

Vorsorgewohnungen in österreichischen Ballungsräumen - Renditenentwicklung am Beispiel von Wien und Graz

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
DI Sandra Bauernfeind

Ing. Michael Anton Josef Sandriesser, BSc

01125932

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **ING. MICHAEL ANTON JOSEF SANDRIESSER, BSC**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "VORSORGEWOHNUNGEN IN ÖSTERREICHISCHEN BALLUNGSRÄUMEN - RENDITENENTWICKLUNG AM BEISPIEL VON WIEN UND GRAZ", 78 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 25.03.2022

Unterschrift

Kurzfassung

Vorsorgewohnungen sind eine Möglichkeit der Vermögensveranlagung. Dabei wird eine Wohnung angekauft, welche lediglich den Zweck hat, an Dritte vermietet zu werden. Sie befriedigt nicht die Wohnbedürfnisse des Eigentümers, fördert aber die Bautätigkeit und Wohnungszuwächse, welche in den derzeit wachsenden Ballungsräumen Österreichs benötigt werden. Da die Wohnungen auf einen hohen Vermietungsgrad ausgelegt werden, kann sich auch das Angebot an leistbaren Wohnungen erhöhen. Durch die lukrative Vermietung entstehen Erlöse, welche als Rendite gerechnet werden können. Gegenstand der vorliegenden Masterarbeit ist die Ermittlung der Renditeentwicklung von Neubauvorsorgewohnungen in österreichischen Ballungsräumen am Beispiel Wien und Graz. Zunächst werden die Grundlagen einer Vorsorgewohnung, wie Grundrisse und Ausstattungen, erklärt. Anschließend wird auf Rendite und Gewinn allgemein eingegangen. Auch die steuerlichen Aspekte in Bezug auf Vorsorgewohnungen werden betrachtet. Weitere Kapitel widmen sich der Vermietung und Verwaltung von Vorsorgewohnungen sowie möglichen Exitstrategien. Der praktische Teil der Masterarbeit behandelt die Renditeentwicklung von Neubauvorsorgewohnungen in Wien und Graz. Dafür wurde auf bereits zurückliegende Marktanalysen und Marktberichte zurückgegriffen. Um ein vollumfängliches Marktbild in den beiden Ballungsräumen zu erhalten, wurden die Berichte von verschiedenen Bauträgern kombiniert und analysiert. Das Ergebnis der Arbeit, ist ein aus den Daten gewonnener Verlauf der vergangenen Rendite und ein darauf aufbauender, extrapolierter Trend. Zusätzlich zu den gesammelten Daten werden auch renditebeeinflussende Faktoren, wie z.B. Staatsanleihen, berücksichtigt. Die Auswertung zeigt, dass die Renditeentwicklung seit 2012 in Wien und Graz ähnlich verläuft und das die Rendite im Jahr 2012 deutlich höher als im Jahr 2022 ausfiel. Auf Basis der vorhergehenden Jahre und der derzeitigen Ausgangsposition bei den Fertigstellungen kann, sowohl in Wien als auch in Graz, von einer weiterhin leicht fallenden Rendite ausgegangen werden. Dieser Trend kann in Graz jedoch noch deutlicher ausfallen, als es in Wien der Fall sein wird.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Grundlagen einer Vorsorgewohnung.....	4
2.1	Konzept.....	4
2.2	Grundrisse	6
2.3	Ausstattungen	8
2.4	Mikro und Makrolage	10
3	Rendite und Gewinn.....	13
3.1	Definition.....	13
3.2	Unterschiedliche Renditebegriffe	13
3.3	Netto-Anfangsrendite	16
3.4	Brutto-Anfangs-Rendite “Bierdeckelmethode”	16
3.5	Die Prognoserechnung	17
4	Steuerliche Betrachtung einer Vorsorgewohnung	19
4.1	Umsatzsteuer.....	19
4.2	Einkommenssteuer	21
4.2.1	Abschreibung für Abnutzung	22
4.2.2	Betriebskosten	23
4.2.3	Fremdfinanzierungskosten.....	24
4.2.4	Sonstige Werbekosten	24
4.2.5	Beispielrechnung.....	24
5	Vermietung und Verwaltung	26
5.1	Vermietung	26
5.1.1	Vermietungsdauer	28
5.1.2	Mietgarantie	30
5.2	Verwaltung.....	31
5.2.1	Betriebskosten	31

5.2.2	Instandhaltung und Instandsetzung.....	32
5.2.3	Außenanlagen und Allgemeinflächen.....	32
5.2.4	Service-Modelle.....	33
5.2.5	Mietenpooling.....	34
6	Exitstrategien für Vorsorgewohnungen	36
6.1	Bestandhaltung.....	36
6.2	Veräußerung der Vorsorgewohnung.....	37
6.3	Eigennutzung.....	38
7	Renditen von Vorsorgewohnungen	40
7.1	Marksituation Österreich	41
7.1.1	Wien.....	42
7.1.2	Graz	43
7.2	Renditen in Wien	44
7.2.1	Allgemeine Renditenentwicklung im Wohnbau	45
7.2.2	Renditenentwicklung bei Vorsorgewohnungsprojekten	53
7.2.3	Das Jahr 2022 und der Ausblick	55
7.3	Renditen in Graz.....	58
7.3.1	Renditenentwicklung in Graz.....	60
7.3.2	Das Jahr 2022 und der Ausblick	61
7.4	Fazit.....	65
	Literaturverzeichnis.....	68
	Abbildungsverzeichnis	72
	Anhang	73

1 Einleitung

„Immer häufiger stehen bei Erwerb einer Eigentumswohnung auch Überlegungen zur Vorsorge im Alter im Vordergrund. Daraus hat sich in den 1990er Jahren der Typ der sogenannten Vorsorgewohnungen entwickelt.“¹

Das Thema Altersvorsorge beschäftigt, vor allem in den letzten Jahren, immer mehr Menschen. Da eine Altersvorsorge möglichst sicher sein soll, wird dabei gerne auf risikoarme Produkte zurückgegriffen. Waren sogenannte Rentenversicherungen und Pensionsinvestmentfonds früher sehr beliebt, ist in den letzten Jahren ein weiteres Vorsorgeprodukt in den Fokus gerückt: die Vorsorgewohnung. Diese ist nicht nur für private Investoren interessant. Die Sicherheit bei dieser Form der Anlage beruht vor allem in Krisenzeiten, auf dem sehr stabilen Wert von Immobilien. Kombiniert mit den derzeit sehr kapitalschonenden und planbaren Finanzierungen, ergibt sich ein sehr attraktives Vorsorgeprodukt.

Die vorliegende Masterarbeit behandelt das Thema der Rendite bei Vorsorgewohnungen am Beispiel Wien und Graz. Um das Produkt besser zu verstehen, wird diese Arbeit in den ersten Kapiteln versuchen, die wichtigsten Aspekte und Besonderheiten einer solchen aufzuzählen und diese detailliert zu erklären.

Da Neubau- und Altbauvorsorgewohnungen unterschiedliche Voraussetzungen und Anforderungen haben und diese sich nicht einfach vergleichen lassen, werden in dieser Arbeit nur Neubauvorsorgewohnungen betrachtet werden.

Bei Neubauvorsorgewohnungen handelt es sich meist um Wohnungen, die durch einen Bauträger oder durch einen anderen Bauherren errichtet werden. Die Wohnungen werden oft schon entweder vor oder während der Bauphase verkauft, beziehungsweise durch den neuen Eigentümer erworben. Seltener werden Neubauvorsorgewohnungen nach Fertigstellung des Gesamtprojektes

¹ Bauernfeind, Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 90

verkauft. Dies kommt tendenziell nur bei höherpreisigen Wohnungen vor, da die Bauträger so auch einen Teil der Finanzierungskosten auf die zukünftigen Käufer abschieben können und die Bauträger dadurch weniger Eigenmittel im jeweiligen Projekt benötigen. Für die zukünftigen Käufer spielt der meist nur ein bis zwei Jahre frühere Eigenkapitaleinsatz weniger eine Rolle.

Ein zentraler Punkt bei Vorsorgewohnungen ist, wie auch bei anderen Anlageprodukten, die Rendite oder auch Verzinsung. Diese ist jedoch aufgrund des Investmentzeitpunkt, welcher meist weit vor Fertigstellung des Objekts stattfindet, nur mit erheblicher Ungenauigkeit abzuschätzen. Daher ist es wichtig, diese Ungenauigkeit möglichst klein zu halten.

Aus diesem Grund soll die Arbeit auch auf die Einflussfaktoren der Rendite genauer eingehen, um sie für eine mögliche Prognose von zukünftigen Renditen besser verstehen zu können.

Es soll erklärt werden, welche Faktoren besser und welche kaum beeinflusst werden können. Dies soll einen Einblick ermöglichen, wie sich diese auf eine zukünftige Rendite auswirken.

Einer der wichtigsten Aspekte dabei ist die Wohnung selbst. Eine Wohnung muss nicht jedem gefallen. Im Falle einer Vorsorgewohnung trifft dies sogar für den eigentlichen Eigentümer zu, da dieser vorrangig nicht in dieser wohnen sollte. Viel wichtiger ist, dass die Wohnung einen möglichst großen Nutzerkreis anspricht, der die Wohnung anschließend nach der Fertigstellung auch bewohnen soll.²

Zusätzlich soll erläutert werden, wie die Rendite auch ein gewisser Gradmesser für das Risiko eines Investments darstellen kann.

Im praktischen Teil der Arbeit werden bereits erhobene statistische Daten, Marktberichte und die Renditen aus den Vorjahren in den Ballungsräumen Wien und Graz gesammelt. Anschließend werden diese Daten vergleichbar gemacht und ausgewertet. Bei der Auswertung werden Marktberichte

² Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 3

zusammengeführt, um einen möglichst breiten Bereich der Renditeerwartungen abzudecken. Nachfolgend wird versucht, diese mit anderen statistischen Werten aus der Finanzbranche in Relation zu setzen.

Abschließend soll auf Grundlage dieser statistischen Auswertung, eine mögliche Renditenentwicklung, unter Berücksichtigung vorher gefundener Abhängigkeiten, prognostiziert werden. Dies soll dazu beitragen, den Markt der Vorsorgewohnungen in Zukunft besser verständlich zu machen.

2 Grundlagen einer Vorsorgewohnung

„Der erste Schritt ist die richtige Auswahl der Immobilie. Wie soll diese beschaffen sein? Wohnungen unterschiedlicher Lage, Größe und Ausstattung stehen zur Auswahl, bei der ‚Qual der Wahl‘ ist stets eines vor Augen zu halten: Die Wohnung ist zu Vermietungszwecken gedacht. Frei nach dem Motto ‚Der Köder muss dem Fisch schmecken und nicht dem Angler‘ muss die Vorsorgewohnung bei der Auswahl aus den Augen eines potentiellen Mieters gesehen werden.“³

In diesem Kapitel werden wichtige Grundlagen von Vorsorgewohnungen aufgelistet und erklärt. Prinzipiell wird versucht, die wichtigsten Punkte bei der Auswahl der richtigen Vorsorgewohnung aus Sicht des Vorsorgewohnungskäufers zu betrachten. Da aber das Ziel des Bauträgers ist, dass er möglichst optimale Wohnungen für den Käufer anbietet, sind die meisten Punkte aus Sicht des Käufers und des Bauträgers sehr ähnlich zu sehen.

2.1 Konzept

Unter dem Konzept der Vorsorgewohnung wird der Kauf einer Eigentumswohnung zum Zwecke der langfristigen Vermietung und damit verbundener Ertragserzielung verstanden.

„Vermietung bedeutet, dass der Eigentümer der Vorsorgewohnung (Vermieter) die Wohnung für eine bestimmte Zeit gegen Entgelt einem Dritten (Mieter) zum Gebrauch überlässt.“⁴

Aus Kapitalmarktsicht ist eine Vorsorgewohnung auch als klassisches Finanzprodukt anzusehen. Es beruht auf dem Ziel, mit der Investition in eine Immobilie, einen Ertrag zu erzielen.

³ Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 3

⁴ Gärtner Petra; Wohnrecht 1 – Grundzüge des Bestandsrechts, Skriptum, Technische Universität Wien, MSc Immobilienmanagement & Bewertung, S. 4

Zusätzlich zu den Erträgen aus der Vermietung, bietet das Konzept der Vorsorgewohnung außerdem Steuervorteile, welche die Eigenkapitalrendite zusätzlich verbessern können. Durch diese Umstände ist eine Vorsorgewohnung derzeit ein sehr interessantes Finanzprodukt, welches zusätzlich auch zu mehr leistbaren Wohnraum führen kann.

„Neben den steuerlichen Vorteilen und der Berücksichtigung des Vorsorgegedanken bietet eine Investition in Immobilien auch eine Hoffnung auf eine langfristige Wertsteigerung. Der eine inhärente Inflationsschutz, der nicht bei allen Anlageformen gegeben ist, verstärkt den Gedanken der langfristigen Wertsteigerung.“⁵

Durch Wertsteigerung der Immobilie und an die Inflation gebundene Mieteinnahmen, kann sogar das Inflationsrisiko stark reduziert werden. Zusätzlich kann man derzeit aufgrund des Niedrigzinsniveaus mit langfristig fixzinsgebunden Darlehen, kostengünstig und mit geringem Risiko fremdfinanzieren. Da sich die Kreditinstitute bei der Finanzierung von Immobilien, welche nicht primären Wohnbedürfnissen dienen, gut absichern können, ermöglicht dies auch Anlegern mit geringem oder keinem Eigenkapital in Immobilien zu investieren.

Jedoch endet das Investment bei einer Vorsorgewohnung nicht, wie bei anderen Finanzprodukten, beim Kauf der Immobilie. Vielmehr beginnt ein großer Teil des Aufwands mit der Vermietung der Immobilien. Als Eigentümer und Vermieter einer Wohnung ist man für die Erhaltung und Instandsetzung der Wohnung verpflichtet. Auch bei Auszug eines Mieters sollte, um möglichst keine Erträge zu verlieren, schnell ein Nachmieter gefunden werden. Da viele Investoren diese notwendigen Arbeiten nicht erledigen können oder wollen, gibt es Vorsorgewohnungsanbieter, die genau diese Aufgaben übernehmen.

Durch diese „All-inclusive“-Anbieter ist es auch Erstkäufern möglich, mit geringem Risiko und Aufwand eine Vorsorgewohnung rentabel zu betreiben. Auch Käufern mit wenig oder keiner Erfahrung mit der Vermietung von

⁵ Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 89

Wohnungen, wird dadurch viel Arbeit und mögliches Fehlerpotential abgenommen. Durch diese Anbieter muss ein Vorsorgewohnungskäufer niemals einen Fuß in seine erworbene Wohnung setzen, um sie trotzdem gewinnbringend zu vermieten.

„Der Erfahrung nach entscheiden sich für dieses umfangreiche Servicepaket in erster Linie Kunden, die eher risikoavers sind und sich mit der Immobilie als solches nicht beschäftigen möchten.“⁶

All diese Vorteile einer Vorsorgewohnung werden jedoch zu Nichte gemacht, wenn die erworbene Wohnung nicht oder nur schlecht vermietet werden kann.

Daher gilt es, einige Punkte bei der Auswahl der optimalen Vorsorgewohnung zu beachten. Besonders bei bereits bestehenden Wohnungen gibt es im Vergleich zu neu errichteten, noch deutlich mehr Auswahl- und Vergleichskriterien. Auch das Alter, der aktuelle und auch der zukünftige Zustand der Wohnung sind dabei wichtig. Bei neu errichteten Vorsorgewohnungen kann man grundsätzlich davon ausgehen, dass diese zumindest für den ersten Betrachtungszeitraum, welcher ca. 20 Jahre beträgt, nicht zu große Erhaltungs- oder Instandsetzungskosten verursachen und auch im Exit noch deutlich einfacher zu handhaben sind. Aufgrund der zusätzlichen Komplexität bei gebrauchten Vorsorgewohnungen, beschäftigt sich diese Arbeit grundsätzlich mit neu hergestellten Objekten. Es können jedoch viele Gesichtspunkte auch auf Bestandswohnungen angewandt werden.

2.2 Grundrisse

Ein wichtiger Punkt bei der Auswahl einer Vorsorgewohnung ist der Grundriss. Dies beginnt mit der Größe der Wohnung, der Zimmeranzahl, des Geschosses und endet bei der Ausrichtung der Wohnung.

Die Größe der idealen Vorsorgewohnung richtet sich grundsätzlich nach mehreren Faktoren. Ein wichtiger und nicht zu unterschätzender Faktor sind

⁶ Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 27

die finanziellen Mittel, welche dem Käufer zur Verfügung stehen. Beispielhaft bei Annahme eines Quadratmeterpreises von 6.000 Euro und 30m² Wohnnutzfläche, kommt man auf einen Kaufpreis von 180.000 Euro. Bei einer Annahme von 15% Eigenkapitalanteil für eine Bankfinanzierung, ergibt sich daraus ein Eigenkapitalbedarf von 27.000 Euro. Verdoppelt man die Fläche von 30m² auf 60m², verdoppelt sich auch der Eigenkapitalanteil auf 54.000 Euro. Bei sehr geringen Eigenkapitalanteilen können dann auch noch monatliche Zuzahlungen notwendig werden. Daher sollte die Größe einer Vorsorgewohnung immer auf den finanziellen Mitteln eines Käufers abgestimmt sein.

Eine weitere wichtige Überlegung bei der Größe einer Vorsorgewohnung sind die Mietkosten. Je nach Wohnungsgröße und Konfiguration werden verschiedene Mieterkategorien angesprochen. Eine 35m² Zwei-Zimmerwohnung wird vorrangig Ein- und Zweipersonenhaushalte anziehen. Eine Fünf-Zimmerwohnung wird eher Drei- oder Mehrpersonenhaushalte ansprechen. Daher ist es wichtig, schon bei der Festlegung der Wohnungsgrößen auf die zukünftigen Mieter einzugehen. Auch das Verhältnis der gewählten Wohnungsgröße zu anderen im Gebäude und in der Umgebung befindlichen Wohnungen, kann entscheidend sein. Dieses Verhältnis wird auch Wohnungsmix genannt.

Da das Konzept der Vorsorgewohnungen bedingt, dass die Wohnung möglichst durchgehend vermietet ist, sollte sich ein möglicher Vorsorgewohnungsbesitzer gut überlegen, wer seine Wohnung mieten soll und ob die gewählte Wohnungsgröße für potentielle Mieter attraktiv ist.

Eine Wohnungsgröße unter 30m², wie sie in vielen anderen europäischen Ländern möglich ist, ist aufgrund der Regelungen der OIB-RL und der Bauordnung für Wien nicht vermietbar.

„Die Nutzfläche einer Wohnung muss mindestens 30 m² betragen. Jede Wohnung muss über mindestens eine Toilette und ein Bad im Wohnungsverband verfügen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei

Aufenthaltsräumen muss mindestens eine Toilette in einem separaten Raum untergebracht werden.“⁷

Aufgrund dieser Regelung ist die Untergrenze für eine Vorsorgewohnung bei 30m² festgesetzt. Nach oben gibt es grundsätzlich keine Beschränkung, wenngleich die Größe und der damit verbundene Kaufpreis den Eigenkapitaleinsatz bestimmen. Da die Prognoserechnung bei sinkenden Renditen immer weniger Gewinn ergibt, muss im Gegenzug der Eigenkapitalanteil zusätzlich angehoben werden. Daher kann selbst bei kleinen Wohnungen bereits ein Eigenkapitalanteil von mehr als 50.000 Euro notwendig sein. Zusätzlich dazu kommen noch laufende, monatliche Zahlungen. Das führt dazu, dass dieses Investitionsmodell für private Anleger an Bedeutung verliert, wenngleich der Aspekt des krisensicheren Anlagemodells nicht vergessen werden darf.

2.3 Ausstattungen

Ein weiterer nicht zu unterschätzender Faktor bei der Auswahl der optimalen Vorsorgewohnung, ist die Ausstattung.

Die grundlegende Leitlinie sollte dabei immer sein, dass Mehrausstattung höhere Kosten in der Anschaffung und danach in der Erhaltung bedeuten. Jedoch kann zusätzliche Ausstattung auch dazu beitragen, dass die eigene Vorsorgewohnung in der Vermietung bevorzugt wird und dadurch einen geringeren Leerstand aufweist.

Ein simpler, wenngleich nicht unbedingt unproblematischer Punkt, ist die Farbauswahl. Sie beginnt beim Weißton der Wände und endet bei eventuell mitvermieteten Einrichtungsgegenständen, wie beispielweise einer Einbauküche. Wichtig dabei ist, dass man sich prinzipiell nicht von seinem eigenen Geschmack oder gar seinem gewöhnlichen Einrichtungsstil beeinflussen lässt. Viel wichtiger ist die Überlegung, mit welcher Farbe und

⁷ Bauordnung für Wien §119 (2)

Oberfläche trifft der Projektentwickler den Geschmack von möglichst vielen potentiellen Kunden. Dies erhöht im Endeffekt wieder die Chancen, dass die Wohnung häufiger vermietet wird. Grundsätzlich sollte man sich an helleren, neutralen Farben orientieren, da diese die Wohnungen größer und einladender wirken lassen. Gerade kleine Wohnungen werden oft auf den ersten Blick beurteilt. Die wenigsten Mieter wollen daher ihre neu gemietete Wohnung umstreichen.

Das gleiche Prinzip sollte ähnlich auf Oberflächen angewandt werden. Man sollte tendenziell gewöhnliche Oberflächen auswählen. Sehr extravagante Materialoberflächen können dazu führen, dass mögliche Mieter die Wohnung aufgrund der ausgefallenen Oberfläche nicht mieten wollen. Ein Beispiel dafür wären Holzoptikfliesen. Diese treffen zwar den Geschmack von einigen Mietern, aber meistens nicht den der Mehrheit.

Zusätzlich zur optischen Ausstattung muss auch die technische Ausstattung wohl überlegt sein.

Die Auswahl beginnt mit der möglichen Medienversorgung für Internet und Fernsehen. Bei den grundlegenden Medien gibt es in Österreich wenig Auswahlmöglichkeiten, da die meisten Anbieter dieselben Leitungen teilen. Bei TV- und Internetanschlüssen sieht die Sache schon deutlich schwieriger aus. Hier gilt es zu beachten, dass zukünftige Mieter später genügend Auswahl vorfinden. Anders als bei Wasser- und Stromleitungen, kann es für unterschiedliche Anbieter notwendig sein, eigene Kabel oder Leitungen in und durch die Wohnung zu ziehen.

Abschließend gilt es noch, die Auswahl der Heizung und einer eventuellen Kühlung zu berücksichtigen. Vermutlich werden zukünftige Mieter deutlich stärker auf umweltfreundliche Heizsysteme achten. Daher sollte man sich gut überlegen, ob und welche Heizsysteme man verwendet.

Zusätzlich dazu sollte, bei den sehr wahrscheinlich heißer werdenden Sommern, auch auf die Kühlung oder Temperierung einer Wohnung geachtet werden. Eine erste wichtige Ausstattung dagegen sind außenliegende Raffstores oder Jalousien. Möchte man noch mehr Komfort, kann auch eine

Flächenkühlung (Decken- Wand- oder Fußbodenkühlung) die Wohnung temperieren.

Einige Systeme, wie zum Beispiel Wärmepumpen, können mit dem gleichen Rohrsystem heizen und kühlen. Dies spart vor allem in der Erhaltung Einiges an Wartungskosten.

Wichtig bei der Auswahl technischer Ausstattung ist auf jeden Fall, dass jede zusätzliche technische Einrichtung gewartet und instandgehalten werden muss. Das verursacht zusätzliche Kosten, die durch höhere Mieten hereingeholt werden müssen.

Zusätzlich sollte man möglichst einfache Systeme verwenden, da es bei zu komplexen Systemen zu Fehlbedienungen und dadurch zu zusätzlichen Kosten kommen kann.

2.4 Mikro und Makrolage

Wie bei den meisten Kriterien einer Vorsorgewohnung, ist es auch bei der Lage wichtig, die Interessen der zukünftigen Mieter besonders gut zu treffen.

Früher waren die klassischen Vorsorgewohnungsgegenden in den Bezirken zwei bis neun und den Grünbezirken 13, 18 und 19. Allerdings werden dort nur noch sehr wenige bis keine Vorsorgewohnungen errichtet. Das liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit an dem Preisniveau, welches diese Bezirke für Grundstückkreise vorweisen und auch an den fehlenden Flächen für größere und dadurch tendenziell günstigere Projekte. Daher weichen die meisten Vorsorgeprojekte in weiter vom Stadtzentrum entfernte Bezirke aus.

Am Sekundärmarkt in den inneren Bezirken (Altbauvorsorgewohnungen) werden mittlerweile deutlich niedrigere Renditen akzeptiert. In den inneren Bezirken können die Renditen auch im Neubau eine gewisse Höhe nicht übersteigen. Dies liegt vor allem daran, dass die Verkaufspreise deutlich

gestiegen sind. Die Mieten hingegen sind im gleichen Zeitraum aber nicht annähernd so stark gestiegen.⁸

Der Projektstandort wird daher meist in zwei unterschiedlichen Betrachtungsradien untersucht. Der detailliertere Betrachtungsradius ist die Mikrolage. Bei ihr wird die nähere Umgebung des Projekts betrachtet, unter anderem wie weit etwaige Nahversorger oder sonstige Einkaufsmöglichkeiten entfernt sind. Auch die Entfernung von Schulen, Universitäten oder Ämtern spielen eine Rolle.

Einen eher größeren Betrachtungsradius bietet die Makrolage. Bei ihr wird grundsätzlich in einem größeren Maßstab gedacht. Ein erster wichtiger Punkt dabei ist, welche anderen Stadtentwicklungsprojekte in der Umgebung des Projektes entstehen. Oder welche infrastrukturellen Adaptierungen oder Erweiterungen werden in Zukunft durch die Stadt geplant. Außerdem ist auch eine zentrumsnahe Lage meist von Vorteil, da sie mit einer guten Verkehrsanbindung und guter Mikrolage punkten kann.

Bei der Makrolage scheint die Problematik relativ leicht lösbar, jedoch sollte man bedenken, dass eine zentrumsnahe Lage in einer Hauptstadt deutlich teurer ist, als eine in einem Wohngebiet am Stadtrand. Daher muss man einen Kompromiss eingehen und abwägen, wie nahe man wirklich in der Stadt sein muss oder ob eine nicht so zentrale Grünlage besser geeignet wäre. Dies ist mit ein Grund, warum viele Wohnbauprojekte in die Randbezirke wandern. Die hohen Ankaufspreise in den inneren Bezirken machen es für Bauträger äußerst schwierig bis unmöglich dort kostengünstige Neubausorgewohnungen anzubieten.

In den inneren Bezirken in Wien und Graz ist die Mikrolage meistens sehr gut. Anders sieht das bei Projekten in den Randbezirken oder im Umland aus. Daher gilt es bei solchen Projekten besonders darauf zu achten, dass zumindest die Mikrolage annehmbar ist, um den empfundenen Nachteil der vermeintlich schlechteren Makrolage auszugleichen.

⁸ Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 5

Ein besonders wichtiger Punkt dabei ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In Wien beispielweise wäre das eine fußläufig erreichbare U-Bahnstation. Auch schnell erreichbare Einkaufsmöglichkeiten, Hausärzte oder Bildungseinrichtungen können den Wert einer Wohnung steigern. Ein besonderer Faktor dabei ist die Zeit. Da Vorsorgewohnungen meistens für zwanzig oder mehr Jahre angekauft werden, sollte auch die zukünftige oder zumindest die erwartbare Entwicklung einer Mikrolage berücksichtigt werden. Niemand kann eine genaue Entwicklung voraussagen, jedoch kann man sich in der Umgebung über geplante Infrastruktur- andere öffentliche Bauprojekte oder Widmungsänderungen erkundigen. Daraus kann dann ein grobes Bild der erwartbaren Entwicklung dargestellt werden.

Was bei Vorsorgewohnungen im Vergleich zu normalen Eigennutzerwohnungen nicht so wichtig scheint, ist das Image des jeweiligen Bezirkes. Bei ausreichend guter Mikrolage und einem dazu passenden, nachhaltigen Mietzins können auch Wohnungen in Lagen mit schlechtem Image gewinnbringend sein. Vor allem dann, wenn sich die Lage in der Zukunft positiv entwickelt. Das kann dann auch zu einem zusätzlichen Ertrag durch einen besseren Verkaufspreis in der Zukunft führen. Daher gilt, gleich wie bei der Konfiguration und der Ausstattung der Wohnungen, dass sie nicht dem Eigentümer, sondern dem Mieter gefallen sollte.

„Frei nach dem Motto ‚Der Köder muss dem Fisch schmecken und nicht dem Angler‘ muss die Vorsorgewohnung bei der Auswahl aus den Augen eines potentiellen Mieters gesehen werden.“⁹

⁹ Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 3

3 Rendite und Gewinn

Das Hauptziel einer Vorsorgewohnung ist die Erreichung einer möglichst hohen Rendite, um daraus folgend, einen möglichst großen Gewinn zu schöpfen. Daher wird in diesem Kapitel erklärt, was der Begriff der Rendite bedeutet. Aus finanzmathematischer Sicht gibt es sehr viele Möglichkeiten und Ansätze eine Rendite zu berechnen. Dieses Kapitel befasst sich jedoch nur mit den gebräuchlichsten im europäischen Wirtschaftsraum.

3.1 Definition

Rendite kommt aus dem Italienischen und heißt so viel wie Einnahmen. In der Finanzmathematik beschreibt Rendite das Verhältnis zwischen dem jährlichen Ertrag und der Gesamtinvestition. Da der jährliche Ertrag in den meisten Fällen deutlich geringer ist als die Gesamtinvestition, wird das Verhältnis oft als Prozentzahl angegeben. Da es in der Investmentbranche vermehrt zu Berührungspunkten mit internationalen Investoren kommt, wird der englische Begriff „Yield“ vermehrt verwendet.

Beispielhaft kann eine Gesamtinvestition von 200.000 Euro und eine jährliche Einnahme von 6.000 Euro angenommen werden. 200.000 dividiert durch 6.000 ergibt $0,03$, was gleichbedeutend mit 3% Rendite ist.

3.2 Unterschiedliche Renditebegriffe

Rendite-Angaben zählen zu den wichtigsten Kennzahlen in der Immobilienwirtschaft. Wenngleich es für bestimmte Begrifflichkeiten wie z.B. die "Netto-Anfangsrendite" einen gewissen Branchenkonsens gibt, gibt es für die Ermittlung dieser oder anderer Rendite-Kennzahlen keine eindeutigen Vorgaben. So ist manchmal unklar, ob sich eine Rendite-Angabe auf eine

Situation vor oder nach Finanzierungseffekten bezieht oder ob Wertänderungen oder kalkulatorische Positionen berücksichtigt wurden.¹⁰

Um das Beispiel aus dem vorherigen Unterkapitel auf Vorsorgewohnungen umzulegen, nimmt man als Gesamtinvestition die Summe der Aufwendungen für den Kauf der Eigentumswohnung und stellt sie vereinfacht den jährlichen Mieteinnahmen gegenüber. Im Immobilienbereich spricht man in diesem Fall auch von einer Brutto-Anfangsrendite (Gross Initial Yield).

Problematisch ist, dass die Berechnung der Renditen nicht ganz exakt definiert ist. Aus diesem Anlass hat sich die Gesellschaft für Immobilien-wirtschaftliche Forschung in Deutschland dazu entschlossen, eine Richtlinie für die Berechnung der jeweiligen Rendite zu erstellen. Jedoch ist diese nur eine Empfehlung und nicht jeder Bauträger oder Makler hält sich an diese Vorgabe aus der Richtlinie.

Die nachfolgenden Renditevarianten sind zwar grundsätzlich anerkannt, jedoch werden die Eingangsparameter, wie die Miete oder der Kaufpreis, nicht immer gleich definiert. Beispielweise kann man die Miete pro Quadratmeter auf die gewichtete Fläche, auf die reine Wohnnutzfläche nach ÖNORM Definition oder aber auf die Bruttofläche umlegen. Keine der Definitionen wäre falsch, aber sie wären untereinander nicht vergleichbar.

Daher ist es beim Vergleich von Renditen im Immobilienbereich besonders wichtig vorab abzuklären, welche Annahmen und Parameter für die Berechnung der Renditen angenommen wurden.

Ein Grund warum die Renditen unterschiedlich berechnet werden, ist die unterschiedliche Herangehensweise bei der Berechnung von Baukosten oder der Mietenberechnung.

¹⁰ gif Gesellschaft für Immobilien-wirtschaftliche Forschung e.V.; Richtlinie Rendite-Definitionen Real EstateInvestment Management; 2007; S. 2

Es haben sich zwei Anfangs-Renditen für die Berechnung und den Vergleich von Renditeimmobilien in Österreich durchgesetzt:

$\text{Brutto-Anfangsrendite (BAR)} = \frac{\text{Jahresmiete (ohne Abzug von Bewirtschaftungskosten)}}{\text{Kaufpreis (ohne Kaufnebenkosten)}}$	11
$\text{Netto-Anfangsrendite (NAR)} = \frac{\text{Jahresmiete (mit Abzug von Bewirtschaftungskosten)}}{\text{Kaufpreis (mit Kaufnebenkosten)}}$	

Diese beiden Renditevarianten werden in den folgenden Unterkapiteln näher ausgeführt.

Zusätzlich zur Brutto- und zur Nettoanfangsrendite gibt es eine weitere Anfangs-Renditekategorie, welche eher im angloamerikanischen Raum Anwendung findet – die Capitalization Rate (Cap Rate):

$\text{Cap Rate} = \frac{\text{Jahresmiete (mit Abzug von Bewirtschaftungskosten)}}{\text{Kaufpreis (ohne Kaufnebenkosten)}}$	12
---	----

Bei der Cap Rate wird die Jahresmiete wie bei der Netto-Anfangsrendite berechnet und der Kaufpreis wie bei der Brutto-Anfangsrendite mit Abzug der Bewirtschaftungskosten angenommen.

¹¹ gif Gesellschaft für Immobilien-wirtschaftliche Forschung e.V.; Richtlinie Rendite-Definitionen Real EstateInvestment Management; 2007; S. 30;

¹² Leopoldsberger Gerrit; Internationale Bewertungsstandards und Standesregeln; Internationale Standards und Methoden; Skriptum; Technische Universität Wien; Wien; S. 17

Die Cap Rate findet auch gerne beim Discount Cashflow Verfahren (DCF-Verfahren) Anwendung. Dieses Verfahren wird mehrheitlich bei gebrauchten Immobilien angewendet. Für Neubausorgewohnungen ist es weniger relevant.

3.3 Netto-Anfangsrendite

Die Netto-Anfangsrendite stellt die Nettomieteinnahmen in Relation zum Kaufpreis zuzüglich objektbezogener Erwerbsnebenkosten dar. Die Nettomieteinnahmen sind der Mietertrag, nach Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten. Sie stellt damit die Ertragskraft des Objektes auf Basis gegebener Kosten bzw. marktüblicher Ansätze vor Ausfallrisiken und Wertänderung dar. Zu den Bewirtschaftungskosten werden die Betriebskosten, die objektbezogenen Verwaltungskosten, die Kosten für Instandhaltung sowie sonstige Bewirtschaftungskosten gezählt.¹³

3.4 Brutto-Anfangs-Rendite “Bierdeckelmethode”

Die Brutto-Anfangsrendite ist eine Gegenüberstellung der Vertragsmiete zum Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten. Unter der Vertragsmiete wird, die für die Anmietung des Mietgegenstandes vom Mieter vertraglich geschuldete Miete ohne Nebenkosten verstanden.¹⁴

Für schnelle Entscheidungen und erste Überschlagsrechnungen dient sie als Hilfsmittel für Investitionsentscheidungen.¹⁵

Sie ist eine reine Praktikerrechnung der Immobilienbranche, die unter der statischen Rentabilitätsrechnung subsumierbar ist. Sie berechnet

¹³ Reithofer Markus; Liegenschaftsbewertung Eine Einführung; Skriptum; Technische Universität Wien, Wien; S. 21

¹⁴ Reithofer Markus; Liegenschaftsbewertung Eine Einführung; Skriptum; Technische Universität Wien, Wien; S. 20

¹⁵ Hackel, Anne et al; Architekturpraxis Bauökonomie; Grundlagenwissen für die Planungs-, Bau- und Nutzungsphase sowie Wirtschaftlichkeit im Planungsbüro; 2. Auflage, S. 223

überschlagsmäßig (auf Größe eines Bierdeckels) den Wert einer Investition bzw. die Rendite eines Objektes. Diese Methode ist eine reine Abschätzungstechnik in der Praxis und nimmt weder auf Mietausfälle noch auf Vermietungsstand, Zinsschwankungen, Instandhaltungsarbeiten, Erhaltungsarbeiten etc. Rücksicht.¹⁶

Jedoch ist sie ein sehr praktikabler Ansatz, um möglichst einfach mehrere unterschiedliche Immobilien zu vergleichen. Der Nachteil, dass sie viele externe Faktoren der Immobilie unbeachtet lässt, ist auch gleichzeitig der größte Vorteil. Sie kann ohne den Einfluss vollumfänglicher Informationen und Kennzahlen, welche meist zum Kaufzeitpunkt nicht vorhanden sind, trotzdem eine sehr vergleichbare Aussage treffen.

3.5 Die Prognoserechnung

Die Prognoserechnung ist im Vergleich zu den oben genannten Methoden deutlich aufwändiger. Hierbei wird versucht, auch zukünftige Änderungen und Einflüsse zu berücksichtigen. In der Realität ist diese Prognoserechnung deutlich schwieriger zu erstellen, da zusätzlich zu den Mieteinnahmen auch Kosten anfallen. Eine große Kostengruppe, die Vorsorgewohnungen unattraktiv machen kann, sind die Erhaltungs- und Instandhaltungskosten. Aber auch ausbleibende Miete durch Leerstand spielt eine große Rolle. Zudem sollten auch Zinsen, Abgaben, Abschreibungen und Steuerbefreiungen berücksichtigt werden.

Daher erhält man bei den meisten Vorsorgewohnungsanbietern mit dem Angebot der Wohnung eine, um die Erfahrungen der Vorjahre ergänzte Prognoserechnung. Diese ist, um die erwartbare Rendite besser einschätzen zu können, mit mehreren Annahmen erweitert. In dieser sollten auch möglichst übersichtlich alle notwendigen Faktoren eingeflossen sein.

¹⁶ Kreuzmann Karin; Einführung in die Finanzierung und Investitionsrechnung mit Schwerpunkt Immobilien; Skriptum; Technische Universität Wien, Wien, S. 10

Mit dieser möglichst realitätsnahen Prognoserechnung und einem angenommenen zukünftigen Immobilienpreis, ergibt sich ein erwartbarer Gewinn. Da dieser Gewinn allerdings sehr stark von den zukünftigen Immobilienpreisen und dem Zeitpunkt, wann die Vorsorgewohnung wieder kapitalisiert werden soll, abhängig ist, wird daher eher die Brutto-Anfangs-Rendite verglichen. Die Brutto-Anfangs-Rendite ist deutlich vergleichbarer, da sie grundsätzlich Anfangsfaktoren, die bereits beim Erwerb vorhanden sind, verwendet.

4 Steuerliche Betrachtung einer Vorsorgewohnung

Grundsätzlich generieren Vorsorgewohnungen ihren Gewinn aus den Einnahmen durch die Vermietung der Wohnung. Zusätzlich können aber auch steuerliche Vorteile ausgenutzt werden, welche dann zur Verbesserung des Gesamtergebnisses führen können. Die verschiedenen Steuerarten, wie Umsatzsteuer und Einkommenssteuer, benötigen verschiedene Grundlagen und Bedingungen. Daher kann nicht einfach ein standardisiertes Modell für alle Vorsorgewohnungstypen herangezogen werden, um steuerliche Vorteile zu kalkulieren. In den folgenden Unterkapiteln werden die zwei häufigsten Arten vorgestellt.

4.1 Umsatzsteuer

Normalerweise bedingt der Kauf einer Ware als Konsument, dass mit dem Erwerb im gleichen Zug die jeweils gesetzlich geregelte Umsatzsteuer zu entrichten ist. Dies gilt jedoch nicht für Immobilien oder Liegenschaften und daher auch nicht für Vorsorgewohnungen. Diese sind grundsätzlich nicht umsatzsteuerpflichtig.

Jedoch verliert der Bauträger bei einem Verkauf ohne Umsatzsteuer die Möglichkeit, beispielweise die Vorsteuer auf Baukosten beim Finanzamt einzufordern. Daher wird dieser den sogenannten Vorsteuerschaden dem Käufer auf den theoretischen Nettokaufpreis aufschlagen. Dieser Aufschlag kann in der Regel je nach Projekt zwischen 5% und 15% betragen. Da dieser Aufschlag keiner Steuer entspricht, kann dieser Betrag auch nicht mit dem Finanzamt gegenverrechnet werden und muss zu Gänze vom Käufer übernommen werden.

Für gewerbliche Vermieter gibt es jedoch die Möglichkeit, wie bei den meisten Unternehmen üblich, die Umsatzsteuer durchzurechnen. Dies ist der sogenannte Vorsteuerausgleich. Ein Unternehmen verrechnet die Umsatzsteuer, die es an das Finanzamt abzugeben hätte, gegen die Umsatzsteuer, die es durch Verkäufe wieder einnimmt. Abschließend muss

das Unternehmen lediglich die Differenz der Beträge an das Finanzamt tatsächlich abführen.

Für private Vermieter von nur wenigen Wohnungen hat der Gesetzgeber eine ähnliche Möglichkeit geschaffen, um private Vorsorgewohnungen steuerlich besser zu stellen.

Diese Variante der Vermietung nennt sich „kleine Vermietung“. Sie beruht auf der Kleinunternehmerregelung aus dem Umsatzsteuergesetz Paragraph 6, Absatz 1, Ziffer 27. Dadurch kann das Recht auf Umsatzsteuervorabzug auch von privaten Vermietern durchgeführt werden.

Um diesen Steuervorteil ganzheitlich ausnutzen zu können, muss über den sogenannten Prognosezeitraum ein Gesamtüberschuss erzielt werden. Das bedeutet, dass sämtliche Ein- und Ausgaben, wie beispielweise Finanzierungskosten, Anschaffungskosten, Mieteinnahmen und Instandhaltungskosten, am Ende des Betrachtungszeitraumes ein positives Ergebnis darstellen müssen. Für den Betrachtungszeitraum, der bei der kleinen Vermietung mit 20 Jahren angenommen wird, muss die Prognoserechnung nachweisen, dass in diesem Zeitraum ein Gesamtgewinn zu erwarten ist. Hierzu ist anzumerken, dass der Prognosezeitraum um drei Jahre erweitert werden kann, um etwaige Anlaufverluste auszugleichen. Ein wichtiger Aspekt für die Nutzung der Regelung ist allerdings, dass der Vorsorgewohnungskäufer nicht einen Netto-Jahresumsatz über 35.000 Euro übersteigt (Ausnahme einmalig 15% innerhalb von fünf Jahren). Andernfalls fällt er aus der Kleinunternehmerregelung.

Die tatsächliche Entwicklung des Gesamtüberschusses ist dabei nebensächlich, solange sie nicht zu erwarten war. Beispielhaft dafür wäre eine zu hoch angenommene Miete, die zu einem langfristigen Leerstand führt. Treten unvorhersehbare Umstände, wie beispielweise eine Pandemie ein, mit welcher bei Erstellung der Prognoserechnung nicht zu rechnen war, kann ein daraus entstehender Verlust nicht die Prognoserechnung obsolet machen. Zu so einem unvorhersehbaren Ereignis kann auch ein plötzlich entstehendes dringendes Wohnbedürfnis gehören.

Kann der Nachweis des Gesamtüberschusses nach 20 Jahren plus maximal drei Jahren erreicht werden, kann sich der Vorsorgewohnungsbesitzer die bereits beim Ankauf der Wohnung bezahlte Umsatzsteuer zurückholen.

Für den Fall, dass die Wohnung in diesem Zeitraum nicht gewinnbringend vermietet oder auch nur teilweise zur Eigennutzung verwendet wird, kann eine Vorsorgewohnung auch ohne Umsatzsteuer erworben werden. Jedoch verliert der Käufer dadurch die Möglichkeit der Umsatzsteuerrückgewehr und der Bauträger die Möglichkeit, die Umsatzsteuer durchzurechnen. Aus diesem Grund ist dann meist der anfallende Steuerschaden für den Bauträger in einem höheren Kaufpreis der Wohnung eingerechnet. Da der Steuerschaden in den allermeisten Fällen zwischen 8% und 15%, in jedem Fall aber nicht mehr als 20% beträgt, ist es bei einer Verwendung der Wohnung, die keinen Gesamtüberschuss erwirtschaftet, von vornherein besser, die Wohnung netto inklusive dem einkalkulierten Vorsteuerschaden zu erwerben.

Wichtig ist dabei festzuhalten, dass durch die Optierung zur Umsatzsteuer, auch die Mieterträge versteuert werden. Diese betragen bei Objekten, die zu Wohnzwecken vermietet werden, worunter auch Vorsorgewohnungen fallen, 10% der Nettomiete. Bei Einrichtungsgegenständen und Stellplätzen wird hingegen eine Umsatzsteuer in Höhe von 20% der Nettomiete berechnet.

4.2 Einkommenssteuer

Grundsätzlich sind die meisten Einnahmen in Österreich steuerpflichtig. So auch die Einnahmen aus Vermietung.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind zur Einkommensteuer zu veranlagern. Der Steuerpflichtige hat eine Steuererklärung über die inländischen Einkünfte für das ablaufende Kalenderjahr (Veranlagungszeitraum) abzugeben.¹⁷

¹⁷ Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 93

Der steuerliche Gewinn wird in einer Einnahmen-Werbungskosten-Überschuss-Rechnung nach §16 EstG ermittelt, da keine Pflicht zur Buchführung besteht. Hierbei werden die Brutto- bzw. Nettoeinnahmen den Werbungskosten gegenübergestellt.¹⁸

Die Werbungskosten, die den Einnahmen entgegengestellt werden können, setzen sich in der Regel aus der Abschreibung für Abnutzung (AfA) den Betriebskosten (Heizung, Wasser, Müll, ...), Fremdfinanzierungskosten und sonstigen Werbekosten zusammen. In den folgenden Unterkapiteln werden die unterschiedlichen Arten von Betriebskosten genauer beschrieben.

4.2.1 Abschreibung für Abnutzung

Zusätzlich zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten, sind für die Abschreibung auch die Kaufnebenkosten zu berücksichtigen. Das heißt Kosten wie Grunderwerbsteuer, Rechtsanwalts- und Notariatsgebühren, Maklerprovisionen, Eintragungsgebühr für das Grundbuch, sind zu den tatsächlichen Anschaffungskosten zu addieren. Aus der Summe der Kosten erhält man die Bemessungsgrundlage. Diese Kosten sind also nicht sofort absetzbar. Von dieser Bemessungsgrundlage ist noch der Grundanteil, auch Bodenwertanteil genannt, abzuziehen. Im Gegensatz zum Grundanteil kann nur der Gebäudeanteil abgeschrieben werden. Üblicherweise wird der Gebäudeanteil, bei Wohngebäuden in Großstädten mit mehr als 10 Wohneinheiten mit 70% angenommen. Falls das Wohngebäude weniger als 10 Wohneinheiten besitzt, wird der Gebäudewertanteil mit 60% angenommen. Dieses Verhältnis wird von der Finanzverwaltung ohne Probleme anerkannt. Alternativ kann auch von einem Gutachter ein Gebäudewertanteil errechnet werden. Dieser muss aber vom Antragsteller glaubhaft gemacht werden. Der Gebäudeanteil von 70% müsste auch beispielweise in Toplagen wie z.B. dem

¹⁸ Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 90

1. Bezirk in Wien niedriger angesetzt werden. Für neu errichtete Gebäude beträgt die Abschreibung 1,5% per anno.¹⁹

Da auch die Abschreibung bei einer Vorsorgewohnung ihren Teil zu einem erfolgreichen Ergebnis beiträgt, versucht man diese natürlich möglichst hoch zu bekommen. Daher wird der Erwerber einer Vorsorgewohnung versuchen, den Bodenwertanteil möglichst hoch anzusetzen. Anzuraten ist es, diese Bodenwertanteilberechnung, wie schon oben erwähnt, von einem Liegenschaftsbewerter erstellen zu lassen, um steuerliche Probleme zu vermeiden.

4.2.2 Betriebskosten

Die Betriebskosten sind jene Kosten, die durch den laufenden Gebrauch der Liegenschaft entstehen und in der Regel vom Mieter oder Pächter getragen werden.²⁰ Bei einer Bruttovermietung können diese auch als Durchlaufposten behandelt werden, da sie jeweils auf Seite der Aufwendungen und der Seite der Einnahmen zu gleichen Teilen anfallen.

Zu den Betriebskosten zählen beispielhaft:

- Abfallentsorgung
- Beleuchtung und Temperierung der allgemeinen Teile des Hauses
- Reinigung der Allgemeinbereiche
- Schneeräumung
- Hausbetreuung / Hausverwaltung
- Laufende Kosten von Gemeinschaftsanlagen (Lift, Waschküche, Spielplätze, ...)
- Pflege der Außenanlagen
- Öffentliche Abgaben wie Grundsteuer, ...

¹⁹ Bretterklierer Eva, 2008; Rendite einer Vorsorgewohnung, als Ergebnis aus Kaufentscheidung, optimaler Nutzung der Steuervorteile, effizienter Vermietung und Ausstiegszeitpunkt sowie Verkaufspreis; Masterthesis, Technische Universität Wien, Wien, Seite 29

²⁰ Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage, S. 92

4.2.3 Fremdfinanzierungskosten

Bei den Fremdfinanzierungskosten dürfen, anders als der Name suggeriert, lediglich die Zinsen und die Bearbeitungsgebühren, die bei der Fremdfinanzierung anfallen, angerechnet werden. Die anfallende Tilgung der Fremdfinanzierung können jedoch nicht bei der Einnahmen-Werbekosten-Überschuss-Rechnung angesetzt werden.

4.2.4 Sonstige Werbekosten

Unter den sonstigen Werbekosten werden sämtliche sonstige mögliche Kosten berücksichtigt. Dies können unter anderem Kosten für steuerliche und rechtliche Beratung / Vertretung, Versicherungen oder auch die Instandhaltungskosten sein. Diese sind jeweils in dem Jahr der tatsächlichen Aufwendung steuerlich anrechenbar.

4.2.5 Beispielrechnung

Da die Thematik mit dem steuerlichen Überschuss sehr komplex ist, soll in diesem Unterkapitel versucht werden, diesen möglichst einfach darzustellen.

Das nachfolgende Beispiel soll eine Einnahmen-Werbekosten-Überschuss-Rechnung aufzeigen. Angenommen wird eine ca. 35m² Neubau-Vorsorgewohnung. Diese wird in der Nettomethode berechnet. Dabei wird die Umsatzsteuer als Durchläufer gerechnet:

Einnahmen (Nettomethode)	
Nettomiete	€ 9.600
BK - Einnahmen	€ 2.000
Summe Einnahmen	€ 11.600
Werbekosten	
Abschreibung	€ 3.856
Fremdfinanzierung	€ 2.100
sonstige Werbekosten	€ 700
BK-Ausgaben	€ 2.000
Summe Ausgaben	€ 8.656
Überschuss der Einnahmen	€ 2.944

Bei den Einnahmen ergibt sich eine Summe von 11.600 Euro. Diese setzt sich aus Nettomiete und den Betriebskosten zusammen.

Auf der Ausgabenseite ergibt sich eine Gesamtsumme von 8.656 Euro. Diese setzt sich aus der Abschreibung, der Fremdfinanzierung, den Werbekosten zusammen.

Daraus ergibt sich ein Einnahmenüberschuss von 2.944 Euro, welcher für das jeweilige Jahr erzielt werden kann.

Die Betriebskosten können bei der Prognoserechnung als Durchläufer auch unberücksichtigt bleiben. Sie finden sich sowohl auf der Ausgaben und auch auf der Einnahmenseite wieder und beeinflussen bei der Nettomethode nicht den Überschuss der Einnahmen.

5 Vermietung und Verwaltung

Ein sehr essentieller Punkt bei einer Vorsorgewohnung ist die Vermietung und die Verwaltung der erworbenen Vorsorgewohnung. Beide Agenden können dazu führen, dass eine prinzipiell gut entwickelte Wohnung zu einer schlechten Geldanlage wird.

„Eine effiziente Vermietung ist in hohem Masse an der Rendite beteiligt. Eine Leerstehung bedeutet nicht nur, dass der Vermieter keine Einnahmen erhält, die er für die Rückzahlung benötigt, sondern dass auf den Vermieter auch noch Kosten in Form der monatlichen Betriebskosten zukommen. Aber nicht nur die Leerstehung reduziert die Rendite, sondern auch Kosten für die Sanierung bei einem Mieterwechsel, der Mahnlauf bei nicht Bezahlung der Miete, Räumungs- und Delogierungskosten und vieles mehr. Die Vermietung ist also mit ein Schlüssel zum Erfolg.“²¹

In den folgenden Unterkapiteln wird genauer auf die zu beachteten Aspekte bei der Vermietung und der Verwaltung eingegangen.

5.1 Vermietung

Ohne ausreichende Vermietung kann die beste Vorsorgewohnung ein unvorteilhaftes Investment werden. Daher ist es wichtig, einige Punkte zur Vermietung bereits bei der Auswahl der Vorsorgewohnung zu beachten.

„Die Möglichkeit der freien Vereinbarung der Mietzinshöhe ist eine wesentliche Voraussetzung für ein erfolgreiches Anlagemodell, da sich bei Wohnungen, die den strengen Mietzinsbeschränkungen der MRG unterliegen, nur schwer eine vernünftige Rendite erzielen lässt.“²²

Es gilt grundsätzlich zu klären, welcher Mieter in der zukünftigen Vorsorgewohnung wohnen soll. Es stellt sich die Frage, welches Mietklientel angesprochen werden soll und vor allem noch wichtiger, welche Mietergruppe

²¹ Bretterklieber Eva; Rendite einer Vorsorgewohnung; Masterthesis; Technische Universität Wien, Wien, 2008, S. 40

²² Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 83

benötigt die gewünschten Wohnungen. Je größer die Gruppe der potentiellen Mieter, die sich angesprochen fühlen, desto leichter gestaltet sich üblicherweise die Vermietung der Wohnung.

Tendenziell kann festgehalten werden, dass je größer eine Wohnung ist, immer weniger Personen in der Lage sein werden, diese zu mieten.

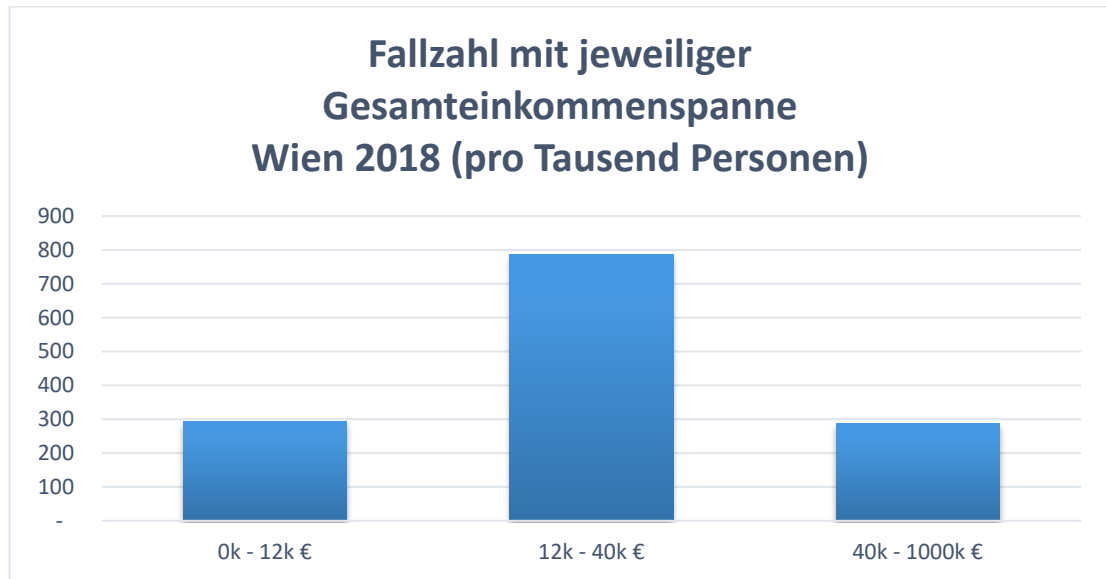


Abbildung 1 – Gesamteinkommensspannen Wien 2018 pro tausend Personen - Statistik Austria

Wie im oben angeführten Diagramm zu sehen ist, gibt es eine um fast 270% größere Personengruppe mit mittlerem Einkommen. Diese wird durch Personen, deren Gesamteinkommen zwischen 12.000 Euro und 40.000 Euro liegt, definiert.

Aus diesem Diagramm soll deutlich werden, dass eine große Gruppe der typischen Vorsorgewohnungsmieter eher an preisgünstigeren Wohnungen interessiert ist. Diese Gruppe wird einer höherwertigen Ausstattung, größeren Grundrissen und mehr verfügbaren Außenflächen nicht abgeneigt sein. Sie wird jedoch sehr genau darauf achten, ob diese zusätzliche Ausstattung wirklich notwendig ist. Schlussendlich müssen die Wohnungen auch langfristig erschwinglich sein.

„Der Anbieter braucht daher den permanenten, direkten Zugang zum Markt, der in diesem Fall nicht der Eigennutzer, sondern der Mietermarkt ist. Ein Bauträger der für Eigennutzer plant und baut, hat eine ganz andere Kundenstruktur und ihm fehlt der soeben beschriebene Zugang zum potentiellen Mieter völlig. In einem perfekt geplanten ‚reinen‘ Vorsorgeobjekt können Mietinteressenten darüber hinaus Wohnungen unterschiedlicher Grundrisse verschiedener Ausstattungsmerkmale von ein und demselben Makler angeboten werden, wodurch die Wahrscheinlichkeit eines raschen positiven Abschlusses wesentlich steigt.“²³

5.1.1 Vermietungsdauer

„Zur Dauer der Vermietung ist festzuhalten, dass die meisten Mieter natürlich an einer möglichst langen Vertragsdauer interessiert sind. Obwohl speziell im Segment der Vorsorgewohnungen die durchschnittliche Mietdauer zwischen drei und vier Jahren schwankt.“²⁴

„Die Praxis zeigt, dass sogar bei unbefristet vermieten Wohnungen, die Mieter im Schnitt alle drei bis fünf Jahre wechseln. Dies weil die Vorsorgewohnung aufgrund ihrer eher geringen Größe oft nur Übergangswohnungen sind, die so lange gemietet werden, bis die Studentenzeit vorüber ist, das Gehalt des Mieters steigt oder weil diese als Zwischenlösung nach einer Trennung gemietet wurde.“²⁵

Grundsätzlich ist es möglich, die selbst erworbene Vorsorgewohnung auch selbst zu vermieten. Jedoch gibt es dabei Einiges zu beachten. In der heutigen Zeit ist es bedeutend schwieriger geworden, rechtlich unanfechtbare Mietverträge abzuschließen. Falls es bei der Mietvertragserstellung zu größeren Fehlern kommt, wie beispielhaft einem unbefristeten Mietvertrag, welcher nicht indexiert oder anderwärtig angepasst wird, kann das dazu führen, dass die Vorsorgewohnung ihren Status als gutes Investment schnell

²³ Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 3

²⁴ Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 25

²⁵ Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 25

verliert. Denn wenn die Miete nicht angepasst wird, sich aber die Kosten der Wohnung für den Käufer stetig erhöhen, führt das zu geringeren Einnahmen und somit zu schlechteren Renditen.

Der Vermieter kann im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetz (MRG) (Neubau Vorsorgewohnung) den unbefristet abgeschlossenen Mietvertrag nur unter wichtigen Gründen, die nur sehr eng abgesteckt sind (§30MRG), gerichtlich kündigen. Der Mieter wiederum kann einen unbefristeten abgeschlossenen Mietvertrag unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfristen oder -termine ohne Angabe von Gründen gerichtlich oder schriftlich kündigen.²⁶

Wichtig in diesem Zusammenhang ist zusätzlich, dass ein befristeter Mietvertrag nach dem MRG (Teilanwendungsbereich bei Neubauvorsorgewohnungen) auf mindestens drei Jahre abgeschlossen werden muss. Kürzere Befristungen sind nicht möglich. Eine Beschränkung in die andere Richtung (mehr als 3 Jahre) gibt es hingegen nicht. Aber es gibt nach dem Auslaufen der Befristung einige Regelungen, die bei keinen oder falschen Handlungen zu einer unbefristeten Verlängerung des Mietvertrages führen können.²⁷

Allerdings kommt diese Mietdauer-Untergrenze nur sehr selten bei Vorsorgewohnungen zur Anwendung, da die Mieter zumeist von selbst nach einer kurzen Mietdauer die Wohnung zurückgeben.

Potentielle Vorsorgewohnungskäufer möchten tendenziell das Thema der Vermietung und Weitervermietung nicht unbedingt selbst betreuen. Auf Grund von besonders kurzen Mietdauern und dadurch häufigen Wiedervermietungen ist dies auch zeitintensiver als bei anderen Wohnungen. Es gibt daher bei einigen Vorsorgewohnungsanbietern die Möglichkeit, die Wohnungen nicht nur zu erwerben, sondern diese auch durch den Bauträger und dessen Vermietungs- oder Verwaltungsabteilung vermieten zu lassen. Diese sorgen dabei nicht nur für die Ansprache und Auswahl der Mieter, sondern auch für die rechtliche und finanzielle Abwicklung der Wiedervermietung. Dadurch ist

²⁶ Kranewitter Heimo; Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage, S. 196

²⁷ Mietrechtsgesetz MRG § 29ff

es für den Käufer möglich, in den Genuss einer bestmöglich vermieteten Vorsorgewohnung zu kommen, sich jedoch nicht um regelmäßig anfallende Wiedervermietungen zu kümmern. Durch den größeren und professionelleren Auftritt eines großen Vermieters, ist auch der Eindruck der bei einem potentiellen Mieter hinterlassen wird, meistens ein professionellerer, als wenn ein einzelner Wohnungsbesitzer versucht, eine Wohnung zu vermieten.

5.1.2 Mietgarantie

Eine „Mietgarantie“ ist eine Garantie, dass die gekaufte Wohnung auch tatsächlich zu den angegebenen Renditen vermietet werden kann. Sie wird meistens nur bei durch Bauträgern errichteten und auch verwalteten Vorsorgewohnungen, gegeben.

Diese hilft, meist am Anfang der Vermietung, die eventuell langsam startende Vermietung zu überbrücken. Für den Käufer hat sie den Vorteil, dass im Fall des Leerstands, der Bauträger zu Beginn der Vermietung die ausbleibenden Mieten übernimmt. Auch für eine eventuell notwendige Finanzierung stellt sie eine gewisse Sicherheit dar. Zusätzlich soll sie dem Vorsorgewohnungsverkäufer das Gefühl geben, dass auch der Bauträger an die angenommenen Mieten glaubt und sich bei Nichterhalt selbst in die Verantwortung nimmt.

Es gilt jedoch zu beachten, dass Mietgarantien für unterschiedliche Zeiträume gelten und nicht immer 100% des Mietausfalls abdecken, sondern teilweise nur bis zur Hälfte der angenommenen Mieten.²⁸

²⁸ Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 17

5.2 Verwaltung

Ähnlich wie bei der Vermietung, gibt es auch bei der Verwaltung einer Vorsorgewohnung einige Punkte, die unbedingt beachtet werden sollten, um die Rendite der gekauften Wohnung möglichst hoch zu halten.

5.2.1 Betriebskosten

„Die Betriebskosten sind jene Kosten, die durch den laufenden Gebrauch der Liegenschaft entstehen und in der Regel vom Mieter getragen werden.“²⁹

Sie sind Bestandteil der Miete, die ein möglicher Mieter der Vorsorgewohnung zusätzlich zur Nettomiete zu begleichen hat. Für den Mieter ist dieser Kostenblock jedoch fixer Bestandteil seiner Abrechnung. Daher sollten die Kosten für eine leichtere Vermietung eher geringer ausfallen. Jegliche Reduktion der Betriebskosten kann theoretisch direkt in den Netto-Mietzins fließen. Und ein höherer Netto-Mietzins bedeutet eine bessere Rendite.

Daher sollte umgekehrt darauf geachtet werden, dass der Betriebskostenanteil nicht zu hoch wird. Sonst müsste, um die Gesamtmiete nicht zu sehr zu erhöhen, der Netto-Mietzins reduziert werden. Und das führt dann schlussendlich zu einer geringeren Rendite der Vorsorgewohnung.

Bei den Betriebskosten ist zu beachten, dass diese nach dem Kauf eher schwierig beeinflusst werden können, denn sie hängen sehr stark an der Ausführung und Ausstattung des Wohnhauses bzw. der ganzen Wohnanlage ab. Daher ist es besonders wichtig, die Betriebskosten bereits im Vorfeld genau abzuklären und wenn möglich, eine leichte Erhöhung der Betriebskosten über die Zeit in der Prognoserechnung zu berücksichtigen.

²⁹ Kranewitter Heimo; Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage, S. 92

5.2.2 Instandhaltung und Instandsetzung

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch die Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen zur Aufrechterhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der Gebäude während der Nutzungsdauer. Die Instandhaltungskosten werden üblicherweise vom Eigentümer getragen.³⁰

Ähnlich wie die Betriebskosten sind auch die Erhaltungskosten im Nachhinein nicht mehr so einfach zu ändern. Sind gewisse Bauteile zu erhalten, kann das meist nicht lange aufgeschoben werden.

5.2.3 Außenanlagen und Allgemeinflächen

Die Außenanlagen sind bei der Verwaltung ein eigenes Thema. Einerseits führt ein großes Angebot an Außenanlagen und Allgemeinflächen um und im Haus, mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einem besseren Gesamtbild der Anlage. Andererseits können zu viele Außenanlagen und Allgemeinflächen auch dazu führen, dass die Vorsorgewohnung schlechter vermietet wird. Dies passiert dann, wenn die Anlagen mitverantwortlich sind, dass Betriebskosten stark ansteigen und die Gesamtmiete für die Mieter nicht mehr leistbar ist.

Daher gilt es als Bauträger genau abzuwägen, welche Außenanlagen notwendig sind und welche Allgemeinflächen wirklich benötigt und genutzt werden. Jegliche eingesparte Fläche kann auch die Betriebskosten senken und im Gegenzug die Rendite erhöhen.

Für den Vorsorgewohnungskäufer ist es daher wichtig, Wohnungen oder Anlagen zu finden, bei denen die Außenanlagen und die Allgemeinflächen in ausgewogenem Ausmaß vorhanden sind.

³⁰ Kranewitter Heimo; Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage, S. 93

5.2.4 Service-Modelle

Grundsätzlich gibt es keine genormten Service-Modelle. Jedoch kann man Vorsorgewohnungs-Modelle in drei Kategorien unterteilen:

- Voll-servicierte Wohnung
- Wohnung mit Beratungsvertrag
- Wohnung ohne weitere Dienstleistung.³¹

Bei einer voll-servicierten Vorsorgewohnung bekommt der Käufer alles aus einer Hand. Wohnung, Vermietung, Verwaltung und Abwicklung werden durch den Bauträger erledigt. Diese Variante ist für unerfahrene Wohnungskäufer vorteilhaft. Einige Kunden von voll-servicierten Vorsorgewohnungen haben ihre Wohnung niemals selbst besichtigt und würden das auch nicht machen wollen. Sie sind lediglich an der Wohnung als Finanzprodukt interessiert.

Bei einer Wohnung mit Servicevertrag ist, wie im Namen erkennbar, nur ein Servicevertrag abgeschlossen. Das Unternehmen agiert als Verbindung zwischen Mieter und Eigentümer. Sollte die Wohnung einmal nicht mehr vermietet sein, kann der Eigentümer selbst entscheiden, ob und wie die Wohnung wieder vermietet werden soll. Allerdings ist er dann auch selbst für die Vermarktung zuständig.

„Diese Variante wählen Kunden, die sich doch, allerdings in begrenztem Umfang, einbringen möchten.“³²

Bei Wohnung ohne weitere Dienstleistung wird dem Erwerber nur eine fertige Wohnung zur Verfügung gestellt. Ob oder wie er diese vermietet, bleibt dem jeweiligen Käufer selbst überlassen. Auch die Verwaltung, Erhaltung und Instandsetzung der Wohnung muss bei dieser Variante selbst bewerkstelligt werden. Daher ist diese Variante eher für den erfahrenen Vorsorgewohnungskäufer zu empfehlen, da im Vergleich zu den anderen Varianten, deutlich mehr Aufgaben im Laufe der Haltedauer zu erledigen sind. Vor allem da bei Vorsorgewohnungen die Vermietungsdauer im Vergleich zu

³¹ Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 26

³² Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 27

normalen Mietwohnungen, deutlich kürzer ausfallen, ist mit häufigen Wiedervermietungen zu rechnen.

Allerdings steht es dem Vorsorgewohnungskäufer frei, sich nachträglich um einen Makler oder eine Verwaltung für seine Wohnungen zu kümmern. Diese kann anschließend für ihn die Aufgaben, wie bei einer Wohnung mit Servicevertrag, abwickeln.

5.2.5 Mietenpooling

Zusätzlich zu den Service-Modellen gibt es noch die Möglichkeit, die Miete und die Verwaltung über einen sogenannten Mietenpooling abzuwickeln.

„Manche Anbieter von Vorsorgewohnungen vereinbaren mit ihren Kunden, dass sämtliche Wohnungseigentümer eines Hauses hinsichtlich der Mieten eine Risikogemeinschaft eingehen. Das bedeutet, dass alle Mietzinse in einen Topf geworfen werden und jeder Wohnungseigentümer einen seinem Anteil entsprechenden Teil (meistens entsprechend seinem Mindestanteil) davon erhält. Fallen bei einer Wohnung z.B. wegen der Leerstehung Mieteinnahmen aus, so bekommt der Wohnungseigentümer trotzdem seinen Anteil aus den (insgesamt geringeren) Gesamteinnahmen.“³³

Diese Variante ist eine, für in diesem Bereich neue oder unerfahrene Anleger, eine gute Möglichkeit, das Risiko weiter zu reduzieren. Die Wahrscheinlichkeit, dass alle Wohnungen in einem Mietenpool leer stehen ist deutlich geringer, als das eine einzelne Wohnung leer ist.

Der Vorteil kehrt sich jedoch um, wenn die einzeln erworbene Wohnung nahezu durchgehend vermietet wird. Dann führt der Mietenpool lediglich dazu, dass der Mietentgang anderer Wohnungen ausgeglichen wird. Dies kann die Rendite deutlich verschlechtern.

Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 27

Daher sollte man sich bei diesem Modell gut überlegen, wie die anderen Wohnungen der Anlage vermietet werden können. Sonst kann der Vorteil des Mietenpooling schnell zu einem großen Nachteil werden und sich dadurch die Eigenkapitalrendite sehr stark reduzieren.

6 Exitstrategien für Vorsorgewohnungen

Als Merksatz für Veranlagungen gilt, dass zur Veranlagung gebrachtes Kapital, wenn möglich, nicht aus der Veranlagung genommen werden sollte. Jedoch gibt es die Möglichkeit, in neue oder bessere Vorsorgeprodukte zu investieren. Oder die Vorsorgewohnung wird beispielweise zur Aufbesserung einer anstehenden Pension verwendet. Aus diesem Grund sollte sich bereits beim Erwerb einer Vorsorgewohnung mit dem Thema der Exitstrategie befasst werden. Man kann, je nach gewünschtem Exit, unterschiedliche Strategien verfolgen. In jedem Fall sollte die Exitstrategie spätestens bei Änderung der Nutzung oder Veräußerung der Wohnung mit einem Steuerberater oder Finanzexperten besprochen werden, um keine groben Fehler zu begehen. Unter Umständen hat sich auch die beim Erwerb geltende, gesetzliche Grundlage bis dahin geändert.

In den folgenden Unterkapiteln werden beispielhaft einige mögliche Exitstrategien angeführt. Es gibt eine Vielzahl an Möglichkeiten von Exitstrategien. Die nachfolgend Angeführten sind jedoch die am häufigsten Angewendeten.

Unabhängig für welche Exitstrategie man sich letztendlich entscheidet, sollte man immer eine gut durchdachte und eventuell durch Expertenmeinungen gestützte Entscheidung treffen. Letztlich möchte niemand den gesamten Aufwand, den eine Vorsorgewohnung mit sich bringen kann, unnötig auf sich nehmen und dafür keinen Gewinn erhalten.

6.1 Bestandhaltung

Die wahrscheinlich einfachste Variante ist es, die Vorsorgewohnung bis zur Beendigung des Betrachtungszeitraumes in derselben Art und Weise weiter zu vermieten. Diese Variante ist, sofern die Vorsorgewohnung in gutem Zustand ist, vermutlich die unkomplizierteste Variante. Im Prinzip wird die Wohnung wie zuvor, einfach an Personen vermietet und die Differenz zwischen Ausgaben und Miete kann als zusätzliche Einnahmequelle betrachtet werden.

Ähnlich wie bei gebrauchten Vorsorgewohnungen, sind die Erhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten im Auge zu behalten. Im Vergleich zu Neubauwohnungen kann es sehr häufig vorkommen, dass eine Erneuerung des Daches oder Fenster in größerem Umfang notwendig werden. Dies sollte bei Neubauvorsorgewohnungen nur sehr selten vorkommen, kann aber für gebrauchte Wohnungen einen sehr großen finanziellen Nachteil darstellen. Vor allem wenn dafür keine Rücklagen gebildet wurden oder die Wohnung kurz nach der Investition verkauft werden soll, dann kann der Wohnungsbesitzer auf den Investitionskosten sitzen bleiben.

Daher sollte, wie bei allen Bestandswohnungen, immer auch eine technische Begutachtung vor Erwerb der Wohnung vorgenommen werden, um spätere Überraschungen zu reduzieren. Ausgeschlossen werden können sie grundsätzlich nie.

6.2 Veräußerung der Vorsorgewohnung

Eine weitere Exitstrategie ist der Verkauf der Vorsorgewohnung. Grundsätzlich gibt es bei der Veräußerung einer Vorsorgewohnung einige Punkte zu beachten. Ein wichtiger ist die seit 01.01.2016 bestehende, neu geregelte Gesetzeslage, nach der Immobilien beim Verkauf mit 30% Immobilienertragsteuer (ImmoEST) auf den Mehrerlös, im Vergleich zu den Anschaffungskosten, besteuert werden. Diese Steuerthematik sollte unbedingt mit einem Steuerberater oder Finanzexperten besprochen werden. Eventuell lässt sich die zu entrichtende Steuerabgabe senken. Diese kann beispielweise mit einem, im gleichen Zeitraum aufgetretenen Verlust oder einer Aufwendung, welche abgeschrieben werden kann, gegengerechnet werden.

Weiters muss bei einer Veräußerung vor Abschluss des Betrachtungszeitraumes, die anteilig angesetzte Vorsteuer wieder zurückgezahlt werden. Die Rückzahlung erfolgt grundsätzlich unter der Annahme von 1/20 pro Jahr, welches vor Beendigung der 20 Jahre Betrachtungszeit veräußert wurde. Außerdem sollte unbedingt geprüft

werden, ob bereits ein steuerlicher Gewinn aufgetreten ist und der Betrachtungszeitraum abgeschlossen ist. Dann kann die Wohnung deutlich unkomplizierter veräußert werden.

In jedem Fall gibt es einige Stolperfallen zu beachten, die wohl überlegt sein sollten. Sonst kann am Ende einer sehr langfristigen Investition in eine Vorsorgewohnung, der Gewinn zum Schluss stark reduziert oder ganz verloren werden.

6.3 Eigennutzung

Eine nicht zu unterschätzende Exitstrategie ist die Eigennutzung. Sie ist vermutlich bei kleinen Vorsorgewohnungen nicht so häufig, da jemand der das Eigenkapital aufbringen kann, nicht in einer 30-40 m² Wohnung leben möchte. Für größere Wohnungen hingegen, ist dies eine nicht zu unterschätzende Möglichkeit, den Kaufpreis anderwärtig zu finanzieren.

Sollte die Vorsorgewohnung nach Abschluss des Betrachtungszeitraumes weder weitervermietet noch veräußert werden, kann diese auch durch den Käufer selbst oder durch Familie, Bekannte und andere Angehörige genutzt werden. Diese Variante ist prinzipiell möglich, sollte jedoch nicht unbedingt als Ausgangssituation gewählt werden. Denn meist ist ein vorteilhafter Vorsorgewohnungsgrundriss nicht unbedingt mit einem Eigennutzerwohnungsgrundriss gleichzusetzen. Daher sollte mit Blick auf eine möglichst hohe Gesamtrendite, tendenziell auf eine der beiden vorherigen Exitstrategien zurückgegriffen werden.

Sollte eine Eigennutzung trotzdem die bevorzugte Exitstrategie sein, ist auf die Erfüllung des Betrachtungszeitraumes zu achten. Sonst muss bei einer vorzeitigen Eigennutzung, das steuerlich als Änderung der Bewirtschaftungsart ausgelegt werden kann, mit der Rückzahlung des Vorsteuerabzuges gerechnet werden. Auch die Möglichkeit der Geltendmachung von Werbungskosten und Abschreibungen entfällt.

„Wird eine Vorsorgewohnung ausschließlich zu privaten Zwecken verwendet, dürfen keine Werbungskosten bzw. Abschreibungen mit steuerlicher Wirkung geltend gemacht werden, da diese Ausgaben der privaten Lebensführung des Steuerpflichtigen zuzurechnen sind.“³⁴

Daher sollte die Verwendung einer Vorsorgewohnung und damit auch die Änderung der Nutzungsart, immer mit einem Steuerrechtsexperten abgestimmt werden. Dies gilt unabhängig davon, um welche Art der Änderung es sich handelt, um keine ungewollte Überraschung zu erleben.

Falls diese Variante nicht zur Maximierung des Ertrages gewählt wurde, kann damit zumindest ein gewisser Anteil des Kaufpreises abbezahlt werden.

Eventuell findet diese Variante auch Anwendung, um sich eine Wohnung für einen möglichen Ruhestand zu sichern. Dabei steht dann allerdings nicht die Maximierung der Rendite im Vordergrund, sondern die Abzahlung der erworbenen Wohnung bis zur Rente.

³⁴ Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 97

7 Renditen von Vorsorgewohnungen

Die Rendite einer Vorsorgewohnung ergibt sich unter anderem aus dem Verkaufspreis, den Mieteinnahmen, einer möglichen Wertsteigerung und den steuerlichen Vorteilen.

„Der Begriff der Rendite soll die Frage beantworten, wie gut es gelungen ist, oder voraussichtlich gelingen wird, frühere Geldbeträge in spätere Geldbeträge zu verwandeln. Mit dem Begriff Rendite wird somit der Gesamterfolg einer Investition bzw. Anlage als effektive Verzinsung des eingesetzten Kapitals gemessen.“³⁵

Jedoch ist dieser rechnerische Zugang nicht letztgültig für die Renditeentwicklung. Wie auch bei vielen anderen Finanzprodukten, drückt die Rendite in gewisser Weise auch das Risiko eines Investments aus, oder zumindest kann man selbiges daraus ableiten.

Daher ergibt sich für gleichwertige Immobilien, die aber in anderen Standorten und somit Märkten verortet sind, eine unterschiedliche Rendite.

„Das gesteigerte Risiko für einen Investor, wenn er in Städten wie Graz investiert, muss über die Rendite abgebildet werden. Die Rendite muss folglich höher sein als bei einem volumenmäßig gleich großen Projekt in Wien.“³⁶

In diesem Kapitel soll auf die Renditeentwicklung in Österreich, vorrangig auf die Renditen von Wien und Graz, eingegangen werden. Diese beiden Ballungsräume wurden gewählt, weil sie über die beste vorhandene Datenlage verfügen und daher sinnvoll vergleichbar sind.

Es konnte, vor allem in Wien auf die Entwicklung der letzten 10 Jahre eingegangen werden, wodurch ein sehr aussagekräftiger Trend dargestellt werden kann.

³⁵ Bretterklieber Eva; Rendite einer Vorsorgewohnung, als Ergebnis aus Kaufentscheidung, optimaler Nutzung der Steuervorteile, effizienter Vermietung und Ausstiegszeitpunkt sowie Verkaufspreis; Masterthesis, Technische Universität Wien, Wien, 2008, S. 50

³⁶ Einflussfaktoren für die Entwicklung von Büroimmobilien Analyse der entscheidenden Marktindikatoren für institutionelle Investoren und Projektentwickler (Graz im Vergleich mit Wien), Dominik Konrad, Masterthesis, TU Wien, Wien, 2019, S. 58

Aus diesem Trend soll mit der Einbeziehung zusätzlicher Kriterien, wie dem Trend der österreichischen Staatsanleihen, eine Einschätzung der zukünftigen Renditenentwicklung in Wien und Graz entstehen.

Eine rein mathematische Prognoserechnung, übersteigt aufgrund der zu umfangreichen Datenlage den Umfang der Arbeit. Eine Berechnung des Trends auf Grundlage der vergangenen Daten ist zudem nicht zielführend, da sie sämtliche, den Vorsorgewohnungsmarkt beeinflussende Parameter außer Acht lässt.

7.1 Marktsituation Österreich

Der Österreichische Wohnungsmarkt als Ganzes zeigt einen durchgehend positiven Trend. Dies liegt nicht zuletzt an einer sehr stabilen Marktsituation und einem unvergleichbaren Anteil an gemeinnützigen Wohnungen.

In diesem Zusammenhang werden Vorsorgewohnungen ein immer beliebteres Finanzprodukt. Auch nicht versierte Personen und Investoren steigen in den Markt ein. Verantwortlich dafür sind unter anderem immer weiter fallende Zinsen und Renditen anderer Marktprodukte sowie die vergleichsweise niedrigen Fremdfinanzierungszinsen. Diese sind auch stark von den Staatsanleihen abhängig.

„Der Yield Spread zwischen den 10-jährigen Staatsanleihen und der Spitzenrendite für Büroimmobilien erreichte in 2020 einen Rekordwert. Durch den weiteren Anstieg des Yield Spread auf 370 Basispunkte trotz weiter gesunkenen Spitzenrenditen ist die Attraktivität von Immobilieninvestments im Vergleich zu anderen Anlageklassen in 2020 nochmal deutlich angestiegen. Auf Basis der aktuellen Prognosen wird der Renditeunterschied im Jahr 2021 nur leicht auf rund 350 Basispunkte zurückgehen. In Verbindung mit dem weiterhin anhaltenden niedrigen Zinsniveau ergeben sich insgesamt sehr

*positive Grundparameter für Investitionen in österreichische Immobilien im Jahr 2021.*³⁷

Dieser positive Trend ist vor allem auch in Wien sehr gut zu erkennen, wo der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen besonders hoch ist.

7.1.1 Wien

Wien ist die bevölkerungsreichste Stadt in Österreich. Mit knapp 1,9 Mio. Einwohnern, ist sie mehr als sechs Mal so groß wie die zweitgrößte Stadt Österreichs – Graz.

Die Wohnungsanzahl und die Einwohnerzahl wächst, wie die Jahre zuvor, kontinuierlich. Das Marktvolumen für Vorsorgewohnungen in Wien steigt die letzten Jahre auch weiter:

„Das Volumen an verkauften Vorsorgewohnungen im Jahr 2020 betrug 188,71 Mio. Euro und übersteigt somit das Gesamtvolumen des Vorjahres um 43 Mio. Euro. Auch der Durchschnittskaufpreis einer Vorsorgewohnung stieg im Vergleich zum Vorjahr um 5,17 Prozent und betrug im Jahr 2020 234.134 Euro. Dies ist vor allem auf die, durch die Krise zunehmenden Bau- bzw. Materialkosten zurückzuführen.“³⁸

Auch die Anzahl an verkauften Vorsorgewohnungen in Wien steigt die letzten Jahre stetig. Lag das Volumen 2015 noch bei etwas über 500 Wohnungen, liegt es derzeit vermutlich schon über 900 verkauften Vorsorgewohnungen pro Jahr. Diese Zahlen lassen sich aus den verschiedenen Marktberichten herauslesen.

„Im ersten Halbjahr 2021 konnte im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 bereits eine Steigerung beobachtet werden. Insgesamt wurden bisher 453

³⁷ Austrian Real Estate Market Outlook 2021, CBRE, S. 6

³⁸ Vorsorgemarktbericht 2021, EHL, S. 6

Transaktionen verzeichnet. Anleger sehen nach wie vor Wohnimmobilien als sicherste Investitionsmöglichkeit an.“³⁹

„Die durchschnittliche m²-Miete für Erstbezüge in Wien ist in den vergangenen Jahren nur im Rahmen der Inflation angestiegen, wodurch bei gleichzeitig starkem Anstieg der Kaufpreise die Rendite gesunken ist.“⁴⁰

7.1.2 Graz

Graz ist bevölkerungstechnisch gesehen die zweitgrößte Stadt Österreichs:

Landeshauptstadt	EinwohnerInnen
Wien	1.921.153
Graz	291.130
Linz	206.552
Salzburg	155.424
Innsbruck	131.042
Klagenfurt	101.779
St. Pölten	55.878
Bregenz	29.524
Eisenstadt	14.892

Abbildung 2 - Einwohnerzahlen der Landeshauptstädte Österreichs, Statistik Austria

Wie in der darüberliegenden Abbildung ersichtlich, liegt Graz mit knapp 300.000 Einwohnern hinter Wien auf Platz zwei der einwohnerstärksten Landeshauptstädte.

Der Wohnungsmarkt in Graz ist daher derzeit ein sehr interessantes Marktsegment:

„Das starke Bevölkerungswachstum in Graz führt bereits seit einigen Jahren zu einer hohen Neubautätigkeit im Wohnbau. Als Reaktion der Stadt steht die Entwicklung großflächiger Stadtentwicklungsgebiete abseits des

³⁹ Vorsorgemarktbericht 2021, EHL, S. 6

⁴⁰ Vorsorgemarktbericht 2021, EHL, S. 8

Stadtzentrums, wie etwa den Reininghausgründen, der Smart City, dem Brauquartier Puntigam oder der Kirchner Kaserne im Vordergrund.“⁴¹

Zusätzlich zu einem anhaltendem starken Bevölkerungswachstum, kommen hohe Neubauleistungen und vor allem ein hohes Fertigstellungsvolumen hinzu. Ob dieser Trend in den folgenden Jahren anhalten wird, ist noch ungewiss.

„Nach einem leichten Einbruch der Fertigstellungszahlen im Jahr 2020, kommt es in den nächsten Jahren wieder zu höheren Steigerungsraten. Das Jahr 2022 stellt dann den vorläufigen Höhepunkt in Bezug auf das Fertigstellungsvolumen dar. Die Datenlage für die darauffolgenden Jahre ist allerdings noch unsicher, weshalb ein weiterer Aufwärtstrend auch nach 2022 nicht auszuschließen ist.“⁴²

7.2 Renditen in Wien

Um die Renditen in Wien für die letzten 10 Jahre zu bestimmen, werden die Daten von verschiedenen Marktberichten gesammelt und gemeinsam ausgewertet. Es werden jeweils die Mietergebnisse der im Bericht behandelten Jahre, in Tabellen mit den Verkaufspreisen pro Quadratmeter derselben Jahre gesammelt. Anschließend werden die Daten der verschiedenen Jahre zusammengeführt, um eine durchgehende Zeitreihe zu erzeugen.

Die Daten in den jeweiligen Berichten zeigen jeweils einen Rückblick einiger Jahre und auch meistens eine einjährige Vorschau auf. Daher war es sehr einfach, die Daten der unterschiedlichen Jahre zusammenzuführen.

Dieses Vorgehen wurde bei allen verwendeten Marktberichten der jeweiligen Ersteller durchgeführt. Da die Marktberichte nicht von allen Erstellern für die

⁴¹ Mehrgeschossiger Wohnungsbau in Graz 2020, CBRE, S. 6

⁴² Mehrgeschossiger Wohnungsbau in Graz 2020, CBRE, S. 6

gesamten 10 Jahre vorhanden sind, werden die fehlenden Daten inter- oder extrapoliert, um die Zeitreihen zu vervollständigen.

Jedoch zeigen sich auch deutliche Überschneidungen der jeweiligen Jahre, die bei mehreren Berichten vorkamen, was auf ein sehr gutes Datenbild hinweist.

Grundsätzlich werden nur Daten für Neubauprojekte herangezogen, da sich diese Arbeit nur mit Neubauvorsorgewohnungen befasst.

Die Werte für den 1. Bezirk werden aus der Analyse ausgeschlossen, da sie einerseits in vielen Berichten nicht vollständig erfasst und andererseits auch für den Neubauvorsorgemarkt nicht relevant sind.

Vorsorgewohnungen im 1. Bezirk sind zu einem sehr großen Anteil Bestandwohnungen. Da sie sich aus Renditesicht nicht gleich wie Neubauvorsorgewohnen verhalten, wären sie nicht sinnvoll zu vergleichen.

Die vollständigsten Daten lieferte der EHL & BUWOG Marktbericht. Der älteste verfügbare Bericht stammt aus dem Jahr 2013, mit den Werten aus den Jahren 2011, beziehungsweise 2012. Dadurch ist es möglich, die letzten 10 Jahre rückblickend darzustellen. Die Marktberichte von CBRE sind ab 2017 verfügbar. Daher können die Kauf-, Mietpreisdaten und in weiterer Folge auch die Renditedaten aus dem EHL & BUWOG Marktbericht erst ab 2017 mit den Daten von CBRE verglichen werden.

Die Daten für 2022 sind in den Berichten nur als Prognosewerte angegeben und daher nur bedingt aussagekräftig. Sie werden aber trotzdem für die spätere Trendanalyse mit in die Auswertung genommen.

7.2.1 Allgemeine Renditenentwicklung im Wohnbau

Als erstes wurde ein Diagramm aus den Daten der BUWOG/EHL Wohnungsmarktberichte von 2013 bis 2022 erstellt. Die Daten sind grundsätzlich vollständig. Lediglich fehlen in wenigen Jahren jeweils die Daten aus ein bis zwei Bezirken. Diese waren aber gerade für den

Vorsorgewohnungsmarkt nicht relevant. Daher bilden diese Berichte ein sehr durchgehendes und vergleichbares Bild des Wohnungsmarktes ab. Allerdings bewerten die Berichte sämtliche Neubauwohnungen, d.h. nicht nur Vorsorgewohnungen. Da aber Neubauvorsorgewohnungen, Eigennutzer- und Mietwohnungen ähnliche Preise und Mieten aufweisen, sind die Daten trotzdem sehr repräsentativ.

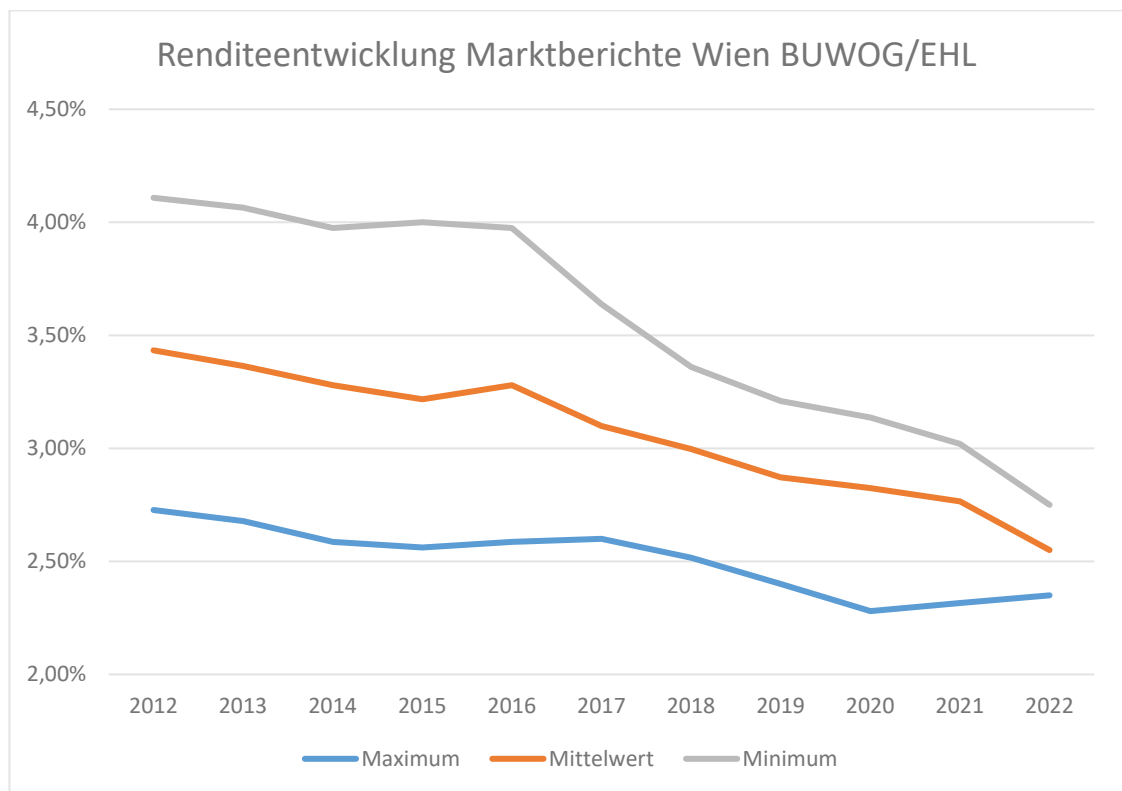


Abbildung 3 - Renditeentwicklung in Wien aus den Marktberichten Wien, EHL/BUWOG

Dem Diagramm ist zu entnehmen, dass die Renditen der letzten 10 Jahre in Wien deutlich gesunken sind.

Das Renditenminimum (graue Linie) ist von über 4% im Jahr 2012 auf unter 3% im Jahr 2021 gesunken. Die Prognose deutet sogar auf ein Fallen der Renditen auf 2,75% für das Jahr 2022 hin.

Das Renditenmaximum (blaue Linie) ist im Vergleich dazu von knapp 2,75% im Jahr 2012 auf 2,30% im Jahr 2021 gefallen. Dabei hat es 2020 sogar einen

kurzer Ausschlag in Richtung 2,25% gegeben. Die Tendenz der letzten 10 Jahre ist, ähnlich wie bei der Minimalrendite, eine fallende Rendite, wenn gleich auch deutlich schwächer.

Der Mittelwert der ausgewählten Renditen (orange Linie) bewegt sich gleichmäßig fallend zwischen 3,5% im Jahr 2012 und 2,75% im Jahr 2021. Der Trend des Mittelwertes zeigt, ähnlich wie der Minimalwert, eine weiter fallende Tendenz der Rendite.

Wie im vorherigen Diagramm ersichtlich, lagen die Renditen einiger Projekte schon 2012 unter 3%. Vermutlich waren diese Projekte in Top-Lagen zu finden, oder sind zumindest keine klassischen Vorsorgeprojekte.

In den Jahren 2013 bis 2016 stagnierten die Renditen im Vergleich zu den anderen Jahren in der Auswertung und bewegten sich eher seitwärts.

Bestätigt werden die Zahlen auch durch den Market Outlook 2021 von CBRE, in dem die Renditen, selbst von hochwertigen Investitions-Projekten, auf 3,0% Rendite sinken.

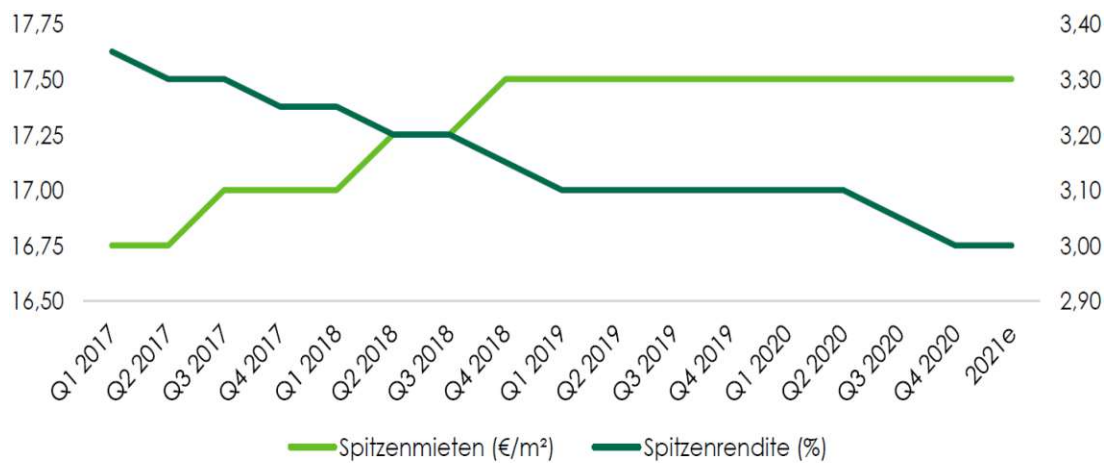


Abbildung 4 - Spitzenrenditenverlauf in Wien - Austrian Real Estate Outlook 2021

Im Market Outlook 2021 von CBRE wird bereits von weiter fallenden Renditen gesprochen.

„Das große Interesse der Investoren an dieser Assetklasse wird dazu führen, dass die Spitzenrendite 2021 weiter sinken wird. Auch Büro und Wohnimmobilien verzeichneten einen weiteren, wenn auch moderateren Rückgang der Spitzenrendite auf jeweils ca. 3,35% bzw. 3,0%.“⁴³

Renditenentwicklung im Wohnbau nach Bezirken

Eine weitere Auswertung der BUWOG/EHL Marktberichte nach Bezirken zeigt die unterschiedliche Entwicklung der Renditen für Wohnungen. Im folgenden Diagramm sind Bezirke mit einem hohen fertiggestellten Vorsorgewohnungsvolumen abgebildet. Gewählt wurden die jeweils sechs Bezirke, in welchen 2015 oder 2020 die meisten Vorsorgewohnungen fertiggestellt wurden. Für die Jahre davor waren keine aussagekräftigen Daten über die Anzahl der fertiggestellten Vorsorgewohnungen vorhanden. Daher die Einschränkung auf die Jahre 2015 und 2020 zur Definition der Bezirke, in denen die meisten Vorsorgewohnungen errichtet wurden. Das folgende Diagramm wird trotzdem mit dem Jahr 2012 beginnen, da die jeweilige bezirksweise Auswertung der Renditen vorhanden ist.

⁴³ Austria Real Estate Market Outlook 2021, CBRE, S. 9

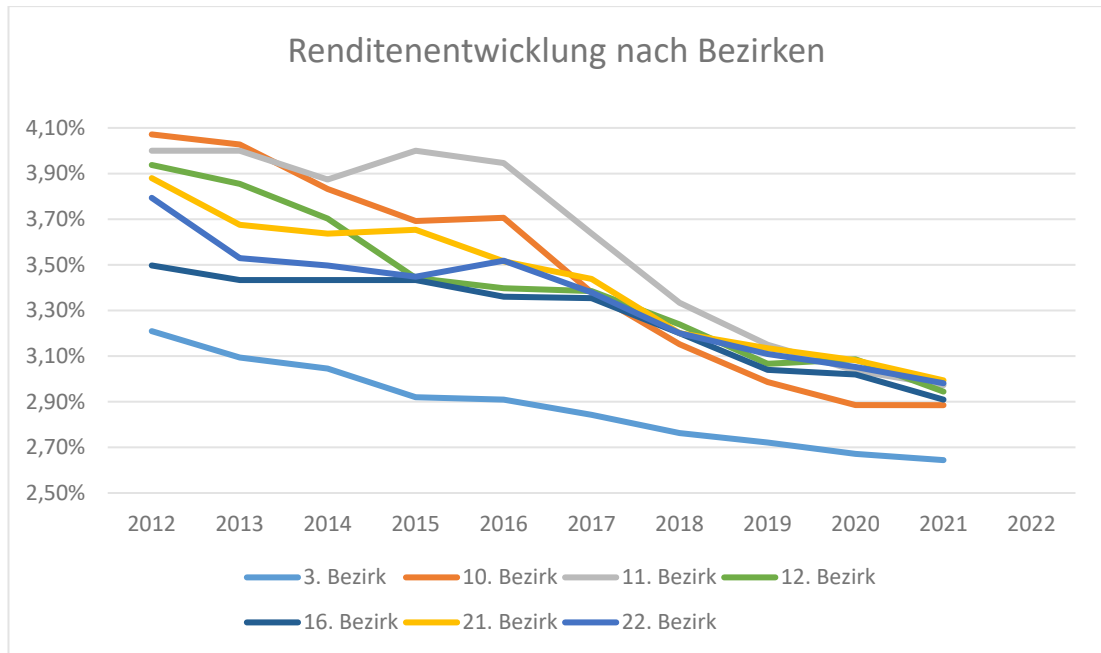


Abbildung 5 - Renditeentwicklung Wohnungen nach verschiedenen Bezirken in Wien 2012-2021

Im Diagramm kann man deutlich die sehr gleichmäßige Renditenentwicklung erkennen. Lediglich im 11. Bezirk weicht die Renditeentwicklung in den Jahren 2015 bis 2017 deutlich von den restlichen Bezirken ab. Der 3. Bezirk ist traditionell renditemäßig niedriger angesiedelt, da er im Vergleich zu den anderen Bezirken eine deutlich bessere Lage aufweist. Eine bessere Lage führt meistens zu einer niedrigeren Rendite.

Das liegt vor allem daran, dass die Mieterträge nicht mit den Kaufpreisen, vor allem in den früheren Vorsorgewohnungsbezirken 2 bis 9 mitgeklettert sind. Daher weichen die meisten Bauträger und in weiterer Folge auch die Vorsorgewohnungskäufer, in weiter vom Stadtzentrum entfernte Bezirke aus. Wichtig dabei ist, dass diese, mittlerweile durch zum Beispiel eine U-Bahn-Verlängerung, noch vergleichsweise gut an die Innenstadt angebunden sind.⁴⁴

Jedoch ist auch die Entwicklung der Rendite im 3. Bezirk ähnlich der anderen Bezirke, gleichmäßig verlaufen, wengleich auch deutlich flacher. Die Rendite

⁴⁴ Bauernfeind Sandra, et al; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, S. 5

in diesem Bezirk ist im Vergleichszeitraum nicht gleich stark gefallen, wie in anderen Bezirken.

In den Jahren 2018 bis 2021 kann man außerdem sehr gut die deutliche Annäherung der Außenbezirke untereinander erkennen.

Im folgenden Diagramm wurde der Mittelwert der Renditen der ausgewählten Bezirke aus dem Diagramm „Renditenentwicklung nach Bezirk“ errechnet und dargestellt.

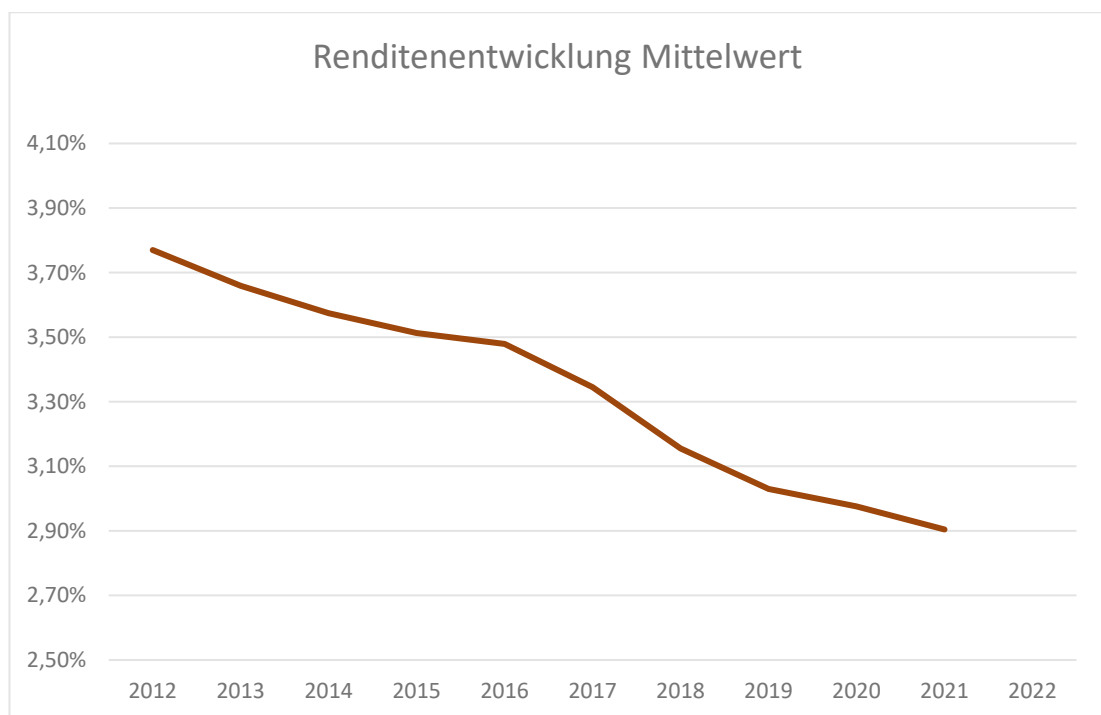


Abbildung 6 - Renditeentwicklung in Wien Mittelwert

Wie im Diagramm zu sehen ist, bewegt sich die durchschnittliche Rendite von Wohnungen von 3,80% in 2012 auf 2,90% in 2021. Für 2022 waren noch keine Daten vorhanden, allerdings kann bei einem fortlaufenden Trend mit einem Wert zwischen 2,70% und 2,80% ausgegangen werden.

Der Mittelwert hat naturgemäß die umfangreichste Datenlage zu Grunde liegen und liefert damit normalerweise einen sehr aussagekräftigen Wert. Eine größere Datenlage führt normalerweise dazu, dass einzelne Projekte nicht so

sehr ins Gewicht fallen. Sehr schön zu sehen ist dabei, dass der Trend einen sehr stabilen Verlauf aufweist.

Auch CBRE Research bestätigt in ihrem Marktbericht „Austrian Real Estate Outlook 2021“ die Rendite für Wohnen 2016 mit 3,5% und 2020 mit knapp 3%:⁴⁵

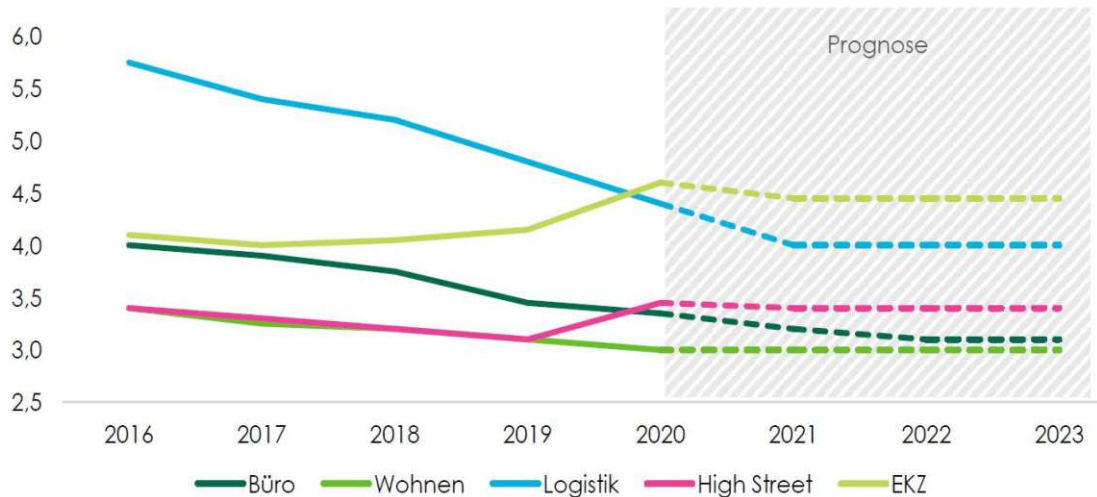


Abbildung 7 - Renditeprognose Wien aus dem Austrian Real Estate Outlook 2021 (CBRE)

Im Diagramm ist, wie auch bei den Berichten von EHL / BUWOG, die Rendite im Jahr 2016 bereits unter 3,5% gefallen und fällt im Jahr 2020 weiter auf knapp 3%.

In diesem Diagramm ist ebenfalls zu sehen, dass andere Immobilien-Assetklassen wie Büro oder Logistik, einen ähnlichen Renditeverlauf aufweisen wie Wohnen.

Den größten Unterschied stellt jedoch der Startwert der Rendite dar. Dies liegt vor allem daran, dass in der Renditevorstellung der Investoren, immer auch das mögliche Risiko in ein Investment eingerechnet wird.

⁴⁵ Austria Real Estate Market Outlook 2021, CBRE, S. 9

Investments in Wohnungen in Großstädten werden tendenziell als sicherer angesehen, als in Büros oder Logistikimmobilien. Daher sind diese Renditen auch tendenziell niedriger angesetzt.

Im nächsten Diagramm aus dem CBRE Real Estate Outlook von 2021 ist dieser Renditenunterschied zwischen den Assetklassen Büro, Einkaufszentrum, Logistik und Wohnen sehr deutlich zu erkennen.

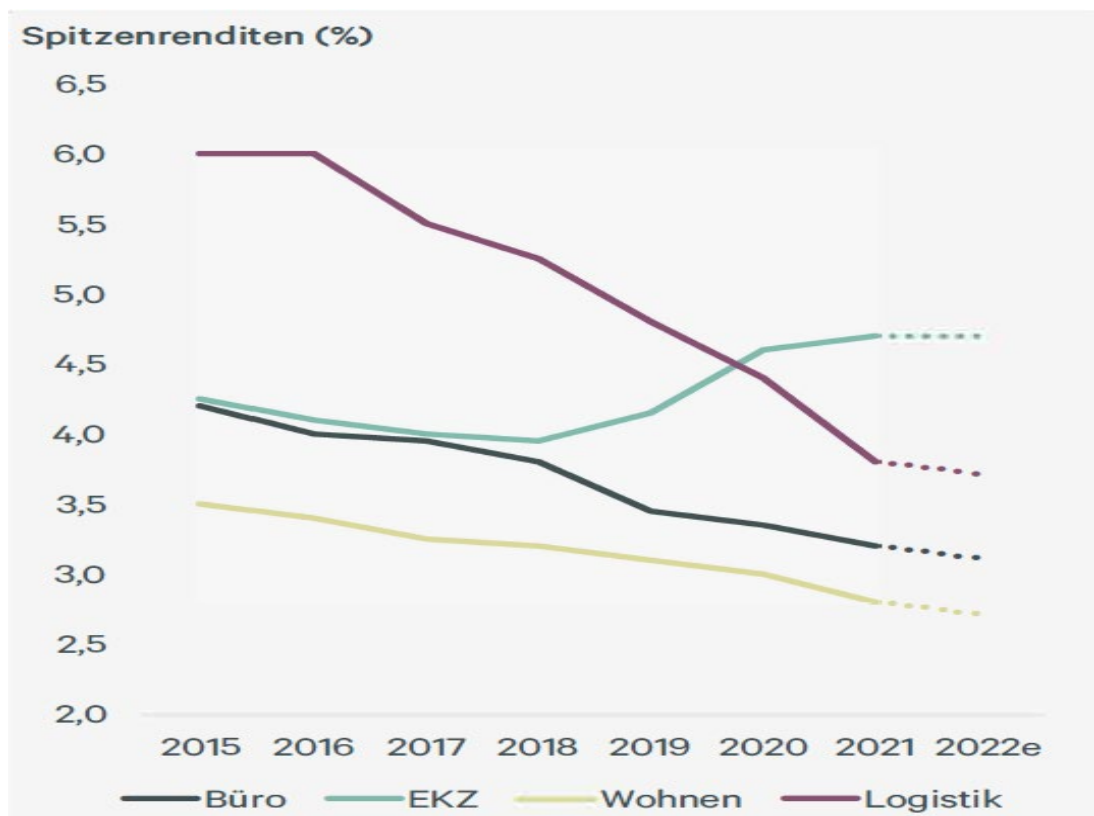


Abbildung 8 - Spitzenrenditen in Wien aus dem Austria Real Estate Market Outlook 2021 (CBRE)

Sehr interessant ist hierbei die Prognose der dargestellten Assetklassen für das Jahr 2022:

„Die Renditen in den fragten Assetklassen - allen voran Büro, Wohnen und Logistik - werden weiterhin unter Druck stehen. Aufgrund der niedrigen Level auf denen wir uns jeweils bereits bewegen, gehen wir aber davon aus, dass die Kurven stärker abflachen werden. Abhängig von der weiteren Entwicklung der Pandemie werden die Renditen für Hotel und Einzelhandelsimmobilien

stabil bleiben bzw. könnten sie erstmals seit Pandemiebeginn wieder einen leichten Rückgang verzeichnen.“⁴⁶

7.2.2 Renditenentwicklung bei Vorsorgewohnungsprojekten

Vorsorgewohnungen wurden explizit mit dem Ziel geplant, konzipiert und errichtet, um eine möglichst hohe Rendite zu erzeugen. Sie sollen ein möglichst sicheres und lukratives Investment darstellen. Dafür wird von den Bauträgern, jeweils auf der Seite des Verkaufspreises und auf der Seite der Erträge (Mieten) die optimale Mischung gesucht. Dadurch bilden diese Wohnungen sehr oft einen sehr vergleichbaren, wenn auch eher konservativen Preisansatz ab, welcher deutlich aussagekräftiger ist, als bei reinen Miet- oder Eigennutzerwohnungen.

Das nächste Diagramm zeigt die Daten aus den Vorsorgeberichten BUWOG/EHL von 2018 bis 2021. Die Daten reichen dabei vom Jahr 2015 bis in das Jahr 2021. Das Jahr 2022 ist eine Prognose. In diesen Berichten wurden ausschließlich Daten von expliziten Vorsorgewohnungen ausgewertet. Daher umfasst diese Statistik keine Wohnungen, die als Eigennutzerwohnungen errichtet und verkauft wurden, später aber durch den Käufer als Vorsorgewohnung verwendet wurden. Auch Mietwohnungen werden in dieser Statistik nicht erfasst.

⁴⁶ Austria Real Estate Market Outlook 2021, CBRE, S. 12

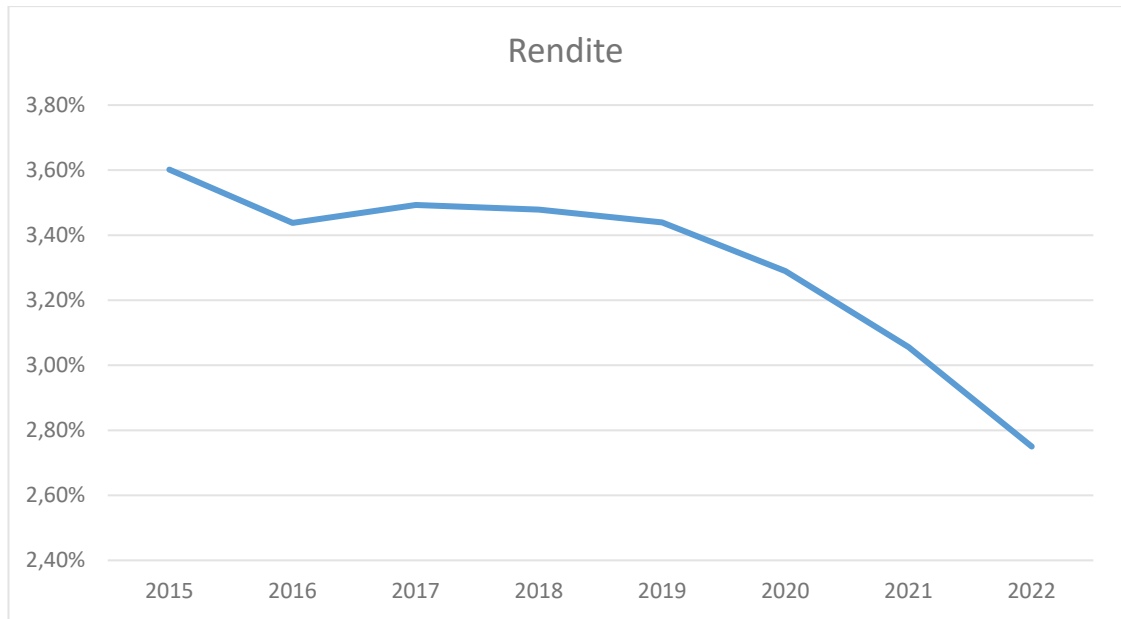


Abbildung 9 - Renditeverlauf von Vorsorgewohnungen in Wien 2015-2022

Das Diagramm zeigt einen deutlichen Trend zu niedrigeren Renditen. Im Gegensatz zu den vorherigen Auswertungen, zeigt der Graph einen Sprung mit kurzfristiger positiver Steigung im Jahr 2017. Da in dieser Zeit die Mieten relativ gleichmäßig gestiegen sind, liegt dies vermutlich eher an stagnierenden oder sogar leicht rückgängigen Kaufpreisen. Genaue Schlüsse kann man aus dieser Auswertung nicht ziehen.

„Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist relativ konstant geblieben. Die Erschließung neuer Wohnlagen und diverse Großprojekte haben den leichten Rücksprung von 2016 auf 2017 verursacht.“⁴⁷

Nach dem kurzen Rücksprung, fällt die Rendite für Vorsorgewohnungen in Wien, ebenso wie die Gesamtrendite in den vorherigen Diagrammen. Insgesamt ist sie vom Jahr 2012 ins Jahr 2022 um zirka 1% gefallen.

⁴⁷ Vorsorgemarktbericht 2018, EHL, S. 8

7.2.3 Das Jahr 2022 und der Ausblick

Dem aktuellen Jahr 2022 werden, wie den vorangegangenen Jahren, ebenfalls leicht fallende Renditen vorhergesagt. Jedoch wird sich zeigen, wie stark sich dieser Trend ausbilden wird.

„Da Wohnimmobilien nach wie vor zu einer der sichersten Veranlagungsformen zählen, hat die herrschende Pandemie Anleger sogar darin bestärkt, in Wohnungen zu investieren. Die Vermutung, dass Käufer aufgrund wirtschaftlicher Faktoren (wie Kurzarbeit) weniger Kapital für Investitionen verfügbar haben, hat sich nicht bewahrheitet. Derzeit hat es auch nicht den Anschein, dass sich die Preisentwicklung verlangsamen wird. Hinzu kommt auch die sprunghafte Entwicklung der Baupreise, die sich zukünftig auf die Neubaupreise niederschlagen wird.“⁴⁸

Derzeit kämpfen, wie oben erwähnt, Bauträger mit stark steigenden Baupreisen. Die Baupreise sind, unter anderem, durch stark gestiegene Materialpreise verursacht. Diese werden kurzfristig eher nicht zurückgehen. Auch die Energiepreise sind zu den Vorjahren deutlich gestiegen. All das führt zu steigenden Baupreisen. Vermutlich werden diese auch in naher Zukunft nicht fallen. Auch Grundstücke weisen derzeit keine Tendenz für sinkende Preise auf. Dieser Trend wird sich auch in Zukunft nicht bessern, da Großstädte, aber auch die Bundesländer versuchen werden, die Bodenversiegelung zu reduzieren. Dadurch wird weniger neue freie bebaubare Baufläche vorhanden sein, was den Wohnungspreis weiter erhöhen kann.

Zusätzlich zu den stark steigenden Errichtungskosten, kommen noch stagnierende oder nur leicht steigende Mieten:

„Die durchschnittliche m²-Miete für Erstbezüge in Wien ist in den vergangenen Jahren nur im Rahmen der Inflation angestiegen, wodurch bei gleichzeitig starkem Anstieg der Kaufpreise die Rendite gesunken ist.“⁴⁹

⁴⁸ Vorsorgemarktbericht 2021, EHL, S. 8

⁴⁹ Vorsorgemarktbericht 2021, EHL, S. 8

Die Rendite berechnet sich, wie auch schon in anderen Kapiteln erklärt, aus dem Verhältnis der erwarteten Jahresmiete und dem Verkaufspreis:

$$\text{Brutto-Anfangsrendite(BAR)} = \frac{\text{Jahresmiete}}{\text{Kaufpreis}} \quad 50$$

(ohne Abzug von Bewirtschaftungskosten)
(ohne Abzug von Kaufnebenkosten)

Da wie oben angeführt, die Miete nicht stark ansteigen wird und auf Seite der Errichtungskosten keine Entspannung zu erwarten ist, ist tendenziell mit zumindest noch weiter leicht fallenden Renditen zu rechnen.

Ein starkes Gegenargument gegen fallende Renditen ist allerdings, dass die Renditen in Zusammenhang mit den österreichischen Staatsanleihen stehen. Diese liegen derzeit bei rund 0%.

Bei Bundes- oder auch Staatsanleihen handelt es sich um Anleihen des österreichischen Staates. Sie stellen am Kapitalmarkt die am meisten gehandelte Anleihenart dar. Sie werden von der öffentlichen Hand vergeben, um beispielweise in Straßen, Bahn- oder andere Infrastrukturbauprojekte sowie andere große öffentliche Einrichtungen zu finanzieren. Sie können auch als Schuldverschreibung bezeichnet werden. Da Österreich als sehr sicherer Schuldner gilt, werden auch die Staatsanleihen als sehr sicher angesehen.

Bundes- oder auch Staatsanleihen haben auch eine Preisorientierungsfunktion. Daher beeinflussen sie jegliche Art von Krediten oder Anlageprodukten, wie eben auch Vorsorgewohnungen.

Früher wurde die umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für Bundesanleihen auch als „Sekundärmarktrendite“ bezeichnet.

⁵⁰ gif Gesellschaft für Immobilien-wirtschaftliche Forschung e.V.; Richtlinie Rendite-Definitionen Real EstateInvestment Management, 2007; S. 30

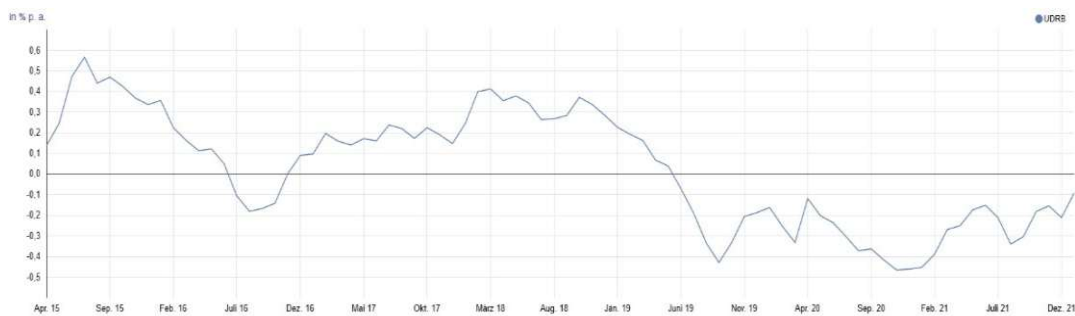


Abbildung 10 - Renditeverlauf der Bundesanleihen 2015-2021, OENB – ISA Web

In dieser Abbildung sieht man die umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für österreichische Bundesanleihen. Diese zeigen einen über die letzten Jahre fallenden Graphen. Ende 2021 steigt der Graph jedoch wieder leicht an. Wenn sich die Bundesanleihen wieder leicht erholen, würde auch der Yield Spread kleiner werden. Sollte der Yield Spread wieder kleiner werden, wenn auch nur leicht, könnte das den Renditen von Vorsorgewohnungen zusetzen.

Die Differenz zwischen den Renditen bei Staatsanleihen, den Renditen von beispielweise Vorsorgewohnungen und allen anderen Assetklassen, bezeichnet man als „Yield Spread“. Je Größer der Yield Spread von verschiedenen Anlagemöglichkeiten, desto attraktiver sind diese für einen möglichen Investor.

Obwohl die Rendite von Vorsorgewohnungen in den letzten Jahren immer weiter gefallen ist, ist der noch immer vorherrschende Yield Spread für viele Investoren ein hervorragender Anlass, trotzdem in Vorsorgewohnungen zu investieren. Derzeit gibt es kaum Anzeichen, dass die Renditen wieder steigen werden.

„Der verlängerte Lockdown sowie die Mutation des Virus dämpfen die Erwartungen an einen Wirtschaftsaufschwung im Jahr 2021. Die Wirtschaftsleistung in Österreich soll laut aktuellen Prognosen erst im zweiten Quartal 2022 wieder das Vorkrisenniveau erreichen. Das Rekordniveau beim Yield Spread zwischen Staatsanleihen und Immobilienrenditen erhöht die

*Attraktivität von Immobilieninvestments im Vergleich zu anderen sicheren Anlageklassen.*⁵¹

Sollte die umlaufgewichtete Durchschnittsrendite für österreichische Bundesanleihen weiterhin in einer Seitwärtsbewegung um die 0% herumschwanken, kann das auch zu einem weiteren Fallen der Rendite für Vorsorgewohnungen führen.

Allerdings können viele verschiedene, derzeit nicht beachtete Faktoren, wie beispielweise eine CO₂-Bepreisung oder eine Mietenregulierung, die Renditeentwicklung beeinflussen. Daher sollte man sich nicht zu sehr auf einen speziellen Aspekt verlassen, sondern viele Faktoren gesammelt betrachten.

7.3 Renditen in Graz

Im Vergleich zu Wien gibt es für Graz keine lang zurückreichenden Marktberichte. Daher muss bei der Entwicklung der Rendite von Vorsorgewohnungen in Graz, der Betrachtungszeitraum im Gegensatz zu Wien deutlich verkürzt werden.

Die Daten werden, gleich wie bei den Daten aus Wien, aus den einzelnen Marktberichten zusammengestellt. Zuerst werden die Daten aus den einzelnen Berichten herausgearbeitet und anschließend in einer Matrix vereint. Aus den einzelnen Tabellen und der Matrix lassen sich dann die unterschiedlichen Diagramme zur besseren Darstellung, erstellen.

„Die Stadt Graz, als zweitgrößte Stadt Österreichs, ist bereits aufgrund des Volumens ein interessanter Investment-Standort, aber zusätzlich auch aufgrund des starken Wachstums der vergangenen, und auch des weiterhin prognostizierten Wachstums in den kommenden Jahren definitiv ein Markt, der eine entsprechende Investmentstabilität erahnen lässt. Bis dato gibt es keinerlei vergleichbare Standortberichte, da der Markt insbesondere im

⁵¹ Austria Real Estate Market Outlook 2021, CBRE, S. 9

großvolumigeren Wohnbau investorenseitig vor allem von einigen wenigen, österreichischen Institutionen dominiert war. Die steigende Anzahl ausländischer Investoren am österreichischen Immobilienmarkt und in weiterer Folge auch auf den Grazer Markt, wird jedoch etwas mehr Transparenz für dieses Segment benötigen.“⁵²

Die Renditen für Wohnungen in Graz unterscheiden sich noch von jenen in Wien. Die Renditen in Wien liegen bereits unter 3,0%. Im Vergleich dazu fallen die Renditen in Graz erst unter 4,0%.

„Die Renditen für Neubauprojekte in zentralen Grazer Wohnlagen liegen mittlerweile deutlich unter 4,00 %. So ist beispielsweise für die von Investoren bevorzugte Wohnlage „Up & Coming“, je nach Mikrolage und Mietansatz eine Bandbreite von 3,50 % bis 3,95 % anzusetzen. Die für Entwickler attraktive Alternative des Einzelabverkaufs als Vorsorgewohnung hat auch in den südlichen Grazer Flächenbezirken den Druck auf die Investmentrenditen für besonders begehrte großvolumige Investorenprojekte erhöht.“⁵³

Im Vergleich zur Renditenentwicklung in Wien, sieht der Verlauf in Graz nicht gleichmäßig aus. Aufgrund des vergleichsweise geringen Volumens erzeugen einzelne Ausreißer eine deutliche Abweichung im Renditentrend. Dies liegt auch dran, dass im Grazer Markt die einzelne Mikrolage deutlich stärker bewertet wird als in Wien, bzw. in Graz auch noch deutlich bessere Lagen für größere Neubauprojekte vorhanden waren.

⁵² Grazer Wohnungsmarktbericht 2019, EHL/TRIVALUE, S. 5

⁵³ Mehrgeschossiger Wohnungsbau in Graz 2020, CBRE, S. 27

7.3.1 Renditenentwicklung in Graz

Aufgrund der sehr begrenzten Datenlage ist es nicht möglich, einen langfristigen Rückblick über die Renditenentwicklung in Graz zu geben.

Es wurden von den großen Marktberichten von EHL/TRIVALUE lediglich Berichte für die Jahre 2019 und 2020 erstellt. Auch von CBRE gibt es nur einen Bericht für das Jahr 2020.

Das könnte auch daran liegen, dass es in Graz keine große Anzahl an Wohnbauprojekten gibt. Das in einem Jahr sehr viele Projekte finalisiert werden und im nächsten Jahr wieder deutlich weniger, führt dazu, dass die Zahlen sehr schwanken und weniger aussagekräftig sind. Einzelne größere Projekte können daher relativ schnell eine jährliche Statistik verfälschen.

Daher wird versucht, den derzeitigen Stand auf Basis der Renditenentwicklung in Wien zu ergänzen und in weiterer Folge einen aussagekräftigen Trend für Graz daraus abzuleiten.

7.3.2 Das Jahr 2022 und der Ausblick

Aktuelle Renditen in Graz liegen laut den Marktberichten von CBRE und EHL/TRIVALUE zwischen 4,5% und 3,00%.

Im Marktbericht von CBRE wird Graz in vier Bereiche geteilt. Der innere Bereich wird in „Up & Coming“ und „Innere Bezirke“ geteilt. Der äußere Bereich wird in „Süd-Ost“ und „Nord-Ost“ geteilt. Für diese vier Teilbereiche wird jeweils eine getrennte Ober- und Untergrenze für Renditen bekanntgegeben.



Abbildung 11 – Renditekarte Graz CBRE Wohnungsmarktbericht Graz 2020

	Rendite	
Nord-Ost	3,20%	3,80%
Süd-West	3,70%	4,20%
Up & Coming	3,50%	3,95%
Innere Bezirke	3,00%	3,70%

Im Marktbericht von EHL/TRIVALUE für Graz wird die Stadt nur in drei Teile aufgeteilt. Die drei Bereiche sind Innenstadt, Osten und Westen. Dafür werden wieder jeweils eine Ober- und Untergrenze der Renditen angegeben.

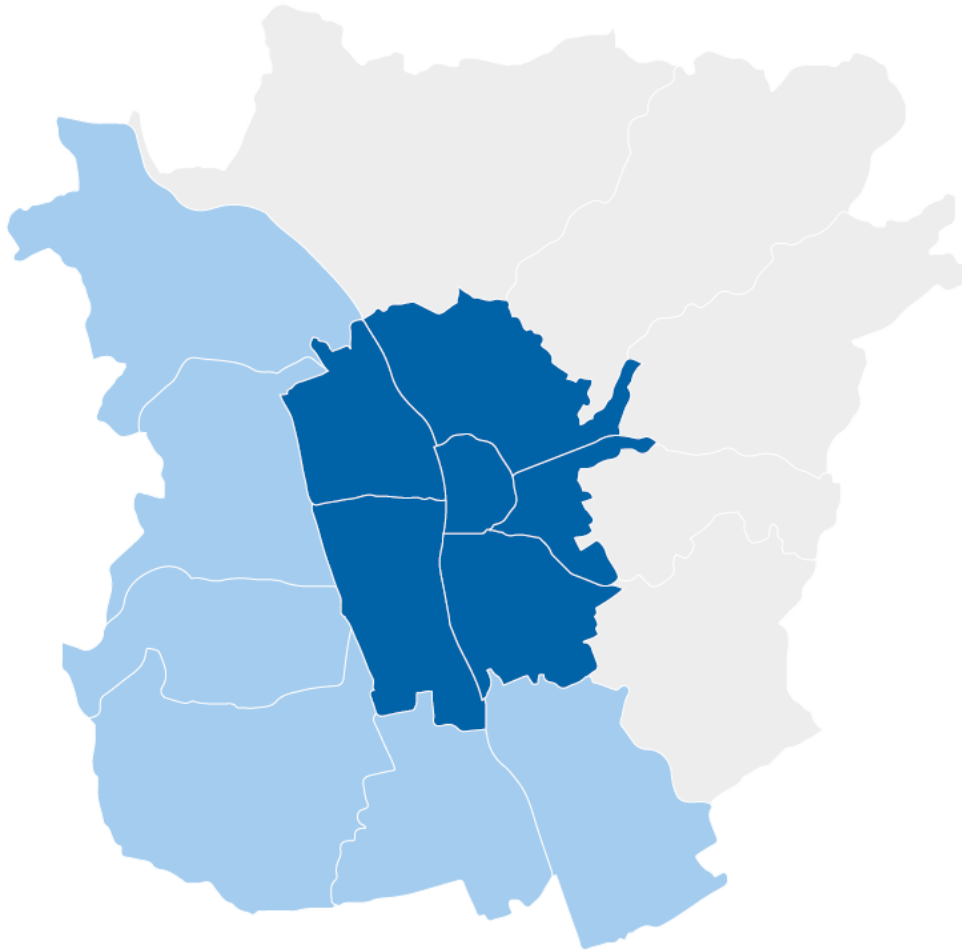


Abbildung 12 - Renditekarte Graz EHL Market Research, 2020

	Rendite	
Innenstadt	3,60%	4,00%
Osten	3,80%	4,50%
Westen	3,70%	4,50%

„Basierend auf den dargestellten Entwicklungen haben sich auch die Renditen im institutionellen Wohnsegment verschärft. Während sich die Spitzenrendite in Graz im vergangenen Jahr noch bei ca. 3,75 % bewegte, sind heute Tendenzen in Richtung 3,60 %, in Ausnahmefällen auch darunter erkennbar.“

Stark nachgefragt sind bei den Investoren weiterhin gut erschlossene Wohnprojekte mit effizienten Wohnungsgrundrissen in möglichst innenstadtnaher Lage, welche eine gute Infrastruktur und demnach ein geringes Vermietungsrisiko aufweisen.“⁵⁴

Im Ausblick von CBRE für den Wohnungsmarkt in Graz wird sogar schon von einem mit Wien vergleichbaren Renditenniveau gesprochen:

„Die Renditen sind in der Grazer Bestlage weiter zurückgegangen und befinden sich mittlerweile auf einem mit Wien vergleichbaren Niveau. Durch das sehr eingeschränkte Angebot an großvolumigen Investorenprojekten, sind die erzielbaren Renditen bei nachhaltigen Mietansätzen aktuell unter 3,70 % anzusetzen.“⁵⁵

Ob die Renditen wirklich auf das Niveau von Wien sinken werden, ist aus derzeitiger Sicht noch nicht abzuschätzen. Die Tendenz würde aber in diese Richtung deuten. Allerdings dürfte die zukünftige Fertigstellungsrate weiter steigen, was auch zu einem Abflachen der Renditeentwicklung führen kann.

Einen sehr interessanten Ausblick zum Grazer Wohnbaumarkt, liefert der aktuellste Real Estate Outlook von CBRE (Austria 2022). Der Bericht ist im Februar 2022 erschienen und daher bei der Erstellung dieser Masterthese der aktuellste vorliegende.

In diesem Bericht wird für die kommenden Jahre eine deutliche höhere Fertigstellungsrate im Eigentumssektor prognostiziert. Diese sind selbstverständlich nicht 100% sicher, jedoch aufgrund der bereits laufenden Projekte schon sehr gute Abschätzungen.

⁵⁴ Grazer Wohnungsmarktbericht 2020, EHL/TRIVALUE, S. 18

⁵⁵ Mehrgeschossiger Wohnungsbau in Graz 2020, CBRE, S. 19

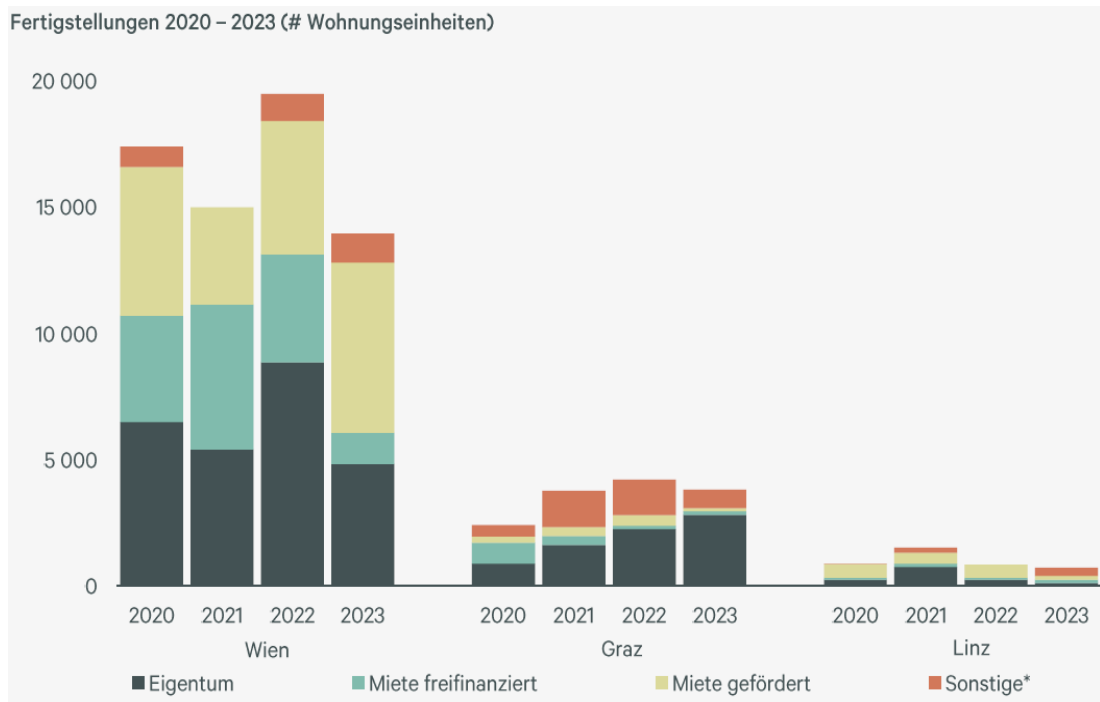


Abbildung 13 - Fertigstellungen Wohnungseinheiten 2020 – 2023, Real Estate Outlook von CBRE (Austria 2022)

Im Diagramm werden die Fertigstellungen von Wohnungseinheiten in den Städten Wien, Graz und Linz für die Jahre 2020 bis 2023 abgebildet. Für Graz (in der Mitte) wird eine deutliche Steigerung der Fertigstellungen im Wohnungseigentumssegment prognostiziert.

Was diese steigende Fertigstellungsrate bewirken kann, ist aus den derzeit vorliegenden Berichten nicht abzulesen.

Der CBRE Bericht geht zumindest für 2022 von steigenden Verkaufspreisen aus:

„Im Gegensatz zu den Mieten verzeichneten wir bei den Wohnungskaufpreisen zwischen 2020 und 2021 einen Anstieg von 7% in Wien und sogar 21% in Graz und Linz. Auch in diesem Jahr ist von einem weiteren Kaufpreisanstieg auszugehen. Die Nachfrage nach Eigentum ist nach wie vor sehr hoch, da Wohnimmobilien als sichere Anlagemöglichkeit, auch für Privatanleger, betrachtet werden. Dies liegt wohl auch daran, dass das

*langjährige Angebot an WEG-Einheiten - im Gegensatz zum Mietmarkt - nahezu gleichgeblieben ist.*⁵⁶

Auch die politische Umstellung in der Grazer Regierung und die damit folgenden gesetzlichen Vorgaben und Auflagen sind in den aktuell vorliegenden Berichten noch nicht abgebildet. Daraus ableitend ist die derzeitige Situation für die weitere Entwicklung von Renditen in Graz noch nicht abschätzbar.

7.4 Fazit

Wien liegt 2012 renditemäßig deutlich unter Graz. Jedoch scheint es, als ob der Abstand der Renditen zwischen Wien und Graz deutlich geringer wird.

Aber auch in Wien selbst wurde der Yield Spread zwischen den besseren und schlechteren Lagen schon deutlich geringer als noch vor 10 Jahren.

Lag die Differenz der Renditen im 3. und 10. Wiener Gemeindebezirk bei über 1%, lag er 2021 nur noch bei 0,3%. Daher hat sich die Renditedifferenz der beiden Bezirke innerhalb von knapp zehn Jahren auf ein Drittel reduziert.

Anhand der Berichte und der Auswertungen ergeben sich, sowohl für Wien als auch für Graz relativ ähnliche Renditeentwicklungen. Zumindest in der Vergangenheit, haben sich die beiden Märkte ähnlich verhalten. Daher kann auch in Zukunft mit einer ähnlichen Entwicklung gerechnet werden.

In den Marktberichten von EHL / BUWOG und CBRE werden für 2021 noch weiterhin fallenden Renditen angedeutet. Diese haben sich in jedem Fall bewahrheitet.

Im EHL / BUWOG Marktbericht wird, mangels Alternativen, von stabilen bis leicht fallenden Renditen gesprochen:

„Die Daten lassen auf eine stabile Zukunftsentwicklung schließen, in der die Vorsorgewohnung eine solide und weiterhin interessante Wertanlage darstellt.

⁵⁶ Austria Real Estate Market Outlook 2022, CBRE, S. 28

Am Kapitalmarkt gibt es kaum attraktive Alternativen für Investitionen. Außerdem steigern Finanzierungsbedingungen das Interesse an Vorsorgewohnungen nicht nur bei Privatkäufern, sondern auch bei institutionellen Investoren.“⁵⁷

Auch CBRE geht von einer stabilen, leicht fallenden Renditeentwicklung aus:

„Hinsichtlich der Renditen ist zukünftig von einer stabilen bis leicht fallenden Entwicklung auszugehen. Aufgrund des bereits in der Vergangenheit gestiegenen Mietniveaus sowie dem gestiegenen Angebotsvolumen, ist hinsichtlich der Mieten für 2021 eine Seitwärtsbewegung zu erwarten.“⁵⁸

Es stellt sich die Frage, ob sich dieser Trend weiterhin so fortsetzen kann. Dies liegt auch daran, dass beispielweise die Staatsanleihen eine stagnierende, wenn nicht sogar steigende Tendenz aufweisen.

Auch bei der Miete scheint eine gewisse Grenze oder zumindest eine Schwelle erreicht worden zu sein. Ein Hauptgrund dafür dürfte vor allem der bereits hohe und auch in Zukunft hoch bleibende Anteil an gemeinnützigen Wohnungen sein. Dieser hat einen abfedernden Effekt gegen möglicherweise steigende Mieten.

Allerdings dürfte bei den Kaufpreisen hingegen die Grenze noch nicht erreicht sein:

„Im Gegensatz zu den Mieten verzeichneten wir bei den Wohnungskaufpreisen zwischen 2020 und 2021 einen Anstieg von 7% in Wien und sogar 21% in Graz und Linz. Auch in diesem Jahr ist von einem weiteren Kaufpreisanstieg auszugehen.“⁵⁹

Eine mögliche Erklärung könnte sein, dass Käufer von Vorsorgewohnungen bereit sind, noch höhere Kaufpreise zu bezahlen.

⁵⁷ Vorsorgemarktbericht 2021, EHL, S. 6

⁵⁸ Mehrgeschossiger Wohnungsbau in Wien 2020, CBRE, S. 25

⁵⁹ Austria Real Estate Market Outlook 2022, CBRE, S. 28

Sollten die Verkaufspreise für Vorsorgewohnungen weiter steigen, würde damit im Umkehrschluss bei stagnierenden Mieten, die Rendite sinken.

Zusätzlich dazu wird mit einer Reduktion der Fertigstellungen für die Jahre 2023 und 2024 gerechnet. Wenn diese Reduktion eintritt, dürfte das den Trend von fallenden Renditen weiter unterstützen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass niemand die Renditen vorhersagen kann. Aber auf Basis der vorhergehenden Jahre und der derzeitigen Ausgangsposition bei den Fertigstellungen kann von einer leicht fallenden Rendite in den Ballungsräumen Wien und Graz ausgegangen werden. Dieser Trend kann in Graz noch deutlicher ausfallen, als es in Wien der Fall sein wird.

Literaturverzeichnis

Bauernfeind Sandra, Fuhrmann Karin, Pirker Erland, Verweijen Stephan, 2015; Vorsorgewohnungen; 3. Auflage, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien

Diederichs Klaus Jürgen, 2005; Immobilienmanagement im Lebenszyklus; Projektentwicklung, Projektmanagement, Facility Management, Immobilienbewertung; 2. Auflage; Springer-Verlag, Berlin Heidelberg

Hackel Anne, Hackel Marcus, Scholz Stefan, Schramm Clemens, Wellner Kristin, Zeitner Regina, 2019; Architekturpraxis Bauökonomie; Grundlagenwissen für die Planungs-, Bau- und Nutzungsphase sowie Wirtschaftlichkeit im Planungsbüro; 2. Auflage, Springer Vieweg, Wiesbaden

Kranewitter Heimo, 2017; Liegenschaftsbewertung; 7. Auflage, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien

Noosten Dirk, 2021; Die private Bau- und Immobilienfinanzierung; Eine Einführung für Planer und Anbieter von Bauleistungen; 2. Auflage; Springer Vieweg, Wiesbaden

Reisbeck Tilman, Schöne Lars Bernhard, 2017; Immobilien Benchmarking; Ziele, Nutzen, Methoden und Praxis; 3. Auflage; Springer Vieweg, Wiesbaden

Schmid Friedrich, Trede Mark, 2006; Finanzmarktstatistik; 1. Auflage; Springer-Verlag, Berlin Heidelberg

Richtlinien und Verordnungen

Bauordnung für Wien

gif Gesellschaft für Immobilien-wirtschaftliche Forschung e.V, 2007; Richtlinie Rendite-Definitionen Real Estate Investment Management; Wiesbaden

Mietrechtsgesetz in der aktuellen Fassung

OIB-Richtlinien 2019

Skripten

Gärtner, Petra: Wohnrecht 1 – Grundzüge des Bestandsrechts, Skriptum TU Wien, MSc Immobilienmanagement & Bewertung

Leopoldsberger Gerrit; Internationale Bewertungsstandards und Standesregeln; Internationale Standards und Methoden; Skriptum; Technische Universität Wien, Wien

Kreuzmann Karin, 2020; Einführung in die Finanzierung und Investitionsrechnung mit Schwerpunkt Immobilien; Skriptum; Technische Universität Wien, Wien

Reithofer Markus, 2019; Liegenschaftsbewertung Eine Einführung; Skriptum; Technische Universität Wien, Wien

Masterthesen und Diplomarbeiten

Bretterklieber Eva; Rendite einer Vorsorgewohnung, als Ergebnis aus Kaufentscheidung, optimaler Nutzung der Steuervorteile, effizienter Vermietung und Ausstiegszeitpunkt sowie Verkaufspreis; Masterthesis, Technische Universität Wien, Wien, 2008

Konrad Dominik; Einflussfaktoren für die Entwicklung von Büroimmobilien Analyse der entscheidenden Marktindikatoren für institutionelle Investoren und Projektentwickler (Graz im Vergleich mit Wien), Masterthesis, Technische Universität Wien, Wien, 2019

Marktberichte

Austrian Real Estate Market Outlook 2021, CBRE

Austrian Real Estate Market Outlook 2022, CBRE

Vorsorgemarktbericht 2018, EHL

Vorsorgemarktbericht 2019, EHL

Vorsorgemarktbericht 2020, EHL

Vorsorgemarktbericht 2021, EHL

Mehrgeschossiger Wohnungsbau in Graz 2020, CBRE

Mehrgeschossiger Wohnungsbau in Wien 2020, CBRE

Grazer Wohnungsmarktbericht 2019, EHL/TRIVALUE

Grazer Wohnungsmarktbericht 2020, EHL/TRIVALUE

Österreich Investment Snapshot Q4 2021, CBRE

Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2013

Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2014

Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2015

Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2016

Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2017

Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2018

Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2019

Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2020

Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2021

Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2021

Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2022

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1 Gesamteinkommensspannen Wien 2018 pro tausend Personen - http://www.statistik.at/web_de/statistiken/oeffentliche_finanzen_und_steuern/steuerstatistiken/integrierte_lohn-und_einkommensteuerstatistik/index.html (Abgerufen am 25.02.2022)
- Abb. 2 Einwohnerzahlen der Landeshauptstädte Österreichs, Statistik Austria (Stand 1.1.2021) - selbst erstellt
- Abb. 3 Renditenentwicklung in Wien aus den Marktberichten Wien, EHL/BUWOG - selbst erstellt
- Abb. 4 Spitzenrenditenverlauf in Wien - Austrian Real Estate Outlook 2021, S.15
- Abb. 5 Renditeentwicklung aus den Marktberichten Wien (EHL/BUWOG) - selbst erstellt
- Abb. 6 Spitzenrenditenverlauf in Wien Mittelwert - Austrian Real Estate Market Outlook 2021, CBRE, S.15
- Abb. 7 Renditeprognose Wien aus dem Austrian Real Estate Outlook 2021 (CBRE), S.9
- Abb. 8 Spitzenrenditen in Wien aus dem Austria Real Estate Market Outlook 2021, CBRE, S.12
- Abb. 9 Renditeverlauf von Vorsorgewohnungen in Wien 2015-2022 - selbst erstellt
- Abb. 10 Renditeverlauf Bundesanleihen 2015-2021, OENB - ISA Web <https://www.oenb.at/isaweb/chart.do?chart=2.11.2.1&lang=DE> (Abgerufen am 27.02.2022)
- Abb. 11 Renditekarte Graz CBRE Wohnungsmarktbericht Graz 2020, S.17
- Abb. 12 Renditekarte Graz EHL Market Research, 2020, S.18
- Abb. 13 Fertigstellungen Wohnungseinheiten 2020-2023, Real Estate Outlook von CBRE (Austria 2022), S.27
- Abb. 14 Fertigstellungszahlen - Austrian Real Estate Market Outlook 2022, CBRE, S.27

Anhang

Datenauswertung in Tabellen aus den jeweiligen Marktberichten

Zusammenfassung der Daten aus dem Bericht: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2013

1	Bericht 2013		Daten 2011				Rendite	
	Bezirk	Einwohner	Einkommen	Verkaufspreise		Mieten		
				Erstbezug	Sonstige	Erstbezug		Sonstige
1	16 851	€ 33 419	€ 16 500	€ 9 500	-	-	-	
2	96 016	€ 18 998	€ 4 200	€ 2 600	€ 10,50	€ 9,20	3,000%	
3	85 045	€ 22 166	€ 4 300	€ 2 800	€ 11,50	€ 9,50	3,209%	
4	30 943	€ 24 069	€ 4 400	€ 2 900	€ 12,00	€ 10,20	3,273%	
5	53 178	€ 18 659	€ 3 500	€ 2 500	€ 10,50	€ 9,90	3,600%	
6	29 623	€ 22 083	€ 4 400	€ 2 900	€ 12,00	€ 10,30	3,273%	
7	30 392	€ 22 694	€ 4 900	€ 3 300	€ 12,30	€ 10,40	3,012%	
8	23 747	€ 23 247	€ 4 950	€ 3 700	€ 12,50	€ 10,50	3,030%	
9	39 688	€ 22 324	€ 4 800	€ 3 700	€ 12,50	€ 10,40	3,125%	
10	177 215	€ 18 186	€ 2 800	€ 1 700	€ 9,50	€ 8,20	4,071%	
11	90 712	€ 18 780	€ 2 700	€ 1 600	€ 9,00	€ 8,00	4,000%	
12	88 579	€ 18 695	€ 3 200	€ 2 200	€ 10,50	€ 8,90	3,938%	
13	51 292	€ 27 656	€ 4 600	€ 3 400	€ 12,00	€ 10,30	3,130%	
14	84 933	€ 21 692	€ 3 400	€ 2 500	€ 10,00	€ 8,90	3,529%	
15	72 021	€ 16 571	€ 2 950	€ 2 100	€ 10,10	€ 8,90	4,108%	
16	95 386	€ 18 550	€ 3 500	€ 2 150	€ 10,20	€ 8,90	3,497%	
17	52 913	€ 19 845	€ 3 700	€ 2 500	€ 10,25	€ 9,50	3,324%	
18	48 013	€ 24 232	€ 5 000	€ 3 200	€ 12,30	€ 10,40	2,952%	
19	68 820	€ 25 539	€ 5 500	€ 3 500	€ 12,50	€ 10,50	2,727%	
20	83 607	€ 17 455	€ 3 400	€ 1 900	€ 9,50	€ 8,50	3,353%	
21	142 603	€ 20 218	€ 3 000	€ 1 800	€ 9,70	€ 8,90	3,880%	
22	153 933	€ 21 934	€ 3 100	€ 2 300	€ 9,80	€ 8,90	3,794%	
23	93 629	€ 23 242	€ 3 200	€ 2 400	€ 9,90	€ 8,90	3,713%	
Minimum							2,727%	
Mittelwert							3,434%	
Maximum							4,108%	

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Masterarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

Zusammenfassung der Daten aus dem Bericht: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2014

2	Bericht 2014		Daten 2012				Rendite	
	Bezirk	Einwohner	Einkommen	Verkaufspreise		Mieten		
				Erstbezug	Sonstige	Erstbezug		Sonstige
1	16 268	€ 33 111	€ 16 500	€ 9 500	-	-	-	
2	96 866	€ 19 315	€ 4 400	€ 2 800	€ 10,90	€ 9,30	2,973%	
3	85 508	€ 22 551	€ 4 500	€ 2 900	€ 11,60	€ 9,70	3,093%	
4	30 989	€ 24 524	€ 4 800	€ 3 100	€ 12,10	€ 10,40	3,025%	
5	53 071	€ 18 736	€ 3 700	€ 2 600	€ 10,50	€ 9,90	3,405%	
6	30 117	€ 22 183	€ 4 500	€ 3 000	€ 12,00	€ 10,30	3,200%	
7	30 309	€ 22 992	€ 5 050	€ 3 500	€ 12,50	€ 10,50	2,970%	
8	23 930	€ 23 362	€ 5 100	€ 3 700	€ 12,60	€ 10,70	2,965%	
9	39 968	€ 22 719	€ 4 950	€ 3 800	€ 12,60	€ 10,70	3,055%	
10	182 595	€ 18 184	€ 2 950	€ 1 900	€ 9,90	€ 8,50	4,027%	
11	92 274	€ 19 209	€ 2 700	€ 1 700	€ 9,00	€ 8,20	4,000%	
12	89 616	€ 18 729	€ 3 300	€ 2 400	€ 10,60	€ 8,90	3,855%	
13	50 831	€ 27 927	€ 4 800	€ 3 500	€ 12,10	€ 10,50	3,025%	
14	86 248	€ 22 113	€ 3 500	€ 2 600	€ 10,50	€ 9,40	3,600%	
15	73 527	€ 16 688	€ 3 100	€ 2 200	€ 10,50	€ 9,20	4,065%	
16	97 565	€ 18 578	€ 3 600	€ 2 200	€ 10,30	€ 9,00	3,433%	
17	53 489	€ 19 531	€ 3 800	€ 2 700	€ 10,30	€ 9,50	3,253%	
18	48 162	€ 24 171	€ 5 000	€ 3 300	€ 12,30	€ 10,50	2,952%	
19	68 892	€ 25 826	€ 5 600	€ 3 600	€ 12,50	€ 10,60	2,679%	
20	83 977	€ 17 548	€ 3 400	€ 2 000	€ 10,20	€ 9,00	3,600%	
21	146 516	€ 20 566	€ 3 200	€ 2 000	€ 9,80	€ 9,20	3,675%	
22	165 265	€ 22 440	€ 3 400	€ 2 400	€ 10,00	€ 9,10	3,529%	
23	95 263	€ 23 620	€ 3 400	€ 2 500	€ 10,30	€ 9,50	3,635%	
Minimum							2,679%	
Mittelwert							3,364%	
Maximum							4,065%	

Zusammenfassung der Daten aus dem Bericht: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2015

3	Bericht 2015		Daten 2013				Rendite	
	Bezirke	Einwohner	Einkommen	Verkaufspreise		Mieten		
				Erstbezug	Sonstige	Erstbezug		Sonstige
1	16 131	€ 32 852	€ 17 000	€ 10 000	-	-	-	
2	99 597	€ 19 518	€ 4 600	€ 3 100	€ 11,20	€ 9,30	2,922%	
3	86 454	€ 22 519	€ 4 650	€ 3 200	€ 11,80	€ 10,00	3,045%	
4	31 452	€ 24 208	€ 4 900	€ 3 300	€ 12,50	€ 10,50	3,061%	
5	53 610	€ 18 801	€ 4 100	€ 3 000	€ 11,00	€ 10,20	3,220%	
6	30 613	€ 22 133	€ 4 700	€ 3 200	€ 12,20	€ 10,50	3,115%	
7	30 792	€ 23 093	€ 5 500	€ 4 000	€ 12,70	€ 10,70	2,771%	
8	24 279	€ 23 336	€ 5 600	€ 4 100	€ 12,80	€ 10,90	2,743%	
9	40 528	€ 22 492	€ 5 250	€ 3 900	€ 12,70	€ 10,70	2,903%	
10	186 450	€ 18 239	€ 3 100	€ 2 000	€ 9,90	€ 8,50	3,832%	
11	93 440	€ 19 369	€ 2 850	€ 1 800	€ 9,20	€ 8,40	3,874%	
12	90 874	€ 18 743	€ 3 500	€ 2 600	€ 10,80	€ 9,10	3,703%	
13	51 275	€ 27 581	€ 4 950	€ 3 700	€ 12,30	€ 10,70	2,982%	
14	87 597	€ 22 233	€ 3 600	€ 2 700	€ 10,70	€ 9,60	3,567%	
15	74 791	€ 16 766	€ 3 200	€ 2 300	€ 10,60	€ 9,30	3,975%	
16	99 094	€ 18 701	€ 3 600	€ 2 200	€ 10,30	€ 9,00	3,433%	
17	54 422	€ 19 665	€ 3 800	€ 2 700	€ 10,30	€ 9,50	3,253%	
18	48 365	€ 24 150	€ 5 100	€ 3 300	€ 12,30	€ 10,50	2,894%	
19	69 242	€ 25 588	€ 5 800	€ 3 800	€ 12,50	€ 10,60	2,586%	
20	84 305	€ 17 657	€ 3 400	€ 2 100	€ 10,20	€ 9,00	3,600%	
21	148 947	€ 20 869	€ 3 300	€ 2 100	€ 10,00	€ 9,40	3,636%	
22	168 394	€ 22 515	€ 3 500	€ 2 500	€ 10,20	€ 9,30	3,497%	
23	96 094	€ 23 940	€ 3 500	€ 2 600	€ 10,30	€ 9,50	3,531%	
Minimum							2,586%	
Mittelwert							3,279%	
Maximum							3,975%	

Zusammenfassung der Daten aus dem Bericht: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2016

4	Bericht 2016		Daten 2014				Rendite	
	Bezirke	Einwohner	Einkommen	Verkaufspreise		Mieten		
				Erstbezug	Sonstige	Erstbezug		Sonstige
1	16 339	€ 32 493	€ 17 500	€ 10 300	-	-	-	
2	101 702	€ 19 887	€ 4 800	€ 3 300	€ 11,50	€ 9,50	2,875%	
3	88 125	€ 23 026	€ 4 850	€ 3 500	€ 11,80	€ 10,20	2,920%	
4	31 691	€ 24 199	€ 4 950	€ 3 550	€ 12,50	€ 10,50	3,030%	
5	54 246	€ 18 952	€ 4 300	€ 3 300	€ 11,20	€ 10,40	3,126%	
6	31 000	€ 22 505	-	€ 3 200	€ 12,50	€ 11,00	-	
7	31 291	€ 23 505	€ 5 600	€ 4 200	€ 12,70	€ 10,80	2,721%	
8	24 518	€ 23 590	€ 5 650	€ 4 200	€ 12,80	€ 10,90	2,719%	
9	40 882	€ 22 703	€ 5 400	€ 3 900	€ 12,80	€ 10,90	2,844%	
10	189 713	€ 18 340	€ 3 250	€ 2 150	€ 10,00	€ 8,50	3,692%	
11	95 198	€ 19 489	€ 2 850	€ 1 900	€ 9,50	€ 8,40	4,000%	
12	92 229	€ 18 983	€ 3 800	€ 2 800	€ 10,90	€ 9,20	3,442%	
13	52 115	€ 27 604	€ 5 050	€ 3 800	€ 12,50	€ 10,70	2,970%	
14	89 303	€ 22 388	€ 3 800	€ 2 800	€ 10,70	€ 9,80	3,379%	
15	76 320	€ 16 799	€ 3 350	€ 2 400	€ 10,60	€ 9,50	3,797%	
16	100 738	€ 18 733	€ 3 600	€ 2 400	€ 10,30	€ 9,00	3,433%	
17	55 628	€ 19 642	€ 3 900	€ 2 700	€ 10,30	€ 9,50	3,169%	
18	49 178	€ 24 164	€ 5 100	€ 3 300	€ 12,30	€ 10,50	2,894%	
19	69 999	€ 25 803	€ 5 950	€ 3 950	€ 12,70	€ 10,80	2,561%	
20	85 525	€ 17 861	€ 3 500	€ 2 150	€ 10,20	€ 9,20	3,497%	
21	151 844	€ 21 104	€ 3 350	€ 2 150	€ 10,20	€ 9,60	3,654%	
22	172 978	€ 22 830	€ 3 550	€ 2 550	€ 10,20	€ 9,30	3,448%	
23	96 775	€ 24 061	€ 3 650	€ 2 700	€ 10,30	€ 9,70	3,386%	
Minimum							2,561%	
Mittelwert							3,217%	
Maximum							4,000%	

Zusammenfassung der Daten aus dem Bericht: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2017

5	Bericht 2017		Daten 2015				Rendite	
	Bezirke	Einwohner	Einkommen	Verkaufspreise		Mieten		
				Erstbezug	Sonstige	Erstbezug		Sonstige
1	16 411	€ 31 526	€ 17 700	€ 10 500	-	-	-	
2	103 225	€ 20 289	€ 4 950	€ 3 450	€ 11,70	€ 9,70	2,836%	
3	89 806	€ 23 269	€ 4 950	€ 3 600	€ 12,00	€ 10,40	2,909%	
4	32 751	€ 24 022	€ 5 150	€ 3 650	€ 12,80	€ 10,90	2,983%	
5	54 938	€ 19 039	€ 4 400	€ 3 400	€ 11,70	€ 10,40	3,191%	
6	31 620	€ 22 356	€ 4 900	€ 3 350	€ 12,80	€ 11,00	3,135%	
7	32 020	€ 23 538	€ 5 600	€ 4 200	€ 12,80	€ 11,00	2,743%	
8	25 054	€ 23 929	€ 5 800	€ 4 200	€ 13,00	€ 11,20	2,690%	
9	43 095	€ 22 941	€ 5 500	€ 3 900	€ 12,80	€ 11,10	2,793%	
10	194 746	€ 18 289	€ 3 400	€ 2 250	€ 10,50	€ 8,50	3,706%	
11	97 342	€ 19 627	€ 2 950	€ 2 000	€ 9,70	€ 8,40	3,946%	
12	94 170	€ 18 873	€ 3 850	€ 2 800	€ 10,90	€ 9,40	3,397%	
13	53 813	€ 28 199	€ 5 250	€ 3 950	€ 12,80	€ 10,80	2,926%	
14	91 596	€ 22 534	€ 3 900	€ 2 850	€ 10,90	€ 10,00	3,354%	
15	78 349	€ 16 823	€ 3 700	€ 2 500	€ 10,80	€ 9,70	3,503%	
16	102 605	€ 18 887	€ 3 750	€ 2 500	€ 10,50	€ 9,20	3,360%	
17	56 329	€ 20 026	€ 3 950	€ 2 700	€ 10,50	€ 9,60	3,190%	
18	50 283	€ 24 347	€ 5 200	€ 3 400	€ 12,60	€ 10,50	2,908%	
19	71 609	€ 25 675	€ 5 950	€ 3 950	€ 12,90	€ 10,90	2,602%	
20	85 815	€ 17 912	€ 3 650	€ 2 250	€ 10,40	€ 9,40	3,419%	
21	155 986	€ 21 317	€ 3 550	€ 2 250	€ 10,40	€ 9,60	3,515%	
22	180 272	€ 22 973	€ 3 650	€ 2 550	€ 10,70	€ 9,50	3,518%	
23	98 391	€ 24 265	€ 3 750	€ 2 750	€ 10,50	€ 9,70	3,360%	
Minimum							2,602%	
Mittelwert							3,181%	
Maximum							3,946%	

Zusammenfassung der Daten aus dem Bericht: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2018

6	Bericht 2018				Daten 2016				Rendite
	Bezirke	Einwohner	Einkommen	Verkaufspreise		Mieten			
				Erstbezug	Sonstige	Erstbezug	Sonstige		
1	16 465	€ 34 748	€ 18 600	€ 11 200	-	-	-	-	
2	105 003	€ 21 177	€ 5 100	€ 3 600	€ 11,80	€ 10,00	2,776%		
3	90 183	€ 24 267	€ 5 150	€ 3 600	€ 12,20	€ 10,70	2,843%		
4	33 035	€ 24 719	€ 5 300	€ 3 800	€ 13,00	€ 11,00	2,943%		
5	55 356	€ 19 794	€ 4 450	€ 3 500	€ 11,70	€ 10,40	3,155%		
6	31 865	€ 23 150	€ 5 100	€ 3 650	€ 13,00	€ 11,00	3,059%		
7	32 197	€ 24 327	€ 5 700	€ 4 400	€ 13,00	€ 11,00	2,737%		
8	25 528	€ 24 523	€ 6 000	€ 4 400	€ 13,00	€ 11,30	2,600%		
9	42 709	€ 23 720	€ 5 700	€ 4 100	€ 12,80	€ 11,10	2,695%		
10	198 083	€ 19 047	€ 3 800	€ 2 500	€ 10,70	€ 9,00	3,379%		
11	100 137	€ 20 375	€ 3 200	€ 2 100	€ 9,70	€ 8,70	3,638%		
12	95 955	€ 19 780	€ 3 900	€ 2 900	€ 11,00	€ 9,80	3,385%		
13	54 171	€ 29 402	€ 5 500	€ 3 950	€ 12,80	€ 10,80	2,793%		
14	92 337	€ 23 520	€ 4 100	€ 3 000	€ 11,00	€ 10,20	3,220%		
15	78 999	€ 17 528	€ 3 750	€ 2 700	€ 10,90	€ 9,90	3,488%		
16	104 323	€ 19 702	€ 3 900	€ 2 700	€ 10,90	€ 9,90	3,354%		
17	57 180	€ 20 936	€ 4 000	€ 2 800	€ 10,90	€ 9,90	3,270%		
18	51 128	€ 25 137	€ 5 500	€ 3 650	€ 12,60	€ 10,70	2,749%		
19	72 107	€ 26 607	€ 6 000	€ 3 950	€ 13,00	€ 10,90	2,600%		
20	86 868	€ 18 515	€ 3 800	€ 2 500	€ 10,50	€ 9,60	3,316%		
21	158 712	€ 22 330	€ 3 700	€ 2 550	€ 10,60	€ 9,60	3,438%		
22	184 188	€ 24 213	€ 3 800	€ 2 550	€ 10,70	€ 9,60	3,379%		
23	101 053	€ 25 257	€ 3 750	€ 2 750	€ 10,50	€ 9,70	3,360%		
Minimum								2,600%	
Mittelwert								3,099%	
Maximum								3,638%	

Zusammenfassung der Daten aus dem Bericht: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2019

7	Bericht 2019				Daten 2017				Rendite
	Bezirke	Einwohner	Einkommen	Verkaufspreise		Mieten			
				Erstbezug	Sonstige	Erstbezug	Sonstige		
1	16 450	€ 34 482	€ 18 600	€ 11 200	-	-	-	-	
2	105 574	€ 21 527	€ 5 200	€ 3 800	€ 12,10	€ 10,20	2,792%		
3	90 712	€ 24 525	€ 5 300	€ 3 800	€ 12,20	€ 10,70	2,762%		
4	33 319	€ 25 325	€ 5 400	€ 3 900	€ 13,00	€ 11,20	2,889%		
5	55 640	€ 20 056	-	€ 3 700	€ 11,80	€ 10,60	-		
6	32 069	€ 23 570	€ 5 300	€ 3 850	€ 13,00	€ 11,00	2,943%		
7	32 467	€ 24 654	€ 5 750	€ 4 400	€ 13,00	€ 11,00	2,713%		
8	25 662	€ 24 464	-	€ 4 500	€ 13,00	€ 11,30	-		
9	42 547	€ 24 091	€ 5 750	€ 4 300	€ 13,10	€ 11,20	2,734%		
10	201 882	€ 19 122	€ 4 150	€ 2 700	€ 10,90	€ 9,10	3,152%		
11	101 420	€ 20 568	€ 3 600	€ 2 300	€ 10,00	€ 8,90	3,333%		
12	97 624	€ 20 083	€ 4 150	€ 3 100	€ 11,20	€ 10,00	3,239%		
13	54 265	€ 29 357	€ 5 700	€ 4 150	€ 12,80	€ 11,00	2,695%		
14	92 752	€ 23 726	€ 4 300	€ 3 100	€ 11,30	€ 10,30	3,153%		
15	79 029	€ 17 893	€ 4 150	€ 2 850	€ 11,20	€ 10,10	3,239%		
16	104 627	€ 19 860	€ 4 200	€ 2 850	€ 11,20	€ 10,20	3,200%		
17	57 546	€ 21 091	-	€ 3 000	€ 11,30	€ 10,00	-		
18	51 647	€ 25 560	€ 5 550	€ 3 800	€ 12,60	€ 10,80	2,724%		
19	72 650	€ 26 728	€ 6 200	€ 4 200	€ 13,00	€ 10,90	2,516%		
20	87 239	€ 18 738	€ 4 150	€ 2 700	€ 10,70	€ 9,90	3,094%		
21	162 779	€ 22 338	€ 4 050	€ 2 750	€ 10,80	€ 9,70	3,200%		
22	187 007	€ 24 427	€ 4 200	€ 2 700	€ 11,20	€ 10,00	3,200%		
23	103 869	€ 25 209	€ 3 750	€ 2 850	€ 10,50	€ 9,80	3,360%		
Minimum								2,516%	
Mittelwert								2,997%	
Maximum								3,360%	

Zusammenfassung der Daten aus dem Bericht: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2020

8	Bericht 2020		Daten 2018				Rendite	
	Bezirke	Einwohner	Einkommen	Verkaufspreise		Mieten		
				Erstbezug	Sonstige	Erstbezug		Sonstige
1	16 306	€ 26 480	-	-	-	-	-	
2	104 946	€ 22 904	€ 5 400	€ 4 000	€ 12,50	€ 10,50	2,778%	
3	91 745	€ 24 172	€ 5 600	€ 4 100	€ 12,70	€ 11,00	2,721%	
4	33 263	€ 25 878	€ 5 700	€ 4 200	€ 13,20	€ 11,20	2,779%	
5	55 407	€ 20 479	€ 5 200	€ 3 900	€ 12,00	€ 10,70	2,769%	
6	31 864	€ 23 971	€ 5 500	€ 4 100	€ 13,10	€ 11,10	2,858%	
7	32 288	€ 25 100	€ 6 000	€ 4 500	€ 13,10	€ 11,10	2,620%	
8	25 466	€ 25 142	€ 6 500	€ 4 700	€ 13,20	€ 11,40	2,437%	
9	41 958	€ 24 701	€ 6 100	€ 4 400	€ 13,10	€ 11,20	2,577%	
10	204 142	€ 19 478	€ 4 500	€ 2 900	€ 11,20	€ 9,40	2,987%	
11	103 008	€ 21 606	€ 4 000	€ 2 600	€ 10,50	€ 9,20	3,150%	
12	97 634	€ 20 537	€ 4 500	€ 3 100	€ 11,50	€ 10,20	3,067%	
13	53 778	€ 29 575	€ 6 100	€ 4 300	€ 13,00	€ 11,30	2,557%	
14	92 990	€ 23 755	€ 4 700	€ 3 200	€ 11,70	€ 10,50	2,987%	
15	77 621	€ 18 528	€ 4 400	€ 3 000	€ 11,50	€ 10,30	3,136%	
16	103 785	€ 21 168	€ 4 500	€ 3 000	€ 11,40	€ 10,40	3,040%	
17	57 292	€ 22 386	€ 4 250	€ 3 000	€ 11,30	€ 10,20	3,191%	
18	51 587	€ 26 770	€ 5 900	€ 4 000	€ 12,60	€ 10,80	2,563%	
19	72 947	€ 28 004	€ 6 500	€ 4 400	€ 13,00	€ 10,90	2,400%	
20	86 502	€ 18 674	€ 4 300	€ 2 900	€ 11,50	€ 10,40	3,209%	
21	165 673	€ 23 220	€ 4 250	€ 2 900	€ 11,10	€ 10,20	3,134%	
22	191 008	€ 25 323	€ 4 400	€ 2 900	€ 11,40	€ 10,20	3,109%	
23	106 281	€ 26 063	€ 4 100	€ 3 000	€ 10,60	€ 10,00	3,102%	
Minimum							2,400%	
Mittelwert							2,871%	
Maximum							3,209%	

Zusammenfassung der Daten aus dem Bericht: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2021

9	Bericht 2021				Daten 2019				Rendite
	Bezirke	Einwohner	Einkommen	Verkaufspreise		Mieten			
				Erstbezug	Sonstige	Erstbezug	Sonstige		
1	16 047	€ 27 864	€ 19 800	€ 13 500	-	-	-	-	
2	105 848	€ 20 053	€ 5 600	€ 4 150	€ 12,70	€ 10,50	2,721%		
3	91 680	€ 22 269	€ 5 750	€ 4 200	€ 12,80	€ 11,00	2,671%		
4	33 212	€ 24 365	€ 5 800	€ 4 300	€ 13,30	€ 11,30	2,752%		
5	55 123	€ 19 699	€ 5 300	€ 4 000	€ 12,00	€ 10,70	2,717%		
6	31 651	€ 21 937	€ 5 700	€ 4 250	€ 13,20	€ 11,20	2,779%		
7	31 961	€ 22 764	€ 6 150	€ 4 600	€ 13,30	€ 11,20	2,595%		
8	25 021	€ 25 731	-	€ 4 900	€ 13,50	€ 11,60	-		
9	41 884	€ 24 054	€ 6 250	€ 4 500	€ 13,10	€ 11,40	2,515%		
10	207 193	€ 19 752	€ 4 700	€ 3 000	€ 11,30	€ 9,60	2,885%		
11	104 434	€ 19 537	€ 4 150	€ 2 700	€ 10,50	€ 9,40	3,036%		
12	97 078	€ 20 349	€ 4 550	€ 3 150	€ 11,70	€ 10,30	3,086%		
13	54 040	€ 26 741	€ 6 250	€ 4 400	€ 13,10	€ 11,50	2,515%		
14	93 634	€ 22 853	€ 4 900	€ 3 350	€ 11,90	€ 10,60	2,914%		
15	76 813	€ 18 343	€ 4 600	€ 3 150	€ 11,70	€ 10,30	3,052%		
16	103 117	€ 20 309	€ 4 650	€ 3 100	€ 11,70	€ 10,40	3,019%		
17	57 027	€ 22 420	€ 4 600	€ 3 200	€ 11,50	€ 10,30	3,000%		
18	51 497	€ 25 480	€ 6 200	€ 4 200	€ 12,80	€ 11,10	2,477%		
19	73 901	€ 25 699	€ 7 000	€ 4 700	€ 13,30	€ 11,20	2,280%		
20	86 368	€ 19 059	€ 4 400	€ 3 000	€ 11,50	€ 10,40	3,136%		
21	167 968	€ 21 080	€ 4 400	€ 3 000	€ 11,30	€ 10,20	3,082%		
22	195 230	€ 21 391	€ 4 600	€ 3 050	€ 11,70	€ 10,30	3,052%		
23	110 464	€ 23 373	€ 4 300	€ 3 150	€ 10,80	€ 10,20	3,014%		
Minimum								2,280%	
Mittelwert								2,824%	
Maximum								3,136%	

Zusammenfassung der Daten aus dem Bericht: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG 2022

10	Bericht 2022		Daten 2020				Rendite	
	Bezirke	Einwohner	Einkommen	Verkaufspreise		Mieten		
				Erstbezug	Sonstige	Erstbezug		Sonstige
1	15 867	€ 36 560	€ 19 950	-	-	-	-	
2	105 237	€ 24 142	€ 5 850	€ 4 300	€ 12,90	€ 10,70	2,646%	
3	93 248	€ 26 665	€ 5 900	€ 4 400	€ 13,00	€ 11,20	2,644%	
4	33 075	€ 28 102	€ 6 050	€ 4 500	€ 13,70	€ 11,50	2,717%	
5	54 373	€ 22 382	€ 5 500	€ 4 250	€ 12,30	€ 11,00	2,684%	
6	31 336	€ 25 673	€ 5 950	€ 4 500	€ 13,30	€ 11,50	2,682%	
7	31 683	€ 27 221	€ 6 300	€ 4 800	€ 13,60	€ 11,50	2,590%	
8	24 365	€ 27 406	-	€ 5 050	€ 13,60	€ 11,70	-	
9	41 812	€ 26 810	€ 6 400	€ 4 750	€ 13,50	€ 11,50	2,531%	
10	210 573	€ 20 811	€ 4 950	€ 3 150	€ 11,90	€ 10,00	2,885%	
11	105 022	€ 22 178	€ 4 400	€ 3 000	€ 10,90	€ 9,80	2,973%	
12	96 998	€ 22 018	€ 4 850	€ 3 300	€ 11,90	€ 10,50	2,944%	
13	53 903	€ 31 456	€ 6 400	€ 4 700	€ 13,30	€ 11,70	2,494%	
14	93 366	€ 25 816	€ 5 250	€ 3 550	€ 12,20	€ 11,00	2,789%	
15	76 137	€ 20 042	€ 4 800	€ 3 300	€ 11,90	€ 10,50	2,975%	
16	102 480	€ 21 876	€ 4 950	€ 3 300	€ 12,00	€ 10,60	2,909%	
17	56 488	€ 23 266	€ 4 850	€ 3 400	€ 12,00	€ 10,60	2,969%	
18	51 327	€ 28 003	€ 6 400	€ 4 500	€ 13,00	€ 11,30	2,438%	
19	73 861	€ 29 195	€ 7 100	€ 4 900	€ 13,70	€ 11,60	2,315%	
20	85 264	€ 20 671	€ 4 650	€ 3 250	€ 11,70	€ 10,60	3,019%	
21	173 916	€ 24 060	€ 4 650	€ 3 250	€ 11,60	€ 10,50	2,994%	
22	198 806	€ 26 272	€ 4 750	€ 3 300	€ 11,80	€ 10,50	2,981%	
23	111 812	€ 26 900	€ 4 650	€ 3 350	€ 11,20	€ 10,40	2,890%	
Minimum							2,315%	
Mittelwert							2,765%	
Maximum							3,019%	

Zusammenfassung der Daten aus den Berichten: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG

Renditeentwicklung Marktbericht Wien BUWOG/EHL

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
maximale Rendite	2,727%	2,679%	2,586%	2,561%	2,586%	2,600%	2,516%	2,400%	2,280%	2,315%	2,35%
durchschnittliche Rendite	3,434%	3,364%	3,279%	3,217%	3,279%	3,099%	2,997%	2,871%	2,824%	2,765%	2,55%
minimale Rendite	4,108%	4,065%	3,975%	4,000%	3,975%	3,638%	3,360%	3,209%	3,136%	3,019%	2,75%

Zusammenfassung der Daten aus den Berichten: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, EHL/BUWOG

Renditeentwicklung Marktbericht Wien BUWOG/EHL

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
3. Bezirk	3,21%	3,09%	3,05%	2,92%	2,91%	2,84%	2,76%	2,72%	2,67%	2,64%
10. Bezirk	4,07%	4,03%	3,83%	3,69%	3,71%	3,38%	3,15%	2,99%	2,89%	2,88%
11. Bezirk	4,00%	4,00%	3,87%	4,00%	3,95%	3,64%	3,33%	3,15%	3,04%	2,97%
12. Bezirk	3,94%	3,85%	3,70%	3,44%	3,40%	3,38%	3,24%	3,07%	3,09%	2,94%
16. Bezirk	3,50%	3,43%	3,43%	3,43%	3,36%	3,35%	3,20%	3,04%	3,02%	2,91%
21. Bezirk	3,88%	3,68%	3,64%	3,65%	3,52%	3,44%	3,20%	3,13%	3,08%	2,99%
22. Bezirk	3,79%	3,53%	3,50%	3,45%	3,52%	3,38%	3,20%	3,11%	3,05%	2,98%
Mittelwert	3,77%	3,66%	3,57%	3,51%	3,48%	3,34%	3,16%	3,03%	2,98%	2,90%

Zusammenfassung der Daten aus dem Marktbericht: Vorsorgemarktbericht, EHL

Bericht 2018						
	Anzahl	DN-Preis	m ² -Preis	Miete (netto)	Rendite	
2015	515	€ 206 921	€ 3 765	11,30	3,60%	
2016	555	€ 229 157	€ 4 025	11,53	3,44%	
2017	950	€ 208 569	€ 3 999	11,64	3,49%	
2018	1000	€ 212 000	€ 4 120	11,90	3,47%	

Bericht 2019						
	Anzahl	DN-Preis	m ² -Preis	Miete (netto)	Rendite	
2015	515	€ 206 921	€ 3 765	11,30	3,60%	
2016	555	€ 229 157	€ 4 025	11,53	3,44%	
2017	950	€ 208 569	€ 3 999	11,64	3,49%	
2018	677	€ 221 839	€ 4 088	11,85	3,48%	
2019	741	€ 234 953	€ 4 150	12,00	3,47%	

Bericht 2020						
	Anzahl	DN-Preis	m ² -Preis	Miete (netto)	Rendite	
2018	677	€ 221 839	€ 4 088	11,85	3,48%	
2019	654	€ 222 614	€ 4 187	12,00	3,44%	
2020	900	€ 220 000	€ 4 400	12,15	3,31%	

Bericht 2021						
	Anzahl	DN-Preis	m ² -Preis	Miete (netto)	Rendite	
2018	677	€ 221 839	€ 4 088	11,85	3,48%	
2019	654	€ 222 614	€ 4 187	12,00	3,44%	
2020	806	€ 234 134	€ 4 454	12,21	3,29%	
2021	900	€ 245 000	€ 4 850	12,35	3,06%	

Zusammenfassung der Daten aus dem Marktbericht: Vorsorgemarktbericht, EHL

Renditeentwicklung								
						Prognose		
Rendite	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	3,60%	3,44%	3,49%	3,48%	3,44%	3,29%	3,06%	2,75%

Zusammenstellung der Daten aus den Marktberichten: Grazer Wohnungsmarktbericht, EHL/TRIVALUE

Bericht 2019		Daten 2013	
1			
	Verkaufspreise	bis	Mieten
1	2160		2600
2	2600		2800
4	2800		3400
3	3400		3730

Bericht 2019		Daten 2014	
2			
	Verkaufspreise	bis	Mieten
1	2190		2500
2	2500		3000
4	3000		3540
3	3540		3610

Bericht 2020		Daten 2015	
3			
	Verkaufspreise	bis	Mieten
1	1900		2500
2	2600		2900
4	2900		3400
3	3400		3800

Bericht 2020		Daten 2016	
4			
	Verkaufspreise	bis	Mieten
1	2300		3400
2	3400		4300
4	4300		5000
3	5000		7000

Zusammenstellung der Daten aus den Marktberichten: Grazer Wohnungsmarktbericht, EHL/TRIVALUE

Bericht 2020		Daten 2017	
5			
	Verkaufspreise	bis	Mieten
1	2200		3000
2	3000		3500
3	3500		4400
4	4400		5400

Bericht 2020		Daten 2018			
6					
	Verkaufspreise	bis	Mieten		
1	2600		3400 €	8,00	3,200%
2	3400		3600 €	9,50	3,257%
3	3600		4000 €	11,00	3,474%
4	4000		4500 €	12,00	3,388%

Bericht 2020		Daten 2019			
7					
	Verkaufspreise	bis	Mieten		
1	2400		3400 €	9,50	3,931%
2	3400		3600 €	11,00	3,771%
3	3600		4000 €	12,00	3,789%
4	4000		5000 €	13,00	3,467%