



Der Wiener Zins- haus- markt

Das Research- und Bewertungsteam der Rustler Gruppe hat über 700 Zinshaustransaktionen der letzten 3 Jahre analysiert, wobei lediglich jene Transaktionen berücksichtigt wurden, bei denen vollständiges Datenmaterial (wie insbesondere Kaufvertrag, Kaufpreis, Nutzfläche und Zinsliste) vorlag.





Weiters wurden überdurchschnittlich hohe und niedrige Transaktionswerte, sogenannte „Ausreißer“, die über 35 Prozent von den Durchschnittswerten abweichen, nicht gewertet. Die Bezirke Wien 21 bis 23 wurden in der vorliegenden Analyse nicht berücksichtigt, da nicht ausreichend valides Datenmaterial vorhanden war. Für 2020 betrifft dies auch den Bezirk Innere Stadt. Darüber hinaus ist anzumerken, dass bezüglich der Bezirke Wieden, Alsergrund und Hietzing für das Jahr 2020 weniger vollständiges Datenmaterial vorlag, es kann daher in diesen Lagen zu höheren Abweichungen verglichen mit den Vorjahren kommen.

Marktentwicklung

Die Ergebnisse unserer Recherchen zeigen, dass im Jahr 2020 die Anzahl der Transaktionen zwar im Vergleich zum „Rekordjahr“ 2019 um rund 20 Prozent zurückgegangen ist, verglichen mit 2018 aber nur moderat. Ungebrochen ist freilich die hohe Nachfrage nach dem „knappen Gut“ der Assetklasse Zinshaus. Dies manifestiert sich auch in weiteren, wenn auch nicht flächendeckenden Preissteigerungen im Beobachtungszeitraum 2020. Markante Erhöhungen von über 15 Prozent verzeichneten 2020 die Bezirke Leopoldstadt, Landstraße, Wieden, Ottakring und Währing.

*Ungebrochen ist freilich
die hohe Nachfrage nach dem
„knappen Gut“ der Assetklasse
Zinshaus.*

Von den größten Preisrückgängen waren die Bezirke Penzing, Hernals und Brigittenau betroffen. Derartige Preisentwicklungen sind jedoch nicht ungewöhnlich, da es sehr auf die Lage innerhalb des Bezirkes ankommt. Des Weiteren gab es im Vorjahr gerade in diesen, vormals nicht so „beliebten“ Bezirken einen deutlichen Preisanstieg. Der generelle Trend zeigt aber quer über Wien klar weiter nach oben. Die höchsten durchschnittlichen Verkaufspreise wurden im Jahr 2020 in den Bezirken Hietzing mit rund € 5.190,- pro Quadratmeter, Josefstadt mit rund € 4.620,- pro Quadratmeter und Neubau mit rund € 4.500,- pro Quadratmeter Wohnnutzfläche verzeichnet.

Entwicklung der Renditen

Die Renditen sind – wie die angeführte Tabelle zeigt – im Jahre 2020 in wenigen Bezirken gestiegen, in den meisten Bezirken jedoch weiter moderat zurückgegangen, was auch der langjährigen Entwicklung entspricht.

Dieser Umstand ist nicht zuletzt der Tatsache geschuldet, dass die Preise für Zinshäuser deutlich stärker gestiegen sind, als die entsprechenden Nettomieten, zu welchen wir auch detailliert im diesbezüglichen Beitrag in diesem Magazin berichten. Bei der Berechnung der dargestellten Bruttoanfangsrendite ►

VERKAUFSPREISE UND RENDITEN

2018–2020

Bezirk	Verkaufspreise in € je m²			Renditen in %		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
1. Innere Stadt	7.860,–	–	–	1,6	–	–
2. Leopoldstadt	3.232,–	2.979,–	3.567,–	2,1	2,0	2,3
3. Landstraße	2.656,–	3.615,–	4.211,–	2,3	2,5	1,8
4. Wieden	3.816,–	3.672,–	4.289,–	1,8	1,7	3,8
5. Margareten	3.069,–	3.632,–	3.718,–	2,5	1,9	1,6
6. Mariahilf	2.888,–	3.105,–	3.270,–	3,6	2,6	2,4
7. Neubau	3.905,–	4.277,–	4.502,–	2,8	2,5	1,8
8. Josefstadt	3.271,–	4.286,–	4.622,–	3,1	2,5	1,5
9. Alsergrund	2.858,–	3.619,–	3.573,–	2,6	2,6	1,4
10. Favoriten + 11. Simmering	2.599,–	2.519,–	2.491,–	3,1	2,9	2,7
12. Meidling	2.661,–	2.765,–	2.630,–	2,8	2,2	2,4
13. Hietzing	3.468,–	–	5.194,–	2,5	–	2,1
14. Penzing	2.347,–	3.407,–	2.753,–	3,0	2,5	2,4
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	2.141,–	2.573,–	2.705,–	3,0	2,7	2,3
16. Ottakring	2.170,–	2.676,–	3.262,–	2,9	3,0	2,4
17. Hernals	2.818,–	3.256,–	2.557,–	3,2	2,7	2,1
18. Währing	3.398,–	3.338,–	4.012,–	2,4	2,9	1,8
19. Döbling	3.295,–	3.901,–	4.419,–	2,3	2,9	2,1
20. Brigittenau	2.782,–	3.298,–	2.895,–	3,0	2,3	2,8
durchschnittliche Preise und Renditen ohne 1. Bezirk	2.965,–	3.348,–	3.593,–	2,7	2,5	2,2



▷ wurde der jährliche Mietertrag (bei angenommener Vollvermietung) dem Kaufpreis zum Zeitpunkt des Erwerbs gegenübergestellt. Etwaige Veränderungen des Mieterbestandes durch Schaffung zusätzlicher Nutzflächen (durch Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen) wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt, da dies zu rein spekulativen Werten führen würde. Es lagen dazu auch keine prüffähigen Unterlagen vor.

Etwaige Sanierungskosten der leerstehenden beziehungsweise kurzfristig befristeten Objekte wurden jedoch berücksichtigt und den Anschaffungskosten hinzugerechnet.

Im Jahr 2019 konnte man innerhalb des Gürtels mit einer Rendite von durchschnittlich 2,3 Prozent rechnen. Im Jahr 2020 fiel dieser Wert auf 2,1 Prozent. Außerhalb des Gürtels ist die Bruttoanfangsrendite von durchschnittlich 2,7 Prozent (Wert für 2019) auf 2,3 Prozent gefallen. Über alle Bezirke gerechnet, sind damit die Bruttoanfangsrenditen im Vergleich zu 2019 im Durchschnitt um rund 12 Prozent gesunken.

Wie eingangs erwähnt, hat es vor allem im Bezirk Wieden sehr wenige Transaktionen mit vollständigem Datenmaterial gegeben. Die für diesen Bezirk 2020 untypisch hohe Rendite ist einer Transaktion mit einem überdurchschnittlich hohen Gewerbeanteil geschuldet. Die realistische Rendite orientiert sich demgemäß eher an den Vorjahren.

Resümee

Zusammenfassend können wir feststellen, dass in Wien, abgesehen von wenigen Ausnahmen, ein weiterer Rückgang der zu erzielenden Bruttoanfangsrendite zu verzeichnen ist. Da es am Kapitalmarkt aber nach wie vor kaum attraktive Alternativen gibt, bleiben Zinshäuser trotz rückläufiger Renditen weiterhin eine beliebte Anlagemöglichkeit, zumal auch eine rückläufige Wertentwicklung nicht zu erwarten ist.

In unserer Überblickstabelle finden Sie eine Zusammenfassung der erwähnten Durchschnittspreise und Renditen für die letzten drei Jahre. 

Möchten Sie mehr über Ihre Immobilien wissen?

Wir beraten Sie gerne!

Mag. Maximilian Kainz
Tel. 01 894 97 49 660
kainz@rustler.eu



BM Ing. Johann Mayrhofer
Tel. 01 894 97 49 150
mayrhofer@rustler.eu

