



5. Wiener Zinshausforum: Nachhaltiger Ertrag und Energiefitness sind bestimmend für moderne Vermarktungskonzepte

Aktuelle Branchenthemen: CO₂-Neutralität in Zinshäusern, ausgewählte juristische Praxisfälle und ESG (Environmental, Social, Governance)

Wien, am xx. Juli 2022 - Das von RE/MAX Solutions ins Leben gerufene *Wiener Zinshausforum* feierte am 9. Juni sein fünfjähriges Veranstaltungsjubiläum im Palais Eschenbach. Jährlich versammeln sich dort Branchenexperten und bieten vor allem privaten Zinshausbesitzern aus ganz Österreich fachliche und professionelle Unterstützung sowie aktuelle Ausblicke. „*Das Zinshaus erfreut sich weiterhin hoher Beliebtheit bei Immobilieninvestoren,*“ erläutert Ing. Mag. Christian Probst, geschäftsführender Gesellschafter von RE/MAX Solutions und Organisator der Veranstaltung. „*Themen, wie Zinshäuser klimafit gemacht und nachhaltig ertragreich bewirtschaftet werden können, haben natürlich in modernen Vermarktungskonzepten einen fixen Platz.*“

Expertensicht aus der Stadt Wien

Dipl.-Ing. (FH) Felix Groth von der Stadt Wien (MA 25 - Technische Stadterneuerung) erläuterte in seinem Vortrag zukünftige Möglichkeiten der Energieversorgung von Mietwohnhäusern: „Der Ausstieg aus fossilen Energieträgern bzw. CO₂-Neutralität im Gebäudesektor ist im Bund und bei der Stadt Wien laut Klimafahrplan bis 2040 geplant. Dies soll in mehreren Schritten erreicht werden: Kohle-, Öl- und Flüssiggaskessel sind ab 2022 in Neubauten nicht mehr zulässig und ab 2023 voraussichtlich auch keine Gaskessel mehr. Ab 2040 sollen keine alten Gaskessel mehr in Betrieb sein, sondern gegen andere Wärmequellen getauscht werden.“ Der Experte führt weiter aus: „*Zentrale und dezentrale Anlagen sollen unterschiedlich behandelt werden: Bei Zentralheizungsanlagen sollen bei umfassender Sanierung, Schaden oder Tausch, sowie bei Erreichen eines bestimmten Anlagenalters, ein Gebot zur Nutzung von erneuerbarer Energie bestehen. Bei Etagenheizungen (dezentrale Anlagen) sind Kohle, Öl und Flüssiggas bis 2035 zu ersetzen. Wenn Fernwärme vorhanden ist, sind Gasetagenheizungen bis 2040 anzuschließen,*“

Nichtfossile Alternativen für eine halbe Million Heizungen

Betroffen sind in Wien rund 425.000 Gasetagenheizungen, 70.000 Gasheizungen in Einfamilienhäusern, 3.500 zentrale Gaskesselanlagen und laut Statistik Austria zwischen 5.000 und 15.000 Ölheizungen im Gewerbe- und Einfamilienhausbereich.

Die spannende Frage nach nichtfossilen Alternativen in bestehenden Häusern hat die MA 20 für verschiedene Gebäudetypen (Biedermeierhäuser, Gründerzeit, 50er/60er-Jahre, 70er-Jahre mit unterschiedlicher Größe und thermischer Ausstattung) analysieren lassen. Eine umfassende Studie zur technischen Machbarkeit hat eine Umstellung sowohl von Gaszentralheizungen als auch von



Presseinformation

dezentralen Gasthermen auf Fernwärme, Pellets, Luft-Wasser-Wärmepumpe (mit und ohne Schallschutz, mit und ohne Heizkörperaustausch zwecks Niedertemperatur) und Erdwärmepumpe mit Tiefenbohrung erhebliche Unterschiede in den Umrüstkosten ergeben. Je nach Ausgangssituation und Umstellungstechnologieziel schwanken die Kosten bis um das Vierfache. Unberücksichtigt bleibt dabei die brisante Frage, welche der vorgeschlagenen Maßnahmen im Zuge einer sogenannten „warmen Sanierung“, also im bewohnten Gebäude, umsetzbar sind, bzw. ob und für welche Zeitspannen einzelne Wohnungen unbewohnbar werden.

Orientierung in der Rechtsprechung

Ein zweiter Schwerpunkt war die Diskussion von aktuellen juristischen Praxisfällen von Zinshäusern durch Rechtsanwalt **Mag. Martin Ströck** von *Wurst & Ströck Rechtsanwälte* – auch in Hinblick auf die pandemiebedingten Auswirkungen. So erläuterte Ströck die Grundlagen im ABGB (§1004 ff) und deren unterschiedlichen Wirkungen auf verschiedene Branchen: *„Wenn aufgrund einer pandemiebedingt verordneten Schließung keine Restnutzung möglich ist, entfällt der Mietzins vollständig (beispielsweise bei einem Sonnenstudio). Wenn dagegen die objektive Möglichkeit besteht, ein Liefer- oder Abholservice anzubieten, begründet dies die teilweise Brauchbarkeit des Geschäftslokals und damit keinen vollständigen Mietzinsentfall. Im Streitfall trifft den Mieter die Beweislast, dass die kurzfristige Umstellung des Geschäftskonzepts nicht (sofort) zumutbar war.“*

Mag. Rafaela Hosp (Nachhaltigkeitsbeauftragte *HYPO Tirol*) und **Markus Binder** (Leitung Private Banking *HYPO Tirol*) beleuchteten die drei Buchstaben „ESG“, die gerade quer durch Europa marschieren: Das Akronym umfasst die Aspekte Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social, Governance) in der „EU-Taxonomie“ und bedeutet weitreichende Auswirkungen auf Finanzströme und damit auf Investitionen. Immobiliengeschäfte werden von der EU-Taxonomie-Verordnung explizit als „taxonomiefähig“ für die zwei Umweltziele „Klimaschutz“ und „Anpassung an den Klimawandel“ aus dem Katalog der sechs Teilziele für nachhaltiges Investment (weitere: nachhaltige Nutzung von Wasser und Meeresressourcen, Übergang zur Kreislaufwirtschaft, Umweltverschmutzungsvermeidung/-verminderung, Förderung der Biodiversität) definiert.

Die technischen Bewertungskriterien der Taxonomie in Bezug auf „Baugewerbe und Immobilien“ beschreiben sieben Finanzierungskategorien: vom Neubau über Renovierung, Installation von energieeffizienten Geräten bis hin zum Erwerb von Eigentum an Gebäuden. Der Aufwand zur Prüfung der Taxonomie-Konformität unterscheidet sich erheblich zwischen den verschiedenen Finanzierungskategorien. Am aufwendigsten ist der Neubau: Hier sind viele Informationen über die Immobilie gefordert (Gesamtenergieeffizienz, Luftdichtheit und Thermik, Nachweis über das Treibhausgaspotenzial). Es besteht ein sehr hoher Informationsbedarf seitens der Banken, denn die Kunden werden nach Energieeffizienzklassen, der Mittelverwendung, CO₂-Emissionen u.v.m. gefragt, bis hin zu einem ESG-Rating des Kreditnehmers, was bei Privaten wohl kaum der Fall sein wird. Ob sich künftig etwa Eigenkapitalanforderungen und die Konditionengestaltung, abhängig von der Nachhaltigkeit der finanzierten Tätigkeit, verändern, bleibt abzuwarten.



Presseinformation

Weitere Informationen

Insgesamt waren **120 Zinshausbesitzer** ins Palais Eschenbach gekommen, um der covidbedingt im etwas kleineren Rahmen stattfindenden Veranstaltung zu folgen. Unter **zinshausforum.at** werden in Kürze das offizielle Veranstaltungsvideo und Impressionen in Form von Bildern zu sehen sein. Interessenten, die dieses Mal keinen Platz am Wiener Zinshausforum ergattern konnten, erhalten im September erneut die Möglichkeit zur Teilnahme, wobei rund die Hälfte der Plätze bereits gebucht sind.

RE/MAX ist Österreichs größtes und umsatzstärkstes Immobilienmaklernetzwerk, welches mehr als 800 Experten in aktuell 113 eigenständigen Büros umfasst.

RE/MAX Solutions ist der Netzwerkpartner im Ersten Wiener Gemeindebezirk und spezialisiert auf Wohnimmobilien wie Wiener Zinshäuser, Eigentumswohnungen und Grundstücke sowie auf Gewerbeimmobilien unter der Spezial-Marke „RE/MAX Commercial“.

Geschäftsführender Gesellschafter ist der Gründer und Organisator des „Wiener Zinshausforum“, Ing. Mag. Christian Probszt, MA, MRICS, CREA.

Honorarfreie Fotos (Fotocredit: RE/MAX Solutions):

Foto 1: Zinshausforum-Organisator Mag. Christian Probszt

Rückfragen:

Jenny Chen, 01 714 8370
office@remax-solutions.at

www.remax-solutions.at
www.zinshausforum.at