



Immobilienbewertung im Ertragswertverfahren - Analyse des Einflussparameters Mietausfallwagnis

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
"Master of Science"

eingereicht bei
Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp

Ing. Marina Popovic

01149339

Wien, 27.03.2018

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **ING. MARINA POPOVIC**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "IMMOBILIENBEWERTUNG IM ERTRAGSWERTVERFAHREN - ANALYSE DES EINFLUSSPARAMETERS MIETAUSFALLWAGNIS", 82 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 diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 27.03.2018

Unterschrift

Kurzfassung

Die gegenständliche Arbeit behandelt die Entwicklung des Einflussparameters Mietausfallwagnis aufgrund von Leerstellungen sanierter Ertragsliegenschaften. Als Basis für die Analyse werden Mietobjekte in einem Zeitraum von fünf Jahren untersucht. Die Entwicklung des Leerstandes und die Signifikanz des Ertragsentganges haben insbesondere für Liegenschaftseigentümer und Investoren im Hinblick auf die Renditeentwicklung eine wesentliche Bedeutung. Die theoretische Abhandlung der Arbeit behandelt den Ablauf im Ertragswertverfahren und die Arten sowie die potenziellen Ursachen eines Leerstandes, welche einen wesentlichen Einfluss für den Mietausfall darstellen. Der empirische Teil der Arbeit behandelt die Auswertung des Leerstandsrisikos und des Mietausfalles anhand von fünf ausgewählten Ertragsliegenschaften, welche sich in unterschiedlichen Bezirkslagen befinden. Die durchgeführten Untersuchungen umfassen die Ertrags- und Leerstandsentwicklung im Zeitraum ab Fertigstellung der Sanierung, der Folgevermietung und über den gesamten Betrachtungszeitraum. Zugleich erfolgt die Ausarbeitung der relevanten Parameter, die einen wesentlichen Einfluss auf den Mietausfall und die Leerstandsentwicklung haben. Im Zuge der Objektauswertungen ist die Relevanz der beeinflussenden Faktoren auf die jeweiligen Mietobjekte als auch auf die Liegenschaft, ausgeforscht und dargelegt. Als Endergebnis erfolgt die Veranschaulichung der Gesamtauswertung der fünf Ertragsliegenschaften als ein Investorenprojekt. Die Tabellen zeigen, dass in Abhängigkeit der ausgeforschten Parameter und der Wohnlage, die Ergebnisse der einzelnen Ertragsliegenschaften im Wesentlichen unterschiedliche Mietausfallsquoten vorweisen. Die Einzelauswertungen als auch die Gesamtbetrachtung verdeutlichen zunehmend die Problematik einer Mietausfallsentwicklung in der Folgevermietung. Rückgeführt wird die These zunehmend auf den Schwierigkeitsgrad der Vermietung von höherpreisigen Dachgeschosswohnungen, die überwiegend einen größeren Leerstand und demnach eine höhere Mietausfallsquote ausweisen. Im Anschluss sind praxisbezogene Möglichkeiten einer Verringerung der Leerstands- und Mietausfallsentwicklung dargelegt. Zur Plausibilisierung der gegenständlichen Arbeit sind demnach überwiegend die Höhe der Mietzinseinhebung, welche sich entsprechend der Wohnlage und der Wohnungsattribute orientiert, als auch die Mieterstruktur und die Mieterbonität, welche einen essenziellen Einfluss auf den fluktuationsbedingten Leerstand haben, von tragender Bedeutung.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	1
1.1 Anlass und Schwerpunkt	1
1.2 Zweck und Zielsetzung	2
1.3 Struktur der Arbeit	2
1.4 Begriffsbestimmungen	3
2. Theoretische Darlegung	4
2.1 Ertragswertverfahren - § 5 LBG	5
2.1.1. Ablaufschema im Ertragswertverfahren	6
2.1.2. Wesentliche Parameter im Ertragswertverfahren	8
2.2 Immobilienleerstände in Wien	25
2.2.1 Arten und Dauer des Leerstandes	30
2.2.2 Ursachen eines Leerstandes	31
3. Empirische Darlegung	34
3.1 Methodik der Analyse des Mietausfallwagnisses	34
3.2 Heranziehung und Auswahl der Ertragsliegenschaften	34
3.3 Lagebeschreibung der Liegenschaften	35
3.4 Baubeschreibung der Liegenschaften	39
3.5 Erhebung und Erläuterung der charakteristischen Parameter	40
3.6 Analyse und Auswertung der Liegenschaften	47
4. Zusammenfassung und Schlussfolgerung	62
4.1 Lösungsansätze zur Verringerung von Leerstand und des daraus resultierenden Mietausfalles in Ertragsliegenschaften	65
Quellenverzeichnis	66
Abkürzungsverzeichnis	70
Abbildungsverzeichnis	71
Anhang	72

1. Einleitung

Für die Bewertung von Liegenschaften sind gemäß dem Liegenschaftsbewertungsgesetz Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. In Österreich sind diese auf Basis von nationalen Regelungen in einem Bundesgesetz, dem Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG, BGBl 1992/150 für gerichtliche Bewertungen geregelt, wobei die Anwendungsweise von einzelnen Bewertungsverfahren in den ÖNORMEN B 1802, B 1802-2 und B 1802-3 normiert sind. Als solche Verfahren werden im Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG insbesondere das Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren beschrieben. Die gegenständliche Arbeit behandelt das Ertragswertverfahren, also jenes Verfahren, welches bei der Erzielung von Erträgen durch Vermietung oder Verpachtung von bebauten Liegenschaften als Wertermittlungsverfahren vorrangig angewendet wird.

1.1 Anlass und Schwerpunkt

Die Bundeshauptstadt Wien ist eine von der Gründerzeit geprägte Stadt, die zu den beliebtesten und erfolgreichsten Städten der Welt zählt und sich insbesondere durch eine sehr gute Lebensqualität und wirtschaftliche Entwicklung kennzeichnet. Durch die hohe Bevölkerungsdichte und das stetig steigende Bevölkerungswachstum wird das Wohnen in Wien immer beliebter und am Immobilienmarkt mehr nachgefragt. Trotz der großen Nachfrage an Wohnimmobilien kann es bei Liegenschaften zu Leerständen und den daraus resultierenden Mietausfällen kommen, die einerseits zu kontinuierlichem Ertragsentgang und laufenden Aufwendungen für den Eigentümer (die Eigentümer) führen. Als wichtige Komponente des Bewirtschaftungsaufwandes hat der Mietausfall einen wesentlichen Einfluss auf den Ertrag und somit auf den Verkehrswert der Liegenschaft. Im Fokus dieser Arbeit steht die Untersuchung und Behandlung des Einflussparameters Mietausfallwagnis aufgrund eines potenziellen Leerstandes im Ertragswertverfahren.

Als Basis für die Abhandlung der Arbeit wird das Mietausfallwagnis in der Praxis anhand von Ertragsobjekten im Einzelnen analysiert. Für die Aufbereitung der Analysen des Leerstandes wird der Beobachtungszeitraum von 5 Jahren

herangezogen. Anhand einer ausgewogenen Anzahl von Ertragsliegenschaften in Wien, in unterschiedlicher Bezirkslage, die vorwiegend Wohnzwecken dienen, werden Untersuchungen und Erhebungen über den prozentuellen Ansatz eines Mietausfalles, der durch den Leerstand von Mietobjekten verursacht wird, untersucht.

1.2 Zweck und Zielsetzung

Ziel und Zweck der Masterthese ist es, das Mietausfallwagnis als wichtigen Parameter im Ertragswertverfahren zu untersuchen, die tatsächlichen Einflussfaktoren auf das Leerstandrisiko anhand von konkreten Ertragsobjektbeispielen in Wien zu erarbeiten und die wertbestimmende Bedeutung des Mietausfallwagnisses in der Immobilienbewertung rechnerisch darzulegen.

1.3 Struktur der Arbeit

Die gegenständliche Arbeit basiert auf einer theoretischen und empirischen Abhandlung. Einführend werden die wesentlichen Begriffe, die in der Liegenschaftsbewertung Anwendung finden, definiert.

Die theoretische Darlegung behandelt den Aufbau und Einsatz des Ertragswertverfahrens. Im Anschluss werden die wesentlichen Faktoren des Ertragswertverfahrens, die einen grundlegenden Einfluss auf den Verkehrswert einer Ertragsliegenschaft haben, anhand der Fachliteratur ausgearbeitet. Im Weiteren werden die unterschiedlichen Arten und Ursachen eines Leerstandes dargelegt. Die empirische Untersuchung beruht auf der Analyse des Mietausfallwagnisses in Abhängigkeit einer Leerstandquote anhand von ausgewählten und umfassend sanierten Ertragsliegenschaften in Wien. Es werden die wertbestimmenden Faktoren, die auf den Mietausfall Einfluss haben, erforscht und ausgearbeitet. Anschließend erfolgen die rechnerische Auswertung anhand auserwählter Parameter und die Darlegung der Auswirkung des Mietausfalles aufgrund des Leerstandes in den jeweiligen Ertragsliegenschaften.

1.4 Begriffsbestimmungen

Im folgenden Abschnitt werden die wesentlichen Grundbegriffe, die in der gegenständlichen Arbeit vorwiegend Anwendung finden, zur einfachen Veranschaulichung beschrieben.

Verkehrswert

Der Verkehrswert wird gemäß § 2 Abs. 2 und Abs. 3 LBG wie folgt bestimmt:

„Abs. 2: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Abs. 3: Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“¹

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes handelt es sich um einen stichtagsbezogenen Wert, der im Rahmen der Liegenschaftsbewertung zu ermitteln ist. Bei der Bewertung einer Immobilie bedarf es an Sorgfalt sowie einer interpretierenden Wahl des Bewertungsverfahrens seitens eines Sachverständigen. Das wesentliche Merkmal eines Verkehrswertes ist, dass der ermittelte Wert nicht der Preis der Sache sein muss, aber durchaus sein kann. Der gegenständliche Preis zu dem eine Sache schlussendlich verkauft bzw. gekauft wird, muss zwischen Käufer und Verkäufer verhandelt werden. Die Ermittlung des Verkehrswertes dient somit insbesondere als Basis für einen Liegenschaftshandel zwischen zwei Parteien, als Abkommen bei unterschiedlichen Interessen, Kauf/Verkauf, Entschädigungen, Tauschgeschäften, Vermögensaufteilungen usw.

Ertragswert

Der Ertragswert definiert den errechneten Wert einer Sache auf Basis eines zukünftigen oder gegenwärtigen Ertrages.

Mietausfall

Unter dem Mietausfall ist der Entgang eines Ertrages bei einer Vermietung bzw. Verpachtung einer beweglichen oder unbeweglichen Sache zu verstehen.

¹ vgl. Kranewitter (2017): S. 2

Mietausfallswagnis

Das Mietausfallwagnis definiert die Gefahr bzw. Möglichkeit eines Ertragsverlustes bzw. ein kontinuierliches Risiko der Ertragsminderung.

Leerstand

Als Leerstand werden unbewohnte und unvermietete Liegenschaften bzw. Bestandsobjekte bezeichnet.

Zwischennutzung

Eine Zwischennutzung ermöglicht eine befristete Nutzung eines Bestandsobjektes, welche Eigentümern einen positiven Aspekt im Hinblick auf die Verringerung bzw. Vermeidung von Leerstand, die Übertragung der laufenden Betriebskosten sowie eine Möglichkeit der Ertragserzielung mit sich bringt. Hierbei handelt es sich um Gebäudeanlagen, die aufgrund eines unterdurchschnittlichen Vermietungsgrades längerfristig leer stehen. Die Mietkonditionen liegen bei Zwischennutzungen meist unter dem üblichen Marktniveau. Durch die Präsenz eines Nutzers wird hingegen das leer stehende Objekt genutzt und bewirtschaftet.

2. Theoretische Darlegung

Dieses Kapitel behandelt das Ertragswertverfahren und seinen Ablauf sowie die Thematisierung der dem Verfahrensablauf zugrundeliegenden Parametern. Unter Anwendung der aktuellen Fachliteratur erfolgt im Anschluss die Erarbeitung der Thematik der Immobilienleerstände in der Bundeshauptstadt Wien. Folglich gilt ein Leerstand als einer der einflussreichsten Bestandteile des Ertragswertverfahrens, welcher einen wertbestimmend negativen Einfluss auf die Ertrags- und Renditeentwicklung einer Liegenschaft hat. Unter Anwendung deseinschlägigen Schrifttums wird die aktuelle Situationslage und der konkrete Umgang mit Leerstand in der Bundeshauptstadt Wien dargelegt.

2.1 Ertragswertverfahren - § 5 LBG

In Österreich erfolgt die Bewertung von Liegenschaften nach den Gepflogenheiten des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG (BGBl 150/1992), wobei der konkrete Ablauf zur Anwendung einzelner Bewertungsverfahren in den ÖNORMEN B 1802, B 1802-2 und B 1802-3 geregelt sind. Der Wert einer Liegenschaft kann anhand von unterschiedlichen Wertermittlungsmethoden hergeleitet werden, die jeweils wissenschaftlich anerkannt sein müssen. Das normierte Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die den Zweck der Ertragserzielung haben, zur Anwendung. Diese Bewertungsmethode setzt sich insbesondere mit den wirtschaftlichen Interessen der Liegenschaftseigentümer auseinander. Der grundlegende Gedanke bei der Anwendung des Verfahrens ist die zuversichtliche Erzielung der nachhaltigen Erträge durch Vermietung und Verpachtung und die Beständigkeit der Rendite. Demnach wird das Ertragswertverfahren in der Fachliteratur wie folgt interpretiert: *„Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).“*² Das Wesen des Ertragswertverfahrens ist die Verkehrswertermittlung einer Ertragsliegenschaft auf Basis der nachhaltig erzielbaren jährlichen Erträge für die Dauer jener Jahre, die einer Liegenschaft wirtschaftlich und

² vgl. Bienert, Funk (2014): S. 329, vgl. ÖNORM B 1802:1997, S.3, Punkt 5.3

technisch bis zum Erreichen der Gesamtnutzungsdauer ihrer Baulichkeiten zur Verfügung stehen.

2.1.1. Ablaufschema im Ertragswertverfahren

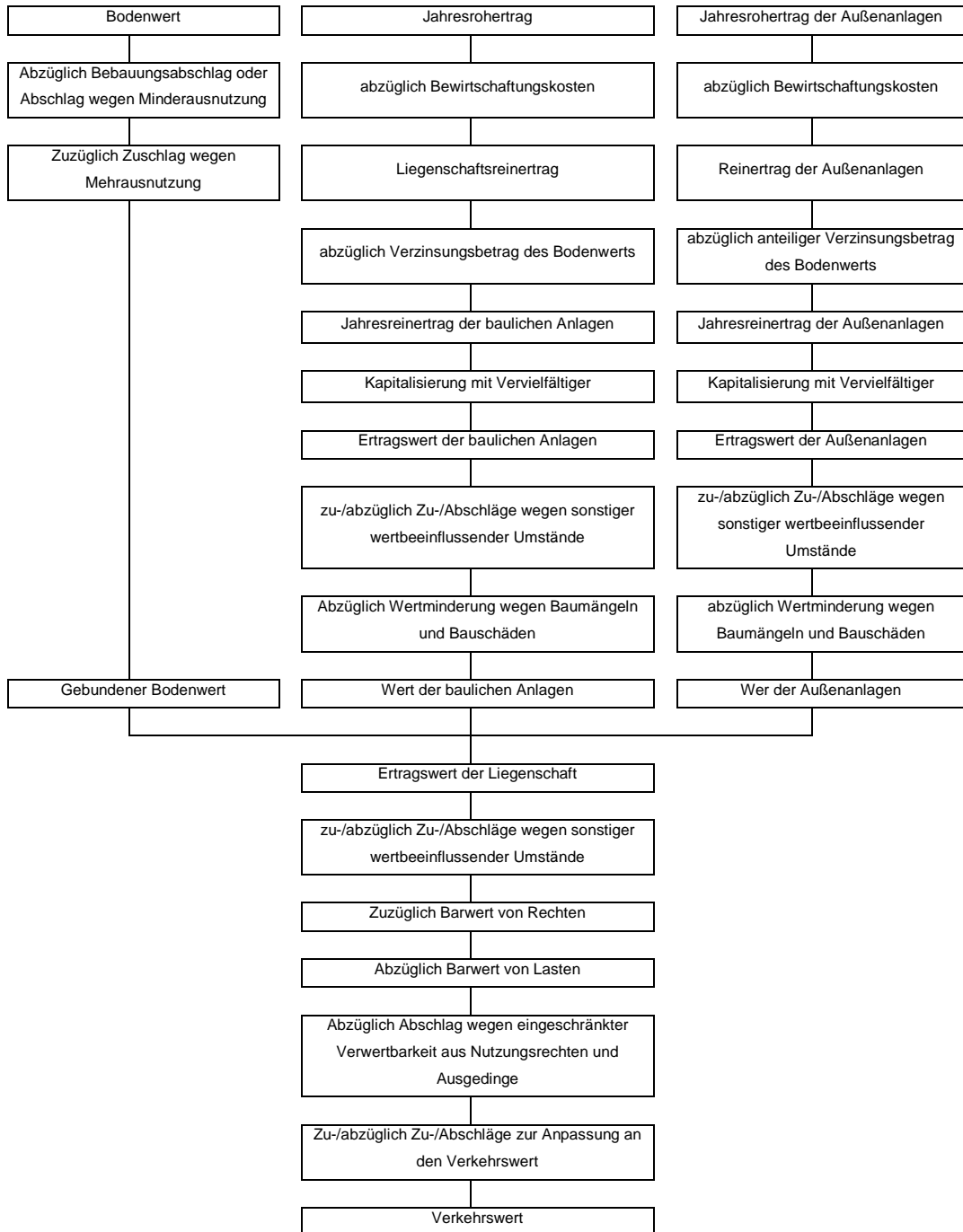


Abbildung 1 – Ablauf Ertragswertverfahren³

³ vgl. Kranewitter (2017): S. 108, vgl. ÖNORM B 1802:1997, S.8

Im Ertragswertverfahren erfolgt die Ermittlung von Grund und Boden und des Wertes der baulichen Anlage getrennt voneinander. *„Der Ertragswert der Liegenschaft setzt sich (analog dem Vorgehen wie beim Sachwertverfahren) aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen (auch Wert der baulichen Anlagen oder Gebäudeertragswert genannt) zusammen.“*⁴

Die Bewertung von Grund und Boden erfolgt nach den Usancen des im § 4 LBG festgelegten Vergleichswertverfahren. Das Grundprinzip des Vergleichswertverfahrens ist, dass der zu bewertenden Liegenschaft bzw. Liegenschaftsteilen vergleichbare Kaufpreise in vergleichbaren Gebieten gegenübergestellt werden. Die Voraussetzung für die Anwendung des Verfahrens obliegt einer angemessenen und konkreten Auswahl an vergleichbaren Kaufpreisen. Die zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag und die Berücksichtigung einer ausreichenden Anzahl an Übereinstimmungen der wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsliegenschaft mit der zu bewertenden Liegenschaft sind für die Ermittlung des Kaufpreises von großer Relevanz. Die für die Kaufpreisfindung zu berücksichtigende zeitliche Nähe wird wie folgt bestimmt: *„Ideal sind Kaufpreise, die nicht älter als 4 Jahre sind. Die durch den Zeitraum zwischen Kaufpreis und Bewertungsstichtag bedingten Preisänderungen werden durch angemessene Auf- und Abwertungen berücksichtigt.“*⁵

Dass die wertbestimmenden Merkmale und der Zeitpunkt der untersuchten und ausgewählten Kaufpreise ideell dem zeitlich nahen Bewertungsstichtag entsprechen, bedarf einer genauen Überprüfung und ist in der Realität eine Seltenheit. Im Falle dessen würde es sich um einen *„direkten oder unmittelbaren Preisvergleich handeln, bei dem der Verkehrswert direkt aus Vergleichspreisen abgeleitet wird, die zeitgleich mit dem Wertermittlungsstichtag für Liegenschaften vereinbart worden sind und die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitestgehende Übereinstimmung mit der zu bewertenden Liegenschaft aufweisen.“*⁶

Im Grunde erfolgt bei der Erhebung der ideellen und zeitnahen Kaufpreise der *„indirekte oder mittelbare Preisvergleich, bei dem die Vergleichspreise auf die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft und/oder auf den Wertermittlungsstichtag „umgerechnet“ werden.“*⁷ Die wertbestimmenden

⁴ vgl. Bienert, Funk (2014): S. 332

⁵ vgl. Kranewitter (2017): S. 62f

⁶ vgl. Seiser, Kainz (2014): S. 367

⁷ a.a.O., S. 367

Unterscheidungen haben einen wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Liegenschaft, da diese auf Basis des Preisvergleichs durch das prozentuelle Angleichen mittels Zu- und Abschlägen zu berichtigt werden. Für die Heranziehung zeitnaher Kaufpreise ist eine genaue Marktbeobachtung und insbesondere Studium der Kaufverträge der Urkundensammlung der Grundbuchsgerichte erforderlich. Zur Plausibilisierung der gewonnenen Ergebnisse dienen anderweitige Recherchen, beispielsweise der Austausch von Erfahrungswerten mit anderen Immobilienmarktteilnehmern, Auskünfte aus Immobilienzeitschriften, Kaufpreissammlungen von Sachverständigen aus dem Immobilienwesen, Internet etc. und präziser Recherche hinsichtlich der eigenen Kaufpreissammlung.

Die Berücksichtigung einer bestehenden Minderausnutzung bzw. einer möglichen Mehrausnutzung eines Grundstückes erfolgt durch begründete Zu- und Abschläge. Die Anwendung eines Bebauungsabschlages bedarf einer detaillierten Prüfung und Ableitung. Die Anwendung eines generellen Bebauungsabschlages ist abzulehnen.⁸ In der Fachliteratur der Liegenschaftsbewertung wird der errechnete Bodenwert als gebundener Bodenwert definiert.⁹ Festzuhalten ist, dass eine bebaute Liegenschaft mit einem geringeren Wert als eine entsprechend der gleichen Größe und Konfiguration vergleichbare unbebaute Liegenschaft angesetzt werden kann. *„Die Nutzung einer bebauten Liegenschaft und damit auch die des Grund und Bodens hängt von dem aufstehenden Gebäude ab.“*¹⁰ Dies sagt aus, dass eine Mehrausnutzung nicht immer zu einer Erhöhung des Bodenwertes führt, so dass eine mögliche Übernutzung von Grund und Boden aufgrund von fehlenden Teilflächen oder eine vom baurechtlichen Vorgang abweichende Art und Maß, der auf dem Grundstück befindlichen Bebauung, einen negativen Einfluss auf den Wert haben kann.

⁸ vgl. Schiller in SV 3/2013, S.136

⁹ vgl. Hauswurz, Prader (2014): S. 122

¹⁰ vgl. Seiser, Kainz (2014): S. 465

2.1.2. Wesentliche Parameter im Ertragswertverfahren

Jahresrohertrag

Als Grundlage für die Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens und Ermittlung des Bauwertes bzw. des Wertes der Außenanlagen sind die tatsächlich erwirtschafteten jährlichen Erträge heranzuziehen. Bei Vorliegen einer Diskrepanz der realisierten Erträge von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Erträgen, sind die zum Bewertungsstichtag aktuell marktkonformen Erträge anzusetzen. Dabei ist von Nettoerträgen auszugehen, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung für die jeweiligen Bestandsobjekte zulässig sind. Der entsprechende Ansatz der nachhaltigen Erträge ist in der Literatur wie folgt beschrieben: *„Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.“*¹¹ Liegt eine jährliche, positive Abweichung der gegenwärtigen Einnahmen im Vergleich zu den marktüblichen Mietkonditionen vor, ergibt sich für den Liegenschaftseigentümer ein Mehrwert bzw. ist die Liegenschaft „overrented“.

Im gegenteiligen Fall ergibt sich ein Minderwert bzw. befindet sich die Liegenschaft in einer „underrented“-Situation. Werden entsprechend den Mietverträgen ortsfremde, nicht der Objektlage gerechte und somit keine marktkonformen Erträge erzielt, ist die Überschusserzielung kritisch zu prüfen und gegebenenfalls durch den marktkonformen Ertrag im Ertragswertverfahren zu ersetzen. Die Anwendung der tatsächlich erzielten Erträge, führt zu einem verfälschten bzw. zu einem höheren Ertragswert. Demnach wird der jährlich erzielbare Ertrag wie folgt interpretiert: *„Der Jahresrohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge, wie z.B. Miete, Pacht, Nutzungsentgelte und sonstige Erträge, z.B. von mitvermieteten Einrichtungsgegenständen. Bei Leerstand, Eigennutzung usw. sind nachhaltig erzielbare Erträge anzusetzen.“*¹²

¹¹ vgl. Bienert, Funk (2014): S. 329

¹² vgl. Hauswurz, Prader (2014): S. 25f

Für die Heranziehung der nachhaltigen Erträge und Ermittlung des Jahresrohertrages sind grundlegende Liegenschaftserhebungen durchzuführen. Dabei ist auf die rechtlich zulässigen Mietzinsarten sowie die gesetzlich geregelte Mietzinshöhe Bedacht zu nehmen. Bei der Ableitung der jährlichen Mieterträge ist insbesondere auf die Nachhaltigkeit der Mietzinshöhe Rücksicht zu nehmen. Zur Berechnung des Ertragswertes ist stets von der gegenwärtigen, ortsüblichen Marktmiete unter Berücksichtigung der jeweiligen mietrechtlichen Umstände auszugehen. Im Zuge der Ertragsermittlung sind die Vertragsgestaltung und die Anwendung der mietrechtlichen Gesetze, wie das Mietrechtsgesetz MRG und das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch ABGB zu prüfen. Der für die Ermittlung des Ertragswertes ausgehende Jahresrohertrag ergibt sich aus der Summe der jährlich nachhaltig erzielbaren Hauptmietzinse bzw. Pachtzinse (Erträge) sämtlicher vermietbarer Bestandsobjekte einer Liegenschaft.

Für die Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen sind im Ansatz vom Jahresrohertrag die Bewirtschaftungskosten in Abzug zu bringen. *„Zu den Bewirtschaftungskosten zählen:*

- *Verwaltungskosten (nicht umlagefähig)*
- *Betriebskosten (nicht umlagefähig)*
- *Instandhaltungskosten*
- *Mietausfallwagnis“¹³*

Dabei handelt es sich um wiederkehrende Kosten, die im Rahmen einer üblichen Bewirtschaftung einer Liegenschaft zu Lasten des Eigentümers entstehen und nicht an die Mieter umwälzbar sind. Hierbei ist die Nachhaltigkeit der Höhe der Bewirtschaftungskosten mit der, der Erträge gleichzustellen. *„Deshalb müssen allgemeine Entwicklungstendenzen und der Marktdurchschnitt sowie Erfahrungssätze von vergleichbaren Liegenschaften Beachtung finden.“¹⁴*

Hierbei sind die durchschnittlichen Nebenkosten anhand von Vergleichswerten zu ermitteln, bei welchen die einzelnen Kostenpositionen und der entsprechende Aufwandspreis der vorangegangenen Jahre zu berücksichtigen und zu beurteilen ist. *„Die kumulierten kalkulatorischen Bewirtschaftungskosten entsprechen im Regelfall mind. 10 bis maximal 35% der Jahresroherträge einer Liegenschaft. Diese sind im*

¹³ vgl. Kranewitter (2017): S. 91

¹⁴ vgl. Bienert, Funk (2014): S. 346

*Einzelfall abhängig von der Nutzungsart, dem Gebäudetyp, dem Baujahr bzw. dem Jahr der letzten Grundsanierung, der Gemeindegröße, der Größe des Objektes sowie dem Ausstattungsstandard etc.*¹⁵

Die wesentlichen Anhaltspunkte für die Ermittlung der Höhe der Bewirtschaftungskosten sind neben der Charakteristik einer Immobilie auch das Gebiet und die Region, in der sich die Liegenschaft befindet. Besonders im Hinblick auf den innerstädtischen Raum neigt der Bewirtschaftungsaufwand essentieller und kostenintensiver als im ländlichen Bereich zu sein.

Umlagefähige versus nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

*„Der Bewirtschaftungsaufwand ist die Gesamtheit aller Aufwendungen, die mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft notwendigerweise verbunden sind.“*¹⁶ Unter umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sind sämtliche laufenden Kosten, die für die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung einer Immobilie erforderlich sind, zu verstehen und die aufgrund der gesetzlichen Regelungen im Rahmen der ordentlichen Vermietung und Verwaltung an die Mieter überwälzbar sind. Diese Nebenkosten stellen verwaltungstechnisch einen Durchlaufposten dar. Im Gegensatz dazu sind nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten jene Kosten, die seitens des Liegenschaftseigentümers zu tragen sind und können diese aufgrund der Gesetzeslage nicht zu Lasten der Mieter umgewälzt werden.

Wie bereits im oberen Abschnitt erwähnt, werden die Bewirtschaftungskosten in vier wesentliche Kostenbereiche aufgeteilt, die sich in ihrer Bestimmung voneinander unterscheiden.

Verwaltungskosten

Im Sinne einer ordnungsgemäßen Verwaltung richten sich die Kosten nach den erforderlichen verwaltungstechnischen Maßnahmen und dem dadurch wirtschaftlich verbundenen Aufwand. In der Fachliteratur sind Verwaltungskosten wie folgt definiert: *„In den Verwaltungskosten sind die Kosten für Personal und Einrichtungen enthalten, die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft*

¹⁵ a.a.O., S. 347

¹⁶ vgl. Seiser, Kainz (2014): S. 580

notwendig sind.“¹⁷ Die Verwaltungskosten beinhalten insbesondere den Aufwand der allgemeinen Verwaltungstätigkeiten, die für die Bewirtschaftung einer Liegenschaft erforderlich sind. „Allerdings sind bei Anwendung der MRG-Regelung gem. § 22 MRG i.V.m. § 15a (3) Z1 MRG Teile der Verwaltungskosten auf den Mieter überwälzbar. Gegenwärtig beträgt der Mieteranteil bis zu netto 3,43 €/m² p.a. (bezogen auf die Nutzfläche), wodurch im Regelfall bereits der überwiegende Teil aller Verwaltungskosten abgedeckt wird. Die Verwaltungskosten betragen ca. 3 bis 5 % des Jahresrohertrages.“¹⁸

Die umlegbaren Kosten von derzeit netto 3,43 €/m² p.a. entsprechen dem Kategoriebetrag einer mietrechtlichen Normwohnung je Quadratmeter der Nutzfläche und Monat. Entsprechend der im Dezember 2017 veröffentlichten Information über die Indexzahl des VPI 2000 für den Oktober 2017 ergibt sich für die Valorisierung der Kategoriebeträge die maßgebliche Überschreitung des gesetzlichen Schwellwertes von 5%, wodurch die gesetzliche Anhebung der Kategoriemietzinse, mit Stichtag 1.3.2018 im BGBl kundgemacht wird. Der Kategoriebetrag für eine Wohnung der Ausstattungskategorie A gemäß § 15a MRG wird auf netto 3,60 €/m² p.a. angehoben.¹⁹

Im Bereich des Teilanwendungsbereiches und der Vollaussnahme vom MRG ist ein höherer Ansatz der umlegbaren Verwaltungskosten möglich, da die gesetzliche Beschränkung im Hinblick auf § 22 MRG nicht gegeben ist. Einschränkungen nach dem ABGB durch beispielsweise allfälligen Wucher oder eine Sittenwidrigkeit sind jedenfalls davon unberührt und im Einzelfall zu beachten. Die Beweislast für die Nichtanwendbarkeit des MRG liegt im Streitfall beim Vermieter. Tendenziell ist festzuhalten, dass aufgrund eines höheren Verwaltungsaufwandes die Kosten der Verwaltung bei Liegenschaften, die überwiegend Wohnzwecken dienen, höher als die eines Gewerbeobjektes sind. „Die Verwaltungskosten betragen ca. 3 bis 5 % des Jahresrohertrages.“²⁰ Die Ermittlung des Verwaltungsaufwandes im Ertragswertverfahren erfolgt anhand von Erfahrungsansätzen vergleichbarer Liegenschaften und den liegenschaftsbezogenen Verhältnissen.

¹⁷ vgl. Kranewitter (2017): S. 91

¹⁸ vgl. Bienert, Funk (2014): S. 354

¹⁹ www.mieterschutzwien.at (12/2017), BGBl. II Nr. 10/2018

²⁰ a.a.O., S. 354

Betriebskosten

Ein weiterer Bestandteil des Bewirtschaftungsaufwandes sind die Betriebskosten, die entsprechend den Verwaltungskosten in umlegbare und nicht umlegbare Betriebskosten zu unterscheiden sind. Die teilweise an die Mieter umlegbaren Aufwendungen beinhalten die für den Betrieb der Liegenschaft anfallenden Kosten. Die Bestandteile der umlegbaren Betriebskosten sind im Vollenwendungsbereich des MRG taxativ in §§ 21 bis 24 MRG aufgezählt. Hierbei handelt es sich beispielsweise um die Grundsteuer und öffentliche Abgaben, Kosten für die angemessene Gebäudeversicherung, Hausbetreuung usw.

Die Aufteilung und Verrechnung der Aufwendungen erfolgt nach der Nutzfläche gemäß § 17 MRG.

Aufgrund der gesetzlichen Beschränkung ist im Bereich des MRG wiederum eine Abgrenzung der Umwälzbarkeit im Gegensatz zum Teilanwendungsbereich und der Vollausschließung vom MRG gegeben. Die Ermittlung der Betriebskosten basiert grundlegend auf Vergleichswerten und Erfahrungsansätzen. Maßgeblich für *„Auswertungen von Betriebskosten zeigen Unterschiede in Abhängigkeit*

- *vom regionalen Standort*
- *der Art der Nutzung*
- *und der Gebäudequalität“²¹*

Weiterführende und wichtige Aspekte, die für die Festlegung der Höhe der Betriebskosten maßgeblich sind, sind die wesentlichen spezifischen Merkmale einer Immobilie, wie beispielsweise die Größe, besondere Attribute, der Wohnungsmix, die Mieterstruktur, die Betreuungsart usw.

Ausnahmslos und nicht auf die Mieter umlagefähig sind sämtliche weitere Kosten, die durch den ordnungsgemäßen Betrieb entstehen. *„Gründe für nicht umlagefähige Betriebskosten können sein:*

- *Vertragliche Vereinbarung in Miet- und Pachtverträgen*

²¹ vgl. Seiser, Kainz (2014): S. 623

- *Leerstand (struktureller)*
- *Gesetzliche Regelungen*²²

Zielführend für die Verringerung der umlagefähigen Betriebskosten ist eine dauerhafte Vermietung, da insbesondere die Betriebskosten eines Leerstandes einen zusätzlichen Kostenfaktor für den Liegenschaftseigentümer darstellen.

Instandhaltungskosten

Eine weitere wichtige Komponente des Bewirtschaftungsaufwandes stellen die Instandhaltungskosten dar, die jegliche Möglichkeit einer Umwälzbarkeit auf Mieter im Bereich der Vollarwendbarkeit des MRG ausschließen.

Diese hängen von mehreren Faktoren ab, im Wesentlichen vom Zustand und Alter einer Immobilie als auch von den Nutzungsmöglichkeiten. Die Instandhaltungskosten werden in der Fachliteratur wie folgt definiert: *„Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Hintanhaltung oder Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen entstehen. Sie dienen somit zur Aufrechterhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs der Gebäude während der Nutzungsdauer.*²³ Dabei ist zwischen Instandhaltungsaufwand, Instandsetzungsaufwand und Modernisierung zu unterscheiden.

Unter Instandhaltungsaufwand sind laufende Reparaturmaßnahmen, Mängelbehebungen, Wartungs- und Pflegemaßnahmen, die mit der fortlaufenden Führung des Betriebes verbunden sind, zu verstehen. Die Beseitigungen von drohenden Schäden, die großteils durch Verschleiß und Abnutzung entstehen, zählen ebenfalls zum Instandhaltungsaufwand. Diese Kosten können durchaus einen weiteren Verrechnungsposten in den Betriebskosten im Bereich des Teilanwendungsbereiches und der Vollaussnahme vom MRG darstellen. Diese sind vertraglich festzuhalten und können demnach geringe Instandhaltungsaufwendungen, wie beispielsweise Haustoreinstellungen in den Betriebskosten an die Mieter umgelegt werden. Im Gegenzug sind unter dem Instandsetzungsaufwand größere Reparaturarbeiten und Beseitigungen von baulichen Mängeln zu verstehen, beispielsweise eine Steigstrang- oder

²² vgl. Kranewitter (2017): S. 92

²³ a.a.O., S. 93

Dacherneuerung etc. Die dritte und letzte Maßnahme ist die Modernisierung bzw. umfangreiche Sanierung. Hiermit ist eine Maßnahme zu verstehen, die aufgrund einer objektiven Gesamtsanierung einer Immobilie zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer und einer Verbesserung der Bausubstanz führt.

Als Grundlage für die Ermittlung des Parameters Instandhaltungskosten werden die Normalherstellungskosten bzw. Neuherstellungskosten herangezogen unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie wertbeeinflussenden Umständen. *„Der zu ermittelnde Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen, wobei bei dieser Ermittlung in der Regel vom Herstellungswert auszugehen ist.“*²⁴

Die Normalherstellungskosten werden nach Rauminhalt oder Flächeneinheit bestimmt. Die Herstellungskosten sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Kostenkennwerte für die jeweiligen Leistungsbereiche zu ermitteln und entsprechend dem Baukostenindex anzupassen. Als solche Kennwerte sind beispielsweise Dachabdichtungsarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Fliesen- und Plattenarbeiten etc. heranzuziehen. Die wesentliche Fragestellung hinsichtlich der Berechnung der Normalherstellungskosten ist die Umsatzsteuerberechnung. *„Soweit die Art des Bewertungsgegenstandes und der maßgebliche Markt es erfordern, ist die Umsatzsteuer bei den Herstellungskosten zu berücksichtigen. Dies gilt in der Regel bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen.“*²⁵ Dies sagt aus, dass die Berücksichtigung der Umsatzsteuer tendenziell vom Käufermarkt abhängt. Sofern der Käufer ein Unternehmer und die Nutzung im Sinne des UGB ist, somit der unternehmerische Zweck im Vordergrund steht, ist die Umsatzsteuer bei den Normalherstellungskosten nicht zu berücksichtigen, da von einer Vorsteuerabzugsberechtigung des Erwerbers ausgegangen werden kann. Handelt es sich beim Käufer um eine natürliche Person, bei dem die Immobilie Eigennutzencharakter hat, ist die Umsatzsteuer bei der Ermittlung der Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Eine weitere Möglichkeit, die Instandhaltungskosten zu erheben, ist die Ermittlung eines prozentuellen Ansatzes vom Neubauwert. Der Prozentsatz ist wiederum anhand von Erfahrungsansätzen und Vergleichswerten zu widerlegen. *„Die*

²⁴ vgl. Hauswurz, Prader (2014): S. 114

²⁵ a.a.O., S. 115

*Prozentsätze betragen bei Wohnimmobilien ca. 0,5 % bis 1,5 % und bei gewerblichen Immobilien ca. 0,5 % bis 2,0 %.*²⁶ Neben der Unterscheidung der jeweiligen Nutzungsart ist auch das Alter eines Gebäudes und dessen kulturhistorisch relevante Situation zu berücksichtigen.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis zählt neben dem Rohertrag, dem Bewirtschaftungsaufwand und dem Kapitalisierungszinssatz zu einem wesentlichen Faktor des Ertragswertverfahrens, welcher Auswirkungen auf den Ertragswert und die Rendite einer Liegenschaft hat. Das Wagnis eines möglichen Mietausfalles ist mit einem nahezu unvorhergesehenen Risiko gleichzustellen. Im Gegensatz zu den Verwaltungskosten und Betriebskosten, die anhand von Vergleichswerten zu ermitteln sind bzw. deren Ansätze aufgrund von gesetzlichen Regelungen beschränkt sind, bedarf es beim Mietausfallwagnis eines kalkulatorischen Ansatzes. *„Das Mietausfallwagnis berücksichtigt, dass während der Restnutzungsdauer der Immobilie ein laufendes Risiko einer Ertragsminderung besteht, dass folgende Gründe haben kann:*

- uneinbringliche Mietzinsforderungen*
- Mietzinsprozesse, Räumungsklagen*
- Kosten einer Rechtsverfolgung*
- Mietzinsminderungen*
- Leerstand bei einer Neuvermietung“²⁷*

Der Zeitpunkt und die Dauer eines eintretenden Mietausfalles in einer Ertragsliegenschaft sind kalkulatorisch schwer eruiert, da unabhängig von der Mieterstruktur ein qualifizierter Mietzinsrückstand, eine Mietzins- und Räumungsklage, ein vom Mieter angestrebtes Mietzinsüberprüfungsverfahren oder eine vom Mieter durchgesetzte Mietzinsminderung, ein kontinuierliches Risiko darstellen und in der Praxis etwas Unvorhergesehenes sind. Unter anderem hängt das Defizit eines Mietausfalles von weiteren Faktoren ab, wie beispielsweise der Bonität der einzelnen Mieter oder vom Vermietungsgrad des Objektes. Entsprechend den Erfahrungssätzen weisen gewerbliche Bestandobjekte einen höheren

²⁶ a.a.O., S.113

²⁷ a.a.O., S. 115

Schwierigkeitsgrad bei der Vermietung auf. Dies ist darauf zurückzuführen, dass zumeist erst bei der Anmietung eines gewerblichen Bestandsobjektes die Unternehmensgründung des Bestandnehmers erfolgt und die Mietzinsbildung bei Anwendung des angemessenen Mietzinses entsprechend der Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage, Erhaltungszustand und der Art des gewerblichen Bestandsobjektes und erst recht bei Anwendbarkeit eines frei vereinbarten Mietzinses oft deutlich höher sein kann als die eines Objektes für Wohnzwecke. Die Gefahr eines Mietausfalles bei gewerblichen Objekten ist dadurch stärker ausgeprägt.

Differenzierter ist ein auftretend struktureller und dadurch längerfristiger Leerstand, im Ertragswertverfahren als Ausfall zu berücksichtigen.²⁸ Die Leerstandproblematik ist hierbei beim Ansetzen eines Mietausfallwagnisses außer Betracht zu nehmen. Als Lösungsansatz ist der länger andauernde Leerstand als Mindereinnahme vom Jahresrohertrag anzusetzen. Grundlegend ist das Mietausfallwagnis im Vergleich zu anderen Bewirtschaftungsparametern die intransparenteste Kostenposition des Bewirtschaftungsaufwandes im Ertragswertverfahren. Eine eigene, detaillierte Erhebung des möglichen Wagnisses einer konkret zu bewertenden Liegenschaft stellt dementsprechend einen Vorteil für die korrekte Verkehrswertermittlung dar.

Als Wagnissätze werden in der Fachliteratur folgende Werte dargelegt:

Gebäudeart	Wagnissatz
Mietwohnobjekte	3,0-5,0%
Büros und Praxen	4,0-8,0%
Gewerbliche genutzte Objekte	5,0-10,0%

Abbildung 2 – Wagnissätze in Abhängigkeit der Gebäudearten²⁹

Für die Ermittlung des Reinertrages der Liegenschaft haben Jahresroherträge und die Bewirtschaftungskosten eine wesentliche Stellung. Die Errechnung der Bewirtschaftungskosten erfolgt entweder durch die Heranziehung vergleichbarer Objekte oder anhand von Erfahrungssätzen eines Sachverständigen, die zu konkretisieren sind. Für eine bessere Transparenz und Anschaulichkeit der Ansätze ist eine Aufteilung der Bewirtschaftungskosten in einzelne, objektabhängige Merkmale ratsam und ist die Angabe der Hintergründe für die Annahmen zu

²⁸ vgl. Seiser, Kainz (2014): S. 622

²⁹ vgl. Kranewitter (2017): S. 94

beschreiben. Die daraus letztlich erzielten Resultate und Schlussfolgerungen können dadurch konkret ermessen werden.

Der Kapitalisierungszinssatz

Die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes erfolgt aufgrund der im Vordergrund stehenden Rentabilität einer Immobilieninvestition nicht direkt aus dem Kapitalmarkt. Dementsprechend gibt er Auskunft über die zu erwartende Verzinsung des investierten Kapitals. Gleich wie die Restnutzungsdauer führt der Zinssatz zu einer erheblichen Beeinflussung des Ertragswertes und stellt eine prägende Rechnungsgröße im Ertragswertverfahren dar. In § 5 Abs.4 LBG wird der Kapitalisierungszinssatz wie folgt definiert: *„Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.“*³⁰

Die Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes kann durch die

- „- direkte Herleitung aus dem Immobilienmarkt,*
- indirekte Herleitung aus dem Kapitalmarkt“*³¹

erfolgen und ist ergo vom Risiko und der zu erwartenden Rendite der angesetzten Investition abhängig. Die Heranziehung des Kapitalisierungszinssatzes wird durch die wirtschaftliche Nutzungsdauer und dem Risiko, dem die erwirtschafteten Erlöse der Ertragsliegenschaft unterlegen sind, entscheidend beeinflusst. Demgemäß gilt, je höher die wirtschaftliche Nutzungsdauer einer Immobilie ist, umso höher ist der Kapitalisierungszinssatz. Dadurch steigern sich das Risiko und die Bodenwertverzinsung. Infolgedessen verringern sich die Möglichkeit einer Ertragssteigerung und eine Erhöhung des Immobilienwertes. Die Höhe der erzielbaren Erträge bzw. Hauptmietzinse/Pachtzinse haben in diesem Fall auch einen wesentlichen Einfluss auf die Zinshöhe. Je „aggressiver“ die Bewirtschaftung einer Immobilie ist, d.h. je höher die Mieten im Vergleich zu nachhaltig erzielbaren Mieten sind, umso höher sind die Risiken und somit auch die Kapitalisierungszinssätze.

³⁰ vgl. Immolex (2012), Georg Edlauer/Heinz Muhr/Michael Reinberg: S. 2

³¹ vgl. Bienert, Funk (2014): S. 358

Der Kapitalisierungszinssatz kommt im Ertragswertverfahren bei der Ermittlung der Bodenwertverzinsung und bei der Berechnung des Faktors des Vervielfältigers zur Anwendung. In beiden Anwendungsbereichen wird die gleiche Wirkung erzielt. Infolgedessen stehen die Bodenwertverzinsung und der Vervielfältiger im Verhältnis der Kausalität zueinander. Vielmehr drückt der Kapitalisierungszinssatz aus, welche Wertsteigerung die Immobilie mit sich bringen wird und ob sich eine Investition rentiert.

Eine weitere Möglichkeit für die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze besteht aus der nachvollziehbaren und zu begründenden Entnahme der Zinssätze aus anerkannten Veröffentlichungen, wie insbesondere die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs.³² Der aus dieser Richtwerttabelle entnommene Kapitalisierungszinssatz ist entsprechend den objektspezifischen Kriterien, wie beispielsweise Art und Nutzung, Erhaltungszustand, Alter des Gebäudes etc. zu prüfen und dient dem Sachverständigen als Empfehlung.

Demzufolge ist der Kapitalisierungszinssatz sowie die Ableitung anderweitiger wesentlicher Parameter im Ertragswertverfahren zu belegen und zu argumentieren. Gemäß der zusammenfassenden Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen, welche der Verbandszeitschrift des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen Österreichs zu entnehmen ist, entsprechen die Zinssätze in Abhängigkeit der Lage für

- *Wohnliegenschaften zwischen 1,5 – 5,5 %*
- *Büroliegenschaft 3,0 – 7,0 %*
- *Geschäftsliegenschaft 4,0 - 7,5%*
- *Einkaufszentrum, Supermarkt 4,5 – 9,0%*
- *Gewerblich genutzte Liegenschaft 5,0 – 9,5%*
- *Industrieliiegenschaft 5,0 – 10,00%*
- *Landwirtschaftliche Liegenschaften 1,5 – 3,5 %*
- *Forstwirtschaftliche Liegenschaften 1,0 % bis 3,0%*³³

³² vgl. ÖNORM B 1802 (12/1997): S. 4

³³ vgl. Sachverständige, Heft (02/2017): S. 86

Der Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)

Die Kapitalisierung des Reinertrages der baulichen Anlage erfolgt mit dem Faktor des Vervielfältigers. Der errechnete Ertragswert ist der Barwert einer zeitlich begrenzten Rente in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer. „Somit ist der Vervielfältiger der Rentenbarwertfaktor einer jährlich nachschüssig gezahlten Rente während einer bestimmten Zeit. Der Vervielfältiger errechnet sich aus dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.“³⁴ Für die Ermittlung einer vorschüssigen zeitlichen Rente ist der Barwertfaktor um die Zahl 1 zu erhöhen.

Erklärung:

$$q = 1 + i$$

i = Kapitalisierungszinssatz / 100

n = Restnutzungsdauer in Jahren

$$\frac{q^n - 1}{q - 1}$$

$$q^n \times (q - 1)$$

Abbildung 3 - Formel Vervielfältiger³⁵

An und für sich stellt der Vervielfältiger einen Multiplikator dar, mit dem errechnet werden kann, ob sich eine Investition rentiert. Die Interpretation des Faktors *des Vervielfältigers* lässt sich daher leicht nachvollziehen.

Er gibt die entsprechende Auskunft über die Rendite, die Risikoverflechtung und das Verhältnis des Marktwertes zu den Jahresmieten (Roherträgen) an. Sinngemäß entspricht er dem Kehrwert der Rendite und umgekehrt. Daher ist der Wert des Vervielfältigers umso höher, je geringer das Risiko und die daraus resultierende Rendite sind.

³⁴ vgl. Hauswurz, Prader (2014): S. 149

³⁵ a.a.O., S. 149

Ermittlung des Liegenschaftsreinertrags

Für die Ermittlung des Liegenschaftsreinertrages gilt folgende Formel:

$$\text{Liegenschaftsreinertrag} = \text{Jahresrohertrag} - \text{Bewirtschaftungsaufwand}$$

Der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten resultierende Liegenschaftsreinertrag ist im Anschluss zu teilen, da sich der Reinertrag aus den beiden Komponenten Reinertrag der baulichen Anlage und Reinertrag von Grund und Boden zusammensetzt.

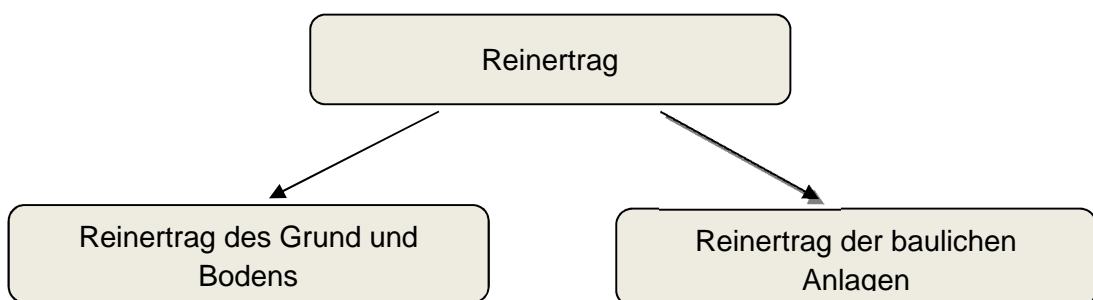


Abbildung 4 - Liegenschaftsreinertrag³⁶

Für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage ist die Verzinsung des Bodenwertes bei der Kapitalisierung des Liegenschaftsreinertrages außer Betracht zu nehmen, da Grund und Boden im Gegensatz zu einer baulichen Anlage eine ewige Nutzungsdauer hat. Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage kann durch etwaige umfangreiche Sanierungsmaßnahmen verlängert werden, aber im Vergleich zu Grund und Boden keine ewige Nutzungsmöglichkeit haben. Folglich stellt der Reinertrag der baulichen Anlage eine zeitlich begrenzte Rente dar. Im Vergleich zur baulichen Anlage entspricht der Jahresreinertrag des Bodens einer ewigen Rente und würde im Fall einer Kapitalisierung des Reinertrages der gesamten Liegenschaft, dieser zu einem unverhältnismäßig hohen Ertragswert und den daraus resultierend überhöhten Verkehrswert führen.

Die Berechnung der Bodenwertverzinsung erfolgt anhand der facheinschlägigen Literatur wie folgt:

³⁶ vgl. Hauswurz, Prader (2014): S. 117

$$\text{Verzinsungsbetrag des Bodenwerts} = \frac{\text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftszinssatz}}{100}$$

Abbildung 5 - Formel Bodenwertverzinsung³⁷

Bei der Ermittlung des Verzinsungsbetrages für Grund und Boden ist der Zinssatz ident mit dem Kapitalisierungszinssatz, der für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage heranzuziehen ist. Der Kapitalisierungszinssatz hängt aufgrund der gemeinsamen Bestimmung der baulichen Anlage und Grund und Boden von der Liegenschaftsnutzung ab.

Ertragswert der baulichen Anlage

Im Anschluss ist der um die Bodenwertverzinsung geminderte Liegenschaftsreinertrag mit der verbliebenen Restnutzungsdauer der baulichen Anlage zu kapitalisieren. Für die Durchführung der Kapitalisierung sind folgende veränderliche Größen erforderlich:

- „- *Kapitalisierungszinssatz*
- *Restnutzungsdauer*
- *Vervielfältiger*“³⁸

Die gewinnbringende Entwicklung einer Immobilie hängt hauptsächlich von der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ab, welche im Ertragswertverfahren eine wesentlichere Bedeutung hat. *„Unter der wirtschaftlichen Nutzungsdauer versteht man die Zeitspanne, in der ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.“*³⁹ Dies hängt grundsätzlich von immobilienbezogenen Parametern ab, wie beispielsweise der Orientierung der einzelnen Bestandsobjekte, der Lage der Innenräume, der Ausstattung etc. ab. *„Die Restnutzungsdauer ist eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die angibt, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann.“*⁴⁰

³⁷ vgl. Kranewitter (2017): S. 95

³⁸ vgl. Hauswurz, Prader (2014): S. 131

³⁹ a.a.O., S. 75

⁴⁰ a.a.O., S. 77

Diese hängt von der Nutzungsart sowie dem technischen Zustand und der Bewirtschaftung des Gebäudes ab.

Insofern das Gebäude keine essentiellen Veränderungen seit seiner Errichtung aufweist, errechnet sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie folgt:

übliche Gesamtnutzungsdauer

- Alter des Gebäudes

= Restnutzungsdauer

Abbildung 6 – Vorgang zur Ermittlung der Restnutzungsdauer⁴¹

Die übliche Gesamtnutzungsdauer entspricht dem Zeitraum ab Errichtung bis zum wirtschaftlichen Ende eines Gebäudes. Diese hängt im Wesentlichen von der Art der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeit ab. Die Gesamtnutzungsdauer wird in die technische und wirtschaftliche Nutzungsdauer unterteilt, welche unterschiedliche Bedeutungen und Einflüsse auf eine Immobilie haben. „Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab.“⁴²

Die tragenden Bauteile sind Gebäudeteile, die einmalig bei der Errichtung des Gebäudes hergestellt werden, wie beispielsweise sämtliche Konstruktionsteile eines Gebäudes, Treppen, Mauerwerk, Massivdecken etc. Zu berücksichtigen sind die fortlaufende Instandhaltung dieser Bauteile, da aufgrund von Unterlassung der gewöhnlichen Erhaltungsarbeiten, die tragenden Bauteile durch Naturvorkommnisse bzw. Witterung zu Schaden kommen und ihre Tragfähigkeit verlieren können.

Im Fall einer durchgreifenden Sanierung eines Gebäudes verlängert sich die Restnutzungsdauer. Durch eine Generalsanierung wird die gesamte Lebensdauer einer Immobilie wesentlich verlängert bzw. kann diese sodann auch von Anfang an zu laufen beginnen. Nicht behebbare Baumängel bzw. Bauschäden führen indes zu einer Verkürzung der Lebensdauer eines Gebäudes. Je nach Baumaßnahmen ist im Fall einer Verjüngung aufgrund von umfangreicher Sanierung bzw. bei Vorhandensein von Baumängeln und Bauschäden von einem vorgelagerten fiktiven Baujahr der Errichtung auszugehen.

⁴¹ vgl. Kranewitter (2017): S. 77

⁴² a.a.O., S. 73

Die darauf folgende Berücksichtigung der wirtschaftlichen Wertminderung aufgrund Überalterung und besonderer wertbeeinflussender Umstände des Gebäudes führen zu einer Wertkorrektur, die bei der Ertragswertermittlung der baulichen Anlage berücksichtigt wird. Dies stellen beispielsweise Gebäude mit ungünstiger Grundrissgestaltung, unwirtschaftlicher Raumhöhe, Gebäude mit Beeinträchtigungen durch Immissionen, soweit diese nicht bereits im Bodenwert berücksichtigt wurden, dar.

Ertragswert der Liegenschaft

Der zu ermittelnde Ertragswert der gesamten Liegenschaft ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes, des Wertes der baulichen Anlagen und gegebenenfalls dem Wert der Außenanlagen, welche im Fall von Ertragserzielung analog der Wertermittlung der baulichen Anlagen erfolgt. Unter Außenanlagen sind die zur Gebäudeanlage gehörenden Bauten wie beispielsweise Garagen, KFZ-Stellplätze, Gärten etc. zu verstehen.

Eine weitere Beeinflussung ergibt sich durch mögliche Rechte und Lasten, die eine Liegenschaft grundbücherlich als auch außerbücherlich aufweisen kann. Unter Rechte und Lasten sind die auf die Liegenschaft einflussnehmenden Belastungen wie beispielsweise Wohnungs- und Fruchtgenussrechte, Wegerechte, Leitungsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote zu verstehen.⁴³ Folglich sind diese nach Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft zu berücksichtigen. Rechte und Lasten sind grundsätzlich im Einzelnen zu bewerten. Dies ist darauf zurückzuführen, da eine Löschung der Lasten am Wertermittlungsstichtag noch vorliegen kann. Der ermittelte Wert ist im Anschluss bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Wie bereits im Kapitel 1 der Arbeit erläutert, ist das Mietausfallwagnis von mehreren Faktoren, insbesondere von einem bestehenden Leerstand, abhängig und stellt einen wichtigen und in der Regel unvorhergesehenen finanziellen Faktor einer Ertragsliegenschaft dar. Die nachfolgende Rubrik behandelt die Thematik der Immobilienleerstände in Wien sowie die Leerstandsarten und die abstrakten Ursachen eines Leerstandes. In Abhängigkeit einer Leerstandsquote wirkt sich der

⁴³ vgl. Hauswurz, Prader (2014): S. 176ff, S. 181ff

Mietausfall negativ auf die Ertragsliegenschaft aus, d.h. in Relation zum auftretenden Leerstand sinkt dementsprechend der Ertrag einer Liegenschaft.

2.2 Immobilienleerstände in Wien

Grundsätzlich hängt der Bedarf an Wohnungen und gewerblichen Bestandsobjekten von Angebot und Nachfrage ab. Die Stadt Wien ist von der Umsetzbarkeit dieser marktwirtschaftlichen Konstellation stark geprägt. Eine wesentliche Tatsache ist, dass unabhängig davon, ob sich ein Objekt im Eigentum einer öffentlich rechtlichen Institution oder im Privateigentum befindet, beide Immobiliensegmente von der Leerstandsproblematik betroffen sind. Vielmehr werden öffentliche Einrichtungen durch die Politik stark beeinflusst und kritisiert. So erfolgte im Sommer 2017 eine Kritik an die Stadt Wien - Wiener Wohnen aufgrund einer Vielzahl an leerstehenden Gemeindewohnungen, wobei ein Beweis für diese Zahl nicht nachvollziehbar war und seitens Wiener Wohnen dementiert wurde.⁴⁴

Aber auch der private Wohnimmobilienbedarf bleibt davon nicht verschont. So erstellte die Wiener Wohnbauforschung (MA 50) im Jahr 2015 eine Studie über einen potenziellen Immobilienleerstand in der Bundeshauptstadt Wien. Geschätzt wurden im Segment der privaten Wohnimmobilien ca. 10.000 definitiv leer stehende Bestandsobjekte. Ungefähr 2,5 % sind marktaktiver Leerstand, welche für einen kurzfristigen Zeitraum eine Leerstandsquote aufweisen.⁴⁵

Unabhängig davon nehmen diese Wohnungen weiterhin am Vermietungsmarkt teil. Eine weitere Möglichkeit von Leerstandwohnungen sind diejenigen, die aufgrund einer Sanierung eine längere Leerstandsdauer produzieren. Allfällige Finanzierungsprobleme, die während der Sanierungsphase auftreten, sind ein weiterer Faktor, der zur Verlängerung von Leerstand führen kann.

Über eine genaue Zahl des aktuellen Leerstandstatus in Wien kann nur spekuliert werden, da es keine gesicherten Daten hierzu gibt. Es ist durchaus vorstellbar, dass die Zahl der leer stehenden Objekte höher ist, als zumeist geschätzt wird, da insbesondere die gewerblichen Bestandsobjekte einen hohen Schwierigkeitsgrad bei der Vermietung und lange Leerstandsdauern aufweisen. Folglich ist eine genaue und

⁴⁴ www.wienerzeitung.at (3/2017)

⁴⁵ www.derstandard.at (8/2015)

nach Vermietungsarten bzw. -flächen überschaubare statistische Auswertung der tatsächlichen Leerstandsquote in Wien nicht gegeben.

Als Lösungsansatz wird über die Einführung eines Leerstandsmanagements und verpflichtenden Leerstandsmelder seitens kultureller Einrichtungen debattiert. Durch das Engagement der kulturpolitischen Interessensvertretung und Dachorganisation von österreichischen Kulturinitiativen - IG Kultur Wien als Interessensvertretung freier Kulturarbeiter mit leerstehenden Räumen in der Stadt, ist eine Petition für die Einrichtung eines Leerstandsmanagements und Aktivierung eines Leerstandsmelders beim Stadtrat eingereicht worden. Hintergrund der Petition ist vielmehr die Lösung der Leerstandsproblematik durch eine kulturelle und soziale Raumnutzung.⁴⁶

Andererseits werden seitens Mietervertreter spekulative Immobiliengeschäfte in den Vordergrund gestellt und kritisiert. Die Liegenschaftseigentümer sollen demnach verpflichtet werden, einen Leerstand zu melden und eine Leerstandsabgabe zu leisten, wonach die Tendenz von möglichen Spekulationsgeschäften vermieden werde und zudem eine schnelle Wiedervermietung gegeben wäre. Ganz im gegenteiligen Interesse der Stadt Wien, welche entgegnet, dass sich die Zahlen der leer stehenden Wohnobjekte von ca. 3% im angemessenen Bereich befinden und für einen sicheren Immobilienmarkt auch erforderlich sind. Der Geschäftsführer des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft tendiert kontrovers im privaten Wohnimmobilienbereich, dass der Leerstand einer Privatwohnung grundlegend den Eigentümer selbst betrifft und eine Zwangsvermietung oder Strafzahlung zu keinem Lösungsansatz im Hinblick auf die Vermietung führen werde.⁴⁷

Anhand internationalen Forschungsuntersuchungen, die durch die Stadtentwicklung Wien – Magistratsabteilung MA 18 forciert wurde, unter der Projektentwicklung der Technischen Universität Wien – Abteilung für Raumplanung, wurde eine wissenschaftliche Studie über den Aspekt Leerstand anhand von sechs europäischen Ländern durchgeführt. Die Forschungsarbeit behandelt die Leerstandsthematik und bereits umgesetzte Lösungsansätze für eine Leerstandsreduzierung und -nutzung in den untersuchten Städten Amsterdam, Basel, Berlin, Bremen, Kopenhagen und Zürich gefolgt von einer Gegenüberstellung mit der Stadt Wien.

⁴⁶ www.igkulturwien.net (10/2017)

⁴⁷ www.wien.orf.at (8/2014)

Alle sechs Städte weisen in unterschiedlicher Konstellation die Spektren eines Leerstandsmanagements im Hinblick auf aktive Leerstandserhebungen auf. Die Umsetzbarkeit der aktiven Leerstandsmeldungen der Eigentümer und Zwischennutzungen ist bereits fester Bestandteil der Stadtpolitik und des Rechtssystems.⁴⁸

In Wien würde eine solche Umsetzung eines Leerstandsmanagements in Anbetracht auf verpflichtende Leerstandsmeldungen, aktive Leerstandsanalysen und Zwischennutzungen der ungenutzten Bestandsobjekte eine intensive Zusammenarbeit der politisch und wirtschaftlich handelnden Personen erfordern. Grundüberlegungen zu den zielorientierten Umsetzungsmöglichkeiten und Strategien müssten durch ein breites Spektrum an Untersuchungen und Informationsaustausch erfolgen. Die Bedarfsorientierung wäre in den Vordergrund zu stellen und würde im Hinblick auf private Eigentümer die Zustimmung dieser Eigentümer als Eingriff in das private Eigentumsrecht erfordern.⁴⁹ Dies stellt sich sicherlich als keine leichte Aufgabe dar, da das private Recht auf Eigentum einen hohen Schutz besitzt. Die Einflussnahme in das private Eigentum wird seitens Privateigentümer eher verneint. Eine solche Maßnahme wird demnach ohne wesentliche gesetzliche Änderungen in der Praxis kaum umsetzbar sein. Tatsache ist, dass ein Leerstand in einer Liegenschaft unvermeidbar ist und die Last der Verantwortung schlussendlich den Eigentümer trifft.

Aktuell besteht in Wien seit 2012 eine sogenannte „Online-Leerstandsmelder Plattform“, wonach die Eigentümer freiwillig ihre leer stehenden Objekte anzeigen und zur Vermarktung anbieten können. Des Weiteren werden seitens der Wirtschaftskammer Österreich WKO, Leerstandserhebungen von gewerblichen Bestandsobjekten erhoben und auf der Homepage der WKO veröffentlicht. In Zusammenarbeit der ServiceCenter Geschäftslokale der Wirtschaftskammer Wien WKW und den jeweiligen Gewerben werden die erhobenen, leer stehenden Geschäftslokale zur Vermietung angeboten.⁵⁰⁵¹ Durch entsprechende Vermittlungsstellen ist eine teilweise Nachforschung der Leerstandsdaten in Wien, die für Eigentümer nicht kostengebunden ist, gegeben.

⁴⁸ vgl. MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2013): Werkstattbericht Nummer 139, S. 9ff

⁴⁹ a.a.O., S. 14f

⁵⁰ a.a.O., S. 30

⁵¹ www.wko.at – Vermittlungsstelle für gewerbliche leer stehende Bestandsobjekte

Die wesentliche Frage, die sich aus der Thematik im Hinblick auf verpflichtende Leerstandsmeldungen und Zwischennutzungen in Wien ableiten lässt, ist: Möchte ein privater Eigentümer seine Bestandsobjekte zur Zwischennutzung am Immobilienmarkt anbieten und Leerstandsabgaben leisten? Das private Segment sieht seine Zufriedenheit in einer sicheren und langfristigen Vermietung, aus der sich gezielte Einnahmen und eine angemessene Rendite erzielen lassen.

In diesem Sinne ist von unterschiedlichen Eigentümerstrukturen bzw. -gruppen auszugehen. Nicht gewerbliche Vermieter sehen ihre sichere Gewinnerzielung in einer stetigen und dauerhaften Vermietung. In der Praxis werden spekulative Bedürfnisse hier kaum umgesetzt. Die Anmietung der leeren Räume und Flächen werden seitens kleinerer Eigentümer daher nicht angestrebt. Vielmehr neigen nicht gewerbliche Vermieter zu Leerstandsmeldungen bei entsprechenden Vermittlungsstellen, um eine zügige Vermietung ihrer Bestandsobjekte zu erreichen.

Im Gegenzug tendieren gewerbliche Vermieter und Investoren insbesondere bei sanierungsbedürftigen Liegenschaften zur Durchführung von Ausmietungen, also der Freimachung von Mietobjekten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, und Erhöhung des Liegenschaftsleerstandes bis zur Umsetzung einer Generalsanierung. Diese Modifikation von Leerstandsverwirklichung findet insbesondere bei Altbauliegenschaften Anwendung. Entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten von befristeten Mietverhältnissen werden Zwischennutzungen seitens Investoren und Liegenschaftseigentümer in diesem Sinne in den Fokus genommen und umgesetzt.⁵²

In einer von privaten Eigentümern dominierten Stadt wie Wien ist die Umsetzung einer verpflichtenden Zwischennutzung, Leerstandsmeldungen oder Einführen von Bußgeld bei nicht Anmeldung eines Leerstandes eine politische und gesellschaftliche Materie. Die Umsetzbarkeit einer solchen Thematik erscheint ohne den hierfür erforderlichen gesetzlichen Grundlagen in der Praxis ein auf großer Basis nicht durchführbares Unterfangen dar und kann mit einem wissenschaftlichen Versuch gleichgestellt werden.

⁵² vgl. MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2013): Werkstattbericht Nummer 139, S. 34

Ein möglicher Meilenstein in Anbetracht der Leerstandsthematik stellt das neue Regierungsprogramm 2017 – 2022 im Hinblick auf eine geplante Novellierung des Wohnrechts dar, welches unter anderem die kurzfristigen Nutzungsmöglichkeiten von Bestandsobjekten als einen Lösungsansatz für die Leerstandsproblematik in unsanierten Liegenschaften sieht.⁵³

Bis zur Etablierung eines neuen Mietrechts soll folgender Themenbereich unter Rücksichtnahme auf bereits bestehende Mietverhältnisse gemäß dem Regierungsprogramm reformiert werden: *„Längerfristige Mietverhältnisse fördern, kurzfristige Mieten erlauben: Schaffung eines Anreizsystems zur Attraktivierung längerfristiger Mietverhältnisse, gleichzeitig Dispositionsfreiheit in definierten Einzelfällen für kurzfristige Mietverhältnisse (z.B. Nutzbarmachung von kurzfristigen Leerstellungen vor Sanierung, Ausbildungsmietverträge etc.)“*⁵⁴

Entsprechend dem etablierten Regierungsprogramm und den kundgemachten Umsetzungen ergeben sich folglich mehrere Möglichkeiten für Eigentümer im Hinblick auf Leerstandsnutzung und -reduzierung. Dies stellt eine Durchbrechung der im MRG derzeit noch fest verankerten Mindestbefristung für Mietgegenstände dar, die Wohnzwecken dienen. Wenn auch nur in bestimmten Sonderfällen ermöglicht das Manifest Immobilieneigentümern eine Bewirtschaftung, mit der Leerstand vermieden bzw. weitgehend reduziert werden kann. Besonders im Hinblick auf Altbauwohnungen, wo eine Brauchbarkeit gegeben ist, aber aufgrund des Gebäudealters und des schlechten Erhaltungszustands der allgemeinen Hausteile eine umfangreiche Sanierung erfolgt, sollen besagte Wohnungen künftig ohne Rücksichtnahme auf eine Mindestbefristungsdauer vermietet werden können. Dies hat insbesondere einen zeitlichen Vorteil in der Umsetzung von Sanierungen, da diese entwicklungsbedingt in der Praxis nicht unmittelbar umgesetzt werden können. Folglich ist bis zur tatsächlichen Realisierung einer baulichen Modernisierungsmaßnahme eine zeitlich flexible Vermietungsstrategie möglich. Tendenziell können die Ziele des Regierungsprogramms in Hinblick auf die Leerstandsbewirtschaftung als eine positive Entwicklung im Bereich des Mietrechts angesehen werden, die weitergehende Umsetzungsmaßnahmen und mehr Transparenz im Bereich des Wohnrechts versprechen.

⁵³ www.immo-timeline.at (12/2017)

⁵⁴ a.a.O., 12/2017

Im Hinblick auf die Leerstandsproblematik werden in der Immobilienwirtschaft unterschiedliche Arten von Leerstand differenziert. Im folgenden Abschnitt werden die unterschiedlichen Leerstandsvarianten, die im Immobilienwesen verankert sind, dargelegt.

2.2.1 Arten und Dauer des Leerstandes

Leerstände sind ein fester Bestandteil des immobilienwirtschaftlichen Daseins, unabhängig davon ob es sich um ein zu Wohn-, Geschäfts- oder gewerblichen Zwecken gewidmetes Objekt handelt.

Aufgrund von unterschiedlichen Merkmalen und Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Bestandsobjekte lassen sich die Arten und die Dauer von Leerstand voneinander unterscheiden.

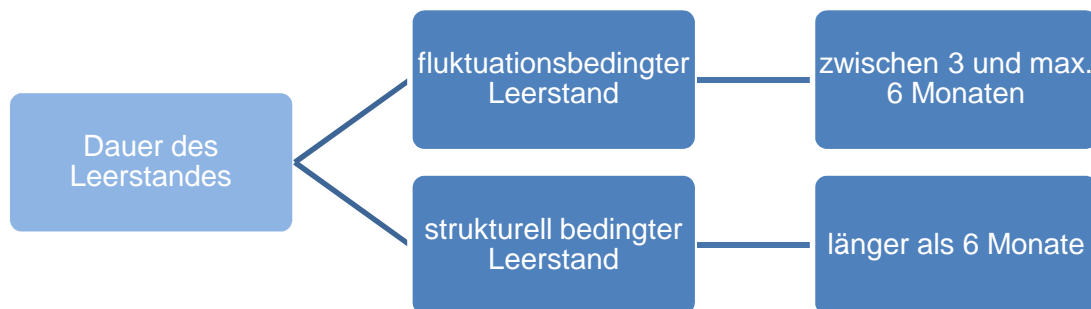


Abbildung 7 – Dauer und Varianten eines Leerstandes (Eigene Veranschaulichung, 2017)⁵⁵

Die in der Illustration dargestellten Leerstandsarten sind unvermeidbarer und fester Bestandteil der Immobilienwirtschaft. Der fluktuationsbedingte Leerstand, auch als kurzfristiger Leerstand bekannt, kennzeichnet sich durch einen bedingten Mieterwechsel und teilweise erforderliche Sanierungsmaßnahmen. Für die Wiedervermietbarkeit wird die Frist von drei bis sechs Monaten als angemessen und erforderlich angesehen, wenn darauf Bedacht genommen wird, dass ein Bestandsobjekt nach erfolgter Rückstellung eine normale Abnutzung bis hin zu

⁵⁵ vgl. IFS – Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (2005): S. 3

größeren reparaturbedürftigen Merkmalen aufweisen kann.

Hingegen bedingt der strukturell bedingte Leerstand oder auch längerfristige Leerstand einen länger erforderlichen Zeitraum für eine Neuvermietung. Dies ist auf einen diffizilen Vermietungsgrad eines Bestandsobjektes oder eine schwierigere Marktgängigkeit der jeweiligen, einzelnen Objekte zurückzuführen. Ein bevorstehender Objektverkauf kann ein weiterer Hintergrund eines längerfristigen Leerstandes sein.⁵⁶

Tendenziell lassen sich leer stehende Objekte schneller veräußern, da potenzielle Kaufinteressenten die Liegenschaften dann in der Regel im unsanierten Zustand erwerben, über die leer stehenden Objekte sodann frei verfügen können, um die Revitalisierung der bestandfreien Objekte nach Erwerb selbstbestimmend durchzuführen und die einzelnen Bestandsobjekte zu marktgerechten Mieten am Markt anzubieten oder als bestandfreie Wohnungseigentumsobjekte einzeln abzuverkaufen. Grundlegend hängen sowohl der fluktuationsbedingte als auch der strukturell bedingte Leerstand von den marktwirtschaftlichen Gegebenheiten ab.

2.2.2 Ursachen eines Leerstandes

Für das Auftreten eines Leerstandes sind unterschiedliche Anhaltspunkte als Auslöser heranzuziehen. In erster Linie bedarf der Wohnungsmarkt eines Angebotes und einer Nachfrage, welcher durch aktive Marktteilnehmer, Konkurrenz und Nachvollziehbarkeit des Marktes beherrscht wird.

Ein unumgängliches Merkmal für das Auftreten eines Leerstandes stellt die Immobilienspezifik dar. Relevante Faktoren, die ein Objekt charakterisieren, stellen eine Anforderung an den Markt und seine Teilnehmer dar.⁵⁷ Die Objektivität einer Immobilie erfüllt oftmals nicht alle Nutzeranforderungen. Dementsprechend werden Bestandsobjekte, die den Marktteilnehmern aufgrund ihrer objektiven sowie ihrer subjektiven Eigenschaften entsprechen, schneller vermarktet. In Abhängigkeit der Lage, der Wesensmerkmale der Immobilie, ihrer Attribute, Größe etc., stellen die

⁵⁶ a.a.O., S. 3

⁵⁷ www.wiwi.europa-uni.de (9/2013): S. 4f

Parameter für einen Marktteilnehmer eine wesentliche Funktion bei der Entscheidungsfindung dar.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt, der zu einem marktaktiven Leerstand führt, ist der Preis zu dem eine Immobilie auf dem Markt zum Verkauf oder Vermietung angeboten wird. Zu hoch angesetzte Angebotspreise übersteigen die Vorstellungen der Marktteilnehmer und reduzieren die Markttransparenz. Folglich resultieren dadurch auch längere Vermarktungszeiträume. Analog dem Verhalten der Anbieter suchen Immobiliensuchende in Umkehr nach Vergleichspreisen bzw. nach leistbaren Preisen.⁵⁸

Oft orientieren sich Anbieter an ihren durch investierte Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten stark getriebenen, selbst kalkulierten Angebotspreisen, die stark vom tatsächlichen Markt abweichen können. Dies ist auf das eingeschätzte Entwicklungspotenzial und die umgesetzte Entwicklungsstrategie einer Immobilie zurückzuführen. Die daraus kalkulatorisch resultierenden Bieterpreise führen zu einer Preisübermacht auf dem Markt, welche für die Herbeiführung eines Leerstandes ausschlaggebend sein können. Durch das Auseinanderdriften der Wünsche und Möglichkeiten der Marktteilnehmer ergeben sich quantitative Unterschiede, die einen Einfluss auf den Leerstand und die Leerstandsdauer haben.

Eine weitere Perspektive für das Auftreten eines Leerstandes ist das Entstehen eines Ungleichgewichtes zwischen Angebot und Nachfrage. Ein Überangebot an bestimmten Bestandsobjekten, bei denen eine geringe Nachfrage vorliegt, bewirkt einen negativen Einfluss auf den Immobilienmarkt. In den meisten Fällen werden die Mieten gesenkt, damit die Immobilie vermietet wird. Grundlegender Entscheidungsträger ist essentiell der Markt. Die aktuell am Markt offerierten Immobilien sind die Ausgangsbasis der Preisentwicklung. Weitergehend haben grundlegende Änderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse einen weitreichenden Einfluss auf jeglichen Markt, somit auch auf den Kapital-, Kredit- und Arbeitsmarkt.⁵⁹ In heutiger Zeit stellt eine im Eigentum befindliche Immobilie in Wien einen Luxus dar. Die zum Erwerb am Markt angebotenen Immobilien weisen aufgrund der stetig positiven Marktentwicklung der letzten Jahre deutlich gestiegene Kaufpreise auf. Eine

⁵⁸ www.wiwi.europa-uni.de (9/2013): S. 5f

⁵⁹ a.a.O., S. 6

in die entgegengesetzte Richtung entwickelte Marktsituation führt tendenziell zu einem geringeren Eigentumserwerb und somit zu einem geringeren Bedürfnis im Bereich des Eigentums.

Schlussfolgernd kann festgehalten werden, dass mehrere marktbezogene Faktoren für die Entstehung eines Leerstandes verantwortlich sind. Für die Verringerung von Leerstand ist eine auf das Marktgeschehen bezogene, allgemein gültige Lösungsvariante nicht in Sicht. Für die Umsetzung einer Leerstandsminderung ist ein effektives und zielorientiertes Einwirken und Handeln der betroffenen Immobilieneigentümer erforderlich.

Im folgenden Teil der Arbeit erfolgt die Analyse und eine wissenschaftliche Darstellung des Mietausfallwagnisses aufgrund von auftretenden Leerstand in fünf Ertragsliegenschaften in unterschiedlicher Bezirkslage in Wien. Für die Studie wird der Zeitraum von 5 Jahren ab Fertigstellung der Generalsanierung herangezogen. Untersucht werden die zeitlichen Abfolgen und die Entwicklung des Leerstandes ab Vollendung der umfangreichen Sanierung, der darauffolgenden Wiedervermietung und der gesamte Betrachtungszeitraum, welcher für die Renditeentwicklung einer Ertragsliegenschaft am Wesentlichsten ist.

3. Empirische Darlegung

Die zentrale Forschung dieser Arbeit basiert in der Auswertung einer Leerstands- und Mietausfallsquote in modernisierten Ertragsliegenschaften mithilfe von gezielt herangezogenen Faktoren, die grundlegend einen wesentlichen Einfluss auf die Entstehung und Entwicklung eines Leerstandes und den daraus resultierenden Folgen auf die Ertrags- und Renditeentwicklung haben.

Die gezielte Forschungsfrage lautet:

„Von welchen wesentlichen Faktoren hängt die Entwicklung einer Mietausfalls- bzw. Leerstandsquote ab und in welchem Ausmaß erfolgt die Mietausfallstendenz in modernisierten Ertragsliegenschaften.“

3.1 Methodik der Analyse des Mietausfallwagnisses

Die Analyse des Einflussparameters Mietausfallwagnis erfolgt anhand von Liegenschaftsauswertungen, welche mithilfe der objektiven und subjektiven Kriterien der einzelnen Ertragsliegenschaften und ihrer Bestandsobjekte im Einzelnen erfasst werden. Die Ermittlung der objektspezifischen Merkmale in Abhängigkeit ihrer bestimmenden und individuellen Eigenheiten der jeweiligen Liegenschaften, werden in einer computerunterstützten Excel-Aufbereitung tabellarisch dargestellt, gefolgt von einer rechnerischen Leerstandsanalyse und der daraus resultierenden Auswirkung und Bedeutung des Mietausfalles auf den objektiv erzielbaren Ertrag über den gesamten Betrachtungszeitraum ab Fertigstellung der Modernisierung und der Folgevermietung. Analysiert werden die Bestandsobjekte einzeln, gefolgt von einer Gesamtauswertung der jeweiligen Liegenschaft. Im Anschluss ist eine Gegenüberstellung und Gesamtbetrachtung der Endergebnisse der fünf Ertragsliegenschaften als Investorenprojekt dargelegt.

3.2 Heranziehung und Auswahl der Ertragsliegenschaften

Die für die Untersuchung herangezogenen Ertragsliegenschaften wurden durch ein renommiertes Wiener Immobilienunternehmen, welches im privaten und institutionellen Investmentbereich am Wiener Wohnimmobilienmarkt tätig ist, projektiert, durchgreifend saniert und ausgebaut und über den gesamten

Betrachtungszeitraum verwaltet. Für das Immobilienunternehmen besteht in dem Sinne ein aktives Interesse an der Erhebung der Mietausfallsquote, da es sich bei den zur Verfügung gestellten Liegenschaften um Investorenprojekte handelt, für die die Ertragskraft einer Liegenschaft hinsichtlich der Renditeentwicklung eine wesentliche Bedeutung hat.

Anhand der Aushebung der objektspezifischen Charakteristiken und Auswertung der Leerstandssituation und des dadurch resultierenden Mietausfalles der einzelnen Bestandsobjekte kann eruiert werden, welches Bestandsobjekt in welchem Zeitraum schwieriger zu vermarkten war und auf welche Gründe hierzu geschlossen werden kann. Die Mietausfallsanalyse erfolgt über den Zeitraum ab Fertigstellung der baulichen Modernisierung, der darauffolgenden Wiedervermietung und über den gesamten Betrachtungszeitraum.

Alle fünf Liegenschaften weisen unterschiedliche Liegenschaftscharakteristiken auf und befinden sich in unterschiedlichen Bezirkslagen innerhalb des Standortes Wien. Bei den ausgewählten Objekten handelt es sich um die Liegenschaften

- Alser Straße 71 im 8. Wiener Gemeindebezirk,
- Senefeldergasse 58 im 10. Wiener Gemeindebezirk,
- Mariahilfer Straße 208/Ecke Zollernspergasse 4 im 15. Wiener Gemeindebezirk,
- Hernalser Hauptstraße 158/Ecke Gilmgasse 4 im 17. Wiener Gemeindebezirk
- und Heinzelmanngasse 13 im 20. Wiener Gemeindebezirk.

3.3 Lagebeschreibung der Liegenschaften

Die Lage ist der Grundstein für die Wertbeständigkeit einer Immobilie, da diese aufgrund ihrer Spezifika nicht veränderbar ist und die Bedeutung essentieller als die der Liegenschaft selbst ist. Im folgenden Abschnitt wird die Lage der herangezogenen Liegenschaften in Anbetracht der Makro- und Mikrolage näher beschrieben.

Wien, Josefstadt, Alser Straße 71

Die Josefstadt entwickelte sich aus ihrer Tradition heraus zu einem Sitz des wohlhabenden Bürgertums. Die Alser Straße besticht durch ihre sehr gute innerstädtische Lage, Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Das Gründerzeithaus liegt unmittelbar am Hernalser Gürtel des 8. Wiener Gemeindebezirks Josefstadt und ist mit den öffentlichen Verkehrsanbindungen U-Bahn 6, Straßenbahn 44 und 43 erreichbar. Der Personennahverkehr befindet sich in direkter Lage. Die Liegenschaft ist vom Stadtzentrum, Wiener Westbahnhof und der Einkaufsmöglichkeit Mariahilfer Straße nur ein paar Gehminuten entfernt. Die anliegenden Stadtbahnbögen sind durch zahlreiche Nachtclubs und Lokale geprägt und sind zu Fuß erreichbar. Für die ärztliche Versorgung befindet sich das größte allgemeine Krankenhaus nur zwei U-Bahnstationen weit entfernt. Auch zahlreiche kulturelle Einrichtungen, wie das Volks- und Burgtheater oder Museen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die zentrale Lage bietet im Hinblick auf Bildung, Kultur und Freizeit zahlreiche Möglichkeiten für Jung und Alt.

Das Gründerzeit-Zinshaus Alser Straße 71 zeichnet sich in Summe durch seine überdurchschnittlich gute Lage und äußerst gute, innerstädtische Verkehrsanbindung aus (U-Bahnanbindung und gleichzeitige Straßenbahnanbindung), gepaart mit der Einkaufsstraße vor der Tür, den vielzähligen Arbeitsplätzen im Umfeld und der sehr ruhigen Seitengassenlage entlang der Front Blindengasse und an allen drei Hoffronten. Hinzu kommt der sehr ansprechende Fernblick, insbesondere entlang der Front Hernalser Gürtel und Alser Straße. Als rares 3-Fronten Haus kann das Gründerzeit-Zinshaus Alser Straße 71 somit an jeder Front seiner Prachtfassade seine Stärken ausspielen.

Wien, Favoriten, Senefeldergasse 58

Die Liegenschaft Senefeldergasse 58 liegt in einer ruhigen Seitengasse des 10. Wiener Gemeindebezirks Favoriten, die ganz in der Nähe des geschäftigen Reumannplatzes mit seinen Geschäften und der U-Bahn liegt. Die Wiener Innenstadt und der Stephansplatz sind in wenigen Minuten erreichbar.

Favoriten wird von zwei großen öffentlichen Plätzen beherrscht. Einerseits gibt es den Antonsplatz und nördlich von der Liegenschaft liegt der Reumannplatz, welcher in ein paar Gehminuten von der Senefeldergasse 58 zu erreichen ist. Hier befindet sich das südliche Ende der Fußgängerzone und beliebtes Einkaufszielgebiet Favoritenstraße. Der Platz ist aber nicht nur Verkehrsknotenpunkt, dort befinden sich auch das Amalienbad und der bekannte Eissalon Tichy am Reumannplatz. Außerdem befinden sich im 10. Bezirk die Therme Wien und der neu eröffnete Hauptbahnhof. Den hier erschaffenen neuen Verkehrsknotenpunkt fahren nicht nur Fernzüge aus dem Süden, Norden und Osten an, er bietet auch mit der Bahnhofcity ein neues Shoppingcenter und Büroflächen an. Somit wird hier das bereits bestehende sehr gute Angebot an Arbeitsplätzen optimal ergänzt. Als Naherholungsgebiet ist der Wienerberg bekannt.

Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus, Mariahilfer Straße 208

Die Liegenschaft Mariahilfer Straße 208 ist ein revitalisiertes und ausgebautes Wohnimmobilien-Ensemble am Ende der westlichen Mariahilfer Straße in der Nähe des Technischen Museums. Die Lage ist attraktiv, in unmittelbarer Nähe zum Erholungsgebiet Schönbrunn und geringer Entfernung zum Wiener Westbahnhof. In naher Umgebung befinden sich zudem mehrere Parkanlagen, wie beispielsweise der Landschaftspark Auer-Welsbach-Park, welcher als Schönbrunner Vorpark im englischen Stil gilt und Kunst und Natur in Einem wiedergibt.

Die Mariahilfer Straße selbst ist eine der größten und bekanntesten Einkaufsstraßen Wiens. Sie verbindet die Innenstadt mit dem Außenbezirk Penzing. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist durch mehrere Straßenbahnlinien, Busse und U-Bahnen in näherer Umgebung gegeben.

Wien, Hernals, Hernalser Hauptstraße 158

Das Gründerzeit-Zinshaus Hernalser Hauptstraße 158 befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk, welches im Nordwesten des Wiener Stadtgebietes liegt und sich vom Wienerwald bis zum innenstadtnahen Wiener Gürtel erstreckt.

Hernals beherbergt den ältesten Landschaftsparkgarten Österreichs, den Schwarzenbergpark in Neuwaldegg. Das gegenständliche Gründerzeit-Zinshaus ist

in wenigen Gehminuten vom Kongresspark und dem unter Denkmalschutz stehenden Kongressbad entfernt.

Als bedeutender Arbeitgeber in der Umgebung sind beispielsweise das Allgemeine Krankenhaus und Universitätsklinikum Wien AKH sowie die Wiener Süßwarenfabrik Manner. Unmittelbar zur Grenze zum 9. Bezirk befindet sich die U-Bahnstation U6.

Ein weiterer Anschlussgewinn an das U-Bahnnetz, ist durch die neu geplante Bahnlinie U5, die ab 2018 gebaut wird, gegeben. Durch die S-Bahn sowie Straßenbahn- und Autobuslinien ist die Immobilie an das öffentliche Verkehrsnetz sehr gut angeschlossen.

Wien, Brigittenau, Heinzelmangasse 13

Das Mittelzinshaus Heinzelmangasse 13 befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk, Brigittenau. Der Bezirk liegt unmittelbar zwischen dem Donaukanal und der Donau. Die Heinzelmangasse selbst ist sehr ruhig.

In unmittelbarer Lage des Objektes befindet sich die Grünanlage und Erholungsgebiet Augarten, welche für Freizeitaktivitäten zur Verfügung steht.

Als große Arbeitgeber mit guter Erreichbarkeit stehen das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder, die Allgemeine Unfallversicherungsanstalt, die Telekom Austria und die Fachhochschule Technikum Wien zur Verfügung. Die Anbindung der Immobilie an öffentliche Verkehrsmittel ist sehr gut. Die unmittelbar anliegenden Straßenbahnlinien und die U-Bahn U4 sind fuß läufig erreichbar. Das Stadtzentrum von Wien mit all seinen einmaligen historischen Bauten und die Wiener Ringstraße liegen sehr nahe.

Im folgenden Teil der Arbeit erfolgt die Beschreibung der Liegenschaften nach erfolgter Umsetzung der Generalsanierung. Der Zustand und die Ausstattung eines jeden einzelnen Bestandsobjektes und des Gebäudes, haben eine weitere bedeutende Rolle für einen auftretenden Leerstand in einer Immobilie.

3.4 Baubeschreibung der Liegenschaften

Die zur Untersuchung des Mietausfallsrisikos herangezogenen Ertragsliegenschaften wurden im Zeitraum von vor ca. 5 Jahren grundlegend und umfangreich saniert. Die Sanierung der Liegenschaften und die Ausstattung der einzelnen Objekte, erfolgten entsprechend Projektierung und Realisierung als Investorenprojekte, gleichermaßen. Bei den ausgewählten Ertragsliegenschaften handelt es sich um typische Wiener Gründerzeitgebäude, die zur vorvorigen Jahrhundertwende errichtet wurden. Die Gebäude wurden als repräsentative Mittelhäuser oder Eckhäuser errichtet und verfügen alle über Kellergeschosse, Erdgeschosse, Obergeschosse sowie teilweise neu errichtete Regelgeschosse und neu errichtete Dachgeschosse. Die Fassaden sind straßenseitig attraktiv strukturiert und geben einen sehr guten Eindruck der über 100 Jahre zurückliegenden Gründerzeit wieder.

In diesem Zuge wurden nicht nur bestandsfreie Wohnungen in den Regelgeschossen im Standard angehoben und modernen Grundrissen zugeführt, sondern auch der Dachboden zur Gänze abgetragen und ein neuer Dachstuhl für die Errichtung von Dachgeschoßwohnungen aufgebaut. Sämtliche sanierten Wohnungen verfügen über geräumige, über 3 m hohe Räume und moderne Ausstattungselemente, beispielsweise Einbauküchen, Badezimmersausstattung, Deckenbeleuchtungen, neu installierte Warmwasseraufbereitungen, Laminatböden und teilweise über neu geschaffene, hofseitige Balkone. Die Dachgeschoßwohnungen sind teilweise mit elektrischen Jalousien und Anschlüssen für Klimageräte ausgestattet. Die Liegenschaften verfügen über einen geräumigen, behindertengerechten Aufzug, der die Hauptgeschosse mit dem Dachgeschoß verbindet, einem Müllraum sowie einem Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.

Ein wesentliches Spezifikum weisen die beiden Liegenschaften Mariahilfer Straße 208 und Hernalser Hauptstraße 158 auf. Beide Objekte verfügen über zwei separate Stiegenhäuser. Es gibt demnach zwei Gebäudetrakte. Beide Trakte liegen somit auf derselben Liegenschaft und verfügen diese Trakte auch über eigene gassenseitige Haupteingänge. In diesen beiden Liegenschaften wurde jeweils nur ein einziger Aufzug errichtet und besteht somit nur für die Nutzer einer Stiege eine objektive Nutzungsmöglichkeit für einen Aufzug.

Ein weiteres Merkmal der beiden Liegenschaften, wodurch sie sich unter anderem auch voneinander unterscheiden, sind die hofseitig errichteten Laubengänge, die den Zutritt zu den Dachgeschosswohnungen der Liegenschaft Mariahilfer Straße 208 ermöglichen. Die Wohnungen sind dort aufgrund der unmittelbaren Verbundenheit der beiden Stiegen, sowohl von Stiege 1 als auch von Stiege 2 erreichbar.

Auf der Liegenschaft Hernalser Hauptstraße 158 erstreckt sich über das gesamte Bauwerk und somit auch über beide Wohntrakte ebenerdig über knapp 1.000 m² Nutzfläche ein Geschäftslokal für einen Lebensmittelhändler, was für professionelle Lebensmittelkonzerne eine sehr gute Größe in einem derart zentral gelegenen Einzugsgebiet darstellt. Die Besonderheit dieser Geschäftsfläche ist die außergewöhnlich gute Anbindung mittels großer LKWs, da diese über die bestehende Einfahrt an der gassenseitigen Front Gilmgasse 4 ihre Waren direkt in das Geschäftslokal anliefern können ohne den Verkehr im städtischen Bereich zu blockieren. Derartige Objekte sind im städtischen Bereich, wo die bestehenden, historischen Gebäudestrukturen im Regelfall keine derart großen, zusammenhängenden Flächen hergeben, bei großen Handelskonzernen durchaus begehrt.

Im nächstfolgenden Kapitel erfolgt die Darlegung der ausgeforschten Faktoren, die einen grundtiefen Anreiz für die Wahl eines Mietobjektes darstellen und einen wesentlichen Einfluss auf die Leerstandsentwicklung haben. Die Heranziehung und Veranschaulichung, der in der rechnerischen Aufbereitung angewendeten Parameter, werden umfassend erläutert.

3.5 Erhebung und Erläuterung der charakteristischen Parameter

Für die Analyse des Mietausfalls in Anbetracht eines Leerstandes, erfolgt die Objektauswertung in Aufbereitung der Liegenschaften und der einzelnen Bestandsgegenstände nach objektiven und subjektiven Kriterien. Für die Wahl der objektiven Kriterien sind die individuellen Eigenschaften der Gebäude und der einzelnen Mietgegenstände zu untersuchen und heranzuziehen.

Objektive Kriterien:

- Bauzustand, Gemeinschaftseinrichtungen, Ausstattungselemente
- Objektlage

- Nutzungsart
- Nutzfläche
- Ausstattungskategorie
- Ausstattungselemente
- Freifläche: Balkon, Terrasse, Garten
- Geschoss
- Lage im Geschoss/Orientierung im Stockwerk
- Aufzug

Bauzustand, Gemeinschaftseinrichtungen, Ausstattungselemente

Ein neuwertiger Zustand eines Gebäudes weist gegenüber Mietinteressenten eine gezielt höhere Attraktivität und höheres Wohlbefinden auf. Zugleich stellt die energetische Bewertung nach Abschluss einer Gebäudesanierung eine wichtige Grundlage für die Energieeffizienz der Liegenschaft dar. Ein niedriger Energiebedarf kann beispielsweise durch das Anbringen einer Wärmedämmung erreicht werden. Der Energieausweis gibt dem Interessenten bzw. einem Nutzer eine Beweiskraft für den positiven Energiebedarf eines Gebäudes nach Abschluss der Sanierung.

Eine wesentliche Rolle haben Gemeinschaftseinrichtungen einer Liegenschaft. Je umfangreicher die Sanierung ist und umso mehr gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeiten, wie beispielsweise Gemeinschaftsräume, Hobbyräume, Hofnutzung/Spielplatznutzung, Waschküche, Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume gegeben sind, umso höher spiegelt sich die Attraktivität der Immobilie wieder. Der Anreiz für die Auswahl einer Immobilie wird aufgrund der Vielzahl an gemeinschaftlichen Nutzungsoptionen im Wesentlichen gesteigert. Gemeinschaftsräume können viele verschiedene Funktionen übernehmen. Sie stellen eine große Bereicherung für ein Wohngebäude dar. Gleichzeitig stellen Sie aber auch eine beachtliche Investition dar, die sich auf den Mietpreis auswirkt. Im Weiteren haben mehrere bedeutende Erfolgsfaktoren von Gemeinschaftsräumen, wie beispielsweise die Situierung des Gemeinschaftsraumes im Gebäude, die Größe, die behindertengerechte und kindergerechte Dimensionierung und die Aneignungsmöglichkeit, einen bedeutsamen Einfluss auf die Bedürfnisbefriedigung, Bewegungsfreiheit und Wohlbehagen der Nutzer.

Objektlage

Ein weiterer Grundstein für die Steigerung des Interesses an einer Immobilie ist die Lage einer Liegenschaft. Die Wohnungssuche orientiert sich nach der Lebenslage eines Wohnungssuchenden, beispielsweise die Nähe zur Arbeitsstätte, der Schule, der Familie, den Erholungsgebieten und den Einkaufsmöglichkeiten. Das bedeutet, dass der Fokus eines jeden Wohnungssuchenden, sich ausschließlich nach der Befriedigung der eigenen Bedürfnisse richtet. Die Umgebung und die Erreichbarkeit der für den Interessenten relevanten Zielgebiete, sind ein ausschlaggebendes Entscheidungskriterium für die Wahl einer Immobilie.

Für den Vermieter stellt die Wohnlage einen wesentlichen preis- und wertbeeinflussenden Faktor dar. Diese hängt von den zu beurteilenden Umfeldbedingungen und der sich im Zeitablauf ändernden Marktgegebenheiten ab. Die Ausweisung und Einhebung eines Lagezuschlages für eine überdurchschnittliche Lage bedeutet für den Vermieter eine zusätzliche Einhebung eines Mehrbetrages. Ein Beispiel hierfür stellt die Liegenschaft Alser Straße 71 im 8. Wiener Gemeindebezirk dar. Festzuhalten ist, dass im Fall von Vermietung oder Verkauf die Nachfrage über den Preis einer Ertragsliegenschaft entscheidet. Andererseits ist die Nachfrage von der Lage der Liegenschaft abhängig.

Nutzungsart und Nutzfläche

Für die gegenständliche Arbeit werden Wohnimmobilien, die überwiegend der Zweckbestimmung des Wohnens dienen, herangezogen. Bei den Liegenschaften handelt es sich um Investorenprojekte, welche die Ertragserzielung und Renditeentwicklung im Vordergrund haben. In der heutigen Zeit sind sowohl der Zweck der Nutzung, die Anzahl und die Aufteilung der Räume als auch die Größe der Wohnung wichtige Faktoren für die Umsetzung der Vermietung. Erfahrungsgemäß sind 30,00 m² und 55,00 m² große Wohnungen bei Single Haushalten sehr beliebt. Überwiegend werden getrennte Wohnbereiche bevorzugt. Eine wesentliche Bedeutung für die Wahl einer Wohnung hat der Zuschnitt der Wohnung. Die Bestandsobjekte mit kleiner Wohnnutzfläche und gut strukturierter Raumaufteilung werden seitens Wohnungssuchenden präferiert und in finanzieller Sicht mehr geschätzt, da kleine Wohnungen in Abhängigkeit anderweitiger Faktoren, wie beispielsweise die Stockwerkslage, die Freiflächen und sonstigen

Wohnungsattributen, eine geringere finanzielle Belastung ausweisen, als Wohnungen mit größerer Wohnnutzfläche.

Ausstattungskategorie

Die sogenannte Wohnungskategorie ist ein entscheidendes Merkmal für die Berechnung des zulässigen Mietzinses von sanierten Wohnobjekten in Gründerzeithäusern. Je nach Anzahl der Räume, der Größe, der Ausstattung und des Zustandes des Badezimmers, der technischen Wärmeversorgungsanlagen, der stationären Heizung, der Kochmöglichkeiten und weiteren wesentlichen Ausstattungsmerkmalen werden Wohnungen zur Ermittlung des zulässigen Mietzinses in vier relevante Gattungen aufgeteilt. Die Kategorien A bis D beschreiben die Ausstattung der Wohnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses. Demnach orientiert sich die Mietzinsbildung entsprechend der Wohnungskategorie.

Im Zuge der erfolgten Generalsanierung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften wurden sämtliche leerstehende Bestandswohnungen auf die Wohnungsausstattungskategorie einer mietrechtlichen Normwohnung iSd § 2 RichtWG aufgewertet. Demzufolge implizieren die sanierten Wohnungen entsprechend dem heutigen Stand der Technik einen höherwertigen Wohnkomfort, einen hohen Grad an Flexibilität und eine Steigerung der Lebens- und Wohnqualität für Nutzer.

Ausstattungs-elemente

Ein weiteres relevantes Charakteristikum der fünf ausgewählten Liegenschaften sind die in den einzelnen Bestandsgegenständen zur Verfügung gestellten Ausstattungselemente, die den Nutzungswert der Wohnung wesentlich erhöhen. Zugleich erhöhen die Einrichtungsgegenstände den Stellenwert und den Komfort einer Wohnung. Die Instandhaltungspflicht der zur Benützung überlassenen Einrichtungsgegenstände obliegt dem Vermieter. Die Mieter sind von etwaigen Reparaturkosten und Kosten für einen Austausch nicht betroffen, sofern kein Eigenverschulden vorliegt. Der Vorteil für den Vermieter ist, dass Ausstattungselemente eine positive Auswirkung auf das Bestandsobjekt haben, so dass der Mietinteressent angesichts der für ihn vorteilhaften Möblierung über

mögliche negative Eigenheiten, beispielsweise unvorteilhafte Raumaufteilung hinwegsehen kann und die Wohnung trotz Nachteile anmietet.

Freifläche: Balkon, Terrasse, Garten

Die fünf herangezogenen Objekte unterscheiden sich grundlegend in Ihrer Gliederung der allgemeinen Flächen innerhalb der Gebäude und Anordnung der Innen- und Außenflächen der einzelnen Bestandsobjekte. Jede Liegenschaft verfügt über eine Freifläche, die den jeweiligen Wohnungen zugeordnet ist. Entsprechend der zulässigen Bauvorschriften wurden bei neu errichteten Dachgeschosswohnungen überwiegend Balkone oder Terrassen errichtet. Teilweise verfügen die Bestandsobjekte im Erdgeschoss über einen Garten und eine weitere Freifläche, die für Nutzer einen höheren Stellenwert darstellen. Das Licht, die Luft und der Raum sind für die Verwertung einer Wohnung entscheidend. Diese Erfolgsfaktoren geben ein großes Stück Lebensqualität wieder. Bei ebenerdigen Wohnungen wird dies durch Terrassen und Gärten gelöst. Jedoch spielen hier weitaus mehr Faktoren eine Rolle. Neben der Freifläche und der Lage sind hier vor allem die Größe, die Etage und der allgemeine Zustand des Hauses von zentraler Bedeutung. Das schlägt sich auch auf die durchschnittlichen Mietpreise für Mietwohnungen mit Außenfläche nieder. Die zusätzliche Fläche ermöglicht den Nutzern mehr Gestaltungsfreiheit. Der Komfort und das zunehmend vom Markt angefragte Erholungs- und Freizeitflair stellen ein essenzielles Merkmal für die Akquisition von Kunden dar.

Geschoss / Lage im Geschoss

Ein weiterer wesentlicher Parameter, der für die Auswertung des Leerstandes und des Mietausfalles herangezogen wird, ist das Stockwerk. Erfahrungsgemäß sind die Wohnungen im Bereich des Erdgeschosses sowie des 1. und 2. Stockwerkes preislich günstiger und dadurch bei Mietern beliebter als Wohnungen in den oberen Etagen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass für die Wohnungen im Erdgeschossbereich teilweise keine zusätzlichen monatlichen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen anfallen, wie beispielsweise für einen Aufzug. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Aufzug den Keller nicht anfährt bzw. keine objektive Nutzungsmöglichkeit für den Nutzer des jeweiligen Bestandsobjektes vorliegt.

Der Grund für den höheren Preis der Dachgeschosswohnungen ist nicht alleine die Geschosslage innerhalb einer Liegenschaft. Ausschlaggebend ist vielmehr in wie weit die Lage bzw. die Orientierung im Dachgeschoss von Vorteil für die Wohnung ist. Vielmehr spielen hier die Nähe zum Aufzug, die Lage der Wohnung im Geschoss, die Besonnung, der Lichteinfall und der Fernblick eine entscheidende Rolle. Aufgrund dessen können bei Altbauten beispielsweise durch ein nachträglich errichtetes Dachgeschoss, die neu errichteten Wohnungen zu höheren Mietpreisen vermietet werden, wenn diese dadurch als höherwertig gegenüber den anderen Wohnungen anzusehen sind.

Aus der Praxis gesehen, werden Regelgeschosswohnungen, die hofseitig orientiert sind, deutlich schneller vermarktet, als gassen- und straßenseitig gelegene Wohnungen. Dies lässt sich darauf erschließen, dass die hofseitig liegenden Wohnungen im Gegensatz zu den außenliegenden Wohnungen zumindest einen kleinen Fernblick oder Grünblick aufweisen und insbesondere eine Ruhelage haben. Für Wohnungen im Erdgeschoss können, trotz unvorteilhafter Lage im Geschoss, höhere Mietpreise erzielt werden, wenn das ausschließliche Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens besteht oder eine gesamte Gartenfläche bzw. sonstige Freiflächen mitvermietet werden.

Allerdings können die Bestandsobjekte im Erdgeschoss aufgrund unvorteilhafter Lage der Gemeinschaftseinrichtungen längere Vermarktungszeiten aufweisen. Die Wohnungen, die sich in unmittelbarer Nähe zum Müllraum oder zum Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum befinden, werden in der Regel aufgrund der Sorge vor Geruchs- und Lärmbelästigung erst nach einer längeren Verwertungszeit vermietet.

Aufzug

Eine weitreichende Aufwertung eines Gebäudes stellt eine Gemeinschaftsanlage, wie beispielsweise der Aufzug dar. Im Zuge der Generalsanierung in den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften jeweils ein Personenaufzug errichtet worden, dessen Betriebskosten entsprechend den objektiven Nutzungskriterien anteilig an die Nutzer verrechnet werden. Durch den gesteigerten Komfort, die vorhandene Barrierefreiheit und die verfügbare technische Mobilität, stellen die Personenaufzüge einen entscheidenden Parameter für die Wertsteigerung und die Werterhaltung der Gebäude dar.

Für die Wahl der subjektiven Kriterien sind in Anbetracht der einzelnen Mietgegenstände die zum Vermarktungsbeginn festgelegten Mietkonditionen heranzuziehen.

Subjektive Kriterien:

- Befristung (befristet/unbefristet)
- Hauptmietzins (€/m²)
- Betriebskosten und Liftbetriebskosten (€/m²)
- Bruttomietzins (€/Monat)

Zwei der wesentlichen Gründe für die Wahl einer Wohnung stellen die Befristungsdauer und die Höhe der monatlichen finanziellen Belastung dar. Die Befristung weist insofern eine Bedeutung auf, da diese in zwei grundlegende Arten der zu unterteilen ist und zwar in unbefristete und in befristete Mietverhältnisse Erfahrungsgemäß werden Bestandsobjekte, die auf unbestimmte Dauer vermietet werden, seitens der Nutzer schonend behandelt, da die unbefristete Mietdauer eine fortwährende Sicherheit und die unbeschränkte Nutzungsmöglichkeit gewährleistet. Weitergehend wird die pflegliche Behandlung der Bestandsgegenstände und der allgemeinen Teile der Liegenschaft seitens der Nutzer insofern wirkungsvoller erzielt. Ein weiteres tiefgründiges Merkmal ist die Möglichkeit der Dauer der Hauptmietzinsüberprüfung gemäß § 16 Abs. 8 MRG im Vollenwendungsbereich vom MRG. Die Mietzinsüberprüfung ist in diesem Fall ausnahmslos in den ersten drei Jahren ab Mietvertragsabschluss möglich. Die Verjährungs- und Präklusionsfrist gilt ausschließlich für den Zeitraum der ersten drei Jahre. Gleichermaßen ist der Befristungsabschlag in Höhe von 25 % beim Hauptmietzins nicht zu berücksichtigen, worauf ein höheres Mietzinsbegehren ermöglicht wird.

Gegenteilig besteht bei befristet abgeschlossenem Mietverhältnis die Möglichkeit der Hauptmietzinsüberprüfung über die gesamte Mietdauer bis längstens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses. Dies weist ein höheres Risiko in Bezug auf die Dauer der Mietzinsüberprüfungsmöglichkeit und der Höhe eines allfälligen Rückzahlungsbetrages auf. Im Weiteren hat der Befristungsabschlag einen wesentlichen Einfluss auf den monatlichen Hauptmietzins, welcher aufgrund einer befristeten Mietdauer um 25 % gemindert wird.

Die Mietzinsbildung hat unter Berücksichtigung des Vollanwendungs- oder Teilanwendungsbereiches vom MRG zu erfolgen. In Erfassung der entsprechenden Kriterien bei Altbauwohnungen erfolgt die Hauptmietzinsermittlung gemäß dem Richtwertgesetz unter Berücksichtigung der möglichen Zu- und Abschläge, die in Abhängigkeit der Wohnungsmerkmale als auch der Lage des Objektes ermittelt werden. Ein weiterer relevanter Mietzins im Vollanwendungsbereich vom MRG ist der angemessene Hauptmietzins, welcher gemäß der Lage, der Größe, der Beschaffenheit, der Ausstattung und des Erhaltungszustandes ermittelt wird sowie dem freien Mietzins, welcher im Teilanwendungsbereich und der Vollaussnahme vom MRG seine Anwendung findet. In Abhängigkeit des Zeitpunktes des Baubewilligungsbescheides, der Wohnungsgröße- und -ausstattung und weiterer wesentlicher Merkmale, ist der entsprechende Hauptmietzins zu ermitteln.

Gleichermaßen hat die monatliche Mietbelastung einen merkantilen Einfluss auf die Nutzerwahl als auch auf die Wahl der Wohnung von seitens der Interessenten. Ein essentielles Problem für die Entstehung eines Leerstandes ist die Bonität der Mieter. Diese stellt ein stetiges Risiko für Vermieter dar und unterliegt unerwarteten Änderungen.

3.6 Analyse und Auswertung der Liegenschaften

In der Auswertung wird die Tendenz des Mietausfalles aufgrund von Leerstand ab Fertigstellung der Generalsanierung sowie in der Folgevermietung bis zum Stichtag 31.03.2018 untersucht. Ermittelt werden der Leerstandsquotient und die tatsächliche Mietdauer über den gesamten Betrachtungszeitraum, der Rohertragsentgang und die entsprechend dem Mietausfall anfallenden umlagefähigen Bewirtschaftungsaufwendungen, die über den gesamten Betrachtungszeitraum eines Leerstandes zu Lasten des Vermieters gehen.

Im Weiteren folgen die Auswertung des tatsächlich erzielten Rohertrages über die gesamte Mietdauer und der möglich erzielbare Rohertrag bei Vollvermietung. Die Aufbereitung erfolgt über die gesamte Betrachtungsperiode. Die wesentlich gezielte Fragestellung, die sich bei der Studie ergibt, ist die Auswirkung des erzielten Rohertrages auf den tatsächlich erzielbaren Rohertrag über die gesamte Betrachtungsperiode, somit der tatsächliche Mietausfall aufgrund von Leerstand. Die Darstellung der Ergebnisse erfolgt entsprechend den einzelnen Bestandsobjekten

und als Gesamtergebnis, gefolgt von einer Gesamtauswertung der fünf Ertragsliegenschaften aus der Sicht eines Investors.

Die Auswertung erfolgt in Aufbereitung der Regelgeschoss- und Dachgeschosswohnungen, gefolgt von der Darstellung der relevanten maximalen und minimalen Kennzahlen getrennt nach Regel- und Dachgeschoss sowie im Verhältnis zueinander. Die essenziellen Kennwerte sind

- die Wohnnutzfläche
- der Hauptmietzins
- die Leerstandsdauer
- die Mietdauer
- der Leerstandsquotient über den gesamten Betrachtungszeitraum
- der Rohertragsentgang über den gesamten Betrachtungszeitraum eines Leerstandes
- umlagefähige Bewirtschaftungsaufwendungen zu Lasten des Vermieters über den gesamten Betrachtungszeitraum eines Leerstandes
- der tatsächlich erzielte Rohertrag während der Mietdauer
- erzielbare Rohertrag während Vollvermietung über den gesamten Betrachtungszeitraum
- die Relation des erzielten Rohertrages zum erzielbaren Rohertrag bei Vollvermietung über den gesamten Betrachtungszeitraum
- der Rohertragsentgang inkl. umlagefähige Bewirtschaftungsaufwendungen zu Lasten des Vermieters über den gesamten Betrachtungszeitraum eines Leerstandes

Im Anschluss erfolgt die Darstellung der ermittelten Leerstands- und Mietausfallsquote entsprechend den Betrachtungsperioden ab Bauvollendung, der Folgevermietung und im Gesamten.

Objektauswertung – 1080 Wien, Aiser Straße 71

Auf der gegenständlichen Liegenschaft wurden im Zuge der umfangreichen Sanierung sieben Regelgeschosswohnungen grundlegend saniert und vier neue Wohnungen im ausgebauten Dachgeschoss neu errichtet. Die Wohnungen weisen unterschiedliche Wohnungsgrößen und Wohnungsattribute auf. Dementsprechend

unterliegen die einzelnen Bestandsobjekte nicht den gleichen Mietzinsbildungsarten und weisen tendenziell unterschiedliche Mietzinshöhen auf. Die Wohnungen im Regelgeschoss unterliegen dem Vollarwendungsbereich des MRG. Die Mietzinsbildung richtet sich aufgrund der Nutzfläche und dem erfolgten Umbau der einzelnen Bestandsobjekte nach dem Richtwert und dem angemessenen Mietzins. Bereits vor Vollendung der Sanierung werden die einzelnen Wohnungen für die Vermarktung vorbereitet. Die gegenständlichen Wohnungen weisen mit Datum der Fertigstellung gleichzeitig den Vermarktungsbeginn auf. In dem Fall spielt der Zeitfaktor eine wesentliche Rolle. Folglich erfolgt bereits vor Baubeendigung die Vorbereitung für die erforderliche Kundengewinnung.

Mit Ausnahme von zwei durchschnittlich großen Regelgeschosswohnungen, in dem Fall Top 20 und Top 22, kennzeichnen sich die restlichen Bestandsobjekte durch einen auftretenden Leerstand, welcher in Monaten und als Quotient dargestellt ist. Die sanierten Bestandsgegenstände weisen unterschiedliche Merkmale auf, unter anderem die Stockwerkslage sowie die Wohnnutzfläche und die Hauptmietzinshöhe. Aufgrund der überdurchschnittlichen Lage ist die Einhebung des Lagezuschlages im Bereich der Richtwertwohnungen zulässig. Erfahrungsgemäß liegt entsprechend den maßgebenden Umständen für die attraktive Lage und der analogen Mietzinsbildung, eine gehobene Mieterstruktur vor.

Die Liegenschaft weist strukturell Wohnungen mit größerer Wohnnutzfläche auf. Im Regelgeschoss befinden sich drei Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche von über 130 m², wonach hier ein angemessener Hauptmietzins eingehoben wird. Die großräumigen Wohnungen wurden aufgrund ihrer vorteilhaften Grundrissgestaltung nicht geteilt. Einen umso höheren Leerstand weisen die großen Wohnungen auf, wonach die kleinen Wohnungen eine schnellere Vermietung ausweisen. Erfahrungsgemäß werden geräumige Wohnungen aufgrund der adäquaten Lage überwiegend von Studenten für die Gründung von Wohngemeinschaften angemietet. Entsprechend den praxisbezogenen Erkenntnissen weisen große Wohnungen unabhängig von der Wohnlage oftmals eine höhere Vermietungsproblematik auf als kleine Wohnungen. Dies ist unter anderem auch auf den monatlichen Bruttogesamtmietzins zurückzuführen, welcher bei großen Wohnungen aufgrund der Wohnnutzfläche erheblich höher ist als bei kleinen Wohnungen. Im Vergleich dazu, weist die mit der kleinsten Wohnnutzfläche im 4. Geschoss neu geschaffene Wohnung Top 27 ebenfalls die Einhebung eines angemessenen Mietzinses auf. Das

umgebaute Bestandsobjekt weist jedoch einen Leerstand von nur 1 Monat auf, wonach dies auf die kleine Wohnnutzfläche zurückzuführen ist. Resultierend weist die Top 10 trotz Einhebung des angemessenen Hauptmietzins im Vergleich zu den anderen Wohnungen, einen weitaus geringeren monatlichen Bruttomietzins aus.

Einen umso größeren Leerstand weisen zudem die neu erschaffenen Wohnungen im ausgebauten Dachgeschoss auf, welche sich durch einen wesentlich höheren Mietzins kennzeichnen. Diese unterliegen dem Teilanwendungsbereich des MRG und ist in diesem Fall die Einhebung des freien Mietzinses gewährt. Trotz großzügigen Freiflächen und erweiterten Ausstattungsmerkmalen weisen in diesem Fall die Dachgeschosswohnungen einen fortlaufenden Leerstand zwischen 3 und 5 Monaten auf. Demzufolge weisen sie einen weitaus höheren Mietausfall und die hiermit verbundenen umlagefähigen Bewirtschaftungsaufwendungen, die zu Lasten des Eigentümers gehen, aus. Die Problematik ist grundlegend auf den höheren Mietzins und die befristete Mietdauer zurückzuführen. Aufgrund von praxisbezogenen Erkenntnissen ist festzuhalten, dass nach einem Zeitraum von bis zu maximal sechs Monaten eine angemessene Mietzinsreduzierung erfolgt, um einen strukturell auftretenden Leerstand längerfristig zu vermeiden und um kurzfristige Vermietungen zu gewährleisten. In der Regel sind Leerstandsmaßnahmen bereits nach Vorliegen eines 3-monatigen Leerstandes durchzuführen.

Zur besseren Veranschaulichung und Verständnis der Tabellen, werden die verwendeten Abkürzungen in einer eigenen Abbildung zu jeder Tabelle erklärt.

Objektauswertung ab Fertigstellung der Generalsanierung - 1080 Wien, Alser Strasse 71												
Objektlage:	unmittelbar am Hernalsner Gürtel, sehr gute öffentliche Anbindung, U-Bahn 6 und Strassenbahn 44, Strassenbahn 43 zu Fuss erreichbar											
Lagezuschlag:	2,18 €/m ² ab 01.04.2017 gemäß Lagezuschlagberechnung der Stadt Wien											
Gebäudeerrichtung:	vor 1915											
Liegenschaftserwerb:	01.02.2014											
Generalsanierung:	2015/2016											
Ausstattungsselemente:	hochwertig - Küche inkl. Geräte, im Bad Spiegel inkl. Beleuchtung, Spritzschutz/Duschwand, Fliesen im Nassraum, Deckenbeleuchtung, Warmwasseraufbereitung und Parkettböden											
Gemeinschaftseinrichtungen:	Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Waschküche											
Enddatum der Objektauswertung:	31.03.2018											
	NFL	HMZ	LS-	Mietdauer	LQ	RE	umlagefähige	erzielbarer	Relation -	RE inkl.		
	netto	netto	dauer	Monate	ges.	gesamter	BA zu Lasten	erzielter	erzielter	umlagefähige		
	m ²	€/m ²	Monate	Monate	BTZ	BTZ	d. Vermieters	Rohrertrag	Rohrertrag	BA zu		
					während	während	über	bei VVM	bei VVM	Lasten d.		
					eines LS	eines LS	gesamten	während	während	Lasten d.		
					in %	in %	über	Mietdauer	erzielbarem	Lasten d.		
							erzielbarem	erzielbarem	Rohrertrag bei	Vermieters		
							BTZ	BTZ	erzielbarem	über ges.		
							netto €	netto €	BTZ	BTZ		
							netto €	netto €	während	während		
							netto €	netto €	eines LS	eines LS		
							netto €	netto €	netto €	netto €		
							in %	in %	in %	in %		
							netto €	netto €	netto €	netto €		
Summe		988,30										
AUSWERTUNG DER ERTRAGSLIEGENSCHAFT												
maximaler Wert - Regel- bzw. DG Wohnungen	132,55	14,00	5,00	20,00	37,50%	6.271,86	974,56	23.968,00	29.960,00	100,00%	7.121,03	
minimaler Wert- Regel- und DG Wohnungen	33,24	9,00	0,00	5,00	0,00%	0,00	0,00	4.025,64	4.025,64	62,50%	0,00	
Mittelwert - gesamter Betrachtungszeitraum	89,85		2,55	15,09	14,87%					85,13%		
Mittelwert - ab Fertigstellung der Sanierung			2,55	15,09	14,87%					85,13%		
Mittelwert - ab Folgevermietung			-	-	-					-		

Abbildung 8 – Durchschnittswerte der Liegenschaft 1080 Wien, Alser Straße 71

BA Bewirtschaftungsaufwendung	
BTZ Betrachtungszeitraum	
HMZ Hauptmietzins	
LQ Leerstandsquotient	
LS Leerstand	
NFL Nutzfläche	
RE Rohertragsentgang	
VVM Vollvermietung	

Abbildung 9 – Definition der Tabellenabkürzungen

Die Gesamtauswertung der Liegenschaft weist die Durchschnittswerte des Leerstandes, der Mietdauer, des tatsächlich erzielten Rohertrages und somit zeitgleich des Mietausfalles über die gesamte Betrachtungsperiode aus. Des Weiteren werden in der Auswertung die ermittelten Werte zudem auf den Zeitraum ab Erstvermietung nach erfolgtem Abschluss der Modernisierung und die Folgevermietungen dargestellt. Auf den ersten Blick weist der ermittelte Leerstandsquotient ein weitaus höheres Durchschnittsergebnis aus, wobei festzuhalten ist, dass lediglich eine geringe Zeitspanne von zwei Jahren ab Fertigstellung der umfangreichen Sanierung vorliegt.

Im Weiteren weist die Liegenschaft trotz langwieriger Erstvermietung ab Fertigstellung keine Folgevermietungen auf. Infolgedessen zeichnet sich die Liegenschaft dadurch aus, dass keine Mieterfluktuation gegeben ist. Folglich stellt ein stetiger Mieterwechsel ein höheres Risiko eines Leerstandes und eine entsprechend negative Manifestation im Hinblick auf die Wertentwicklung der Liegenschaft dar. Hier zufolge weisen die ermittelten Durchschnittswerte des gesamten Betrachtungszeitraumes als auch des Zeitraumes ab Erstvermietung das gleiche Endergebnis aus. Dies besagt, dass trotz länger andauernder Erstvermarktung, die Langfristigkeit der Vermietung schlussendlich erreicht ist. Schlussfolgernd ist festzuhalten, dass aufgrund der kurzzeitig zurückliegenden Bauvollendung und der erzielten Vollvermietung, die Gesamtauswertung eine angemessene Leerstands- und Mietausfallsquote auf den gesamten Betrachtungszeitraum gesehen, darstellt.

Objektauswertung – 1100 Wien, Senefeldergasse 58

Die generalsanierte Liegenschaft weist sechzehn sanierte Wohnungen auf, wobei sich dreizehn Bestandsobjekte im Regelgeschoss und drei neu errichtete Wohnungen im ausgebauten Dachgeschoss befinden. Trotz der Mehranzahl an

Bestandsgegenständen ist das Objekt flächenmäßig kleiner als die Liegenschaft Alser Straße 71. Das Gründerzeitgebäude weist überwiegend Wohnungen mit einer Wohnnutzfläche zwischen 40,00 und 83,00 m² auf und verfügt überwiegend über großflächige Freiflächen. Die Mietzinsbildung in den Regelgeschossen erfolgt gemäß dem Richtwertgesetz. Im Gegensatz zur Liegenschaft Alser Straße 71 sind die Mietpreise in der Senefeldergasse 58 weitaus geringer. Dies ist grundlegend auf die Objektlage zurückzuführen und den hiermit nicht eingehobenen Lagezuschlag. Der 10. Wiener Gemeindebezirk ist einer der größten und bevölkerungsreichsten Bezirke in Wien. In diesem Fall unterscheiden sich konstitutiv die Bevölkerungs- und somit auch die Mieterstruktur von den zentrumsnahen Bezirken. Der Bezirk wird überwiegend von der Arbeiterklasse bevölkert und weist demnach eine Heterogenität in Bezug auf die Population auf.

Die Regelgeschosswohnungen weisen im Vergleich zu den Dachgeschosswohnungen nahezu ein Drittel an Folgevermietungen und einen grundlegend geringeren Leerstand aus. Gesamt betrachtet weisen die zwischen Erdgeschoss und 2. Geschoss liegenden Wohnungen eine gezielt schnellere Vermietungstendenz auf. In Unterscheidung der monatlichen Mietpreise und der realisierten Freiflächen lässt sich der zügige Vermietungsstatus der Regelgeschosswohnungen auf diese essentiellen Merkmale zurückführen.

Objektauswertung ab Fertigstellung der Generalsanierung - 1100 Wien, Senefeldergasse 58																						
Objektlage:	direkt an der Inzersdorfer Strasse / Laxenburger Strasse, Nähe zum Reumannplatz, sehr gute öffentliche Anbindung, Strassenbahn 67 und 0, Bus 67 und U-Bahn 1, unmittelbare Nähe zur Einkaufsstrasse Favoritenstrasse																					
Lagezuschlag:	kein Lagezuschlag																					
Gebäudeerrichtung:	vor 1915																					
Liegenschaftserwerb:	01.01.2010																					
Generalsanierung	2014/2015																					
Ausstattungs-elemente:	Küche inkl. Geräte, im Bad Wandspiegel inkl. Beleuchtung, Spritzschutz/Duschwand, Fliesen im Nassraum, Deckenbeleuchtung, Warmwasseraufbereitung, Laminatböden entsprechen der Standardausstattung										Relation erzielter	RE inkl.										
Gemeinschaftseinrichtungen:	Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum										umlagefähige BA zu Lasten	erzielbarer Rothertrag während	RE inkl. umlagefähig e BA zu Lasten d.									
Enddatum der Objektauswertung:	31.03.2018											RE d. Vermieters über	erzielter Rothertrag bei VVM über	Mietdauer zu erzieltbarem Rothertrag bei VVM über	Vermieters über ges. BTZ während eines LS							
	NFL	HMZ	LS-	Mietdauer	LQ	BTZ	BTZ	BTZ	BTZ	BTZ	BTZ	BTZ	BTZ	BTZ	BTZ	BTZ	BTZ	BTZ	BTZ	BTZ	BTZ	BTZ
	netto	netto	dauer	Monate	ges.	während eines LS	während eines LS	während eines LS	während eines LS	während eines LS	während eines LS	während eines LS	während eines LS	während eines LS	während eines LS	während eines LS	während eines LS	während eines LS	während eines LS	während eines LS	während eines LS	während eines LS
	m ²	€/m ²	Monate	Monate	in %	netto €	netto €	netto €	netto €	netto €	netto €	netto €	netto €	netto €	netto €	netto €	netto €	netto €	netto €	netto €	netto €	netto €
Summe		918,22																				
AUSWERTUNG DER ERTRAGSLIEGENSCHAFT																						
maximaler Wert - Regel- bzw. DG Wohnungen	81,93	11,09	5,00	34,00	37,50%	3.250,25	712,08	21.767,16	24.185,74	100,00%	3.962,33											
minimaler Wert- Regel- und DG Wohnungen	44,68	0,00	0,00	4,00	0,00%	0,00	0,00	3.248,26	4.915,80	62,50%	0,00											
Mittelwert - gesamter Betrachtungszeitraum	57,39		1,95	24,18	8,90%						91,10%											
Mittelwert - ab Fertigstellung der Sanierung			2,31	27,06	7,45%						92,55%											
Mittelwert - ab Folgevermietung			1,00	16,50	12,79%						87,21%											

Abbildung 10 - Durchschnittswerte der Liegenschaft 1100 Wien, Senefeldergasse 58

BA Bewirtschaftungsaufwendung	
BTZ Betrachtungszeitraum	
HMZ Hauptmietzins	
LQ Leerstandsquotient	
LS Leerstand	
NFL Nutzfläche	
RE Rohertragsentgang	
VVM Vollvermietung	

Abbildung 11 - Definition der Tabellenabkürzungen

Tendenziell weist die Gesamtauswertung der Liegenschaft eine höhere Mieterfluktuation aus, da in den ersten drei Jahren ab Erstvermarktung bereits nahezu ein Drittel an Mieterwechsel vorliegt. Die Analyse erweist unter anderem auch, dass bei dieser Liegenschaft ein erheblicher Schwierigkeitsgrad bei der Vermietung der neu errichteten Dachgeschosswohnungen vorliegt, welcher auf die höher angesetzten Mietpreise und die Bezirkslage zurückzuführen ist. Im Vergleich zu den Regelgeschosswohnungen ist der Vermietungsgrad sowohl bei der Erstvermietung als auch in der Folgevermietung im Bereich des Dachgeschosses auf lange Zeit betrachtet, ungleichmäßig. Gesamt betrachtet liegt der errechnete Durchschnittswert des Mietausfalles und des Leerstandes für die Senefeldergasse 58 im Bereich der Folgevermietungen höher auf. Dieses Ergebnis schlägt sich unter anderem auch auf den errechneten Wert über den gesamten Betrachtungszeitraum aus. Eine wesentliche Rolle haben in diesem Fall zudem der Zeitraum der Wiedervermietung und die resultierende Mietdauer. Folgernd ist entsprechend dem Wiedervermietungszeitraum festzuhalten, dass die gegenständliche Ertragsliegenschaft obgleich eine höhere Mieterfluktuation im Zeitraum von weniger als zwei Jahren vorliegt, dennoch mit Stichtagsende einen Vollvermietungsgrad erreicht hat. Angesicht dessen erwirkt eine potenzielle, längerfristige Mietdauer, einen positiven Einfluss auf das Mietausfallswagnis.

Objektauswertung – 1150 Wien, Mariahilfer Straße 208/Ecke Zollernspergasse 4

Im Vergleich zu den ersten beiden Liegenschaften, weist das nahe Westbahnhof gelegene Gründerzeitgebäude Mariahilfer Straße 208, eine deutlich höhere Gesamtwohnnutzfläche auf. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich das Gebäude über zwei Stiegen erstreckt, welche sich mit einem im Dachgeschoss befindlichen Laubengang miteinander verbinden lassen. Das Gebäude weist 15 sanierte

Wohnungen im Bereich des Regelgeschosses auf, wobei ein Geschoss mit 7 Wohnungen im Zuge des Dachgeschossausbaus neu errichtet wurde. Dementsprechend unterscheiden sich sowohl die Mietzinsbildung als auch die Befristungsdauer von den im Altbestand befindlichen 8 Wohnungen. Im ausgebauten Dachgeschoss erstrecken sich innenhofliegend 6 neu errichtete Wohnungen, welche über den Laubengang erreichbar sind. Die Bestandsobjekte weisen eine Wohnnutzfläche zwischen 48,90 m² und 84,02 m² aus. Entsprechend der Größe der Liegenschaft und der gesetzlich zulässigen Bebauung weist das Gebäude eine sehr geringe Anzahl an Freiflächen aus.

Ein markantes Merkmal der Liegenschaft ist der Aufzug, welcher nicht für alle Bewohner eine objektive Nutzungsmöglichkeit darstellt. Demzufolge sind die besonderen Aufwendungen für Gemeinschaftsanlagen anteilig an die Benützungsberechtigten zu verrechnen. Der Personenaufzug weist anhand der einzelnen Bestandsauswertungen keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermietungs- und Leerstandsdauer aus. In Unterscheidung der Nutzungsmöglichkeit ist zu eruieren, dass die Wohnungen in Stiege 1, welche zwischen Erdgeschoss und 2. Stock liegen, keinen hohen Schwierigkeitsgrad bei den Vermietungen ausweisen. Dementsprechend stellen diese Wohnungen eine geringe Leerstands- und Mietausfallsquote dar. Erfahrungsgemäß stellt der Aufzug bei der Vermietung von Wohnungen eine Bedingung für Bewohner ab dem 2. Geschoss dar.

Ein weiteres signifikantes Merkmal stellen die im Zuge der Wiedervermietung erfolgten Mietzinsreduzierungen im Regel- als auch im Dachgeschoss dar. Aufgrund des in Folge der Wiedervermietung länger andauernden Leerstandes weisen einige Wohnungen bei der Folgevermietung niedrigere Mietzinse auf als zum Zeitpunkt der Erstvermietung. Zurückzuführen ist dies auf die strategische Entscheidung des Vermieters einer allfällig länger andauernden Leerstandsproblematik zu entgehen. Um die Sicherheit einer schnellstmöglichen Wiedervermietung zu gewährleisten, sind bestandsbezogene und konkrete Strategien zu setzen.

In vergleichender Betrachtung der einzelnen Bestandsobjekte liegt die höchst erhobene Leerstandsdauer sowohl im Regel- als auch im Dachgeschoss zwischen 0 und maximal 4 Monaten. In diesem Fall weist die Auswertung der einzelnen Bestandsgegenstände noch keinen strukturellen Leerstand auf. Um einen längerfristigen Leerstand zu vermeiden und eine entsprechende Vollvermietung der

Liegenschaft zu sichern, ist die Umsetzung von effizienten und strategischen Maßnahmen erforderlich.

Objektauswertung ab Fertigstellung der Generalsanierung - 1150 Wien, Mariahilferstrasse 208 / Ecke Zollernspargasse 4												
Objektlage:	in unmittelbarer Nähe zum Westbahnhof und Gürtel, sehr gute öffentliche Anbindung, Strassenbahn 5, 9, 18, 49, 52, 60 und U-Bahn 6, U-Bahn 3, direkte Anbindung zur Einkaufsstrasse Mariahilferstrasse											
Lagezuschlag:	kein Lagezuschlag											
Gebäudeerrichtung:	vor 1915											
Liegenschaftserwerb:	01.01.2012											
Generalsanierung	2012-2014											
Ausstattungsselemente	Küche inkl. Geräte, im Bad Spiegel inkl. Beleuchtung, Spritzschutz/Duschwand, Fliesen im Nassraum, Deckenbeleuchtung, Warmwasseraufbereitung, Laminatböden entsprechen der Standardausstattung											
Gemeinschaftseinrichtungen:	Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum											
Enddatum der Objektauswertung:	31.03.2018											
	NFL	HMZ	LS-	Mietdauer	LQ	RE	umlagefähiger BA zu	Relation erzielter	RE inkl.			
	netto	netto	dauer	ges.	BTZ	gesamter	Lasten des Vermieters	erzielbarer	erzielbarer	erzielbarer	erzielbarer	erzielbarer
	m ²	€/m ²	Monate	in Monaten	in %	während	über gesamten	während	bei VMM	erzielb. Rohertrag	zu Lasten d. Vermieters	zu Lasten d. Vermieters
						eines LS	BTZ während	Mietdauer	über ges.	bei VMM über	ges. BTZ	während
						netto €	eines LS	netto €	netto €	netto €	in %	netto €
Summe	1.376,84											
AUSWERTUNG DER ERTRAGSLIEGENSCHAFT												
maximaler Wert - Regel- bzw. DG Wohnungen	84,02	13,49	4,00	50,00	24,00%	3.433,44	629,46	36.346,45	38.442,69	100,00%		4.062,90
minimaler Wert - Regel- und DG Wohnungen	49,80	7,00	0,00	9,50	0,00%	0,00	0,00	6.802,20	6.852,27	76,00%		0,00
Mittelwert - gesamter Betrachtungszeitraum	65,56		1,50	31,16	5,68%					94,32%		
Mittelwert - ab Fertigstellung der Sanierung			1,43	35,62	5,07%					94,93%		
Mittelwert - ab Folgevermietung			1,64	22,64	6,84%					93,16%		

Abbildung 12 - Durchschnittswerte der Liegenschaft 1150 Wien, Mariahilfer Straße 208

BA Bewirtschaftungsaufwendung	
BTZ Betrachtungszeitraum	
HMZ Hauptmietzins	
LQ Leerstandsquotient	
LS Leerstand	
NFL Nutzfläche	
RE Rohertragsentgang	
VVM Vollvermietung	

Abbildung 13 - Definition der Tabellenabkürzungen

Der Gesamtdurchschnitt des auftretenden Leerstandes und des Mietausfalles erweist im Hinblick auf die gesamte Betrachtungsperiode von 4 Jahren und der zeitlichen Periode der Erstvermietung einen geringen Unterscheidungsgrad. In der Folgevermietung ist der Leerstandsquotient um 1,00 % höher. In Anbetracht des Zeitraumes ab Fertigstellung der Generalsanierung weisen die Regelgeschosswohnungen im Vergleich zu den Dachgeschosswohnungen einen fortlaufenden Leerstand von maximal 3 Monaten aus. Zurückzuführen ist die Problematik auf das neu errichtete Regelgeschoss, bei welchem gleich wie im Dachgeschoss der freie Mietzins begehrt wird und entsprechend der höheren Mietzinssituation ein längerfristiger Leerstand eruierbar ist. Schlussfolgernd

betrachtet entspricht die errechnete Mietausfallsquote in Anbetracht der Gebäudeart und über die gesamte Betrachtungsperiode betrachtet, einer adäquaten Höhe.

Objektauswertung – 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 158/Ecke Gilmgasse 4

Das Eckzinshaus weist die gleiche bauliche Struktur wie die Mariahilfer Straße 208 auf. Die umfangreiche Sanierung der Liegenschaft erfolgte in den Jahren 2011-2013 und verfügt über zwei Stiegen, die getrennt voneinander sind und über keine gemeinsame Zugänglichkeit verfügen. Die Stiege 1 verfügt über eine Aufzugsanlage, welche für die Bewohner der Stiege 2 keine objektive Nutzungsmöglichkeit darstellt. In diesem Hinblick werden die Anteile der Aufwendungen für die Gemeinschaftsanlagen nur auf die Mieter der Stiege 1 entsprechend der Nutzfläche der Mietobjekte aufgeteilt. Im Wesentlichen unterscheidet sich die Hernalser Hauptstraße 158 von den angrenzenden Liegenschaften dadurch, dass sich über das gesamte Erdgeschoss das gewerblich genutzte Mietobjekt eines Lebensmittelkonzerns erstreckt. In Anbetracht dessen weist die Liegenschaft eine vergleichsmäßig bessere Infrastruktur auf, die den Wohnkomfort und die Lebensqualität aufwertet.

Im Vergleich zu den anderen Ertragsliegenschaften weist die Liegenschaft Hernalser Hauptstraße 158 die kleinste Gesamtwohnnutzfläche auf. Im Regelgeschoss verfügen die Wohnungen über eine Wohnnutzfläche von mindestens 32,00 m² bis höchstens 102,18 m². Die im Dachgeschoss befindlichen zwei Wohnungen weisen eine größere Wohnnutzfläche auf. Diese liegen zwischen 90,00 m² und 133,00 m². Mit Ausnahme von den Dachgeschosswohnungen und einer Regelgeschosswohnung verfügen die restlichen Bestandsobjekte über keine Freiflächen.

Im parallelen Vergleich der Ertragsliegenschaften weist die Liegenschaft Hernalser Hauptstraße 158 den längsten zurückliegenden Zeitrahmen der Sanierungsfertigstellung auf. Infolgedessen sind die ausgewerteten Ergebnisse der Leerstands- und Vermietungstendenz als auch die Mietausfallsquote im Hinblick auf den länger andauernden Betrachtungszeitraum, aussagekräftiger.

Nahezu alle Bestandsobjekte weisen Folgevermietungen auf, aus welchen ersichtlich ist, dass sich aus der Wiedervermietungstendenz die höhere Leerstandsquote ermitteln lässt. Ausnahmen stellen direkte Nachvermietungen dar, welche seitens der Eigentümer zumeist präferiert werden. Dadurch lässt sich der Leerstand bei den

Folgevermietungen zunehmend vermeiden. Im Bereich der Regelgeschosswohnungen weist die Wohnung Top 10 angesichts der Wiedervermietung tendenziell mit 5 Monaten die höchste durchgehende Leerstandsdauer aus, gefolgt von der Wohnung Top 5 mit einem Leerstand von 4 Monaten ab Erstvermietung. Geradewegs stellt die flächenmäßig größte Wohnung mit einer großzügigen Freifläche im Bereich des Regelgeschosses einen Schwierigkeitsgrad bei der Vermietung auf. In diesem Fall hat die hofseitige, ruhige Lage kaum Auswirkung auf den Vermietungsgrad. Umso mehr Einfluss hat der höhere Mietzins auf die Leerstandsentwicklung. Aufgrund des höher auftretenden Leerstandes und dadurch entstehenden Mietausfalles weisen die Wohnungen im Regelgeschoss in Folge von Wiedervermietungen zunehmend Mietzinsreduzierungen auf, mit welchen eine zügigere Vermietung erwartet wird. Gegenteilig weisen in Stiege 2 einige Wohnungen erfolgte Mietzinsanhebungen auf. Bei genauer Betrachtung handelt es sich hierbei um Wohnungen, die eine geringe Leerstandsdauer bei der Erstvermietung aufweisen. Für einen profitablen Renditeerfolg erfolgt eine strukturierte Überlegung und entsprechende Umsetzung der Möglichkeiten für jede Bestandseinheit. Die Gewährleistung einer positiven und stetigen Ertragsentwicklung, orientiert sich anhand der Stärken und der Schwächen einer Liegenschaft.

Objektauswertung ab Fertigstellung der Generalsanierung - 1170 Wien, Hernalser Hauptstrasse 158/ Ecke Gilmgasse 4												
Objektlage:	Nähe zum Hernalser Gürtel und Wien Hernal's Bahnhof, sehr gute öffentliche Anbindung, U-Bahn 6 und Strassenbahn 43 und 1											
Lagezuschlag:	kein Lagezuschlag											
Gebäudeerrichtung:	vor 1915											
Liegenschaftserwerb:	01.01.2010											
Generalsanierung:	2011-2013											
Ausstattungs-elemente:	Küche inkl. Geräte, im Bad Spiegel inkl. Beleuchtung, Spritzschutz/Duschwand, Fliesen im Nassraum, Deckenbeleuchtung, Warmwasseraufbereitung, Laminatböden entsprechen der Standardausstattung											
Gemeinschaftseinrichtungen:	Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum											
Enddatum der Objektauswertung:	31.03.2018											
	NFL	HMZ	LS- dauer	Mietdauer	LQ	ges. BTZ	RE BA zu Lasten des Vermieters über gesamten BTZ während eines LS	umlagefähige BA zu Lasten des Vermieters über gesamten BTZ während eines LS	erzielbarer Roherttrag bei VVM über gesamten BTZ	Realation erzielter Roherttrag während Mietdauer zu erzielbarem Lasten d. Vermieters über ges. BTZ	RE inkl. umlagefähiger BA zu Lasten d. Vermieters über eines LS	
	m ²	€/m ²	in Monaten	in Monaten	in %	netto €	netto €	netto €	netto €	in %	netto €	
Summe	879,42											
AUSWERTUNG DER ERTRAGSLIEGENSCHAFT												
maximaler Wert - Regel- bzw. DG Wohnungen	132,80	11,00	5,00	79,00	25,00%	5.843,20	1.221,76	106.638,40	112.481,60	100,00%	7.064,96	
minimaler Wert - Regel- und DG Wohnungen	32,00	7,30	0,00	1,00	0,00%	0,00	0,00	534,65	534,65	75,00%	0,00	
Mittelwert - gesamter Betrachtungszeitraum	67,76		1,43	39,21	5,25%					94,75%		
Mittelwert - ab Fertigstellung der Sanierung			1,08	51,58	2,81%					97,19%		
Mittelwert - ab Folgevermietung			2,20	30,10	8,43%					91,57%		

Abbildung 14 - Durchschnittswerte der Liegenschaft 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 158

BA Bewirtschaftungsaufwendung	
BTZ Betrachtungszeitraum	
HMZ Hauptmietzins	
LQ Leerstandsquotient	
LS Leerstand	
NFL Nutzfläche	
RE Rohertragsentgang	
VVM Vollvermietung	

Abbildung 15 – Definition der Tabellenabkürzungen

In der Gesamtauswertung weist die gegenständliche Liegenschaft einen auffällig höheren Mietausfall im Zeitraum der Folgevermietungen auf. Im Gegensatz erweist sich im Zeitraum der Erstvermietung ab Fertigstellung der Generalsanierung die geringste Mietausfallsquote. Über den gesamten Betrachtungszeitraum gesehen liegt das Mietausfallswagnis knapp über 5 %, welches im Vergleich zu den ersten drei Ertragsliegenschaften, die geringste Mietausfallstendenz ausweist und im angemessenen Bereich für Mietwohnobjekte liegt.

Objektauswertung – 1200 Wien, Heinzelmanngasse 13

Die um die vorvorige Jahrhundertwende errichtete Liegenschaft, weist nach erfolgter Generalsanierung 17 sanierte Wohnungen im Regelgeschoss und 5 Wohnungen im neu errichteten Dachgeschoss aus. Im Vergleich zu den vorangegangenen vier Objekten weist die Liegenschaft wesentliche Unterschiede im Bereich der Vermietung der Regelgeschosswohnungen auf. Knapp unter zwei Drittel der sanierten Bestandsobjekte dienen für die Umsiedelung von bestehenden Mietern aus anderweitigen Objekten und weisen mit Ausnahme des restlichen Drittels der Bestandsobjekte dementsprechend keine Leerstände aus. Die nach dem Zeitraum der Modernisierung erfolgten Einzelsanierungen weisen einen fortlaufenden, akzeptablen Leerstand von maximal 2 Monaten aus. Diese Bestandseinheiten weisen unter anderem auch keine Folgevermietungen auf. Die Tendenz der Vermietung erweist sich als positiv, da eine Vollvermietung erreicht ist. Allerdings steht hier die sichere Renditeentwicklung im Vordergrund. Die Begründung für die geringe Rendite liegt in den durchgeführten Umsiedelungen von Altmietverhältnissen, deren Mieter bereits vor der Sanierung des Gebäudes zu teilweise noch niedrigeren Mieten unbefristet die Liegenschaft bewohnt haben.

Entgegengesetzt weisen die Bestandseinheiten im Dachgeschoss einen umso höheren Leerstand aus. Die fortlaufende, höchste Leerstandsdauer erweist sich bei der Erstvermietung der Top 42 mit 12 Monaten. Die Problematik eines strukturell

auftretenden Leerstandes, weist sich in diesem Fall sehr hoch aus. Alle 5 Dachgeschosswohnungen weisen ab Fertigstellung einen fortlaufenden Leerstand von mindestens 4 Monaten aus. Im Hinblick auf die Folgevermietungen erweist die Wohnung Top 43 als einzige keinen Leerstand aus. Zurückzuführen ist dies auf die direkte Nachvermietung.

Je stetiger und sicherer die Leerstands- und Mietausfallsentwicklung als auch die Ertragstendenz im Regelgeschoss sind, umso risikoreicher erweist sich die Entwicklung der Dachgeschosswohnungen. Ausschließlich zwei im Dachgeschoss befindliche Wohnungen weisen keine Folgevermietungen auf. Dies betreffen die kleinste und die größte Wohnung, die unter anderem die geringsten Hauptmietzinse ausweisen. Um auch im Dachgeschoss einen Vermietungserfolg zu gewährleisten, sind in Anlehnung an die Vermietungs- und Leerstandsauswertung der einzelnen Bestandseinheiten, entsprechende Mietzinsreduzierungen erfolgt. Als bestes Beispiel erzeugt die Auswertung der Wohnung Top 42 eine Leerstandsdauer von insgesamt 14 Monaten über den gesamten Betrachtungszeitraum gesehen. Aufgrund der problematischen Erstvermietung mit einem relativ hoch angesetzten Nettomietzins von über 15 €/m² wurde kein adäquater Vermietungserfolg innerhalb des ersten Jahres erzielt. Die im Anschluss erfolgte Wiedervermietung ist gekennzeichnet durch eine erfolgte Mietzinsreduzierung von knapp netto 4,00 €/m², eine schnellere Vermietung und folglich eine angemessene Leerstandsdauer von 2 Monaten.

Folgernd wird bei der gegenständlichen Liegenschaft im Bereich der Dachgeschosswohnungen eine aggressive Ertragsentwicklung projiziert, um die geringe Ertragskraft der Regelgeschosswohnungen zu kompensieren und eine höhere Rendite für das Gesamtgebäude zu erzielen. Dies führt allerdings oftmals zu einer Umkehrfunktion. Indem höhere Mietzinse angesetzt werden, resultiert folglich auch die Gefahr einen langfristigen und kostenintensiven Leerstand zu bekommen, welcher folgernd die Konsequenz eines Mietausfalles ist.

Objektauswertung ab Fertigstellung der Generalsanierung - 1200 Wien, Heinzelmanngasse 13												
Objektlage:	Nähe zum Prater und Innere Stadt, sehr gute Verkehrsinfrastruktur, direkt an der Brigittener Lände und Nähe zum Franz-Josefs-Bahnhof, Strassenbahn 31,33, 5 und U-Bahn 4, liegt direkt am Augarten											
Lagezuschlag:	kein Lagezuschlag											
Gebäudeerrichtung:	vor 1915											
Liegenschaftserwerb	01.01.2010											
Generalsanierung	2013-2015											
Ausstattungs-element	Küche inkl. Geräte, im Bad Wandspiegel inkl. Beleuchtung, Spritzschutz/Duschwand, Fliesen im Nassraum, Deckenbeleuchtung, Warmwasseraufbereitung, Laminatböden entsprechen der Standardausstattung											
Gemeinschaftseinrichtungen:	Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum											
Enddatum der Objektauswertung:	31.03.2018											
	NFL	HMZ	LS-Mietdauer	LQ	RE gesamt	BA zu Lasten	erzielter	erzielbarer	Relation-	RE inkl.		
			dauer	ges.	während	BTZ während	BTZ während	über gesamten	zu erzielbarem	erzielter	umlagefähige	
				BTZ	eines LS	eines LS	Mietdauer	BTZ	bei VVM	zu erzielbarem	BA zu	
				in %	netto €	netto €	netto €	netto €	Rohertrag	Rohertrag	Lasten d.	
									über gesamten	über gesamten		
									Rohertrag	Rohertrag		
									bei VVM über	bei VVM über		
									Rohertrag	Rohertrag		
									zu erzielbarem	zu erzielbarem		
									Rohertrag	Rohertrag		
									über gesamten	über gesamten		
									BTZ während	BTZ während		
									eines LS	eines LS		
Summe		1.045,20										
AUSWERTUNG DER ERTRAGSLIEGENSCHAFT												
maximaler Wert - Regel- bzw. DG Wohnungen	75,20	15,28	12,00	61,00	44,44%	9.257,85	1.272,35	34.036,73	37.130,98	100,00%	10.530,19	
minimaler Wert - Regel- und DG Wohnungen	30,03	2,74	0,00	7,00	0,00%	0,00	0,00	2.050,58	2.050,58	55,56%	0,00	
Mittelwert - gesamter Betrachtungszeitraum	47,17		1,60	40,24	5,33%					94,67%		
Mittelwert - ab Fertigstellung der Sanierung			1,64	43,05	5,19%					94,81%		
Mittelwert - ab Folgevermietung			1,33	19,50	6,35%					93,65%		

Abbildung 16 - Durchschnittswerte der Liegenschaft 1200 Wien, Heinzelmanngasse 13

BA Bewirtschaftungsaufwendung	
BTZ Betrachtungszeitraum	
HMZ Hauptmietzins	
LQ Leerstandsquotient	
LS Leerstand	
NFL Nutzfläche	
RE Rohertragsentgang	
VVM Vollvermietung	

Abbildung 17 – Definition der Tabellenabkürzungen

In Anbetracht der erzielten Vollvermietung der Liegenschaft und der fortlaufenden Vermietungsgewähr und Ertragserzielung der Regelgeschosswohnungen stellt das Gesamtergebnis der durchschnittlich ermittelten Mietausfallsquote angesichts der Gebäudeart eine angemessene Höhe dar. Sowohl der gesamte Betrachtungszeitraum als auch der Zeitraum ab Erstvermietung weisen ein Mietausfallswagnis zwischen 5,19 % und 5,33 % aus. Die Betrachtungsperiode der Folgevermietung zeigt in diesem Fall ein höheres Wagnis aus, wobei dieses bezogen auf die Mietdauer keine Inadäquatheit darstellt.

Gesamtauswertung – Betrachtungsweise aus Sicht eines Investors

In der Gesamtauswertung sind die Gesamtergebnisse der fünf herangezogenen Ertragsliegenschaften entsprechend ihrer Gesamtwohnnutzfläche, des Zeitraumes des Leerstandes, der ermittelten Durchschnittsdauer des Leerstandes und der Mietdauer aufbereitet. Für ein besseres Verständnis, sind die Ergebnisse in Monaten

als auch in Jahren und in Prozent einander gegenübergestellt. Die Gegenüberstellung weist unter anderem die durchschnittlichen Leerstandsflächen der einzelnen Ertragsliegenschaften und das Mietausfallwagnis über den gesamten Betrachtungszeitraum aus.

Gegenüberstellung und Auswertung der Ergebnisse der Ertragsliegenschaften					
Zeitraum der Leerstandsdauer	LS-	Mietdauer	Mietdauer	LQ	Relation- erzielter Rohertrag zu erzielbarem Rohertrag bei VVM über gesamten BTZ Mittelwert in %
	dauer			über gesamten BTZ Mittelwert in %	
	Mittelwert in Monaten	Mittelwert in Monaten	Mittelwert in Jahren	Mittelwert in %	
Gesamtauswertung der Liegenschaften	über gesamten Betrachtungszeitraum	1,81	29,98	2,50	8,01%
	ab Fertigstellung / Vermarktungsbeginn	1,80	34,48	2,87	7,08%
	bei Folgervermietung	1,54	22,18	1,85	8,60%

Abbildung 18 – Gesamtauswertung der Ertragsliegenschaften

BA Bewirtschaftungsaufwendung	
BTZ Betrachtungszeitraum	
LQ Leerstandsquotient	
LS Leerstand	
RE Rohertragsentgang	
VVM Vollvermietung	

Abbildung 19 – Definition der Tabellenabkürzungen

Die Aufbereitung der Endergebnisse der jeweiligen Ertragsliegenschaften, wird aus der Perspektive eines Investors in einem Gesamtergebnis dargestellt. Die Gesamtauswertung der Durchschnittswerte der herangezogenen Objekte erfolgt entsprechend dem Zeitraum der Leerstandsdauer.

Analog der Gesamtaufbereitung resultiert folglich die geringste Leerstandsquote im Zeitraum ab Erstvermietung nach Fertigstellung der Generalsanierung. Durch den höheren Endwert der einzelnen Liegenschaften im Zeitraum der Folgervermietungen, erweist sich in diesem Zeitrahmen der Leerstand am Höchsten. Infolgedessen wirkt sich die höhere Leerstandsquote entsprechend auf den gesamten Betrachtungszeitraum aus.

Die Leerstands- und Mietausfallsanalyse weist bei den Objekten Mariahilfer Straße 208, Hernalser Hauptstraße 158 und Heinzelmannngasse 13 ein adäquates Ergebnis im Hinblick auf das Mietausfallwagnis auf. Die Liegenschaft Alser Straße 71 weist als

einziges Objekt keine Folgevermietungen aus, welche langfristig betrachtet ein wesentlicher Aspekt für die stetige Rendite- und Wertsteigerung sind. Die hohe Leerstandsquote ist überwiegend auf die erst kürzlich erfolgte Bauvollendung bzw. den Vermarktungsbeginn zurückzuführen. Die Liegenschaft weist im Vergleich zu anderen Objekten den kürzesten Zeitraum ab Abschluss der Modernisierung auf. Gegenteilig kennzeichnet sich die Liegenschaft Senefeldergasse 58 durch eine höhere Leerstandsquote im Hinblick auf die Folgevermietungen als auch Erstvermietungen aus. Festzuhalten ist, dass das sanierte Gründerzeitgebäude das zweitjüngste Objekt ab Fertigstellung der Generalsanierung ist. Der Schwierigkeitsgrad der Liegenschaft lässt sich allerdings verstärkt auf die Bevölkerungssituation und die entsprechende Mieterstruktur als auch auf die Objektlage im Gebäude und den dafür eingehobenen Mietzins zurückführen und stellt im Vergleich zu den anderweitig untersuchten Ertragsliegenschaften, das risikoreichste Investment dar.

4. Zusammenfassung und Schlussfolgerung

Das Ziel eines jeden Immobilieninvestors ist die Vermeidung von Mietausfällen und die Realisierung einer hohen Rendite. Im Vordergrund steht die substanzielle und stetige Ertragsentwicklung. Dies erweist sich oftmals als schwierig. Ausschlaggebende Kriterien wie die Umgebung, die Bezirks- als auch die Wohnlage im Gebäude und am wesentlichsten die Mieterbonität und die Mieterstruktur haben in diesem Fall den überwiegenden Einfluss auf die angebotenen Mietpreise und die erzielbaren Erträge. Für einen Investor ist der entscheidende Faktor der Immobilienmarkt, an welchen sich die aktuellen Mieten entsprechend der Lage orientieren. Die unreflektierte Umsetzung der situierten Marktmieten erweist sich zumeist als kontraproduktiv. Entsprechend der im Kapitel 3 der Arbeit aufbereiteten Liegenschaftsauswertung ist eruiert, dass unabhängig vom Betrachtungszeitraum ein langfristiger Leerstand entstehen kann. Um eine adäquate Vermietung und kontinuierliche Ertragseingänge zu gewährleisten, stellt folglich die Reduktion des am Markt angebotenen Mietzinses die rascheste und zielführendste Lösungsvariante zur Bewältigung der Leerstandsproblematik und der Reduktion von Leerstandskosten dar. Die Problematik liegt bei Alt- und Neubestand. Der Unterscheidungsgrad der Mietzinshöhe liegt insbesondere zwischen Regelgeschoss und dem neu errichteten Dachgeschoss.

Bei langfristiger Vermarktung und Vorliegen eines strukturellen Leerstandes ist der Grund für die Leerstandsproblematik grundlegend auf die Hauptmietzinskonstellation zwischen Alt- und Neubestand zurückzuführen. Die Mietverhältnisse mit einer durchschnittlichen Mietdauer von 1 bis 1,5 Jahren erweisen sich für Nutzer als eine temporäre Alternativlösung. Infolgedessen weisen diese Bestandsobjekte eine höhere Mieterfluktuation aus. Entsprechend den Erkenntnissen der Analyse erweist sich aufgrund der Mietzinsdifferenzen ein hohes Ungleichgewicht im Hinblick auf die Vermietungsdauer und Ertragserzielung zwischen Regel- und Dachgeschoss dar, welches auf die langfristige Dauer, keine positive Auswirkung auf die Renditeentwicklung hat.

Anhand der erfolgten Analysen geht hervor, dass unabhängig von der Wohnlage, des neuwertig sanierten Zustandes der Baulichkeiten sowie der konformen Ausstattung der Bestandsobjekte, das Mietausfallwagnis über die gesamten Betrachtungszeiträume gesehen, weit über 5 % liegt. Im Vergleich der ausgewerteten Betrachtungszeiträume – Erstvermietung und Folgevermietung – geht hervor, dass

die Folgevermietung in jedem Objekt weitaus längere Leerstehungen ausweist. Dies ist vermehrt darauf zurückzuführen, dass für den nachfolgenden Mieter zum Zeitpunkt seiner Anmietung kein Erstbezug bzw. neuwertiger Zustand der Wohnung mehr vorliegt. Diese in der Analyse sich erwiesenen Sachverhalte decken sich mit den Erfahrungen der Verfasserin, dass erfahrungsgemäß der neuwertig sanierte Zustand einer Wohnung einen hohen Stellenwert bei potenziellen Mietern bei deren Entscheidungsfindung darstellt.

Unter anderem widerlegt die Auswertung, dass das ermittelte Mietausfallswagnis im Vergleich zu den in der Literatur verankerten Wagnissätzen weitaus höher ist. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass die Analyse ausschließlich den Ertragsentgang aufgrund von Leerstand darstellt und die anderweitigen Aspekte eines möglichen Mietausfalles, wie die Uneinbringlichkeit von Mietzinsen im Zuge von Mietzins- und Räumungsklagen, Mietzinsminderungen, Mietzinsbefreiungen und sonstigen mit einem Mietausfall verbundenen Folgekosten in der gegenständlichen Aufbereitung nicht berücksichtigt sind. Unter Berücksichtigung weiterer Kostenaspekte des Mietausfallswagnisses würden die Ergebnisse der einzelnen Liegenschaftsauswertungen beträchtlich höhere Wagnissätze als in der Literatur ausweisen. Die Berücksichtigung des höheren Mietausfallquotienten, welcher aufgrund von vermehrten bzw. längerfristigen Leerstand entsteht, ist demnach in der Praxis anderweitig zu erfassen. Die Einflussnahme des höheren Mietausfalles ist folgernd im Hauptmietzins zu berücksichtigen. Dementsprechend ist die Widerlegung eines höher auftretenden Mietausfallwagnisses in der Praxis dargelegt, welcher essentiell von relevanten Parametern abhängig ist und in der Liegenschaftsbewertung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Prinzipiell erfolgt die Wohnungssuche seitens Interessenten strategisch. Für einen Nutzer stehen als überwiegend relevante Parameter die Lage, die Mietzinshöhe, die Befristungsdauer und die Größe der Wohnnutzfläche im Vordergrund. Sonstige im Mietzins inkludierte Attribute, wie beispielsweise Freiflächen, Kellerabteil, Ausstattungsmerkmale etc. sind ein weiterer wichtiger Stellenwert. Im Fokus steht, insbesondere bei Nutzern mit Familie, ein langfristiges und leistbares Wohnen.

Die Essenz der Arbeit legt folglich dar, dass aus der marktwirtschaftlichen Sicht für die Erzielung einer adäquaten, stetigen und positiven Renditeentwicklung, konstitutive Grundgedanken über eine angemessene Mietzinseinhebung in Anbetracht der Mieterstruktur und ihrer Bonität, der Attribute der Liegenschaft und der

einzelnen Bestandsobjekte als auch der Wohnlage erforderlich ist. Die Nutzerperspektive ist seitens eines jeden Investors angesichts der vorliegenden Aspekte zu veranschaulichen. Schussfolgernd ist festzuhalten, dass ein Leerstand grundlegend nicht vermieden jedoch durch strategische Maßnahmen verringert werden kann.

Im abschließenden Kapitel werden die essenziellen Lösungsoptionen für die Vermeidung und die Verringerung von auftretenden Leerstand in Ertragsliegenschaften, dargelegt.

4.1 Lösungsansätze zur Verringerung von Leerstand und des daraus resultierenden Mietausfalles in Ertragsliegenschaften

Rechtzeitige Vermarktung

Das Auftreten eines Leerstandes in einer Liegenschaft kann neben den relevanten Nutzerkriterien auf eine insuffiziente Zusammenarbeit der Projektteilnehmer und eine daraus zu spät angesetzte Vermarktung hinweisen. Bei der Vermarktung ist das „Wann“ und „Wie“ ausschlaggebend. Erfahrungsgemäß werden Bestandseinheiten zwischen 1 und 2 Monaten vor Bauvollendung vermarktet. Im Anschluss folgt eine Vermietung von ungefähr 80% der Liegenschaft, wobei die restlichen 20% zumeist etwas überteuerte Dachgeschosswohnungen sind, die in der Regel einen langfristigen Leerstand bilden können. Die Vermietung dieser Einheiten erfolgt zumeist nach einer langwierigen Vermarktungsphase von durchschnittlich 3 bis 6 Monaten nach Fertigstellung der Generalsanierung.

Um die Leerstandsproblematik grundlegend zu mindern ist prinzipiell eine enge Zusammenarbeit der Projektteilnehmer, in dem Fall der Planer, des Bauunternehmens und des Marketings relevant. Ausschlaggebend für eine zügige Vermietungssequenz ist die Aufbereitung des laufend aktuellen Projektstatus entsprechend den einzelnen Bestandseinheiten und der Liegenschaft. Die rechtzeitige Akquirierung der Einheiten gemäß der Größe, der Attribute, der Kosten, der Anordnung, der Pläne etc. ist ausschlaggebend, um eine rechtzeitige Marktteilnahme und Kundengewinnung zu ermöglichen. Die Vermarktung hat ab Baubeginn bis spätestens 6 Monate vor Fertigstellung zu erfolgen und ist folglich dem baulichen Zeitablauf zu aktualisieren. In diesen Zeiträumen ist eruiert, welche

Wohnungen seitens Interessenten überwiegend angestrebt werden und welche Bestandseinheiten schwer vermietbar sind. Gleichzeitig kann anhand von Objektbesichtigungen und Kundenbefragungen eruiert werden, wo die Vermietungsproblematik bei entsprechenden Wohnungen liegt, um weitere, relevante Maßnahmen und Ausrichtungen auf die Bedürfnisse und Wünsche der Kunden abzustimmen bzw. eine anderweitige Vermietungsoption anzusetzen.

Airbnb Nutzung

Diese Art von Nutzungsmöglichkeit ist insbesondere für Wohnungen in Ertragsliegenschaften relevant, die grundlegend schwer vermietbar sind. In der Regel weist nahezu jede Ertragsliegenschaft mindestens 1 bis 3 schwer vermietbare Wohnungen auf, die entweder immer wiederkehrend einen Leerstand oder eine erhöhte Mieterfluktuation aufweisen und demgemäß kein kontinuierlicher Ertragseingang erzielt wird. Um das Leerstandsrisiko zu vermeiden bzw. zu verringern und die stetige Ertragserzielung zu gewährleisten, besteht die Möglichkeit der Airbnb Vermietungsstrategie über Online Plattformen.⁶⁰ Der Vorteil besteht darin, dass die Höhe des Nutzungsentgeltes gesetzlich nicht beschränkt ist und gegenwärtig kein gewerberechtlicher Befähigungsnachweis für diese Vermietungstätigkeit erforderlich ist. Allerdings ist dem aktuellen Regierungsprogramm 2018 – 2022 zu entnehmen, dass zukünftig für derartige Wohnungsvermietungen eine einschlägige Gewerbeberechtigung für das Ausüben der kurzfristigen Vermietungen erforderlich sein soll.⁶¹ Auf Basis der aktuellen, marktwirtschaftlichen Kriterien und der hohen Kundenanfragen ist die Ausübung der Airbnb Vermietungsoption eine effiziente Methode zur Minderung des Leerstandes und der Vermeidung von Mietausfällen bei Ertragsliegenschaften.

⁶⁰ www.wikipedia.org

⁶¹ www.immo-timeline.at (12/2017)

Quellenverzeichnis

Literaturverzeichnis

Bücher

Bienert, Funk (2014), Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, ÖVI Immobilienakademie, Wien

Hauswurz, Prader (2014), Liegenschaftsbewertungsgutachten, Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens, 1. Auflage, LexisNexis, Wien

Kranewitter (2017), Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Manz, Wien

Seiser, Kainz (2014), Der Wert von Immobilien, 2. Auflage, Seiser und Seiser Immobilien Consulting, Graz

Fachzeitschriften

Schiller, Liegenschaftsbewertung: „gebundener Bodenwert“; Gewichtung Sachwert zu Ertragswert, Sachverständige, 3/2013, S.135ff, Linde, Wien

Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen, Sachverständige, 2/2017, S.86, Linde, Wien

Edlauer, Muhr, Reinberg, Die Chimäre des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG, Immolex 6/2012, 170, Manz, Wien

Gutachten

IFS – Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2005), Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau – Arbeitshilfe für die kommunale Praxis, in Auftrag vom Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg

Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung (2013), Werkstattbericht Nummer 139 - Perspektive Leerstand, ISBN 978-3-902576-81-1

Internet

www.derstandard.at (8/2015) -

<http://derstandard.at/2000021362439/10-000-Wohnungen-stehen-in-Wien-langfristig-leer> - abgerufen am 06.12.2017

www.igkulturwien.net (10/2017) - [http://www.igkulturwien.net/igkw-](http://www.igkulturwien.net/igkw-news/singlenews/?tx_ttnews[tt_news]=275&cHash=bf5e731894920afa705ed570677032a9)

[news/singlenews/?tx_ttnews\[tt_news\]=275&cHash=bf5e731894920afa705ed570677032a9](http://www.igkulturwien.net/igkw-news/singlenews/?tx_ttnews[tt_news]=275&cHash=bf5e731894920afa705ed570677032a9) - abgerufen am 06.12.2017

www.immo-timeline.at - [http://www.immo-timeline.at/wp-](http://www.immo-timeline.at/wp-content/uploads/2017/12/Regierungsprogramm-_Modernisierung-des-Wohnrechts.pdf)

[content/uploads/2017/12/Regierungsprogramm-_Modernisierung-des-Wohnrechts.pdf](http://www.immo-timeline.at/wp-content/uploads/2017/12/Regierungsprogramm-_Modernisierung-des-Wohnrechts.pdf) - abgerufen am 18.12.2017

www.mieterschutzwien.at (12/2017) -

<http://www.mieterschutzwien.at/index.php/4130/neue-kategoriemietzinse-ab-1-3-2018/> - abgerufen am 29.12.2017

www.wienerzeitung.at (3/2017) -

http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtpolitik/882128_Kleinkrieg-um-Leerstand.html - abgerufen am 06.12.2017

www.wien.orf.at (8/2014) - <http://wien.orf.at/news/stories/2662163/> - abgerufen am 06.12.2017

www.wko.at-

<https://www.wko.at/service/suche.html?searchTerm=gesch%C3%A4ftslokale>- abgerufen am 06.12.2017

www.wikipedia.org - <https://de.wikipedia.org/wiki/Airbnb> - abgerufen am 15.2.2018

www.wiwi.europa-uni.de - [https://www.wiwi.europa-](https://www.wiwi.europa-uni.de/de/lehrstuhl/fine/makro/RealEstate2013/Rauch-_Vandrei_Sep-2013_---Immobilienleerstand.pdf)

[uni.de/de/lehrstuhl/fine/makro/RealEstate2013/Rauch-_Vandrei_Sep-2013_---Immobilienleerstand.pdf](https://www.wiwi.europa-uni.de/de/lehrstuhl/fine/makro/RealEstate2013/Rauch-_Vandrei_Sep-2013_---Immobilienleerstand.pdf) - abgerufen am 06.12.2017

ÖNORM

ÖNORM B 1802 (12/1997): Liegenschaftsbewertung Grundlagen, Österreichisches Normungsinstitut (ON)

Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
BGBI	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
ca.	cirka
d.h.	das heißt
etc.	et cetera
inkl.	Inklusive
i.S.d	im Sinne des
i.V.m.	in Verbindung mit
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
MRG	Mietrechtsgesetz
m ²	Quadratmeter
p.a.	per anno
Pkt.	Punkt
RichtWG	Richtwertgesetz
UGB	Unternehmensgesetzbuch
usw.	und so weiter
WKO	Wirtschaftskammer Österreich
WKW	Wirtschaftskammer Wien
z.B.	zum Beispiel
Z	Ziffer

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Ablauf Ertragswertverfahren.....	6
Abbildung 2 – Wagnissätze in Abhängigkeit der Gebäudearten.....	17
Abbildung 3 - Formel Vervielfältiger	20
Abbildung 4 - Liegenschaftsreinertrag.....	21
Abbildung 5 - Formel Bodenwertverzinsung.....	22
Abbildung 6 – Vorgang zur Ermittlung der Restnutzungsdauer	23
Abbildung 7 – Dauer und Varianten eines Leerstandes (Eigene Veranschaulichung, 2017)	30
Abbildung 8 – Durchschnittswerte der Liegenschaft 1080 Wien, Alser Straße 71 ...	50
Abbildung 9 – Definition der Tabellenabkürzungen	51
Abbildung 10 - Durchschnittswerte der Liegenschaft 1100 Wien, Senefeldergasse 58	52
Abbildung 11 - Definition der Tabellenabkürzungen.....	53
Abbildung 12 - Durchschnittswerte der Liegenschaft 1150 Wien, Mariahilfer Straße 208	55
Abbildung 13 - Definition der Tabellenabkürzungen.....	55
Abbildung 14 - Durchschnittswerte der Liegenschaft 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 158.....	57
Abbildung 15 – Definition der Tabellenabkürzungen	58
Abbildung 16 - Durchschnittswerte der Liegenschaft 1200 Wien, Heitzelmannngasse 13	60
Abbildung 17 – Definition der Tabellenabkürzungen	60
Abbildung 18 – Gesamtauswertung der Ertragsliegenschaften	61
Abbildung 19 – Definition der Tabellenabkürzungen	61

Anhang

Objektauswertung ab Fertigstellung der Generalsanierung - 1000 Wien, Aler Strasse 71

Objektlage: unmittelbar am Hernalsner Gürtel, sehr gute öffentliche Anbindung, U-Bahn 6 und Strassenbahn 44, Strassenbahn 43 zu Fuss erreichbar

Lagezuschlag: 2,18 €/m² ab 01.04.2017 gemäß Lagezuschlagberechnung der Stadt Wien

Gebäudeerrichtung: vor 1915

Liegenschaftserwerb: 01.02.2014

Generalsanierung: 2015/2016

Ausstattungsmerkmal hochwertig - Küche inkl. Geräte, im Bad Spiegel inkl. Beleuchtung, Spritzschutz/Duschwand, Fliesen im Nassraum, Deckenbeleuchtung, Warmwasseraufbereitung und Parkettböde

Gemeinschaftseinrichtungen: Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Waschküche

Enddatum der Objektauswertung: 31.03.2018

Bestandsobjekt	Nutzungsart	Ausstattungs-kategorie	Ausstattungs-elemente	NFL m²	Balkon Terrasse Garten m²	Geschoss	Lage im Geschoss Orientierung	Aufzug	befristet/ unbefristet	HMZ netto €/m²	BK und Lift BK netto €/m²	BMZ brutto €/Monat	Fertigstellung Vermarktungs- beginn	Leerstand ab in Monaten	Leerstands- dauer in Monaten	Mietbeginn in Monaten	Mietdauer in Monaten	Mietende	Leerstandsquotient über gesamten Betrachtungszeitraum in %	Rohvertragsentgang über gesamten Betrachtungszeitraum während eines Leerstandes netto €	umlagefähige Bewirtschaftungsaufwendungen zu Lasten des Vermieters über den gesamten Betrachtungszeitraum während eines Leerstandes netto €	erzielter Rohertrag während der Mietdauer netto €	erzielbarer Rohertrag bei Vollvermietung über gesamten Betrachtungszeitraum netto €	Relation - erzielter Rohertrag während Mietdauer zu erzielbarem Rohertrag bei Vollvermietung über gesamten Betrachtungszeitraum in %	Bewirtschaftungsaufwendungen zu Lasten des Vermieters über gesamten Betrachtungszeitraum während eines Leerstandes netto €	Rohvertragsentgang inkl. umlagefähige Bewirtschaftungsaufwendungen zu Lasten des Vermieters über gesamten Betrachtungszeitraum während eines Leerstandes netto €	
																											21,05%
Regelgeschoss																											
TOP 7	Wohnung	A	Standard	127,66	5,07	1	gassen-/strassenseitig	ja	unbefristet	9,50	1,85	1.594,52	01.09.2016	01.09.2016	4,00	01.01.2017	15,00	31.03.2018	21,05%	4.851,08	947,19	18.191,55	23.042,63	78,95%	5.798,27		
TOP 7 Summe				127,66											4,00		15,00		21,05%	4.851,08	947,19	18.191,55	23.042,63	78,95%	5.798,27		
TOP 9	Wohnung	A	Standard	94,09	-	2	am Hernalsner Gürtel	ja	unbefristet	9,00	1,85	1.123,47	01.08.2016	01.08.2016	1,00	01.09.2016	19,00	31.03.2018	5,00%	846,81	174,53	16.089,39	16.936,20	95,00%	1.021,34		
TOP 9 Summe				94,09											1,00		19,00		5,00%	846,81	174,53	16.089,39	16.936,20	95,00%	1.021,34		
TOP 10	Wohnung	A	Standard	131,35	2,87	2	strassenseitig	ja	unbefristet	10,00	1,85	1.712,86	01.08.2016	01.08.2016	4,00	01.12.2016	16,00	31.03.2018	20,00%	5.254,00	974,56	21.016,00	26.270,00	80,00%	6.228,56		
TOP 10 Summe				131,35											4,00		16,00		20,00%	5.254,00	974,56	21.016,00	26.270,00	80,00%	6.228,56		
TOP 14	Wohnung	A	Standard	132,55	5,07	3	strassenseitig	ja	unbefristet	10,40	1,85	1.786,83	01.11.2017	01.11.2017	3,00	01.02.2018	5,00	31.03.2018	37,50%	4.135,56	737,60	6.892,60	11.028,16	62,50%	4.873,16		
TOP 14 Summe				132,55											3,00		5,00		37,50%	4.135,56	737,60	6.892,60	11.028,16	62,50%	4.873,16		
TOP 20	Wohnung	A	Standard	67,68	-	4	strassenseitig	ja	unbefristet	9,03	1,85	810,01	01.08.2016	01.08.2016	0,00	01.08.2016	20,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	12.216,65	12.216,65	100,00%	0,00		
TOP 20 Summe				67,68											0,00		20,00		0,00%	0,00	0,00	12.216,65	12.216,65	100,00%	0,00		
TOP 22	Wohnung	A	Standard	61,05	5,07	4	gassenseitig	ja	unbefristet	9,42	1,85	756,84	01.09.2017	01.09.2017	0,00	01.09.2017	7,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	4.025,64	4.025,64	100,00%	0,00		
TOP 22 Summe				61,05											0,00		7,00		0,00%	0,00	0,00	4.025,64	4.025,64	100,00%	0,00		
TOP 27	Wohnung	A	Standard	33,24	-	4	hofseitig	ja	unbefristet	10,80	1,85	508,99	01.08.2016	01.08.2016	1,00	01.09.2016	19,00	31.03.2018	5,00%	358,99	61,66	6.820,85	7.179,84	95,00%	420,65		
TOP 27 Summe				33,24											1,00		19,00		5,00%	358,99	61,66	6.820,85	7.179,84	95,00%	420,65		
maximaler Wert				132,55						10,80					4,00		20,00		37,50%	5.254,00	974,56	21.016,00	26.270,00	100,00%	6.228,56		
minimaler Wert				33,24						9,00					0,00		5,00		0,00%	0,00	0,00	4.025,64	4.025,64	62,50%	0,00		
Dachgeschoss NEU																											
TOP 23	Wohnung	A	Standard	91,56	44,30	DG	am Hernalsner Gürtel	ja	befristet	13,70	1,85	1.566,63	01.08.2016	01.08.2016	5,00	01.01.2017	15,00	31.03.2018	25,00%	6.271,86	849,17	18.815,58	25.087,44	75,00%	7.121,03		
TOP 23 Summe				91,56											5,00		15,00		25,00%	6.271,86	849,17	18.815,58	25.087,44	75,00%	7.121,03		
TOP 24	Wohnung	A	Standard	72,13	28,23	DG	am Hernalsner Gürtel	ja	befristet	13,14	1,85	1.190,01	01.08.2016	01.08.2016	3,00	01.11.2016	17,00	31.03.2018	15,00%	2.844,10	401,38	16.116,57	18.960,67	85,00%	3.245,48		
TOP 24 Summe				72,13											3,00		17,00		15,00%	2.844,10	401,38	16.116,57	18.960,67	85,00%	3.245,48		
TOP 25	Wohnung	A	Standard	107,00	51,82	DG	gassen-/strassenseitig	ja	befristet	14,00	1,85	1.866,12	01.08.2016	01.08.2016	4,00	01.12.2016	16,00	31.03.2018	20,00%	5.992,00	793,90	23.968,00	29.960,00	80,00%	6.785,90		
TOP 25 Summe				107,00											4,00		16,00		20,00%	5.992,00	793,90	23.968,00	29.960,00	80,00%	6.785,90		
TOP 26	Wohnung	A	Standard	69,99	45,84	DG	gassen-/hofseitig	ja	befristet	13,08	1,85	1.149,82	01.08.2016	01.08.2016	3,00	01.11.2016	17,00	31.03.2018	15,00%	2.746,41	389,47	15.562,98	18.309,38	85,00%	3.135,88		
TOP 26 Summe				69,99											3,00		17,00		15,00%	2.746,41	389,47	15.562,98	18.309,38	85,00%	3.135,88		
maximaler Wert				107,00						14,00					5,00		17,00		25,00%	6.271,86	849,17	23.968,00	29.960,00	85,00%	7.121,03		
minimaler Wert				69,99						13,08					3,00		15,00		15,00%	2.746,41	389,47	15.562,98	18.309,38	75,00%	3.135,88		
Summe				988,30																							
AUSWERTUNG DER ERTRAGSLIEGENSCHAFT																											
maximaler Wert - Regel- bzw. DG Wohnungen				132,55						14,00					5,00		20,00		37,50%	6.271,86	974,56	23.968,00	29.960,00	100,00%	7.121,03		
minimaler Wert - Regel- und DG Wohnungen				33,24						9,00					0,00		5,00		0,00%	0,00	0,00	4.025,64	4.025,64	62,50%	0,00		
Mittelwert - gesamter Betrachtungszeitraum				89,85											2,55		15,09		14,87%					85,13%			
Mittelwert - ab Fertigstellung der Sanierung															2,55		15,09		14,87%					85,13%			
Mittelwert - ab Folgevermietung															-		-		-					-			

Objektwertung ab Fertigstellung der Generalsanierung - 1100 Wien, Senefeldergasse 58
Objektlage: direkt an der Inzersdorfer Strasse / Lasenburger Strasse, Nähe zum Reumannplatz, sehr gute öffentliche Anbindung, Strassenbahn 67 und 0, Bus 67 und U-Bahn 1, unmittelbare Nähe zur Einkaufsstrasse Favoritenstrasse
Lagezuschlag: kein Lagezuschlag
Gebäudeerrichtung: vor 1915
Liegenschaftserwerb: 01.01.2010
Generalsanierung: 2014/2015
Ausstattungsgegenstände: Küche inkl. Geräte, im Bad Wandspiegel inkl. Beleuchtung, Spritzschutz/Duschwand, Fliesen im Nassraum, Deckenbeleuchtung, Warmwasseraufbereitung, Laminatböden entsprechen der Standardausstattung
Gemeinschaftseinrichtungen: Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Enddatum der Objektwertung: 31.03.2018

Bestandsobjekt	Nutzungsart	Ausstattungs-kategorie	Ausstattungs-objekte/ Einrichtungs-gegenstände	NfL m²	Balkon Terrasse Garten m²	Geschoss	Lage im Geschoss Orientierung	Aufzug	befristet/ unbefristet	HMZ netto €/m²	BK und Lift BK netto €/m²	EMZ brutto €/Monat	Fertigstellung Vermarktungs-beginn	Leerstand ab	Leerstans-dauer in Monaten	Mietbeginn	Mietdauer in Monaten	Mietende	Leerstandquotient über gesamten Betrachtungszeitraum in %	Rohertragsentgang über gesamten Betrachtungszeitraum während eines Leerstandes netto €	umlagefähige Bewirtschaftungsaufwendungen zu Lasten des Vermieters über den gesamten Betrachtungszeitraum während eines Leerstandes netto €	erzielter Rohertrag während der Mietdauer netto €	erzielbarer Rohertrag bei Vollvermietung über gesamten Betrachtungszeitraum netto €	Relation - erzielter Rohertrag zu erzielbarem Rohertrag über gesamten Betrachtungszeitraum in %	Rohertragsentgang inkl. umlagefähige Bewirtschaftungsaufwendungen zu Lasten des Vermieters über gesamten Betrachtungszeitraum während eines Leerstandes netto €	
																										Leerstand in %
Regelgeschoss																										
TOP 1	Wohnung	A	Standard	44,68	-	EG	gassenseitig/Senefelderg.	ja	unbefristet	7,72	2,25	490,01	01.04.2015	01.04.2015	0,00	01.04.2015	5,00	31.08.2015	0,00%	0,00	0,00	1.724,65	1.724,65	100,00%	0,00	
TOP 1	Wohnung	A	Standard	44,68	-	EG	gassenseitig/Senefelderg.	ja	unbefristet	7,72	2,25	490,01	01.09.2015	01.09.2015	0,00	01.09.2015	31,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	10.692,82	10.692,82	100,00%	0,00	
TOP 1 Summe				44,68											0,00		36,00		0,00%	0,00	0,00	12.417,47	12.417,47	100,00%	0,00	
TOP 2-4	Wohnung	A	Standard	50,85	6,7 + 76,88	EG	gassenseitig/Innenhofliegend	ja	unbefristet	9,31	2,25	646,61	01.04.2015	01.04.2015	2,00	01.06.2015	34,00	31.03.2018	5,56%	946,83	228,83	16.096,06	17.042,89	94,44%	1.175,65	
TOP 2-4 Summe				50,85											2,00		34,00		5,56%	946,83	228,83	16.096,06	17.042,89	94,44%	1.175,65	
TOP 7	Wohnung	A	Standard	30,90	-	EG	gassenseitig/Senefelderg.	ja	unbefristet	8,33	2,25	359,61	01.04.2015	01.04.2015	2,00	01.06.2015	34,00	31.03.2018	5,56%	514,79	139,05	8.751,50	9.266,29	94,44%	653,84	
TOP 7 Summe				30,90											2,00		34,00		5,56%	514,79	139,05	8.751,50	9.266,29	94,44%	653,84	
TOP 8	Wohnung	A	Standard	30,49	-	EG	gassenseitig/Senefelderg.	ja	unbefristet	8,20	2,25	350,48	01.04.2015	01.04.2015	2,00	01.06.2015	34,00	31.03.2018	5,56%	500,04	137,21	8.500,61	9.000,65	94,44%	637,24	
TOP 8 Summe				30,49											2,00		34,00		5,56%	500,04	137,21	8.500,61	9.000,65	94,44%	637,24	
TOP 9	Wohnung	A	Standard	71,75	6,70	1	gassenseitig/Innenhofliegend	ja	unbefristet	8,16	2,25	821,61	01.04.2015	01.04.2015	2,00	01.06.2015	34,00	31.03.2018	5,56%	1.170,96	322,88	19.906,32	21.077,28	94,44%	1.493,84	
TOP 9 Summe				71,75											2,00		34,00		5,56%	1.170,96	322,88	19.906,32	21.077,28	94,44%	1.493,84	
TOP 11-12	Wohnung	A	Standard	49,54	10,50	1	gassenseitig/Innenhofliegend	ja	unbefristet	8,21	2,25	570,01	01.04.2015	01.04.2015	0,00	01.04.2015	8,00	30.11.2015	0,00%	0,00	0,00	3.253,79	3.253,79	100,00%	0,00	
TOP 11-12	Wohnung	A	Standard	49,54	10,50	1	gassenseitig/Innenhofliegend	ja	unbefristet	8,21	2,25	570,01	01.12.2015	01.12.2015	0,00	01.12.2015	28,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	11.389,26	11.389,26	100,00%	0,00	
TOP 11-12 Summe				49,54											0,00		36,00		0,00%	0,00	0,00	14.643,05	14.643,05	100,00%	0,00	
TOP 13-14	Wohnung	A	Standard	63,83	-	1	gassenseitig/Senefelderg.	ja	unbefristet	7,99	2,25	718,98	01.04.2015	01.04.2015	2,00	01.06.2015	34,00	31.03.2018	5,56%	1.020,00	287,24	17.340,06	18.360,06	94,44%	1.307,24	
TOP 13-14 Summe				63,83											2,00		34,00		5,56%	1.020,00	287,24	17.340,06	18.360,06	94,44%	1.307,24	
TOP 15-16	Wohnung	A	Standard	46,69	-	1	gassenseitig/Senefelderg.	ja	unbefristet	7,50	2,25	500,75	01.05.2015	01.05.2015	1,00	01.06.2015	17,00	31.10.2016	5,56%	350,18	105,05	5.952,98	6.303,15	94,44%	455,23	
TOP 15-16	Wohnung	A	Standard	46,69	-	1	gassenseitig/Senefelderg.	ja	unbefristet	7,70	2,25	511,02	01.11.2016	01.11.2016	1,00	01.12.2016	16,00	31.03.2018	5,88%	359,51	105,05	5.752,21	6.111,72	94,12%	464,57	
TOP 15-16 Summe				46,69											2,00		17,00		10,53%	350,18	105,05	11.705,18	12.414,87	94,28%	455,23	
TOP 17-18	Wohnung	A	Standard	73,99	6,70	2	gassenseitig/Innenhofliegend	ja	unbefristet	8,22	2,25	852,14	01.04.2015	01.04.2015	2,00	01.06.2015	34,00	31.03.2018	5,56%	1.216,40	332,96	20.678,73	21.895,12	94,44%	1.549,35	
TOP 17-18 Summe				73,99											2,00		34,00		5,56%	1.216,40	332,96	20.678,73	21.895,12	94,44%	1.549,35	
TOP 25-26	Wohnung	A	Standard	74,04	6,70	3	gassenseitig/Innenhofliegend	ja	unbefristet	8,47	2,25	873,08	01.04.2015	01.04.2015	3,00	01.07.2015	33,00	31.03.2018	8,33%	1.881,36	499,77	20.694,92	22.576,28	91,67%	2.381,13	
TOP 25-26 Summe				74,04											3,00		33,00		8,33%	1.881,36	499,77	20.694,92	22.576,28	91,67%	2.381,13	
TOP 27-28	Wohnung	A	Standard	49,67	10,50	3	gassen-/Innenhofliegend	ja	unbefristet	8,66	2,25	596,09	01.04.2015	01.04.2015	3,00	01.07.2015	33,00	31.03.2018	8,33%	1.290,43	335,27	14.194,69	15.485,12	91,67%	1.625,70	
TOP 27-28 Summe				49,67											3,00		33,00		8,33%	1.290,43	335,27	14.194,69	15.485,12	91,67%	1.625,70	
TOP 29-30	Wohnung	A	Standard	64,44	-	3	gassenseitig/Senefelderg.	ja	unbefristet	8,90	2,25	790,36	01.04.2015	01.04.2015	4,00	01.08.2015	32,00	31.03.2018	11,11%	2.294,06	579,96	18.352,51	20.646,58	88,99%	2.874,02	
TOP 29-30 Summe				64,44											4,00		32,00		11,11%	2.294,06	579,96	18.352,51	20.646,58	88,99%	2.874,02	
TOP 31-32	Wohnung	A	Standard	47,72	-	3	gassenseitig/Senefelderg.	ja	unbefristet	8,51	2,25	564,81	01.04.2015	01.04.2015	2,00	01.06.2015	34,00	31.03.2018	5,56%	812,19	214,74	13.807,30	14.619,50	94,44%	1.026,93	
TOP 31-32 Summe				47,72											2,00		34,00		5,56%	812,19	214,74	13.807,30	14.619,50	94,44%	1.026,93	
maximaler Wert				74,04						9,31					4,00		34,00		11,11%	2.294,06	579,96	20.694,92	22.576,28	100,00%	2.874,02	
minimaler Wert				44,68						0,00					0,00		17,00		0,00%	0,00	0,00	11.705,18	12.414,87	94,28%	0,00	
Dachgeschoss																										
TOP 33	Wohnung	A	Standard	79,12	7,28	DG	gassenseitig/Innenhofliegend	ja	befristet	10,27	2,25	1.089,64	01.04.2015	01.04.2015	4,00	01.08.2015	17,00	31.12.2016	19,05%	3.250,25	712,08	13.813,56	17.063,81	80,95%	3.962,33	
TOP 33	Wohnung	A	Standard	79,12	-	DG	gassenseitig/Innenhofliegend	ja	befristet	10,39	2,25	1.100,08	01.01.2017	01.01.2017	0,00	01.01.2017	15,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	12.330,85	12.330,85	100,00%	0,00	
TOP 33 Summe				79,12											4,00		32,00		11,11%	3.250,25	712,08	26.144,41	29.394,66	88,94%	3.962,33	
TOP 34	Wohnung	A	Standard	58,58	11,42	DG	gassenseitig/Senefelderg.	ja	befristet	11,09	2,25	859,60	01.04.2015	01.04.2015	5,00	01.09.2015	23,00	31.07.2017	17,86%	3.248,26	659,03	14.942,00	18.190,26	82,14%	3.907,29	
TOP 34	Wohnung	A	Standard	58,58	11,42	DG	gassenseitig/Senefelderg.	ja	befristet	11,09	2,25	859,60	01.08.2017	01.08.2017	3,00	01.11.2017	5,00	31.03.2018	37,50%	1.940,96	395,42	3.248,26	5.197,22	62,50%	2.344,37	
TOP 34 Summe				58,58											8,00		28,00		22,22%	5.197,22	1.054,44	18.190,26	23.387,48	77,78%	6.251,66	
TOP 35	Wohnung	A	Standard	81,93	7,10	DG	gassenseitig/Innenhofliegend	ja	befristet	9,84	2,25	1.089,59	01.04.2015	01.04.2015	3,00	01.07.2015	27,00	30.09.2017	10,00%	2.418,57	553,03	21.767,16	24.185,74	90,00%	2.971,60	
TOP 35	Wohnung	A	Standard	81,93	7,10	DG	gassenseitig/Innenhofliegend	ja	befristet	10,00	2,25	1.104,01	01.10.2017	01.10.2017	2,00	01.12.2017	4,00	31.03.2018	33,33%	1.430,60	368,69	3.277,20	4.915,80	66,67%	2.807,29	
TOP 35 Summe				81,93											5,00		31,00		13,89%	4.057,17	921,71	25.044,36	29.101,54	86,00%	4.978,89	
maximaler Wert				81,93						11,09					5,00		27,00		37,50%	3.250,25	712,08	21.767,16	24.185,74	100,00%	3.962,33	
minimaler Wert				58,58						9,84																

Objektauswertung ab Fertigstellung der Generalsanierung - 1150 Wien, Mariahilferstrasse 208 / Ecke Zollerspergasse 4
Objektlage: in unmittelbarer Nähe zum Westbahnhof und Gürtel, sehr gute öffentliche Anbindung, Strassenbahn 5, 9, 18, 49, 52, 60 und U-Bahn 6, U-Bahn 3, direkte Anbindung zur Einkaufsstrasse Mariahilferstrasse
Lagezuschlag: kein Lagezuschlag
Gebäudeerrichtung: vor 1915
Liegenschaftserwerb: 01.01.2012
Generalsanierung: 2012-2014
Ausstattungsgegenstände: Küche inkl. Geräte, im Bad Spiegel inkl. Beleuchtung, Spritzschutz/Duschwand, Fliesen im Nassraum, Deckenbeleuchtung, Warmwasseraufbereitung, Laminatböden entsprechen der Standardausstattung
Gemeinschaftserrichtungen: Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Enddatum der Objektauswertung: 31.03.2018

Bestandsobjekt	Nutzungsart	Ausstattungs-kategorie	Ausstattungs-gegenstände	NFL	Balkon	Geschoss	Lage im Geschoss	Aufzug	befristet/ unbefristet	HMZ	BK	BMZ	Fertigstellung	Leerstand ab	Leerstands- dauer	Mietbeginn	Mietdauer	Mietende	Leerstandsquotient	Roboertragsengang	umlagefähige Bewirtschaftungsaufwendungen	erzielter Roboertrag	erzielbarer Roboertrag	Relation - erzielter Roboertrag	erzielter Roboertrag	Roboertragsengang inkl.	
										netto €/m²	netto €/m²	brutto €/Monat			in %	über gesamten Betrachtungszeitraum	über gesamten Betrachtungszeitraum	zu Listen des Vermieters	über den gesamten	zu Listen des Vermieters	über den gesamten	über gesamten Betrachtungszeitraum	über gesamten Betrachtungszeitraum	über gesamten Betrachtungszeitraum	über gesamten Betrachtungszeitraum	zu Listen des Vermieters	
										netto €/m²	netto €/m²	brutto €/Monat	in %	über gesamten Betrachtungszeitraum	über gesamten Betrachtungszeitraum	zu Listen des Vermieters	über den gesamten	zu Listen des Vermieters	über den gesamten	über gesamten Betrachtungszeitraum	über gesamten Betrachtungszeitraum	über gesamten Betrachtungszeitraum	über gesamten Betrachtungszeitraum	zu Listen des Vermieters			
STIEGE 1																											
Regelgeschoss																											
TOP 4	Wohnung	A	Standard	57,95	-	1	gassenseitig/Innenhofliegend	nein	unbefristet	7,50	1,90	653,68	01.06.2014	01.06.2014	0,00	01.06.2014	46,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	19.992,75	19.992,75	100,00%	0,00		
TOP 4 Summe				57,95											0,00		46,00		0,00%	0,00	0,00	19.992,75	19.992,75	100,00%	0,00		
TOP 5	Wohnung	A	Standard	61,19	-	1	gassenseitig/Zollersperg	nein	unbefristet	7,50	1,90	632,70	01.02.2014	01.02.2014	0,00	01.02.2014	50,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	22.946,25	22.946,25	100,00%	0,00		
TOP 5 Summe				61,19											0,00		50,00		0,00%	0,00	0,00	22.946,25	22.946,25	100,00%	0,00		
TOP 6	Wohnung	A	Standard	84,02	2,23	1	strassenseitig	nein	unbefristet	8,99	1,90	1.006,48	01.02.2014	01.02.2014	2,00	01.04.2014	15,00	30.06.2015	11,76%	1.510,68	319,28	11.330,10	12.840,78	88,24%	1.829,96		
TOP 6	Wohnung	A	Standard	84,02	2,23	1	strassenseitig	nein	unbefristet	7,61	1,90	878,93	01.07.2015	01.07.2015	3,00	01.10.2015	30,00	31.03.2018	9,09%	1.918,18	479,93	19.181,77	21.099,94	90,91%	2.397,09		
TOP 6 Summe				84,02											5,00		45,00		10,00%	3.428,86	798,19	30.511,86	33.940,72	89,90%	4.227,05		
TOP 7-8	Wohnung	A	Standard	73,21	-	2	gassenseitig/Innenhofliegend	nein	unbefristet	9,19	1,90	893,09	01.02.2014	01.02.2014	1,00	01.03.2014	49,00	31.03.2018	2,00%	672,80	139,10	32.967,20	33.640,00	98,00%	811,90		
TOP 7-8 Summe				73,21											1,00		49,00		2,00%	672,80	139,10	32.967,20	33.640,00	98,00%	811,90		
TOP 9	Wohnung	A	Standard	69,24	-	2	Ecke Mariahilferstr./Zollersperg	nein	unbefristet	9,19	1,90	844,66	01.02.2014	01.02.2014	2,00	01.04.2014	48,00	31.03.2018	4,00%	1.272,63	263,11	30.543,15	31.815,78	96,00%	1.535,74		
TOP 9 Summe				69,24											2,00		48,00		4,00%	1.272,63	263,11	30.543,15	31.815,78	96,00%	1.535,74		
TOP 10	Wohnung	A	Standard	56,46	-	2	strassenseitig	nein	unbefristet	9,25	1,90	692,48	01.02.2014	01.02.2014	1,00	01.03.2014	49,00	31.03.2018	2,00%	522,26	107,27	25.590,50	26.112,75	98,00%	629,53		
TOP 10 Summe				56,46											1,00		49,00		2,00%	522,26	107,27	25.590,50	26.112,75	98,00%	629,53		
Regelgeschoss NEU																											
TOP 27	Wohnung	A	Standard	64,87	-	3	Hintertrakt/Zollersperg./Innenhofliegend	ja	befristet	10,05	2,20	874,12	01.02.2014	01.02.2014	0,00	01.02.2014	29,00	30.06.2016	0,00%	0,00	0,00	18.906,36	18.906,36	100,00%	0,00		
TOP 27	Wohnung	A	Standard	64,87	-	3	Hintertrakt/Zollersperg./Innenhofliegend	ja	befristet	10,20	2,20	884,83	01.07.2016	01.07.2016	2,00	01.09.2016	19,00	31.03.2018	9,52%	1.323,35	285,43	13.895,15	16.087,78	90,48%	1.688,78		
TOP 27 Summe				64,87											2,00		48,00		4,00%	1.323,35	285,43	13.895,15	16.087,78	90,48%	1.688,78		
TOP 28	Wohnung	A	Standard	49,80	-	3	gassenseitig/Innenhofliegend	ja	befristet	11,00	2,20	723,10	01.02.2014	01.02.2014	0,00	01.02.2014	17,00	30.06.2015	0,00%	0,00	0,00	9.312,60	9.312,60	100,00%	0,00		
TOP 28	Wohnung	A	Standard	49,80	-	3	gassenseitig/Innenhofliegend	ja	befristet	11,00	2,20	723,10	01.07.2015	01.07.2015	1,00	01.08.2015	22,00	31.03.2018	2,03%	547,89	109,56	17.529,60	18.077,40	96,97%	657,36		
TOP 28 Summe				49,80											1,00		49,00		2,00%	547,89	109,56	17.529,60	18.077,40	96,97%	657,36		
TOP 29	Wohnung	A	Standard	49,88	-	3	gassenseitig/Innenhofliegend	ja	befristet	10,99	2,20	723,71	01.02.2014	01.02.2014	0,00	01.02.2014	12,50	28.02.2015	0,00%	0,00	0,00	6.852,27	6.852,27	100,00%	0,00		
TOP 29	Wohnung	A	Standard	49,88	-	3	gassenseitig/Innenhofliegend	ja	befristet	10,66	2,20	705,60	01.03.2015	01.03.2015	0,00	01.03.2015	18,00	31.08.2016	0,00%	0,00	0,00	9.570,97	9.570,97	100,00%	0,00		
TOP 29	Wohnung	A	Standard	49,88	-	3	gassenseitig/Innenhofliegend	ja	befristet	10,67	2,20	706,15	01.09.2016	01.09.2016	2,00	01.11.2016	17,00	31.03.2018	10,53%	1.064,44	219,47	10.112,17	11.233,17	89,47%	1.283,91		
TOP 29 Summe				49,88											2,00		47,50		4,04%	1.064,44	219,47	10.112,17	11.233,17	89,47%	1.283,91		
TOP 30	Wohnung	A	Standard	52,44	-	3	gassenseitig	ja	befristet	11,00	2,20	761,43	01.02.2014	01.02.2014	0,00	01.02.2014	50,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	28.842,00	28.842,00	100,00%	0,00		
TOP 30 Summe				52,44											0,00		50,00		0,00%	0,00	0,00	28.842,00	28.842,00	100,00%	0,00		
TOP 31	Wohnung	A	Standard	74,53	-	3	gassenseitig	ja	befristet	9,75	2,20	979,70	01.02.2014	01.02.2014	2,00	01.04.2014	29,00	31.08.2016	6,45%	1.453,34	327,93	21.073,36	22.526,69	93,55%	1.781,27		
TOP 31	Wohnung	A	Standard	74,53	-	3	gassenseitig	ja	befristet	8,66	2,20	890,34	01.09.2016	01.09.2016	2,00	01.11.2016	17,00	31.03.2018	10,53%	1.290,86	327,93	10.972,31	12.263,17	89,47%	1.618,79		
TOP 31 Summe				74,53											4,00		46,00		8,00%	2.744,19	655,86	32.045,66	34.789,86	92,11%	3.400,06		
TOP 32	Wohnung	A	Standard	67,93	-	3	Ecke Mariahilferstr./Zollersperg	ja	befristet	9,00	2,20	836,90	01.02.2014	01.02.2014	2,00	01.04.2014	48,00	31.03.2018	4,00%	1.222,74	298,89	29.345,76	30.568,50	96,00%	1.521,63		
TOP 32 Summe				67,93											2,00		48,00		4,00%	1.222,74	298,89	29.345,76	30.568,50	96,00%	1.521,63		
TOP 33	Wohnung	A	Standard	57,78	-	3	strassenseitig	ja	befristet	10,99	2,20	838,33	01.02.2014	01.02.2014	2,00	01.04.2014	19,00	31.10.2015	9,52%	1.270,00	254,23	12.065,04	13.335,05	90,48%	1.524,24		
TOP 33	Wohnung	A	Standard	57,78	-	3	strassenseitig	ja	befristet	8,94	2,20	708,04	01.11.2015	01.11.2015	3,00	01.02.2016	26,00	31.03.2018	10,34%	1.549,66	381,35	13.430,38	14.980,04	89,66%	1.931,01		
TOP 33 Summe				57,78											5,00		45,00		10,00%	2.819,66	635,58	25.495,43	28.315,09	90,04%	3.455,24		
STIEGE 2																											
Regelgeschoss																											
TOP 13-15	Wohnung	A	Standard	75,75	-	1	gassenseitig/Zollersperg	nein	unbefristet	7,00	2,20	766,59	01.02.2014	01.02.2014	1,00	01.03.2014	49,00	31.03.2018	2,00%	530,25	166,65	25.982,25	26.512,50	98,00%	696,90		
TOP 13-15 Summe				75,75											1,00		49,00		2,00%	530,25	166,65	25.982,25	26.512,50	98,00%	696,90		
TOP 20-21	Wohnung	A	Standard	59,59	-	2	gassenseitig/Zollersperg	ja	unbefristet	8,65	2,20	711,21	01.02.2014	01.02.2014	4,00	01.06.2014	29,00	31.10.2016	12,12%	2.061,81	524,39	14.948,15	17.009,97	87,88%	2.586,21		
TOP 20-21	Wohnung	A	Standard	59,59	-	2	gassenseitig/Zollersperg	ja	unbefristet	7,61	2,20	643,04	01.11.2017	01.11.2017	2,00	01.01.2017	15,00	31.03.2018	11,76%	906,96	262,20	6.802,20	7.709,16	88,24%	1.169,16		
TOP 20-21 Summe				59,59											6,00		44,00		12,00%	2.061,81	786,59	21.750,35	24.719,12	87,99%	2.948,40		
maximaler Wert				84,02						11,00					4,00		50,00		12,12%	2.061,81	524,39	32.967,20	33.640,00	100,00%			

Objektauswertung ab Fertigstellung der Generalsanierung - 1170 Wien, Hernalser Hauptstrasse 15B/ Ecke Gülgasse 4
 Objektlage: Nähe zum Hernalser Gürtel und Wien Hernalz Bahnhof, sehr gute öffentliche Anbindung, U-Bahn 6 und Strassenbahn 43 und
 Lagezuschlag: kein Lagezuschlag
 Gebäudeerrichtung: vor 1915
 Liegenschaftserwerb: 01.01.2010
 Generalsanierung: 2011-2013
 Ausstattungselemente Küch inkl. Geräte, im Bad Spiegel inkl. Beleuchtung, Spritzschutz/Duschwand, Fliesen im Nassraum, Deckenbeleuchtung, Warmwasseraufbereitung, Laminatböden entsprechen der Standardausstattung
 Gemeinschaftseinrichtungen: Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Enddatum der Objektauswertung: 31.03.2018

Bestandsobjekt	Nutzungsart	Ausstattungs-kategorie	Ausstattungs-elemente/ Einrichtungs-gegenstände	NFL m²	Balkon Terrasse Garten m²	Geschoss	Lage im Geschoss Orientierung	Aufzug	befristet/ unbefristet	HMZ netto €/m²	BK und Lift BK netto €/m²	BMZ brutto €/Monat	Fertigstellung	Leerstand ab Vernarrungsbeginn	Leerstands-dauer in Monaten	Mietbeginn	Mietdauer in Monaten	Mietende	Leerstandquotient über gesamten Betrachtungszeitraum in %	Rohertragsentgang über gesamten Betrachtungszeitraum während eines Leerstandes netto €	umlagefähige Bewirtschaftungsanwendungen zu Lasten des Vermieters über den gesamten Betrachtungszeitraum während eines Leerstandes netto €	erzielter Rohertrag während Mietdauer netto €	erzielbarer Rohertrag bei Vollvermietung über gesamten Betrachtungszeitraum netto €	Relation - erzielter Rohertrag zum erzielbaren Rohertrag bei Vollvermietung über gesamten Betrachtungszeitraum in %	Rohertragsentgang inkl. umlagefähige Bewirtschaftungsanwendungen zu Lasten des Vermieters über gesamten Betrachtungszeitraum während eines Leerstandes netto €	
STIEGE 1 Regelgeschoss																										
TOP 3	Wohnung	A	Standard	70,70	-	1	gassen-/strassenseitig	ja	unbefristet	8,40	2,30	832,14	01.11.2011	01.11.2011	0,00	01.11.2011	77,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	45.728,76	45.728,76	100,00%	0,00	
TOP 3 Summe				70,70											0,00		77,00		0,00%	0,00	0,00	45.728,76	45.728,76	100,00%	0,00	
Top 4	Wohnung	A	Standard	43,28	-	1	straßenseitig	ja	unbefristet	9,15	2,30	545,11	01.11.2011	01.11.2011	0,00	01.11.2011	59,00	30.09.2016	0,00%	0,00	0,00	23.364,71	23.364,71	100,00%	0,00	
Top 4	Wohnung	A	Standard	43,28	-	1	straßenseitig	ja	unbefristet	8,80	2,30	528,45	01.10.2016	01.10.2016	3,00	01.01.2017	15,00	31.03.2018	16,67%	1.142,59	298,63	5.712,96	6.855,55	83,33%	1.441,22	
TOP 4 Summe				43,28											3,00		74,00		3,90%	1.142,59	298,63	29.077,67	30.220,26	96,22%	1.441,22	
TOP 4A	Wohnung	A	Standard	82,00	-	1	gassen-/strassenseitig	ja	unbefristet	9,00	2,30	1.019,26	01.09.2011	01.09.2011	0,00	01.09.2011	79,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	58.302,00	58.302,00	100,00%	0,00	
TOP 4A Summe				82,00											0,00		79,00		0,00%	0,00	0,00	58.302,00	58.302,00	100,00%	0,00	
Top 5	Wohnung	A	Standard	102,18	25,00	1	hofseitig	ja	unbefristet	9,00	2,30	1.270,10	01.11.2011	01.11.2011	4,00	01.03.2012	16,00	30.06.2013	20,00%	3.678,48	940,06	14.713,92	18.392,40	80,00%	4.618,54	
Top 5	Wohnung	A	Standard	102,18	25,00	1	hofseitig	ja	unbefristet	8,50	2,30	1.213,90	01.07.2013	01.07.2012	3,00	01.10.2013	54,00	31.03.2018	5,26%	2.605,59	705,04	46.900,62	49.506,21	94,74%	3.310,63	
TOP 5 Summe				102,18											7,00		70,00		9,09%	6.284,07	1.645,10	61.614,54	67.898,61	90,74%	7.929,17	
TOP 10	Wohnung	A	Standard	69,28	-	2	gassenseitig	ja	unbefristet	8,69	2,30	837,53	01.11.2011	01.11.2011	0,00	01.11.2011	26,00	31.12.2013	0,00%	0,00	0,00	15.653,12	15.653,12	100,00%	0,00	
TOP 10	Wohnung	A	Standard	69,28	-	2	gassenseitig	ja	unbefristet	8,20	2,30	800,18	01.01.2014	01.01.2014	5,00	01.06.2014	46,00	31.03.2018	9,80%	2.840,48	796,72	26.132,42	28.972,90	90,20%	3.637,20	
TOP 10 Summe				69,28											5,00		72,00		6,49%	2.840,48	796,72	41.785,54	44.826,02	93,63%	3.637,20	
TOP 12a+13a	Wohnung	A	Standard	62,90	-	2	gassen-/strassenseitig	ja	unbefristet	8,45	2,30	743,79	01.11.2011	01.11.2011	0,00	01.11.2011	50,00	31.12.2015	0,00%	0,00	0,00	26.575,25	26.575,25	100,00%	0,00	
TOP 12a+13a	Wohnung	A	Standard	62,90	-	2	gassen-/strassenseitig	ja	unbefristet	8,50	2,30	747,25	01.01.2016	01.01.2016	0,00	01.01.2016	1,00	31.01.2016	0,00%	0,00	0,00	534,65	534,65	100,00%	0,00	
TOP 12a+13a	Wohnung	A	Standard	62,90	-	2	gassen-/strassenseitig	ja	unbefristet	8,50	2,30	747,25	01.02.2016	01.02.2016	3,00	01.05.2016	23,00	31.03.2018	11,54%	1.603,95	434,01	12.296,95	13.900,90	88,46%	2.037,96	
TOP 12a+13a Summe				62,90											3,00		74,00		3,90%	1.603,95	434,01	39.406,85	41.010,80	96,09%	2.037,96	
TOP 13b	Wohnung	A	Standard	61,24	-	2	straßenseitig	ja	unbefristet	7,84	2,30	683,07	01.10.2011	01.10.2011	0,00	01.10.2011	3,00	31.12.2011	0,00%	0,00	0,00	1.440,36	1.440,36	100,00%	0,00	
TOP 13b	Wohnung	A	Standard	61,24	-	2	straßenseitig	ja	unbefristet	8,10	2,30	708,59	01.01.2012	01.01.2012	3,00	01.04.2012	42,00	30.09.2015	6,67%	1.488,13	422,56	20.833,85	22.321,98	93,33%	1.910,69	
TOP 13b	Wohnung	A	Standard	61,24	-	2	straßenseitig	ja	unbefristet	7,90	2,30	687,11	01.10.2015	01.10.2015	2,00	01.12.2015	28,00	31.03.2018	6,67%	967,59	281,70	13.546,29	14.513,88	93,33%	1.249,30	
TOP 13b Summe				61,24											5,00		73,00		6,41%	2.455,72	704,26	35.820,50	38.276,22	93,58%	3.159,98	
STIEGE 2 Regelgeschoss																										
TOP 7	Wohnung	A	Standard	32,00	-	1	hofseitig	nein	unbefristet	7,30	1,95	325,60	01.10.2011	01.10.2011	1,00	01.11.2011	39,50	28.02.2015	2,47%	233,60	62,40	9.227,20	9.460,80	97,53%	296,00	
TOP 7	Wohnung	A	Standard	32,00	-	1	hofseitig	nein	unbefristet	7,50	1,95	332,64	01.03.2015	01.03.2015	1,00	01.04.2015	36,00	31.03.2018	2,70%	240,00	62,40	8.640,00	8.880,00	97,30%	302,40	
TOP 7 Summe				32,00											2,00		75,50		2,58%	473,60	124,80	17.867,20	18.340,80	97,42%	598,40	
TOP 8	Wohnung	A	Standard	45,70	-	1	straßenseitig / Gülgasse	nein	unbefristet	8,00	1,95	500,19	01.10.2011	01.10.2011	1,00	01.11.2011	69,00	31.07.2017	1,43%	365,60	89,12	25.226,40	25.592,00	98,57%	454,72	
TOP 8	Wohnung	A	Standard	45,70	-	1	straßenseitig / Gülgasse	nein	unbefristet	8,25	1,95	512,75	01.08.2017	01.08.2017	2,00	01.10.2017	6,00	31.03.2018	25,00%	754,05	178,23	2.262,15	3.016,20	75,00%	932,28	
TOP 8 Summe				45,70											3,00		75,00		3,85%	1.119,65	267,35	27.488,55	28.608,20	96,09%	1.387,00	
TOP 11	Wohnung	A	Standard	40,12	-	2	hofseitig	nein	unbefristet	8,00	1,95	439,11	01.10.2011	01.10.2011	1,00	01.11.2011	27,00	31.01.2014	3,57%	320,96	78,23	8.665,92	8.986,88	96,43%	399,19	
TOP 11	Wohnung	A	Standard	40,12	-	2	hofseitig	nein	unbefristet	8,00	1,95	439,11	01.02.2014	01.02.2014	0,00	01.02.2014	50,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	16.048,00	16.048,00	100,00%	0,00	
TOP 11 Summe				40,12											1,00		77,00		1,28%	320,96	78,23	24.713,92	25.034,88	98,72%	399,19	
TOP 12	Wohnung	A	Standard	46,85	-	2	hofseitig	nein	unbefristet	8,55	1,95	541,12	01.10.2011	01.10.2011	1,00	01.11.2011	77,00	31.03.2018	1,28%	400,57	91,36	30.843,70	31.244,27	98,72%	491,93	
TOP 12 Summe				46,85											1,00		77,00		1,28%	400,57	91,36	30.843,70	31.244,27	98,72%	491,93	
maximaler Wert				102,18						9,15					5,00		79,00		25,00%	3.678,48	940,06	58.302,00	58.302,00	100,00%	4.618,54	
minimaler Wert				32,00						7,30					0,00		1,00		0,00%	0,00	0,00	534,65	534,65	75,00%	0,00	
STIEGE 1 Dachgeschoss																										
TOP 9	Wohnung	A	Standard	90,37	11,70	DG	hof-/strassenseitig	ja	befristet	10,00	2,30	1.222,71	01.11.2011	01.11.2011	2,00	01.01.2012	75,00	31.03.2018	2,60%	1.807,40	415,70	67.777,50	69.584,90	97,40%	2.223,10	
TOP 9 Summe				90,37											2,00		75,00		2,60%	1.807,40	415,70	67.777,50	69.584,90	97,40%	2.223,10	
TOP 9a	Wohnung	A	Standard	132,80	19,20	DG	hof-/strassenseitig	ja	befristet	11,00	2,30	1.942,86	01.11.2011	01.11.2011	4,00	01.03.2012	73,00	31.03.2018	5,19%	5.843,20	1.221,76	106.638,40	112.481,60	94,81%	7.064,96	
TOP 9a SUMME				132,80											4,00		73,00		5,19%	5.843,20	1.221,76	106.638,40	112.481,60	94,81%	7.064,96	
maximaler Wert				132,80						11,00					4,00		75,00		5,19%	5.843,20	1.221,76	106.638,40	112.481,60	94,81%	7.064,96	
minimaler Wert				90,37						10,00					2,00		73,00		2,60%	1.807,40	415,70	67.777,50	69.584,90	94,81%	2.223,10	
Summe				879,42																						
AUSWERTUNG DER ERTRAGSLIEGENSCHAFT																										
maximaler Wert - Regel- bzw. DG Wohnungen				132,80						11,00					5,00		79,00		25,00%	5.843,20	1.221,76	106.638,40	112.481,60	100,00%	7.064,96	
minimaler Wert - Regel- und DG Wohnungen																										

Objektauswertung ab Fertigstellung der Generalsanierung - 1200 Wien, Heißenmannsgasse 13
 Objektlage: Nähe zum Prater und Innere Stadt, sehr gute Verkehrsinfrastruktur, direkt an der Brigittenauer Lände und Nähe zum Franz-Josefs-Bahnhof, Strassenbahn 31,33, 5 und U-Bahn 4, liegt direkt am Augarten
 Lagezuschlag: kein Lagezuschlag
 Gebäudeerrichtung: vor 1915
 Liegenschaftswerb: 01.01.2010
 Generalsanierung: 2013-2015
 Ausstattungselemente: Küche inkl. Geräte, im Bad Wandspiegel inkl. Beleuchtung, Spritzschutz/Duschwand, Fliesen im Nassraum, Deckenbeleuchtung, Warmwasseraufbereitung, Laminatböden entsprechen der Standardausstattung
 Gemeinschaftseinrichtungen: Müllraum, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum

Enddatum der Objektauswertung: 31.03.2018

Bestandsobjekt	Nutzungsart	Ausstattungs-kategorie	Ausstattungs-elemente/ Einrichtungs-gegenstände	NFL m ²	Balkon Terrasse Garten m ²	Geschoss	Lage im Geschoss Orientierung	Aufzug	befristet/ unbefristet	HMZ netto €/m ²	BK und Lift BK netto €/m ²	BMZ brutto €/Monat	Fertigstellung Vermarkungs- beginn	Leerstand ab	Leerstans- dauer in Monaten	Mietbeginn	Mietdauer in Monaten	Mietende	Leerstansquotient über gesamten Betrachtungszeitraum in %	Roherttragseingang über gesamten Betrachtungszeitraum während eines Leerstandes netto €	umlagefähige Bewirtschaftungsaufwendungen zu Lasten des Vermieters über den gesamten Betrachtungszeitraum während eines Leerstandes netto €	erzielter Roherttrag während Mietdauer netto €	erzielbarer Roherttrag bei Vollvermietung über gesamten Betrachtungszeitraum netto €	Relation - erzielter Roherttrag zum erzielbaren Roherttrag über gesamten Betrachtungszeitraum in %	Roherttragseingang inkl. umlagefähiger Bewirtschaftungsaufwendungen zu Lasten des Vermieters über gesamten Betrachtungszeitraum während eines Leerstandes netto €	
Regelgeschoss																										
TOP 3	Wohnung	A	Standard	38,37	-	Hochpart.	Innen-/hinterhofliegend	ja	unbefristet	8,50	2,10	447,39	01.09.2017	01.09.2017	0,00	01.09.2017	7,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	2.283,02	2.283,02	100,00%	0,00	
TOP 3 Summe				38,37											0,00		7,00		0,00%	0,00	0,00	2.283,02	2.283,02	100,00%	0,00	
TOP 4	Wohnung	A	Standard	43,54	-	Hochpart.	strassenseitig	ja	unbefristet	4,04	2,10	294,07	01.04.2013	01.04.2013	2,00	01.06.2013	58,00	31.03.2018	3,33%	351,80	182,87	10.202,29	10.554,10	96,67%	534,67	
TOP 4 Summe				43,54											2,00		58,00		3,33%	351,80	182,87	10.202,29	10.554,10	96,67%	534,67	
TOP 5	Wohnung	A	Standard	36,39	-	Hochpart.	Innen-/hinterhofliegend	ja	unbefristet	8,05	2,10	406,29	01.09.2017	01.09.2017	0,00	01.09.2017	7,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	2.050,58	2.050,58	100,00%	0,00	
TOP 5 Summe				36,39											0,00		7,00		0,00%	0,00	0,00	2.050,58	2.050,58	100,00%	0,00	
TOP 6-7	Wohnung	A	Standard	45,74	66,28	Hochpart.	hinterhofliegend	ja	unbefristet	10,40	2,10	628,93	01.01.2015	01.01.2015	2,00	01.03.2015	37,00	31.03.2018	5,13%	951,39	192,11	17.600,75	18.552,14	94,87%	1.143,50	
TOP 6-7 Summe				45,74	66,28										2,00		37,00		5,13%	951,39	192,11	17.600,75	18.552,14	94,87%	1.143,50	
TOP 8	Wohnung	A	Standard	32,43	45,52	Hochpart.	hinterhofliegend	nein	unbefristet	10,26	2,10	440,92	01.01.2015	01.01.2015	2,00	01.03.2015	37,00	31.03.2018	5,13%	665,46	136,21	12.311,08	12.976,54	94,87%	801,67	
TOP 8 Summe				32,43	45,52										2,00		37,00		5,13%	665,46	136,21	12.311,08	12.976,54	94,87%	801,67	
TOP 15-16	Wohnung	A	Standard	61,98	-	Mezzanin	strassenseitig	ja	unbefristet	4,78	2,10	469,06	01.06.2013	01.06.2013	0,00	01.06.2013	58,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	17.183,34	17.183,34	100,00%	0,00	
TOP 15-16 Summe				61,98											0,00		58,00		0,00%	0,00	0,00	17.183,34	17.183,34	100,00%	0,00	
TOP 17	Wohnung	A	Standard	40,67	-	Mezzanin	strassenseitig/Innenhofliegend	ja	unbefristet	4,19	2,10	281,40	01.03.2013	01.03.2013	0,00	01.03.2013	61,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	10.394,85	10.394,85	100,00%	0,00	
TOP 17 Summe				40,67											0,00		61,00		0,00%	0,00	0,00	10.394,85	10.394,85	100,00%	0,00	
TOP 18-19	Wohnung	A	Standard	52,44	12,71	1	hinterhofliegend	ja	unbefristet	3,48	2,10	321,88	01.06.2013	01.06.2013	0,00	01.06.2013	58,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	10.584,49	10.584,49	100,00%	0,00	
TOP 18-19 Summe				52,44	12,71	1									0,00		58,00		0,00%	0,00	0,00	10.584,49	10.584,49	100,00%	0,00	
TOP 20	Wohnung	A	Standard	30,03	9,35	1	hinterhofliegend	ja	unbefristet	2,74	2,10	159,88	01.06.2013	01.06.2013	0,00	01.06.2013	58,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	4.772,37	4.772,37	100,00%	0,00	
TOP 20 Summe				30,03	9,35	1									0,00		58,00		0,00%	0,00	0,00	4.772,37	4.772,37	100,00%	0,00	
TOP 21	Wohnung	A	Standard	37,20	-	1	Innen-/hinterhofliegend	ja	unbefristet	8,45	2,10	431,71	01.04.2016	01.04.2016	2,00	01.06.2016	22,00	31.03.2018	8,33%	628,68	156,24	6.915,48	7.544,16	91,67%	784,92	
TOP 21 Summe				37,20											2,00		22,00		8,33%	628,68	156,24	6.915,48	7.544,16	91,67%	784,92	
TOP 22	Wohnung	A	Standard	39,64	-	1	strassenseitig/Innenhofliegend	ja	unbefristet	4,21	2,10	275,14	01.06.2013	01.06.2013	0,00	01.06.2013	58,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	9.679,30	9.679,30	100,00%	0,00	
TOP 22 Summe				39,64											0,00		58,00		0,00%	0,00	0,00	9.679,30	9.679,30	100,00%	0,00	
TOP 23-24	Wohnung	A	Standard	61,30	-	1	strassenseitig	ja	unbefristet	3,04	2,10	346,59	01.04.2014	01.04.2014	0,00	01.04.2014	48,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	8.944,90	8.944,90	100,00%	0,00	
TOP 23-24 Summe				61,30											0,00		48,00		0,00%	0,00	0,00	8.944,90	8.944,90	100,00%	0,00	
TOP 26-27	Wohnung	A	Standard	57,99	12,71	2	Innen-/hinterhofliegend	ja	unbefristet	4,90	2,10	446,52	01.06.2013	01.06.2013	0,00	01.06.2013	58,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	16.480,76	16.480,76	100,00%	0,00	
TOP 26-27 Summe				57,99	12,71	2									0,00		58,00		0,00%	0,00	0,00	16.480,76	16.480,76	100,00%	0,00	
TOP 28-29	Wohnung	A	Standard	72,67	9,35	2	Innen-/hinterhofliegend	ja	unbefristet	4,61	2,10	536,38	01.06.2013	01.06.2013	0,00	01.06.2013	58,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	19.430,50	19.430,50	100,00%	0,00	
TOP 28-29 Summe				72,67	9,35	2									0,00		58,00		0,00%	0,00	0,00	19.430,50	19.430,50	100,00%	0,00	
TOP 31-32	Wohnung	A	Standard	32,43	-	2	strassenseitig	ja	unbefristet	4,28	2,10	227,59	01.07.2013	01.07.2013	0,00	01.07.2013	57,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	7.911,62	7.911,62	100,00%	0,00	
TOP 31-32 Summe				32,43											0,00		57,00		0,00%	0,00	0,00	7.911,62	7.911,62	100,00%	0,00	
TOP 34-35	Wohnung	A	Standard	56,11	12,71	3	Innen-/hinterhofliegend	ja	unbefristet	4,82	2,10	427,11	01.06.2013	01.06.2013	0,00	01.06.2013	58,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	15.686,11	15.686,11	100,00%	0,00	
TOP 34-35 Summe				56,11	12,71	3									0,00		58,00		0,00%	0,00	0,00	15.686,11	15.686,11	100,00%	0,00	
TOP 36-37	Wohnung	A	Standard	75,20	9,35	3	Innen-/hinterhofliegend	ja	unbefristet	4,59	2,10	553,40	01.06.2013	01.06.2013	0,00	01.06.2013	58,00	31.03.2018	0,00%	0,00	0,00	20.019,74	20.019,74	100,00%	0,00	
TOP 36-37 Summe				75,20	9,35	3									0,00		58,00		0,00%	0,00	0,00	20.019,74	20.019,74	100,00%	0,00	
maximaler Wert				75,20						10,40					2,00		61,00		8,33%	951,39		20.019,74	20.019,74	100,00%	1.143,50	
minimaler Wert				30,03											0,00		7,00		0,00%	0,00		2.050,58	2.050,58	91,67%	0,00	
Dachgeschoss																										
TOP 42	Wohnung	A	Standard	50,49	29,83	DG	Innen-/hinterhofliegend	ja	befristet	15,28	2,10	965,27	01.04.2014	01.04.2014	12,00	01.04.2015	15,00	30.06.2016	44,44%	9.257,85	1.272,35	11.572,31	20.830,15	55,56%	10.530,19	
TOP 42 Summe				50,49	29,83	DG									12,00		15,00		44,44%	9.257,85	1.272,35	11.572,31	20.830,15	55,56%	10.530,19	
TOP 43	Wohnung	A	Standard	33,37	6,35	DG	Innenhofliegend	ja	befristet	13,14	2,10	559,41	01.04.2014	01.04.2014	4,00	01.08.2014	23,00	30.06.2016	14,81%	1.753,93	280,31	10.085,08	11.839,01	85,19%	2.034,24	
TOP 43 Summe				33,37	6,35	DG									4,00		23,00		14,81%	1.753,93	280,31	10.085,08	11.839,01	85,19%	2.034,24	
TOP 44	Wohnung	A	Standard	48,57	6,19	DG	strassenseitig/Innenhofliegend	ja	befristet	12,76	2,10	793,93	01.04.2014	01.04.2014	5,00	01.09.2014	22,00	30.06.2016	18,52%	3.098,77	509,99	13.634,57	16.733,34	81,48%	3.608,75	
TOP 44 Summe				48,57	6,19	DG									5,00		22,00		18,52%	3.098,77	509,99	13.634,57	16.733,34	81,48%	3.608,75	
TOP 45	Wohnung	A	Standard	31,08	-	DG	strassenseitig/Innenhofliegend	ja	befristet																	

Gegenüberstellung und Auswertung der Ergebnisse der Ertragsliegenschaften

Liegenschaft	NFL Gesamt in m ²	Zeitraum der Leerstandsdauer	Leerstandsdauer	Mietdauer	Mietdauer	Leerstandsquotient	Leerstandsfläche	Relation erzielter Rohrertrag
			Mittelwert in Monaten	Mittelwert in Monaten	Mittelwert in Jahren	über gesamten Betrachtungszeitraum Mittelwert in %	über gesamten Betrachtungszeitraum Mittelwert in m ²	zu erzielbarem Rohrertrag bei Vollvermietung über gesamten Betrachtungszeitraum Mittelwert in %
Alser Strasse 71	988,30	über gesamten Betrachtungszeitraum	2,55	15,09	1,26	14,87%	146,94	85,13%
		ab Fertigstellung / Vermarktungsbeginn - Jahr 2016	2,55	15,09	1,26	14,87%		85,13%
		bei Folgebermietung	-	-	-	-		-
Senefeldergasse 58	918,22	über gesamten Betrachtungszeitraum	1,95	24,18	2,02	8,90%	81,74	91,10%
		ab Fertigstellung - Jahr 2015	2,31	27,06	2,26	7,45%		92,55%
		bei Folgebermietung	1,00	16,50	1,38	12,79%		87,21%
Mariahilferstrasse 208	1.376,84	über gesamten Betrachtungszeitraum	1,50	31,16	2,60	5,68%	78,19	94,32%
		ab Fertigstellung / Vermarktungsbeginn - Jahr 2014	1,43	35,62	2,97	5,07%		94,93%
		bei Folgebermietung	1,64	22,64	1,89	6,84%		93,16%
Hernalser Hauptstrasse 158	879,42	über gesamten Betrachtungszeitraum	1,43	39,21	3,27	5,25%	46,21	94,75%
		ab Fertigstellung / Vermarktungsbeginn - Jahr 2011	1,08	51,58	4,30	2,81%		97,19%
		Folgebermietung	2,20	30,10	2,51	8,43%		91,57%
Heinzelmanngasse 13	1.045,20	über gesamten Betrachtungszeitraum	1,60	40,24	3,35	5,33%	55,74	94,67%
		ab Fertigstellung / Vermarktungsbeginn - Jahr 2013	1,64	43,05	3,59	5,19%		94,81%
		bei Folgebermietung	1,33	19,50	1,63	6,35%		93,65%
Gesamtauswertung der Liegenschaften		über gesamten Betrachtungszeitraum	1,81	29,98	2,50	8,01%	81,77	
		ab Fertigstellung / Vermarktungsbeginn	1,80	34,48	2,87	7,08%		
		bei Folgebermietung	1,54	22,18	1,85	8,60%		