

RUSTLER VERGLEICHSWERT SERVICE [RVS]

DER WIENER ZINSHAUSMARKT

Es gibt nach wie vor eine starke Nachfrage nach „Wiener Mietzinshäusern“, obwohl die Renditen tendenziell weiter sinken. Die Wohnungsmieten sind im Vergleich zum Vorjahr moderat angestiegen. Die höchsten Renditen werden außerhalb des Gürtels erzielt.

»



Wien ist zum neunten Mal zur lebenswertesten Stadt der Welt gekürt worden.

Im vorliegenden Beitrag möchten wir Sie über die Entwicklungen am Zinshausmarkt sowie über die Transaktionen des Jahres 2017 informieren. Ergänzend dazu haben wir die Ergebnisse der letzten drei Jahre zu Zinshauspreisen und Renditen zusammengestellt. Abgerundet wird der Beitrag durch eine Analyse der Nettomieten und deren Entwicklung, da diese die Rendite beeinflussen.

Das Research- und Bewertungsteam der Rustler Gruppe hat rund 1.000 Zinshaustransaktionen der letzten drei 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 Innere Stadt und Wien 21. bis 23. wurden, wie schon in den Vorjahren, in dieser Analyse nicht berücksichtigt, da nicht ausreichend valides Datenmateri-

al vorlag. Für das Jahr 2017 betraf dies weiters auch die Bezirke Wien 3. und 13., deren Werte aus den Vorjahren jedoch in der unten angeführten Tabelle ausgewiesen werden.

PREISE & RENDITEN

Die Ergebnisse unserer Recherchen zeigen, dass der fast flächendeckende Preisanstieg des Jahres 2016 im letzten Jahr nicht in sämtlichen Wiener Bezirken anhielt und in einigen Bezirken auch Rückgänge zu verzeichnen waren. Deutliche Anstiege von über zehn Prozent verzeichneten in 2017 die Bezirke Leopoldstadt, Margareten, Neubau, Josefstadt, Alsergrund, Währing und Döbling sowie Brigittenau. Über alle Bezirke, für die ausreichend valides Datenmaterial vorliegt, haben die Durchschnittspreise von 2015 auf 2016 um 12,02 Prozent und von 2016 auf 2017 um weitere 10,55 Prozent angezogen.

Die größten Preiseinbußen von über zehn Prozent zum Vorjahr weisen die Bezirke Wieden, Mariahilf und Meidling auf. Dazu ist jedoch anzumerken, dass aus die-

ser Momentaufnahme noch kein allgemeiner Trend für diese Bezirke ablesbar ist. Wieden und Mariahilf zählen insgesamt auch zu den teuersten Lagen in Wien. In Meidling lagen im Vergleich zum Vorjahr deutlich weniger Transaktionen vor, die das dargestellte Bild ergeben. Weiters lässt sich in diesem Bezirk feststellen, dass das Verhältnis der auswertbaren, vollständigen Datensätze zu den insgesamt verkauften Objekten nur rund 25 Prozent beträgt. Im Zuge unserer Recherchen hat sich herausgestellt, dass in den Bezirken Rudolfsheim-Fünfhaus, Ottakring, Döbling und Brigittenau über 20 Zinshäuser verkauft wurden, die mehr als 50 Prozent Leerstand beziehungsweise befristete Mietverträge aufwiesen und daher davon auszugehen ist, dass diese Häuser in nächster Zeit entweder abgerissen oder im Rahmen einer Sockelsanierung umfassend erneuert werden.

Die Renditen sind im Jahre 2017 tendenziell weiter gesunken. Über alle Bezirke, für die auch hinsichtlich der Preisentwicklung ausreichendes Datenmaterial

vorliegt, haben sich die durchschnittlichen Brutto-Renditen von 2015 auf 2016 um 10,40 Prozent und von 2016 auf 2017 um weitere 13,00 Prozent reduziert. Vor allem innerhalb des Gürtels sind die Bruttorenditen aufgrund der teilweise hohen Preissteigerungen um bis zu 20 Prozent gesunken. Die Spitzenpreise wurden, abgesehen vom 1. Bezirk, im 8. Bezirk (rund 3.300 Euro je Quadratmeter) und 9. Bezirk (rund 3.430 Euro je Quadratmeter) erzielt.

Im Jahre 2016 konnte man innerhalb des Gürtels mit einer Rendite von durchschnittlich 2,59 Prozent rechnen. Für 2017 waren es bei den ausgewerteten Transaktionen lediglich 2,14 Prozent. Ein Grund dafür liegt in der Tatsache, dass die Mieten trotz einer moderaten Aufwärtsbewegung nicht im selben Ausmaß gestiegen sind wie die Transaktionspreise der Objekte.

Außerhalb des Gürtels verhält es sich ähnlich. Die Bruttorendite ist von durchschnittlich 3,37 Prozent (Wert für 2016)

auf 2,99 Prozent gefallen und somit im Vergleich zum Vorjahr um rund zehn Prozent gesunken.

Bei der Berechnung der dargestellten Brutto-Anfangsrendite wurde der jährliche Mietertrag (bei angenommener Vollvermietung) dem Kaufpreis zum Zeitpunkt des Erwerbs gegenübergestellt. Etwaige Veränderungen des Mieterbestandes durch Schaffung zusätzlicher Nutzflächen nach Dachgeschossausbauten oder Aufstockungen wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt, da dies zu rein spekulativen Werten führen würde.

In der unten angeführten Tabelle finden Sie eine Zusammenfassung der erwähnten Durchschnittspreise und Renditen der letzten drei Jahre.

MIETPREISENTWICKLUNG IN WIEN

Mietpreise und das „leistbare Wohnen“ sind auch in diesem Jahr ein unverändert intensiv diskutiertes Thema. Leider kommt es immer wieder dazu, dass bei Berichten über dieses Thema nicht die

tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge, sondern Angebotspreise aus dem Internet oder unpräzise Umfragen, die häufig nicht die Nettomieten analysieren, als Grundlage herangezogen werden. Die Mietpreise werden durch diese Vorgehensweise künstlich hoch „positioniert“ und stimmen nicht mit den realen Mietpreisen überein. Teilweise werden, wie oben erwähnt, auch die Bruttomieten in Aussagen über den Mietmarkt herangezogen.

Um eine möglichst realitätsgetreue Mietentwicklung darzustellen, analysierte das Research- und Bewertungsteam der Rustler Gruppe anhand von Echtdateien über 5.000 Neuvermietungen von Wohnungen der Ausstattungskategorie A in den Wiener Bezirken 1. bis 20. Die Ergebnisse zeigen, dass die Mietpreise im Vergleich zum Jahr 2016 nur bei den Wohnungen ab 60 Quadratmetern deutlich (um 5,14 Prozent) gestiegen sind. Die Mietpreise der Wohnungen unter 60 Quadratmetern sind lediglich um 1,31 Prozent gestiegen. »

VERKAUFSPREISE & RENDITEN 2015 bis 2017

Bezirk	Verkaufspreise in € je m ²			Renditen in %		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
2. Leopoldstadt	2.324,62	2.462,58	2.843,31	2,8	2,3	2,5
3. Landstraße	1.971,46	2.680,85	–	2,8	2,7	–
4. Wieden	2.992,40	3.310,06	2.988,01	2,8	2,6	2,2
5. Margareten	1.699,72	1.949,62	2.635,75	3,9	3,4	2,2
6. Mariahilf	3.250,66	3.321,65	2.627,30	2,6	2,1	2,4
7. Neubau	2.357,96	2.287,42	3.210,94	2,8	2,9	2,3
8. Josefstadt	2.399,29	2.818,85	3.294,02	2,8	2,4	1,7
9. Alsergrund	2.959,82	2.899,13	3.425,43	2,4	2,3	1,7
10. Favoriten + 11. Simmering	1.275,83	1.814,73	1.961,67	4,5	3,5	2,8
12. Meidling	1.715,07	1.799,05	1.498,28	3,9	3,7	3,3
13. Hietzing	2.693,55	2.724,18	–	2,8	2,8	–
14. Penzing	1.577,38	2.325,94	2.324,96	4,2	2,8	2,6
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	1.503,61	1.702,12	1.850,39	3,3	3,2	3,1
16. Ottakring	1.387,62	1.781,34	1.693,65	3,8	3,8	3,5
17. Hernals	1.651,53	2.114,63	2.013,43	3,4	3,6	2,3
18. Währing + 19. Döbling	2.373,27	2.492,40	3.326,01	3,2	2,7	3,1
20. Brigittenau	1.439,64	1.543,33	2.581,94	4,4	4,2	3,2
durchschnittliche Preise und Renditen ohne 3. und 13. Bezirk	2.060,56	2.308,19	2.551,67	3,4	3,0	2,6



Die innerstädtische Nachverdichtung ist eine wichtige Herausforderung für die Stadtentwicklung und könnte dem Wiener Zinshaus interessante Perspektiven bieten.

»Im vergangenen Jahr konnte man anhand zahlreicher Neubauprojekte erkennen, dass der Trend zu eher kleineren bis mittelgroßen Wohnungen weiterhin gegeben ist. Dies hängt unter anderem auch damit zusammen, dass sich größere Wohnungen nach wie vor schwer vermieten lassen. Besonders deutlich ausgeprägt ist dieses Phänomen bei sehr großen Wohnungen von über 100 Quadratmetern in teuren Lagen, die früher häufig von Unternehmen für deren Manager angemietet wurden. Dieses Marktsegment

ist auch deshalb rückläufig, weil kaum neue Unternehmen nach Österreich beziehungsweise Wien kommen, was sich auch in der Nachfragesituation bei Büroflächen dokumentiert.

Hier zeigt sich das Bild, dass der überwiegende Anteil an Neuvermietungen im Bürosegment Unternehmen betrifft, die bereits in Österreich tätig sind und lediglich ihren Standort wechseln und dabei oft sogar die benötigten Flächen redimensionieren.

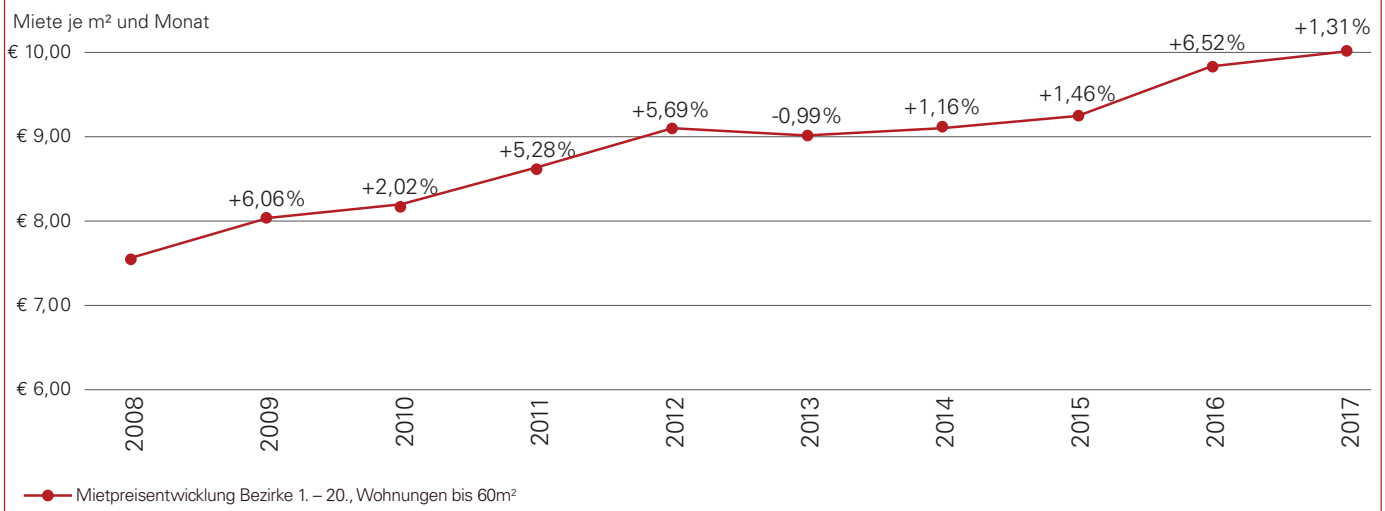
Bei den Betriebskosten ist es im Jahr 2017 zu keinem über der Inflation liegenden

Anstieg gekommen. Für das Jahr 2018 ist jedoch eine Anhebung der Verwaltungskosten (Teil der Betriebskosten) zu erwarten, da sich die Sätze des Kategoriemietzinses per Februar 2018 um rund fünf Prozent erhöht haben und diese die Grundlage für das Verwaltungshonorar eines Mietzinshauses bilden.

Die dargestellten Mietpreis-Tabellen zeigen die Mietzinsentwicklungen der letzten zehn Jahre. Die darin enthaltenen Mietpreise beziehen sich auf den Mietzins netto pro Quadratmeter Wohnnutzfläche

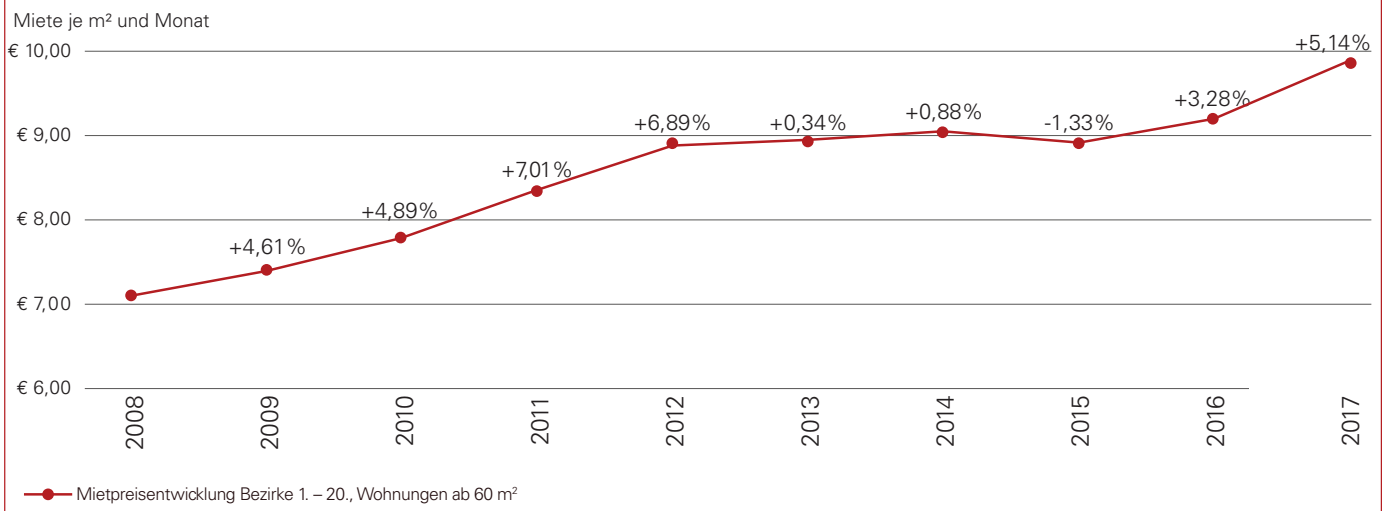
bis 60 m² Wohnfläche

Mietpreisentwicklung je m² und Jahr



ab 60 m² Wohnfläche

Mietpreisentwicklung je m² und Jahr



Die Nettomieten in Wien sind in einem wesentlich geringeren Ausmaß als die Preise für Zinshäuser gestiegen.

exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer. Die Entwicklungskurve zeigt deutlich, dass es über die Jahre zu keinen außergewöhnlichen Preisanstiegen gekommen ist. Im Jahr 2017 wurde im Gesamtdurchschnitt für Wohnungen bis 60 Quadratmeter ein Hauptmietzins von 9,98 Euro netto pro Quadratmeter Wohnnutzfläche und für Wohnungen ab 60 Quadratmetern 9,68 Euro netto pro Quadratmeter Wohnnutzfläche bezahlt.

Neben dem oben erwähnten Trend zu kleineren Wohnungen, der sich auch anhand der Grundrissgestaltung bei Neubauprojekten in Wien dokumentieren lässt, haben Eigentümer kleinerer Wohnungen den Vorteil, dass diese einerseits

einen höheren Mietpreis pro Quadratmeter erzielen und andererseits in der Regel von einem kurzen Leerstand betroffen sind.

RESÜMEE

Zusammenfassend kann über die Mietpreisentwicklung der vergangenen Jahre gesagt werden, dass es zu keinem außergewöhnlichen Anstieg der Mietpreise gekommen ist. Den Berichten über vermeintlich explosive Mietpreissteigerungen kann daher nicht zugestimmt werden, da als Basis für die Berechnungen oft falsche Grundlagen herangezogen werden. Trotz der dargestellten Mietpreisentwicklungen ist der Wiener Zinshaus-

markt nach wie vor attraktiv und wird voraussichtlich auch über die nächsten Jahre von einer starken Nachfragesituation und wohl auch weiter steigenden Preisen geprägt sein. Die zunehmende Attraktivität der Außenbezirke, die laufenden Investitionen der Liegenschaftseigentümer in die Qualität der Objekte sowie die begleitenden Neubauaktivitäten in Wien führen insgesamt zu einer immer besseren Durchmischung der Bezirke und einem positiven Stadtbild. Immerhin ist Wien heuer zum neunten Mal zur lebenswertesten Stadt der Welt im Rahmen der Mercer-Studie gekürt worden. ■

KONTAKT DATEN

Möchten Sie mehr über Ihre eigene(n) Immobilie(n) 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

