

Thema: Daniel Jelitzka

Autor: ROBERTWIEDERSICH

IMMOBILIEN
INTERVIEW

Daniel Jelitzka zählt seit rund 30 Jahren zu den aktivsten Immobilienunternehmern des Landes. Die verstärkten Eingriffe in das Mietrecht hält er für hochriskant.

GEWINN: Die Regierung hat im Frühjahr praktisch ohne Vorwarnung die inflationsbedingte Erhöhung der Mieten im vor 1945 errichteten Altbau und im sozialen Wohnbau gestrichen. JP Immobilien besitzt selbst einen großen Gründerzeithausbestand. Haben Sie ausgerechnet, wie viel das Ihr Unternehmen gekostet hat?

Jelitzka: Solche Eingriffe kosten uns mehrere Millionen Euro pro Jahr. Das schädigt die Unternehmen, die Wohnraum schaffen. Es gibt nichts Schlimmeres, als wenn die Politik im Nachhinein die Spielregeln ändert.

GEWINN: Was sind die Folgen?

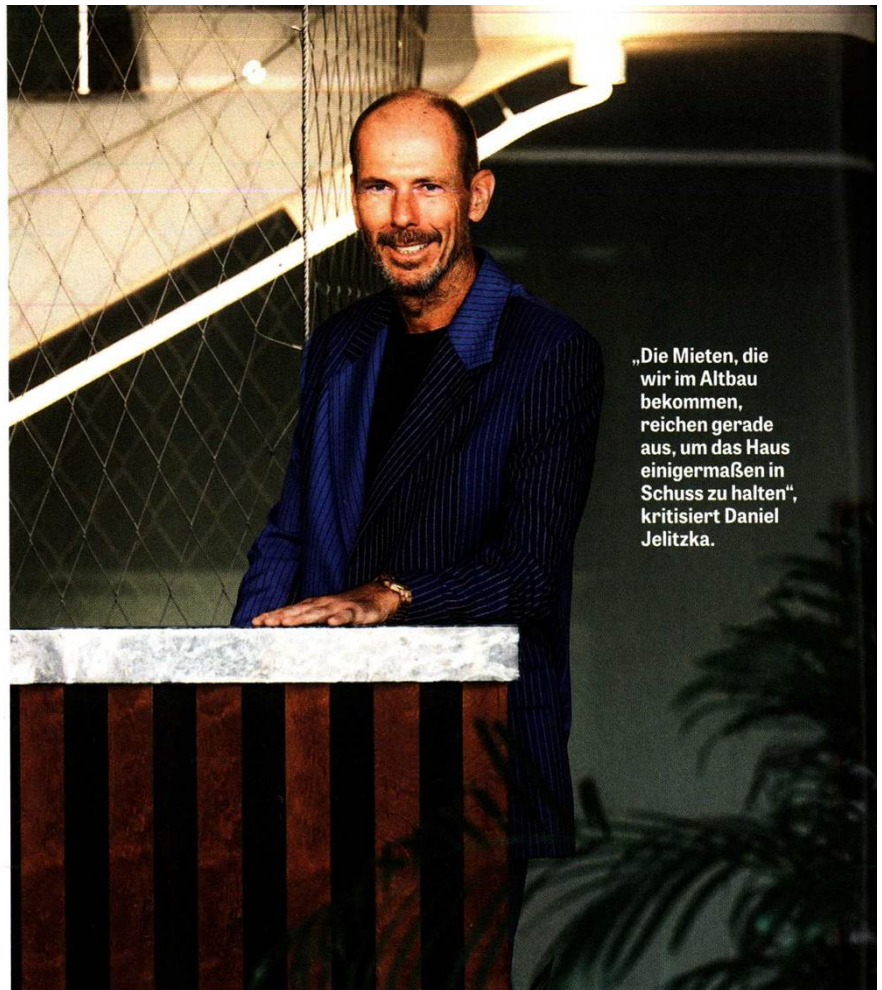
Jelitzka: Jeder Eingriff in den Mietzins ist ein massiver Angriff auf die Bausubstanz unserer Städte. Die Mieten, die wir in Wien im Altbau bekommen, reichen gerade aus, um das Haus einigermaßen in Schuss zu halten. Wenn ich diese niedrigen Mieten nicht erhöhen darf, muss ich am Haus sparen. Das geht mittelfristig auf die Bausubstanz. Dann wird Wien nicht mehr so schön aussehen, wie wir es jetzt gewohnt sind. Das ist den meisten Menschen nicht bewusst.

GEWINN: Vizekanzler und Wohnbauminister Andreas Babler will die Mietpreisregulierung, wie wir sie aus dem Altbau kennen, auf alle Wohnungen ausweiten. Halten Sie das für rechtlich und politisch umsetzbar?

Jelitzka: Ich glaube nicht, dass man so einen Eingriff in das Eigentum durchsetzen kann. Das ist sachlich nicht gerechtfertigt. Dann müsste man auch die Preise für Lebensmittel deckeln. Man kann nicht dem, der Wohnraum zur Verfügung stellt, vorschreiben, zu welchen Preisen er vermieten darf.

GEWINN: Im Altbau ist genau das der Fall. Man darf dank des Mietrechts nicht zum Marktpreis vermieten.

Jelitzka: Ja, aber ist das in Ordnung? Ich sehe auch nicht, was daran sozial gerecht sein soll. Nehmen wir einen Altbau in Wien her. In einem oberen



„Die Mieten, die wir im Altbau bekommen, reichen gerade aus, um das Haus einigermaßen in Schuss zu halten“, kritisiert Daniel Jelitzka.

„Das ist ein Angriff auf die Bausubstanz unserer Städte“

Daniel Jelitzka, Gründer von JP Immobilien, warnt davor, dass Vermieten in Österreich immer weniger attraktiv wird. Die Folgen seien Politikern wie Mietern nicht bewusst.

VON ROBERT WIEDERSICH

Geschoß wird eine Wohnung frei. Mit Richtwert und Zuschlägen darf ich diese um zehn Euro netto pro Quadratmeter an eine junge Familie vermieten. Darunter wohnt die Hofratswitwe auf 200 Quadratmeter um 3,20 Euro pro Quadratmeter. Ist es sozial gerecht, dass die Substanz des Hauses von der jungen Familie erhalten wird? Dennoch ist das zu ak-

zeptieren – es handelt sich um wohlverdiente Rechte.

GEWINN: Glauben Sie, dass ein Ende der Mietpreisregulierung im Altbau die Mieten insgesamt senken würde?

Jelitzka: Ich bin ein Verfechter der Liberalisierung für private Vermieter. Für eine funktionierende Stadt braucht es allerdings die Vielschichtigkeit. Es braucht den geförderten

Thema: Daniel Jelitzka

Autor: ROBERTWIEDERSICH

IMMOBILIEN
INTERVIEW

Wohnbau genauso wie den frei finanzierten. Wir brauchen leistbares Wohnen. Das ist aber Aufgabe des Staats, dafür zu sorgen, genauso wie im Bildungs- oder Gesundheitssystem. Dort wird auch gefördert, damit es leistbar bleibt.

GEWINN: Förderungen kosten Geld, das der Bund derzeit nicht hat.

Jelitzka: Der hohe Finanzierungsbedarf zu Beginn ist eine Herausforderung. Dafür kann ich dauerhaft zu günstigen Preisen vermieten.

GEWINN: Es muss doch auch ohne Fördergeld möglich sein, die Kosten für zukünftige Mieter und Eigentümer zu senken.

Jelitzka: Ja, z. B. durch Nachverdichtung und Aufstockung. Da brauche ich gar keine Ressourcen der öffentlichen Hand angreifen. Es würde schon reichen, wenn ich die Bewilligungen beschleunige und die Bebaubarkeit von bestehenden Gebäuden erleichtere. Dann schaffe ich neuen Wohnraum ohne Bodenversiegelung. Ein weiteres Thema ist die Finanzierung: Warum darf ein Wohnbaukredit nur maximal 35 Jahre laufen? Was spricht gegen Laufzeiten von 60 Jahren oder überhaupt Generationenkredite?

GEWINN: Die Finanzmarktaufsicht.

Jelitzka: Dann muss man die Finanzmarktaufsicht fragen, warum das in anderen Ländern geht. Die monatliche Belastung durch die Kreditrate würde dadurch deutlich kleiner werden, die Leistbarkeit schlagartig steigen.

GEWINN: An einer anderen Front können Vermieter vorsichtig aufatmen. Der Oberste Gerichtshof hat im Juli entschieden, dass Tausende Mieterhöhungen aufgrund strittiger Vertragsklauseln (siehe auch Seite 90) doch gültig sind. Ist diese Bombe entschärft?

Jelitzka: Momentan ist sie entschärft, aber es kann morgen wieder etwas Neues kommen. Internationale Investoren bekommen diese Unsicherheit natürlich mit und registrieren sehr wohl, dass es in Österreich Probleme mit der Mietzinsbildung gibt. Bevor sie sich das im Detail anschauen, investieren sie lieber in anderen Ländern, wo es solche Probleme nicht gibt. Das ist für den Immobilienstandort

ein Riesennachteil. Das Geld muss ja nicht zu uns fließen. Je komplizierter das Mietrecht wird, desto weniger Investoren werden in Österreich investieren. Dann wird man Wohnungen nur noch verkaufen, statt sie zu vermieten.

GEWINN: JP Immobilien ist sowohl in der Vermietung als auch im Verkauf von Eigentumswohnungen aktiv. Wie reagieren Sie auf die Entwicklungen?

Jelitzka: Eingriffe in das Mietrecht sind für uns kein Anreiz, zu vermieten oder neue Mietwohnungen zu bauen. Aufgrund der gesetzlichen Entwicklungen haben wir viele Zinshäuser definiert, die wir nicht mehr langfristig vermieten wollen. Stattdessen werden



„Je komplizierter das Mietrecht wird, desto weniger Investoren werden in Österreich in Mietwohnungen investieren.“

Daniel Jelitzka,
JP Immobilien

wir die Wohnungen sanieren und einzeln an Eigentümer verkaufen. Diese Entwicklung kennt man aus Berlin. Dort hat eine Mietpreisbremse dazu geführt, dass Wohnungen vermehrt verkauft statt vermietet wurden.

GEWINN: Steigt die Nachfrage nach Eigentum wieder? Sie war ja infolge der massiven Zinsanstiege 2022 stark zurückgegangen.

Jelitzka: Wir bauen momentan 300 Eigentumswohnungen in fünf Projekten. In den Boomjahren waren es bis zu 400 Einheiten. Ich rechne aber wegen der steigenden Nachfrage nach Eigentum 2026 wieder mit einer stärkeren Bautätigkeit. Auch viele große Mitbewerber werfen jetzt die Maschinen wieder an, um in einem steigenden Markt mehr Angebot zu haben. **G**

Zinshausprofi mit
Hotelleidenschaft

Der gebürtige Steirer Daniel Jelitzka (56) gründete 1996 gemeinsam mit Reza Akhavan JP Immobilien. In den vergangenen 30 Jahren entwickelte sich das Unternehmen zu einem der größten Zinshauskäufer und -verkäufer Wiens. Neben Gründerzeithäusern ist JP auch als Bauträger beim Bau neuer Wohnungen aktiv. Besonders stark wuchs zuletzt das Hotelgeschäft. Im Vorjahr eröffnete JP im früheren Gewerbehause der Wirtschaftskammer am Wiener Stadtpark das Designhotel The Hoxton mit 200 Zimmern, zum Portfolio zählen aber auch das 25hours und das Guesthouse. Mittlerweile kauft und entwickelt man Hotels außerhalb Wiens. Darunter sind Häuser von Kitzbüchel bis Mallorca. Um die Schlagkraft zu erhöhen, wurde ein Investorenclub gegründet, der Hotels in ganz Europa erwirbt.

Der größte Ankauf von JP war aber weder ein Zinshaus noch ein Hotel. 2024 kaufte man für rund 150 Millionen Euro den Kärntner-Ring-Hof nahe der Staatsoper. Das 18.000 Quadratmeter große Gebäude beherbergte auch die mittlerweile geschlossenen Ringstraßen-Galerien, die bis 2026 zu hochwertigen Shoppingflächen umgebaut werden.



2024 sorgte JP mit dem Kauf des Kärntner-Ring-Hofs für eine der größten Transaktionen des Jahres.