

WAS IST EIN ZINSHAUS? (Definition)

Zinshäuser sind Liegenschaften, die einen Ertrag über Mieteinnahmen erzeugen und eine Assetklasse im Bereich der Immobilien darstellen. Neben den Zinshäusern, die rein zu Wohnzwecken, zu Geschäftszwecken oder für beide Bereiche geeignet sind, fallen auch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen in den Begriff eines Zinshauses. Heutzutage findet der Begriff „Zinshaus“ in der deutschsprachigen Immobilienwirtschaft für Anlageobjekte hauptsächlich im Wohnungsmarkt Anwendung. Meistens handelt es sich um Mehrfamilienhäuser mit mehreren Bestandseinheiten, die an einzelne Mieter vermietet werden. Dabei gehört die gesamte Liegenschaft – und nicht nur einzelne Mieteinheiten – einem Eigentümer oder einer ideellen Miteigentümergemeinschaft. Die Mieter eines Zinshauses zahlen für die Überlassung der Bestandseinheiten eine Miete, den sogenannten Mietzins. Die Miete ist die Zinszahlung der Mieter für die Überlassung des eingesetzten Kapitals (z. B. Kaufpreis oder Baukosten).

Ein so genanntes parifiziertes Haus mit mehreren Eigentumsobjekten und unterschiedlichen Eigentümern ist in diesem Sinne kein klassisches Zinshaus, sondern ein Haus mit Miteigentümern, die den erworbenen Eigentumsanteil einer Liegenschaft ausschließlich nutzen und allein darüber verfügen. Allerdings ist auch ein solches Haus, das nur einem Eigentümer (natürliche oder juristische Person) gehört und Einkünfte aus der Vermietung bezieht, ein Zinshaus.

Beliebtes Anlageobjekt

In Österreich, der Schweiz und Deutschland ist der Zinshausmarkt besonders interessant und bei (zumeist) europäischen Investoren beliebt. Zu den Investoren gehören gewerbliche oder institutionelle Käufer, Stiftungen sowie auch Familiengesellschaften und wohlhabende Privatiers. Wer sein Vermögen langfristig sichern möchte, investiert in eine solche Immobilie mit mitunter hoher Rendite. Ausschlaggebend für den Wert eines Zinshauses sind neben den Renditemöglichkeiten die Lage, die Größe, die Werthaltigkeit der Substanz und der Vermietungsgrad.

Europäische „Mietkultur“

Die europäische „Mietkultur“ blickt auf eine lange Tradition seit dem 18. Jhd. zurück und ist auch heute noch „en vogue“. Sie entspricht den heutigen, mitteleuropäischen Lebensvorstellungen hinsichtlich Mobilität, Unabhängigkeit und Sicherheit. Österreich, die Schweiz und Deutschland bezeichnet man sogar als Miernationen. Dies liegt möglicherweise wohl auch in der Natur der Bevölkerung. Viele Bürger in diesen Ländern können Wohnungen aufgrund hoher Preise nicht selbst erwerben oder nehmen ungern Kredite auf. Wobei selbstgenutztes Eigentum auch kritisch gesehen wird, weil es die Mobilität einschränkt, etwa bei einem Jobwechsel und einem damit verbundenen Umzug in eine andere Stadt.

Auch volkswirtschaftlich gesehen ist die Bildung von selbstgenutztem Eigentum aufgrund des steigenden Verschuldungsgrads der Bevölkerung kritisch zu sehen. In der Vergangenheit haben hohe Hypothekenlasten breiter Bevölkerungsschichten sogar zu Finanzkrisen (z. B. 2008/2009 zur Subprime-Krise und der daraus folgende Pleite der Investmentbank Lehman Brothers) sowie zu „Immobilienkrisen“ (bspw. „Schweizer Immobilienkrise“ Mitte der 1990er Jahre) geführt.

Hohe Mietquoten in Österreich, der Schweiz und Deutschland sowie ein niedriger Verschuldungsgrad bzw. Fremdfinanzierungsgrad der privaten Haushalte (Relation Fremdkapital/Eigenkapital) tragen maßgeblich zur Stabilität dieser Volkswirtschaften bei.

Zinshäuser blicken auf eine ganz eigene Tradition zurück

Die Geschichte der Zinshäuser beginnt in Russland bereits im 17. Jahrhundert, als Kaiserin Elisaveta Petrovna herrschte. **Dohodniy Dom** – „Zinshaus, Profit- haus oder Gewinnhaus“ – ist ein Haus mit mehreren Wohneinheiten, gebaut mit dem Ziel, durch die Wohnungsvermietung Profit zu erzielen.

Dieses „neue Investmentmodell“ schwappte im 19. Jahrhundert nach Mitteleuropa über, wo es das „neue Bürgertum“ in der Gründerzeit insbesondere in Österreich und Deutschland aufgegriffen hat.

Die heute oftmals denkmalgeschützten und beliebten Häuser etablierten sich als klassische Kapitalanlage des wohlhabenden Bürgertums. Damals wie heute erwirtschafteten Zinshäuser monatliche Mieten, also den Mietzins. Ein Vorteil dieser Anlageklasse ist nach wie vor die positive Wertentwicklung von Zinshäusern, wenn sie sich an entsprechend stabilen Standorten und in beliebten Lagen befinden.

Eine Besonderheit der klassischen Immobilien ist jedoch, dass die Instandhaltungs- und/oder Instandsetzungskosten oft nicht unerheblich sind. Die Standards hinsichtlich Barrierefreiheit und Energieeffizienz entsprechen in der Regel nicht denen der meisten Neubauten.

Wer ein klassisches Zinshaus erwerben möchte, trifft auf ein begrenztes Angebot am Markt. Dies treibt die Angebotspreise in die Höhe.

In neueren Zinshäusern liegen daher eher größere Chancen, sie gelten als „Neubau“. Sieht man von der oft geringeren optischen Attraktivität der neuen Zinshäuser ab, so liegen die erzielbaren Renditen in der Regel höher als bei Gründerzeitobjekten. Der Erhaltungsaufwand ist niedriger.

Alt- und Neubauten

Zwischen Alt- und Neubau wird in vielen Rechtsgebieten unterschieden. Sie sind aber allgemeingültig an keiner Stelle genau definiert. Es handelt sich vielmehr um ein Unterscheidungsmerkmal, welches vorwiegend Länder bezogen, wohnungswirtschaftlich und steuerlich von Bedeutung ist. Je nach Art der Vorschrift sind die Abgrenzungen unterschiedlich. Einfach ausgedrückt, sind Neubauten nach dem Zweiten Weltkrieg neu errichtet worden.

Ein klassisches Zinshaus in Österreich beispielsweise, welches vor 1945 erbaut oder mit Förderungen vor 1956 wieder aufgebaut wurde unterliegt einer reglementierten Mietzinshöhe. Damit sind geringere Renditen erzielbar.