

2 STRUKTUREN UND ENTWICKLUNGEN AM WIENER WOHNUNGSMARKT

Auch wenn Wohnungsmärkte sehr stark segmentiert und oft von unterschiedlichen, wenn nicht gar gegenläufigen Entwicklungen geprägt sein können, ist für die Bewertung der Trends in einzelnen Segmenten der gesamtstädtische Kontext relevant. Dies gilt auch für den Wiener Zinshausmarkt. Daher werden in diesem Kapitel die historisch gewachsenen Strukturen und deren Veränderungen in den letzten beiden Dekaden aus dem Blickwinkel der offiziellen Statistiken (v.a. Statistik Austria) erläutert. Ergänzende Quellen (etwa Marktberichte von Immobilienberatern) werden herangezogen, um einen groben Überblick über jene Entwicklungen zu geben, die mit den amtlichen Daten nicht abgebildet werden können: etwa die Internationalisierung am Wohnungsmarkt, der stark wachsende Markt der Vorsorgewohnungen, aktuelle Preisentwicklungen und natürlich die Entwicklung des Zinshausmarktes.

2.1 Die Struktur des Wiener Wohnungsmarktes

Der Wohnungsbestand in Wien betrug 2019 gemäß Mikrozensus² der Statistik Austria (vgl. STATISTIK AUSTRIA 2020, Mikrozensus Wohnen³) rund 912.000 Hauptwohnsitzwohnungen. Dieser Gesamtbestand untergliedert sich in 849.600 Wohnungen in Mehrwohnungsgebäuden (also den eigentlichen Wohnungsbestand) und in 62.400 Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Der Wohnungsbestand stieg zwischen den Jahren 2000 und 2019 um rund 137.400 Wohnungen. Mit dieser Ausweitung ist es naturgemäß zu einer Verjüngung des Baubestandes gekommen. So sank der Anteil der gründerzeitlichen Wohnungen (vor 1919 errichtet) zwischen 2000 und 2019 von 33,1 % auf 24,1 %, und hat damit – im Vergleich zu allen anderen Bauperioden – am stärksten abgenommen (-9,0 Prozentpunkte, Tabelle 2.1/1). Die Gründe für diesen starken Rückgang liegen einerseits vermutlich in der Erhebungsmethode (Nebenwohnsitze werden nicht berücksichtigt, sind im Altbau tendenziell häufiger), andererseits führen Abrisse sowie Wohnungszusammenlegungen zu einem Rückgang des gründerzeitlichen Wohnungsbestandes.

² Mikrozensus-Daten basieren auf einer Stichprobe und weisen daher eine gewisse Schwankungsbreite auf.

³ Mikrozensus Wohnen <https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/index.html> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

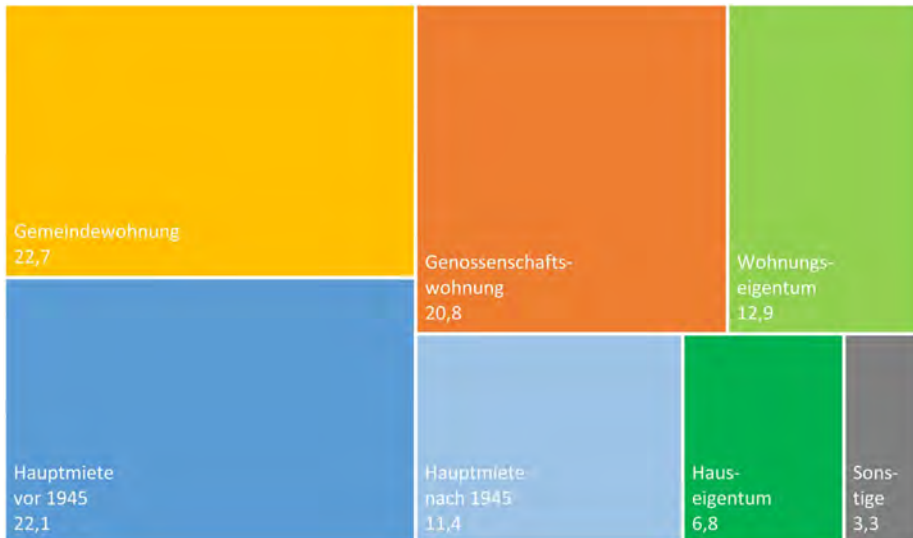
Tabelle 2.1/1: **Wohnungsbestand in Wien nach Bauperioden, 2000 und 2019**

	Hauptwohnsitzwhg. (Bestand in 1.000)	Anteil am Bestand (in%)				
		vor 1919	1919-1944	1945-1970	1971-1990	nach 1990
2000	774,7	33,1	10,8	27,2	19,9	9,0
2019	912,0	24,1	10,5	25,3	19,2	20,9
Veränderung		-9,0	-0,3	-1,9	-0,7	11,9

Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2020 (eigene Berechnung).

Nach dem Rechtsverhältnis können die rund 912.000 Hauptwohnsitzwohnungen in drei Gruppen eingeteilt werden (Abbildung 2.1/1): erstens das Haus- (6,8 %) und Wohnungseigentum (12,9 %), zweitens sonstige Rechtsverhältnisse (etwa Untermiete u.Ä., 3,3 %) sowie drittens Wohnungen mit einem Mietverhältnis im Hauptwohnsitz (77,0 %). Dieses große Mietmarktsegment unterteilt sich weiters in folgende Bereiche: Erstens in den Bestand der sozialen bzw. geförderten Genossenschafts- und Gemeindefwohnungen, die zusammen beinahe die Hälfte der Hauptwohnsitzfälle (43,5 %) ausmachen – ein im internationalen Vergleich außergewöhnlich hoher Wert (FÖRSTER & MENKING 2016). Zweitens das im Verhältnis dazu kleine Segment des Mietmarktes mit einem Anteil von 33,5 % am Wohnungsbestand. Dieses lässt sich wieder in zwei Bereiche differenzieren: Zum einen in den Bereich der Neubauwohnungen (nach 1945 errichtet), die mietrechtlich unter das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB, freie Miete) fallen, und zum anderen Altbauwohnungen (vor 1945 errichtet), die mietrechtlich in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen. Dort wird die Miethöhe durch den Richtwertzins gesetzlich geregelt, unbefristete Mietverhältnisse werden rechtlich stark abgesichert (vgl. Kapitel 3.3). Während das Neubau-Mietmarktsegment 103.900 Wohnungen (11,4 %) ausmacht, entfielen auf das stärker regulierte Altbau-Mietmarktsegment 201.500 Wohnungen (22,1 %). Diese Relation unterstreicht die Bedeutung des Altbau- bzw. des gründerzeitlichen Wohnungsmarktsegments für den Wiener Wohnungsmarkt, auch wenn es eine Verzerrung aufgrund der in der Statistik nicht berücksichtigten Nebenwohnsitzfälle gibt.

Zwischen diesen Wohnungsmarktsegmenten ist es in den vergangenen eineinhalb Dekaden zu kontinuierlichen Verschiebungen gekommen. So ist der Anteil der Eigentumswohnungen am Gesamtbestand zwischen 2005 und 2011 leicht angestiegen (von 12,9 % auf 14,6 %) und der Anteil des Mietmarktsegments aliquot leicht zurückgegangen. Seit 2011 zeichnet sich hingegen eine Trendumkehr ab: Das Eigentumssegment ist leicht rückläufig, während der Anteil des Mietmarktsegments wieder angestiegen ist – allerdings weniger aufgrund der Bautätigkeit im Bereich des sozial geförderten Wohnbaus (Genossenschaften), sondern aufgrund der großen Dynamik im freifinanzierten Wohnbau (STATISTIK AUSTRIA 2020).

Abbildung 2.1/1: **Struktur des Wohnungsmarktes in Wien 2019**

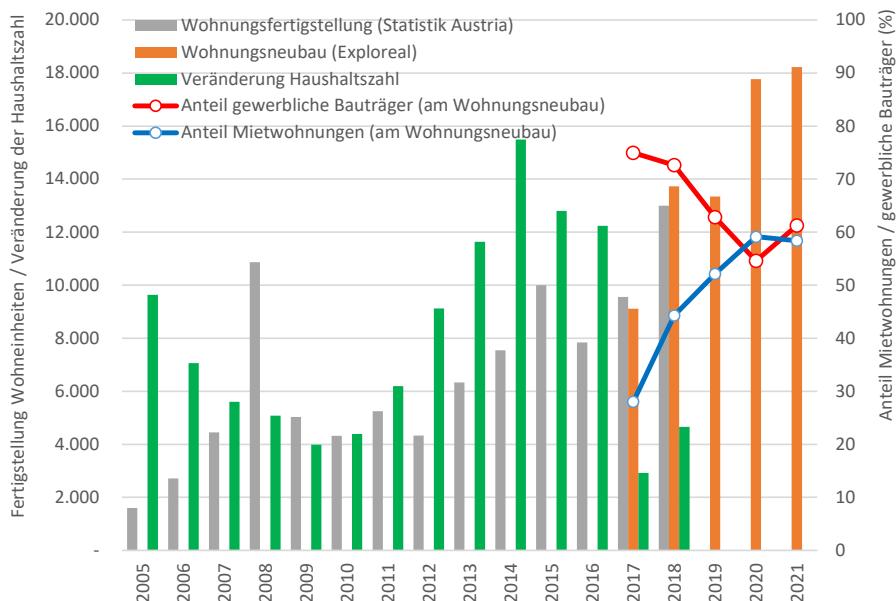
Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2020 (eigene Darstellung).

2.2 Neubaudynamik in Wien

Die in Kapitel 2.1 beschriebene Verschiebung des Wohnungsbestandes zwischen den Bauperioden ist Ausdruck einer enormen Neubautätigkeit der vergangenen Jahre in Wien, die vor dem Hintergrund eines starken demographischen Wachstums stattgefunden hat. Zwischen 2004 und 2018 stieg die Zahl der Haushalte rasant, insgesamt um rund 110.800 (Abbildung 2.2/1). Mit dieser Entwicklung konnte der Wohnungsneubau in den 2000er Jahren nicht annähernd Schritt halten, was zu einem Nachfrageüberhang geführt hat: So standen im Jahr 2005 den 9.600 zusätzlichen Haushalten in Wien nur 1.600 neu errichtete Wohnungen gegenüber. Bemerkenswert ist, dass Ein- und Zweifamilienhäuser in den späten 2000er Jahren rund ein Drittel der gesamten Neubauproduktion am Wohnungsmarkt ausmachten. In den 2010er Jahren nahm der Geschoßwohnungsbau jedoch rasch an Fahrt auf. Vor allem ab 2012 stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrwohnungsgebäuden deutlich an und erreichte im Jahr 2018 mit über 12.000 Wohnungen einen vorläufigen Höhepunkt. Parallel dazu hat sich das Wachstum der Haushalte spürbar verlangsamt, sodass dieses 2017 und 2018 deutlich unter der Neubauproduktion lag. Damit dürfte der Nachfrageüberhang zumindest in der Quantität der Bautätigkeit mit einer mehrjährigen Verzögerung (der „time-lag“ der Neubauproduktion, vgl. MUSIL 2019) bewältigt werden.

Der enorme Bauboom geht einerseits auf Maßnahmen der Stadt Wien zurück, die erstens zahlreiche Stadterweiterungsgebiete entwickelt hat (etwa Seestadt Aspern, Nordbahnhof-Areal oder das Sonnwendviertel) und zweitens mit zwei Wiener Wohnbauinitiativen 2011 und 2015 neue Förderstrategien für Investitionen in den sozialen bzw. geförderten Wohnbau geschaffen hat (MUNDT & AMANN 2020). Andererseits findet der private, freifinanzierte Wohnbau aufgrund des starken Nachfrageüberhanges und den damit steigenden Preisen in Wien ein sehr attraktives Umfeld. Wenn auch nicht aus der Fertigstellungsstatistik der Statistik Austria direkt ableitbar, so weist die Entwicklung der Wohnbauförderung darauf hin, dass die Neubaudynamik in Wien zunehmend vom privaten, freifinanzierten Wohnbau dominiert wird (MUNDT et al. 2018). In Österreich wie auch in Wien gehen die Ausgaben für die Wohnbauförderung kontinuierlich zurück. Dies zeigt sich vor allem an der Diskrepanz zwischen Neubau-Bewilligungen und Förderzusicherungen, die seit 2014 zunimmt. Standen 2013 noch 9.600 Bewilligungen für den Wohnungsneubau etwa 8.000 Förderzusicherungen gegenüber, so lag das Verhältnis 2019 bei 19.100 Bewilligungen, zu nur rund 5.000 Förderzusicherungen: der Anteil, also der Förderungsdurchsatz sank (bei erheblichen jährlichen Schwankungen) von 83 % auf 26 % (AMANN et al. 2020).

Abbildung 2.2/1: **Neubauproduktion und Haushaltsdynamik in Wien, 2005 bis 2018/2021**



Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2020, EXPLOREAL (eigene Darstellung).

Eine weitere Quelle zur Analyse der Neubaudynamik ist die Bauträgerdatenbank des Start-ups Exploreal, die nicht nur Fertigstellungsmeldungen, sondern auch in Bau befindliche Projekte berücksichtigt (BOSAK & GROSSE 2019, TISCHLER 2020, vgl. orangefarbige Säulen in Abbildung 2.1/1). Die Daten, die sich für die Jahre 2017 und 2018 ungefähr mit der offiziellen Fertigstellungsstatistik decken, bestätigen einerseits die Dominanz gewerblicher bzw. freifinanzierter Bauprojekte (zwischen 2017 und 2021 rund 65 %), andererseits einen steigenden Anteil von Mietwohnungen im Wohnungsneubau (gemeinnützig und gewerblich). Halten diese Trends länger an, kommt es zu einer sukzessiven Verschiebung zwischen den Wohnungsmarktsegmenten (Miete und Eigentum), sowie zu einem rückläufigen Anteil der Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen am Gesamtbestand (vgl. Kapitel 2.1).

2.3 Aktuelle Trends: Internationalisierung, neue Anlageformen

Der deutliche Preisanstieg am Wiener Wohnungsmarkt wird einerseits durch die wachsende Zahl der Haushalte, andererseits durch steigende Investitionen getrieben. Denn der Wohnungsmarkt wird zunehmend als Anlagefeld für Investoren – Stichwort „Finanzialisierung“ (vgl. Kapitel 4.2) – gesehen. Das Spektrum von Investoren ist breit: es reicht von institutionellen Anlegern (wie Pensions- oder Anlagefonds, Banken oder Immobilien-Aktiengesellschaften), die in den großvolumigen Wohnungsneubau investieren, bis zu privaten Haushalten, die zur Vermögensabsicherung oder als Altersvorsorge einzelne Wohnungen erwerben (HEEG 2013b, MUSIL 2019).

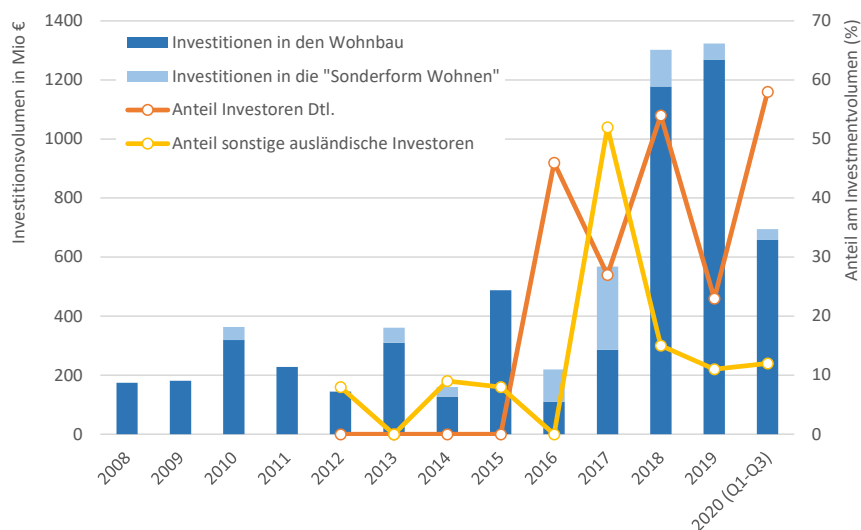
Bei den institutionellen Anlegern im Wohnungsneubau haben in den vergangenen Jahren Investments ausländischer Akteure stark an Bedeutung gewonnen, die zwischen 2012 und 2020 im Durchschnitt knapp die Hälfte der großvolumigen Investitionen (über 10 Mio. Euro Projektvolumen) in Wien ausmachen (CBRE 2020). Hier investieren (meist deutsche) Fonds in „forward deals“, bei denen Neubauprojekte erworben werden, die sich erst in der Planung oder Errichtung befinden. Damit hat sich der En-bloc-Verkauf von großvolumigen Bauprojekten in den vergangenen Jahren für Projektentwickler einer alternativen Vermarktung gegenüber dem Einzelabverkauf entwickelt. Die Nachfrage aus dem Ausland hat stark zugenommen, wobei der Mangel an adäquaten Projekten am Wiener Markt den primären limitierenden Faktor bildet. Dies und die ausgeprägte Zyklizität an internationalen Anlagemärkten erklärt die starke Schwankung ausländischer Investoren am Wiener Wohnungsmarkt (Abbildung 2.3/1).

Die Internationalisierung stellt für den Wiener Wohnungsmarkt ein junges Phänomen dar, das in den 2000er Jahren defacto noch nicht existierte. Traditionell beschränkte sich der Anlagemarkt von ausländischen Investoren lange Zeit vorrangig auf den Büro- und Hotelmarkt sowie auf Gewerbeobjekte. Erst indirekt, über diverse Sonderformen des Wohnens (insbesondere das studentische Wohnen, auch Serviced Apartments), wurde auch der Wohnungsmarkt erschlossen (CBRE 2019a, CBRE

2019b). Am Wiener Zinshausmarkt scheint es zwar in den vergangenen beiden Dekaden zu einer Dominanz institutioneller Investoren gekommen zu sein (vgl. Kapitel 7.2), ausländische Investoren dürften hier jedoch nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen. Bei den ausländischen Käufern am Wiener Zinshausmarkt dominieren vor allem Fonds und Anleger aus Deutschland, die allerdings weniger als 10% des Transaktionsvolumens ausmachen (CBRE 2020). Gründe für den geringen Internationalisierungsgrad sind erstens die vergleichsweise kleinvolumigen Objekte am Wiener Zinshausmarkt, andererseits die für ausländische Investoren oft undurchsichtigen mietrechtlichen Regulierungen.

Eine zusätzliche, für den Zinshausmarkt und im weiteren Sinne für den gründerzeitlichen Wohnungsbestand relevante Nachfragegröße stellen private Haushalte dar, die Immobilien zur persönlichen Absicherung erwerben. Dieser Vorsorgemarkt umfasst zum einen den Neubaumarkt, in dem Developer gezielt Objekte als Vorsorgewohnungen anbieten, inklusive der Organisation der Vermietung. Entsprechenden Marktberichten zufolge dürfte das Volumen dieses „offiziellen“ Vorsorgemarktes im Jahr 2019 bei 145,6 Mio. Euro oder 654 Wohnungen liegen. 2018 lag der Wert bei 677 Wohnungen und für 2020 werden rund 900 vermittelte Vorsorgewohnungen erwartet (EHL 2020).

Abbildung 2.3/1: **Investitionen in den großvolumigen Wohnungsmarkt (Investments über 10 Mio. Euro), Anteil der Investoren aus Deutschland und dem restlichen Ausland**



Quelle: CBRE Marktdaten 2020 (eigene Darstellung).

Anmerkung: Sonderform Wohnen umfasst v.a. studentisches Wohnen und Serviced Apartments

Zum anderen existiert darüber hinaus noch ein – vermutlich größerer – Markt, auf dem Privathaushalte oder Stiftungen direkt zur Vermögensabsicherung am Wohnungsmarkt aktiv werden. Wie groß das Potenzial für Vorsorgewohnungen abseits des offiziellen Vorsorgemarktes ist, ist unklar. Gemäß einer Studie zum Salzburger Wohnungseigentumsmarkt wird das Potenzial der Vorsorge-Käufe auf 20 bis 30 % aller Wohnungseinzerverkäufe geschätzt (VAN-HAMETNER & LANG 2019). Dieser Wert kann vermutlich nicht direkt auf Wien übertragen werden, allerdings ist anzunehmen, dass die Nachfrage nach Vorsorgewohnungen im gründerzeitlichen Eigentumssegment (also bei parifizierten Zinshäusern) einen nicht zu unterschätzenden Faktor darstellen dürfte.

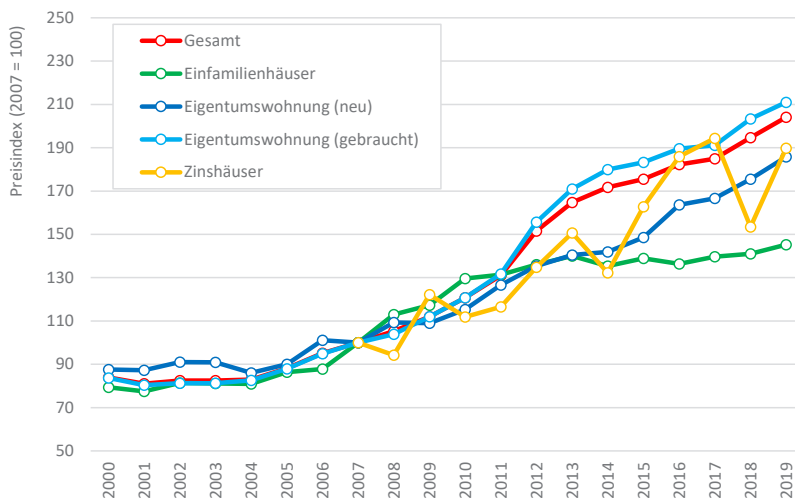
2.4 Preisentwicklungen am Wiener Wohnungsmarkt

Anders als in vielen anderen europäischen Ländern (etwa Großbritannien, Irland, Spanien oder Italien) haben sich die Immobilienpreise in Österreich in den 2000er Jahren sehr moderat entwickelt. Erst mit dem Platzen des globalen Immobilienbooms und den makroökonomischen Verwerfungen in der Eurozone ist es zu einem merklichen Preisauftrieb in Österreich gekommen. Das Land erlebt seit 2009 einen Post-Krisen-Boom, der vom niedrigen Zinsniveau, aber auch von der Angst um die Sicherheit der Ersparnisse getrieben ist (SCHNEIDER et al. 2017). Der Anstieg der Immobilienpreise betrug in Österreich gemäß den Preisindizes der Österreichischen Nationalbank zwischen 2007 und 2019 83 %, allerdings bei starken regionalen Unterschieden (OeNB 2021, Immobiliendatenbank). Vor allem in Wien ist es zu einem beträchtlichen Anstieg der Immobilienpreise gekommen; der Gesamtpreisindex (2007=100) lag 2019 bei 204, hat sich also mehr als verdoppelt (Abbildung 2.4/1). Während die Einfamilienhauspreise relativ moderat stiegen (Preisindex 2019: 145), kam es vor allem bei gebrauchten Eigentumswohnungen – aufgrund des beschränkten Angebotes – zu einem enormen Anstieg (Preisindex 2019: 211). Die Quadratmeterpreise bei Zinshaus-Transaktionen stiegen gemäß der Datenbank „Wiener Kaufpreissammlung“ ebenfalls stark an; die ausgeprägten jährlichen Schwankungen dürften der geringen Transaktionszahlen sowie den unterschiedlichen Preislagen in der Stadt geschuldet sein.

Über die einzelnen Marktsegmente hinweg betrachtet, waren die Preisanstiege am Wiener Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren enorm. Marktbeobachter, die davon sprachen, dass „jetzt endgültig der Plafond der Preisanstiege erreicht sei“ (etwa KURIER 11.8.2014), wurden bald eines Besseren belehrt. Die Entwicklungen haben in der Österreichischen Nationalbank zur Befürchtung einer Preisblase am Wiener Immobilienmarkt geführt, die ein Risiko für die Finanzmarktstabilität der Volkswirtschaft darstellen kann. Aus diesem Grund wurde ein Indikator eingeführt, der die Entkoppelung der Preise von „fundamentalen“ Preisfaktoren bemisst. Dieser Fundamentalpreis-Indikator lag im Jahr 2005 noch bei -14,5 %, was also bedeutet, dass die Immobilienpreise um diesen Prozentsatz unterbewertet waren. 2015 lag der Indikator bei 14,6 % und 2019 bereits bei 20,8 % (SCHNEIDER et al. 2017, OENB 2020). Auch wenn dieser Indikator keinen

Rückschluss darauf erlaubt, ab wann von einer Preisblase gesprochen werden kann, so zeigt sich doch, dass aus dem Blickwinkel der Fundamentalpreis-Faktoren eine tendenzielle Überbewertung der Wiener Immobilienpreise besteht, die sich laufend verstärkt.

Abbildung 2.4/1: **Preisindices am Wiener Wohnungsmarkt für unterschiedliche Marktsegmente (Index 2007 = 100)**



Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2020, Wiener Kaufpreissammlung (eigene Darstellung).

Die starke Preisentwicklung am Wiener Immobilienmarkt zeigt sich nicht nur daran, dass diese über der Dynamik der allgemeinen Preissteigerung, sondern auch über der durchschnittlichen Einkommensentwicklung lag: Zwischen 2003 und 2017 stiegen die Bodenpreise in Wien um 79,5 %, die realen Netto-Jahreseinkommen der Arbeitnehmer hingegen nur um 22 % (STATISTIK AUSTRIA 2019). Diese ungünstige Relation hat zu einer intensiven politischen und medialen Debatte über die Leistbarkeit des Wohnens geführt (bei der die ungünstige Entwicklung am Arbeitsmarkt jedoch kaum thematisiert wird). Die steigenden Immobilienpreise schlagen auch – wenn auch nicht so stark – auf die Mietpreisentwicklung durch; gemäß Statistik Austria stiegen die Mietpreise in Wien zwischen 2009 und 2019 (ohne Betriebskosten) um 48,7 % an, wengleich zwischen den Wohnungsmarktsegmenten beträchtliche Unterschiede liegen (Tabelle 2.4/1). Die Hauptmieten stiegen in Wien mit 63,8 % überproportional an, sowohl gegenüber dem nationalen Vergleichswert, als auch gegenüber den Segmenten des sozialen und geförderten Mietmarktes in Wien.

Tabelle 2.4/1: **Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach dem Rechtsverhältnis, 2009 und 2019 (in Euro)**

	Österreich			Wien		
	2009	2019	Anstieg (%)	2009	2019	Anstieg (%)
Hauptmietwohnungen ges.	280,3	399,7	42,6	272,3	405,0	48,7
Gemeindewohnung	205,6	269,2	30,9	207,1	267,2	29,0
Genossenschaftswohnung	270,0	364,6	35,0	293,3	402,0	37,1
Hauptmiete (privat)	326,1	480,8	47,4	305,3	500,2	63,8

Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2020 (eigene Berechnung).

2.5 Der Wiener Zinshausmarkt als Anlagemarkt

Der generelle starke Preisauftrieb am Wiener Wohnungsmarkt – getrieben durch die Nachfrage nach Wohnraum wie auch durch das Anlegerinteresse – hat sich auch auf den Wiener Zinshausmarkt ausgewirkt. Dass sich dieser in den vergangenen Jahren zu einem attraktiven und lukrativen Anlagefeld entwickelt hat, zeigt sich schon alleine daran, dass mehrere Immobilienberater auf diese Asset-Klasse spezialisiert sind und regelmäßig umfangreiche Marktberichte veröffentlichen. Hier ist der Zinshaus-Marktbericht von OTTO Immobilien⁴ zu nennen, der seit 2009 halbjährlich erscheint (OTTO IMMOBILIEN 2020), ebenso gibt der Immobilienberater EHL (EHL 2019) regelmäßige Zinshausmarktberichte heraus, andere Unternehmen mit Marktberichten sind beispielsweise Hudej Zinshäuser und die 3SI-Gruppe.⁵

Diese Zinshaus-Marktberichte der Immobilienberater und -makler sind insofern relevant, als sie eine Funktion als „market maker“ haben. Denn durch das verfügbare Wissen über den sehr spezifischen Zinshausmarkt wird dieses Segment für Anleger sichtbar (SCHARMANSKI & FUCHS 2008). Überdies wird mit den Marktberichten ein Narrativ geschaffen, in dem das Zinshaus als besonders sichere, lukrative und auch prestigeträchtige Anlageform dargestellt wird. Aufgrund des begrenzten und langsam abnehmenden Angebotes einerseits und der steigenden Nachfrage andererseits handelt es sich hier um einen ausgeprägten Anbietermarkt. Während sich die genannten Marktberichte mit Analysen und Kennzahlen an Investoren richten und das Marktwissen der jeweiligen Unternehmen belegen, zielen Inserate entsprechender Unternehmen weniger darauf ab, die Nachfrage zu stimulieren, als vielmehr private Besitzer dazu zu bewegen, sich von der „Last ihres Besitzes zu trennen“ (Abbildung 2.5/1 und Abbildung 2.5/2).

⁴ <<https://www.otto.at/de/marktberichte/zinshaus-marktbericht>> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

⁵ EHL (<www.ehl.at/research>), Hudej (<<https://www.hudej.com/zinshaus-marktbericht>>), 3SI (<www.3si.at/>) [letzter Zugriff: 30.08.2021].

Marktdynamik

Eine wichtige Quelle, mit der sich die Marktdynamik am Wiener Zinshausmarkt darstellen lässt, ist die Kaufpreissammlung der Stadt Wien (MA 69), wenngleich dort die Abgrenzung von „Altmietehäusern“ nur nach dem Baualter (errichtet vor 1946) vorgenommen wird und damit breiter abgegrenzt ist als in dieser Studie oder im Zinshausmarktbericht von OTTO Immobilien (GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD & GETZNER 2012). Die Daten der Kaufpreissammlung zeigen auf jeden Fall für die 2000er Jahre ausgeprägte Wellenbewegungen, die 2005 einen Höhepunkt erreichten (323 Transaktionen). An den bisherigen Höchstwert um das Jahr 1990 mit rund 700 Transaktionen pro Jahr reichte die Entwicklung allerdings nicht heran (BLAAS et al. 2007). In dem Zeitraum der 2000er Jahre ist es gemäß der Wiener Kaufpreissammlung zu einem enormen Preisauftrieb gekommen. Der Median-Quadratmeterpreis von Zinshäusern in Wien stieg von 804 Euro (2000) auf 2.206 Euro (2010); dies entspricht einem jährlichen Preiswachstum von 10,6 % (GUTHEIL-KNOPP-KIRCHWALD & GETZNER 2012).

Gemäß dem Zinshaus-Marktbericht von OTTO Immobilien (OTTO IMMOBILIEN 2019) wurden zwischen 2008 und 2018 jährlich rund 980 Mio. Euro in den Wiener Zinshausmarkt investiert. Vor allem in den Jahren 2015 bis 2017 wurde jährlich deutlich über eine Milliarde Euro investiert, wobei 2015 mit 1,3 Mrd. Euro den bisherigen Höhepunkt darstellt. Diese Zahlen spiegeln das reine Marktgeschehen (also die Transaktionen) wider, sie decken sich somit nicht mit der Dynamik der in dieser Studie untersuchten Transformationen (Abrisse oder Parifizierungen). Zwischen 2008 und 2018 ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis von 1.244 Euro auf 2.890 Euro gestiegen, hat sich also mehr als verdoppelt. Auffällig ist, dass vor allem das günstigste Preissegment (Minimalpreise) überproportional stark angestiegen ist (ibd.). Auch wenn die Preise der beiden hier angeführten Quellen – Wiener Kaufpreissammlung und Zinshausmarktbericht OTTO Immobilien – aufgrund der jeweils unterschiedlichen Definition nicht übereinstimmen, bestätigen beide die enorme Preissteigerung sowie die hohe Transaktionsdynamik am Wiener Zinshausmarkt.

Entsprechend der hier dargestellten Preissteigerungen ist es naheliegend, dass es parallel zu einem deutlichen Rückgang der Renditen gekommen ist. Der Zinshausmarktbericht (OTTO IMMOBILIEN 2019, OTTO IMMOBILIEN 2020) gibt diese für 2008 mit 4,7 % und für 2018 mit 2,6 % an. Diese aggregierten Zahlen dürfen aber nicht übersehen lassen, dass sowohl Quadratmeterpreise als auch Renditen zwischen den Wiener Bezirken beträchtlich streuen: Aufgrund der Preissteigerungen haben vor allem die westlichen und südlichen Bezirke außerhalb des Gürtels deutlich an Attraktivität für Investoren gewonnen; so schwankt die Rendite in den Bezirken 5, 6 und 7 zwischen 1,8 % und 2,9 %, im 15. Bezirk hingegen zwischen 2,6 % und 3,4 %. Hier ist auch anzumerken, dass es sich lediglich um errechnete Renditen (Relation Miete zu Kaufpreis) handelt, die jene Gewinne, die sich aus den Preissteigerungen ergeben, nicht berücksichtigen. Doch gerade diese sind für Investoren und Immobilienhändler ein wichtiger Anreiz, um am Zinshausmarkt aktiv zu sein.

Abbildung 2.5/1: Printinserate für den Verkauf von Zinshäusern

Unser Zinshaus verkaufen, nach so vielen Generationen?



Keine einfache Entscheidung. Wir wissen das.

Deshalb zeilen wir unsere Zinshäuser nach dem Ankauf nicht ab. Sondern restaurieren und modernisieren sie. Ganz so, wie es Generationen vorab beauftragt hätten. Stillschl. mit Bedacht und viel Liebe zum Detail. Weil wir dasselbe an Zinshäusern lieben, wie Sie: deren Vergangenheit.

Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

BSI
IMMOBILIEN
Bei Immobilien zuhause. Seit 3 Generationen. www.3si.at

Zinshäuser in Wien vom Zinshaus-experten gesucht!
Sie möchten ein Zinshaus verkaufen! Ich erziele den besten Preis für Sie!



Meine jahrehohe Erfahrung und umfassende Kompetenz in sämtlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft bieten die perfekte Unterstützung beim Zinshausverkauf und bei Neuvermietungen. Spezialisiert auf den Zinshaus- und Investitionsmarkt gehe ich realistische Einschätzungen, begleite die gesamte Abwicklung, erziele optimale Verkaufspreise und kann auf jede Situation gesondert eingehen.

Ich suche für Investoren und Partner Klein-, Mini- und Eckzinshäuser sowie Altbauobjekte. Die Kaufpreise gilt auch Zinshausverleiher sowie Zinshausparken. Zinshausverleiher, die konkret an einen Verkauf denken haben, sollten eine jährliche Veräußerung in Betracht ziehen. Meine exklusive Klientel ist in langjährig stabilen Investitionsengagements interessiert, sucht marktkonforme Preise und entscheidet sich ohne langwierige Prüfungspläne.

Mein Einkaufserfolg basiert sowohl langjährig denkende Anlieger, die einen konservativen Zugang verfolgen und sich auf gut erdachte Lagen konzentrieren als auch Einkäufer, die aussergewöhnliche Häuser in einem guten Preisniveau suchen. Einzigartig ist die mit übertragener Abschlusssicherheit zur Kaufanlage, damit erfüllt für Sie die gesamte Verkaufsprovision. Ich kann schnell und direkt entscheiden über auf Grundbesitzschlüssel wohnen zu lassen.

Anlieger und Investoren filtern ich direkt ohne Zwänge auszusuchen und beglückwünsche diese professionell bei der Abwicklung. Seit fast 40 Jahren bin ich auf dem Wiener Zinshausmarkt tätig und konnte mir mit all seinen Herausforderungen. Durch meine jahrzehntelange Erfahrung haben beide Parteien die Sicherheit, dass Zeit und Zeit ein gesichertes und die beste keine persönliche Investitionsentscheidung zur Abwicklung können.

Wahre Werte bleiben.

HAAGER
Am Stephansplatz
Die Zinshausexperte
Einkaufsmittel / Zinshausverkauf / Zinshausverleiher

Media Manager
Tel: +43 1 513 07 08-0
office@haager.at
www.haager.at

Ihr Zinshaus bleibt in guten Händen

Wir kaufen, um zu bewahren. Zinshäuser aus Privatbesitz bleiben bei uns in Privatbesitz. Sie werden von uns sorgsam entwickelt und liebevoll saniert.

Kontaktieren Sie uns, wir machen Ihnen ein attraktives Angebot

(01) 308 16 44

Wir zahlen Bestpreise, geben
Kostenlose Bewertung
gibt es unverbindlich anfragen



VRG Zukunft hat hier Raum

Quelle: 3SI (POSTWURFSENDUNG 2020, oben links), Haager (DIE PRESSE, 29. Februar 2020, oben rechts), VRG (ZEITSCHRIFT HAUS & EIGENTUM, April 2021)

Abbildung 2.5/2 Werbeplakat für den Zinshausverkauf



Quelle: Projektteam.