Lucent Austria AG, Scheydgasse 41, 1210 Wien

Anhang Kapitel 3.6.7 Investitionen in allgemeine Bereiche

1010 Wien, Saltorgasse vor und nach Sanierung:



Fassadenansicht 2010



Eingangsbereich 2010



Fassadenansicht 2011



Eingangsbereich 2011

Quelle: JP Immobilien / Carl Anders Nilson

Anhang Kapitel 3.6.7 Investitionen in allgemeine Bereiche

1030 Wien, Hainburger Straße vor und nach Sanierung:



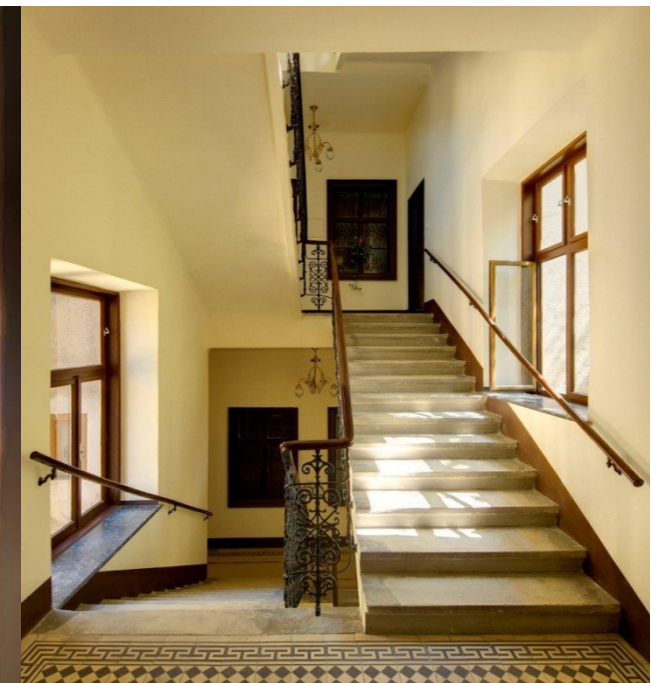
Eingangsbereich 2010



Stiegenhaus 2010



Eingangsbereich 2011



Stiegenhaus 2011

Quelle: JP Immobilien / Carl Anders Nilson / Michaela Fidanzia

Anhang Kapitel 3.7.1 Wertminderungsrisiken eines Zinshauses – Die zulässige Mietzinshöhe

Beispiel – Richtwertmietzins – Überprüfung des Mietzinses:



Mietzinsberechnung für Wohnungen nach dem Richtwertgesetz

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 25
Stadterneuerung und
Prüfstelle für Wohnhäuser
Muthgasse 62
A-1194 Wien
Tel.: +43/1/4000-DW
Fax: +43/1/4000-99-8025
mieleninfo@ma25.wien.gv.at
www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik
DVR: 0000191

Hinweis: Die dargestellten und verwendeten Beträge bzw. Werte stellen nur unverbindliche Schätzungen dar. Im Zuge einer konkreten Begutachtung der Wohnung durch einen Sachverständigen der MA 25, kann es zu abweichenden Ergebnissen kommen.

Eckdaten der Anfrage

Anschrift 18., Gentzgasse [REDACTED]
Stichtag 01.01.2010
Kategorie der Wohnung A

Berechnung des Richtwertzinses gemäß § 16 Abs. 2 MRG

	Betrag / m ²
Richtwert für Wohnung der Kategorie A	4,73

Abstriche / Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung

% Begründung	
1,00 Telekabelanschluss	0,05
1,00 Gegensprechanlage	0,05
10,00 Ruhelage	0,47
5,00 Erstbezug – neuwertiger Zustand	0,24
1,00 hochwertiger Parkettboden	0,05

Blatt 1 von 3

Abstriche / Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung

% Begründung

Zwischenstand Richtwert	5,59
Lagezuschlag bei einem Grundkostenanteil von EUR 436,04 / m ²	0,63
Richtwertzins/m ²	6,22

Der Richtwertzins für die Wohnung mit 62,30 m² beträgt exkl. Betriebskosten und UST **EUR 387,51**

Berechnung des Richtwertzinses für den Mietgegenstand

	EUR/m ²	m ²	EUR
Richtwertzins Wohnung exkl. Betriebskosten und UST	6,22	62,30	387,51
Durchschnittlicher Betriebskostensatz	1,98	62,30	123,35
Gesamtmiete Netto			510,86
Umsatzsteuer 10%			51,09
Gesamtmiete Brutto			561,95

Bitte beachten Sie:

Das errechnete Richtwtergebnis bildet die Grundlage für die monatliche Mietzinsvorsreibung. Diese setzt sich aus dem ermittelten Richtwertzins, den Betriebskosten sowie 10 Prozent Umsatzsteuer zusammen.

Zur Berechnung Ihres monatlichen Mietzinses (inkl. Betriebskosten und Steuern) wurden die Betriebskosten mit einem Durchschnittswert, der von der Bundesanstalt Statistik Österreich jedes Jahr ermittelt wird, herangezogen.

Bei einem **befristeten Mietvertrag** nach dem Richtwertsystem, der nach dem 1.7.2000 abgeschlossen wurde (*), wird der Richtwertzins um **25% reduziert**. Für die gegenständliche Anfrage ergibt dies einen reduzierten Richtwertzins von **EUR 290,63**. Der durchschnittliche Betriebskostensatz wird nicht reduziert. Die Gesamtmiete Brutto reduziert sich somit auf **EUR 455,38**.

(*) Für Verträge, die bereits vor dem 30.6.2000 abgeschlossen wurden, gelten entsprechend dem Mietrechtsgesetz (MRG) andere und unterschiedliche Befristungsabschlüsse.

Sollte nun der Richtwertzins Ihrer monatlichen Mietzinsvorsreibung wesentlich von dem über www.mietenrechner.wien.at errechneten Richtwertzins abweichen, empfiehlt es sich in jedem Fall, Ihren individuellen Mietzins in einer der Servicestellen der Stadt Wien oder durch eine Mieterschutzorganisation überprüfen zu lassen.

Sie haben die Möglichkeit, Ihren Mietvertrag von der MA 50 Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/) kostenfrei überprüfen zu lassen. Nähere Informationen finden Sie unter www.wien.gv.at/wohnen/schlichtungsstelle/

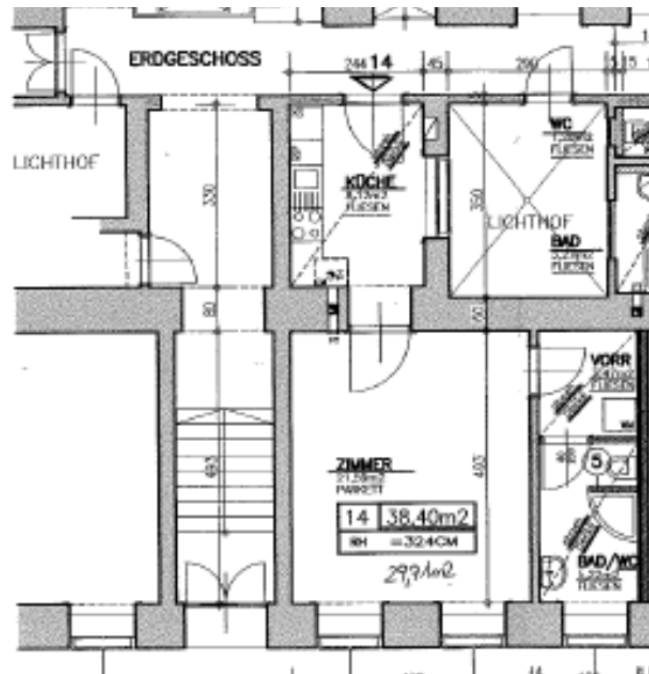
Blatt 2 von 3

Blatt 3 – nicht relevant.

Quelle: Stadt Wien, MA25

Anhang Kapitel 3.7.2 Wertminderungsrisiken eines Zinshauses – Befristung

Plan Beispiel 2:



Quelle: Bauakt MA 37

Anhang Kapitel 4.4.7 Investitionen in allgemeine Bereiche

1190 Wien, Heiligenstädter Straße vor und nach Sanierung – Neubauimmobilie:



Fassadenansicht 2010



Eingangsbereich 2010



Fassadenansicht 2011



Eingangsbereich 2011

Quelle: JP Immobilien / Carl Anders Nilson