

ZEIT FÜR NACHHALTIGKEIT

In diesen Tagen können wir trotz aller Mieselsucht wieder stolz sein – auf Entscheidungen unserer Vorfahren und darauf, dass wir diese Entscheidungen fortgeführt haben. Während woanders Bürgerproteste die Städte erschüttern oder feuchte Enteignungsfantasien ernsthaft diskutiert werden, raunzen wir in Österreich auf hohem Niveau und hatten noch nie so wenig Grund dafür.

AUTOR: PETER ENGERT



ge Zeit dafür sorgen, dass sie Fremdworte bleiben. Gerade in solchen Zeiten sollten wir nicht darauf vergessen, dass jede gute Zeit irgendwann ein Ende hat und dass die guten Zeiten auch dafür genutzt werden sollten, für deren Ende vorbereitet zu sein. Nachhaltigkeit – jetzt ist die Zeit dafür. Viele Menschen haben in Zinshäuser oder parifizierte Wohnungen investiert, und die Geschichte lehrt uns, dass Investoren im Wohnungsmarkt langfristig gesehen noch nie Geld verloren haben. Kurzfristige Glücksritter hatten auch bei Immobilien manchmal Pech, siehe als Beispiel die gescheiterte Weltausstellung in Wien. Bei einem Investitionszeitraum von mehr als 50 Jahren hätten selbst die Spekulanten in diesem Fall nichts verloren. Kann man also nichts falsch machen, wenn man Zinshäuser besitzt? Leider nein.

Wirtschaftlichkeit durch Nachhaltigkeit

Um Kapital über einen langen Zeitraum zu erhalten und über Mieten eine anständige Rendite zu erwirtschaften, muss man nachhaltig denken und wirtschaften. Natürlich ist die Lage wichtig, aber die Bewertung von Lagen ändert sich. Dass regelmäßige Sanierungen und Investitionen nötig sind, versteht sich zudem von selbst. Nun kommen Themen, bei denen es darum geht, die Substanz eines Zinshauses zu betrachten und zu bewerten sowie die Zukunftstauglichkeit einzuschätzen. Es geht um Themen, die darüber entscheiden, ob das Zinshaus immer langfristig vermietet ist oder ob es nach einer wirtschaftlich schwierigen und relativ kurzen Lebenszeit in einer Baulücke endet. Ein Kriterium ist die Architektur und die Frage, ob sich Menschen in dem

Gebäude langfristig wohlfühlen können. Nur sehr subjektiv und schwierig bewertbar, hat die ÖGNI dennoch gemeinsam mit ihren Experten Eckpunkte kreiert, welche eine Annäherung an eine Bewertung ermöglichen. Wohlfühlfaktoren der im Zinshaus wohnenden Menschen entscheiden über Leerstehung sowie wirtschaftlichen Erfolg und damit über die Lebensdauer eines Projekts. In Zeiten eines hitzigen Wohnungsmarkts eigentlich wurscht, ist man froh, überhaupt irgendeine Wohnung zu bekommen. Stimmt, aber bleibt der Markt für die nächsten 30-40 Jahre hitzig?

Die Flexibilität eines Zinshauses entscheidet über den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg. Gibt es genug Platz für neue Technologien? Wir wissen heute nicht, wie die Gebäudetechnik eines Zinshauses in 30 Jahren aussehen wird, wollen 2050 aber anständige und finanziell ausreichend ausgestattete Mieter haben. Solchen Mietern muss eine moderne Technik geboten werden, sie werden sich mit Wohnungsstandards aus 2019 nicht zufriedengeben. Wenn heute bereits mit einer ausreichenden Flexibilität gebaut wird, damit zukünftige Technologien mit einem dann bescheidenen Umbauaufwand eingerichtet werden können, kann

schon heute die Geldbörse der Zukunft geschont werden. Je geringer die Betriebskosten, desto attraktiver die Wohnung, denn bald verstehen alle Menschen, dass der Zins nur einen Teil der Kosten für Wohnen ausmacht. Betriebskosten können auch bei Neubauten hochgerechnet und optimiert werden. Bevor man in ein Projekt investiert, sollte man deshalb darauf achten, dass es nicht aufgrund zu hoher Betriebskosten unattraktiv ist. Zuletzt, aber nicht unentscheidend ist die Frage der Vernetzung eines Gebäudes mit seiner Umgebung. Die Digitalisierung ermöglicht viele Dienstleistungen, die nur im Zusammenspiel verschiedenster Gebäude eines Quartiers wirtschaftlich sinnvoll sind. Wenn ein Zinshaus schon heute diesen Gedanken der Vernetzung in der Planung verfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass es in diesem Kriterium zukunftstauglich ist.

Zertifikate der ÖGNI gibt es für neue Zinshäuser, aber auch für Bestandsobjekte. Sie sind weltweit anerkannt, und internationale Investoren vertrauen bei den Preisverhandlungen auf diese Zertifikate, weil sie langfristig Gültigkeit haben und die Zukunftstauglichkeit bewerten. Ihre Fragen dazu sind bei der ÖGNI herzlich willkommen. ■

DASS INVESTITIONEN NÖTIG SIND, VERSTEHT SICH VON SELBST.

PETER ENGERT
ÖGNI

Auf die Immobilienbranche bezogen, haben wir in Österreich mit einem Mix aus sozialem Wohnbau und privaten Zinshäusern einen stabilen Wohnungsmarkt, in manchen Städten stark wachsend, aber ohne bevorstehende Verwerfungen. Die Bauwirtschaft ist weiterhin ausreichend ausgelastet, nach wie vor werden Projekte verschoben, da es nicht genug Kapazitäten zur Realisierung gibt. Rezession oder Abschwung sind Fremdworte, und wenn man den Prognosen folgt, werden Stadtentwicklungen noch lan-

Beim Verkauf von Immobilien entscheidet oft der richtige Zeitpunkt. Vertrauen Sie meiner Erfahrung und verkaufen Sie jetzt.

Hubert Fröschl
s REAL Immobilien treuhänder

T +43 5 0100 - 26328 M +43 664 8184982
hubert.froeschl@sreal.at

REAL
Immobilien

www.sreal.at

Credit: Richard Tanzer