Vorsorgewohnungen

Marktbericht Frühjahr 2024

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.
EHL

Goldschlagstraße 191
1140 Wien

Vorwort

Mehrere rasche Zinsanstiege und folglich eine Konjunkturschwäche waren durchaus herausfordernde Rahmenbedingungen für die Immobilienmärkte, die insbesondere auch im Wohnbau für einen markanten Rückgang der Bautätigkeit gesorgt haben. Doch genau diese Entwicklung bietet neue Chancen und hat das Investment in Vorsorgewohnungen wieder besonders interessant gemacht.

Erstmals seit mehreren Jahren gibt es wieder einen klaren Nachfrageüberhang und die Mieten steigen mit größerer Dynamik im Vergleich zu den Kaufpreisen. Die erhöhte Inflation trägt dazu bei, dass Anfangsrenditen aufgrund der Indexierung von Wohnungsmietverträgen rasch zu deutlich besseren Erträgen führen. Das Ergebnis sind wiederum kontinuierlich steigende Cashflows und optimierte Renditen.

2024 erfreut sich somit die Kapitalanlage der Vorsorgewohnung erneut an besonders hoher Nachfrage und Attraktivität. Geprägt von steuerlichen Optimierungspotentialen und den aktuellen Entwicklungen am österreichischen Wohnimmobilienmarkt, zählen Anlegerwohnungen nach wie vor zu den sichersten Investitionsmöglichkeiten.

Der EHL-Vorsorgemarktbericht bietet für Anleger, Investoren und Marktinteressierte eine Übersicht zu den wichtigsten Entwicklungen und Trends auf den Teilmärkten. Die Expertinnen und Experten aus dem Team der EHL Wohnen stehen mit umfangreichen Marktkenntnissen bei der erfolgreichen Umsetzung einer individuellen und maßgeschneiderten Anlagestrategie gerne zur Verfügung.

Karina Schunker, MA MRICS

Geschäftsführerin
EHL Wohnen GmbH

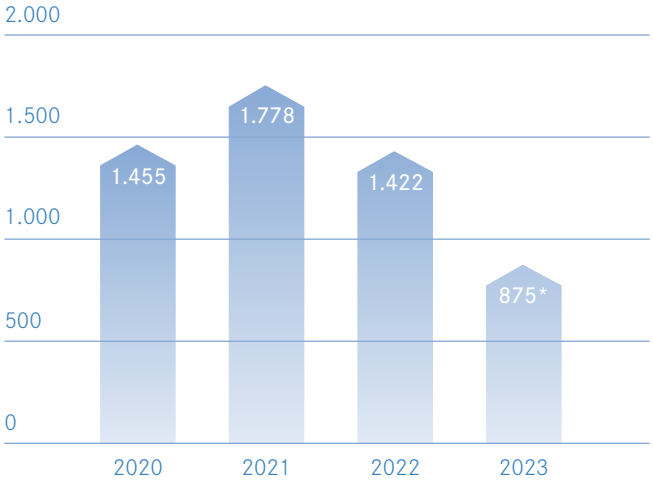
Andrea Pöchhacker, MSc

Prokuristin
Bereichsleiterin Wohninvestments
EHL Wohnen GmbH

Daten & Fakten

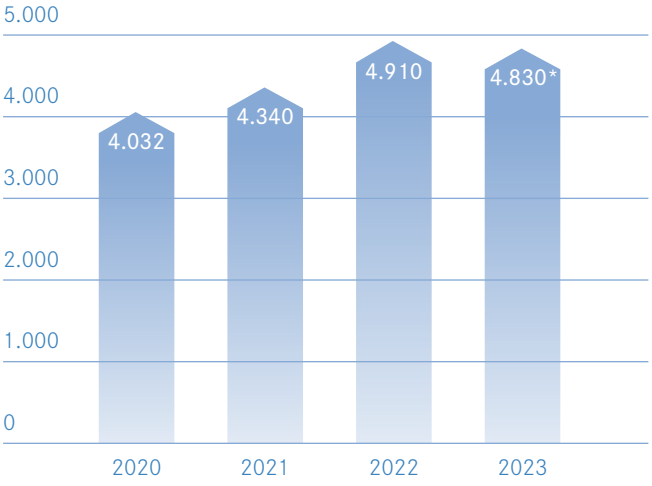
Der Vorsorgewohnungsmarkt ist im Vorjahr deutlich geschrumpft. Doch im zweiten Halbjahr gab es bereits wieder anschauliche Erholungstendenzen, die sich auch 2024 fortsetzen werden. Der deutliche Anstieg der Mieten bei gleichzeitig weitgehend stagnierenden Kaufpreisen schlägt sich in höheren Anfangsrenditen nieder. Auch die sehr niedrige Leerstandsrate am Wiener Wohnungsmarkt und die Stabilisierung der Zinslandschaft sind positive Signale für den Markt.

Anzahl der verkauften Vorsorgewohnungen in Österreich



*Vorläufige Zahlen

Durchschnittliche Kaufpreise der Transaktionen in Österreich (in Euro/m²)



*Vorläufige Zahlen

Kobelgasse 9
1110 Wien
© Consulting Company

Das rasche Comeback der Vorsorgewohnung

© Lukas Schaller

Dem Einbruch des Marktvolumens im Jahr 2022 folgte bereits in der zweiten Jahreshälfte 2023 eine spürbare Erholung. Die Gewöhnungsphase mit den neuen Rahmenbedingungen am Markt ist abgeschlossen und die Vorzüge von langfristigen Investitionen in stabile Sachwerte rücken nun wieder in den Mittelpunkt.

Die Zinsentwicklung der Jahre 2022 und 2023 war für den gesamten Immobilienmarkt eine Herausforderung und damit auch für Immobilienanleger. Die Transaktionszahl ging 2023 im Jahresvergleich um rund 35 Prozent zurück, wobei es bei den Verkaufspreisen zu keiner signifikanten Veränderung gekommen ist. Doch so rasch die Markttendenz durch Zurückhaltung geprägt war, so rasch hat sich das Sentiment erneut geändert. Nach noch schwachen Zahlen im ersten Halbjahr 2023 gab es ab Sommer einen deutlichen Nachfragenanstieg, welcher sich im Herbst dann auch in entsprechend steigenden Verkaufszahlen niederschlug. Die Preise haben sich nicht nur stabilisiert, sondern nähern sich wieder den Bestmarken von Anfang 2022 an. In einigen Teilmärkten liegen sie mittlerweile sogar darüber.

Für das rasche Comeback der Vorsorgewohnung, als eine der beliebtesten Veranlagungsformen für private Anleger im gehobenen Einkommensbereich, ist eine ganze Reihe von Gründen verantwortlich, die gemeinsam den Faktor der gestiegenen Finanzierungskosten und der attraktiveren festverzinslichen Anlagealternativen mehr als ausgleichen:

Neue Perspektiven für einen Anlageklassiker

Nach langen Jahren weitgehender Geldwertstabilität wird die Rolle von Immobilien als optimaler Inflationsschutz wieder neu entdeckt. Nach der auf den Zinsschock 2022 folgenden Zurückhaltung ist nun genau das zu einem wichtigen Motiv für sicherheitsorientierte und langfristig denkende Privatanleger geworden, erneut in Vorsorgewohnungen zu investieren. Das Comeback des Anlageklassikers Vorsorgewohnung ist daher alles andere als überraschend und die Chancen, die sich für Investoren eröffnen, übersteigen die Risiken bei weitem: Höhere Renditen, die Indexierung der Mieten hat an Bedeutung gewonnen und der Rückgang der Wohnungsproduktion bedeutet für Vorsorgewohnungskäufer eine stabile Mieternachfrage. Für Privatinvestoren, die vor allem auch Eigenkapital veranlagen möchten, ist die aktuelle Situation daher durchaus als *window of opportunity* zu sehen. Besonders attraktiv bleibt dabei das Segment leistbares Wohnen. Die neue Wirtschaftslage führt dazu, dass die Nachfrage nach eher kosteneffizienten Mietwohnungen steigt. Das gilt auch für Mietwohnungen mit mehr als zwei Zimmern, die vor allem mit kompakt geplanten Grundrissen an Bedeutung gewinnen.

Verbesserte Renditen

In den österreichischen Großstädten sind die Mieten 2022 und 2023 deutlich stärker als die Kaufpreise gestiegen. Das ermöglicht auch in guten Lagen spürbar höhere Anfangsrenditen, die zudem wegen der hohen Inflation auch rascher steigen als in der Vergangenheit.

Sinkendes Leerstandsrisiko

Durch den bereits eingetretenen Rückgang bei der Neuflächenproduktion und folglich bei den prognostzierten Fertigstellungszahlen für 2024 und 2025 ist auch mit einem deutlichen Angebotsrückgang auf den stärksten Vorsorgewohnungsmärkten wie Wien, Graz oder Linz zu rechnen. Das Resultat daraus sind deutlich verbesserte Vermietungschancen. Die Leerstände sinken kontinuierlich und auch die ertraglosen Zeiten bei Mieterwechseln werden spürbar kürzer.

Indexierung

Der Einnahmenanstieg durch die Indexierung mit dem VPI ist aktuell bedeutend stärker als in der Vergangenheit und das wird auch noch einige Zeit so bleiben. Dieser Effekt gleicht den Nachteil auf der Finanzierungsseite zu einem wesentlichen Teil aus.

Neubau punktet mit Klimafreundlichkeit

Auch die Klimakrise und der damit einhergehende Druck auf Anleger, nachhaltige Investitionen bei Bestandsliegenschaften zu tätigen, begünstigt indirekt Investitionen in klimaeffiziente Neubauprojekte.

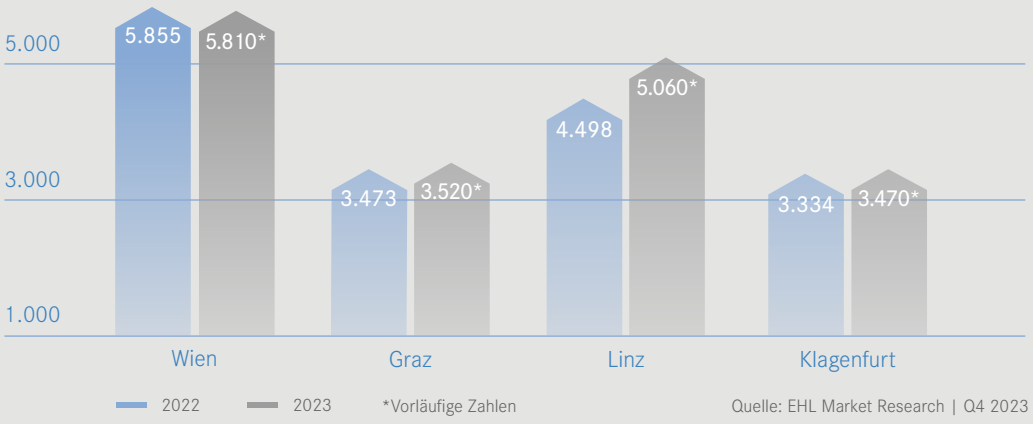
Bewährtes Konzept Vorsorgewohnung

Die Veranlagung in zur Vermietung erworbene Wohnungen zählt seit mittlerweile rund vier Jahrzehnten zu den beliebtesten Investments österreichischer Privatanleger im mittleren und gehobenen Einkommensbereich. Sie bietet Wertstabilität, kontinuierlich steigende Cash Flows, Langfristigkeit, guten Schutz gegen inflationäre Tendenzen, grundbücherlich abgesichertes Eigentum und nicht zuletzt auch einige Steuervorteile.

Vorsorgewohnungen werden entweder im Planungs- bzw. Baustadium oder nach Fertigstellung von einem Bauträger erworben. Der Anleger kann dabei die im Kaufpreis enthaltene Vorsteuer (20 Prozent auf die Baukosten, aber nicht auf den Grundanteil) zurückerhalten. Dafür muss die Wohnung vermietet werden und darf nicht eigengenutzt werden. Binnen 20 Jahren ist ein Gesamtüberschuss (Mieteinnahmen abzüglich Abschreibungen, Fremdkapitalzinsen und Kosten) zu erzielen. Ein höherer Fremdkapitalanteil steigert die Eigenkapitalrendite, kann aber die Erzielung des Gesamtüberschusses gefährden. In der Regel werden daher höchstens 50 Prozent Fremdkapital eingesetzt.

Rendite hin, Steuervorteil her – am Ende ist die Qualität der Immobilie entscheidend für den nachhaltigen Erfolg einer Vorsorgewohnung. Die wichtigsten Entscheidungskriterien sollten daher immer die Lage des Objekts, marktadäquate Grundrisse, gute Ausstattung und bauliche Qualität sein.

Durchschnittliche Kaufpreise im Städtevergleich (in Euro/m²)



Investieren als Stiftung

Herr Dr. Bauer, Sie sind Vorstandsmitglied mehrerer in Immobilien investierender Stiftungen. Halten Sie auch unter den veränderten Marktbedingungen Vorsorgewohnungen weiterhin für eine chancenreiche Veranlagungsmöglichkeit?

Unbedingt. Zwar sind erstmals seit vielen Jahren mit Alternativen wie Festgeld oder Anleihen wieder nennenswerte Renditen erzielbar, jedoch liegen diese noch unter der Inflationsrate. Immobilien – zumindest in den österreichischen Ballungsräumen – werden hingegen weiterhin den Erhalt des realen Investitionswerts plus eine gewisse Rendite bringen. Wegen des rapide zurückgehenden Wohnungsneubaus wird die Nachfrage nach Mietimmobilien in den kommenden Jahren stark steigen, was insbesondere bei Neubauwohnungen, die keinen Mietzinsbeschränkungen unterliegen, von Interesse sein wird. Der Erwerb von Vorsorgewohnungen ist aus meiner Sicht daher nach wie vor eine langfristig sinnvolle und sichere Investitionsmöglichkeit.

Gerade Stiftungen haben aber oft Investmentrichtlinien, die mit den Renditen von Vorsorgewohnungen nicht erfüllt werden.

Immobilieninvestitionen sind nach anderen Maßstäben zu messen als etwa festverzinsliche Veranlagungen. Sich nur auf die errechnete Anfangsrendite zu versteifen, ohne die erwartbare Werteentwicklung der Immobilie zu beachten, wäre verfehlt. Da zumindest mit einem realen Werterhalt und möglicherweise auch mit einer Wertsteigerung gerechnet werden darf, kann eine niedrigere nominelle Rendite akzeptiert werden, da diese inflationsbedingt durch die Indexierung der Mieten auch kontinuierlich steigen sollte. Dabei sind Vorsorgewohnungen übrigens mindestens so attraktiv wie Gesamtobjekte, auch wenn die Verwaltung für einen Investor ein wenig komplexer ist. Durch den Kauf einzelner Wohnungen in verschiedenen Lagen wird eine gewisse Risikostreuung erreicht - und auch ein späterer Verkauf ist einfacher und rascher möglich.

Wie schätzen Sie die Risiken ein?

Neben den Marktrisiken, die jeder natürlich für sich einschätzen muss, ist es darüber hinaus noch wichtig, auf rechtliche Risiken zu achten. Ein Investor ist zwar bei Immobilien, die sich noch in Errichtung befinden, durch das Bauträgervertragsgesetz (Zahlungen für noch nicht fertiggestellte Objekte gehen zuerst an einen Treuhänder) geschützt, aber besonders in der aktuellen Marktsituation ist es dennoch empfehlenswert, sich umfangreich von Immobilienspezialisten beraten zu lassen, welche mit erfahrenen und vertrauensvollen Bauträgern zusammenarbeiten. Darüber hinaus ist es jetzt vielleicht noch wichtiger als früher, auf juristische Details zu achten. Beispielsweise ist es aus rechtlicher Sicht jedenfalls vorzuziehen, das Wohnungseigentum bereits bei Zahlung des Kaufpreises und nicht erst bei Fertigstellung des Objekts im Grundbuch eintragen zu lassen. Sicherheit ist nämlich alles andere als eine Spitzfindigkeit.

Dr. Andreas Bauer

Rechtsanwalt, Partner
bei Brauneis Rechtsanwälte

Die KIM-Verordnung in der Vorsorge

Bestimmungen der KIM-Verordnung

- Anzuwenden bei der Kreditvergabe für den Privatkauf von Wohnimmobilien
- Mindestens 20 % Eigenkapital
- Monatliche Rückzahlungsrate: max. 40 % des Haushaltseinkommens
- Laufzeit: max. 35 Jahre

Die KIM-Verordnung soll ihrer Intention nach primär verhindern, dass Haushalte Eigentumswohnungen erwerben, die ihre finanziellen Möglichkeiten übersteigen. Nichtsdestoweniger müssen Banken die Verordnung grundsätzlich auch bei der Finanzierung des Kaufs von Vorsorgewohnungen beachten und haben zu prüfen, ob der Kreditnehmer die Kriterien erfüllt.

Allerdings gibt es bei der Anwendung der Verordnung erhebliche Unterschiede zur Finanzierung eigengenutzter Wohnungen. So sind vor allem auch die zu erwartenden Mieteinnahmen bei der zulässigen Höhe der Monatsraten zu berücksichtigen. Außerdem gibt es auch Konstellationen, in denen die KIM-Verordnung gar nicht greift, Insbesondere, wenn der Kauf als gewerbliche Tätigkeit zu qualifizieren ist. Das ist etwa dann der Fall, wenn ein Anleger insgesamt eine größere Zahl von Wohnungen kauft (die meisten Banken setzen die Grenze dafür bei vier bis fünf Einheiten an). Auch wenn der Kauf durch eine GmbH erfolgt, ist Gewerblichkeit gegeben - bei Einzelunternehmen oder Personengesellschaft ist dies möglich, aber im Einzelfall zu prüfen.

Die KIM-Verordnung ist für Anleger damit zwar durchaus eine Hürde, in aller Regel ist diese aber leicht zu überwinden.

Steuerliche Herausforderungen in Umbruchzeiten

Die geänderten Marktbedingungen haben indirekt auch Folgen für die steuerliche Gestaltung von Veranlagungen in Vorsorge- oder Anlagewohnungen. Steuerberater Ferhat Hofmann erläutert die wichtigsten Punkte, auf die Anleger achten sollten.

Herr Hofmann, die stark gestiegenen Zinsen und die hohe Inflation verändern das Investitionsmodell der Vorsorgewohnung. Wie wirkt sich das auf die steuerliche Optimierung aus?

Die offensichtlichste Veränderung ist der starke Anstieg der Finanzierungskosten. Um nicht in die Liebhaberei zu rutschen, sondern einen steuerlichen Gesamtgewinn zu erzielen, muss ein Anleger daher heute anteilig mehr Eigenkapital aufbringen als in Jahren, in denen Fremdkapital günstiger aufgenommen werden konnte. Das wird durch die etwas höheren Renditen, die derzeit möglich sind, nicht in allen Fällen ausgeglichen. Um das Risiko der Liebhaberei zu minimieren, ist ein Eigenkapitalanteil von rund einem Drittel anzuraten.

Was wäre anderenfalls die Konsequenz?

Wird kein steuerlicher Gesamtgewinn erreicht und liegt steuerlich Liebhaberei vor, sind die beim Kauf geltend gemachten Vorsteuern zurückzuzahlen und auch etwaige Anfangsverluste nachzuversteuern. Seit dem Beginn des Zinsanstiegs haben sich die Rahmenbedingungen verändert, weshalb es ratsam ist, auch bei der steuerlichen Prognoserechnung eine höhere Puffer-Reserve einzuplanen. Alternativ ist es auch möglich bzw. bei manchen Objekten gar sinnvoll, auf die Vorsteuer beim Ankauf zu verzichten und mit der Kleinunternehmerregelung (max. Umsätze aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 35.000 Euro netto jährlich) ohne Umsatzsteuer und dafür mit höheren optimierten Mietzinsen zu vermieten.

Resultiert daraus ein Verzicht auf einen wesentlichen Teil der Nettorendite?

Das ist je nach Lage unterschiedlich. Insbesondere in (sehr) guten Lagen, in denen der Grundkostenanteil höher ist, hat ein Verzicht auf den Vorsteuerabzug nur geringe Auswirkungen auf die Nettorendite, da die Umsatzsteuer bei vielen Objekten nur bei den Baukosten anfällt. Im Gegenzug fallen ein steuerliches Risiko und ein durchaus beachtlicher Organisationsaufwand weg, da beispielsweise keine laufende Umsatzsteueranmeldung notwendig ist. Darüber hinaus kann ein Wiederverkauf rascher und flexibler gestaltet werden, da nicht auf die Umsatzsteuer geachtet werden muss. Wichtig ist, dass jemand, der mehrere Anlagewohnungen erwirbt, sich im Vorhinein über andere Möglichkeiten samt steuerlichen Optimierungen beraten lässt.

Welche Möglichkeiten wären das?

Beispielsweise lohnt es sich ab ungefähr fünf Wohnungen oder jährlich rund 10.000 Euro Mietgewinn über eine eigene Immobilienbesitzgesellschaft nachzudenken. Eine einfache Form wäre eine Personengesellschaft wie etwa eine Miteigentümergemeinschaft, die speziell dann sinnvoll ist, wenn in einem Familienverband Personen mit stark unterschiedlichen Einkommen sind und die Einkünfte aus der Anlagewohnung entsprechend günstiger besteuert werden können. Aufwendiger aber steuerlich noch interessanter ist eine GmbH, da die Kombination aus Körperschafts- und Kapitalertragssteuer, wenn man sich in der höchsten Progressionsstufe befindet, letztlich günstiger sein kann als die Versteuerung im Rahmen der Einkommensteuer. Abhängig von der persönlichen Lage und den Investitionszielen können auch andere Körperschaften besondere Vorzüge haben. Am besten ist es, die richtige Variante in einem Beratungsgespräch mit einem Steuerberater herauszufinden.

Ferhat Hofmann, MA

Geschäftsführer der FerTax
Steuerberatungs GmbH & Co KG

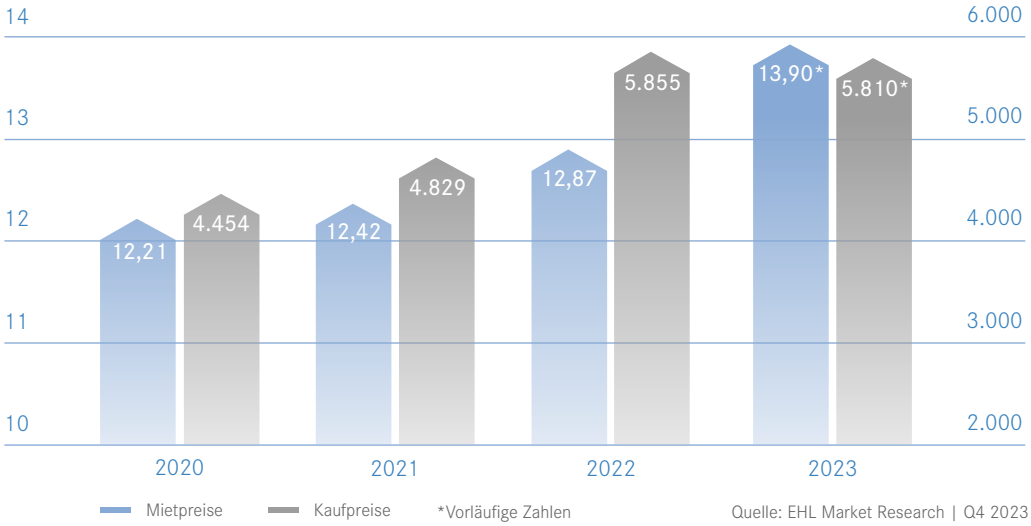
Ausgedünntes Angebot in der Bundeshauptstadt

Die rückläufige Wohnbautätigkeit in Wien hinterlässt auch auf dem Vorsorgewohnungsmarkt ihre Spuren. In praktisch allen Teilmärkten werden weniger Wohnungen als 2022 und vor allem 2023 angeboten, obwohl Entwickler wieder auf Einzelabverkauf von Wohnungen statt Gesamtverkäufe an institutionelle Investoren setzen. Im ersten Halbjahr 2024 gibt es allerdings (noch) ein ausreichend vielfältiges und qualitativ ansprechendes Angebot.

Wien ist mit Abstand der größte Teilmarkt des österreichischen Vorsorgewohnungsmarkts und die Entwicklung in der Bundeshauptstadt ist daher in vieler Weise auch für andere Bundesländer richtungsweisend. Wien-Trends schlagen sich dementsprechend, wenn auch teils verzögert, in den gesamtösterreichischen Marktkennzahlen nieder. Die markanteste Veränderung gab es im 2. Halbjahr 2023 und Anfang 2024: Der Rückgang der Fertigstellungszahlen im Wohnungsneubau schlägt sich eins zu eins im Angebot an Vorsorgewohnungen nieder, da mittlerweile bei der weit überwiegenden Zahl der Eigentumsprojekte zwischen Kauf zur Eigennutzung und Vorsorgewohnungszwecken gewählt werden kann. Die rückläufige Tendenz wird durch den Trend zum Einzelabverkauf statt Gesamtverkäufen an institutionelle Investoren zwar abgeschwächt, aber nicht vollständig kompensiert. Da aktuell noch einige Projekte aus den Baubewilligungs-Boomjahren 2019 sowie 2020 fertiggestellt werden und auf den Markt kommen, ist das Angebot daher noch gut und vielfältig.

Im Laufe des Jahres 2024 und vor allem 2025 werden Anleger nur mehr eine eingeschränkte Aus-wahlmöglichkeiten vorfinden. Die Anfangsrenditen sind im Jahresvergleich höher, da die Mieten steigen. Die zunehmende Verknappung von Wohnraum in Wien lässt ein Anhalten dieses positiven Trends erwarten. Derzeit bewegen sich die Renditen meist im Bereich zwischen 2,8 und 3,6 Prozent. Eine kontinuierliche Veränderung gibt es auch bei jener Wohneinheiten, die für Anlagezwecke erworben wurden: Nicht mehr nur Ein- und Zweizimmerwohnungen sind gefragt, auch kompakte Drei- und sogar Vierzimmerwohnungen (ca. 60 bzw. 80 m²) werden gesucht. Dieses Segment ist stark im Wachstum begriffen, bedingt durch den Mangel an Drei- sowie Vierzimmerwohnungen auf dem Wiener Mietmarkt. Die Renditen sind dank der kompakten, hoch-effizienten Grundrisse ähnlich wie bei kleineren Wohnungen. Zusätzlich aus Anlegersicht gar vorteilhaft, da größere Einheiten im Durchschnitt weniger Mieterwechsel aufweisen.

Durchschnittliche Mietpreise bei Erstbezug und Kaufpreise (in Euro/m²)



Quelle: EHL Market Research | Q4 2023

© Daniel Hawelka

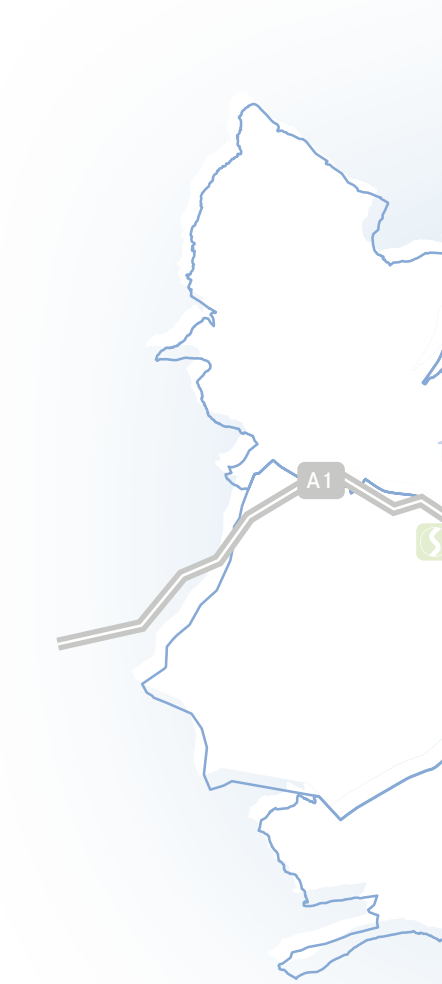
Innerstädtische Bezirke

In den Bezirken innerhalb des Gürtels ist das Angebot an Vorsorgewohnungen seit Jahren sehr gering. Sorgten bis 2022 wenige Großprojekte wenigstens für vereinzelte Veranlagungsmöglichkeiten, ist das Angebot aktuell massiv zurückgegangen. Hintergrund dafür ist nicht nur das begrenzte Nachverdichtungspotential in zentraler, städtischer Umgebung, sondern auch, dass das Preisniveau durch das starke Interesse von Eigennutzern geprägt ist und damit höher ausfällt. In der Vermietung fallen dabei die Renditen demnach meist niedriger aus. Der Kauf ist nichtsdestoweniger auch unter Investmentgesichtspunkten interessant, da wegen des kaum vermehrbaren Angebots überdurchschnittlich gute, langfristige Wertseigerungsperspektiven bestehen. Im Wesentlichen sind einzelne Mikrolagen, wie etwa die gürtelnahen Teile des 3. Bezirks, besonders attraktiv. An diesen Standorten sind aufgrund der gestiegenen Mieten gute Renditen erzielbar, die durchaus mit Projekten in peripheren Lagen vergleichbar sind.

Äußere Bezirke

In den Stadtentwicklungsgebieten nördlich der Donau und im Süden (Liesing, äußere Bereiche des 10. Bezirks) gibt es das größte Angebot an Vorsorgewohnungen – meist in relativ großen Projekten mit mehr als 100 Wohneinheiten. Veranlagungen sind in diesen Bezirken attraktiv, da die Nachfrage nach Mietwohnungen im unteren Kostenbereich sehr gut ist. Investoren sollten aber gerade in den Flächenbezirken besonders auf die Mikrolage achten. Wenn an einem bestimmten Standort besonders viele Wohnbauten zu erwarten sind, könnte das mittelfristig geringere Mietsteigerungen bedeuten. Auf der anderen Seite lässt ein starker Zuzug, wie er aktuell beispielsweise in Floridsdorf stattfindet, gute Nachfrage nach Mietwohnungen erwarten und macht dementsprechend auch Vorsorgewohnungen attraktiv.

Ausgewählte Vorsorge-projekte in Wien



Helio Tower 1

Döblerhofstraße 10
1030 Wien

Wohnungsanzahl: 228
Fertigstellung: 2022

© ZOOM VP-AT

THE RAY 2

Gumpendorfer Straße 60
1060 Wien

Wohnungsanzahl: 56
Fertigstellung: Q4 2023

© ZOOM VP-AT

TIMBERLAA 3

Klederingerstraße 63-65
1100 Wien

Wohnungsanzahl: 38
Fertigstellung: Q2 2023

© Daniel Havelka

DECK ZEHN 4

Laxenburger Straße 2D
1100 Wien

Wohnungsanzahl: 229
Fertigstellung: Q4 2023

© Real Agency

Kobelgasse 5

Kobelgasse 9
1110 Wien

Wohnungsanzahl: 46
Fertigstellung: 2025

© Cosmo Company

Wildgarten 6

Lore-Kutschera-Weg 11
1120 Wien

Wohnungsanzahl: 188
Fertigstellung: 2023

© Lukas Schaller

Park in Sicht 7

Goldschlagstraße 191
1140 Wien

Wohnungsanzahl: 50
Fertigstellung: 2023

© Hanna Haberck

CUVÉE 8

Taubergasse 26-28
1170 Wien

Wohnungsanzahl: 41
Fertigstellung: 2023

Park Suites 9

Hockegasse 49
1180 Wien

Wohnungsanzahl: 34
Fertigstellung: 2023

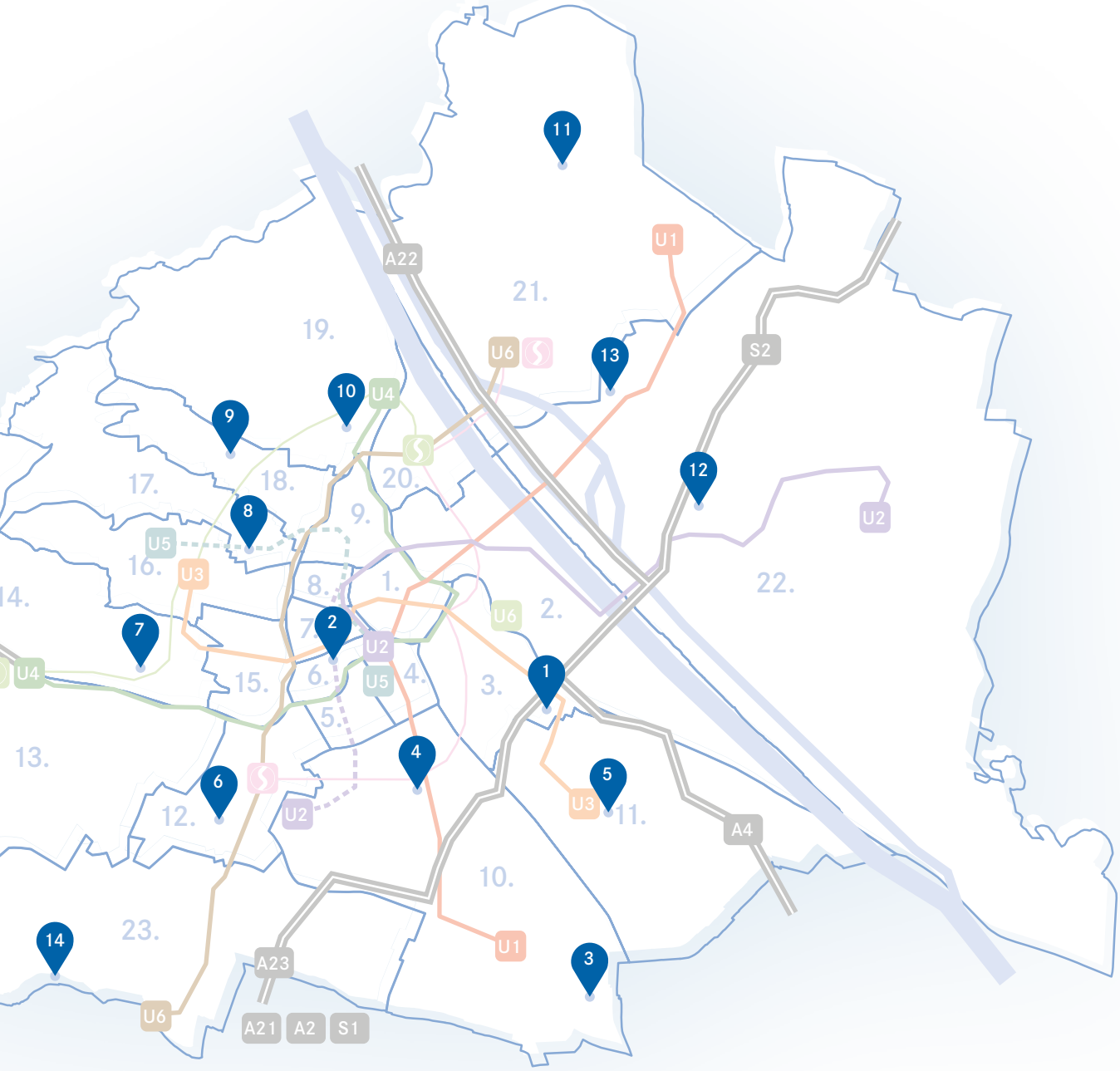
© Zürger Marketing

hidden garden 10

Pyrkergasse 25
1190 Wien

Wohnungsanzahl: 11
Fertigstellung: 2023

© PicMyPlace



FloriFlats 11

Edi-Finger-Straße 7c
1210 Wien

Wohnungsanzahl: 58
Fertigstellung: Q4 2023

Erzherzog Karl Str. 12

Erzherzog Karl Str. 134a
1220 Wien

Wohnungsanzahl: 40
Fertigstellung: 2023

Arakawastr. 13

Arakawastrasse 3
1220 Wien

Wohnungsanzahl: 46
Fertigstellung: Q1 2024

Khek:51 14

Khekgasse 51
1230 Wien

Wohnungsanzahl: 44
Fertigstellung: Q2 2024

Wiener Umland / Niederösterreich

Die nähere und mittlerweile auch etwas weitere Umgebung der Bundeshauptstadt hat sich in den vergangenen Jahren als ein attraktiver Vorsorgewohnungsmarkt etabliert. Der Anteil des freifinanzierten Wohnbaus ist kontinuierlich gestiegen und das teilweise sehr erhebliche Bevölkerungswachstum – da die Zuwachsraten vieler Umlandgemeinden deutlich höher sind als in Wien - sorgt für einen nachhaltigen, strukturellen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum.

Die wichtigsten Treiber des Marktes sind dabei die demographische Entwicklung und der Ausbau der Infrastrukur. Daher wächst die Attraktivität auch für Wiener, die in kleineren Orten höhere Lebensqualität im Grünen erwarten und auch vom etwas niedrigeren Preisniveau profitieren wollen. Aber auch für Menschen aus peripheren Landesteilen, die Arbeit in der Metropole finden, ist das Umland ein attraktiver Wohnort und ergibt eine Symbiose zwischen Nähe zum Arbeitsplatz und doch nicht ganz in der Großstadt leben. Ebenso bedeutend ist die verbesserte Verkehrsanbindung nach Wien. Durch den Railjet sind Städte wie Wiener Neustadt oder St. Pölten auf gute 20 Minuten Fahrzeit an Wien herangerückt, aus dem ländlich geprägten Tullnerfeld sind es weniger als 15 Minuten. Auch zusätzliche S-Bahnen und im Norden die bis an die Stadtränder verlängerten U-Bahnen tragen dazu bei, dass das Wiener Stadtzentrum aus manchen Umlandgemeinden heute mindestens genauso schnell erreichbar ist wie aus weniger gut angebundenen Teilen der Wiener Außenrandbezirke.

Wiener Neustadt und der Süden

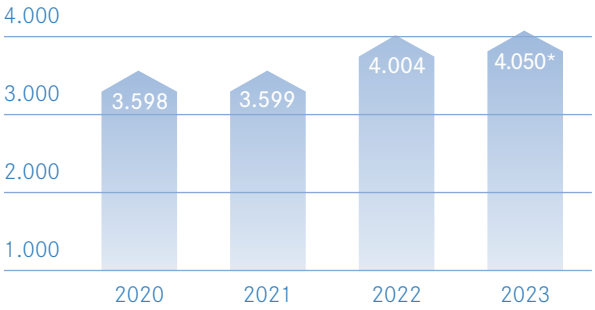
Wr. Neustadt, die mit Abstand größte Stadt im südlichen Niederösterreich, ist mittlerweile einer der Hotspots des Vorsorgewohnungsmarkts rund um Wien. Hier ist die Bedeutung der verbesserten Verkehrsinfrastruktur besonders stark bemerkbar. 2023 wurde der Ausbau der „Pottendorfer Linie“ abgeschlossen, was die chronisch überfüllten Zugverbindungen nach Wien stark entlastet. Auch die in wenigen Jahren erwartete Fertigstellung des Semmering-Basistunnels, und die damit verbundene starke Verkürzung der Fahrzeiten Richtung Süden, schlägt sich mittlerweile in zusätzlichem Interesse am Wirtschaftsstandort Wiener Neustadt und damit auch in weiterem Auftrieb für den Wohnungsmarkt nieder. Zudem ist Wiener Neustadt auch ein bedeutender Standort von Hochschulen mit kontinuierlich wachsenden Studentenzahlen. Die Quadratmeterpreise für Vorsorgewohnungen in Wiener Neustadt liegen derzeit zwischen 3.250 und 4.390 Euro, das Mietniveau für Neubauwohnungen in guter bis sehr guter Lage bei 10,85 bis 12,50 Euro/m². Aktuell sind einige innovative und nachhaltig gut konzipierte Projekte auf dem Markt, beispielsweise das „Bella Vita“ der Hero Group, bei dem 49 Wohnungen in begehrter Wohnlage entstehen. Im bereits fertiggestellten „KOLL. home“ der NID stehen Wohnungen direkt beim Stadtzentrum von Wr. Neustadt zum Verkauf. Ebenfalls starke Nachfrage gibt es im direkt an den Süden Wiens angrenzenden Bezirk Mödling. In den teuersten Orten wie Perchtoldsdorf oder Hinterbrühl ist die Nachfrage wegen des hohen Preisniveaus zwar stark von Eigennutzern geprägt, aber auch für Anleger kommen immer wieder attraktive Projekte auf den Markt. Mehr noch ist das in der weiter südlich gelegenen Stadt Baden der Fall, indem durch den oben erwähnten Ausbau der Pottendorfer Linie auch einige angrenzende Orte wie z. B. Ebreichsdorf weiter an Potenzial gewonnen haben. Abhängig von Objektqualität und Lage bewegen sich die Quadratmeterpreise für Vorsorgewohnungen zwischen 4.650 und 5.250 Euro.

©Squarebytes

Korneuburg, Stockerau und Krems

Die Städte nördlich der Donau stehen weniger im Fokus der Anleger, aber ein „Geheimtipp“ sind sie längst nicht mehr. Die Bezirkshauptstadt Korneuburg und die angrenzenden kleineren Gemeinden Langenzersdorf und Bisamberg haben sich als attraktive Vermietungsmärkte bereits gut etabliert, auch im einige Autobahnminuten westlich gelegenen Stockerau gibt es mittlerweile interessante Projekte. Großes Potenzial hat aber vor allem die Schul- und Universitätsstadt Krems, die starken Zuzug von Personen im höheren Einkommensbereich verzeichnet und auch immer mehr Zweitwohnsitzer anzieht. Aufgrund des hohen Marktniveaus fallen die durchschnittlichen Verkaufspreise in Krems höher als im Vergleich zu den anderen Hotspots in Niederösterreich aus.

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von transaktionierten Vorsorgewohnungen am Wiener Speckgürtel (in Euro/m²)

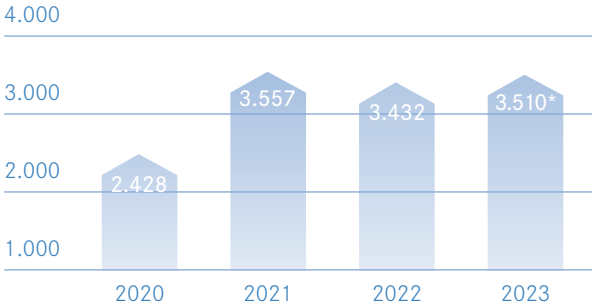


*Vorläufige Zahlen

St.Pölten

Getrieben von einem kontinuierlichen Wachstum der Einwohnerzahl und ebenso sehr von der exzellenten Anbindung an Wien durch mehrere verkehrende Hochgeschwindigkeitszüge, die St. Pölten schon zur erweiterten Nahverkehrszone der Bundeshauptstadt machen, gab es bis 2022 einen starken Aufschwung des Wohnungsmarkts. Ein wesentlicher Teil des Neubaus wurde von institutionellen Investoren absorbiert, aber auch die Zahl der für Anleger attraktiven Eigentumsprojekte ist gestiegen, mit tendenziell moderaten Preisen. Im Rahmen der üblichen Lagekriterien kommt in St. Pölten der Nähe zum Hauptbahnhof noch deutlich größere Bedeutung zu als in anderen Städten. Zuletzt wurden aber wieder deutlich weniger Entwicklungsprojekte gestartet, was sich positiv auf die Vermietungsaussichten auswirkt, aber auch ein schmäleres Angebot an Vorsorgewohnungen für diese Region bedeutet.

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von transaktionierten Vorsorgewohnungen in St. Pölten (in Euro/m²)



*Vorläufige Zahlen

Wenige, aber spannende Projekte in den Landeshauptstädten

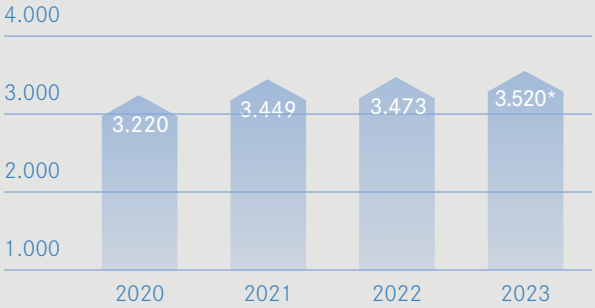
Die rückläufige Neubauaktivität wirkt sich auf kleineren Märkten stärker spürbar auf das Angebot an Investitionsmöglichkeiten aus als auf dem dominierenden Wiener Markt. Doch auch wenn die Zahl der Vorsorgewohnungsprojekte in den Bundesländerhauptstädten aktuell recht überschaubar ist, ist das Angebot nichtsdestoweniger aus Anlegerperspektive durchaus interessant. Die wirtschaftlichen Perspektiven der Veranlagungsmöglichkeiten stehen denen in der Bundeshauptstadt jedenfalls in nichts nach. Vor allem für Privatinvestoren mit regionalem Bezug und / oder lokalen Marktkenntnissen sind sie daher eine chancenreiche Alternative.

Die Landeshauptstädte präsentieren sich dabei aus Anlegersicht durchaus unterschiedlich. So dominieren in Städten mit besonders hohem Preisniveau, wie in Innsbruck oder Salzburg, Eigennutzer den Markt und für Vorsorgewohnungskäufer gibt es recht selten interessante Möglichkeiten. In wachstumsstarken Städten wie Graz und Linz eröffnet das etwas niedrigere Preisniveau hingegen öfter attraktive Renditeaussichten.

Graz

Der (Vorsorge)wohnungsmarkt der steirischen Landeshauptstadt ist die österreichische Nummer 2 hinter dem klar dominierenden Wien und in den vergangenen Jahren ist es gelungen, sich von den Märkten in den anderen Landeshauptstädten doch recht deutlich abzusetzen. War die Marktsituation bis 2022 von einer stark gestiegenen Neuflächenproduktion und deswegen auch längeren Verwertungszeiten geprägt, so hat sich nun das Blatt gewendet: Das Angebot ist deutlich kleiner geworden, während die Nachfrage nach Mietwohnungen tendenziell gestiegen ist. Das wirkt sich positiv auf die Verwertungsperspektiven von Vorsorgeprojekten aus und lässt auch wieder ein steigendes Mietenniveau erwarten. Die Kaufpreise liegen aktuell in der Regel bei qualitativ guten Projekten bei 3.500 bis 4.250 Euro/m², die Mieten erreichen in guten Lagen 10,65 bis 12,15 Euro/m². Für Vorsorgewohnungskäufer gibt es besonders in den Stadtteilen Lend, Eggenberg und Jakomini interessante Veranlagungsmöglichkeiten, während im Zentrum vorwiegend für Eigennutzer interessante Objekte entstehen. Zudem weist Graz überdurchschnittlich viele Bauherrenmodelle auf. Das liegt einerseits an attraktiven Landesförderungen und auf der anderen Seite am Bauherrenmodell PLUS, das derzeit nur in der Steiermark nach aktueller Rechtslage angeboten werden kann. Dieses Modell bietet die Möglichkeit in ein Bauherrenmodell und Wohnungseigentum zu investieren, wohingegen bei anderen Bauherrenmodellen nur Anteile an einem Gebäude ohne direkte Wohnungszuordnung und ohne Schaffung von Wohnungseigentum möglich sind. (Details siehe Beitrag Seite 26 und 27) Sehr positiv sind auch die langfristigen Perspektiven: Die renommierten und kontinuierlich wachsenden Universitäten sind ebenso ein wichtiger Standortfaktor wie die in wenigen Jahren erfolgende Anbindung der Stadt an das Hochgeschwindigkeitsnetz der Bahn. Diese Entwicklung wird sich in einer steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen widerspiegeln und den Anlegern lukrative Renditen verschaffen.

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von transaktionierten Vorsorgewohnungen in Graz (in Euro/m²)

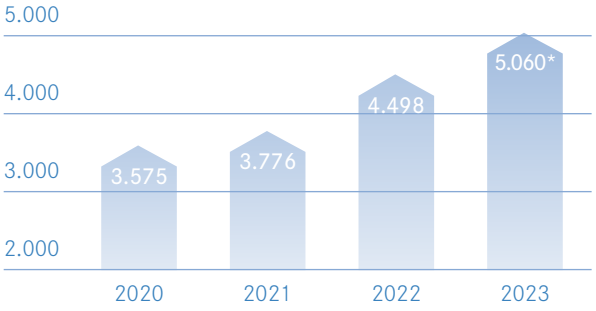


*Vorläufige Zahlen

Linz

Auch in der oberösterreichischen Landeshauptstadt ist der Rückgang des Wohnungsneubaus deutlich spürbar. Seit 2021 geht die Zahl der Fertigstellungen zurück, auch einige große und mittlere Projekte, die eigentlich 2023 und 2024 in Angriff genommen werden sollten, wurden zurückgestellt. Baustarts für freifinanzierte Eigentumswohnungsprojekte wie etwa der eines Wohnobjekts der Consulting Company im Stadtteil Urfahr sind aktuell eher Mangelware, dementsprechend gut ist die Nachfrage nach den wenigen zur Verfügung stehenden Einheiten. Als Folge dieser Entwicklung geht der Leerstand bei stabilem Mietenniveau weiter zurück, die Verwertungszeiten für freiwerdende Wohnungen sind in der Regel kurz. Die Mieten für qualitativ gute Projekte in überdurchschnittlichen Lagen bewegen sind zwischen 10,65 und 11,50 Euro/m², die Kaufpreise liegen im Bereich von 4.350 bis 5.650 Euro in guten Wohnlagen. Bei diesem Preisniveau können Vorsorgewohnungskäufer auch im Zentrum interessante Angebote mit akzeptablen Renditen finden.

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von transaktionierten Vorsorgewohnungen in Linz (in Euro/m²)



*Vorläufige Zahlen

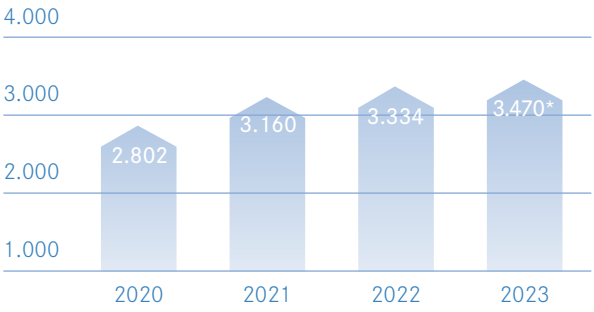
Klagenfurt

Klagenfurt ist mit gerade einmal 104.000 Einwohnern eine der kleineren Landeshauptstädte, aber weist derzeit sogar eine vergleichsweise stärkere Bautätigkeit als das weit größere Graz auf. Das Preisniveau liegt in guten Lagen bei 3.150 bis 3.950 Euro/m² unter den anderen Vorsorgemärkten, sodass Anleger bei Mieten von 9,60 bis 11,00 Euro/m² attraktive Renditen erzielen können. Interessant ist die Kärntner Landeshauptstadt aus Anlegerperspektive sowohl unter kurz-, als auch unter langfristigen Gesichtspunkten. Kurzfristig ist in der aktuell schwachen Konjunktur das niedrige Wohnungspreis- und Mietenniveau ein Vorteil, mittel- und langfristig profitiert Klagenfurt bereits jetzt und künftig noch mehr als alle anderen Städte vom Ausbau der Südbahn-Hochgeschwindigkeitsstrecke.

Für Vorsorgeinvestments sind Projekte rund um die Innenstadt und an der nördlichen Achse mit ihrer guten Infrastruktur besonders attraktiv. Aber auch Immobilienprojekte entlang der West-Süd-Achse profitieren durch die Nähe zum Freizeitparadies Wörthersee als auch zur nahegelegenen Universität samt Lakeside Science & Technology Park.

Noch eher ein Geheimtipp ist Villach, das immerhin deutlich mehr Einwohner als die NÖ-Landeshauptstadt St. Pölten hat. Als klassische „Eisenbahnerstadt“ wird die Draumetropole ebenso vom Ausbau des Hochgeschwindigkeitsnetzes profitieren, auch das boomende Infineon-Werk sorgt für Wachstum und Zuzug.

Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von transaktionierten Vorsorgewohnungen in Klagenfurt (in Euro/m²)



*Vorläufige Zahlen

Ausgewählte Vorsorgeprojekte in Österreich

h[AU]ptstraße 1

Hauptstraße 8
2000 Stockerau

Wohnungsanzahl: 86
Fertigstellung: Q2 2024

FRANK 2

Conrad von Hötzendorf-
Platz 3a, 2500 Baden

Wohnungsanzahl: 17
Fertigstellung: 2025

Bella Vita 3

Ackergasse 14
2700 Wiener Neustadt

Wohnungsanzahl: 49
Fertigstellung: 2025

Ensemble Krems 4

Steindlstraße 6
3500 Krems an der Donau

Wohnungsanzahl: 62
Fertigstellung: Q3 2024

Maro Living 5

Pöttschinger Straße 76
7201 Neudörfl

Wohnungsanzahl: 24
Fertigstellung: 2024

Parzhofstraße 6

Parzhofstraße 25
4040 Linz

Wohnungsanzahl: 42
Fertigstellung: 2025

Jakomini Verde 7

Kasernstraße 24
8010 Graz

Wohnungsanzahl: 90
Fertigstellung: Q4 2024

4
1
6
2
3
5
7

So funktionieren Bauherrenmodelle

Bei einem Bauherrenmodell investieren private Anleger in die Errichtung bzw. Sanierung eines geförderten Wohnbaus. Dies erfolgt entweder durch Kauf eines (im Grundbuch eingetragenen) Miteigentumsanteils an dem Objekt oder durch Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft, der das Objekt gehört.

In Kombination mit der günstigen Finanzierung und den Steuervorteilen ermöglichen auch die mit dem Richtwert limitierten Mieteinnahmen attraktive Nachsteuerrenditen. Da die Mieten unter dem Marktniveau liegen, ist überdies das Verwertungsrisiko bei Bauherrenmodellen besonders gering.

Oft zu wenig beachtet, für den Gesamterfolg des Investments aber wichtig, ist der Exit: Investoren können ihre Anteile entweder langfristig halten und Mieteinnahmen lukrieren oder den Anteil auf dem Sekundärmarkt verkaufen.

Das steirische Bauherrenmodell PLUS:

Aktuell als einziges Bundesland ermöglicht die Steiermark das „Bauherrenmodell PLUS“, bei dem die Bauherren eine Beteiligung erwerben, die jedoch einer konkreten Wohnung zugewiesen ist. Der persönliche Anteil an der Immobilie wird im Grundbuch eingetragen und nach Baufertigstellung wird Wohnungseigentum begründet. Bei Ablauf der Förderung, in diesem Fall nach 20 Jahren, verfügt der Wohnungseigentümer frei über seine Wohnung, kann diese ohne Mietzinsbeschränkung vermieten oder selbst nutzen. In gewisser Weise ist das Bauherrenmodell PLUS damit ein Hybrid aus Bauherrenmodell (mit allen steuerlichen Vorzügen) und der Vorsorgewohnung, über die der Eigentümer selbst walten kann.

Neuer Schwung für Bauherrenmodelle

Das neue gesamtwirtschaftliche Umfeld und der große Bedarf an leistbarem Wohnraum kommt dem zuletzt weniger beachteten Klassiker entgegen und bietet Privatanlegern eine weitere Veranlagungsoption mit attraktiven Chancen.

Hintergrund des Comebacks ist die starke Nachfrage nach leistbarem Wohnraum, denn Bauherrenmodelle werden ausschließlich für dieses Segment konzipiert. In den ersten 20 Jahren dürfen die Wohnungen nur zum Richtwert (ohne Lagezuschlag) bzw. maximal bis zu einem kostendeckenden Mietzins vermietet werden. Die attraktive Rendite für Anleger von drei bis vier Prozent nach Steuern wird dabei durch eine Kombination der gedeckelten, dafür risikoarmen Mieteinnahmen mit öffentlicher Unterstützung für die Schaffung leistbaren Wohnraums erreicht: Ein Teil der Finanzierung erfolgt durch günstige, öffentliche Darlehen (je nach Bundesland unterschiedlich geregelt, z.B. in Wien ein Prozent Fixzins). Zudem kann das Objekt statt auf 67 auf 15 Jahre beschleunigt abgeschrieben werden und Anleger können den daraus resultierenden steuerlichen Verlust im Rahmen ihrer Veranlagung geltend machen.

Vorteile des Bauherrenmodelles:

Steuermildernd

In der Errichtungsphase können die Anleger die rechnerisch auf ihren Anteil entfallenden Anlaufverluste im Rahmen ihrer Einkommenssteuererklärung steuermindernd nutzen.

Kurze Abschreibung

Die Immobilie kann auf 15 statt der sonst üblichen 67 Jahre abgeschrieben werden. Auch daraus entstehen steuerlich verwertbare Verluste.

Begünstigte Darlehen

Die Förderungen sind je nach Bundesland unterschiedlich. In der Regel erfolgen diese in Form sehr niedrig verzinster Darlehen (z. B. in Wien mit einem Prozent bei 20 Jahren Laufzeit).

Small - Smart Invest

Bei Bauherrenmodellen kann man bereits mit geringerer Eigenkapitalquote einsteigen und das ab einer Investmentsumme von ca. 50.000 Euro.

Freie Marktkonditionen

Nach Rückzahlung des geförderten Darlehens können die Wohnungen zu freien Marktkonditionen vermietet werden.

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet.

Die EHL Immobilien Gruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Büroimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Einzelhandelsobjekte	Zinshäuser
Investment	Logistikimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Wohnimmobilien	Grundstücke
Market Research	Vorsorgewohnungen	Hotels

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8–10, 1040 Wien
T +43 1 512 76 90
wohnung@ehl.at
www.ehl.at

Cover: DECK ZEHN | BUWOG | © Real Agency
Die Angaben und Prognosen dieses Berichts erfolgen ohne Garantie, Gewähr oder Haftung.
Die elektronische Version des Berichts steht unter www.ehl.at/research zum Download zur Verfügung.

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.
EHL