

Wiener Zinshausmarkt: Durchhänger – und trotzdem resilienter als andere Assetklassen

OTTO Immobilien: Großes Angebot, wenig Nachfrage, deutlicher Preisrückgang

Im Vorjahr stemmte sich der Markt für Wiener Gründerzeit-Zinshäuser noch gegen die schwierigeren Rahmenbedingungen, nun hat die Realität auch diese Assetklasse eingeholt, analysiert die aktuelle Ausgabe des Ersten Wiener Zinshaus-Marktberichtes von OTTO Immobilien¹. „Sowohl bei der Verkaufszahl als auch bei den Volumina beobachten wir im ersten Halbjahr 2023 starke Rückgänge“, berichtet Mag. Philipp Maisel, Teamleiter Zinshaus bei OTTO Immobilien. Der große Anstieg an angebotenen Häusern und die gleichzeitig schwache Nachfrage führten dazu, dass sowohl die Mindest- als auch die Maximalpreise in Wien gesunken sind bzw. stagnieren. Trotzdem zeichnet sich das Wiener Zinshaus auch in dieser Phase durch eine starke Resilienz aus. „Die Preise sind zwar gesunken, aber nicht so stark wie in anderen Assetklassen und selbst die günstigsten Objekte sind nach wie vor nicht unter EUR 2.035/m² Nutzfläche zu haben“, so Mag. Maisel. Für das Jahr 2024 sind die Expert*innen vorsichtig optimistisch: „Für nächstes Jahr gehen wir davon aus, dass sich das Zinsniveau stabilisieren wird“, so Dr. Eugen Otto bei der Präsentation des Marktberichtes. Dies sollte nach seinen Worten dazu führen, dass sich das Marktgeschehen dynamischer gestaltet und wieder ein Anstieg bei den Verkäufen zu verzeichnen sein wird.

Verkäufe um 59 % zurückgegangen

Konkret fanden laut Marktbericht in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres in Wien 124 Transaktionen statt – gegenüber dem Vergleichszeitraum im Jahr 2022 bedeutet dies ein deutliches Minus von 59 %. „Insgesamt kam es in 17 der 23 Wiener Gemeindebezirke zu einer Abnahme bei den Verkäufen. Den stärksten Rückgang verzeichneten dabei der 18. und 19. Bezirk mit -90 % bzw. -88 %. In drei Bezirken, nämlich dem 20., 22. und 23., stagnierte die Transaktionsanzahl“, sagt Martin Denner, Head Of Research bei OTTO Immobilien. In den Bezirken 1 und 21 hingegen war sogar eine Verdoppelung zu beobachten.

Transaktionsvolumen deutlich gesunken

Das gesamte Verkaufsvolumen des ersten Halbjahres, also Asset Deals und Share Deals zusammen, lag mit Stand August 2023 bei rund 372 Mio. Euro. Dies entspricht einem Rückgang von 64 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. „In Hinblick auf die einzelnen Bezirke konnten wir mit Stichtag 16.8.2023 in keinem Bezirk ein Transaktionsvolumen von über 100 Mio. Euro beobachten, ein Volumen von über 50 Mio. Euro konnte nur im 1. Bezirk erzielt werden“, berichtet Denner. Auffallend hoch waren hingegen die Verluste in den Bezirken 3., 14., 18. und 19. „Hier betrug das gesamte Volumen der Verkäufe im 1. Halbjahr 2023 nur mehr rund 7 % des Vorjahreszeitraumes“, sagt Denner.

Preise sinken

Die Mindest- ebenso wie die Maximalpreise waren in allen Wiener Gemeindebezirken rückläufig oder stagnierten, so der Marktbericht. „Am stärksten sind die Mindestpreise mit einem Minus von 13 Prozent im 10., 12., 15., 18., 19. und 20. Bezirk gesunken“, sagt Denner. Im Mittel beträgt der Rückgang bei den Einstiegspreisen in den Bezirken 2., 4., 9. und 17. rund 9 %. Bei den Maximalpreisen konnte in ganz Wien eine durchschnittliche Veränderung von -10 % beobachtet werden. Auffallend war der Rückgang der Maximalpreise im 2. Bezirk – er liegt bei rund 20 %.

Das Comeback der Renditen

Stark gestiegen sind hingegen die Maximalrenditen in den meisten Bezirken. „Generell ist wieder in sieben der 23 Wiener Gemeindebezirke eine Rendite von über 3,5 % und über 3 % in zehn Bezirken erzielbar.

¹ Als Quellen für den ersten Wiener Zinshaus-Marktbericht dienten neben eigenen umfangreichen Recherchen die Eintragungen im öffentlichen Grundbuch, der Kaufvertragsspiegel von IMMOUnited, der Kulturgüter-Kataster der Stadt Wien sowie Daten der Statistik Austria und die Daten des Firmenbuches.

Lediglich in den Bezirken 1., 7., 8., 13., 18. und 19. liegt die Maximalrendite noch unter 3 %“, so Dkfm. Christoph Lukaschek MBA, MRICS, Leiter Investment bei OTTO Immobilien. Die Spitzenrendite für das beste Objekt in der besten Lage – sprich im 1. Bezirk – beträgt derzeit 1,12 % (+0,4 %-Punkte). Ebenfalls zugelegt haben die Mindestrenditen in den restlichen Bezirken: So ist sonst nur mehr in acht Bezirken eine Rendite unter 2 % erzielbar. Die aktuellen Rahmenbedingungen haben im Übrigen die Rendite verstärkt in den Fokus gerückt: „War vor dem Sommer 2022 über einen Zeitraum von über zehn Jahren für die Mehrheit der Investorinnen und Investoren vor allem der Substanzwert einer Immobilie entscheidend, so ist mittlerweile die Renditebetrachtung deutlich wichtiger geworden. Durch das vormals billige Kapital hatten sowohl langfristige Bestandshalter, als auch Zinshausentwickler weit weniger Zeitdruck, um den Bestand baulich oder bestandsrechtlich zu optimieren, da selbst ein relativ schmales Mietniveau die Bedienung eines großen Teiles der Zinslast gewährleistete“, sagt Dkfm. Christoph Lukaschek.

Unternehmen wollen kaufen

Im 1. Halbjahr 2023 gingen 69 % aller Käufe sowie 43 % aller Verkäufe von Unternehmen aus, haben die Expert*innen von OTTO Immobilien erhoben. Im Vergleich zum 1. Halbjahr 2022 bedeutet dies -5 %-Punkte bei den Käufen, -9 %-Punkte bei den Verkäufen. „Der starke Einbruch an Transaktionen ging von Unternehmen auf der Verkäuferseite aus, diese waren in dieser Periode deutlich seltener als Verkäufer aufgetreten“, sagt Mag. Maisel. Privatpersonen waren in der aktuellen Berichtsperiode mit rund 30 % bei den Käufen und knapp 53 % bei den Verkäufen vertreten. „Vergleicht man die Werte ebenfalls mit denen der vorangehenden Beobachtungsperiode (+6 %-Punkte bei den Käufen, +8 %-Punkte bei den Verkäufen), ist eine Entwicklung weg von Privatpersonen als Verkäufer, hin zu Privatpersonen als Käufer erkennbar“, so Maisel. Die restlichen Transaktionen sind der Gruppe der Sonstigen zuzuschreiben. Auch in Bezug auf das Transaktionsvolumen stellen Unternehmen im 1. Halbjahr 2023 die stärkste Käufergruppe dar: 80 % der Käufer des gesamten Transaktionsvolumens je Bereich entfallen auf diese. Das entspricht einer Abnahme von 16 %-Punkten auf Käuferseite. Privatpersonen sind als Käufer für 19 % und als Verkäufer für 51 % des Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr 2023 verantwortlich, was eine Zunahme von 15 %-Punkten bzw. 6 %-Punkten bedeutet. Auf die Gruppe der Sonstigen entfielen nur rund 2 % des Volumens auf Käufer- bzw. 7 % auf Verkäuferseite. In dieser Gruppe sind im ersten Halbjahr 2023 vor allem Banken als Käufer sowie Kammern als Verkäufer aufgetreten.

Anteilskäufe nehmen weiter zu

Die Anteilskäufe legten im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr wieder deutlich zu. „Der Kauf und Verkauf von Zinshausanteilen (1 % bis 99 %) machte einen Anteil von knapp 51 % der umgesetzten Transaktionen und rund 23 % des Transaktionsvolumens aus“, erläutert Martin Denner. Die Transaktionen wurden dabei in fünf Gruppen eingeteilt, je nachdem, wie viel Eigentum übertragen wurde – von kleinen Zinshausanteilen bis zu ganzen Häusern (100 % der Grundbuchsanteile). Ein leichter Rückgang gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 ist bei der Übertragung von ganzen Häusern feststellbar (100 % der Anteile): Knapp 49 % der im 1. Halbjahr 2023 getätigten Transaktionen sind dieser Gruppe zuzuordnen. Bezogen auf das Transaktionsvolumen ist die Übertragung von ganzen Häusern nach wie vor auf hohem Niveau (rund 77 %).

Bestand sinkt weiter

Während im Herbst 2009 noch 15.528 Gründerzeit-Zinshäuser – im engeren Sinn nach OTTO Immobilien – identifiziert werden konnten, sind es mit Stichtag 16.8.2023 nur noch 13.573. Damit hat sich nach Erhebungen des Unternehmens die Anzahl seit der letzten Berichtsperiode um 34 und somit insgesamt um 1.955 verringert, was einem Rückgang des Bestandes seit 2009 von etwa 12,6 % entspricht. Hauptgrund dafür ist die Begründung von Wohnungseigentum. Abrisse von Gründerzeit-Zinshäusern sind hingegen sehr selten, was für ihre hohe bauliche Qualität bzw. ihre ausgezeichnete Adaptierbarkeit spricht.