

Der Zinshausmarkt in Wien – Aktuelle Daten

Wir möchten Sie über die Entwicklungen am Zinshausmarkt und dabei über die Transaktionen des abgelaufenen Jahres informieren. Ergänzend dazu haben wir die Ergebnisse der letzten drei Jahre zu Zinshauspreisen und Renditen in einer Tabelle zusammengefasst.

Das Research- und Bewertungsteam der Rustler Gruppe hat hierfür rund 800 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 Wien 21. bis 23. wurden (wie in den Vorjahren) in dieser Analyse nicht berücksichtigt, da nicht ausreichend valides Datenmaterial vorlag. Erstmals konnte aufgrund der guten Datenlage der 1. Bezirk ausgewertet werden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bezüglich der Bezirke Wieden, Neubau, Josefstadt, Hietzing und Döbling weniger vollständiges Datenmaterial vorlag. Es kann daher in diesen Lagen zu höheren Abweichungen verglichen mit den Vorjahren kommen.

Die Ergebnisse unserer Recherchen zeigen, dass im Jahr 2018 die Anzahl der Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um 10 Prozent gestiegen ist. Dies bestätigt, dass die Nachfrage nach Wiener Zinshäusern weiterhin sehr hoch ist. Die Analyse zeigt weiters, dass auch diesmal kein flächendeckender Preisanstieg zu verzeichnen war. Deutliche Erhöhungen von über 20 Prozent verzeichneten die Bezirke Wieden, Neubau, Favoriten, Simmering, Meidling, Ottakring und Hernals.

Die größte Preiseinbuße von über 10 Prozent zum Vorjahr wies der Bezirk Alsergrund auf. Dies liegt aber einerseits daran, dass dieser Bezirk im Vorjahr den höchsten Quadratmeterpreis erzielte und andererseits Transaktionen aus den weniger attraktiven Lagen des 9. Bezirks in der Nähe des Gürtels stammen.

Die Renditen sind im Jahre 2018 in manchen Bezirken gestiegen, in anderen Bezirken - wie grundsätzlich erwartet - zurückgegangen. Ein Grund für den teilweisen Anstieg der Renditen ist, dass ein Abriss bestehender Objekte aufgrund der Bauordnungs-Novelle schwieriger geworden ist und daher weniger Altgebäude abgerissen und in weiterer Folge in Form von Neubau-Eigentumswohnungen veräußert wurden.

Stattdessen sind nach Ankauf eines Zinshauses teilweise erhebliche Investitionen nötig, damit die dargestellte Rendite auch erzielbar ist, konkret also der höhere Aufwand mit einer attraktiveren Rendite belohnt wird. Die höchsten durchschnittlichen Verkaufspreise wurden - abgesehen vom 1. Bezirk – in den Bezirken Wieden (€ 3.816,-- pro Quadratmeter) und Neubau (€ 3.905,-- pro Quadratmeter) erzielt.

Im Jahr 2017 konnte man innerhalb des Gürtels mit einer Rendite von durchschnittlich 2,14 Prozent rechnen. Im Jahr 2018 stieg dieser Wert auf 2,49 Prozent an. Wie erwähnt gehen wir davon aus, dass dieser Effekt der Potenzialausschöpfung geschuldet ist, und nicht etwa einem deutlichen Anstieg der Nettomieten, da diese sich in Wien im Jahre 2018 nur moderat verändert haben und die Erhöhungen im Durchschnitt sogar unter der Inflation lagen.

Außerhalb des Gürtels ist die Bruttorendite von durchschnittlich 2,99 Prozent (Wert 2017) auf 2,82 Prozent gefallen und somit im Vergleich zum Vorjahr leicht 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 (durch Dachgeschossausbau oder Aufstockung) wurden bei der Berechnung nicht berücksichtigt, da dies zu rein spekulativen Werten führen würde. Etwaige Sanierungskosten der leerstehenden beziehungsweise kurzfristig befristeten Objekte wurden jedoch berücksichtigt und den Anschaffungskosten hinzugerechnet. Hierbei wurde auch auf die jeweilige Kategorie der Wohnung Rücksicht genommen.

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

VERKAUFSPREISE & RENDITEN 2016 BIS 2018

Bezirk	Verkaufspreise in € je m ²			Renditen in %		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
1. Innere Stadt	–	–	7.860,–	–	–	1,6
2. Leopoldstadt	2.463,–	2.843,–	3.232,–	2,3	2,5	2,1
3. Landstraße	2.681,–	–	2.656,–	2,7	–	2,3
4. Wieden	3.310,–	2.988,–	3.816,–	2,6	2,2	1,8
5. Margareten	1.950,–	2.636,–	3.069,–	3,4	2,2	2,5
6. Mariahilf	3.322,–	2.627,–	2.888,–	2,1	2,4	3,6
7. Neubau	2.287,–	3.211,–	3.905,–	2,9	2,3	2,8
8. Josefstadt	2.819,–	3.294,–	3.271,–	2,4	1,7	3,1
9. Alsergrund	2.899,–	3.425,–	2.858,–	2,3	1,7	2,6
10. Favoriten + 11. Simmering	1.815,–	1.962,–	2.599,–	3,5	2,8	3,1
12. Meidling	1.799,–	1.498,–	2.661,–	3,7	3,3	2,8
13. Hietzing	2.724,–	–	3.468,–	2,8	–	2,5
14. Penzing	2.326,–	2.325,–	2.347,–	2,8	2,6	3,0
15. Rudolfsheim-Fünfhaus	1.702,–	1.850,–	2.141,–	3,2	3,1	3,0
16. Ottakring	1.781,–	1.694,–	2.170,–	3,8	3,5	2,9
17. Hernals	2.115,–	2.013,–	2.818,–	3,6	2,3	3,2
18. Währing	2.492,–	3.326,–	3.398,–	2,7	3,1	2,4
19. Döbling	2.492,–	3.326,–	3.295,–	2,7	3,1	2,3
20. Brigittenau	1.543,–	2.582,–	2.782,–	4,2	3,2	3,0
durchschnittliche Preise und Renditen ohne 1. Bezirk	2.308,–	2.552,–	2.965,–	3,0	2,6	2,7

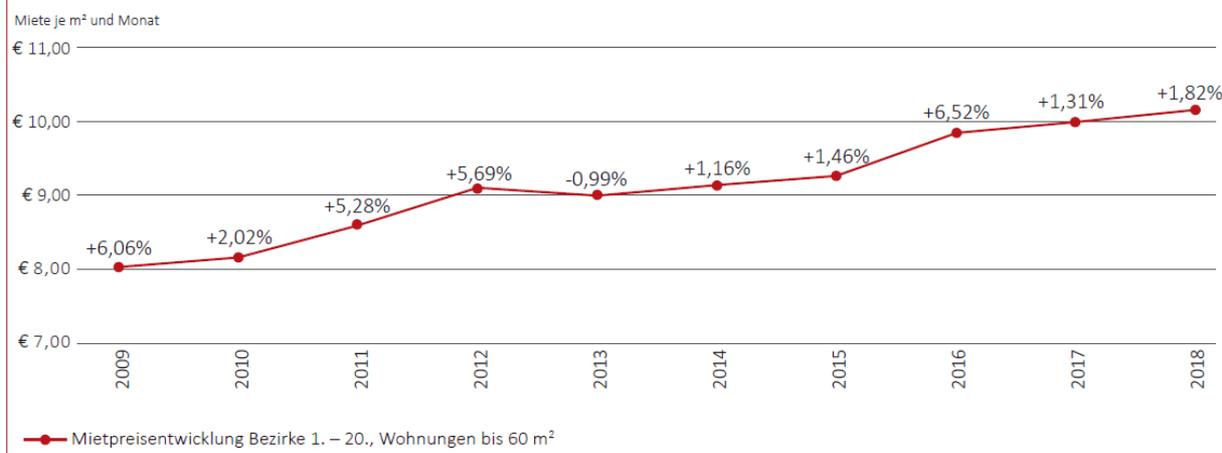
Da für die Berechnung der Brutto-Rendite die Mieten relevant sind, dürfen wir an dieser Stelle das vollständige Gesamtjahresergebnis der Mieten (wobei Daten aus den Bezirken Wien 1. bis 20. einfließen) für das Jahr 2018 darstellen.

Demnach sind die Mietpreise für Wohnungen bis 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche im Vergleich zum Vorjahr um 1,82 Prozent und Wohnungen ab 60 Quadratmeter Wohnnutzfläche um 0,76 Prozent gestiegen. Die durchschnittliche Nettomiete der Wohnungen bis 60 m² liegt bei 10,16 Euro je Quadratmeter, bei Wohnungen ab 60 m² bei 9,75 Euro je Quadratmeter.

In den nachstehenden Tabellen haben wir für Sie die Mietpreisentwicklung der letzten 10 Jahre für Wien zusammengefasst.

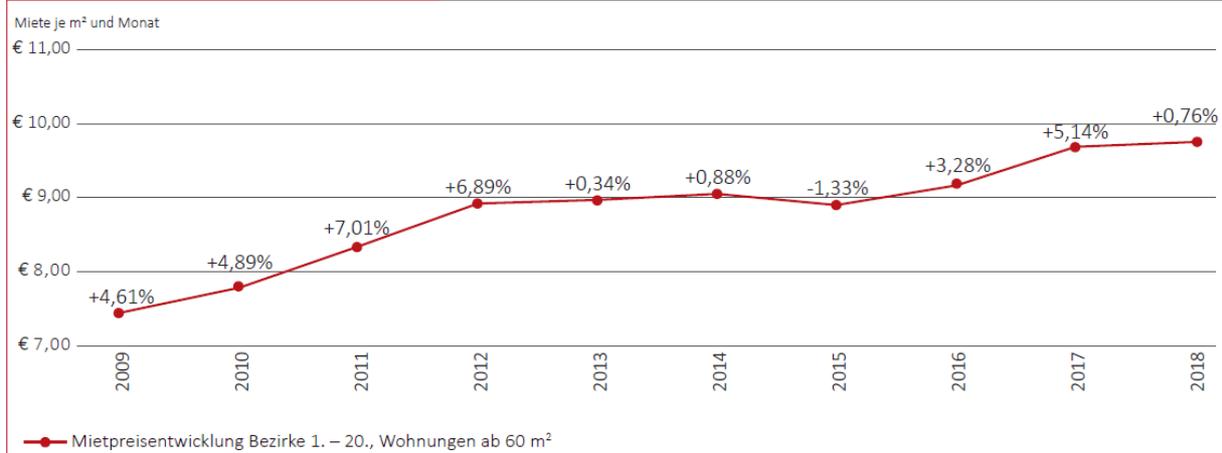
bis 60 m² Wohnfläche

Mietpreisentwicklung je m² und Jahr



ab 60 m² Wohnfläche

Mietpreisentwicklung je m² und Jahr



Für Eigentümer bleibt der Gesamtbefund auch dieses Jahr ein positiver. Obwohl die durchschnittlichen Quadratmeterpreise nicht mehr in sämtlichen Bezirken gestiegen sind, ist dennoch zu erwarten, dass aufgrund der anhaltend großen Nachfrage auf lange Sicht einem weiteren Wertzuwachs nichts im Wege steht. Der über sämtliche Bezirke gerechnete Durchschnittspreis sowie die gegenüber dem Vorjahr erhöhte Anzahl an Transaktion bestätigt diese Annahme.

Die aktuellen Mietpreise lassen einen leichten Aufwärtstrend erkennen, der jedoch – im Durchschnitt über alle Wohnungsgrößen – erkennbar niedriger als in den beiden Jahren davor ausfiel. Aufgrund der hohen Mietnachfrage in Wien ist hier zwar keine generelle Trendumkehr zu erwarten, von explodierenden Mieten, wie in der veröffentlichten oder politisch motivierten Meinung häufig kolportiert wird, kann jedoch nicht die Rede sein.