

Die Langlebigkeit der Substanz fasziniert mich

Michael Schmidt, geschäftsführender Gesellschafter der 3SI Immogroup, spricht über seine Faszination für das Wiener Zinshaus, die aktuellen Trends am Markt und nachhaltige Immobilienentwicklung.

Autor: Stefan Posch

Immobilien Magazin: Die 3SI ist bereits in der 2. Generation am Wiener Zinshausmarkt aktiv. Was fasziniert Sie besonders an Altbauten?

Michael Schmidt: Es ist das Objekt Zinshaus in seiner Gesamtheit. Die strukturierten Fassaden, die Erker, die großzügigen und hohen Räume, die eleganten Flügeltüren aus Holz, die jeder Wohnung etwas Majestätisches verleihen. Und es ist auch die Langlebigkeit der Bausubstanz, die mich fasziniert. Die Häuser wurden vor 120, 140 Jahren errichtet und erfüllen noch immer uneingeschränkt ihren Zweck: Menschen soliden Wohnraum zu bieten. An all diese Eindrücke und dieses Wohngefühl kommt kein Neubau heran.



Foto: 3SI Immogroup

Im Gespräch | Michael Schmidt

IM: Wie geht die 3SI mit den gestiegenen Zinsen um? Wird man sich jetzt am Markt zurückhaltender verhalten?

Schmidt: Wir haben uns als Unternehmen bzw. unsere Kredite bereits 2022 abgesichert. Somit sind wir durch die hohen und in den vergangenen Monaten immer weiter gestiegenen Zinsen nicht so stark belastet. Aber natürlich schmerzen die derzeitigen Zinsbelastungen, die Rendite eines vermieteten Zinshauses ist weitaus niedriger als die derzeitigen Zinsen. Wir haben auch deshalb zuletzt den Weg des Einzelverkaufs forciert. Hier hatten wir, aller wirtschaftlichen Eindrücke zum Trotz, zufriedenstellende Verkaufszahlen. Seit Jahresbeginn steigt die Nachfrage allerdings merklich, unser Verkauf läuft aktuell besser denn je. Zurückhaltend agiert die 3SI somit nicht.

IM: In welchen Lagen sucht die 3SI nun vermehrt neue Objekte?

Schmidt: Weiterhin innerstädtisch. Schöne, besondere Objekte kaufen wir in ganz Wien.

IM: Welche Trends sehen Sie derzeit in der Revitalisierung von Zinshäusern in Wien? Gibt es neue Technologien oder Methoden, die Sie besonders interessant finden?

Schmidt: Fragen der nachhaltigen Energieversorgung und der Energieeffizienz des Altbaus spielen derzeit eine große Rolle. Notgedrungen, würde ich sagen, ist dadurch definitiv ein Trend zur umfangreichen thermischen Sanierung inklusive Heizsystem-Wechsel zu beobachten. Wir forcieren den Wechsel von Gas auf Luftwärmepumpe

oder Geothermie, wo immer es uns durch bauliche Gegebenheiten möglich ist, seit Jahren. Die Möglichkeiten, die uns Smart-Home-Technologien aktuell und zukünftig bieten werden, finde ich persönlich durchwegs interessant. Hier liegt definitiv Potenzial, Gründerzeitobjekte energieeffizienter zu machen.

IM: Wie integrieren Sie Nachhaltigkeit in die Sanierung und Entwicklung von Altbestand?

Schmidt: Wir setzen auf neue Energieformen wie die erwähnte Luftwärmepumpe und Geothermie, aber auch Photovoltaik und Pellets. Wesentlich ist auch der Tausch der Fenster und Türen, hier geht ein Gutteil produzierter Wärme verloren. Bei der Entwicklung eines Gründerzeithauses errichten wir gerne neue Freiflächen auf der Innenhofseite. Dieses Bauvorhaben geht perfekt Hand in Hand mit einer Dämmung der Hoffassade. Nachhaltige Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Entwicklung eines Altbaus bieten sich somit quasi direkt an.

IM: Wie geht die 3SI mit den Herausforderungen um, die der Denkmalschutz und andere baurechtliche Vorschriften mit sich bringen?

Schmidt: Keines unserer Häuser steht unter Denkmalschutz, aber wir gehen im Grunde mit ihnen so um, als würden sie es tun. Beschädigte, abgeschlagene oder gänzlich glatte Fassaden werden von uns wieder mit in Niederösterreich von Hand gefertigtem Stuck versehen. Lampen, Geländer, Fliesen – auch bei solchen Details orientieren wir uns am optischen Gründerzeit-Ideal. Die Bauvorschriften werden nicht milder, aber wir passen uns an.