Zinshausmarktbericht
Wien | 2023

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.
EHL

Vorwort

KommR Mag.
Michael Ehlmaier FRICS
Geschäftsführender Gesellschafter
EHL Immobilien GmbH

In der Theorie hört sich das Credo langfristig orientierter Investoren völlig einleuchtend an: Kein Markt kann immer nur nach oben gehen, temporäre Preisrückgänge sind normal und bei guten Produkten sind diese auch in absehbarer Zeit wieder aufgeholt.

Nun erleben der Zinshausmarkt sowie Entwickler und Investoren das erste Mal seit einer gefühlten Ewigkeit, dass die Preise tatsächlich nicht immer nur nach oben gehen. Der normale Marktzyklus wird durch schwache Konjunktur, Verunsicherung über mögliche Belastungen aus der Energiewende, deutlich gestiegene Zinsen und das ewige „Lavieren“ der Politik bei der Indexierung der Richtwerte noch verstärkt und hat – in unterschiedlichem Ausmaß – zu sinkenden Quadratmeterpreisen geführt.

Zweifellos eine herausfordernde Situation für viele Marktteilnehmer, aber keinesfalls ein Grund für eine fundamentale Neubewertung des Zinshausmarkts: Das Produkt Zinshaus ist im Kern gesund und alles spricht dafür, dass es langfristig eine exzellente Wertentwicklung verzeichnen wird: Wien wächst und Zentralität wird so automatisch zu einem immer begehrteren Faktor bei Wohnungssuchenden. Die hohen Baukosten sorgen zwangsläufig für einen Preisauftrieb im Neubau und die hohe Inflation bei negativen Realzinsen ist das vielleicht stärkste Argument für eine überwiegend substanzorientierte Assetklasse wie das Zinshaus.

Es spricht daher vieles dafür, dass die aktuelle Marktentwicklung eine temporäre Delle darstellt und die gegenwärtigen Rückgänge im nächsten Immobilienzyklus mehr als wettgemacht werden.

Ihr

Michael Ehlmaier

Die EHL-Zinshausspezialisten – Wir stehen für hohe Werte

Wir streben danach, die Qualität und Kompetenz in der Immobilienbranche positiv zu beeinflussen. Der verantwortungsvolle Umgang mit Partnern und Kunden wurde bereits mehrfach innerhalb und außerhalb der Branche mit Auszeichnungen honoriert. Wir stehen für soziales Bewusstsein, das unsere ethische Handlungsweise leitet, und sehen es als unsere Aufgabe, diese Werte als Mitglied der bedeutendsten Immobilienvereinigungen zu etablieren.

Austria's Leading Companies

EHL Investment Consulting wurde als bestes Unternehmen in der Kategorie „Unternehmen national über 10 Mio. Euro Umsatz (Wien)" beim Wettbewerb Austria's Leading Companies (ALC) ausgezeichnet.

EUREB

Mit dem Immobilienmarkenaward wurde EHL 2023 bereits zum zwölften Mal als wertvollste Marke Österreichs in der Kategorie „Immobilienmakler" sowie erstmalig zur „Stärksten Marke der Dekade" ausgezeichnet.

Euromoney

EHL wurde vom renommierten Finanzmagazin „EUROMONEY" bereits zum sechsten Mal in der Kategorie „Advisors & Consultants" als Österreichs bester Immobiliendienstleister mit dem Award of Excellence ausgezeichnet.

IMMY

Mit dem Qualitätspreis der Wiener Wirtschaftskammer wurde EHL insgesamt bereits 11 Mal in der Kategorie „Wohnungsvermittlung" ausgezeichnet.

Cäsar

Der Cäsar honoriert jährlich herausragende Leistungen natürlicher Personen in der Immobilienwirtschaft. EHL kann bereits elf Cäsar-Auszeichnungen vorweisen (auch 2021 und 2022) – so viele wie kein anderes Unternehmen innerhalb der Immobilienbranche.

Leitbetriebe Austria

EHL wurde 2022 erneut als österreichischer Leitbetrieb zertifiziert. Diesen Titel erhalten nach einem umfassenden Screening vorbildlich geführte Unternehmen, die sich an nachhaltigem Erfolg, Innovation und gesellschaftlicher Verantwortung orientieren.

Great Place to Work

Die EHL Gruppe wurde 2023 erneut mit dem Great Place to Work Award ausgezeichnet und zählt damit zu Österreichs besten Arbeitgebern. Respekt, wertschätzende Kommunikation und Fairness prägen den Umgang mit Kunden und Mitarbeitern.

ÖGNI

EHL Immobilien wurde als erster Immobilienberater Österreichs von der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft ÖGNI mit dem Zertifikat für ethische Unternehmensführung ausgezeichnet.

Die EHL-Zinshausspezialisten – Engagement und Kompetenz

Das Know-how eines der führenden Immobiliendienstleister in den Bereichen Marktforschung, Immobilienbewertung, Development, Consulting und Wohnungsvermietung sichert Ihnen perfekte Unterstützung bei Ihrer Zinshausinvestition.

Mag. Franz Pöltl FRICS
Geschäftsführender Gesellschafter
EHL Investment Consulting GmbH
f.poeltl@ehl.at
+43 1 512 76 90-300

Dipl. BW (BA) Markus Mendel MRICS
Geschäftsführer
EHL Investment Consulting GmbH
m.mendel@ehl.at
+43 1 512 76 90-320

Karina Schunker MA MRICS
Geschäftsführerin
EHL Wohnen GmbH
k.schunker@ehl.at
+43 1 512 76 90-400

Herwig Michael Peham MRICS
Leitung Investment
h.peham@ehl.at
+43 1 512 76 90-303

Mag. Mario Schwaiger
Leitung Einzelhandelsimmobilien
m.schwaiger@ehl.at
+43 1 512 76 90-841

Verena Lehner MA
Head of Transaction Advisory
v.lehner@ehl.at
+43 1 512 76 90-310

Mag. Astrid Grantner-Fuchs MSc MRICS
Geschäftsführerin
EHL Immobilien Bewertung GmbH
Allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
a.grantner-fuchs@ehl.at
+43 1 512 76 90-750

Thomas Stix
Akademisch geprüfter Immobilientreuhänder (TU Wien)
t.stix@ehl.at
+43 1 512 76 90-304

Mag. (FH) Ingrid Neugebauer MRICS
Prokuristin
EHL Wohnen GmbH
i.neugebauer@ehl.at
+43 1 512 76 90-418

Inhalt

Zinhausmarkt Wien

Vorwort ..... S. 03
Auszeichnungen ..... S. 04
EHL-Zinshausspezialisten ..... S. 06
Inhalt ..... S. 07
Wiener Zinshausmarkt auf einen Blick ..... S. 08
Marktentwicklung 2022/23 ..... S. 09
Gesamtwirtschaftliches Umfeld ..... S. 10
Markttrends ..... S. 11
Wohnungsmarkt ..... S. 12
Gewerbeflächen ..... S. 13
Bewertung ..... S. 14
Baumanagement ..... S. 16
Hausverwaltung ..... S. 19
Round-Table: Nachhaltigkeit ..... S. 20
Referenzen ..... S. 24

Wiener Bezirke im Überblick

1. Bezirk Innere Stadt ..... S. 26
2. | 20. Bezirk Leopoldstadt | Brigittenau ..... S. 28
3. Bezirk Landstraße ..... S. 30
4. Bezirk Wieden ..... S. 32
5. Bezirk Margareten ..... S. 34
6. Bezirk Mariahilf ..... S. 36
7. Bezirk Neubau ..... S. 38
8. Bezirk Josefstadt ..... S. 40
9. Bezirk Alsergrund ..... S. 42
10. | 11. Bezirk Favoriten | Simmering ..... S. 44
12. Bezirk Meidling ..... S. 46
13. | 23. Bezirk Hietzing | Liesing ..... S. 48
14. Bezirk Penzing ..... S. 50
15. Bezirk Rudolfsheim-Fünfhaus ..... S. 52
16. | 17. Bezirk Ottakring | Hernals ..... S. 54
18. | 19. Bezirk Währing | Döbling ..... S. 56
21. | 22. Bezirk Floridsdorf | Donaustadt ..... S. 58

Datenquellen

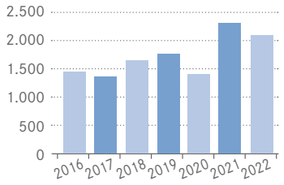
Die Daten für den EHL-Zinshausmarktbericht wurden, soweit nicht anders angegeben, von der EHL Research-Abteilung erhoben, teilweise unter Verwendung von Grunddaten von IMMOunited. Für die je Bezirk angegebenen durchschnittlichen Wohnungsmieten wurden die Daten von Neuvermietungen im Teilanwendungsbereich des MRG (nach 1945 errichtete Objekte) im Jahr 2022 herangezogen (Erstbezüge und Vermietung von Bestandsflächen).

Weitere wesentliche Daten (demographische Daten, Flächenaufteilung in den Bezirken, Einkommen, Bevölkerungsprognose) wurden von der MA 23 (Wirtschaft, Arbeit und Statistik) der Stadt Wien zur Verfügung gestellt oder aus dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Wien, Ausgabe 2023, entnommen.

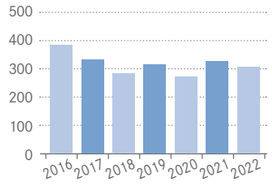
Wiener Zinshausmarkt auf einen Blick

Marktvolumen Zinshausmarkt

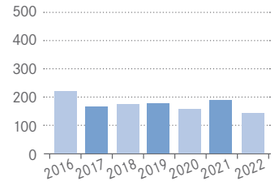
Transaktionsvolumen in Mio. EUR*



Anzahl Transaktionen Zinshäuser



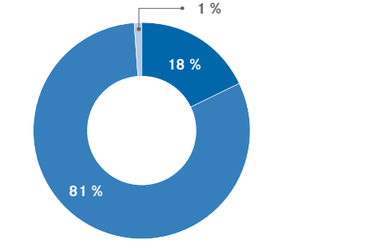
Anzahl Transaktionen Zinshausanteile



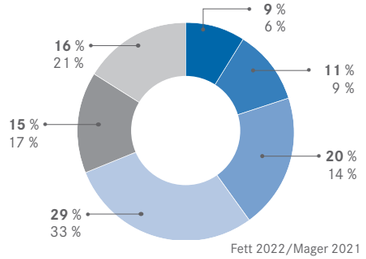
*Zinshäuser + Zinshausanteile

Die verarbeiteten Daten beziehen sich auf die bis 2022 grundbücherlich erfassten Transaktionen (Asset Deals/Share Deals).
Abweichungen zu den Vorjahren können sich durch nachträgliche Eintragungen ergeben.

Zinshausmarkt nach Käufern



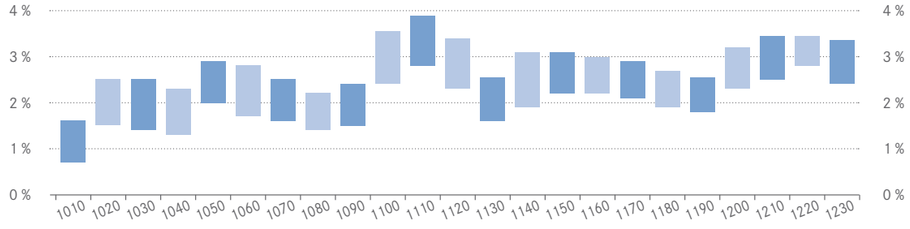
Zinshausmarkt nach Transaktionsvolumen pro Objekt



Fett 2022/Mager 2021

Die verarbeiteten Daten beziehen sich auf die bis 2022 grundbücherlich erfassten Transaktionen (Asset Deals/Share Deals).
Abweichungen zu den Vorjahren können sich durch nachträgliche Eintragungen ergeben.

Zinshaus-Marktrenditen in den Wiener Bezirken



Quelle: EHL Market Research | Q2 2023

Höhere Zinsen, härtere Zeiten

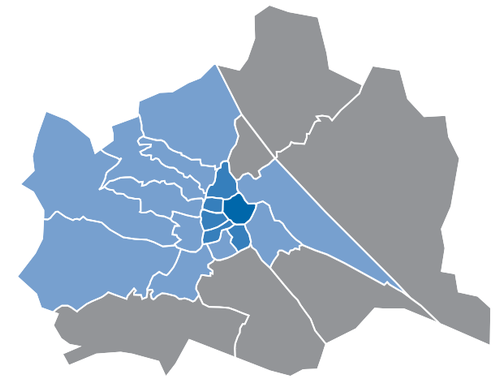
Die markante Zinswende hat den langanhaltenden Aufwärtstrend am Zinshausmarkt unterbrochen. In einem schwieriger gewordenen Umfeld sind die Preise erstmals seit mehr als zehn Jahren teilweise gesunken.

Der Wiener Zinshausmarkt hatte im Jahr 2022 und in der ersten Jahreshälfte 2023 mit einer Reihe von schwierigen Begleitumständen zu kämpfen: Eingetrübte Konjunktur, ein Rückgang der Zahl potenzieller Käufer von Eigentumswohnungen wegen der massiv verschärften Finanzierungsvorschriften für den privaten Wohnungskauf, sich immer deutlicher abzeichnende Investitionsanforderungen zur Erfüllung künftiger ESG-Taxonomie-Kriterien und vor allem eine tiefgreifend geänderte Zinspolitik der EZB, die Finanzierungskosten und Renditeerwartungen potenzieller Käufer kräftig nach oben trieb.

Anders als in den diversen Krisen in den Jahren davor – Stichwort COVID-19 – konnte der Markt diese Kombination belastender Faktoren diesmal nicht ohne Einbußen verkraften. Im Jahresvergleich von 2021 auf das zweite Halbjahr 2022 kam es zu Preisrückgängen von durchschnittlich 5 bis 15 Prozent, wobei die Abschläge in schwächeren Standorten deutlich höher ausfielen als in guten oder sehr guten Lagen. In den ersten Monaten 2023 war eine, wenn auch leicht abgeschwächte, Fortsetzung des Abwärtstrends festzustellen.

Parallel zur preislichen Konsolidierung kam es auch zu einem leichten Rückgang des Transaktionsvolumens. In den Zahlen für 2022 hat sich das mit einem Gesamtvolumen von 2,2 Mrd. Euro (minus 8,3 Prozent nach 2,4 Mrd. 2021) zwar noch nicht stark niedergeschlagen, doch ist das vorrangig auf den starken Jahresbeginn 2022 zurückzuführen. Besonders markant ist das Ausbleiben der Jahresendrallye des Vorjahres, wodurch sich eine Veränderung im Transaktionsvolumen ergab. Dieser Trend zeigte sich auch bisher für das Jahr 2023, weshalb aus heutiger Sicht mit einem deutlich reduzierten Transaktionsvolumen zu rechnen ist.

Wenig überraschend dominieren auf Käuferseite aktuell eigenkapitalstarke Private und Privatstiftungen. Zahlreiche Institutionelle schichten hingegen Bestände um und sind bereit, sich auch von sehr guten Assets zu trennen. Gesucht sind vor allem bereits ausgebaute und umfassend modernisierte Objekte. „Potenziale“, wie insbesondere mögliche Dachgeschoßausbauten, werden meistens wegen der aktuell hohen Baukosten nur in sehr attraktiven Mikrolagen bzw. großflächigeren Ausbauplanungen im Kaufpreis positiv eingerechnet. Auffällig ist die zwischenzeitliche Verschiebung des Marktgeschehens vom Zentrum Richtung Peripherie: So verzeichnete der bisher so dominante 1. Bezirk einen massiven Volumensrückgang um 45 Prozent und das kumulierte Transaktionsvolumen der äußeren Bezirke (ab 1100) hat mit dem der Zentrumsbezirke (1010 bis 1090) gleichgezogen. Diese dürfte sich im Laufe 2023 wieder ändern.



Quelle: EHL Market Research | Q2 2023

Ein Silberstreif am Horizont

Inflation und Zinsen lassen aktuell wenig Hoffnung auf eine rasche Markterholung zu. Doch zumindest für langfristig orientierte Investoren ist der Ausblick etwas positiver.

Eigentlich sollte es schon des Namens wegen nicht überraschen, dass die Zinsen für Zinshäuser einen nicht unwesentlichen Faktor darstellen. Trotzdem kamen das Tempo und das Ausmaß, in dem die EZB zur Bekämpfung der stark angestiegenen Inflation an der Zinsschraube zu drehen begann, selbst für viele Experten äußerst überraschend. Die Dynamik des Preisanstiegs nimmt merklich ab, sodass hoffentlich auch die EZB die Dynamik der Zinsanhebungen deutlich zurückfahren wird. Für den Zinshausmarkt bleibt die Zinssituation jedoch die wesentliche Herausforderung, mit der die Branche zumindest mittelfristig konfrontiert sein wird.

„Fremdfinanzierung oft nicht darstellbar“

Da Zinshäuser traditionell wenig laufenden Cashflow abgeworfen, aber eine kontinuierliche Wertentwicklung aufgewiesen haben, stellt das gestiegene Zinsniveau manche Eigentümer vor eine Herausforderung. Auch sind vor allem fremdfinanzierte Akquisitionen von Zinshäusern derzeit finanziell oft nicht darstellbar. Das liegt einerseits daran, dass die Zinskosten die Mieteinnahmen zumeist übersteigen, andererseits verlangen die Banken für Neukredite höhere Eigenkapitalquoten und eine schnellere, laufende Rückführung der Kredite. Diese Konstellation hat die Transaktionstätigkeit auf dem Zinshausmarkt stark eingeschränkt. Insbesondere der Handel mit Zinshäusern zwecks kurzfristiger Realisierung von Wertsteigerungen ist dadurch nahezu gänzlich zum Erliegen gekommen.

Trotzdem ist auf längere Sicht durchaus auch Optimismus berechtigt, da die EZB mit den Zinserhöhungen nicht nur die hohe Inflation bekämpft, sondern als „Kollateralschaden“ auch die gesamtwirtschaftliche Dynamik unter Druck bringt – und wie man am Beispiel Credit Suisse sieht, auch Banken vor eine enorme Herausforderung stellen kann. Vor diesem Hintergrund besteht Grund zur Annahme, dass die EZB ihre Zinsanhebungen moderat fortsetzt und in der 2. Jahreshälfte 2023 auslaufen lässt.

Im Moment herrscht zwar – wie generell am Immobilienmarkt – in Anbetracht der Unsicherheit über die zukünftige Zinsentwicklung Zurückhaltung am Zinshausmarkt: Anlass für Optimismus gibt jedoch das nach wie vor vorhandene Interesse an Topobjekten in Lagen innerhalb des Gürtels und vor allem im 1. Bezirk. Für diese finden sich auch aktuell ausreichend Kaufinteressenten, die die vielleicht einmaligen Chancen zur Aufwertung ihres Portfolios nutzen wollen. Wenn sich die Marktpreise stabilisieren, ist damit zu rechnen, dass auch der breitere Markt für „Standardobjekte“ in durchschnittlichen Lagen wieder eine normale Transaktionstätigkeit aufweisen wird.

Mag. Franz Pöltl FRICS
Geschäftsführender Gesellschafter
EHL Investment Consulting GmbH

Die Stunde des Eigenkapitals

Die Fremdfinanzierung von Zinshausinvestments ist derzeit schwierig und teuer. Doch für eigenkapitalstarke Investoren machen Preisrückgänge und die negativen Realzinsen den Markt sogar besonders attraktiv.

So schwierig das Jahr 2023 für den Wiener Zinshausmarkt auch ist, so bietet es für manche Marktteilnehmer sogar besonders gute Chancen. Während die Investoren, die ihre Akquisitionen bisher stark fremdkapitalfinanziert strukturierten, aktuell ein wenig attraktives Umfeld vorfinden, stellt sich die Situation für eigenkapitalstarke Käufer gänzlich anders dar. Die traditionelle Funktion von Immobilien im Allgemeinen und von Zinshäusern im Besonderen als nahezu idealer Inflationsschutz hat durch die Entwicklung seit Beginn des Ukrainekriegs schließlich dramatisch an Bedeutung gewonnen.

Investoren, die über ausreichend Eigenkapital verfügen, um Zukäufe ohne oder mit sehr wenig Fremdkapital zu tätigen, profitieren derzeit nämlich gleich von mehreren wichtigen Faktoren: Die Preisrückgänge von in der Regel 5 bis 15 Prozent gegenüber den Höchstständen ermöglichen deutlich günstigere Zukäufe, die hohe Inflation führt zu klar negativen Realzinsen und lässt dank der Indexierung der Einnahmen auch die Renditen kontinuierlich steigen. Nicht zuletzt kommen vermehrt auch Zinshäuser auf den Markt, deren Eigentümer noch bis vor Kurzem nicht an Verkäufe gedacht hatten.

Insbesondere heimische Privatinvestoren und Privatstiftungen sondieren daher bereits wieder verstärkt Gelegenheiten zum Auf- und Ausbau von Portfolios. Aktuell sind noch in erster Linie Objekte in zentralen Lagen oder besten Mikrolagen in den Außenbezirken gefragt, da potenzielle Käufer hier lieber rasch zuschlagen, statt auf mögliche weitere Preisrückgänge zu hoffen und damit eventuell eine einzigartige Gelegenheit zu verpassen. Bei Zinshäusern in durchschnittlichen Lagen wird derzeit noch eher abgewartet, bei einem Ende der Zinsschritte und damit einer Stabilisierung des Preisniveaus dürfte sich das aber rasch ändern.

„Bei Ende der Zinserhöhungen wird Kaufinteresse rasch zurückkehren“

Doch auch für Entwickler bietet der Markt weiterhin Chancen – allerdings nur, wenn tatsächlich wertsteigernde Maßnahmen gesetzt werden – bloßes Drehen von Objekten bzw. oberflächliche „Behübschungen“ bieten derzeit kein Gewinnpotenzial. Wer hingegen Immobilien in guten Lagen ESG-konform saniert und modernisiert, kann beim gegenwärtigen Preisniveau für Zinshäuser auch unter Berücksichtigung der Umbaukosten hochwertigen Wohnraum zu Gesamtkosten schaffen, bei dem im Abverkauf als Eigentumswohnungen zukünftig sehr respektable „Return on Investments“ zu erreichen sind.

Herwig Michael Peham MRICS
Leitung Investment
EHL Investment Consulting GmbH

Mietwohnungen: Aufwind bei Bestandswohnungen

Der Wohnungsneubau wird bis mindestens 2026 deutlich unter der Nachfrage liegen. Bestandswohnungen im Mietbereich werden daher sehr gefragt sein, wovon vor allem durchschnittliche Lagen profitieren werden.

Der Bauboom der vergangenen Jahre hat 2021 und 2022 zu Höchstwerten bei der Zahl der neu auf den Markt gekommenen Wohnungen geführt und den strukturellen Nachholbedarf beim Wohnungsangebot in Wien weitgehend ausgeglichen. Auch 2023 wird mit 15.900 Einheiten noch ein relativ hohes Fertigstellungsniveau erreicht werden, danach wird das Neuflächenangebot allerdings drastisch zurückgehen.

Dieser Trend wird – das lassen Projektstarts und die Zahl der Baugenehmigungen bereits jetzt gut abschätzen – zumindest bis 2026 anhalten. 2024 werden nur mehr rund 12.000 Wohnungen auf den Markt kommen, 2025 voraussichtlich nur mehr 7.500. Der Rückgang resultiert dabei in erster Linie aus der Verschiebung von Neubauprojekten in den Stadtentwicklungsgebieten, aber auch bei der Lückenverbauung und dem Ausbau von Dachböden kommt es zu deutlichen Reduktionen.

So problematisch diese Entwicklung aus Sicht des Wohnungsmarkts insgesamt sein mag, für den Wohnungsbestand sind das gute Nachrichten: Das noch 2022 von mancher Seite erwartete Überangebot an Wohnungen wird definitiv nicht eintreten, dementsprechend ist auch damit zu rechnen, dass die für Vermietungen benötigte Zeitspanne sinken wird.

Während die Verknappung bei Mietwohnungen bereits jetzt langsam spürbar wird, sind die Auswirkungen bei Eigentumswohnungen erst mit etwas Zeitverzögerung zu erwarten, da dieses Segment aktuell wegen der schwierigen Finanzierungssituation deutliche Nachfrageeinbrüche verzeichnet. Mittelfristig wird die Neubauflaute die Perspektiven für den Verkauf von Eigentumswohnungen in Zinshäusern allerdings ebenfalls sehr positiv beeinflussen. Speziell bei Objekten, in denen die künftigen ESG-Verpflichtungen bereits umgesetzt werden, wird Parifizierung und Abverkauf eine sehr vielversprechende Exitstrategie sein.

„Verknappung bei Mietwohnungen ist bereits spürbar“

Fazit: Zinshausinvestoren haben in den kommenden Jahren einige Herausforderungen zu bewältigen – Stichworte Energiewende und ESG –, die Verwertungsseite sollte aber kein größeres Problem darstellen. Die Vollvermietung – oder bei einer Parifizierungsstrategie auch der Verkauf von Altbauwohnungen – wird in diesem Marktumfeld leicht gelingen.

Karina Schunker MA MRICS
Geschäftsführerin
EHL Wohnen GmbH

Erdgeschoße: Von Problemzonen zu Hoffnungsräumen

Trotz Wirtschaftskrise ist die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Altbauten deutlich gestiegen. Die freie Mietenbildung ermöglicht zudem höhere Cashflows und bessere Renditen für Investoren.

Mitte März ließ ein Beitrag in einem Fachmagazin die Immobilienbranche ein wenig erstaunt aufhorchen: Die Wirtschaftskammer Wien vermeldete einen „Ansturm auf freie Geschäftslokale in Wiener Erdgeschoßzonen“ und dass Corona diesen nichts anhaben konnte.

Konkret sei die Nachfrage 2022 im Jahresvergleich um 60 Prozent gestiegen und für immerhin rund 300 standortsuchende Betriebe konnten laut der WK Wien Geschäftslokale gefunden werden. Besonders stark sei der Zuwachs in den innerstädtischen Bezirken gewesen, wobei der Großteil der Nachfrage vom Handel und aus der Gastronomie kam – beides Branchen, die momentan mit einem schwierigen Marktumfeld zu kämpfen haben.

Im gegenwärtigen wirtschaftlichen Umfeld mit schwacher Konjunktur und real deutlich sinkender Kaufkraft kommt diese Meldung auf den ersten Blick durchaus überraschend, bei genauerer Betrachtung finden sich aber naheliegende Erklärungen für den antizyklischen Boom bei Erdgeschoßflächen in Wien.

„Gewerbeflächen sorgen für höhere laufende Renditen“

Dabei ist der Anstieg gegenüber 2021 noch recht einfach mit dem niedrigen Nachfrageniveau während der Coronakrise erklärbar. Doch trifft die erhöhte Nachfrage auf ein deutlich verkleinertes Angebot: Während und nach den Coronasperren wurden zahlreiche ehemalige Geschäftslokale für alternative Nutzungen wie Lagerflächen, Büros oder auch Airbnb-Vermietungen adaptiert. Dazu kam der übliche Verlust von Gewerbeflächen, die bei Abriss und Neubau oft komplett wegfallen.

Der Wandel der einstigen Problemzone Erdgeschoß zum Hoffnungsgebiet für Zinshausinvestoren hat aber auch mit der – wegen der höheren Kapitalkosten gestiegenen – Bedeutung der laufenden Renditen zu tun. In dieser Hinsicht schneiden Gewerbeflächen meist besser als Wohnungen ab. Vor allem aber lässt die trotz schwieriger Rahmenbedingungen relativ gute Nachfragesituation erwarten, dass bei verbessertem wirtschaftlichem Umfeld Leerstände weiter deutlich zurückgehen und auch höhere Mieten erzielbar sein werden.

Mag. Mario Schwaiger
Leitung
Einzelhandelsimmobilien

Gründerzeitobjekte: viel Bewegung bei der Bewertung

Der rasante Zinsanstieg, die hohen Baupreise und der Investitionsbedarf für eine verbesserte Nachhaltigkeit belasten die Bewertungsergebnisse teils erheblich.

Eine zentrale Aufgabe in der Immobilienbewertung stellt die möglichst genaue Abbildung des Marktes im Bewertungsergebnis dar. Bewerter erstellen ihr Zahlenwerk nicht auf Basis von Hoffnungen, sondern objektiv und auf Faktenbasis. Nichtsdestoweniger sind die Bewertungen von Wiener Zinshäusern aus der Gründerzeit bis zum Vorjahr geradezu unaufhaltsam zu neuen Rekorden gestiegen.

Seit Mitte 2022 ist dieser Trend gebrochen: Eine Kombination belastender Faktoren hat dazu geführt, dass die Bewertungen im Jahr 2023 teilweise sogar erheblich tiefer liegen. Doch auch, wenn die Zahlen erst jetzt eine Abwärtstendenz widerspiegeln, so war der Anstieg der Inflation ab Ende 2021 das erste Warnsignal und mit dem Beginn des Ukrainekriegs, Lieferschwierigkeiten, steigenden Baukosten und den fortgesetzten Zinsanhebungsschritten der EZB hat sich das Blatt gründlich gewendet.

„Wenige Transaktionen erschweren Bewertung“

Am deutlichsten schlägt sich das im Rückgang der Transaktionszahlen nieder. Gab es im 1. Quartal 2022 noch etwa 90 Verkäufe von Zinshäusern oder Zinshausanteilen in Wien, waren es heuer nur mehr 34, also etwa zwei Drittel weniger. Der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis ist dabei im Jahresvergleich um rund 10 Prozent gefallen – die Bandbreite reicht jedoch bis zu minus 30 Prozent, was dramatischer klingt, als es in der Realität ist, da aktuell Topobjekte noch seltener abgegeben werden als Häuser in durchschnittlichen Lagen oder mit anderen Mängeln. Das ist für einen wesentlichen Teil des statistischen Minus verantwortlich.

Die geringe Zahl an Transaktionen hat auch Konsequenzen für die Vorgangsweise bei der Bewertung. Je weniger man sich an real erzielten Preisen für vergleichbare Objekte orientieren kann, desto wichtiger ist die finanzmathematische und betriebswirtschaftliche Grundlagenarbeit.

Bei der Bewertung von Bestandsobjekten, die langfristig gehalten werden sollen, wird in der Regel das Ertragswertverfahren angewandt. Die Rendite und auch der Quadratmeterpreis sind wesentliche Kennzahlen, an denen sich der Markt und somit auch unser Bewertungsansatz orientiert. Das gestiegene Zinsniveau wirkt sich dabei doppelt aus, zum Ersten in Form höherer Finanzierungskosten, zum Zweiten in Form höherer Renditen, die potenzielle Käufer erwarten. Die allgemeine Inflation wiederum wirkt werterhöhend, da sie für steigende Erträge sorgt, hingegen belasten die noch höheren Steigerungen bei den Baupreisen das Ergebnis, da Instandhaltung und Sanierung höhere Ausgaben verursachen.

Mag. Astrid Grantner-Fuchs MSc MRICS
Geschäftsführerin
EHL Immobilien Bewertung GmbH
Allg. beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

So haben sich die Kosten für Instandhaltungsaufwendungen allein vom 1. bis zum 4. Quartal 2022 um mehr als 10 Prozent erhöht. Kosten für die laufende Instandhaltung sind vom Eigentümer zu tragen und werden daher vom Jahresrohertrag abgezogen.

Eine weitere Herausforderung sind die zunehmenden Nachhaltigkeitsanforderungen an Immobilien, die auch den Zinshausbereich betreffen. Dass dies teuer wird, ist gewiss, aber solange eine Vielzahl baulicher, baurechtlicher und mietrechtlicher Fragen dazu offen sind, ist die Bewertung solcher Maßnahmen mit großen Unsicherheiten verbunden. Klar ist, dass Investitionen in Nachhaltigkeitsmaßnahmen einen erheblichen Wertzuwachs versprechen.

„Investitionen in Nachhaltigkeit versprechen Wertzuwächse“

Die oben erwähnte höhere Renditeerwartung potenzieller Investoren führt zwar in allen Marktsegmenten zu niedrigeren Verkehrswerten, aber das Ausmaß der Rückgänge ist je nach Lagequalität äußerst unterschiedlich. Objekte in Lagen innerhalb des Gürtels oder traditionell hochwertige Lagen wie der 13., 18. und 19. Bezirk werden aus unserer Sicht geringere Renditeaufschläge erhalten als andere Lagen in Wien.

Anders erfolgt der Bewertungsansatz von Entwicklungsprojekten, für die eine Verwertung durch den Abverkauf von Eigentumswohnungen vorgesehen ist. Hier stellt der Gutachter in der Regel eine Projektkalkulation an, bei der ein erwarteter Veräußerungserlös den gesamten Kosten der Projektentwicklung gegenübergestellt wird. Den gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten steht eine derzeit geringe Nachfrage seitens der potenziellen Käufer gegenüber.
Die Preisentwicklung wird sich auch hier stark lage- und qualitätsabhängig differenzieren. Für Entwicklungsliegenschaften ist die Spreizung zwischen Objekten mit unterschiedlicher Lagequalität somit noch stärker einzuschätzen, sodass einerseits manche Projekte unter den derzeitigen Rahmenbedingungen gar nicht mehr darstellbar sind, andererseits in sehr gefragten Lagen und bei entsprechender Projektqualität sehr wohl ein entsprechendes Projektergebnis darstellbar ist.

Gamechanger auf einen Blick

Die wichtigsten Faktoren, die aktuell zu Veränderungen bei Zinshausbewertungen führen

⊖ **Steigende Zinsen:**
Erhöhte Finanzierungskosten und Renditeerwartungen potenzieller Käufer

⊖ **Hohe Baukosten:**
erhöhte Instandhaltungs- und Sanierungskosten

⊖ **ESG - Nachhaltigkeit:**
Investitionsbedarf bei gleichzeitig unklaren rechtlichen Rahmenbedingungen

⊕ **Rückläufiger Neubau:**
mittelfristig wieder bessere Aussichten für Eigentumswohnungsverkauf

⊕ **Hohe Inflation:**
steigende Mieteinnahmen, „Entwertung“ des Fremdkapitals

Es wird ernst mit der „Dekarbonisierung“

Die drastische Verbesserung der ökologischen Nachhaltigkeit wird für Zinshäuser das große Technik- und Investitionsthema der kommenden Jahre. Nur rechtzeitige Planung und durchdachte Prioritätensetzung werden dies finanziell verkraftbar machen.

Auch wenn beim Thema Nachhaltigkeit von Zinshäusern noch mehr Detailfragen offen als beantwortet sind, erscheint eines doch absolut gewiss: Eine tiefgreifende ökologische Verbesserung wird so sicher vorgeschrieben werden wie das Amen im Gebet. Die Erstellung objektspezifischer Maßnahmenkataloge zur „Dekarbonisierung“ duldet keinen Aufschub mehr – insbesondere, weil sorgfältige Planung in hohem Maß dazu beitragen kann, dass diese technisch wie finanziell große Herausforderung sicher und im besten Fall sogar werterhöhend umgesetzt werden kann.

Dabei steht grundsätzlich eine ganze Reihe von Maßnahmen offen, doch alle theoretisch möglichen Klimaschutzmaßnahmen umzusetzen ist weder notwendig noch wirtschaftlich sinnvoll. Vielmehr gilt es, klare Prioritäten zu setzen – first things first ist die wohl wichtigste Regel für eine auch wirtschaftlich erfolgreiche Nachhaltigkeitsstrategie für Bestandsobjekte.

„Klare Prioritätensetzung unabdingbar“

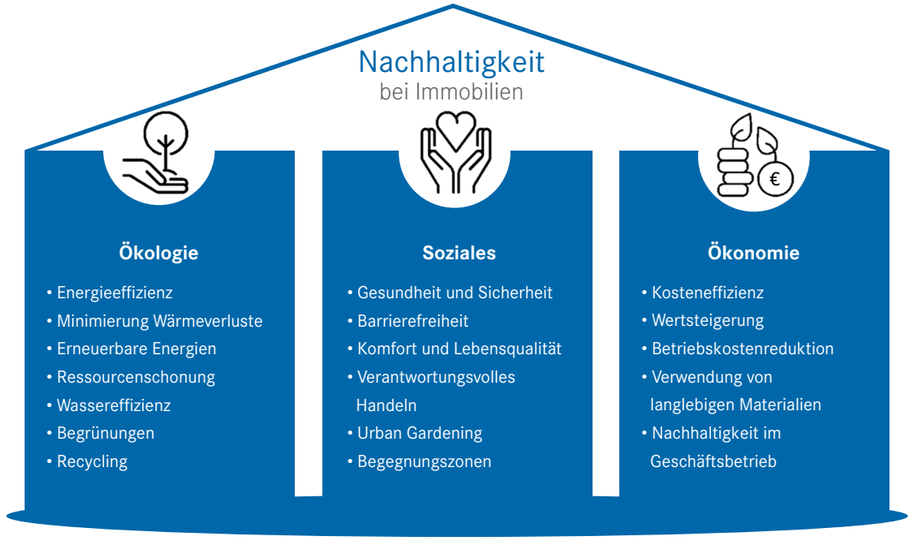
Ausgangsbasis für die Entwicklung einer kosten/nutzenoptimierten Nachhaltigkeitsplanung für ein Zinshaus sollte eine Analyse der wichtigsten Verbesserungsmöglichkeiten sein, wobei Entscheidungen für oder gegen bestimmte Investitionen letztendlich immer auf Basis der konkreten örtlichen Gegebenheiten zu treffen sind.

1. Wärmedämmung

In 99 von 100 Fällen ist die Reduktion des Energiebedarfs durch verbesserte Dämmung die effektivste und kosteneffizienteste Maßnahme. Wenn alle Möglichkeiten ausgenutzt werden (können), also auch Verbesserungen von Kellerdecke und Decke zu unausgebauten Dachgeschoßen oder Dachkonstruktionen, sind Reduktionen des Heizenergiebedarfs um bis zu 80 Prozent erreichbar.

- Kellerdecke: Eine Optimierung der Wärmedämmung gegen den Keller ist bautechnisch fast immer durchführbar. Der prozentuale Heizwärmebedarf, der durch die Dämmung der Kellerdecke eingespart werden kann, hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie zum Beispiel der Dämmstoffdicke, der Art der Dämmung, der Kellergröße und der Gebäude/Deckenkonstruktion. In der Regel kann jedoch eine Kellerdeckendämmung dazu beitragen, den Heizwärmebedarf um etwa 5 bis 15 Prozent zu reduzieren. Abhängig von Konstruktion und Material liegen die Kosten zwischen 80 und 120 Euro/m².

- Dach: Da Wärme bekanntlich aufsteigt, können Wärmverluste über das Dach bzw. die Decke zu einem nicht ausgebauten Dachboden sehr bedeutend sein. Die effektivste Dämmung ist natürlich der Ausbau eines Rohdachbodens. Sollte dies wirtschaftlich nicht sinnvoll sein, sind konventionelle Dämmungen ein kosteneffizienter Weg. Mit Kosten von 50 bis 80 Euro/m² zur Dämmung der obersten Geschoßdecke können zwischen 10 und 20 Prozent des gesamten Heizwärmebedarfs eingespart werden.



- Fassade: Das nachträgliche Aufbringen von Dämmungen ist bei gegliederten, historischen Fassaden eine aufwendige und technisch schwierige Maßnahme. Innendämmung kann hier eine Alternative sein, verringert aber die Nutzfläche, Wärmebrücken bleiben meist bestehen; zudem drohen Schäden durch Kondenswasserbildung innerhalb des Wandaufbaus. Mit manchen modernen Systemen können viele dieser Nachteile bei sorgfältiger Ausführung aber vermieden werden, welche sich dann wiederum in höheren Kosten widerspiegeln. Bestehen bleibt jedoch die stärkere Erhitzung der Räume in den Sommermonaten. Bei 20 cm Außendämmung je nach Gliederung der Fassade kann mit Kosten von 110 bis 140 Euro/m² gerechnet werden. Da eine Innendämmung eine oft aufwendigere Technik mit sich bringt, sind die Kosten für das Dämmmaterial aufgrund der Komplexität, natürlich abhängig vom Gebäude, oft teurer. Allerdings erspart man sich Krankosten und das aufwendige Wiederherstellen der ursprünglichen gegliederten Fassaden.

- Fenster: Schlecht isolierte Fenster führen zu einem hohem Energieverlust und sind Energiefresser. Neben der Vermeidung der Wärmeverluste durch thermisch bessere Verglasungen und Rahmenmaterialien, bieten diese auch einen effektiven Schutz vor Überhitzung der Wohnräume in den Sommermonaten. Zur Behebung dieser typischen Schwachstelle der Gebäudehülle können zeitgemäße Glasprodukte – wie 3-Scheiben-Isolierverglasung oder sogar Vakuum-Glas – eingesetzt werden. Dieses ermöglicht auch bei altehrwürdigen Kastenstockfenstern eine massive thermische Verbesserung unter gleichzeitiger Erhaltung des Erscheinungsbilds. Dabei genügt oft die Sanierung der Innen- oder der Außenfenster (bei Altwiener Kastenfenstern muss das Vakuumglas aber jedenfalls innen sein). Durch die Ertüchtigung der Fenster kann die energetische Performance um bis zu 10 Prozent verbessert werden.

2. Sonnenschutz

Die Vermeidung sommerlicher Überhitzung bringt zwar keine dramatischen Einsparungen, jedoch ist das Kosten/Nutzenverhältnis sehr gut. Kann eine Außenbeschattung die Anschaffung eines Klimageräts ersetzen, kommt es in der Regel schon bei der Anschaffung zu einer Ersparnis, wenn nicht, kann zumindest eine Reduktion des Kühlbedarfs erreicht werden.

3. Modernisierung bzw. Wechsel des Heizsystems

Im Schnitt werden rund 80 Prozent der im Haushalt benötigten Energie für die Raumheizung, weitere 10 Prozent für Warmwasser benötigt. Durch ein effizientes Heizsystem aus erneuerbaren Energiequellen kann der Primärenergiebedarf erheblich gesenkt werden – und es können darüber hinaus auch die CO_2-Emissionen um mindestens zwei Drittel (abhängig von den Ausgangswerten und dem Heizungssystem) reduziert werden. Die Kombination mehrerer Systeme (z. B. Geothermie mit Solarthermie und Wärmerückgewinnung) kann diese Werte weiter verbessern.

Die Planung der Umstellung von fossilen Heizungssystemen in ein zentrales, nachhaltigeres System ist daher unverzichtbar. In Frage kommen Luft-Luft- oder Luft-Wasser-Wärmepumpen, Erdwärme oder Fernwärme. Solarthermie und Photovoltaik können in der Regel ergänzende Beiträge liefern oder die ökologische Qualität des primären Heizsystems erhöhen. Aus technischen Gründen (beengte Platzverhältnisse, Zufahrtsmöglichkeiten, Statik etc.) sind sehr oft viele grundsätzlich vorteilhafte Varianten nicht oder nicht wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar.

Um einen Teil des Strombedarfs – z. B. für eine Wärmepumpe – zu decken, empfiehlt es sich zusätzlich, eine PV-Anlage am Dach zu installieren, was insbesondere in den Sommermonaten einigen Energieertrag bringt. Auch Solarthermie ist eine sinnvolle Kombinationsmöglichkeit für die Wärmebereitstellung. Die Kombination aus Solarthermie und einem konventionellen Heizsystem kann in der Regel so konfiguriert werden, dass die Solarthermieanlage den Warmwasserbedarf deckt und das Heizsystem nur dann aktiviert wird, wenn die Solarthermie nicht genügend Energie liefert.

Eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung trägt ebenso zur Energieeffizienz wie kostengünstige Abwasser-Wärmepumpen bei. Andere aus Nachhaltigkeits- (und teilweise aus Kostengründen) überlegenswerte Maßnahmen sind die Nutzung von Regenwasser für Begrünung und Wiederaufbereitung von Brauchwasser.

4. Begrünung und Neugestaltung von Innenhöfen

Regenwassermanagement und gespeicherte Feuchte durch Begrünung und verstärkte Versickerungsfläche wirken städtischen Hitzeinseln und Tropennächten entgegen. Bepflanzung mildert die Aufheizung innerhalb des Gebäudes; und wird dabei auf Lichtverhältnisse, Temperatur und Luftfeuchte sowie Luftbewegung und behagliche Innentemperaturen geachtet, werden ökologische Maßnahmen auch zum Wohlfühlfaktor.

> „ESG-Maßnahmen können Mehrwert für Nutzer bringen“

In vielen Innenhöfen besteht zudem reichlich Platz für eine gärtnerische Ausgestaltung. An kahlen Innenhoffassaden, denen man sonst ohnehin sehr wenig Aufmerksamkeit schenkt, wäre etwa ein Rankgerüst, an dem bodengebundene Kletterpflanzen entlangwachsen, denkbar. Durch mehr Begrünung können neben Kühlung und natürlicher Verschattung des Gebäudes zudem für Bewohner qualitativ wertvolle Freiflächen und interaktive Bereiche geschaffen werden, um so auch das soziale Miteinander zu stärken.

5. Objektübergreifende Maßnahmen

Die beschränkten oder ineffizienten Möglichkeiten zur Dekarbonisierung durch Maßnahmen auf Objektebene machen Überlegungen zu gebäudeübergreifenden Maßnahmen in den Bereichen Heizung, Kühlung und Warmwasser erforderlich. Noch gibt es wenige, aber dafür sehr gelungene Musterprojekte, die das Potenzial von Kooperationen auf Ebene von Häuserblöcken zeigen. Teilweise wird die Nutzung nachhaltiger Energiequellen dadurch überhaupt erst möglich, fast immer aber kann eine deutlich höhere Kosteneffizienz erreicht werden. Hier sind weniger die technischen Herausforderungen das Hauptproblem als vielmehr juristische Fragen und ein fairer Interessensausgleich zwischen verschiedenen Eigentümern.

Ausnahmen von der Richtwertmiete

Für vor 1945 errichtete Objekte sind Richtwertmieten zu verrechnen, so das kleine 1x1 des MRG. Stimmt, aber auch hier gibt es (einige) Ausnahmen, die die Regel bestätigen.

Das Richtwertsystem ist das Herzstück des Vollanwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes, dem vor 1945 errichtete Objekte zuzuordnen sind. Doch entgegen der landläufigen Meinung, dass da „die Eisenbahn drüberfährt“, gibt es eine ganze Reihe von Ausnahmen. Es lohnt sich durchaus, von der Hausverwaltung prüfen zu lassen, ob es auch beim eigenen Zinshaus Wege aus der Bindung an den Richtwert gibt und das ganze Objekt oder einzelne Tops auch zum angemessenen Mietzins vermietet werden dürfen.

Die in der Praxis wichtigsten Fälle sind:

- Nach 1945 errichtete Gebäudeteile: Diese Ausnahme von der Richtwertmiete ist noch allgemein bekannt und umfasst im Wesentlichen ausgebaute Dachböden und aufgesetzte Obergeschoße.
- Keine oder untergeordnete Wohnnutzung: Wenn ein Top gänzlich oder klar überwiegend als Büro, Geschäftslokal oder Ordination verwendet wird.
- Jüngere Baugenehmigung: Auch Altbauten, für die nach dem 8. Mai 1945 Neuerrichtungen notwendig waren (zumeist durch Bombenschäden verursacht).
- Denkmalschutz: Steht ein Gebäude unter Denkmalschutz und hat der Eigentümer nach dem 8. Mai 1945 zu dessen Erhaltung „erhebliche“ Eigenmittel aufgewendet.
- Nutzfläche über 130 m²: Wohnungen der Kategorie A oder B mit mehr als 130 m² Nutzfläche, wenn der Vermieter diese binnen sechs Monaten nach Freiwerdung an einen nicht Eintrittsberechtigten vermietet. Verbesserungsarbeiten verlängern diese Frist um ein Jahr.

In anderen Fällen ist sogar eine vollkommen freie Mietzinsbildung möglich (Vollausnahmen vom MRG):

- Hotel, Garage und Logistik: Vermietung im Rahmen des Betriebs eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Speditions- oder Lagerunternehmens.
- Befristet vermietete Geschäftslokale bei einer Befristung bis zu sechs Monaten.
- Zweitwohnsitze: Wohnungen der Kategorie A oder B können (bis sechs Monate) als Zweitwohnung wegen beruflich bedingten Ortswechsels frei vermietet werden. Typische Fälle sind Gastsemester von Studenten oder befristeter beruflicher Aufenthalt in einer Stadt.
- Ferienwohnungen: Manchmal etwas tricky, aber wenn der Mieter einen anderen Hauptwohnsitz hat und nicht in Wien arbeitet, ist man auf der (ziemlich) sicheren Seite.
- Kleine Zinshäuser: Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten (Tops in späteren Dachausbauten zählen nicht mit).

Achtung: Alle Ausnahmen von der Vollanwendung des MRG sind rechtlich komplex, eine kompetente juristische Beurteilung ist absolut unverzichtbar.

Chancen für nachhaltig agierende Investoren

© Lichtpunkt Fotografie

Expertenrunde in der EHL-Zentrale: Franz Pöltl, Geschäftsführender Gesellschafter EHL Investment Consulting, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbunds Martin Prunbauer, Obmann des Vereins zur Revitalisierung und architektonischen Aufwertung der Wiener Gründerzeithäuser Kaspar Erath, Moderator Thomas Brey.

Die steigenden Zinsen haben die Zinshauspreise aktuell unter Druck gebracht, die langfristigen Perspektiven bei nachhaltiger Bewirtschaftung von Zinshäusern sind allerdings voll intakt, vielleicht aus strategischen Gesichtspunkten sogar mehr als noch vor einigen Jahren, so das Fazit der Experten bei einem Round-Table-Gespräch zum Wiener Zinshausmarkt.

Wir haben uns wohl schon einmal in besseren Zeiten getroffen. Haben die Entwicklungen der Jahre 2022 und 2023 das Zinshaus als Investmentprodukt weniger attraktiv gemacht oder sind die Probleme nur temporär?

Christine Dornaus, Vorstandsdirektorin Wiener Städtische: Die Wiener Städtische ist stolz auf ihr seit 100 Jahren aufgebautes Zinshausportefeuille, das wir auch intensiv bewirtschaften und weiterentwickeln. Allerdings sind aktuell Investitionen in Zinshäuser für die Wiener Städtische wegen der vergleichsweise geringen Renditen unattraktiv. Aufgrund von Eingriffsmöglichkeiten des Gesetzgebers in die Mietzinsbildung und die Regelung der Indexanpassung – zuletzt wurde das Thema öffentlich in Form einer Mietpreisbremse diskutiert – könnte auch der Inflationsschutz von Zinshausinvestments in Frage gestellt werden.

Klingt als wäre ein Zinshausinvestment eher ein Hobby.

Martin Prunbauer, Präsident Österreichischer Haus- und Grundbesitzerbund: Zweifellos hat der Besitz eines Zinshauses gerade für private Hauseigentümer auch emotionale Aspekte und ein erheblicher Anteil der Zinshausbesitzer betrachtet ihr Engagement nicht primär unter dem Gesichtspunkt der kurzfristigen Renditemaximierung, sondern als langfristige Sachwertveranlagung für Generationen. Aber von „Hobby" kann natürlich keine Rede sein, sondern man kann zumindest bisher mit einem Zinshaus in Wien nachhaltigen Ertrag erzielen.

Wieso „zumindest bisher"?

Prunbauer: Wenn es tatsächlich dazu käme, dass die Indexierungen ausgesetzt oder beschnitten werden, würde das die Situation dramatisch ändern. Solange nicht geklärt ist, wie die Vorschriften zur Dekarbonisierung konkret ausfallen werden und vor allem wie sie finanziert werden sollen, wäre die nachhaltige Bewirtschaftung von Zinshäusern in Zukunft nicht mehr gesichert. Insofern war es enorm wichtig, dass die sogenannte Mietpreisbremse abgewehrt werden konnte.

> Ohne Indexierung würden es viele nicht schaffen.
>
> Franz Pöltl

Kaspar Erath, Obmann Verein zur Revitalisierung und architektonischen Aufwertung der Wiener Gründerzeithäuser: Dass darüber überhaupt geredet wird, ist doch bereits unverständlich. Die Indexierung muss doch die Normalität sein und sie deckt auch bestenfalls einen Teil der Kostensteigerungen ab, mit denen man bei Zinshäusern konfrontiert ist. Die Kosten für die Erhaltung sind deutlich stärker als der VPI gestiegen, von der Vervielfachung der Zinskosten bei Fremdfinanzierungen gar nicht zu reden.

Franz Pöltl, Geschäftsführender Gesellschafter EHL Investment Consulting: Man muss aber darüber diskutieren, denn die steigenden Kosten für Kredite – Zinsen und Tilgung – müssen durch korrespondierend steigende Mieterträge gedeckt sein, sonst kommt man in eine finanzielle Schieflage. Der Großteil der Objekte wurde nämlich nicht geerbt, sondern gekauft und zumindest teilweise fremdfinanziert. Auch mit Indexierung haben da viele Investoren derzeit Mühe, die gestiegenen Zinskosten zu erwirtschaften. Ohne Indexierung würden es viele nicht schaffen und es könnten Insolvenzszenarien drohen.

© Ludwig Schedl

Christine Dornaus ist Vorstandsmitglied der Vienna Insurance Group, einem der führenden heimischen Institutionellen Immobilieninvestoren.

Kann eine entfallene Indexierung tatsächlich so dramatische Folgen haben?

Erath: Man muss die Ausgangslage sehen. Selbst nach der Indexierung liegt der Wiener Richtwert grade einmal bei 6,67 Euro. Wo ich keinen Lagezuschlag habe – und der wird ja oft genug bei Schlichtungsstellen mit Pseudoargumenten ausgehebelt – ist Vermietung schlicht

nicht mehr wirtschaftlich. Man kann eigentlich nur auf Parifizierung und Abverkauf ausweichen, aber dann darf man sich auch nicht wundern, wenn es immer weniger Mietwohnungen gibt und 30 Interessenten auf eine Wohnung kommen.

© Lichtpunkt Fotografie

RA Martin Prunbauer ist Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbunds.

Die Menschen müssen sich Wohnen aber leisten können.

Prunbauer: 60 Prozent der Mietverhältnisse in Österreich entfallen auf Gemeinnützige und Kommunen. Kein Mensch kann mir erzählen, dass das nicht reicht, um allen sozial Schwachen leistbare Wohnungen anzubieten. Es können doch nicht private Vermieter diese Aufgabe übernehmen müssen, teilweise sogar mit geringeren Mieteinnahmen als bei gemeinnützigen oder kommunalen Wohnungen, die mit Steuergeld unterstützt werden.

Dornaus: Hier gibt es tatsächlich einige Ungereimtheiten. Ein neues Mietrechtsgesetz, das auf alle Mietwohnungen anwendbar ist, könnte durch darin enthaltene Lenkungsmaßnahmen auch eine Erhöhung der sozialen Treffsicherheit zur Unterstützung benachteiligter Mietergruppen beinhalten.

Erath: So wie in Wien angewendet ist das Richtwertsystem generell überholt und ich sehe nur eine sinnvolle Lösung: Wer sein Haus auf modernen Topstandard bringt, soll aus dem Richtwertsystem ausscheiden und zu Marktkonditionen vermieten können. Das würde auch Milliardeninvestitionen auslösen.

Pöltl: Tatsächlich knüpfen wir derzeit die Unterstützung von Mietern an das Errichtungsjahr des Objekts, statt an soziale Kriterien. So helfen wir sehr vielen ein wenig, statt denen, die es brauchen, im erforderlichen Ausmaß.

Wäre ein solcher Ansatz auch geeignet, um die Finanzierung der Dekarbonisierung sicherzustellen?

Dornaus: Es wäre jedenfalls eine Variante, im Rahmen einer Überarbeitung des Mietrechtsgesetzes wie in Deutschland die Möglichkeit der Umlage der Kosten von thermischen Verbesserungen auf den Mieter zu schaffen. Schließlich profitieren die Mieter aufgrund niedrigerer Energiekosten auch davon. Andere Instrumente wären Förderungen, Steuererleichterungen oder wahrscheinlich eine Kombination, denn im bestehenden Umfeld mit Richtwertmieten wird sich das nur sehr schwierig umsetzen lassen.

> Wie in Deutschland Umlage der Kosten thermischer Verbesserungen auf den Mieter.
>
> Christine Dornaus

Prunbauer: Gerade bei den steuerlichen Maßnahmen gäbe es Modelle wie etwa die Zehntelabschreibung. Aber es muss auch sichergestellt werden, dass Eigennutzer nicht auf der Strecke bleiben. Das ist eine gar nicht so kleine Gruppe von Immobilieneigentümern.

Pöltl: Die Finanzierung ist aber nicht das einzige Problem. Es muss klar sein, mit welchen Maßnahmen man die ESG-Verpflichtungen erfüllt, diese müssen technisch sinnvoll umsetzbar sein und beim Zeitplan ist auf die Kapazitäten etwa bei Handwerkern Rücksicht zu nehmen. Andernfalls kann man nicht sinnvoll kalkulieren.

Dornaus: Auch mietrechtlich sind einige Probleme dringend zu lösen. Insbesondere sind gesetzliche Regelungen vorzusehen, die den Einbau von nachhaltigen ESG-konformen Heizungssystemen auch ohne die Zustimmung der Mieter ermöglichen. Bei parifizierten Objekten ist das Einstimmigkeitsprinzips zumindest dort zu hinterfragen, wo es im Sinne einer Interessensabwägung keinen sachlichen Grund gibt, die Umsetzung einer Maßnahme durch willkürliche zu verhindern. Das betrifft umweltrelevante Maßnahmen, aber auch Bereiche, in denen es um Wertsteigerung oder Verbesserung des Wohnwerts geht, also z. B. Dachbodenausbau oder Errichtung von Balkonen.

Kommen wir zu dem Thema, auf das es letzten Endes ankommt: Wie geht es mit den Zinshauspreisen nach eineinhalb eher schweren Jahren weiter?

Dornaus: Nach unserer Einschätzung handelt es sich dabei vor dem Hintergrund des weiter steigenden Zinsumfeldes um eine anhaltende Entwicklung.

Prunbauer: Wenn der Gesetzgeber für entsprechende Rahmenbedingungen sorgt, bin ich auf längere Sicht optimistisch. Dass schädliche Markteingriffe wie das Aussetzen der Indexierung oder eine Leerstandsabgabe auf Bundesebene nicht gekommen sind, gibt Anlass zur Hoffnung, dass am Ende auch in der Politik wirtschaftliche Vernunft zählt.

Erath: Jedenfalls wird in den kommenden Jahren ein bedeutender Eigenkapitaleinsatz erforderlich sein und dieses Kapital wird es nur geben, wenn es auch Rendite bringt. Und nur dann wird es auch möglich sein, den Altbaubestand langfristig zu erhalten.

Pöltl: Kurzfristig sehe ich einige Herausforderungen, langfristig bin ich sehr optimistisch. Ich rechne damit, dass die Preise jedenfalls noch bis zum Ende der Leitzinserhöhungen unter Druck bleiben. Danach wird sich ein neues Marktniveau bilden, das allerdings unter den Topwerten aus 2021 liegen wird. Wir haben also einige eher mühsame Jahre vor uns und das Geschäftsmodell „kaufen, behübschen und rasch mit Gewinn weiterverkaufen“ wird nicht funktionieren. Aber Wien wächst ungebremst weiter, die Zinshauslagen werden immer begehrter und daher haben Langfristinvestoren sehr gute Perspektiven. Das erkennen auch jetzt schon einige potenzielle Käufer. Wir sprechen derzeit mit einem Fonds aus der Schweiz, der das geänderte Marktumfeld für einen Einstieg nützen möchte. Ich bin daher sehr zuversichtlich, dass sich mittelfristig auch jetzt skeptische Investoren wie Versicherungen wieder bei Zinshäusern engagieren werden.

© Lichtpunkt Fotografie

Kaspar Erath ist Obmann des Vereins zur Revitalisierung und architektonischen Aufwertung der Wiener Gründerzeithäuser.

Referenzen | Vermittelte Zinshäuser

Kärntner Straße 12, 1010 Wien

Nutzfläche	ca. 3.550 m²

Dieses 1875 erbaute Eck-Zinshaus punktet nicht nur durch sein prächtiges Aussehen, sondern auch durch seine exklusive Innenstadtlage.

Schubertring 9–11, 1010 Wien

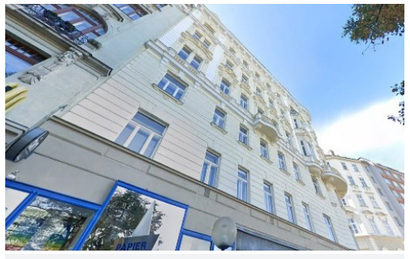
Nutzfläche	ca. 9.445 m²

Der Christinenhof an der Ringstraße, erbaut 1863–65 von Ludwig Zettl, ist ein freistehender, frühhistorischer Wohnhof mit architektonisch gestaltetem Innenhof.

Schreyvogelgasse 2, 1010 Wien

Nutzfläche	ca. 3.424 m²

Das imposante, im Jahre 1894 erbaute, Eck-Zinshaus liegt im Herzen Wiens und ist mit seiner prominenten Lage Bestandteil der Wiener Stadtgeschichte.



Franz-Josefs-Kai 27, 1010 Wien

Nutzfläche	ca. 3.508 m²

Das 1899 erbaute und direkt am Franz-Josefs-Kai gelegene Zinshaus, befindet sich einer der begehrtesten Lagen des 1. Bezirks in Wien.

Favoritenstraße 39, 1040 Wien

Nutzfläche	ca. 2.582 m²

Dieses 1890 vom Architekt Carl Holzmann erbaute Eck-Zinshaus orientiert sich weitgehend an den Konzepten des strengen Historismus.

Mariahilfer Straße 3, 1060 Wien

Nutzfläche	ca. 2.772 m²

Neungeschoßiges Zinshaus aus der späten Gründerzeit, direkt an Österreichs längster Einkaufsstraße und in unmittelbarer Nähe zur Wiener Innenstadt gelegen.

Referenzen | Vermittelte Zinshäuser

Bürgerspitalgasse 29, 1060 Wien

Nutzfläche	ca. 3.561 m²

Einzigartiges Dreifronten-Zinshaus in bester innerstädtischer Lage zwischen Westbahnhof und Innerer Mariahilfer Straße gelegen.

Lindengasse 40, 1070 Wien

Nutzfläche	ca. 1.367 m²

Dieses Gründerzeithaus wurde 1857 erbaut und besticht durch seine äußerst attraktive Wohn- und Bürolage im 7. Wiener Gemeinde Bezirk Mariahilf.

Lerchengasse 36, 1080 Wien

Nutzfläche	ca. 856 m²

Das leerstehende Eckzinshaus in prominenter Lage an der Josefstädter Straße verfügt über Ausbaupotenzial in den bestehenden Wohnungen und im Dachgeschoss.

Schönbrunner Straße 249, 1120 Wien

Nutzfläche	ca. 4.223 m²

Das repräsentative Doppelzinshaus besticht durch seine attraktive, gegliederte Fassade und liegt in einer sehr gut angebunden Wohn- und Bürogegend.

Koppstraße 62, 1160 Wien

Nutzfläche	ca. 1.448 m²

Das Gründerzeithaus wurde zwischen 1848 und 1918 erbaut und besticht durch die gegliederte Fassade sowie durch die exponierte Lage als Eckzinshaus.

Hofstattgasse 20, 1180 Wien

Nutzfläche	ca. 1.281 m²

Das Zinshaus in ruhiger Wohnlage im 18. Bezirk bietet neben bester Wohnqualität auch ein Ausbaupotenzial im Dachgeschoß.

INNERE STADT

Zinshauspreise	**8.000 bis 14.000 EUR/m²**
Renditen	**0,7 bis 1,6 %**

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø k. A.
Büros		16,0 bis 27,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	100–500
	B-Lagen	20–90

1., Innere Stadt

Die sich anbahnenden Veränderungen auf dem Zinshausmarkt motivierten 2022 vorwiegend institutionelle Eigentümer, sich auch von erstklassigen Objekten zu trennen. Im Gegenzug engagierten sich vor allem Entwickler, die in den repräsentativen Lagen am Ring und am Kai noch einiges Potenzial orten.

Zinshausraritäten am Markt

„Wir würden jederzeit in der Innenstadt investieren, wenn nur irgendjemand etwas verkaufen würde“, war über Jahre hinweg ein Stehsatz ambitionierter Wiener Immobilienprofis. 2022 gab es keinen Grund mehr zu derartigen Klagen, denn erstmals seit langer Zeit trennten sich gleich mehrere große institutionelle Investoren von wichtigen Objekten.

> „Quadratmeterpreise über 12.000 Euro sind nur mehr in Ausnahmefällen erzielbar.“

Insbesondere Versicherungen und börsennotierte Immobilienunternehmen nutzten im Verlauf des Vorjahres noch die Gelegenheit, Kasse zu machen. Die größte Transaktion war der Verkauf eines Objekts eines großen Versicherungsunternehmens am Stubenring an einen österreichischen Immobilienentwickler. Ein börsennotiertes Immobilienunternehmen gab aus strategischen Gründen gleich mehrere Objekte, unter anderem eines in der Nähe des Universitätsrings sowie eines in Donaukanalnähe, ab. Unmittelbar neben Letzterem verkaufte ein weiterer Versicherungskonzern ein repräsentatives Gebäude.

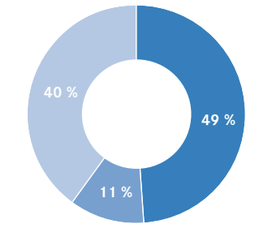
Obwohl diese Verkäufe bereits vor der aktuellen schwierigeren Phase am Wiener Zinshausmarkt abgeschlossen wurden, lagen die Preise durchwegs unter den in den beiden Jahren davor gesehenen Niveaus. Die Renditen überstiegen wieder die Zwei-Prozent-Marke, nachdem in der Innenstadt davor maximal 1,5 Prozent zu erzielen waren.

Dem gestiegenen Renditebewusstsein der Käufer kam die Tatsache entgegen, dass bei allen genannten Objekten attraktive Geschäftsflächen in den Erdgeschoßzonen – bei den Häusern in Donaukanalnähe zusätzlich ein beachtlicher Büroanteil – für überdurchschnittlich hohe laufende Erträge sorgen. Dieser Faktor hat aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten deutlich an Relevanz gewonnen.

Mittlerweile liegen die Quadratmeterpreise um bis zu 10 Prozent unter den Höchstständen bei meist rund 10.000 Euro, Werte über 12.000 Euro sind eher die Ausnahme.

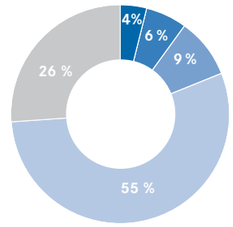
Der Anfang 2023 getätigte Verkauf der einzigartigen Highstreet-Immobilie mit dem Apple Store in der Kärntner Straße an ein oberösterreichisches Family Office zum Rekordpreis von € 31.000/m² ist als starkes Signal für die langfristige Attraktivität des Zinshausmarkts im 1. Bezirk zu werten.

Flächenaufteilung

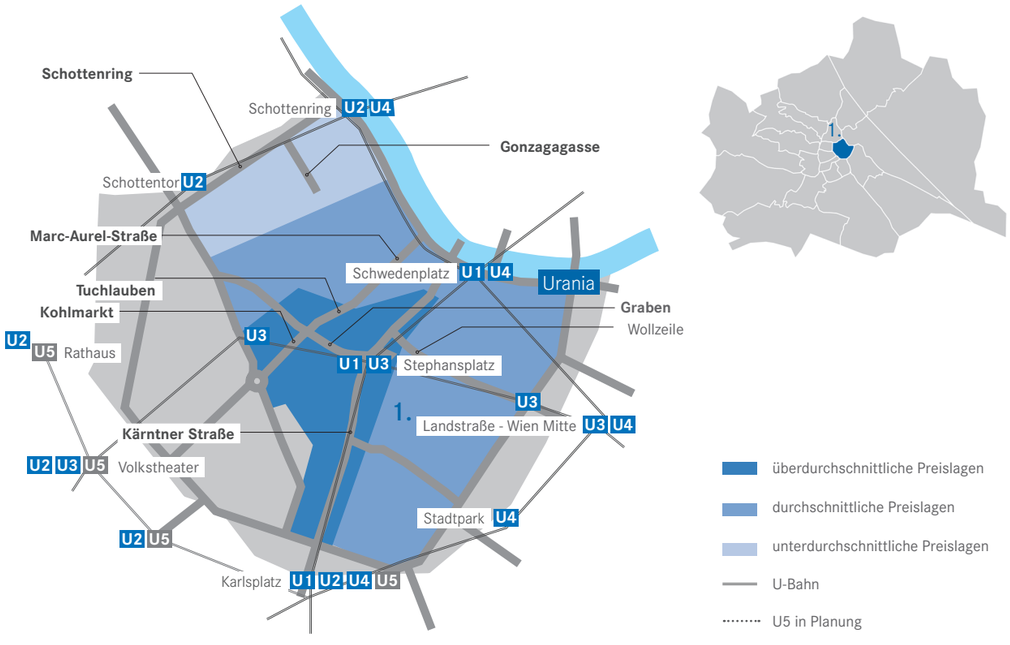


- Baulandnutzung (141,6 ha)
- Grünflächen inkl. Gewässer (30,4 ha)
- Verkehrsflächen (114,9 ha)

Altersgruppen



- 0 bis 5 Jahre (617)
- 6 bis 14 Jahre (928)
- 15 bis 24 Jahre (1.454)
- 25 bis 64 Jahre (8.562)
- 65 Jahre und älter (4.139)



Bevölkerungsentwicklung

2022	15.700
2038	16.927
Veränderung	1.227 | 7,8 %

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–
1. Bez.,	EUR 36.561,– +49,8 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %
1. Bez.,	25,7 % -6,5 %

Die prognostizierte Einwohnerzahl für die Wiener Gemeindebezirke stammt aus der aktuellsten Bevölkerungsprognose 2018. Eine neue Bevölkerungsprognose wird derzeit erstellt und gegen Ende 2023 zur Verfügung stehen. Es wird auch aufgrund des starken Zuzugs aus der Ukraine mit deutlich höheren Prognosewerten zu rechnen sein.

LEOPOLDSTADT		BRIGITTENAU	
Zinshauspreise	**2.900 bis 6.100 EUR/m²**	**Zinshauspreise**	**2.900 bis 4.000 EUR/m²**
Renditen	**1,5 bis 2,5 %**	**Renditen**	**2,3 bis 3,2 %**

LEOPOLDSTADT

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 12,60
Büros		10,0 bis 20,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	11–25
	B-Lagen	5–10

BRIGITTENAU

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 12,00
Büros		10,0 bis 19,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	10–20
	B-Lagen	5–11

2., Leopoldstadt | 20., Brigittenau

Die Leopoldstadt – und in ihrem „Windschatten“ die benachbarte, kleinere Brigittenau – zählen wegen der Nähe zur Innenstadt und mehr noch wegen der großen Stadtentwicklungsprojekte zu den chancenreichsten Teilmärkten Wiens, die sich mittelfristig überdurchschnittlich stark entwickeln sollten.

Auf den Nord- folgt der Nordwestbahnhof

Die zwischen dem Donaukanal und der Donau gelegene „Insel“ mit den Bezirken Leopoldstadt und Brigittenau ist eines der großen Hoffnungsgebiete der Stadtentwicklung Wiens.

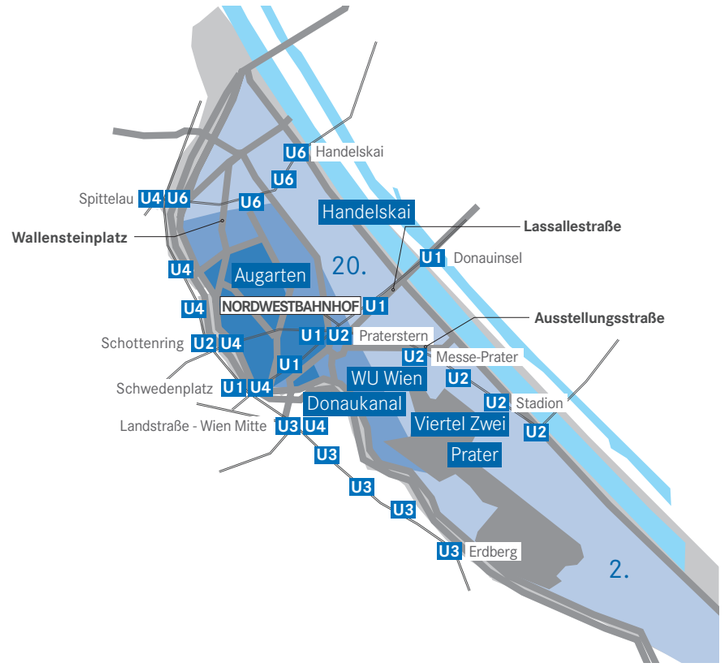
Hier befinden sich mit dem Areal des früheren Nordwestbahnhofs im 20. Bezirk die letzten großen innerstädtischen Flächenreserven, die in den kommenden beiden Jahrzehnten für die Errichtung mehrerer Tausend Neubauwohnungen samt begleitender Infrastruktur – Bildungseinrichtungen, Grünräume, Einkaufsmöglichkeiten, Büro- und Hotelobjekte – genutzt werden sollen.

> „Exzellente langfristige Perspektiven schlagen sich aktuell nicht zu Buche.“

So wie die bereits weitgehend umgesetzte Neunutzung des Areals am ehemaligen Nordbahnhof im 2. Bezirk wird das auch die traditionsreichen Zinshauslagen im näheren und weiteren Umfeld stark positiv beeinflussen. Weniger stark im Blickfeld, aber für die etwas zentrumsferneren und kostengünstigeren Lagen der beiden Bezirke besonders relevant, ist die Aufwertung der Waterfront entlang der Donau, die mit der Fertigstellung des Marina Tower einen starken Impuls erhielt.

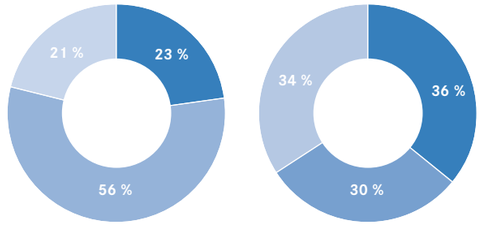
Aktuell ist das in diesen Bezirken traditionellerweise starke Transaktionsgeschehen vor allem im 20. Bezirk abgeflacht, im 2. Bezirk blieb es stabil. Dazu trägt nicht nur die Tatsache bei, dass die Gruppe der Marktteilnehmer, die besonders an Investitionen im pulsierenden Viertel rund um den Karmelitermarkt interessiert ist, derzeit zurückhaltend agiert, sondern auch, dass zuletzt bei den Vorarbeiten für die Entwicklung des Nordwestbahnhofs wenig Fortschritt erzielt wurde, was Zweifel am aktuellen Zeitplan aufkommen ließ.

Das Preisniveau im 2. und im 20. Bezirk war 2022 noch weitgehend stabil, 2023 ist jedoch mit einem Rückgang gegenüber bisherigen Höchstwerten zu rechnen.



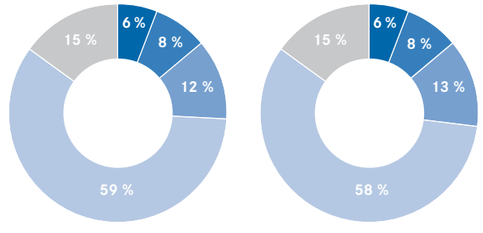
überdurchschnittliche Preislagen
durchschnittliche Preislagen
unterdurchschnittliche Preislagen
U-Bahn

Flächenaufteilung



Baulandnutzung (434,4 ha | 204,9 ha)
Grünflächen inkl. Gewässer (1.075,0 ha | 170,0 ha)
Verkehrsflächen (414,7 ha | 196,2 ha)

Altersgruppen



0 bis 5 Jahre (6. 241 | 4.870)
6 bis 14 Jahre (8.679 | 6.997)
15 bis 24 Jahre (12.841 | 10.661)
25 bis 64 Jahre (61.151 | 48.720)
65 Jahre und älter (15.776 | 13.223)

Bevölkerungsentwicklung

1020 | 2022	104.688
1020 | 2038	116.812
Veränderung	12.124 | 11,6 %
1200 | 2022	84.471
1200 | 2038	102.838
Veränderung	18.367 | 21,7 %

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–	
2. Bez.,	EUR 24.142,–	-1,1 %
20. Bez.,	EUR 20.671,–	-15,3 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %	
2. Bez.,	35,2 %	+3,0 %
20. Bez.,	40,2 %	+8,0 %

LANDSTRASSE

Zinshauspreise	**2.800 bis 6.100 EUR/m²**
Renditen	**1,4 bis 2,5 %**

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 13,20
Büros		10,0 bis 20,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	20–50
	B-Lagen	5–18

3., Landstraße

Im gutbürgerlichen 3. Wiener Gemeindebezirk muss der Zinshausmarkt ein Minus von gut 10 Prozent verkraften. Die zentrumsnahen Lagen rund um die namensgebende Landstraße schneiden spürbar besser ab als andere Bezirksteile.

Sogwirkung der stabilen Lagen lässt nach

Nach einigen Jahren, in denen sich die Preisunterschiede zwischen „besseren“ und „wenig attraktiveren“ Bezirksteilen tendenziell immer weiter verringert haben, geht die Schere zwischen Lagen unterschiedlicher Qualität nun wieder weiter auf. Bei einem Minus von über 10 Prozent für den Zinshausmarkt der Landstraße insgesamt entwickelten sich die zuletzt gehypten Zukunftslagen eher unterdurchschnittlich. Die Renditen sind um rund einen halben Prozentpunkt gestiegen, gekauft wird bei Werten ab 2,0 Prozent, fallweise können Investoren auch 3 Prozent Anfangsrendite lukrieren.

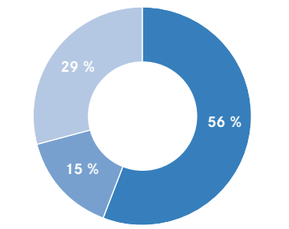
Vergleichsweise gut abgeschnitten haben die zentrumsnahen Lagen rund um die Landstraßer Hauptstraße, in denen die Preise trotz Rückgang der Spitzenwerte auf rund 5.000 €/m² stabil blieben. Hier schlagen vor allem bei bereits fertig ausgebauten und gut vermieteten Objekten eigenkapitalstarke Familienstiftungen zu, während Institutionelle 2022 überwiegend auf der Verkäuferseite zu finden waren.

Etwas geringer ist die Nachfrage aktuell in den Bezirksteilen, die in den Vorjahren stark von der „Entwicklungsfantasie“ profitierten, die Immobilieninvestoren im Umfeld von großen Stadtentwicklungsgebieten orten. Das gilt insbesondere für das Fasanviertel zwischen Gürtel und Rennweg, dem Entwickler mittelfristig großes Potenzial einräumen. Ähnliches trifft auch auf die peripheren Lagen zu, welche von den Hochhäusern an den Bezirksgrenzen (Triiiple, The Marks) auf Dauer starke Impulse erwarten, die sich momentan aber noch nicht in steigender Mieternachfrage und in weiterer Folge steigenden Quadratmeterpreisen niedergeschlagen haben.

> „Renditen steigen auf bis zu 3 Prozent.“

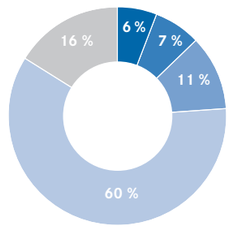
Bemerkenswert ist, dass Ausbaumöglichkeiten in den Dachböden außerhalb der Bestlagen des Bezirks aktuell kaum in die Bewertung der Objekte einfließen. Dafür sind sowohl die schwieriger gewordene Verwertung von teuren DG-Wohnungen als auch die weiterhin hohen Baukosten verantwortlich.

Flächenaufteilung

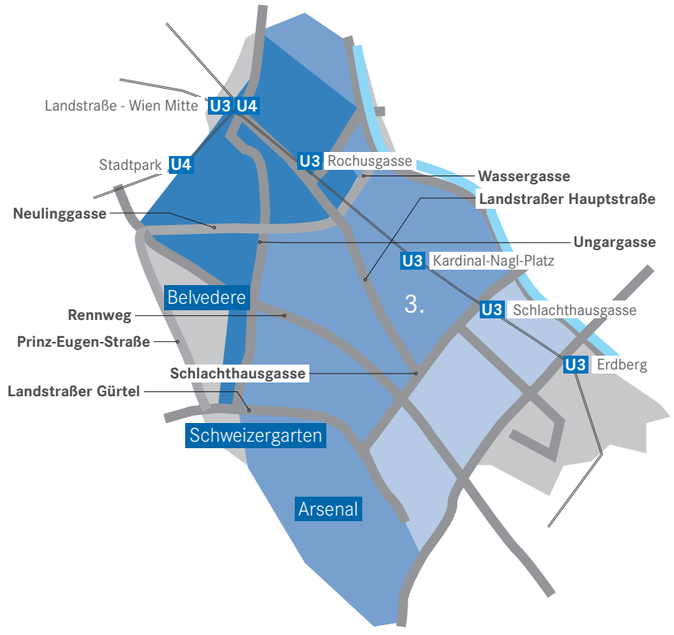


- Baulandnutzung (416,1 ha)
- Grünflächen inkl. Gewässer (109,3 ha)
- Verkehrsflächen (214,4 ha)

Altersgruppen



- 0 bis 5 Jahre (5.096)
- 6 bis 14 Jahre (6.617)
- 15 bis 24 Jahre (10.383)
- 25 bis 64 Jahre (56.363)
- 65 Jahre und älter (15.285)



- überdurchschnittliche Preislagen
- durchschnittliche Preislagen
- unterdurchschnittliche Preislagen
- U-Bahn

Bevölkerungsentwicklung

2022	93.744
2038	98.278
Veränderung	4.534 | 4,8 %

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–	
3. Bez.,	EUR 26.665,–	+9,3 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %	
3. Bez.,	33,6 %	+1,4 %

WIEDEN

Zinshauspreise	**4.000 bis 7.700 EUR/m²**
Renditen	**1,3 bis 2,3 %**

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 13,70
Büros		10,0 bis 20,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	15–30
	B-Lagen	5–12

4., Wieden

Der kleine, aber feine Zinshausmarkt auf der gutbürgerlichen Wieden hielt sich im insgesamt schwierigen Marktumfeld besser als der Gesamtmarkt. Untypisch für die aktuelle Situation wurden auch mehrere Objekte gehandelt, die vor allem mit noch nicht genutztem Entwicklungspotenzial punkten.

Fokus auf zentrumsnahe Bestlagen nahe Karlsplatz

In Boomzeiten ist der noch immer stark von sehr langfristigen Eigentümerstrukturen geprägte Zinshausmarkt im Bezirk Wieden oft etwas hinter der allgemeinen Aufwärtsentwicklung zurückgeblieben. 2022 hingegen erwies sich ebendiese stabile Struktur, die wesentlich dazu beitrug, dass die Preisrückgänge geringer ausfielen als im Wiener Durchschnitt, als Vorteil. Die aktuelle Preisspanne von 3.500 bis 5.500 €/m² ist am unteren Ende im Jahresvergleich fast unverändert, nur die wenigen Ausreißer nach oben gab es nun nicht mehr. Die Renditen bewegen sich mit einer Bandbreite von 2,0 bis 2,8 Prozent im Schnitt der zentrumsnahen Bezirke.

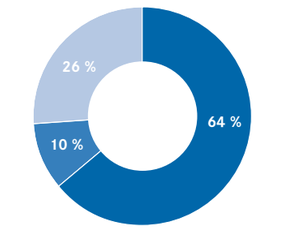
> „Langfristig orientierte Eigentümer sorgen für Stabilität."

Das Wiedener Marktgeschehen konzentrierte sich dabei auf kleinere Transaktionen und vorwiegend nicht voll ausgebaute Objekte, die noch einiges Entwicklungspotenzial aufweisen, in zentrumnahen Lagen südlich des Karlsplatzes.

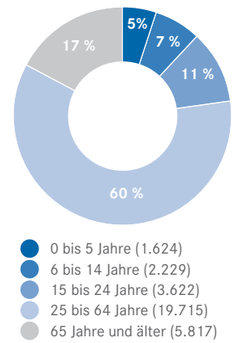
Die bemerkenswerteste Transaktion war der Verkauf eines großen Objekts in der Nähe des Schwarzenbergplatzes um knapp 30 Mio. Euro an österreichische Privatinvestoren. Ebenfalls in der oberen Größenklasse bewegte sich der Verkauf eines historischen Bürogebäudes im zentralen Bereich der Wiedner Hauptstraße an einen namhaften österreichischen Immobilienentwickler.

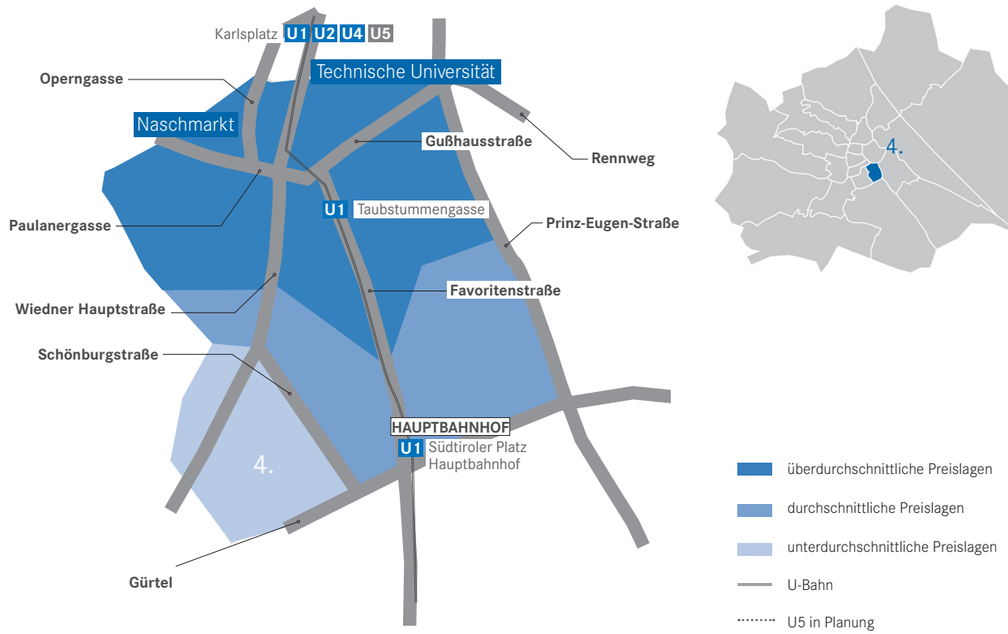
Die Verkehrsachsen Wiedner Hauptstraße und Favoritenstraße bieten generell weiterhin einige Möglichkeiten für Entwickler und Investoren, da hier auch durch attraktive Neubauprojekte mittel- und langfristig Impulse zu erwarten sind. Die Aufwertung der gürtelnahen Lagen durch die Nähe zum Hotspot Hauptbahnhof ist hingegen bereits weitestgehend erfolgt. Ebenso ist das in den besonders beliebten Wohnlagen im Nahbereich des Naschmarkts und im Freihausviertel der Fall.

Flächenaufteilung



Altersgruppen





Bevölkerungsentwicklung

2022	33.007
2038	33.218
Veränderung	211 | 0,6 %

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–	
4. Bez.,	EUR 28.103,–	+15,2 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %	
4. Bez.,	33,2 %	+1,0 %

MARGARETEN

Zinshauspreise	**3.000 bis 5.500 EUR/m²**
Renditen	**2,0 bis 2,9 %**

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 12,45
Büros		10,0 bis 16,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	12–22
	B-Lagen	6–10

5., Margareten

Ein „Geheimtipp“ ist der einzige Bezirk innerhalb des Gürtels, der nicht an die Innenstadt angrenzt, nicht mehr. Aktuell hat der Markt an Dynamik verloren, sich jedoch in schwierigem Umfeld relativ gut gehalten.

U2-Verlängerung: Noch drei Jahre Wartezeit

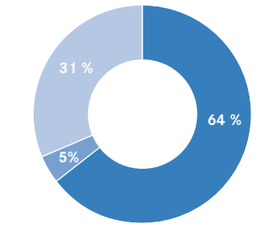
Der 5. Wiener Gemeindebezirk galt noch als Arbeiterbezirk, als sich die Nachbarbezirke auf der anderen Seite des Wientals längst als hippe Wohngegend mit Bobo-Image und entsprechenden Gentrifizierungstendenzen etabliert hatten. Die Suche der Investoren nach Lagen mit Aufholpotenzial, mehr aber noch die künftig stark verbesserte Anbindung des Bezirks ans öffentliche Verkehrsnetz, haben den Markt grundlegend geändert: Margareten hat nun einen rasanten Aufholprozess hinter sich gebracht, wodurch sich sowohl das Transaktionsvolumen als auch die Kaufpreise pro m² äußerst positiv entwickelt haben. Zwar sind die Zinshauspreise noch immer niedriger als in allen anderen Zentrumsbezirken, der Abstand ist aber so gering wie nie zuvor.

Der Bezirk verzeichnete kaum einen Preisabschlag bzw. teilweise sogar Preissteigerungen und insbesondere das untere Ende der Preisrange, das nun bei 3.000 Euro/m² liegt, hat gegenüber dem Rekordjahr 2021 nicht nachgegeben. „Schnäppchen“ findet man also tatsächlich nicht mehr. Hier schlägt sich die Tatsache nieder, dass die Verlängerung der U2 vom Knoten Pilgramgasse über die Reinprechtsdorferstraße bis zum Matzleinsdorfer Platz in greifbare Nähe gerückt ist. Immerhin sind es nur mehr drei Jahre, bis die erste U-Bahn quer durch den Bezirk fahren wird.

„Toplagen im Umfeld von Pilgramgasse und Matzleinsdorferplatz.“

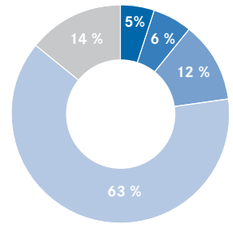
Trotz der relativen Preisstabilität im 5. Bezirk darf allerdings nicht übersehen werden, dass Zinshäuser aktuell auch in diesem Bezirk schwerer auf dem Markt zu platzieren sind. Umgekehrt gibt es für langfristig orientierte Investoren gute Aussichten, dass auch sehr gute Objekte mit äußerst soliden Zukunftsaussichten auf den Markt kommen. Zu favorisieren sind dabei die Lagen im Umfeld des künftigen U2/U4-Knotens Pilgramgasse und des nahegelegenen Ausgeh-Hotspots Schloßquadrat sowie die neu entstehende U-Bahn-Station Reinprechtsdorferstraße im Zentrum des Bezirks.

Flächenaufteilung

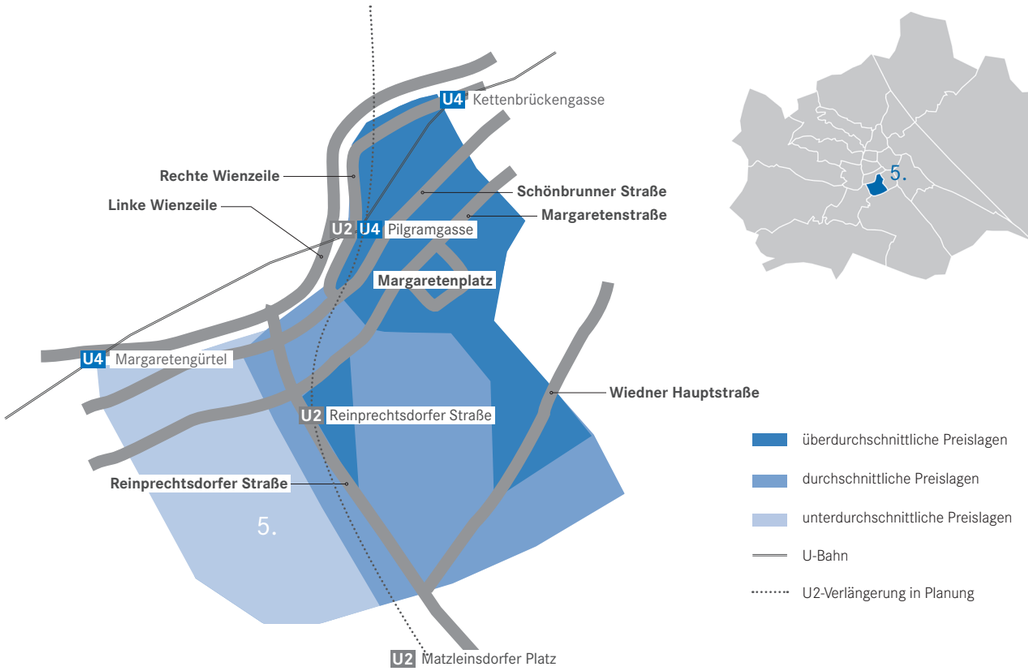


- Baulandnutzung (129,3 ha)
- Grünflächen inkl. Gewässer (8,8 ha)
- Verkehrsflächen (63,0 ha)

Altersgruppen



- 0 bis 5 Jahre (2.583)
- 6 bis 14 Jahre (3.440)
- 15 bis 24 Jahre (6.293)
- 25 bis 64 Jahre (33.552)
- 65 Jahre und älter (7.863)



Bevölkerungsentwicklung

2022	53.731
2038	54.800
Veränderung	1.069 | 2,0 %

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–	
5. Bez.,	EUR 22.383,–	-8,3 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %	
5. Bez.,	39,1 %	+6,9 %

MARIAHILF

Zinshauspreise	**4.300 bis 6.000 EUR/m²**
Renditen	**1,7 bis 2,8 %**

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 13,50
Büros		11,0 bis 19,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	30–120
	B-Lagen	6–25

6., Mariahilf

Der Wachstumsmotor Mariahilfer Straße ist in der Konjunkturflaute ins Stottern geraten, aber nicht abgestorben. Zinshäuser in und nahe der wichtigsten Einkaufsmeile Österreichs zählen nach wie vor zu den begehrtesten Objekten auf dem Wiener Markt.

Gute Perspektiven in den „übersehenen“ Bezirksteilen

Mariahilf ist flächenmäßig der zweitkleinste Bezirk Wiens und dennoch ist sein Zinshausmarkt höchst heterogen. Das liegt vor allem an der Dominanz der Mariahilfer Straße, in der Zinshäuser dank der sehr hohen Einzelhandelsmieten in der obersten Preisklasse, durchaus vergleichbar mit dem Niveau des 1. Bezirks, mitspielen.

> „Langfristig vermietete Geschäftsflächen stehen hoch wie nie im Kurs.“

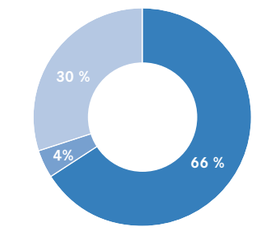
Das ist auch 2022 der Fall, wenngleich Österreichs wichtigste Einkaufsstraße als Motor für den Zinshausmarkt etwas an Schwung verloren hat. Das macht sich in einem Mangel an Transaktionen ebenso wie bei den Preisen bemerkbar. Zuletzt wurde für gute und sehr gute Objekte ein Quadratmeterpreis im Bereich von bis zu 9.500 Euro erreicht, in besonderen Fällen auch darüber möglich. Die dank des großen Anteils von hochpreisig vermieteten Geschäftsflächen sehr guten Cashflows stehen wegen der gestiegenen Finanzierungskosten derzeit besonders hoch im Kurs, ermöglichen sie doch selbst bei hohen Kaufpreisen laufende Renditen bis 2,8 Prozent.

Ein wenig zurückgeschraubt wurden hingegen die Hoffnungen auf einen weiteren Höhenflug im Windschatten des Kaufhausprojekts „Lamarr“, die noch 2021 zu bemerkenswert hochpreisigen Transaktionen im näheren Umfeld geführt haben.

Die spektakulären Großtransaktionen entlang der Mariahilfer Straße verdecken oft, dass in anderen Bezirksteilen zwar kleinere, aber deswegen um nichts weniger interessante Marktchancen bestehen. Hier liegt das Preisniveau in der Regel zwischen 4.000 und 5.500 Euro/m².

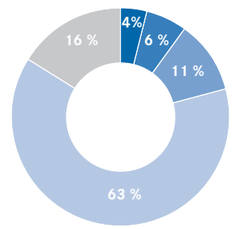
Definitiv mehr Aufmerksamkeit verdienen die kostengünstigeren Bezirksteile entlang der stadtauswärts gelegenen Teile nahe Gumpendorfer Gürtel. Diese sind tatsächlich ein wenig „vergessen“ und werden imagemäßig und preislich etwas unter ihrem Wert geschlagen. Für Entwickler und Investoren bieten sich hier immer wieder Möglichkeiten für Investments im vergleichbar preisgünstigeren Bereich.

Flächenaufteilung

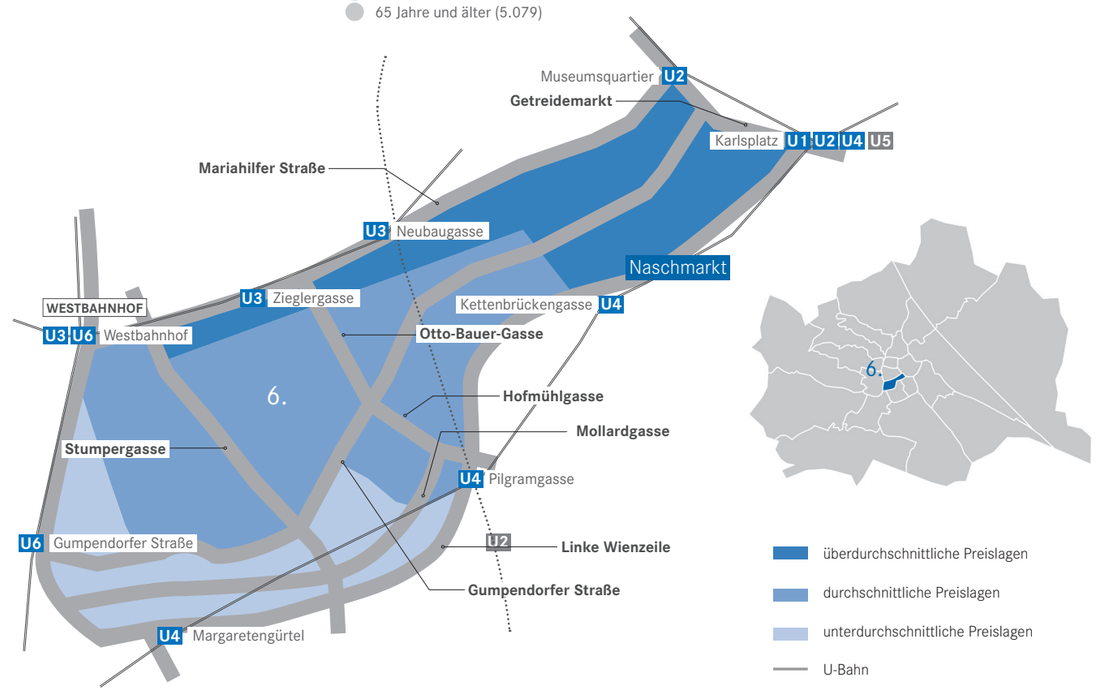


- Baulandnutzung (96,5 ha)
- Grünflächen inkl. Gewässer (5,4 ha)
- Verkehrsflächen (43,6 ha)

Altersgruppen



- 0 bis 5 Jahre (1.293)
- 6 bis 14 Jahre (1.703)
- 15 bis 24 Jahre (3.512)
- 25 bis 64 Jahre (19.371)
- 65 Jahre und älter (5.079)



Bevölkerungsentwicklung

2022	30.958
2038	30.664
Veränderung	-294 | -0,9 %

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–	
6. Bez.,	EUR 25.673,–	+5,2 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %	
6. Bez.,	31,1 %	-1,1 %

NEUBAU

Zinshauspreise	**4.000 bis 7.800 EUR/m²**
Renditen	**1,6 bis 2,5 %**

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 13,70
Büros		11,0 bis 18,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	30–120
	B-Lagen	6–25

7., Neubau

Das Marktgeschehen im trendigen Bezirk Neubau hat sich ab Jahresmitte 2022 deutlich beruhigt und das obere Ende des Preisbands etwas nach unten verschoben. Mittelfristig werden der äußerst beliebten Wohngegend hingegen weiterhin sehr gute Perspektiven bescheinigt.

Institutionelle Investoren als auch Immobilienentwickler bieten wieder Objekte an

Der Zinshausmarkt im Hipsterbezirk Neubau gehörte viele Jahre zu den aktivsten Teilmärkten der Stadt. Seit Jahresmitte 2022 sind hingegen kaum mehr Transaktionen zu verzeichnen: Das ist einerseits dem generell schwierigen Marktumfeld geschuldet, andererseits auch dem weitgehenden Fehlen von Impulsen, die früher für Investmentfantasie sorgten.

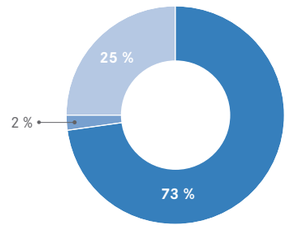
Die Preisrange hat sich zwischen 4.500 und 7.000 Euro/m² eingependelt, womit Neubau weiterhin zu den teuren Pflastern unter den Wiener Zentrumsbezirken gehört. Die zuvor gesehenen Ausreißer nach oben, bei denen für Highstreet-Lagen sogar über 8.500 Euro/m² bezahlt wurden, sind mittlerweile nicht häufig zu erreichen.

Dabei gäbe es 2023 wieder ein größeres Angebot als in den Vorjahren, da sowohl institutionelle Anleger als auch Immobilienentwickler Bereitschaft zeigen, sich von Objekten zu trennen. Auch wenn auf Käuferseite momentan noch Zurückhaltung herrscht, sind gut entwickelte, hochwertige Zinshäuser nach wie vor gefragt und Transaktionen finden weiterhin statt – wie zuletzt der Verkauf eines gepflegten, revitalisierten Zinshauses in der Nähe der Stiftskaserne an einen privaten Investor beweist.

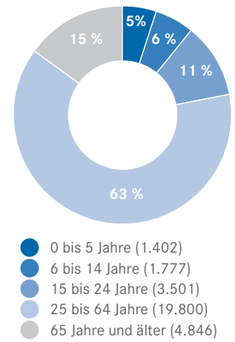
> „Mittel- und langfristige Perspektiven sind weiterhin völlig intakt.“

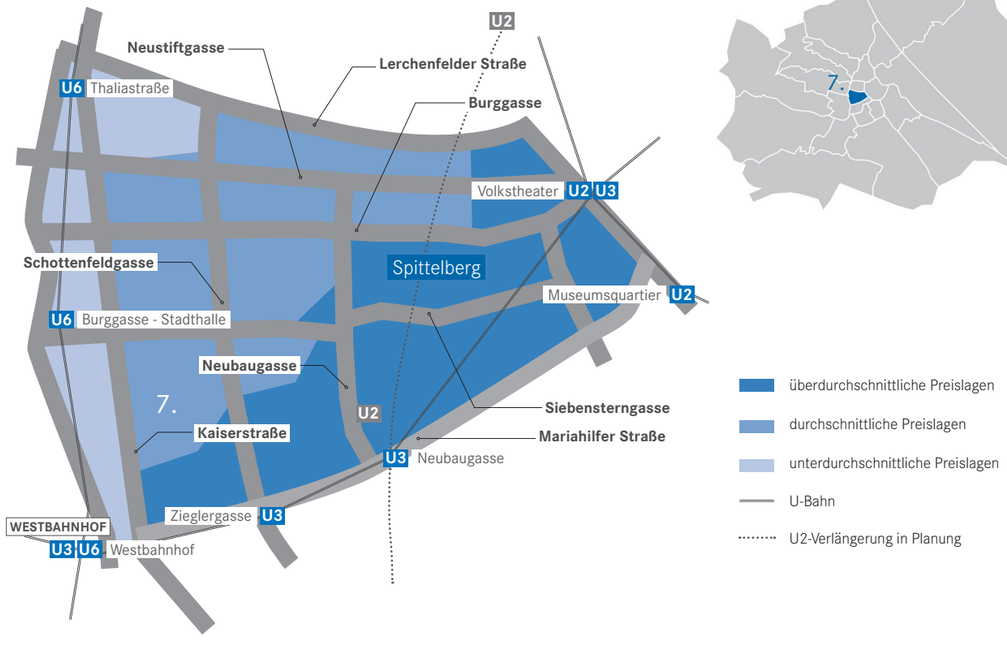
Die mittel- und langfristigen Perspektiven des Markts sind folglich absolut intakt. Speziell für bereits umfassend ausgebaute und modernisierte Objekte interessiert sich eine Reihe von Privatstiftungen. Diese warteten zuletzt zwar auf möglicherweise noch günstigere Einstiegspreise, doch nach der Entscheidung für die planmäßige Indexierung der Richtwerte erscheint dieses Szenario zunehmend unrealistisch und finanzstarke Käufer haben wenig Grund, ihr Engagement zeitlich zu verschieben. Vor allem Objekte in der Nähe der Mariahilfer Straße sind heiß begehrt und Renditen bis zumindest 3 Prozent durchaus realistisch.

Flächenaufteilung



Altersgruppen





Bevölkerungsentwicklung

2022	31.326
2038	31.918
Veränderung	592 | 1,9 %

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–	
7. Bez.,	EUR 27.222,–	+11,6 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %	
7. Bez.,	30,3 %	-1,9 %

JOSEFSTADT

Zinshauspreise	**4.100 bis 7.000 EUR/m²**
Renditen	**1,4 bis 2,2 %**

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 13,95
Büros		10,5 bis 18,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	10–25
	B-Lagen	6–10

8., Josefstadt

Der flächenmäßig kleinste Bezirk Wiens punktet üblicherweise durch große Stabilität bei sehr geringem Volumen. Seit Kurzem zeichnet sich allerdings ein äußerst lebhaftes Marktgeschehen ab, das zeigt, dass die Josefstadt auch in einer schwierigen Marktsituation für Käufer interessant bleibt.

Überraschungen in der gutbürgerlichen Josefstadt

Zwischen dem hippen Neubau und dem geschäftigen Alsergrund gelegen gilt die Josefstadt als beschaulicher, gutbürgerlicher Bezirk mit einem ebenso wenig spektakulären Zinshausmarkt. Bis heute ist die Eigentümerstruktur von Familien geprägt, die Häuser oft über Generationen hinweg halten, was sich in einer überschaubaren Anzahl von Transaktionen niederschlägt.

Tatsächlich wurde 2022 gerade einmal ein Transaktionsvolumen von 28 Mio. Euro verbüchert, 2023 wartet die Josefstadt allerdings mit einer Überraschung auf: Im ersten Quartal des Jahres wurden bereits vier Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von über 53 Mio. Euro finalisiert, die größte davon war mit knapp unter 20 Mio. Euro der Verkauf eines Objekts in Altlerchenfeld.

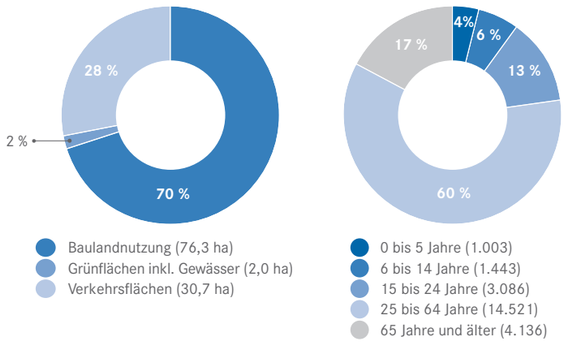
> „Preisstabilität und Impulse durch AKH und neue U2.“

Auf Verkäuferseite dominierten institutionelle Investoren, wie z. B. ein großer österreichischer Finanzkonzern, der ein Zinshaus in der Nähe des Theaters an der Josefstadt verkaufte, und Privatstiftungen. Auf Käuferseite waren praktisch ausschließlich Entwickler aktiv, die ihre Neuerwerbungen aktiv bewirtschaften und somit aufzuwerten versuchen.

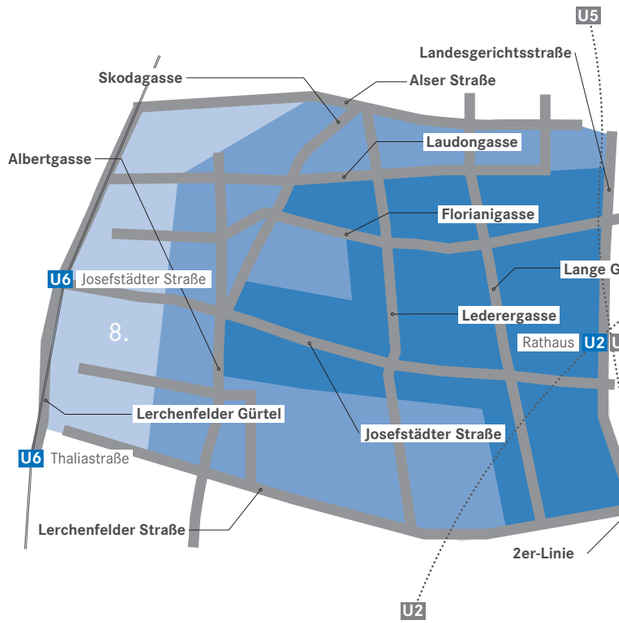
Die Kaufpreise hielten sich deutlich besser als im Wiener Durchschnitt und bewegen sich aktuell zwischen 4.000 und 6.200 Euro/m². Die Renditen befinden sich dabei in einer Bandbreite zwischen 1,4 und 2,2 Prozent.

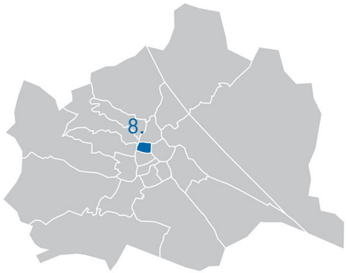
Auch auf längere Sicht sind die Perspektiven des achten Wiener Gemeindebezirks überdurchschnittlich gut: Die peripheren Bezirksteile profitieren nachhaltig von der Nähe zum AKH und damit von der Nachfrage aus dem Medizinbereich (Klinikflächen und einkommensstarke Wohnungsnutzer), die zentraleren Lagen werden ab 2026 durch den Start der U5 mit dem U2/U5-Knoten Rathaus noch attraktiver werden.

Flächenaufteilung



Altersgruppen





überdurchschnittliche Preislagen
durchschnittliche Preislagen
unterdurchschnittliche Preislagen
U-Bahn
U2-Verlängerung in Planung

Bevölkerungsentwicklung

2022	24.189
2038	25.637
Veränderung	1.448 | 6,0 %

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–	
8. Bez.,	EUR 27.406,–	+12,3 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %	
8. Bez.,	30,7 %	-1,5 %

ALSERGRUND

Zinshauspreise	**4.000 bis 7.100 EUR/m²**
Renditen	**1,5 bis 2,4 %**

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 13,70
Büros		10,5 bis 20,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	11–28
	B-Lagen	5–10

9., Alsergrund

Der 9. Wiener Gemeindebezirk war 2022 praktisch gleichauf mit dem 1. Bezirk der aktivste Zinshausmarkt der Stadt. Die Fertigstellung und erfolgreiche Vermarktung des Althan Quartiers wird in den kommenden Jahren für zusätzlichen Drive sorgen.

Big Deals zwischen der Lände und dem AKH

Über Langeweile kann man auf dem Zinshausmarkt des Alsergrund sicher nicht klagen. Das traditionell sehr lebhafte Marktgeschehen legte 2022 nochmals ordentlich zu und mit über 165 Mio. Euro Transaktionsvolumen entfielen auf den Bezirk deutlich mehr als 7,5 Prozent des Gesamtmarkts. Selbst der 1. Bezirk wurde damit praktisch eingeholt. Die beiden größten der insgesamt 21 Transaktionen bewegten sich oberhalb der 25-Mio.-Euro-Marke. Bemerkenswert ist dabei die durchwegs hohe Qualität der gehandelten Objekte.

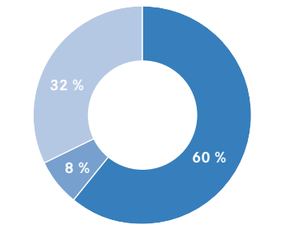
> „Zwei Stationen der U5 sorgen ab 2026 für noch bessere Öffi-Anbindung."

Preislich zeigt sich der Alsergrund relativ stabil und musste deutlich geringere Abschläge gegenüber den Höchstwerten aus 2021 hinnehmen als der Zinshausmarkt insgesamt. Mit einem Preisband von 4.000 bis 6.300 Euro/m² nimmt er unmittelbar hinter der (weit höher liegenden) Inneren Stadt einen absoluten Spitzenplatz ein. Die Kaufrenditen liegen bisher zwischen 1,5 und 2,4 Prozent.

Anders als in den Jahren davor, ging die größte Transaktion nicht im teuersten Bezirksteil in der Nähe des Rings über die Bühne. An der Spitze lag ein Objekt in der Nähe des Lichtentalerparks, das von einem Wiener Projektentwickler verkauft wurde. Dabei spielte sicher auch die Nähe zum weitgehend fertiggestellten und erfolgreichen Althan Quartier eine Rolle. Knapp dahinter liegt ein österreichischer Finanzkonzern mit dem Verkauf eines Objekts in zentraler Lage des 9. Bezirks. In unmittelbarer Innenstadtnähe war der Verkauf eines Zinshauses in der Nähe der Währinger Straße der wichtigste Deal.

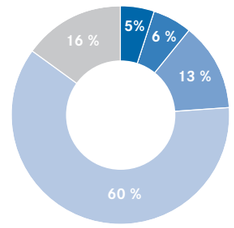
Mittelfristig wird neben dem Althan Quartier, das für den Bezirksteil zwischen Friedensbrücke, Nußdorfer Straße und Gürtel eine sehr positive Entwicklung eingeleitet hat, die Teilfertigstellung der U5 von großer Bedeutung sein. Diese hat im 9. Bezirk die Stationen Arne-Carlsson-Park und Frankhplatz und wird für eine weitere Verbesserung der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sorgen.

Flächenaufteilung

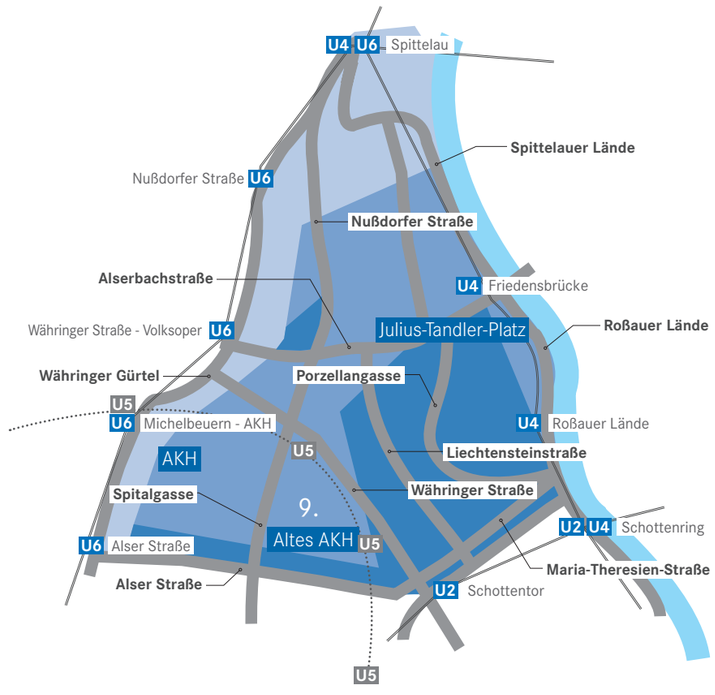


- Baulandnutzung (179,4 ha)
- Grünflächen inkl. Gewässer (22,5 ha)
- Verkehrsflächen (94,9 ha)

Altersgruppen



- 0 bis 5 Jahre (1.898)
- 6 bis 14 Jahre (2.540)
- 15 bis 24 Jahre (5.293)
- 25 bis 64 Jahre (25.027)
- 65 Jahre und älter (6.624)



- überdurchschnittliche Preislagen
- durchschnittliche Preislagen
- unterdurchschnittliche Preislagen
- U-Bahn
- U5 in Planung

Bevölkerungsentwicklung

2022	41.382
2038	42.929
Veränderung	1.547 | 3,7 %

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–	
9. Bez.,	EUR 26.810,–	+9,8 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %	
9. Bez.,	33,0 %	+0,8 %

FAVORITEN		SIMMERING	
Zinshauspreise	**2.200 bis 4.500 EUR/m²**	**Zinshauspreise**	**2.000 bis 3.600 EUR/m²**
Renditen	**2,4 bis 3,6 %**	**Renditen**	**2,8 bis 3,9 %**

FAVORITEN

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 12,15
Büros		10,0 bis 23,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	15–45
	B-Lagen	5–12

SIMMERING

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 11,25
Büros		9,5 bis 14,5
Geschäftslokale	**A-Lagen**	11–25
	B-Lagen	5–9

10., Favoriten | 11., Simmering

Die positiven Impulse durch den Hauptbahnhof, dem dort entstandenen Bürocluster und dem Sonnwendviertel haben zu hohen Erwartungen für den Favoritner Zinshausmarkt geführt. Nun ist wieder mehr Realismus eingekehrt.

Überzogene Preiserwartungen wurden korrigiert

Kaum eine andere Zinshauslage in Wien wurde in den vergangenen Jahren mit so großen Hoffnungen überfrachtet wie der traditionelle Arbeiterbezirk Favoriten. Vor allem der neue Hauptbahnhof mit seinem hochpreisigen Bürocluster und dem ebenfalls sehr hochwertigen Sonnwendviertel hatte Erwartungen auf einen radikalen Imagewandel mit entsprechenden Wertsteigerungen geweckt. Diesem Hype geschuldet lag der 10. Bezirk 2022, was die Anzahl betrifft, mit 33 Transaktionen sogar an der Spitze in Wien – und auch gemessen am Transaktionsvolumen wurden mit 100 Mio. Euro zahlreiche klassische Zinshausbezirke übertroffen.

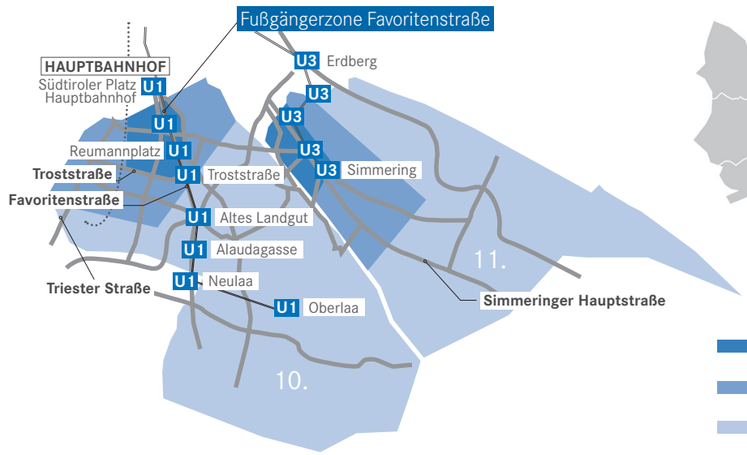
> „Ausbaupotenziale haben derzeit nur geringen Wert."

Diese optimistische Sichtweise hat sich als durchaus berechtigt erwiesen, doch kam es insbesondere 2021 und Anfang 2022 zu teilweise überzogenen Preisentwicklungen, die nun, in einem insgesamt schwierigeren Marktumfeld, korrigiert werden. Bei den in den ersten Monaten des Jahres 2023 abgeschlossenen Transaktionen wurde ein deutlich niedrigeres Preisniveau als im Vorjahr registriert.

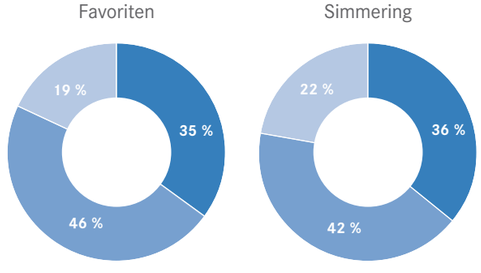
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis von rund 2.600 Euro, der bei den Transaktionen 2022 erzielt wurde, erscheint durch die Preise auf dem Wohnungsmarkt gut abgesichert und es gibt wieder einen ausreichend großen Abstand zwischen dem Preis des Gesamtobjekts und den Preisen der einzelnen Wohnungen. Auffällig ist, dass unausgebaute Dachböden bei der Preisbildung praktisch gar keine Berücksichtigung finden. Je intensiver allerdings bereits an der Verwertbarkeit von Dachgeschoßausbauten vorgearbeitet wurde, desto besser lässt sich ein zusätzliches Potenzial im Preis miteinkalkulieren.

Beim aktuellen Preisniveau sind jedenfalls wieder attraktive Einstiegsmöglichkeiten gegeben, die mittel- und langfristig solide Wertsteigerungsperspektiven eröffnen. Impulse für den Markt sind dabei insbesondere von den Stadtentwicklungsprojekten Altes und Neues Landgut zu erwarten.

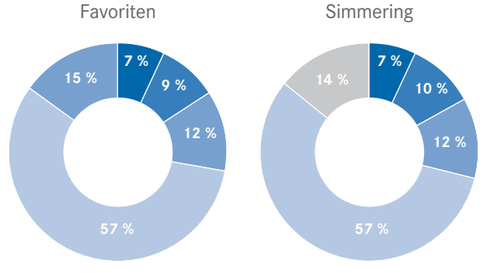
Der benachbarte 11. Bezirk verzeichnet unterdessen tendenziell keine steigende Entwicklung. Simmering ist traditionell einer der kostengünstigsten Märkte, aktuell gehen hier kaum Transaktionen über die Bühne. Der kleine Zinshausmarkt entlang der U3-Achse Simmeringer Hauptstraße bietet aber auf längere Sicht durchaus interessante Perspektiven.



Flächenaufteilung



Altersgruppen



Bevölkerungsentwicklung

1100 | 2022	212.255
1100 | 2038	229.530
Veränderung	17.275 | 8,1 %
1110 | 2022	106.078
1110 | 2038	121.519
Veränderung	15.441 | 14,6 %

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–	
10. Bez.,	EUR 20.811,–	-14,7 %
11. Bez.,	EUR 22.179,–	-9,1 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %	
10. Bez.,	40,0 %	+7,8 %
11. Bez.,	32,8 %	+0,6 %

MEIDLING

Zinshauspreise	**2.800 bis 4.900 EUR/m²**
Renditen	**2,3 bis 3,4 %**

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 11,85
Büros		10,0 bis 19,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	12–30
	B-Lagen	5–10

12., Meidling

Der Meidlinger Zinshausmarkt schneidet aktuell überdurchschnittlich gut ab. Die Preisrückgänge sind moderat und Objekte im 12. Bezirk weiterhin gesucht. Als Wohnlage hat der Bezirk enorm an Attraktivität gewonnen und hochwertige Neubauprojekte geben auch dem Zinshausbestand starke Impulse.

Großprojekt VIO Plaza sorgt für starke Impulse

Meidling hat in der jüngeren Vergangenheit weniger vom allgemeinen Aufschwung des Zinshausmarkts profitiert als die anderen Bezirke westlich des Gürtels. Im Gegenzug führt das derzeit dazu, dass die Preise auch weniger unter Druck geraten. Die Preisrange von 2.800 bis 4.900 Euro/m² bedeutet kaum einen Rückgang. Gegenüber den Höchstständen zeigen die relativ hohen Renditen von 2,3 bis 3,4 Prozent, dass diese auch gut abgesichert sind.

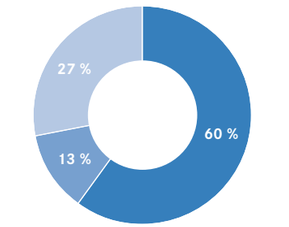
Bemerkenswert ist die Vielzahl von Impulsen, die der Markt derzeit von diversen lokalen Entwicklungen erfährt. Besonders erwähnenswert ist zweifellos der Bau des VIO Plaza bei der U4-Station Meidlinger Hauptstraße, in dem auf 22.000 m² Büroflächen, eine Einkaufspassage, ein Hotel und 166 Wohnungen entstehen. Im Süden wird die Nähe zum Meidlinger Bahnhof zu einem immer wichtigeren Standortfaktor. Der Meidlinger Markt und die zentrale Einkaufsmeile Meidlinger Hauptstraße wiederum verbessern die lokale Infrastruktur und sind gleichzeitig Spiegel der schrittweisen Aufwertung Meidlings als Wohnbezirk.

2022 wurden beachtliche 23 Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von ca. 80 Mio. Euro abgeschlossen. Zwei der fünf größten Transaktionen gingen in der Schönbrunner Straße über die Bühne, die größte mit 13 Mio. Euro südwestlich des Bahnhofs Meidling im Bezirksteil Altmannsdorf, wo ein österreichisches Versicherungsunternehmen ein Objekt abgab.

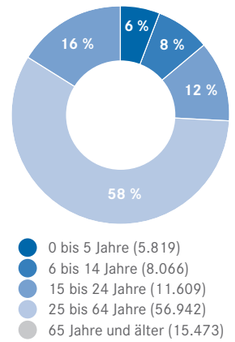
> „Markt und Hauptstraße sind Motor und Spiegel des Aufschwungs."

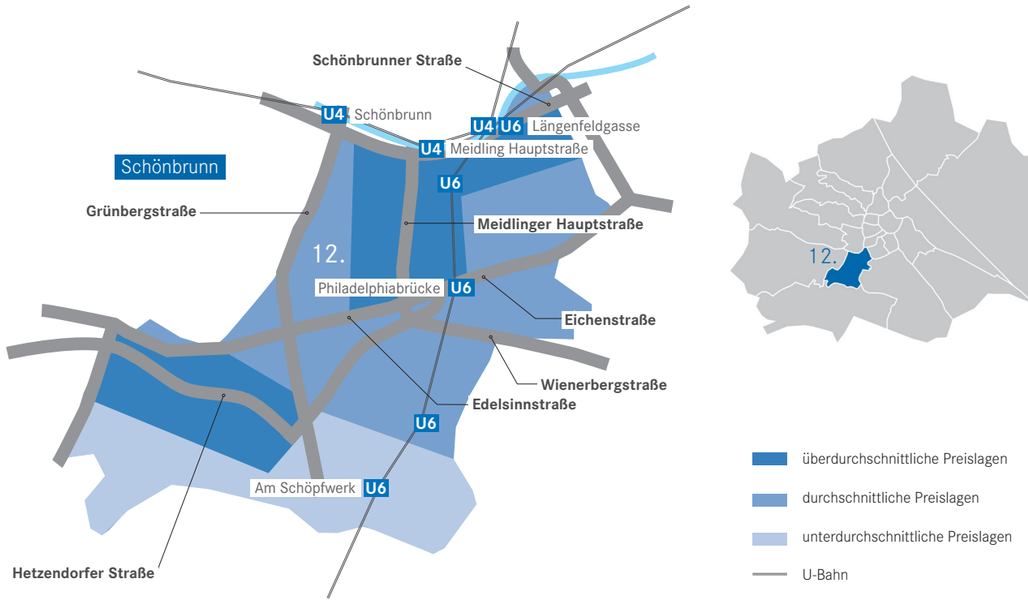
Besonders gefragt sind bei Investoren auch die westlichen Bezirksteile, die dank der Nähe zum Schlosspark Schönbrunn besonders hohe Lebensqualität aufweisen und in denen es einen sehr guten, geschlossenen Zinshausbestand gibt. Dort wurde mit dem Verkauf zweier verbundener Objekte in Obermeidling von einem privaten Verkäufer an einen Entwickler um 10 Mio. Euro einer der größten Deals des Jahres 2022 fixiert.

Flächenaufteilung



Altersgruppen





Bevölkerungsentwicklung

2022	97.909
2038	110.953
Veränderung	13.044 | 13,3 %

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–	
12. Bez.,	EUR 22.018,–	-9,8 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %	
12. Bez.,	36,8 %	+4,6 %

HIETZING		LIESING	
Zinshauspreise	**3.800 bis 5.700 EUR/m²**	**Zinshauspreise**	**2.300 bis 3.700 EUR/m²**
Renditen	**1,6 bis 2,6 %**	**Renditen**	**2,4 bis 3,4%**

HIETZING

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 13,40
Büros		10,0 bis 16,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	15–30
	B-Lagen	5–10

LIESING

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 12,00
Büros		9,5 bis 14,5
Geschäftslokale	**A-Lagen**	10–18
	B-Lagen	5–10

13., Hietzing | 23., Liesing

Der hochpreisige Grünbezirk Hietzing und der noch immer stark von Gewerbegebieten geprägte Arbeiterbezirk Liesing bilden gemessen an der Zahl der Transaktionen bzw. am Transaktionsvolumen 2022 die Schlusslichter im Wiener Bezirksranking. Auch preislich gab es wenig Bewegung.

Parifizierungen dünnen Zinshausbestand weiter aus

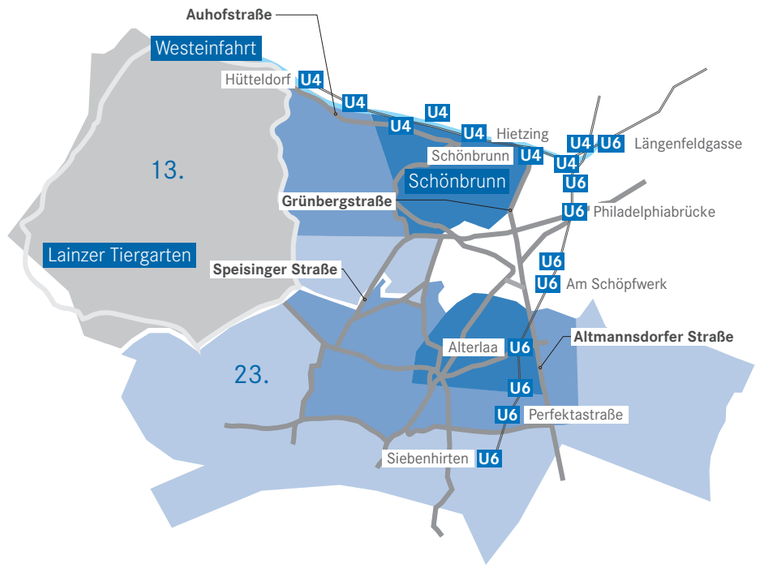
Als Wohnbezirk steht Hietzing in der Beliebtheitsskala der Wiener und Wienerinnen ganz weit oben, verfügt jedoch über eine sehr geringe Dichte an klassischen Zinshäusern. Die kleinen Bestände rund um das Hietzinger Platzl entlang der Hietzinger Hauptstraße sowie im Bereich der Westeinfahrt lassen einfach keine hohen Transaktionsvolumina zu. Die zahlreichen hochwertigen Zinsvillen in besten Wohnlagen wiederum befinden sich großteils in sehr stabilen Eigentumsverhältnissen, sodass auch in diesem Segment trotz konstant hoher Nachfrage seitens potenzieller Käufer wenig Bewegung zu verzeichnen ist.

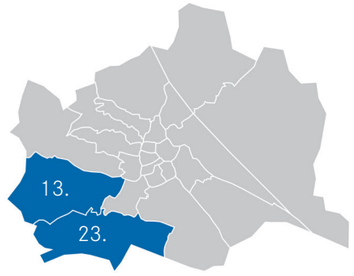
> „Neubauprojekte sichern dem 23. Bezirk attraktive Zukunftsaussichten.“

Gerade einmal fünf Zinshaustransaktionen bzw. Anteilsverkäufe wurden 2022 registriert. Zwei größere befanden sich in der Hietzinger Hauptstraße, das Gesamtvolumen betrug bescheidene 18 Mio. Euro. Damit wurde ein leichtes Minus von ca. 13 Prozent im Jahresvergleich erreicht, nachdem 2021 immerhin noch ein Gesamtvolumen von 20,7 Mio. Euro erzielt worden war. Positiv zu vermerken ist hingegen, dass Hietzing sehr preisstabil ist. Die Rückgänge waren gering und im wienweiten Vergleich betrachtet sogar minimal.

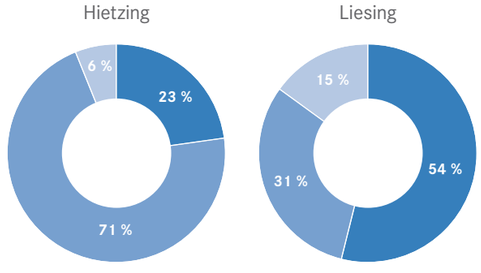
Aus Investorensicht sind vor allem die hochwertigen Zinsvillen mit in der Regel sechs bis zehn Wohneinheiten spannend. Allerdings wird deren Zahl durch Parifizierungen, bei denen durchwegs sehr hohe Wohnungspreise lukriert werden, kontinuierlich reduziert. Wenn Objekte auf den Markt kommen, werden sie allerdings oft privat im lokalen Umfeld veräußert.

Noch weniger Bewegung gab es im benachbarten 23. Bezirk mit kleinen Beständen in den Ortskernen von Atzgersdorf, Liesing und Mauer. Die im Gegensatz dazu sehr starke Neubauszene (Breitenfurter Straße, In der Wies’n etc.) wertet die Wohnlagen aber kontinuierlich auf. Gute Ertragsperspektiven eröffnen sich vor allem, wenn Abriss / Neubau möglich ist.

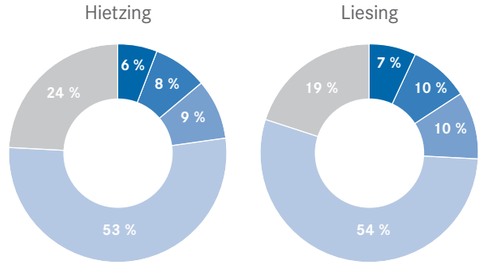




Flächenaufteilung



Altersgruppen



Bevölkerungsentwicklung

1130 | 2022	53.959
1130 | 2038	59.887
Veränderung	5.928 | 11,0 %
1230 | 2022	115.174
1230 | 2038	116.186
Veränderung	1.012 | 0,9 %

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–	
13. Bez.,	EUR 31.457,–	+28,9 %
23. Bez.,	EUR 26.900,–	+10,2 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %	
13. Bez.,	21,7 %	-10,5 %
23. Bez.,	23,2 %	-9,0 %

PENZING

Zinshauspreise	**2.400 bis 5.100 EUR/m²**
Renditen	**1,9 bis 3,1 %**

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 12,70
Büros		10,0 bis 15,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	10–25
	B-Lagen	5–9

14., Penzing

Im 14. Wiener Gemeindebezirk sorgt vor allem der Neubau für Dynamik auf dem Wohnungsmarkt. Erfolgreiche Großprojekte – wie das heuer fertiggestellte Kennedy Garden – geben aber auch für den Bestand wichtige Impulse und ermöglichen eine überdurchschnittlich gute Entwicklung des Bezirks.

Viel mehr als nur „Schönbrunn-Nähe“

Penzing verzeichnete in den vergangenen Jahren einen wahren Wohnbauboom. Wie in keinem anderen Bezirk wurden mitten in gut etablierten, traditionellen Wohnlagen große Neubauprojekte realisiert. Allein entlang der nicht einmal zwei Kilometer langen Strecke zwischen der U4-Station Hietzing im Süden und der U3 im Norden entstanden und entstehen auf früheren Industrieliegenschaften, Logistikflächen und Heeresarealen deutlich mehr als 2.000 Neubauwohnungen, die vom Markt auch gut angenommen werden.

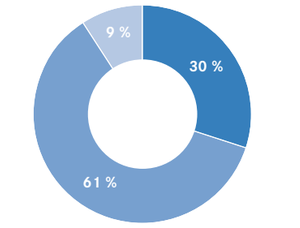
> „Abriss / Neubau dominiert entlang der Linzer und der Hütteldorfer Straße.“

Die Impulse, die von diesem Aufschwung auch für den Altbestand ausgehen, haben wesentlich dazu beigetragen, dass sich der Zinshausmarkt deutlich besser als der Wiener Durchschnitt hält. Mit Quadratmeterpreisen von 2.400 bis 5.100 Euro liegt der Bezirk etwas über dem Niveau der Nachbarbezirke Rudolfsheim-Fünfhaus und Ottakring, und auch in der aktuellen Marktsituation gibt es anhaltendes Interesse von Investoren an neuen Engagements.

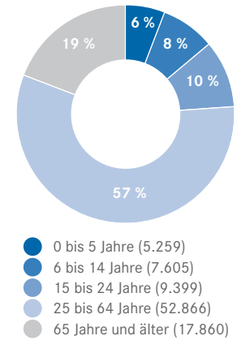
Der Großteil der Zinshaustransaktionen entfiel 2022 auf die zentrumsnäheren Lagen im Osten des Bezirks. Besonders punkten kann dabei Alt-Penzing zwischen Westausfahrt und Westbahnstrecke. Das gutbürgerliche Grätzl bietet nicht nur die bekannte unmittelbare Nähe zum Schönbrunner Schlosspark, es ist über die U4 auch bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Gefolge der Fertigstellung der beiden großen Neubauprojekte Kennedy Garden und Alice im Cumberland werden die Lebensqualität weiter steigern.

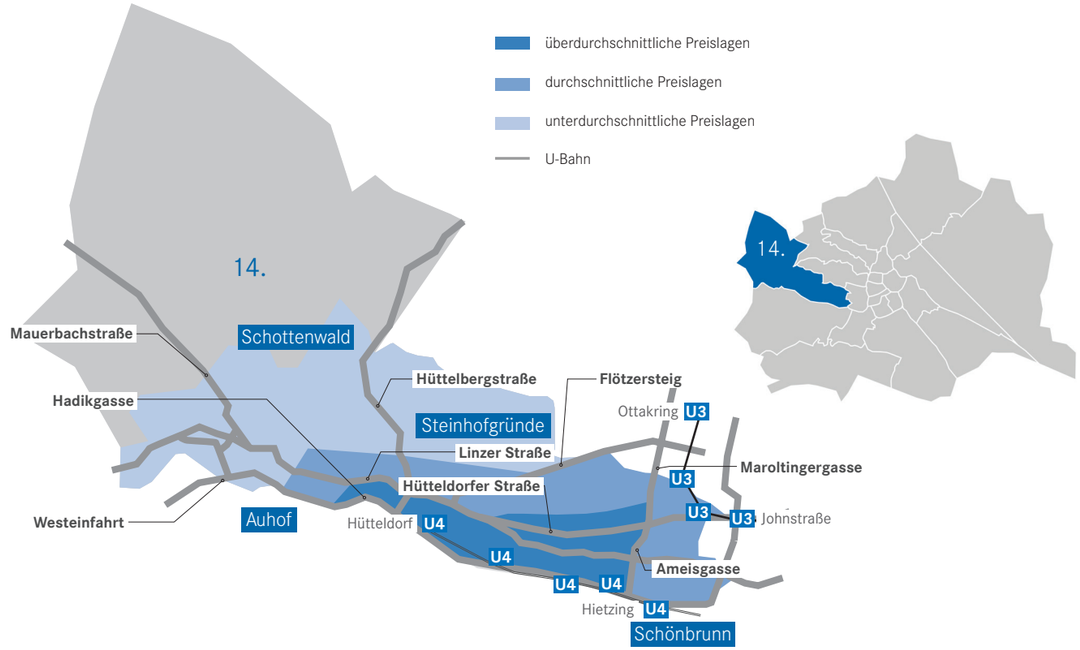
In den Hauptverkehrsachsen dominiert das Geschäftsmodell Abriss / Neubau, wobei neben Zinshäusern auch jüngere Objekte wie Gewerbebetriebe, Kfz-Werkstätten oder Hotels dem Wohnungsneubau weichen müssen. In den peripheren Bezirksteilen, wie Hütteldorf oder Hadersdorf, sind die Marktaktivitäten etwas schwächer. Die größte Transaktion im 14. Bezirk mit knapp 12 Mio. Euro erfolgte in der Linzer Straße, aber auch am Fuße des Wolfersberg wurde ein Zinshaus um mehr als 5 Mio. Euro veräußert.

Flächenaufteilung



Altersgruppen





Bevölkerungsentwicklung

2022	92.989
2038	93.634
Veränderung	645 | 0,7 %

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–	
14. Bez.,	EUR 25.816,–	+5,8 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %	
14. Bez.,	27,4 %	-4,8 %

RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS

Zinshauspreise	**2.900 bis 4.900 EUR/m²**
Renditen	**2,2 bis 3,1 %**

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 11,85
Büros		10,0 bis 14,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	10–25
	B-Lagen	5–9

15., Rudolfsheim-Fünfhaus

Der kontinuierliche Wandel des einstigen sozialen Brennpunktbezirks zu einer guten und begehrten Wohnlage hat in den vergangenen Jahren zu einigen Übertreibungen geführt. Kurzfristig sind jetzt überdurchschnittliche Rückgänge zu verzeichnen, die langfristig ausgezeichneten Perspektiven sind jedoch voll intakt.

Hohe Erwartungen an die Äußere Mariahilfer Straße

Der spektakuläre Neubau des IKEA Citystore beim Westbahnhof hatte große Hoffnungen geweckt: Das Möbelhaus sollte zum Ausgangspunkt einer umfassenden Aufwertung der Äußeren Mariahilfer Straße und darüber hinaus des Bezirksteils südlich der Westbahnstrecke werden. Die Erwartungen haben sich aber nur teilweise erfüllt: Zwar ist der Store selbst höchst erfolgreich, die Leerstandsrate in der Mariahilfer Straße ist gering, aber eine Aufwertung durch Geschäfte mit mehr als nur lokaler Relevanz ist bislang eher ausgeblieben.

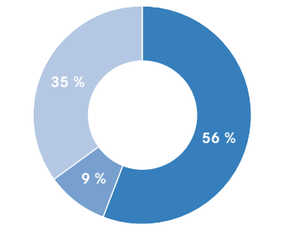
Vergleichbares gilt auch für den Wohnungsmarkt: Es geht aufwärts, allerdings nicht so weiter wie sich das manche Zinshausentwickler und -investoren erwartet haben – und dementsprechend ist derzeit eine Korrektur des Preisniveaus festzustellen. Wurden 2022 noch Rekordpreise zwischen 2.900 und 4.900 Euro/m² im ersten Halbjahr erzielt, so sind es seither nur mehr 2.300 bis 3.600 Euro.

Doch einiges deutet darauf hin, dass das nun eine Überreaktion nach unten ist. Auf mittlere und lange Sicht bietet Rudolfsheim-Fünfhaus jedenfalls sehr attraktive Perspektiven. Der erwartete „IKEA-Effekt“ für die Äußere Mariahilfer Straße wird sich – wenn auch verspätet – einstellen, erfolgreich vermarktete Neubauprojekte entlang der Westausfahrt und das unmittelbar jenseits der Bezirksgrenze liegende multifunktionale VIO Plaza werden den südlichen Bezirksteil weiter attraktivieren. Nördlich der Bahnlinie wiederum sorgen Sanierungsmaßnahmen und Verkehrsberuhigung für höhere Wohnqualität.

> „Neugestaltung des Westbahnhofareals wird zum Gamechanger.“

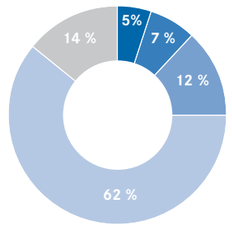
Langfristig aber wird neben der hohen Zentralität des Bezirks und der exzellenten Verkehrsanbindung vor allem die Neugestaltung des riesigen – und für den Bahnbetrieb großteils nicht mehr benötigten – Westbahnareals für die Marktentwicklung ausschlaggebend sein. Wenn die langwierigen Verhandlungen zwischen Stadt und ÖBB das erwartete Ergebnis mit einer Mischung aus Wohnbau, Büroobjekten, städtischer Infrastruktur sowie Grün- und Freizeitflächen bringt, wird das die umliegenden Zinshauslagen ähnlich aufwerten, wie das bei den Stadtentwicklungsprojekten um den Nord- und am Hauptbahnhof der Fall war.

Flächenaufteilung

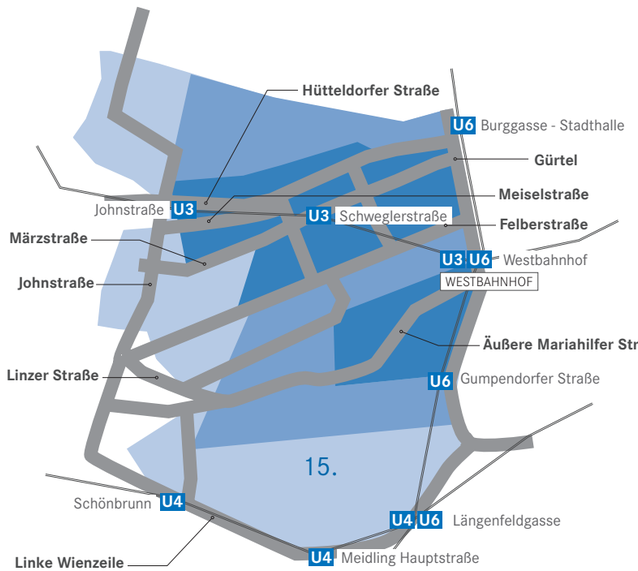


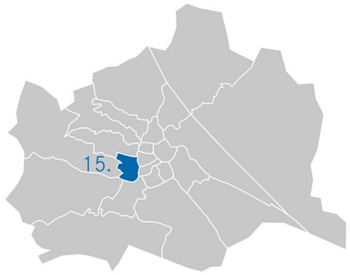
- Baulandnutzung (218,6 ha)
- Grünflächen inkl. Gewässer (37,4 ha)
- Verkehrsflächen (135,8 ha)

Altersgruppen



- 0 bis 5 Jahre (3.965)
- 6 bis 14 Jahre (5.282)
- 15 bis 24 Jahre (9.340)
- 25 bis 64 Jahre (46.408)
- 65 Jahre und älter (10.640)





- überdurchschnittliche Preislagen
- durchschnittliche Preislagen
- unterdurchschnittliche Preislagen
- U-Bahn

Bevölkerungsentwicklung

2022	75.635
2038	87.385
Veränderung	11.750 | 15,5 %

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–	
15. Bez.,	EUR 20.042,–	-17,9 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %	
15. Bez.,	43,1 %	+10,9 %

OTTAKRING		HERNALS	
Zinshauspreise	2.800 bis 5.000 EUR/m²	Zinshauspreise	2.300 bis 5.200 EUR/m²
Renditen	2,2 bis 3,0 %	Renditen	2,1 bis 2,9 %

OTTAKRING

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 12,15
Büros		10,0 bis 14,0
Geschäftslokale	A-Lagen	10–20
	B-Lagen	5–10

HERNALS

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 12,20
Büros		10,0 bis 14,5
Geschäftslokale	A-Lagen	10–15
	B-Lagen	5–10

16., Ottakring | 17., Hernals

Während das Transaktionsvolumen in Ottakring bereits 2022 rückläufig war, holte der kleinere Nachbarbezirk Hernals weiter auf. Gesucht sind in beiden Bezirken vor allem Zinshäuser mit Entwicklungsmöglichkeiten und potenzielle Abbruchobjekte.

„Grüne“ Thaliastraße als Impulsgeber für Zukunftsprojekte

Brunnenmarkt und Yppenplatz stehen gefühlt seit Jahrzehnten als Musterbeispiel für den Wandel von der Billiglage zum hippen Grätzl. Diese durchaus zutreffende Bewertung ändert aber nichts daran, dass die Auswirkungen weitgehend auf den gürtelnahen Bereich beschränkt blieben. Das neue Prestigeprojekt des „Klimaboulevard Thaliastraße“, das die wichtigste Verkehrsachse des Bezirks mit zusätzlichen Bäumen, breiteren Gehsteigen, Sitzgelegenheiten etc. attraktiver macht, soll nun auch den weiter stadtauswärts gelegenen Bezirksteilen neue Impulse geben.

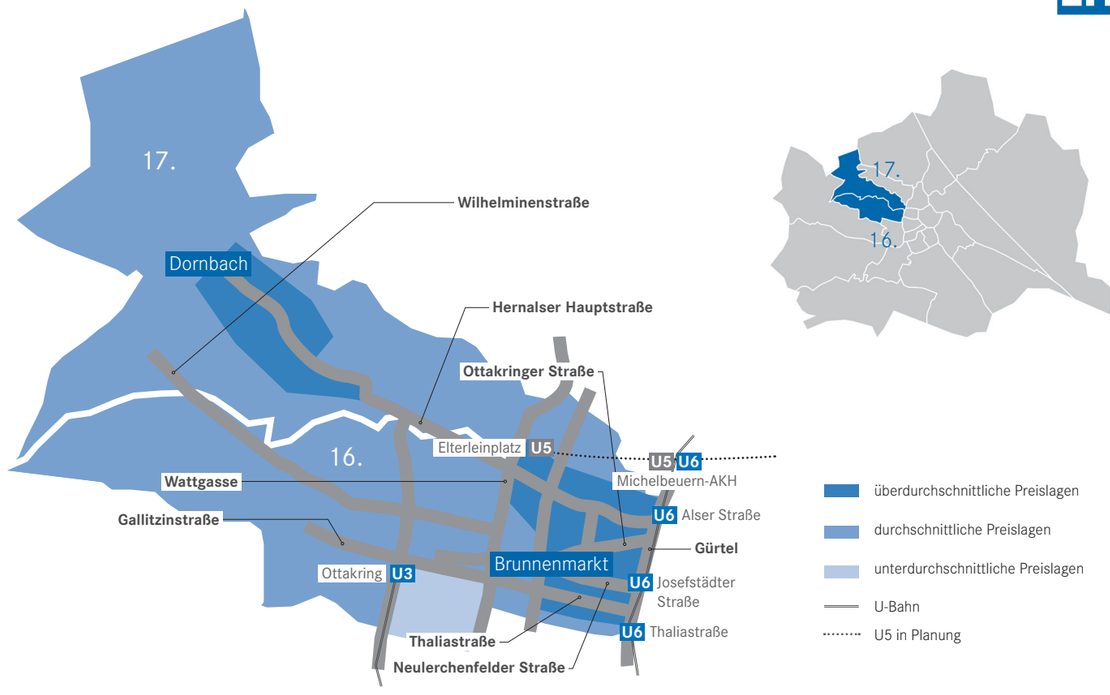
Diese sollten dazu beitragen, den aktuell etwas unterbrochenen Aufschwung des Zinshausmarkts wieder in Gang zu bringen. Mit 2.800 bis 5.000 Euro liegen die Quadratmeterpreise im Vergleich zu den anderen nördlichen Gürtelbezirken zwar darunter, aber über den Zahlen von 2021.

Das Marktvolumen war 2022 rückläufig, mit unter 100 Mio. Euro dennoch sehr beachtlich. Es wurde ausschließlich mit kleinen und mittleren Transaktionen erreicht – selbst der größte Deal des Jahres, der Verkauf eines Objekts in der Payergasse, lag in der mittleren Volumensklasse von knapp 7 Mio. Euro. Auffallend viele Zinshaustransaktionen wurden vor allem gegen Jahresende 2022 in Ottakring abgeschlossen. Dabei erwarben vorwiegend private Investoren sockelsanierte, vollvermietete Zinshäuser mit ausgebautem Dachgeschoß.

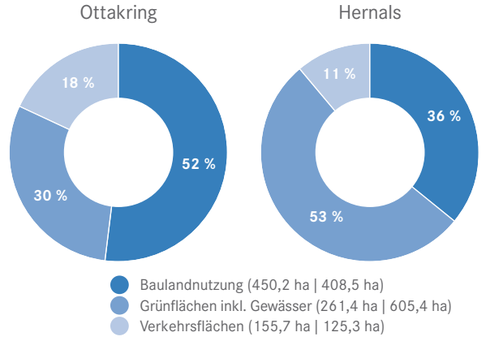
„Lange Wartezeit auf die U5-Verlängerung bis nach Hernals“

Auf 75 Mio. Euro leicht gewachsen ist hingegen der Zinshausmarkt im Nachbarbezirk Hernals, in dem wie in Ottakring vor allem Zinshäuser mit Entwicklungsmöglichkeiten sowie potenzielle Abbruchobjekte gefragt sind. Die größte Transaktion in Hernals ging mit über 10 Mio. Euro zwischen Elterleinplatz und Gürtel über die Bühne.

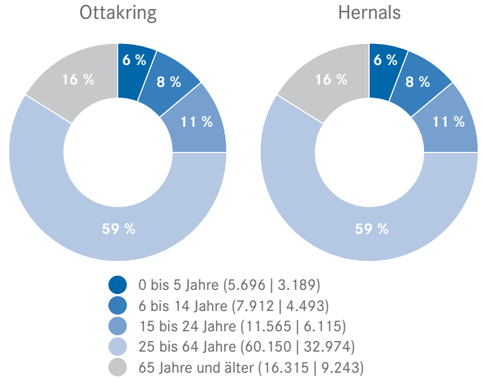
Die U5, die den Bezirk direkt an das Stadtzentrum anbinden soll, wird in den kommenden Jahren noch wenige Impulse für den Markt bringen. Die erste Baustufe der U5 wird zwar 2026 in Betrieb gehen, die beiden Hernalser Stationen Elterleinplatz und S-Bahnstation Hernals werden aber erst 2032 eröffnet.



Flächenaufteilung



Altersgruppen



Bevölkerungsentwicklung

1160 | 2022	101.638
1160 | 2038	115.372
Veränderung	13.734 | 13,5 %
1170 | 2022	56.014
1170 | 2038	62.673
Veränderung	6.659 | 11,9 %

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–	
16. Bez.,	EUR 21.877,–	-10,3 %
17. Bez.,	EUR 23.266,–	-4,7 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %	
16. Bez.,	37,8 %	+5,6 %
17. Bez.,	35,1 %	+2,9 %

WÄHRING

Zinshauspreise	**2.500 bis 5.700 EUR/m²**
Renditen	**1,9 bis 2,7 %**

DÖBLING

Zinshauspreise	**3.400 bis 5.600 EUR/m²**
Renditen	**1,8 bis 2,6 %**

WÄHRING

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 13,45
Büros		10,0 bis 15,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	15–35
	B-Lagen	5–11

DÖBLING

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 13,75
Büros		10,0 bis 18,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	15–30
	B-Lagen	6–12

18., Währing | 19., Döbling

Die beliebten Grünbezirke erweisen sich auch unter den geänderten Rahmenbedingungen als preisstabile Zinshausmärkte, für die sich vor allem Entwickler interessieren. Im traditionell umsatzschwächeren Döbling hat sich das Transaktionsvolumen 2022 vervierfacht.

Ausgezeichneter Wohnwert und perfektes Image

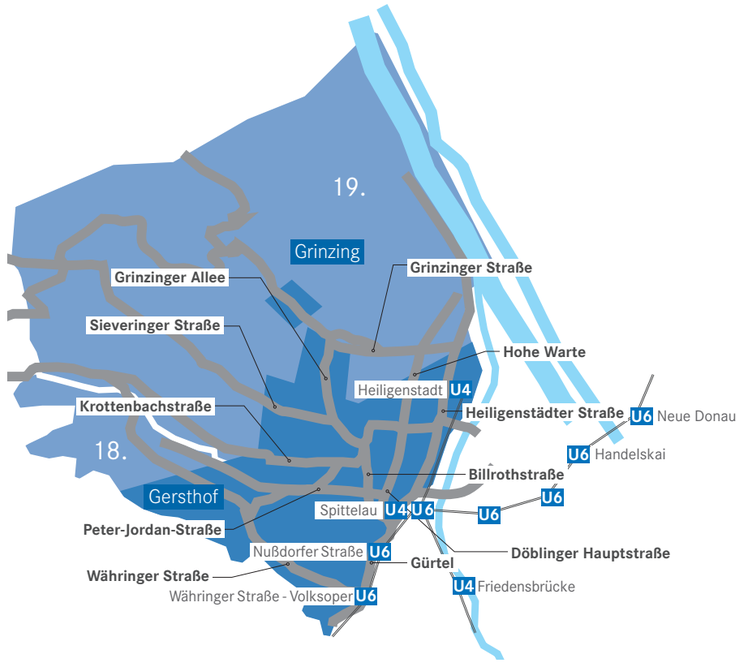
Der größere Teil der Bevölkerung des gemeinhin als „Grünbezirk“ bekannten Währing lebt in Wahrheit in klassischen Zinshauslagen zwischen Gürtel und Gersthofer Straße. Diesem dicht besiedelten Bezirksteil mit hochwertigem Altbestand verdankt Währing einen aktiven und dynamischen Zinshausmarkt, in dem auch 2022 wieder mehr als 100 Mio. Euro umgesetzt wurden.

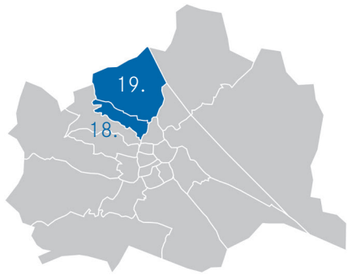
Dabei erwies sich der Bezirk mit teilweisen Zuwächsen als deutlich preisstabiler als der Wiener Durchschnitt – und auch 2023 sind noch Quadratmeterpreise von bis zu 5.000 Euro zu erwarten. Das ist sowohl dem hohen Wohnwert – Sozialstruktur, Nähe zum Türkenschanzpark und den Villenvororten – als auch genauso sehr dem ausgezeichneten Image des Bezirks als Wohnadresse geschuldet. Zudem bestehen kaum Möglichkeiten, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sodass der guten Wohnnachfrage ein praktisch unverändertes Angebot gegenübersteht.

Auf Käuferseite dominierten zuletzt Entwickler, die noch vorhandene Ausbaupotenziale suchen. Transaktionen fanden sowohl auf institutioneller als auch auf privater Seite statt: Die größte Transaktion des Jahres 2022 war der Verkauf eines Zinshauses durch ein börsennotiertes Versicherungsunternehmen an einen Wiener Zinshausentwickler. Der höchste Quadratmeterpreis wurde mit rund 9.000 Euro/m² für eine kleine Zinsvilla in der Weimarer Straße erzielt. Dieser Wert ist allerdings – so wie andere Zinsvillenverkäufe – nicht repräsentativ für den Zinshausmarkt des Bezirks.

Das Marktvolumen in Döbling ist strukturell deutlich geringer, da nur ein recht kleiner Zinshausbestand rund um den Bahnhof Spittelau besteht. Doch 2022 hat der Bezirk mit einem Transaktionsvolumen von beinahe 100 Mio. Euro massiv aufgeholt und war mit einem Plus von 300 Prozent sogar der am stärksten wachsende Zinshausmarkt der Stadt.

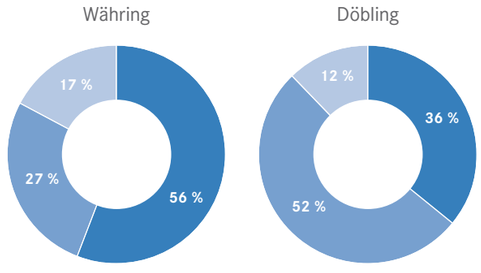
Die größten Transaktionen des Jahres 2022 fanden alle in der Nähe bzw. entlang der Heiligenstädter Straße bis nach Nußdorf statt. In Döbling dominierten auf Käuferseite Entwickler, die dank des äußerst hochpreisigen Wohnungsmarkts weiterhin attraktive Ertragsmöglichkeiten durch Parifizierung und Abverkauf von Eigentumswohnungen sehen.





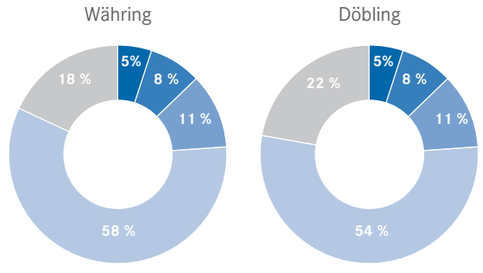
überdurchschnittliche Preislagen
durchschnittliche Preislagen
unterdurchschnittliche Preislagen
U-Bahn

Flächenaufteilung



Baulandnutzung (356,3 ha | 906,3 ha)
Grünflächen inkl. Gewässer (171,3 ha | 1.301,0 ha)
Verkehrsflächen (107,1 ha | 287,7 ha)

Altersgruppen



0 bis 5 Jahre (2.882 | 3.924)
6 bis 14 Jahre (3.963 | 6.196)
15 bis 24 Jahre (5.560 | 8.010)
25 bis 64 Jahre (29.450 | 39.587)
65 Jahre und älter (9.010 | 16.156)

Bevölkerungsentwicklung

1180 | 2022	50.865	
1180 | 2038	55.956	
Veränderung	5.091 | 10,0 %	
1190 | 2022	73.873	
1190 | 2038	79.973	
Veränderung	6.100 | 8,3 %	

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–	
18. Bez.,	EUR 28.004,–	+14,8 %
19. Bez.,	EUR 29.195,–	+19,6 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %	
18. Bez.,	28,3 %	-3,9 %
19. Bez.,	27,0 %	-5,2 %

FLORIDSDORF		DONAUSTADT	
Zinshauspreise	**2.000 bis 4.300 EUR/m²**	**Zinshauspreise**	**2.200 bis 3.600 EUR/m²**
Renditen	**2,5 bis 3,5 %**	**Renditen**	**2,8 bis 3,5 %**

FLORIDSDORF

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 11,80
Büros		10,0 bis 17,0
Geschäftslokale	**A-Lagen**	10–20
	B-Lagen	5–11

DONAUSTADT

Monatsmieten netto in EUR/m²

Wohnungen		Ø 11,65
Büros		10,0 bis 20,5
Geschäftslokale	**A-Lagen**	10–30
	B-Lagen	6–9

21., Floridsdorf | 22., Donaustadt

Die beiden großen Flächenbezirke nördlich der Donau verfügen über einen eher kleinen Zinshausbestand. Dementsprechend fällt auch das Transaktionsvolumen aus, wenngleich dieses zuletzt deutlich gestiegen ist. Für Entwickler mit Neubaukompetenz bieten sich zwar wenige, aber dafür sehr attraktive Möglichkeiten.

Zwischen Floridsdorfer Spitz und Kagraner Platz

Die flächenmäßig mit Abstand größten Bezirke Wiens sind im Hinblick auf ihre Zinshausmärkte eher Zwerge und nennenswerte Bestände an vor 1945 errichteten Wohnhäusern gibt es nur an wenigen Hotspots. Doch das dynamische Bevölkerungswachstum, die damit einhergehende Verbesserung der Verkehrsanbindungen Richtung Zentrum und der urbanen Infrastruktur verleihen auch diesen kleinen Märkten neuen Schwung.

Zwar waren die Marktvolumina mit 44 Mio. Euro in Floridsdorf und 13 Mio. Euro in der Donaustadt auch 2022 noch recht überschaubar. Im Jahresvergleich bedeutete dies jedoch immerhin ein Plus von über 20 bzw. 85 Prozent – eine Entwicklung, die zeigt, dass es sich für Developer und Investoren durchaus lohnt, die oft wenig beachteten Bezirke östlich der Donau auf dem Radar zu haben.

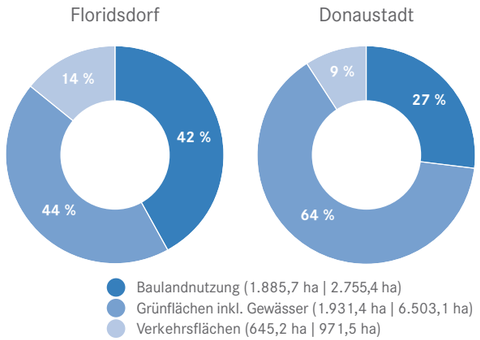
Interessant sind Objekte in den beiden Bezirken in erster Linie für Entwickler mit Neubaukompetenz. Genehmigungen für den Abriss von Altobjekten sind dort etwas leichter zu erlangen als in den Gründerzeitvierteln anderer Bezirke. Ein Neubau ermöglicht in der Regel eine sehr beachtliche Nutzflächen- sowie Ertragssteigerung; mit der Fantasie für Abriss / Neubau sind daher auch für Bestandsobjekte höhere Preise erzielbar.

> „Nördlich der Donau dominiert das Geschäftsmodell Abbruch / Neubau.“

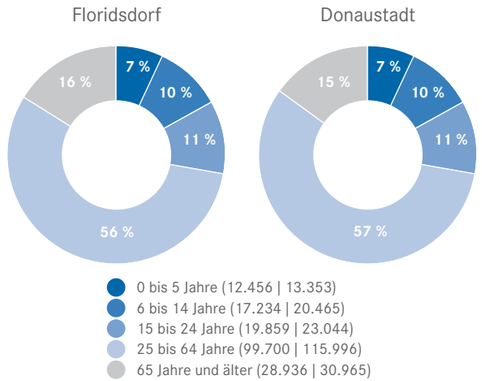
Der größte Zinshausbestand nördlich der Donau befindet sich im Bereich des Floridsdorfer Spitz, der dank der exzellenten Verkehrsanbindung mit S- und U-Bahn, der Nähe zum Freizeitparadies Alte Donau und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch als Wohnlage sehr an Attraktivität gewonnen hat, sowie in der dort beginnenden Brünner Straße. In den Lagen fanden zuletzt fast alle größeren Zinshaus-Transaktionen im Bezirk statt.

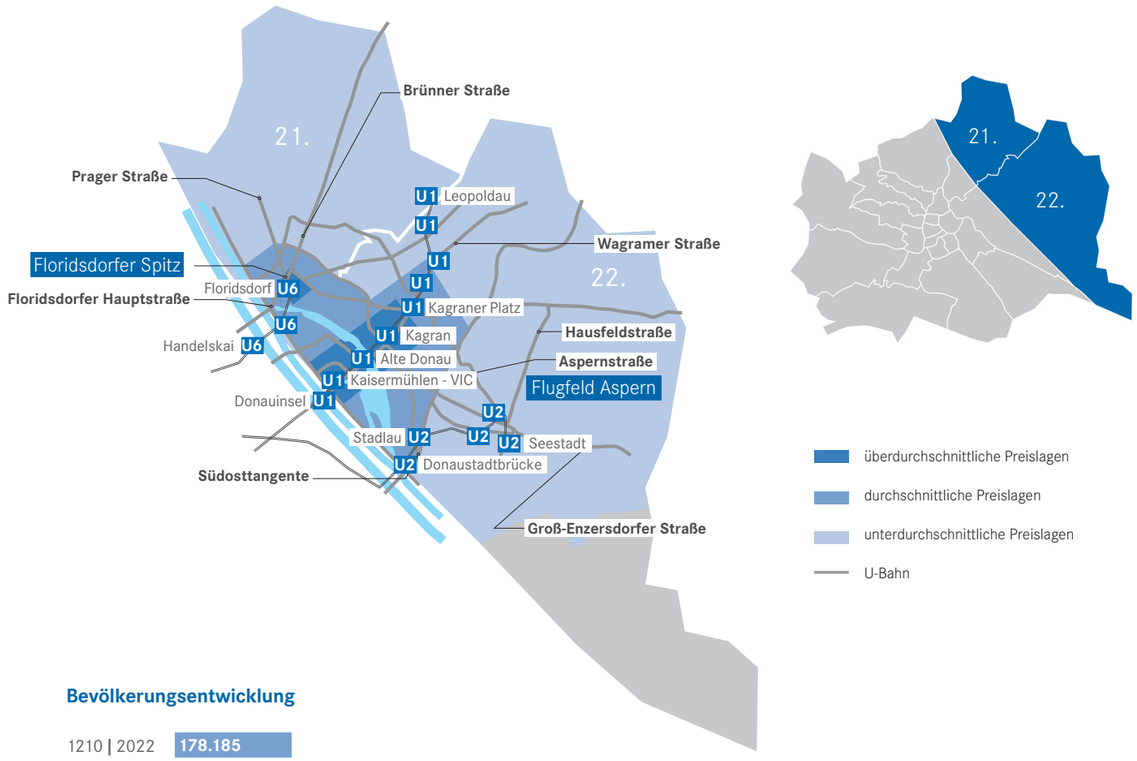
Im 22. Bezirk gibt es vor allem in der Umgebung des Kagraner Platzes, der dank der großen Stadtentwicklungsprojekte im Umfeld (Berresgasse, Hausfeld etc.) die Rolle eines lokalen Zentrums erlangt hat, attraktive Objekte bzw. freizumachende Liegenschaften. In diesem Gebiet gingen im Vorjahr auch die beiden größten Transaktionen über die Bühne.

Flächenaufteilung



Altersgruppen





Bevölkerungsentwicklung

1210 | 2022	178.185
1210 | 2038	184.639
Veränderung	6.454 | 3,6 %
1220 | 2022	203.823
1220 | 2038	219.598
Veränderung	15.775 | 7,7 %

Durchschnittliches Nettoeinkommen

Ø Wien	EUR 24.401,–	
21. Bez.,	EUR 24.061,–	-1,4 %
22. Bez.,	EUR 26.272,–	+7,7 %

Anteil nicht-österreichischer Staatsbürger

Ø Wien	32,2 %	
21. Bez.,	27,9 %	-4,3 %
22. Bez.,	23,9 %	-8,3 %

Die Angaben und Prognosen dieses Berichts erfolgen ohne Garantie, Gewähr oder Haftung.
Cover: © Stephan Huger
Die elektronische Version des Berichts steht unter www.ehl.at/research zum Download zur Verfügung.

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

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

EHL Immobilien GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8–10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | office@ehl.at | **ehl.at**

FIABCI ÖVI RICS SV Urban Land Institute

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

UW-Nr. 1260

Wir leben Immobilien. EHL