

# Zinshaus



## Marktbericht 2024 | Wien



# Vorwort

---

Die langfristige Investmentstrategie erfolgreicher Immobilieninvestoren erfordert Kontinuität und nachhaltiges Festhalten an den gesetzten Zielen, auch wenn zwischen- durch die Marktentwicklung nicht immer in die gewünschte Richtung zeigt. Kein Markt kann immer nur nach oben gehen, temporäre Preisrückgänge sind in langfris- tiger Betrachtung durchaus normal. Einzig die Entwicklung über mehrere Immobilien- zyklen hinweg ist ausschlaggebend.

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

Zweifellos eine herausfordernde Situation für viele Marktteilnehmer, aber keinesfalls ein Grund, um die langfristig ausgerichtete Veranlagung in Zinshäuser generell in Frage zu stellen. Die gestiegenen Zinsen haben allen Immobilienveranlagungen „zugesezt“, aber zyklusübergreifend sprechen nach wie vor die gleichen Argumente wie in der Vergangenheit für Zinshäuser: die Demografie; denn Wien wächst nach wie vor, die Qualität; denn Zinshäuser bieten eine außergewöhnlich hohe Wohnquali- tät – und die Zentralität; denn die Lagen der historischen Häuser werden durch die flächenmäßige Ausdehnung der Stadt als besonders urban wahrgenommen.

Es spricht in langfristiger Betrachtung daher einiges dafür, dass die aktuelle Marktentwicklung lediglich eine „temporäre Delle“ darstellt und die gegenwärtigen Preisrückgänge im nächsten Immobilien- zyklus wieder aufgeholt werden können – auch wenn es noch einige Zeit dauern wird, bis die aktuell herausfordernde Situation überwunden werden kann.

Ihr

Michael Ehlmaier

# Die EHL-Zinshaus- spezialisten: Engagement und Kompetenz

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



**Mag. Franz Pörtl FRICS**

Geschäftsführender Gesellschafter  
EHL Investment Consulting GmbH



**Dipl.BW Markus Mendel MRICS**

Geschäftsführer  
EHL Investment Consulting GmbH



**Herwig M. Peham MRICS**

Leitung Investment  
EHL Investment Consulting GmbH



**Verena Hammerschick MA**

Head of Transaction Advisory  
EHL Investment Consulting GmbH



**Thomas Stix**

Senior Consultant  
EHL Investment Consulting GmbH



**Karina Schunker MA MRICS**

Geschäftsführerin  
EHL Wohnen GmbH



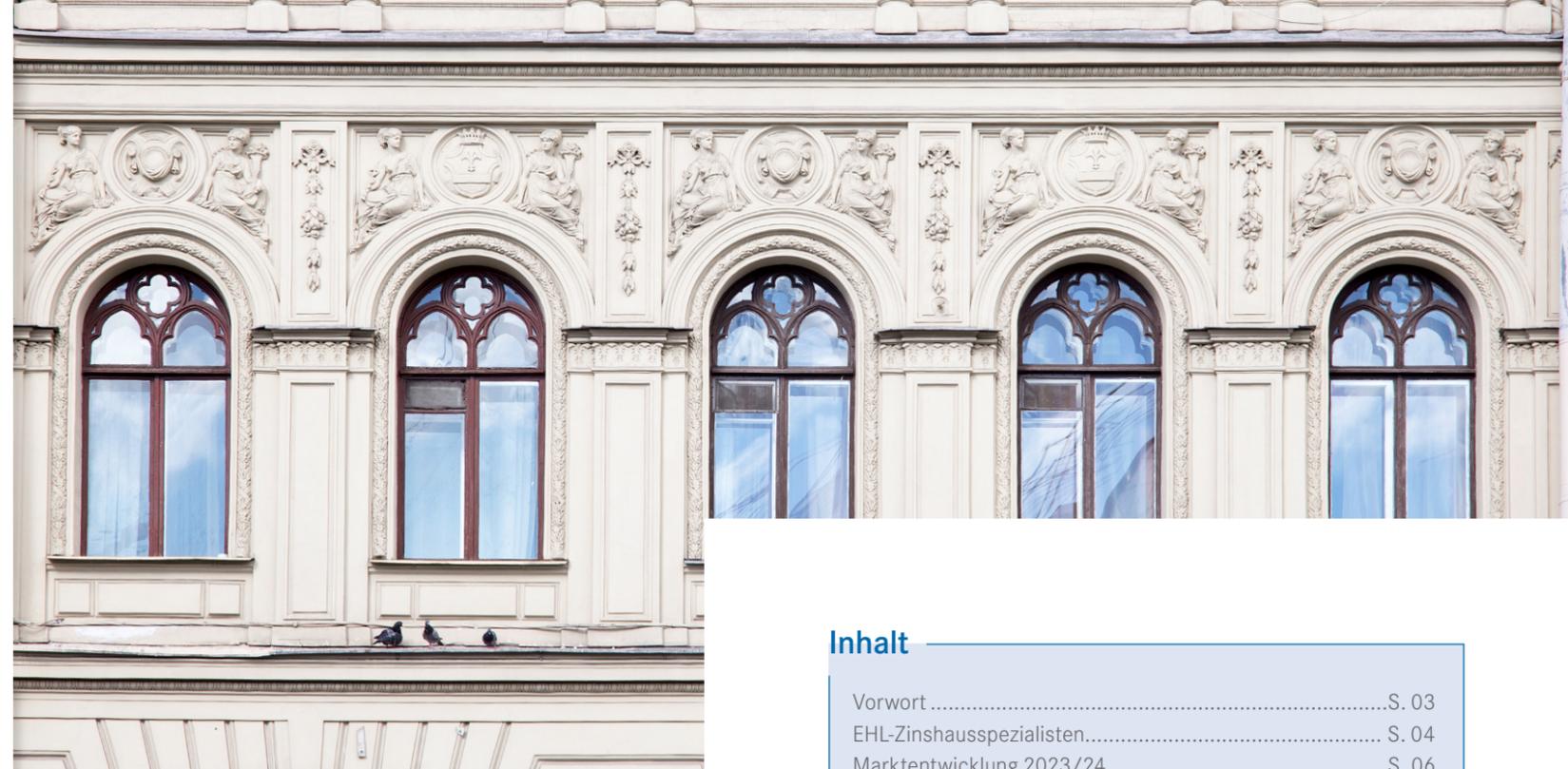
**Mag. Mario Schwaiger**

Leitung Einzelhandelsimmobilien  
EHL Gewerbeimmobilien GmbH



**Mag. Astrid Grantner-Fuchs MSc MRICS**

Geschäftsführerin  
EHL Immobilien Bewertung GmbH



## Inhalt

Vorwort .....	S. 03
EHL-Zinshauspezialisten.....	S. 04
Marktentwicklung 2023/24 .....	S. 06
Gesamtwirtschaftliches Umfeld.....	S. 08
Markttrends .....	S. 10
Wohnungsmarkt .....	S. 12
Gewerbeflächen .....	S. 15
Bewertung.....	S. 16
Round Table.....	S. 18
Referenzen .....	S. 24
Datenquellen .....	S. 63

## Wiener Bezirke im Überblick

1. Bezirk Innere Stadt.....	S. 26
2.   20. Bezirk Leopoldstadt   Brigittenau.....	S. 28
3. Bezirk Landstraße.....	S. 30
4. Bezirk Wieden.....	S. 32
5. Bezirk Margareten .....	S. 34
6. Bezirk Mariahilf.....	S. 36
7. Bezirk Neubau.....	S. 38
8. Bezirk Josefstadt.....	S. 40
9. Bezirk Alsergrund.....	S. 42
10.   11. Bezirk Favoriten   Simmering.....	S. 44
12. Bezirk Meidling .....	S. 46
13.   23. Bezirk Hietzing   Liesing.....	S. 48
14. Bezirk Penzing.....	S. 50
15. Bezirk Rudolfsheim-Fünfhaus.....	S. 52
16. Bezirk Ottakring.....	S. 54
17. Bezirk Hernals .....	S. 56
18.   19. Bezirk Währing   Döbling .....	S. 58
21.   22. Bezirk Floridsdorf   Donaustadt.....	S. 60

# Umsatzflaute und Preisdruck

Die anhaltend hohen Zinsen haben erhebliche negative Auswirkungen auf den Zinshausmarkt: Die Transaktionsvolumina sind 2023 gegenüber 2022 um rund 57 Prozent zurückgegangen, auch die Investitionen in den Ausbau von Dachböden sind stark gesunken.

Die Preissenkungen sind zwar wesentlich moderater ausgefallen, dennoch beträgt das Minus im Vergleich zu den Höchstwerten, abhängig von Lage und Objekt, in der Regel zwischen 5 und 35 Prozent. Stabil blieben lediglich Spitzenobjekte, die in der Regel unter extrem langfristigen Gesichtspunkten erworben werden und deren Preise weniger stark von der aktuellen Marktsituation beeinflusst sind.

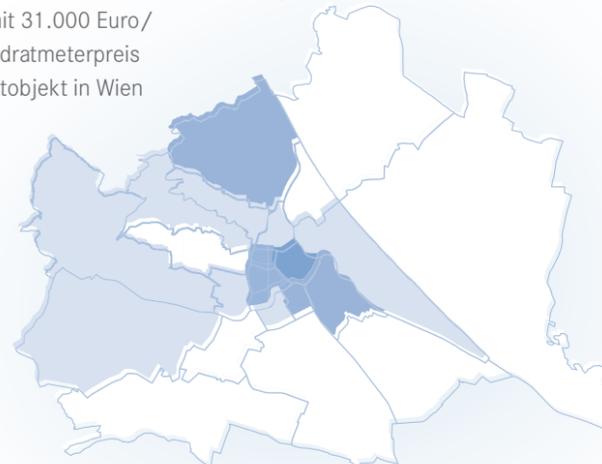
Obwohl sich die Rahmenbedingungen im Vergleich zu 2022 nicht signifikant verschlechtert haben, hat die Erkenntnis, dass hohe Zinsen, hohe Inflation und eine schwache Konjunktur nicht schnell abklingen werden, die Stimmung am Markt nachhaltig gedämpft. Mit zunehmender Dauer der aktuellen Situation geraten immer mehr Marktteilnehmer unter Liquiditätsdruck. Die erwarteten besonders günstigen Notverkäufe, auf die potenzielle Käufer gehofft hatten, sind bisher kaum eingetroffen.

Bei detaillierter Betrachtung fällt auf, dass das Transaktionsvolumen überwiegend auf wenige Großtransaktionen entfällt.

Zu nennen sind hier insbesondere der Verkauf des „Adlerhofs“ durch die S IMMO an Thalhof Immobilien sowie der Verkauf des Apple-Hauses (Kärntner Straße 11) und des Meinl-Hauses (Am Graben 19) durch die SIGNA-Gruppe. Der Handel mit kleineren Objekten bis etwa 6 Mio. Euro ist im Verhältnis zum Gesamtmarkt zwar in der Anzahl gestiegen, die Preise pro Zinshaus haben aber tendenziell stärker nachgelassen als im großvolumigen Bereich.

## Mit zunehmender Dauer der aktuellen Situation geraten immer mehr Marktteilnehmer unter Liquiditätsdruck.

Einen bemerkenswerten Preis erzielte das Apple-Haus, wurde doch mit 31.000 Euro/m<sup>2</sup> der bisher höchste Quadratmeterpreis für ein historisches Gesamtobjekt in Wien erzielt.



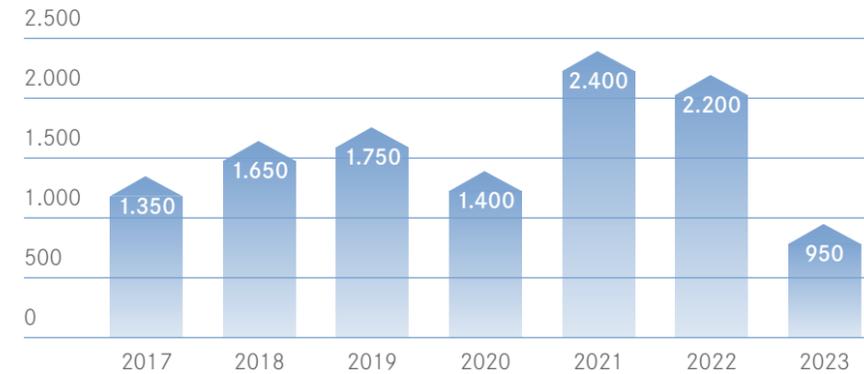
**Kaufpreise in EUR/m<sup>2</sup>**

Quelle: EHL Market Research | Q2 2024

Dass dies im Mai 2023 und damit recht knapp vor Erreichen des (Leit-)Zinsgipfels gelang, war das vielleicht positivste Signal für den Zinshausmarkt im gesamten Vorjahr und zeigt, dass sich zumindest das Topsegment weitgehend stabil halten kann.

Eine gewisse Entlastung brachten auch die einigem Widerstand zum Trotz erfolgten Indexierungen der Richtwertmieten, die primär für das Zinshaussegment relevant sind. Das Plus von 8,6 Prozent im April 2023 trug erheblich zur Stärkung der Ertragslage und damit zur Schuldendeckungsfähigkeit der Zinshausinvestoren bei. Im Hinblick auf die in den kommenden Jahren erforderliche Liquidität ist auch die Entschärfung des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes, das nun doch keinen verpflichtenden Austausch von fossilen Heizsystemen (insbesondere Gas) vorsieht, positiv.

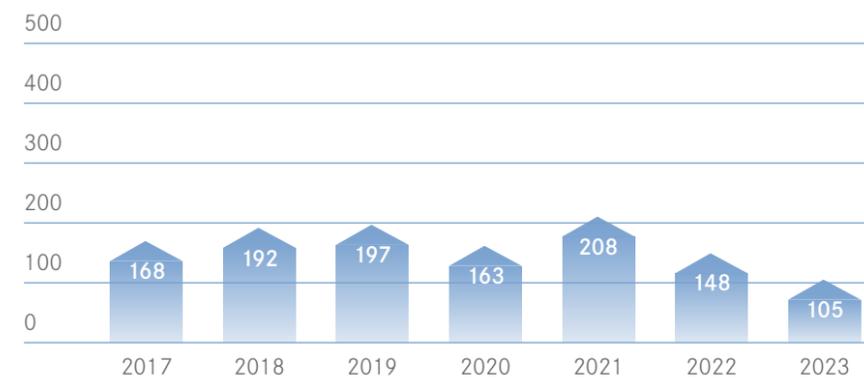
## Transaktionsvolumen in Mio. EUR Zinshäuser + Zinshausanteile



## Anzahl der Transaktionen | Zinshäuser



## Anzahl der Transaktionen | Zinshausanteile



Die verarbeiteten Daten beziehen sich auf die bis 2023 grundbücherlich erfassten Transaktionen (Asset Deals/ Share Deals). Abweichungen zu den Vorjahren können sich durch nachträgliche Eintragungen ergeben.



# Alles hängt an der Zinswende

Die Performance von Zinshäusern war seit mehr als 10 Jahren durch hohen Wertzuwachs bei gleichzeitig niedrigem Cash-Flow geprägt. Mit Beginn des rasanten Anstiegs der Zinsen ab Mitte 2022 wurden die Finanzierungskosten zum alles beherrschenden Thema des Zinshausmarkts, da der laufende Ertrag aus der Immobilie in vielen Fällen die Bedienung der Finanzierung nicht mehr deckt. Der Anstieg der Leitzinsen von noch null Prozent Anfang 2022 bis auf 4,5 Prozent im Herbst 2023 hat für variabel finanzierte Eigentümer und Entwickler zu einer Vervielfachung der Finanzierungskosten geführt. Für langfristig finanzierende Investoren fiel der Anstieg wegen der deutlich inversen Zinskurve zwar weniger drastisch aus, aber neue Investitionen sind nur mit einem überdurchschnittlich hohen Eigenmittelanteil darstellbar.

Das weitere Schicksal des Zinshausmarkts ist daher in hohem Ausmaß von der Entwicklung der Zinsen im Euroraum abhängig. Erst wenn die erhoffte Zinswende tatsächlich kommt, ist mit einer Stabilisierung der Preise und einer Rückkehr der Investoren in großem Stil zu rechnen. Aktuell gilt, unter anderem gestützt auf entsprechende Äußerungen von EZB-Ratsmitgliedern, die Jahresmitte 2024 als wahrscheinlichster

Zeitpunkt für einen ersten Zinsschritt nach unten. Sollte die EZB diese Hoffnung aber nicht erfüllen, ist von einem Anhalten der aktuell angespannten Situation mit wenigen Transaktionen und Herausforderungen bei der Kreditbedienung auszugehen.

## Erst wenn die erhoffte Zinswende tatsächlich kommt, ist mit einer Stabilisierung der Preise und einer Rückkehr der Investoren in großem Stil zu rechnen.

Positiv zu vermerken ist, dass die Banken bis jetzt bei laufenden Finanzierungen durchwegs flexibel sind und gemeinsam mit ihren Kunden Lösungen suchen, um allfällige Stress-Situationen bewältigbar zu machen. Das hat zweifellos einen erheblichen Anteil daran, dass bisher praktisch keine Notverkäufe stattgefunden haben und der Markt trotz des schwierigen Umfelds bei sehr niedrigen Umsätzen im Wesentlichen stabil geblieben ist.

Bei neuen Finanzierungen gibt es hingegen große Zurückhaltung, obwohl einerseits die Mieteinnahmen wegen der hohen Inflation und den damit verbundenen Indexierungen spürbar gestiegen sind, andererseits die



**Mag. Franz Pörtl FRICS**

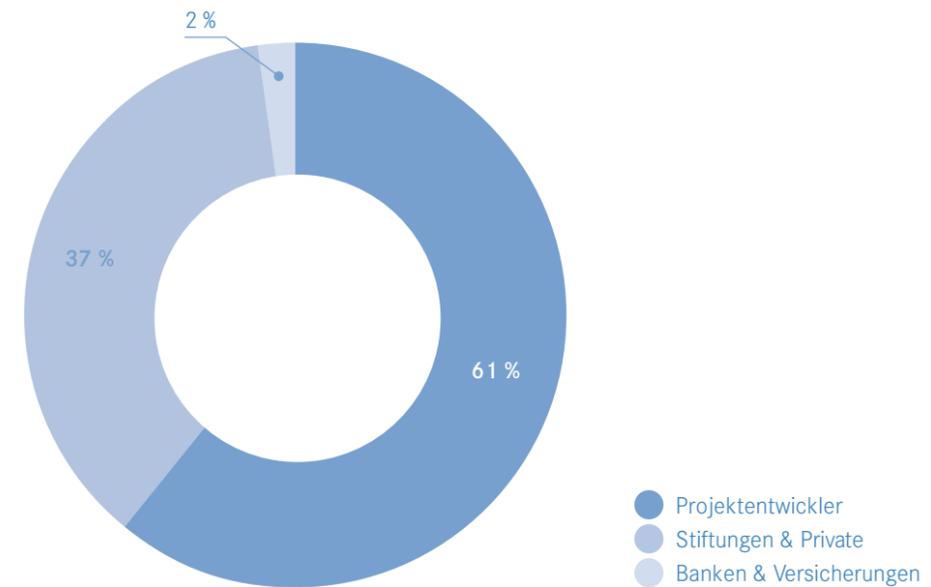
Geschäftsführender Gesellschafter  
EHL Investment Consulting GmbH

Kaufpreise gegenüber den alten Höchstständen zum Teil um mehr als 25 Prozent gefallen sind. Die daraus resultierenden höheren Renditen reichen noch immer nicht aus, um Fremdfinanzierungen im früher üblichen Ausmaß von 75 Prozent und mehr darstellbar zu machen. Der erforderliche Eigenkapitalanteil liegt daher derzeit meist jenseits der 50 Prozent.

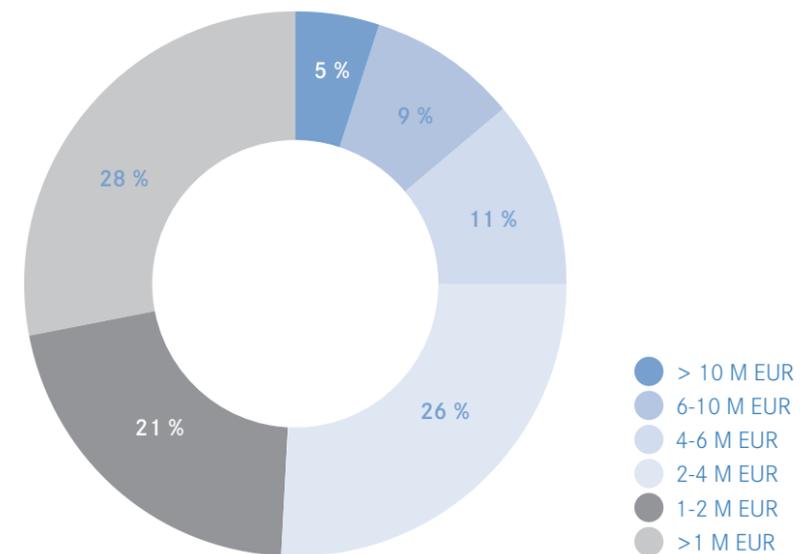
Betrachtet man die verschiedenen Marktsegmente, so zeigt sich – typisch für herausfordernde Marktsituationen –, dass das Topsegment in den besten Lagen mit Abstand die geringsten Preisrückgänge zu verzeichnen hat. Die beiden großen Verkäufe aus dem Portfolio der insolventen SIGNA-Gruppe, das Apple-Haus in der Kärntner Straße und das Meinl-Haus am Graben, belegen dies eindrucksvoll. Grund dafür ist, dass sich hier eigenkapitalstarke Investoren die Krise zu Nutzen machen und Objekte erwerben, die in „normalen“ Zeiten nicht auf den Markt gekommen wären.

Für den breiteren Markt der „Standardobjekte“ in schlechten und durchschnittlichen Lagen gilt das hingegen nicht. Hier ist damit zu rechnen, dass eine Erholung nicht erfolgen wird, solange die Fremdkapitalkosten deutlich höher als die Einstandsrenditen sind.

## Zinshausmarkt nach Käufern



## Zinshausmarkt nach Transaktionsvolumen pro Objekt



Die verarbeiteten Daten beziehen sich auf die bis 2023 grundbücherlich erfassten Transaktionen (Asset Deals/ Share Deals). Abweichungen zu den Vorjahren können sich durch nachträgliche Eintragungen ergeben.



# Grüne Straßen als Investmentchance



**Herwig M. Peham MRICS**

Leitung Investment  
EHL Investment Consulting GmbH

Die „Nähe zu Grün- und Erholungsgebieten“ ist ein geradezu klassisches Lagekriterium – vor allem in den dichtverbauten Wohnlagen, in denen sich der Bestand an Zinshäusern in Wien konzentriert, sieht es damit aber oft nicht allzu gut aus. Für die Lebensqualität in einem Grätzl und damit auch für die mittel- und langfristigen Investmentperspektiven eines Standorts haben daher kleine Grünoasen in der unmittelbaren Nähe umso größere Bedeutung.

Diese Grünflächen entstehen derzeit vor allem im Straßenbereich. Im Rahmen des Programms „Raus aus dem Asphalt“ werden in der laufenden Legislaturperiode 100 Mio. Euro in Straßengrünungen investiert. Dieses Investitionsvolumen ermöglicht nicht nur vereinzelte Pilotprojekte, sondern durchaus großangelegte Umgestaltungen, die den Charakter von Mikrolagen deutlich verändern. Aktuelle Beispiele für die Neugestaltung wichtiger Durchzugsstraßen sind etwa die Praterstraße oder die Wiedner Hauptstraße oder auch der Verkehrsknotenpunkt Julius-Tandler-Platz, wo im Frühjahr mit Bodenentsiegelung und der Pflanzung von 40 zusätzlichen Bäumen begonnen wurde. Ab Sommer 2024 sollen Arbeiten in der Äußeren Mariahilfer Straße

und am Christian-Broda-Platz beim Westbahnhof starten, dazu kommen zahlreiche Straßen mit eher lokaler Bedeutung wie die Argentinierstraße oder die Bernardgasse.

Für den Immobilienmarkt eröffnen diese Maßnahmen neue Chancen: Ein Blick ins Grüne, die lärmdämpfende Wirkung von Bäumen und die kühlende Wirkung von Bepflanzungsmaßnahmen sind mittlerweile eindeutig und in erheblichem Maß wertschöpfend für Wohnungen und Zinshäuser in innerstädtischen Lagen.

## Wenn im nahen Umfeld eines Standorts umfangreiche Begrünungen von Straßen geplant sind, eröffnet das für Investoren und Entwickler attraktive Möglichkeiten.

Wenn im nahen Umfeld eines Standorts umfangreiche Begrünungen von Straßen (meist auch mit Verkehrsberuhigung sowie mehr Freiraum für Fußgänger und mehr Platz für Fahrräder verbunden) geplant sind, eröffnet das für Investoren und Entwickler daher attraktive Möglichkeiten.

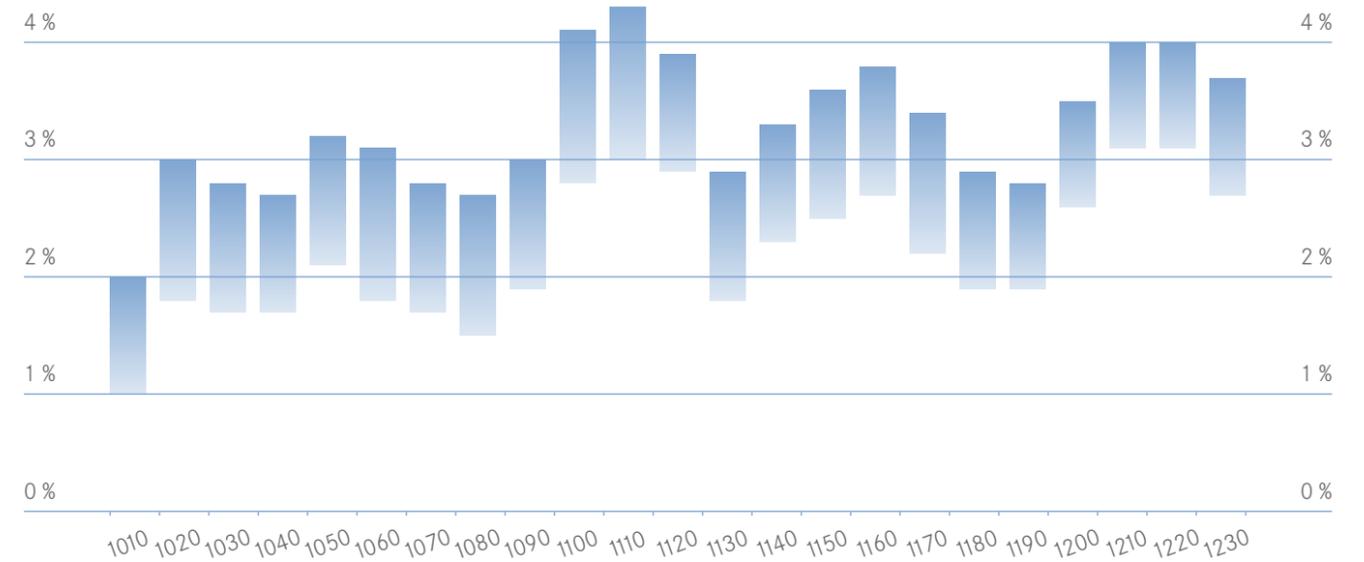
Als Faustregel für Investoren gilt dabei, dass die positiven Effekte von Begrünungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen umso stärker ausfallen, je weniger attraktiv eine Wohnlage aktuell ist. Zuletzt sind gerade diese Lagen preislich zunehmend unter Druck geraten, daher gibt es aber eben bereits besonders interessante Einstiegsmöglichkeiten.

Einen „Masterplan“ für weitere Begrünungsmaßnahmen gibt es nicht, vielmehr verweist die Stadt auf die Mitwirkungsmöglichkeiten der Bezirke. Investoren, die diese Potenziale nutzen wollen, sollten daher verschiedene Informationsquellen nutzen – wo werden Bürgerbeteiligungsverfahren gestartet, welche Wünsche werden von den Bezirken an die Stadt herangetragen, wo sind Fahrradstraßen geplant, etc.

Das umfassende Know-how eines professionellen Immobilienberaters kann sich hier besonders durch Informationsvorsprung bezahlt machen und eigene zeitaufwendige Recherchearbeit ersparen.



## Zinshaus-Markttrenditen in den Wiener Bezirken



Quelle: EHL Market Research | Q2 2024

# Neubauschwäche bringt neue Chancen für den Bestand



**Karina Schunker MA MRICS**

Geschäftsführerin  
EHL Wohnen GmbH

Der Wohnungsneubau ist bereits stark zurückgegangen und 2025 sowie 2026 droht ein noch deutlicherer Einbruch. Für Eigentümer und Verkäufer von Bestandswohnungen eröffnen sich daraus neue Chancen – aktuell besonders in der Vermietung und in den kommenden Monaten auch wieder verstärkt im Verkauf.

Konjunkturlaute, rasche Zinsanstiege und hohe Baupreise haben für die Immobilienwirtschaft ein geradezu toxisches Umfeld geschaffen. Besonders der Neubau ist damit stark unter Druck geraten. Die Zahl der Projektstarts bricht rapide ein, das geht in weiterer Folge mit empfindlichen Rückgängen der Fertigstellungen einher. Insgesamt werden 2024 etwa 13.390 Wohneinheiten fertiggestellt werden, bei den aktuell besonders gefragten freifinanzierten Mietwohnungen kommt es zu einem Rückgang um mehr als die Hälfte auf nur mehr ca. 2.840 Einheiten: Das ist der niedrigste Wert seit sieben Jahren.

**Die Mieten sind im Bestand deutlich gestiegen, die Leerstände gesunken und in praktisch allen Lagen und Preissegmenten sind die Vermarktungszeiten kürzer als in den Vorjahren.**

Der Abwärtstrend ist damit aber noch nicht zu Ende. Die mittelfristige Entwicklung erscheint noch schwieriger, sind doch 2023 die Baubewilligungen für neue Wohnprojekte auf nur mehr ca. 10.545

und damit auf nur mehr etwa die Hälfte der Zahlen aus 2021 gesunken. Der Rückgang der Baubewilligungen bedeutet zugleich weniger Baustarts, was sich ab 2025 und besonders auch in den Folgejahren 2026 und 2027 auf die Fertigstellungszahlen auswirken wird.

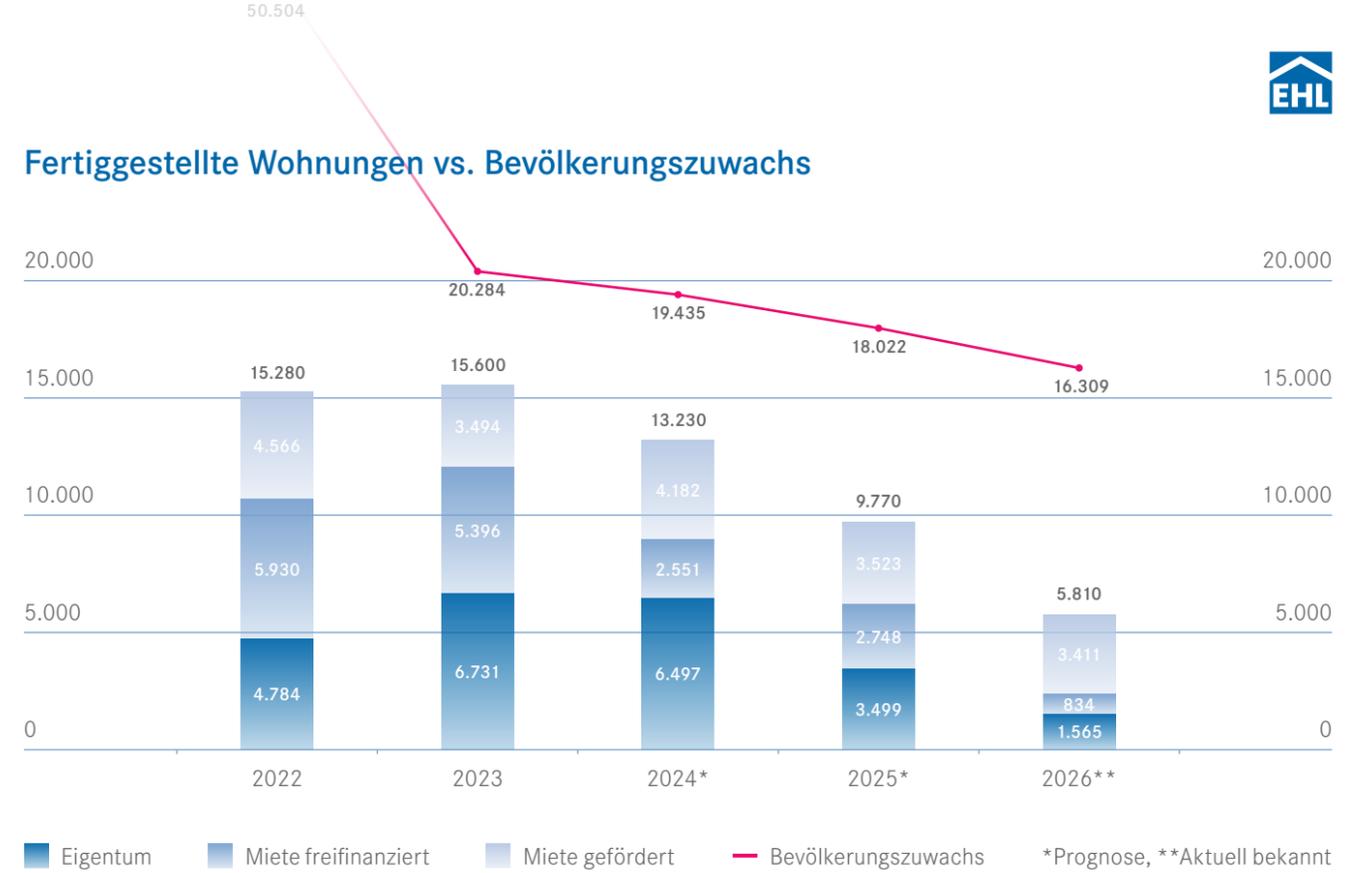
Zahlreiche Bauträger haben bereits fix geplante Projekte verschoben oder auf unbestimmte Zeit ausgesetzt. Daher ist damit zu rechnen, dass die Zahl der

fertiggestellten Wohneinheiten sogar unter der ohnehin sehr geringen Anzahl an Baugenehmigungen liegen wird. Somit erreicht die Wohnungsproduktion in den kommenden Jahren ein Niveau deutlich unter dem strukturellen Neuflächenbedarf, der durch den weitgehend zum Erliegen gekommenen Dachbodenausbau im Altbau noch verschärft wird.

So problematisch diese Entwicklung aus gesamtwirtschaftlicher Sicht ist, so ist sie für Bestandshalter doch eine gute Nachricht: Die Mieten sind deutlich gestiegen, die Leerstände gesunken und in praktisch allen Lagen und Preissegmenten sind die Vermarktungszeiten kürzer als in den Vorjahren.

Am Zinshausmarkt mit seinen MRG-regelten Mieten profitieren davon vor allem Standorte, an denen dank Lagezuschlägen marktconforme Mieten lukriert werden können, wie unter anderem Zentrumslagen

## Fertiggestellte Wohnungen vs. Bevölkerungszuwachs



Quelle: EHL/Exploreal, 02 2024 | Stadt Wien, 11 2023

und Standorte mit sehr guter Infrastruktur. So lässt etwa der Lagezuschlag von teils 16 Euro in großen Teilen der Innenstadt attraktive Mieten erzielen. Auch deutlich über 14 Euro Nettomiete in zentrumsnahen Teilen wie beispielsweise der Josefstadt oder Wieden liegen dem freien Mietzins sehr nahe. An Standorten mit geringem oder keinem Lagezuschlag ermöglicht die starke

Mietnachfrage zwar keine Mehrerträge, aber immerhin geht das Vermietungsrisiko weiter zurück und es gibt dort praktisch keine verwertungsbedingten Leerstände.

Der Verkauf von Eigentumswohnungen ist für Zinshauseigentümer sehr attraktiv, wenn auch die derzeitige Nachfrage aufgrund des aktuellen Zinsniveaus

gedämpft ist. Bei einer Trendwende – die mit Ende des Jahres realistisch erscheint – könnten Altbauwohnungen aber ihr großes Comeback haben und wegen des sich verschärfenden Mangels an Neubauwohnungen besonders stark profitieren. Das Produkt der Altbauwohnung liegt bei Eigentumswohnungssuchenden nach wie vor im Trend.

## Was das Wohnbaupaket für Zinshäuser bringt

Das Wohnbaupaket, mit dem zwar primär der Neubau angekurbelt werden soll, bringt auch für Bestandsobjekte Vorteile. Die für Zinshäuser bedeutendste Maßnahme ist die steuerliche

Begünstigung von energetischer Sanierung und Heizungstausch – bei Wohnraumschaffung durch Dachbodenausbau kommt für drei Jahre eine erhöhte AfA zur Anwendung. Die Streichung von

Kaufnebenkosten wie die Grundbuchs- und Pfandrechteeintragung für einen großen Teil der Wohnungskäufer stellt eine Erleichterung beim Abverkauf von Wohnungen dar.

### Lagezuschlag und Plus für Ausstattungsmerkmale – wie Altbaumieten optimiert werden können

Die Beschränkung der Miethöhe durch den Richtwert wird durch die Möglichkeit von Lagezuschlägen erheblich gemildert.

Doch nicht nur der vom Standort abhängige Lagezuschlag bringt die Möglichkeit zusätzlicher Mieteinnahmen, sondern auch besondere Ausstattungsmerkmale der Wohnung und des Gesamtobjekts schlagen sich in einer höheren zulässigen Miete nieder.

Beispiele dafür sind:

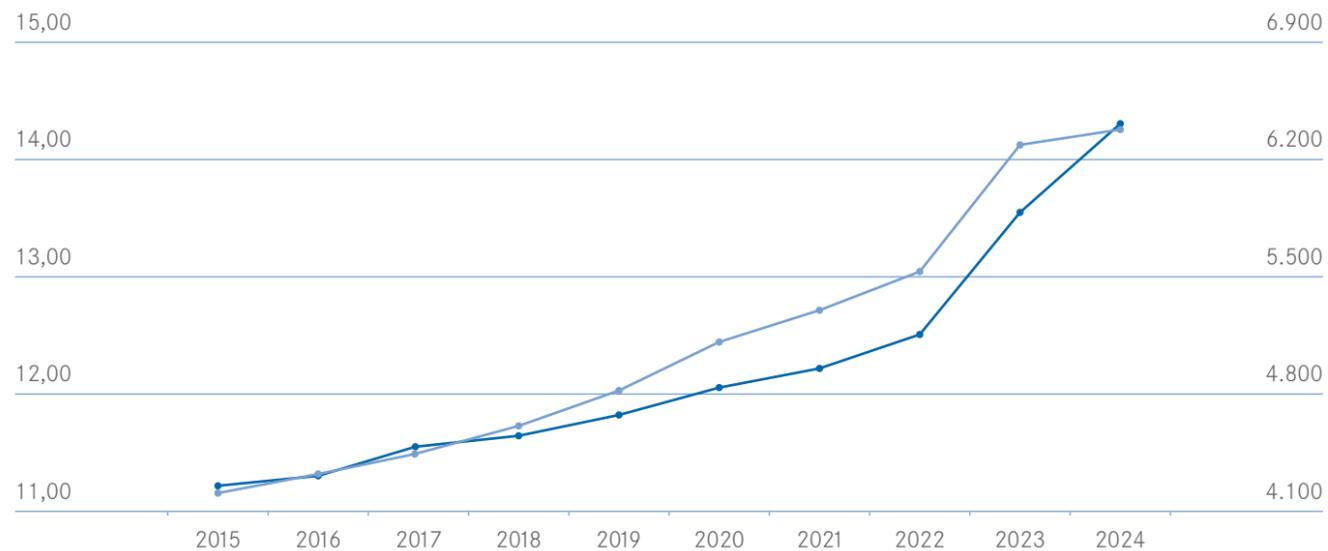
- eine zweite Toilette
- Waschmaschinenanschluss
- Freifläche (Balkon)
- zentrales Heizungssystem
- Anschlüsse für die Telekommunikation

Grundsätzlich kann die zulässige Miete durch gezielte Investitionen daher positiv beeinflusst werden, damit korrekt und rechtlich gesichert umzugehen, erfordert aber Expertise oder fachliche Beratung.

Parallel zur Neubauschwäche ist auch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bestand stark zurückgegangen.

Dachbodenausbauten rentieren sich in der aktuellen Marktsituation nur in sehr guten Lagen und Sanierungen bestehender Wohnungen werden aufgrund gesetzlicher Änderungen, wie beispielsweise die Wertanpassung der Richtwertmieten, derzeit nur noch selten durchgeführt.

### Preisentwicklung Miete vs. Eigentum, Erstbezug 2015-2024



Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht | 02 2024

# Beschleunigter Strukturwandel



Mag. Mario Schwaiger

Leitung | Einzelhandelsimmobilien  
EHL Gewerbeimmobilien GmbH

Am Einzelhandel und an der Gastronomie gingen die schwache Konjunktur und die Konsumzurückhaltung der Verbraucher nicht spurlos vorbei. Dies hat zu vermehrten Mieterwechseln und erhöhtem Druck auf die Mietpreise in den Erdgeschossflächen von Mietshäusern in erstklassigen Lagen geführt. In weniger attraktiven Lagen wird die Suche nach alternativen Nutzungsmöglichkeiten zunehmend dringend.

Abseits der großen, frequenzstarken Einkaufsstraßen stellen gewerblich genutzte Erdgeschossflächen derzeit eine Herausforderung dar. Konjunkturschwäche und Konsumzurückhaltung haben die Situation in den vergangenen zwei Jahren noch verschärft und führen zu einem beschleunigten Strukturwandel und weiter rückläufigem Flächenbedarf im Einzelhandel.

Für Zinshausinvestoren ergeben sich daraus unterschiedliche Folgen: Praktisch

unbeeinträchtigt ist die Attraktivität der absoluten Bestlagen in der Innenstadt, wie insbesondere im Goldenen U, Kärntner Straße – Graben – Kohlmarkt. In anderen gut etablierten Einkaufsstraßen, wie etwa Mariahilfer Straße oder Landstraße kommt es zwar häufiger zu Mieterwechseln, aber in einigen Fällen können bei Neuvermietun-

gen oder Vertragsverlängerungen immer noch zufriedenstellende Konditionen erzielt werden.

Generell finden sich für gute Lagen in den Bezirken innerhalb des Gürtels, in Favoriten nahe dem Hauptbahnhof und in den westlichen Gürtelbezirken von 1160 bis 1190 zufriedenstellend viele Interessenten, in

den anderen Bezirken sind derzeit auch gute Lagen schwer zu vermarkten. Besonders herausfordernd gestaltet sich die Situation in Nebenlagen bzw.

Stadtteilen, die generell wenig Relevanz für Einzelhandel und Gastronomie haben. Hier wird eine ungeschönte Marktanalyse häufig ergeben, dass es sinnvoller ist, nach Alternativnutzungen zu suchen, anstatt mit Niedrigmieten oder sogar Investitionszuschüssen klassische Einzelhändler oder Gastronomiebetriebe anzulocken.

Bei entsprechendem Umfeld können Erdgeschoße erfolgreich in Büroflächen umgewandelt werden, vor allem junge Unternehmen und Firmen aus der Kreativbranche sind dafür offen.

Ein Kapitel für sich ist Kurzfristwohnen, das meist unter dem Schlagwort *Airbnb* abgehandelt wird. Wenn dies an einem Standort zulässig ist und auch die technischen Anforderungen (insb. Installationen, moderne Heizung) erfüllbar sind, können hiermit vor allem in der Nähe von U-Bahnstationen und/oder touristischen Hotspots sehr zufriedenstellende Erträge erzielt werden. Erscheint keine dieser Möglichkeiten realistisch, sollten Möglichkeiten gesucht werden, die Erdgeschossflächen zumindest für die Wohnungsmieter des Zinshauses zu nutzen. Ebenerdige Lagerflächen und Abstellräume für Hausbewohner mögen zwar nur begrenzte Mieteinnahmen generieren, aber sie erfordern geringe Investitionen und können sich durch eine Aufwertung der Wohnungen zusätzlich bezahlt machen.

# Wertermittlung in einem erratischen Marktumfeld



Mag. Astrid Grantner-Fuchs  
MSc MRICS

Geschäftsführerin  
EHL Immobilien Bewertung GmbH

Vergleichswerte sind die Basis jeder Immobilienbewertung. Ausgehend vom tatsächlich für A erzielten Preis unter Berücksichtigung von Gemeinsamkeiten und Unterschieden den Wert von B zu ermitteln, ist die Arbeit kompetenter Bewerter. Wenn aber, wie aktuell der Fall, immer wieder rational kaum erklärliche Preisunterschiede existieren, hat das zwangsläufig einige Unwägbarkeiten zur Folge.

Jahrelang, ja beinahe jahrzehntelang, lebten wir in einem Markt steigender Zinshauspreise. Viele der etwas jüngeren Marktteilnehmer, darunter natürlich auch Bewerter, kannten bis vor knapp zwei Jahren gar keine andere Marktsituation. Eine sich selbst befeuernde Preisentwicklung – die Erwartung, dass der Preis morgen ohnehin noch höher sein werde, trieb unabhängig von Kennzahlen wie insbesondere der Mietrendite schon heute den Preis nach oben – und die Niedrigzinssituation machten es für viele Jahre scheinbar überflüssig, sich mit der Möglichkeit von Preis- und Wertkorrekturen zu befassen.

Dass diese Zeiten nun vorbei sind, ist evident. Doch folgte den stürmischen Preisanstiegen keine ruhigere Phase, sondern vielmehr eine Situation

allgemeiner Verunsicherung, die auch die Immobilienbewertung vor große Herausforderungen stellt. Schließlich ist es ihre Kernaufgabe, potenziellen Käufern und Verkäufern sowie finanzierenden Stellen möglichst verlässliche Auskunft über den „wahren Wert“, also den Marktpreis eines Zinshauses, zu liefern.

**Für Objekte, die vergleichbar sind, werden teilweise so unterschiedliche Preise bezahlt, dass diese rational eigentlich kaum mehr erklärbar erscheinen.**

Warum das derzeit so schwierig ist, zeigt schon ein Blick in die Transaktions-

daten auf dem Wiener Zinshausmarkt: Für Objekte, die im Hinblick auf Lage, bauliche Qualität, laufende Erträge und Ertragspotenzial vergleichbar sind, werden teilweise so unterschiedliche Preise bezahlt, dass diese rational eigentlich kaum mehr erklärbar erscheinen. Die Kaufpreise von vergleichbaren Objekten im gleichen Straßenzug wichen 2023 und 2024 bis zu 50 Prozent voneinander ab.

Hintergrund dieser erratisch wirkenden Marktsituation sind die völlig unterschiedlichen Zugänge verschiedener Investorengruppen zum Zinshausmarkt. Einerseits setzen eigenkapitalstarke Investoren wie Family Offices nach wie vor auf das Konzept „Betongold“ und den Quadratmeterpreis, der meist deutlich unter den Quadratmeterpreisen der einzelnen Wohnungen eines Zinshauses liegt.

## Wieder mehr Vergleichstransaktionen

Auch wenn momentan noch die beschriebene, von Unsicherheiten geprägte Situation vorherrscht, so beginnen sich die Nebel doch langsam zu lichten. Die Zahl der Transaktionen steigt und diese liefern Gutachtern die Benchmarks für Bewertungen, obwohl diese zuvor noch einer besonders kritischen Über-

prüfung bedürfen. War es in jüngster Vergangenheit immer wieder notwendig, sogar geplatze Deals zu nutzen, um zumindest notdürftig den Marktwert eines Zinshauses eingrenzen zu können, so ist wenigstens das jetzt nicht mehr erforderlich.

Der seit Mitte 2022 teilweise vorherrschende übertriebene Pessimismus der Marktteilnehmer weicht zunehmend einem kritischen Realismus, was die Erstellung gut abgesicherter, evidenzbasierter Bewertungen mit einer geringeren Preisspanne erleichtern wird.

Außerdem werden die indexangepassten Mieten – soweit es kein Hineingrätschen der Politik gibt – als sicherer Inflationsschutz angesehen. Andererseits sehen wir aber auch das Comeback der Rendite. Wer eine Akquisition zu einem wesentlichen Teil fremdfinanzieren muss, für den kommen nur mehr Objekte mit ausreichend hohem Cashflow für die Bedienung der Kredite in Frage – und das ist nur bei deutlich niedrigeren Preisen der Fall, als manch eigenkapitalstarke Käufer auch heute zu bezahlen bereit sind. Zudem wird das Ausbaupotenzial am Markt noch recht unterschiedlich als Preisfaktor berücksichtigt, allerdings geht hier der Trend klar dazu, möglichen Ausbauten keinen oder sehr geringen Wert beizumessen.

Es sind also weder die Erwartungen der Verkäufer noch die Bereitschaft der Käufer, diese zu akzeptieren, homogen.

**Es sind also weder die Erwartungen der Verkäufer, noch die Bereitschaft der Käufer, diese zu akzeptieren, homogen.**

Wenn die objektiven Kriterien wie Lage, Bauzustand oder Ertrag gleich sind, müssen subjektive Kriterien für die teils massiven Preisunterschiede verantwortlich sein.

Auf Verkäuferseite ist das wesentlichste „subjektive“ Kriterium der Zeithorizont, innerhalb dessen ein Verkauf abge-

schlossen werden soll oder muss. Gibt es keinen Zeitdruck, ist die Orientierung am „Betongold-Konzept“, also am (höheren) langfristigen Wert, definitiv zulässig. Ist ein Verkauf zwingend erforderlich, zählt in der Regel eher der (niedrigere) Ertragswert.

In der Praxis bedeutet das, dass ein Verkehrswertgutachten derzeit besonders wichtig ist, um trotz der breiten Streuung der derzeit am Markt bezahlten Preise einen für beide Seiten vertretbaren Preis zu finden. Die Einbindung eines kompetenten und neutralen Gutachters ist gerade jetzt von immenssem Vorteil und unbedingt anzuraten, denn mit einem Verkehrswertgutachten kann die Bandbreite eines möglichen Preises eingegrenzt und auf Basis objektiver Kriterien verhandelt werden.

# Schwere Zeiten, aber Anzeichen für einen baldigen Aufschwung verdichten sich

Ausgestanden ist die Krise wahrscheinlich noch nicht, aber die Talsohle sollte bald erreicht sein, so die einhellige Expertenmeinung beim EHL-Round-Table-Gespräch zum Wiener Zinshausmarkt. Doch Besserung ist in Sicht und die ersten Anzeichen einer Erholung sollten sich ab 2025 zu einem zarten Aufschwung verdichten. Den Startschuss dazu muss aber die EZB geben – und er sollte nicht allzu leise ausfallen.

*Wenn wir im Frühjahr 2024 über Zinshausmarkt reden, müssen wir wohl oder übel zuallererst über Finanzierungen, Zinsen und Eigenkapitalquoten reden. Daher die Frage an den Banker in der Runde – will überhaupt noch jemand Geld von Ihnen, um in Zinshäuser zu investieren?*

**Gerhard Humer, Leiter der Immobilienprojektfinanzierung an der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich:** Die Nachfrage nach Finanzierungen ist weiterhin gegeben. Aber natürlich ist sie geringer, weil Fremdkapital deutlich teurer geworden ist und wir auch höhere Eigenkapitalquoten verlangen müssen. Bei einem Projekt, bei dem wir früher z.B. 20 Prozent Eigenkapital gebraucht haben, sind es jetzt zumindest 40 Prozent.

Das ist auch ganz logisch, weil sich jetzt eben mit den gleichen Mieteinnahmen nur mehr ein kleinerer Fremdkapitalanteil refinanzieren lässt.

**Gerhard Tüchler, Geschäftsführer der Tecto Immobiliengruppe:** Das klingt in der Form noch harmlos, aber in der Praxis schaut das dann so aus, dass von den jährlichen Mieteinnahmen zuerst einmal pro Quadratmeter bis zu 1,90 Euro monatlich als Bewirtschaftungskosten abgezogen werden und auf einmal sind dann schon 60 bis 70 Prozent Eigenkapitalquote gefordert. Unter solchen Umständen verliert ein Immobilienunternehmer offen gestanden jedes Interesse an einem neuen Investment.

**Franz Pörtl, Geschäftsführender Gesellschafter der EHL Investment Consulting:** Hier hat es zweifellos eine Zäsur gegeben. Die Investoren, die vor wenigen Jahren noch mit einem sehr geringen Eigenkapitalanteil agiert haben, sind in der aktuellen Marktsituation völlig abgetaucht. Das Geschäftsmodell Zinshaushandel im Sinne von Ausnützen der stetig steigenden Preise – also kaufen, postwendend einen neuen Käufer suchen und nach ein paar Monaten mit Profit auszusteigen – ist durch den Zinsanstieg völlig zum Erliegen gekommen. Dafür sehen wir gerade für Objekte in guten und sehr guten Lagen wieder immer öfter eigenkapitalstarke, langfristig orientierte Investoren, die sich nicht über Finanzierungen den Kopf zerbrechen

müssen, sondern es als Chance sehen, dass auch Spitzenobjekte wieder auf den Markt kommen. Und zwar zu merklich günstigeren Konditionen als vor zwei oder drei Jahren.

**Michael Schmidt, Geschäftsführender Gesellschafter der 3SI Immogroup:** Dieser Rückgang ist evident, aber es gibt die Käufer, die vom Produkt Zinshaus überzeugt sind, langfristig exzellente Portfolios aufbauen wollen und der Anfangsrendite keine allzu große Bedeutung beimessen. Das ist ein gutes Zeichen und zeigt, dass die Talsohle durchschritten ist. Und es ist eine große Chance an gute Häuser zu kommen. Und noch etwas: Wir als 3SI können auch jetzt noch Zinshäuser mit 90

Prozent Fremdkapital einkaufen. Die meisten Banken finanzieren uns noch immer Zinshäuser und dies durchaus mit hohen Fremdkapitalquoten, weil das Kriterium nicht nur das Verhältnis von Mietertrag zu Finanzierungskosten ist, sondern man auch den Substanzwert sehen muss und der liegt bei den momentanen Einkaufspreisen oft unter den Baukosten. Bei den hochwertigen Häusern, die wir kaufen, konnte man auch in den besten Zeiten der Niedrigzinsen meist die Kreditkosten nicht mit den Mieteinnahmen decken. Da wir in der Regel sanieren, parifizieren und abverkaufen, zählt am Ende vor allem, dass wir einen soliden und derzeit eigentlich

sogar sehr günstigen Preis pro Quadratmeter im Ankauf bezahlen. Wir haben keinen „schlechten Markt“, wir müssen nur ein anderes Geschäftsmodell umsetzen. Jedes Zinshaus einfach weiterzuverkaufen, funktioniert nicht mehr, man muss wieder viel mehr Arbeit hineinstecken und wie in unserem Fall, über Entwicklung des

**Wir haben keinen „schlechten Markt“, wir müssen nur ein anderes Geschäftsmodell umsetzen. Jedes Zinshaus einfach weiterzuverkaufen, funktioniert nicht mehr.**

*- Michael Schmidt*





wurden, die Preise deutlich stärker zurückgegangen sind und wir daher dort derzeit stärker engagiert sind. Ich denke, dass diese Entwicklung jetzt bei uns nachgeholt werden wird. Am Ende kann man es nicht anders sagen, als dass nicht Käufer und Verkäufer, sondern die Banken und die EZB den Markt bestimmen werden. Wie lange und wie stark die Schwächephase ausgeprägt sein wird, liegt an der Zinspolitik der EZB und an der Bereitschaft der Banken, die Risiken einzugehen, die es nun

Hauses und Abverkauf der Wohnungen die Finanzierung rückführen. Das Delta zwischen dem Quadratmeterpreis für das Zinshaus und dem Quadratmeterpreis, den wir beim Verkauf von Wohnungen derzeit erzielen, ist jedenfalls so hoch wie noch nie zuvor. Objekte mit einem hohen Anteil befristeter Mietverträge, mit Leerständen und in teuren Lagen auch Ausbaumöglichkeiten kaufen wir daher weiterhin und diese versprechen oft höhere Entwicklungsgewinne als in den Boomzeiten des Markts.

**Humer:** Das stimmt natürlich. Wenn jemand ein ertragsstarkes, realistisches Exitszenario darstellen kann, dann zählt für uns natürlich nicht nur die Mietrendite. Aber gerade dann sind für uns Kriterien wie Track record, Know-how und Bonität eines Investors besonders wichtig.

*Das klingt mir jetzt aber doch ein wenig zu entspannt. Haben wir die Krise wirklich schon überstanden?*

**Pörtl:** Das glaube ich nicht. „Die Talsohle durchschritten“, wie Michael meint, hat der Markt möglicherweise in dem Bereich

der sehr guten und der absoluten Spitzenlagen, in denen 3SI engagiert ist. Für den breiten Markt der durchschnittlichen und schwächeren Lagen gilt das sicher nicht. Da rechne ich schon damit, dass wir im zweiten Halbjahr noch einige Insolvenzen von Zinshauseigentümern sehen werden, die ihre Finanzierungen nicht bedienen können. Eine Reihe von Investoren, die am Peak des Marktes gekauft haben, wird unabhängig vom aktuellen Preisniveau verkaufen müssen und in einigen Fällen wird das wohl der Insolvenzverwalter übernehmen. In diesen Segmenten werden die Preise jedenfalls noch etwas zurückgehen.

**Tüchler:** Das sehe ich genauso. In Österreich haben die Banken bisher erstaunlich ruhig reagiert. Ganz anders als in Deutschland, wo Kredite viel rigider fällig gestellt

### Eine Reihe von Investoren, die am Peak des Marktes gekauft haben, wird unabhängig vom aktuellen Preisniveau verkaufen müssen.

- Franz Pörtl

einmal gibt, wenn man Bankgeschäfte betreibt.

**Schmidt:** Genau deswegen wäre eine stärkere Differenzierung seitens der Banken so wichtig. Es gibt Investoren, deren Geschäft nicht mehr zu sanieren ist. Die werden auch durch die bevorstehende Zinswende nicht gerettet werden können. In solchen Fällen ist es selbstverständlich, dass die Bank die Reißleine zieht. Aber genauso gibt es auch an sich gute Immobilienunternehmen und Investoren mit soliden

Geschäftsmodellen, die durch den rasanten Zinsanstieg und die durch die KIM-Verordnung mitverursachten Verzögerungen bei der Verwertung in temporäre Probleme geraten. Diese Unternehmen sind zukunftsfähig und man sollte sie unterstützen, aber wenn

sie bei jedem Zahlungsverzug ein schlechteres Rating bekommen und mit höheren Zinsen bestraft werden, werden es auch viele von diesen nicht schaffen.

**Humer:** Die Banken sind durchaus in der Lage und bereit, zu differenzieren und wir suchen auch partnerschaftliche Lösungen mit den Kunden. Aber zum einen sind vor allem kleinere Institute, die sich bis 2022 stark im Zinshausgeschäft engagiert haben, oft unabhängig vom konkreten Einzelfall dringend dazu angehalten, ihre Kreditportfolios in diesem Segment abzubauen, und zum anderen haben sich alle Banken an die die gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben zu halten. Wir sind nicht komplett frei in der Entscheidung, wie Kunden zu raten sind, wann ein Kredit als non-performing zu bewerten und wie damit umzugehen ist.



Zugegebenermaßen entspricht das nicht immer der wirtschaftlichen Realität und auch ich würde es sehr begrüßen, wenn die Aufsichtsbehörden ihre Regelungen einer sehr kritischen Prüfung unterziehen.

*Vorhin wurde das attraktive Delta zwischen Wohnungs- und Zinshauspreisen angesprochen. Es kommen immer weniger*

*Wohnungen auf den Markt, der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum ist gegeben und er ist stark. Eigentlich perfekt für Bestandsobjekte?*

**Tüchler:** Das ist einfach ein Kostenthema: Bauen bzw. Instandhaltung, Renovierung und Verbesserung sind kaum billiger geworden, die Personalkosten sind gestiegen und die Finanzierungskosten haben sich vervielfacht. Das wird durch den Rückgang der Kaufpreise für Zinshäuser nicht kompensiert. Ein Bauträger kann bei der heutigen Kostensituation fast nicht mehr zu bauen beginnen, denn bei den meisten Projekten bringt schon die Bauträgerkalkulation ein negatives Ergebnis und selbst dann, wenn sich ein Investment wirtschaftlich positiv darstellen lässt, bekommt er in den meisten Fällen keine Finanzierung.

### Ein Bauträger kann bei der heutigen Kostensituation fast nicht mehr zu bauen beginnen.

- Gerhard Tüchler





Aber einen Boom wie 2021/22 werden wir lange nicht mehr erleben und war auch nicht mehr normal.

**Humer:** Wenn man auf die Basics sieht, darf man tatsächlich optimistisch sein. Die Nachfrage nach Wohnungen ist da und es wird wenig produziert. Die private Kaufkraft ist weiterhin gut und die realen Einkommen sind zuletzt in fast allen Branchen stark gestiegen, damit werden auch gestiegene Mieten und Eigentumswohnungen wieder leistbarer. Und

das wird sich auch im Zinshausmarkt widerspiegeln.

**Pörtl:** Für eine Zeitspanne von zwei oder drei Jahren bin ich mit Prognosen vorsichtig. Aber der Immobilienmarkt ist und bleibt

stark zyklisch. Eher traue ich mich vorherzusagen, dass wir beim nächsten zyklischen Hoch – in etwa in zehn Jahren – wieder einen Markt haben, in dem man sich darüber wundert, wie billig alles noch vor wenigen

Jahren war. Es wird viel mehr Kaufinteresse als Objekte geben und jeder glaubt zu wissen, dass es weiter bergaufgehen wird – also eigentlich das gleiche Szenario, wie wir es aus 2021 und 2022 kennen.

**Schmidt:** Wie schon gesagt, bin ich ja durchaus optimistisch, der Wohnungsmarkt ist auf seinem Erholungskurs einfach schon weiter. Ich habe viele Angebote für Wohnungen in unseren Häusern, was mich sehr zuversichtlich stimmt. Wir haben zuletzt auch bei einem Objekt die Finanzierungssituation der Käufer erhoben und haben festgestellt, dass weit weniger Hypotheken eingetragen sind als früher, das heißt die Käufer kaufen mit viel mehr Eigenkapital. Es gibt also reichlich Menschen, die kaufen wollen und dies unabhängig von Bankenfinanzierungen auch bewerkstelligen können. Diese Kundenschicht gibt es auch bei Zinshauskäufern, beispielsweise den Privatstiftungen, aber irgendwie fehlt noch ein Impuls, um JETZT zu kaufen. Dabei ist wahrscheinlich gerade jetzt die beste Chance, noch an gute Objekte zu kommen. Wenn dann wieder alle kaufen, ist es zu spät.

*Wollen wir abschließend noch einen gemeinsamen Blick in die Kristallkugel werfen: Wo wird der Zinshausmarkt in drei Jahren stehen? Dort, wo wir heute sind, den Bach hinuntergegangen oder zurück in alter Stärke?*

**Tüchler:** Die Assetklasse Zinshaus hat definitiv eine gesicherte Zukunft und in drei Jahren werden die Preise wieder höher sein. Aber ich bleibe dabei: Alles hängt an der EZB und den Banken. Wenn auch die kurzfristigen Zinsen sinken und die Banken wieder Investments und Entwicklungen finanzieren, dann wird es wieder aufwärts gehen.

**Schmidt:** Das sehe ich genauso und ich glaube, dass der erste EZB-Zinsschritt nach unten psychologisch eine weit größere Wirkung haben wird als 0,25 oder 0,5 Prozentpunkte weniger an realer Ersparnis bei den Finanzierungskosten bringen. Es wird das Kaufsignal sein, und die Investoren, die sich derzeit nur umschauen, werden dann tatsächlich zu kaufen beginnen. Ich denke, der Euribor wird schon 2025 etwa bei 2,5 Prozent stehen, die Zinshauspreise werden signifikant höher sein als jetzt und es wird wieder deutlich mehr Transaktionen geben.

### Wenn man auf die Basics sieht, darf man tatsächlich optimistisch sein.

- Gerhard Humer



### Personen im Gespräch



#### Gerhard Humer

Leiter Immobilienprojektfinanzierung, Raiffeisenlandesbank Oberösterreich



#### Michael Schmidt

Geschäftsführender Gesellschafter der 3SI ImmoGroup



#### Franz Pörtl

Geschäftsführender Gesellschafter der EHL Investment Consulting



#### Gerhard Tüchler

Geschäftsführer der Tecto Immobiliengruppe

# Vermittelte Zinshäuser



## Kärntner Straße 12, 1010 Wien



Dieses 1875 erbaute Eck-Zinshaus in der Kärntner Straße 12 punktet nicht nur durch sein prächtiges Aussehen, sondern auch durch seine exklusive Innenstadtlage.

Nutzfläche ca. 3.550 m<sup>2</sup>

## Schubertring 9–11, 1010 Wien



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

Nutzfläche ca. 9.445 m<sup>2</sup>

## Bürgerspitalgasse 29, 1060 Wien



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

Nutzfläche ca. 3.561 m<sup>2</sup>

## Burggasse 51, 1070 Wien



Der Adlerhof wurde 1874 erbaut und besticht durch seine äußerst attraktive Wohnlage im 7. Wiener Gemeindebezirk Mariahilf.

Nutzfläche ca. 11.410 m<sup>2</sup>

## Schreyvogelgasse 2, 1010 Wien



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

Nutzfläche ca. 3.424 m<sup>2</sup>

## Franz-Josefs-Kai 27, 1010 Wien



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

Nutzfläche ca. 3.508 m<sup>2</sup>

## Lerchengasse 36, 1080 Wien



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

Nutzfläche ca. 856 m<sup>2</sup>

## Schönbrunner Straße 249, 1120 Wien



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

Nutzfläche ca. 4.223 m<sup>2</sup>

## Favoritenstraße 39, 1040 Wien



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

Nutzfläche ca. 2.582 m<sup>2</sup>

## Mariahilfer Straße 3, 1060 Wien



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

Nutzfläche ca. 2.772 m<sup>2</sup>

## Kopfstraße 62, 1160 Wien



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

Nutzfläche ca. 1.448 m<sup>2</sup>

## Hofstattgasse 20, 1180 Wien



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

Nutzfläche ca. 1.281 m<sup>2</sup>

# 1., Innere Stadt

Die Innenstadt hat die Marktturbulenzen bisher weitgehend unbeschadet überstanden. Für erstklassige Objekte finden sich selbst bei schwierigen Rahmenbedingungen Käufer, die weiterhin hohe Preise akzeptieren.

Im äußerst herausfordernden Immobilienmarktjahr 2023 gab es eine bemerkenswerte Transaktion: Das „Apple-Haus“ in der Kärntner Straße wechselte um den stolzen Quadratmeterpreis von 31.000 Euro den Besitzer. Dieser Wert wäre wohl auch vor der Zinswende kaum zu übertreffen gewesen. Die Transaktion des Hauses – in bester Frequenzlage der Kärntner Straße, mit einem Volumen von fast 100 Mio. Euro und ihrem beachtlichen Quadratmeterpreis – ist jedoch aufgrund des hohen Geschäftsflächenanteils nicht als typische Zinshaustransaktion zu sehen. Doch auch weitere Deals, wie zum Beispiel der Verkauf des Meisl-Hauses am Graben, bei denen Höchstpreise erzielt wurden, unterstreichen die anhaltend starke Verfassung des Markts im Stadtzentrum.

Hintergrund der verblüffenden Marktresilienz ist die Tatsache, dass hier einerseits typische „Trophy Assets“ zum Verkauf kommen und andererseits zahlreiche eigenkapitalstarke Investoren oft schon jahrelang auf Möglichkeiten warten, Topobjekte in bester Innenstadtlage zu erwerben. Kurzfristige Renditeerwartungen spielen dabei ebenso eine untergeordnete Rolle wie die Kosten oder die Verfügbarkeit von Bankfinanzierungen.

Dominiert wird das Geschehen auf Seiten der (potenziellen) Käufer von hochliquiden österreichischen Privatinvestoren bzw. -stiftungen. Das größte Interesse be-

## Das größte Interesse besteht an Bestlagen im Bereich des Goldenen U, am Ring, nahe des Stephansplatzes oder prestigeträchtigen Adressen.

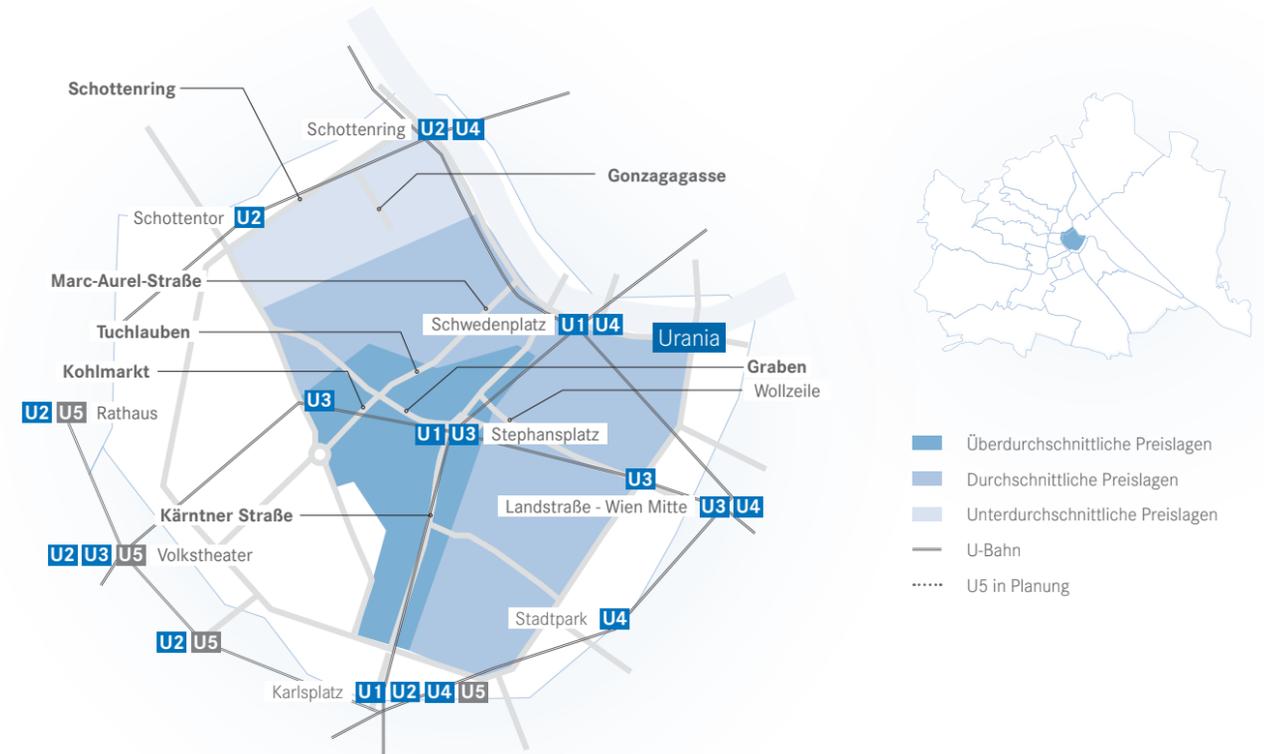
steht dabei an Bestlagen im Bereich des Goldenen U, am Ring, nahe des Stephansplatzes oder prestigeträchtigen Adressen wie Freyung oder Am Hof. Bei Objekten mit einem höheren Anteil gewerblicher Mieten sind Renditen bis über drei Prozent erreichbar, bei dominantem Wohnanteil von 1,0 bis 2,0 Prozent.

Durch den hohen Einzelhandelsanteil bei den Zinshäusern am Goldenen U (Apple) sowie aufgrund des hohen Mietniveaus kann eine höhere Rendite erzielt werden. Dies gilt jedoch nur in besonderen Highstreet-Lagen.

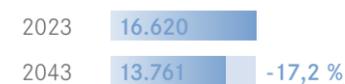
Das starke Interesse potenter Investoren wird dafür sorgen, dass die Preise auf einem Niveau bleiben, das in etwa den bisherigen Höchstwerten aus den Jahren 2021/22 entspricht. Gesucht werden vor allem voll entwickelte Objekte mit einer stabilen Vermietungssituation. Privatinvestoren und institutionelle Käufer mit einem langfristigen Investmentfokus dominieren den Markt, während Entwickler und Zinshausändler in nächster Zukunft nur eine geringfügige Rolle spielen werden.

### Innere Stadt

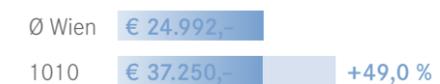
Zinshauspreise	6.800 bis 12.000 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	1,0 bis 2,0 %
<b>Monatsmieten netto in EUR/m<sup>2</sup></b>	
Wohnungen	Ø k. A.
Büros	15,00 bis 28,50
Geschäftslokale A-Lagen	120 bis 650
Geschäftslokale B-Lagen	15 bis 85



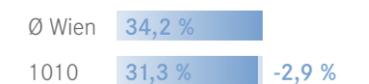
### Bevölkerungsentwicklung



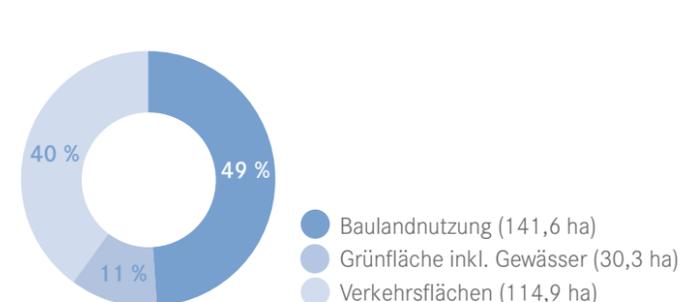
### Durchschnittliches Einkommen (netto)



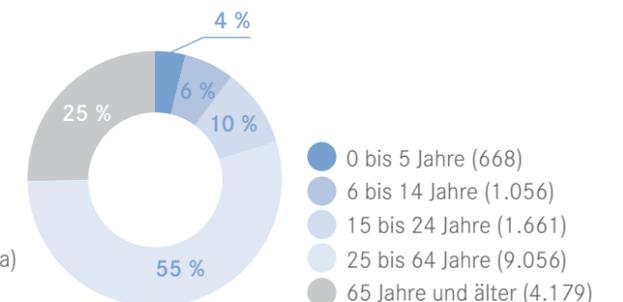
### Anteil nicht österreichischer Staatsbürger



### Flächenaufteilung



### Altersgruppen



# 2., Leopoldstadt 20., Brigittenau

Die „Insel“ zwischen dem Donaukanal und der Donau ist nach mehreren Jahren, in denen sie sich dynamischer entwickelt hat als der Gesamtmarkt – wie auch andere zentrumsnahe Bezirke – mit Nachfrage- und Preisrückgängen konfrontiert.

Der Zinshausmarkt in der Leopoldstadt und teilweise auch in der benachbarten Brigittenau konnte lange Zeit – getrieben von der Nähe zur Innenstadt, der guten Verkehrsanbindung durch U- und S-Bahnen, zahlreichen Grün- und Freizeitflächen sowie von großen Stadtentwicklungsprojekten und Neubauten – schneller wachsen als in anderen Bezirken. Umso stärker sind die Leopoldstadt und Brigittenau gegenwärtig vom Nachfragerückgang betroffen, obwohl die obengenannten Vorzüge nach wie vor Bestand haben. Im gesamten Jahr 2023 kam es nur zu sehr wenigen Transaktionen, auch die Investitionen in Modernisierungen und Ausbau sind drastisch zurückgegangen.

Dafür sind mehrere Faktoren verantwortlich: Erstens gibt es in beiden Bezirken wenige „Trophy Assets“, die weitgehend krisenresistent sind und für die unabhängig von den erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten großes Interesse besteht. Zweitens ist die Klientel, die sich speziell für Investments in der Leopoldstadt interessiert, derzeit kaum am Markt aktiv. Drittens sind die wichtigen Stadtentwicklungsprojekte, die dem Zinshausmarkt in den beiden

Bezirken entscheidende Impulse gaben, ins Stocken geraten. Für die Neunutzung des riesigen Nordwestbahnhofgeländes ist nun zwar die Umweltverträglichkeitsprüfung abgeschlossen, der ursprüngliche Zeitplan ist aber nur mehr schwer zu halten. Die Entwicklung der Waterfront zur Donau, die mit dem Marina Tower der BUWOG erfolgreich begonnen wurde, erlitt durch die Kündigung des Vertrags zwischen der Stadt und dem ursprünglichen Betreiberkonsortium für den Fernbusterminal und den darüber geplanten Wohnbauten einen Rückschlag.

Die Leopoldstadt kann mit wichtigen Standortvorzügen punkten, die bei einer Erholung des Markts wieder gebührende Beachtung finden werden und für eine markante Trendwende bei Umsätzen und Preisen sorgen können, auch weil es zahlreiche Investoren gibt, die sich im 2. Bezirk aus emotionalen Gründen engagieren. Der Baubeginn des Stadtentwicklungsgebiets Nordwestbahnhof, der frühestens 2026 erfolgen wird, wird das Umfeld dieses Bereichs bzw. den gesamten Bezirk weiter aufwerten.

## Leopoldstadt

Zinshauspreise	2.300 bis 5.600 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	1,8 bis 3,0 %

### Monatsmieten netto in EUR/m<sup>2</sup>

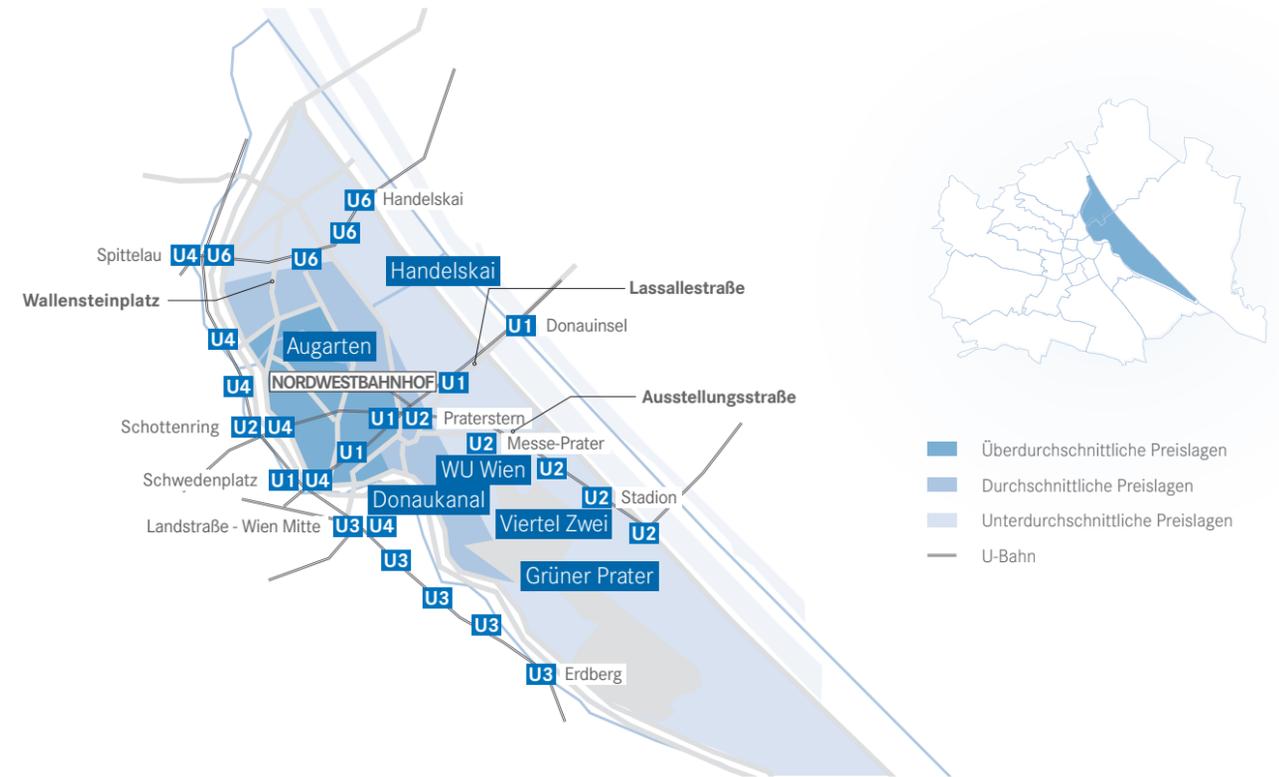
Wohnungen	Ø 13,35
Büros	11,00 bis 22,50
Geschäftslokale A-Lagen	13 bis 26
Geschäftslokale B-Lagen	5 bis 11

## Brigittenau

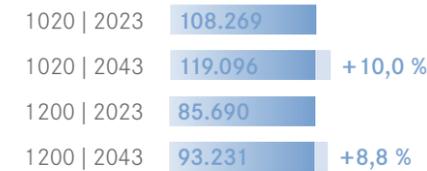
Zinshauspreise	2.000 bis 3.800 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	2,6 bis 3,5 %

### Monatsmieten netto in EUR/m<sup>2</sup>

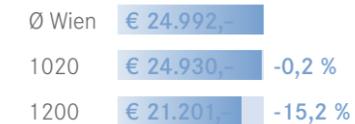
Wohnungen	Ø 12,65
Büros	10,50 bis 21,50
Geschäftslokale A-Lagen	10 bis 20
Geschäftslokale B-Lagen	5 bis 9



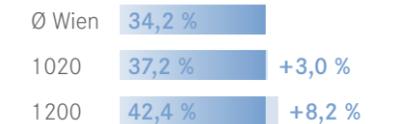
## Bevölkerungsentwicklung



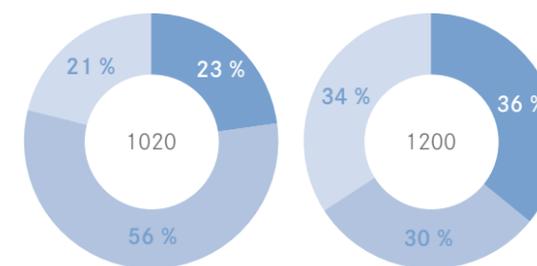
## Durchschnittliches Einkommen (netto)



## Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

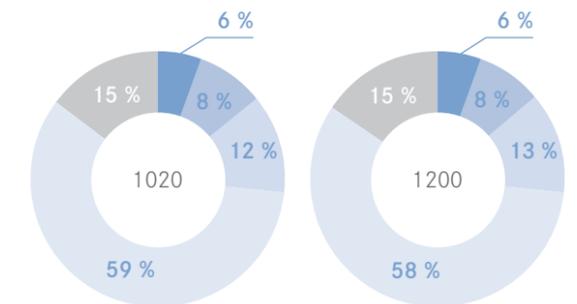


## Flächenaufteilung



- Baulandnutzung (434,4 ha | 204,9 ha)
- Grünfläche inkl. Gewässer (1.075,1 ha | 170,0 ha)
- Verkehrsflächen (414,7 ha | 196,2 ha)

## Altersgruppen



- 0 bis 5 Jahre (6.266 | 4.824)
- 6 bis 14 Jahre (9.138 | 7.105)
- 15 bis 24 Jahre (13.503 | 11.119)
- 25 bis 64 Jahre (63.439 | 49.417)
- 65 Jahre und älter (15.923 | 13.225)

# 3., Landstraße

Die Landstraße zählt zu den Wiener Bezirken, die gemeinhin und zu Recht als „gutbürgerlich“ bezeichnet werden. Im aktuell schwierigen Umfeld erweist sich diese Zuschreibung als vorteilhaft. Insbesondere Objekte in den besten Lagen bleiben im Vergleich zum Gesamtmarkt größtenteils preisstabil.

Die anspruchsvollen Marktbedingungen haben zu einem deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumens im 3. Bezirk geführt. Die Preise blieben hingegen im Durchschnitt stabiler als in den meisten anderen zentrumsnahen Bezirken der Stadt. Diese Entwicklungen lassen sich mit der spezifischen Positionierung als klassisch gutbürgerlicher Bezirk erklären: Die Eigentümerstruktur ist ausgesprochen stabil und viele Zinshausbesitzer verspüren auch in schwierigen Zeiten keinen Verkaufsdruck.

## Die Eigentümerstruktur ist ausgesprochen stabil und viele Zinshausbesitzer verspüren auch in schwierigen Zeiten keinen Verkaufsdruck

Daher gelangen einerseits nur wenige Objekte auf den Markt, während andererseits eine ausreichend große Anzahl an potenziellen Kaufinteressenten die gegenwärtige Marktlage als Chance sieht, Objekte in erstklassigen Lagen zu erwerben.

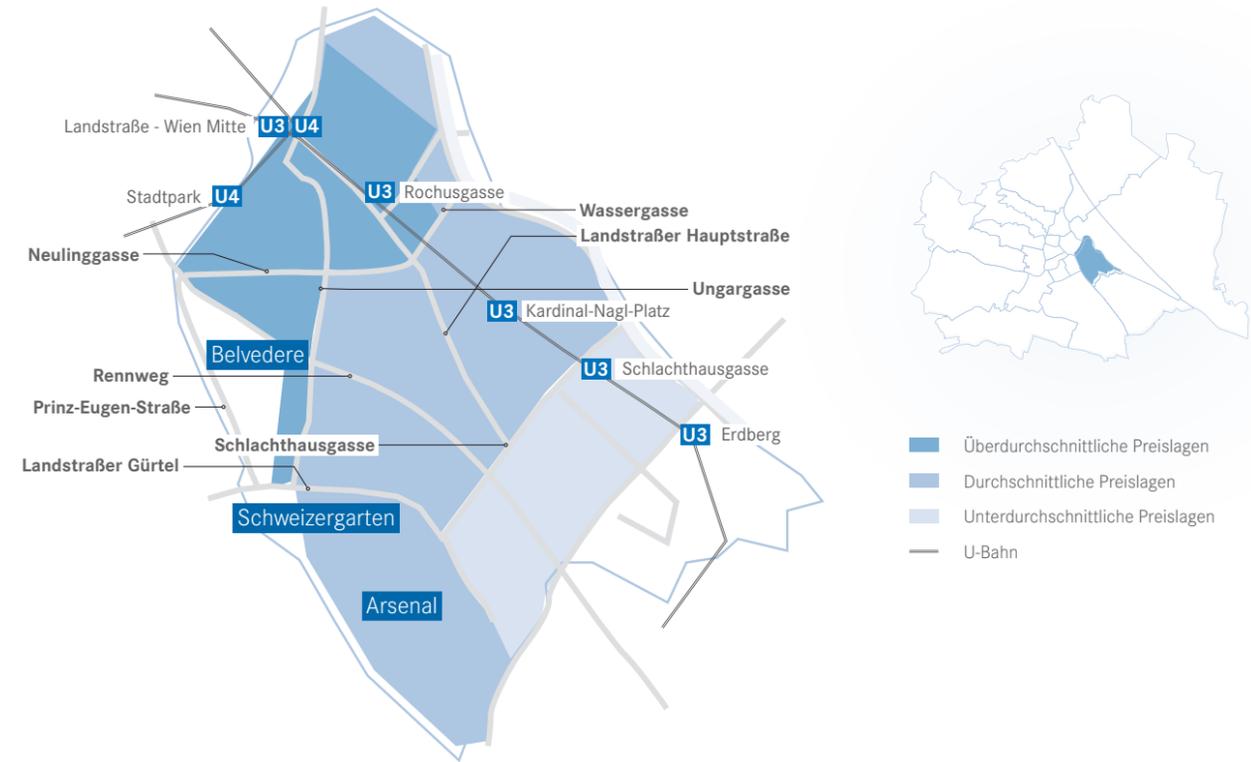
Der Verkauf eines Zinshauses in der Landstraße um 10 Mio. Euro und mehr als 4.200 Euro/m<sup>2</sup> von einem Institutionellen an einen Projektentwickler ist ein gutes Beispiel dafür, wie bei der Preisbildung langfristigen Perspektiven höherer Stellenwert eingeräumt wurde als kurzfristigen Problemen.

In besonderem Maß gilt das für das Botschaftsviertel in der Nähe des Rennwegs. Zwar auf einem niedrigeren Preisniveau, aber grundsätzlich ähnlich wie in der Innenstadt, gibt es auch hier immer wieder echte „Liebhaberpreise“, die nicht durch die aktuelle Rendite, sondern vielmehr durch die langfristige Werthaltigkeit des Investments gerechtfertigt werden.

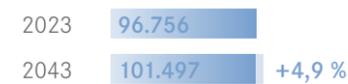
In den äußeren Bezirksteilen ist das weniger der Fall. Diese Lagen haben bis 2022 in besonderem Maß von ambitionierten, den jeweiligen Standort aufwertenden Entwicklungsprojekten wie etwa dem Triiiple oder The Marks sowie im Fasanviertel vom nahegelegenen Hauptbahnhof profitiert. Diese Impulse fehlen derzeit und haben so auch zu nachlassendem Interesse an diesen Lagen geführt.

Die Landstraße und ihr Einzugsgebiet werden mit ihrem hochwertigen Gebäudebestand auch in Zukunft zu den besonders stabilen Teilen des Zinshausmarkts zählen. Mittelfristig sind Impulse von der Realisierung weiterer hochwertiger Neubauprojekte zu erwarten. Der bis 2025 laufende Ausbau der Schnellbahn-Stammstrecke mit ihren beiden im 3. Bezirk gelegenen Knotenpunkten Wien Mitte und Rennweg ist ein weiterer Pluspunkt.

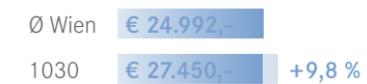
Landstraße	
Zinshauspreise	3.100 bis 5.200 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	1,7 bis 2,8 %
Monatsmieten netto in EUR/m <sup>2</sup>	
Wohnungen	Ø 14,00
Büros	11,00 bis 21,00
Geschäftslokale A-Lagen	20 bis 50
Geschäftslokale B-Lagen	7 bis 15



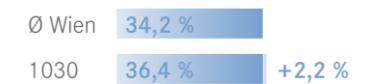
## Bevölkerungsentwicklung



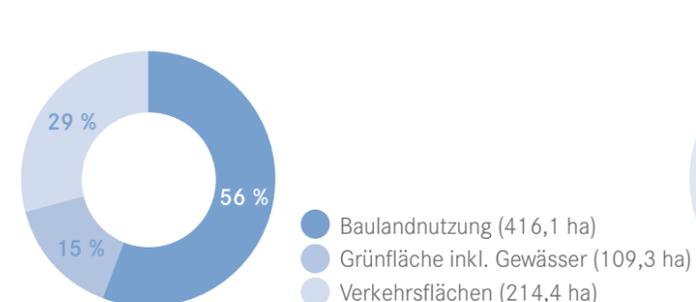
## Durchschnittliches Einkommen (netto)



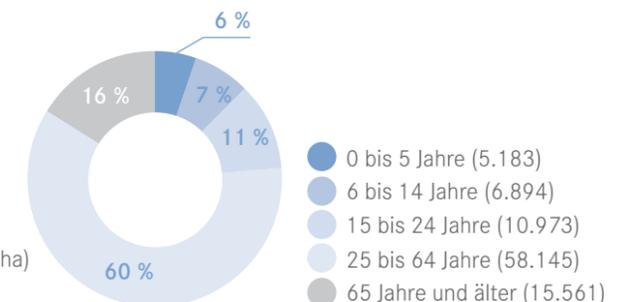
## Anteil nicht österreichischer Staatsbürger



## Flächenaufteilung



## Altersgruppen



# 4., Wieden

Die Lage zwischen der Innenstadt und dem boomenden Büro- und Wohnstandort Hauptbahnhof macht die Wieden zu einer der gefragtesten und besten Wohngegenden der Stadt. Die Transaktionsaktivitäten auf dem hochpreisigen Teilmarkt sind traditionell beschaulich, die Spitzenpreise haben im wienweiten Vergleich jedoch auch in der Wieden nachgegeben.

Die Wieden ist sowohl flächenmäßig als auch gemessen an der Einwohnerzahl einer der kleineren Zentrumsbezirke. Dank des hohen Anteils an Gründerzeithäusern ist der 4. Wiener Gemeindebezirk dennoch von Bedeutung für den Gesamtmarkt. Nachdem der Neubau des Hauptbahnhofs und des Sonnwendviertels für einige Jahre insbesondere in den gürtelnahen Bereichen verstärktes Investoreninteresse geweckt hatte, hat sich der Fokus nun wieder auf die zentrumsnahen Zonen nahe der Innenstadt verlagert. Die größte Transaktion 2023 war der Verkauf eines Objekts in der Schöffergasse, das von einem österreichischen Immobilienfonds um knapp 14 Mio. Euro an einen Privatinvestor verkauft wurde.

Im Freihausviertel zwischen Technischer Universität und Naschmarkt gibt es eine boomende Gastronomieszene mit entsprechend lukrativen Verwertungsmöglichkeiten für Erdgeschoßflächen. Die höchsten Preise im Bezirk werden aber östlich davon, hinter der Karlskirche und in den Seitengassen der Prinz-Eugen-Straße erzielt. Dort befinden sich zahlreiche Botschaften, die regel-

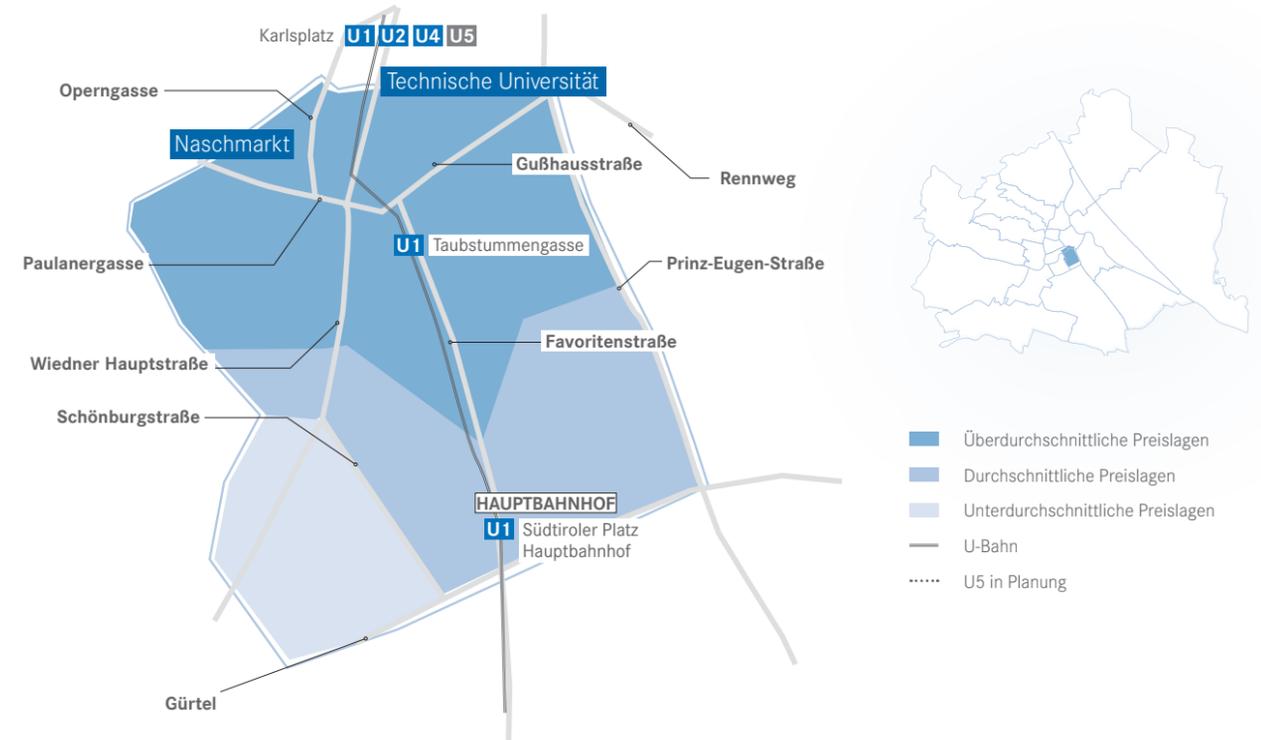
mäßig qualitativ hochwertige Wohnungen für ihre Mitarbeiter suchen und bereit sind, dafür auch Spitzenmieten zu akzeptieren, was das Prestige der Mikrolage zusätzlich unterstreicht.

Eine bemerkenswerte Transformation erlebt derzeit die Argentinierstraße, die ebenfalls zu den begehrten Wohnlagen des Bezirks zählt. Diese wird in eine Fahrradstraße umgestaltet und mit großzügigen Flächen für Fußgänger sowie umfangreicher Begrünung zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich mit reichlich „Streetlife“ aufgewertet. Für die angrenzenden Lagen kann das ebenfalls eine wesentliche Aufwertung bedeuten. Allerdings besteht noch einige Ungewissheit über die künftige Nutzung des legendären Funkhauses in der Argentinierstraße. Eigentlich sind dort höchstwertige Wohnungen geplant, die Realisierung hinkt aber zumindest den ursprünglichen Zeitplänen hinterher.

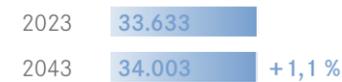
**Die hohe urbane Lebensqualität der Wieden wird auch in Zukunft für anhaltend starke Nachfrage nach Wohnraum sorgen.**

Die hohe urbane Lebensqualität der Wieden wird auch in Zukunft für anhaltend starke Nachfrage nach Wohnraum sorgen. Zusätzliche Flächen sind kaum herstellbar, daher ist mittel- und langfristig mit einer sehr soliden Entwicklung und besten Verwertungschancen, etwa durch den Verkauf von Eigentumswohnungen, zu rechnen.

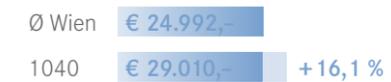
Wieden	
Zinshauspreise	3.600 bis 5.900 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	1,7 bis 2,7 %
Monatsmieten netto in EUR/m <sup>2</sup>	
Wohnungen	Ø 14,55
Büros	11,00 bis 21,00
Geschäftslokale A-Lagen	15 bis 30
Geschäftslokale B-Lagen	5 bis 12



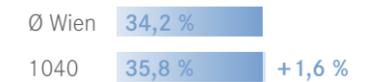
## Bevölkerungsentwicklung



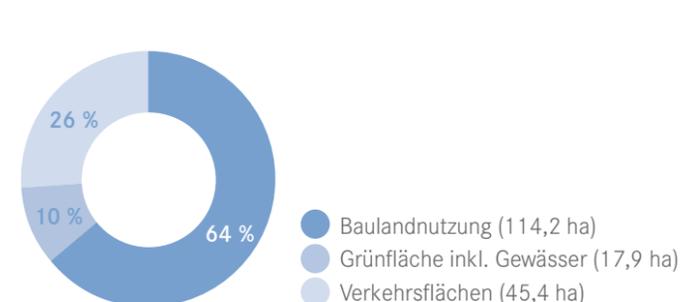
## Durchschnittliches Einkommen (netto)



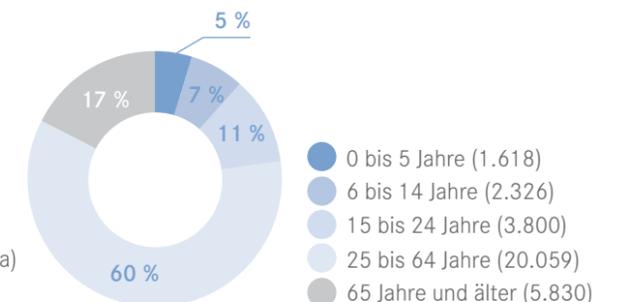
## Anteil nicht österreichischer Staatsbürger



## Flächenaufteilung



## Altersgruppen



# 5., Margareten

Der Aufholprozess, der den einzigen Bezirk innerhalb des Gürtels ohne Grenze zur Innenstadt lange Zeit zu einem der dynamischsten Teilmärkte Wiens machte, hat seit Mitte 2022 an Dynamik verloren. Mittelfristig ist aber wieder eine überdurchschnittliche Performance zu erwarten, auch weil 2028 die seit vielen Jahren angekündigte Verlängerung der U2 den Bezirk voll erschließen wird.

Margareten bleibt auch nach einem beachtlichen Aufschwung bis 2022 weiterhin der Bezirk mit den niedrigsten Einstiegspreisen für Zinshäuser innerhalb des Gürtels. Das liegt primär daran, dass er sich in einiger Entfernung zur Innenstadt befindet. Auch die Sozialstruktur, die sich deutlich von der in den anderen Zentrumsbezirken unterscheidet, spielt eine wichtige Rolle.

Aus Investorensicht ist dieser Abschlag im unteren Preissegment jedoch auch als Chance zu betrachten. Er zeigt, dass der 5. Bezirk noch ein gewisses Aufholpotenzial hat, das zwar unter den gegebenen, schwierigen Rahmenbedingungen kaum zum Tragen kommt, mittel- und langfristig aber außer Zweifel steht. Auch der Unterschied der Quadratmeterpreise für Gesamtobjekte im Vergleich zu Quadratmeterpreisen für Eigentumswohnungen ist überdurchschnittlich hoch und macht ein Verwertungsszenario durch Abverkauf einzelner Wohneinheiten attraktiv.

Zusätzliche Impulse sind in den kommenden Jahren durch verbesserte Anbindung

an den öffentlichen Verkehr zu erwarten: 2028 wird die U2-Verlängerung bis zum Matzleinsdorfer Platz fertiggestellt sein. Damit wird der Bezirk über zwei weitere U-Bahn-Stationen (Matzleinsdorfer Platz und Reinprechtsdorferstraße) verfügen. Zusätzlich wird die Station Pilgramgasse zu einem wichtigen U-Bahn-Knoten werden.

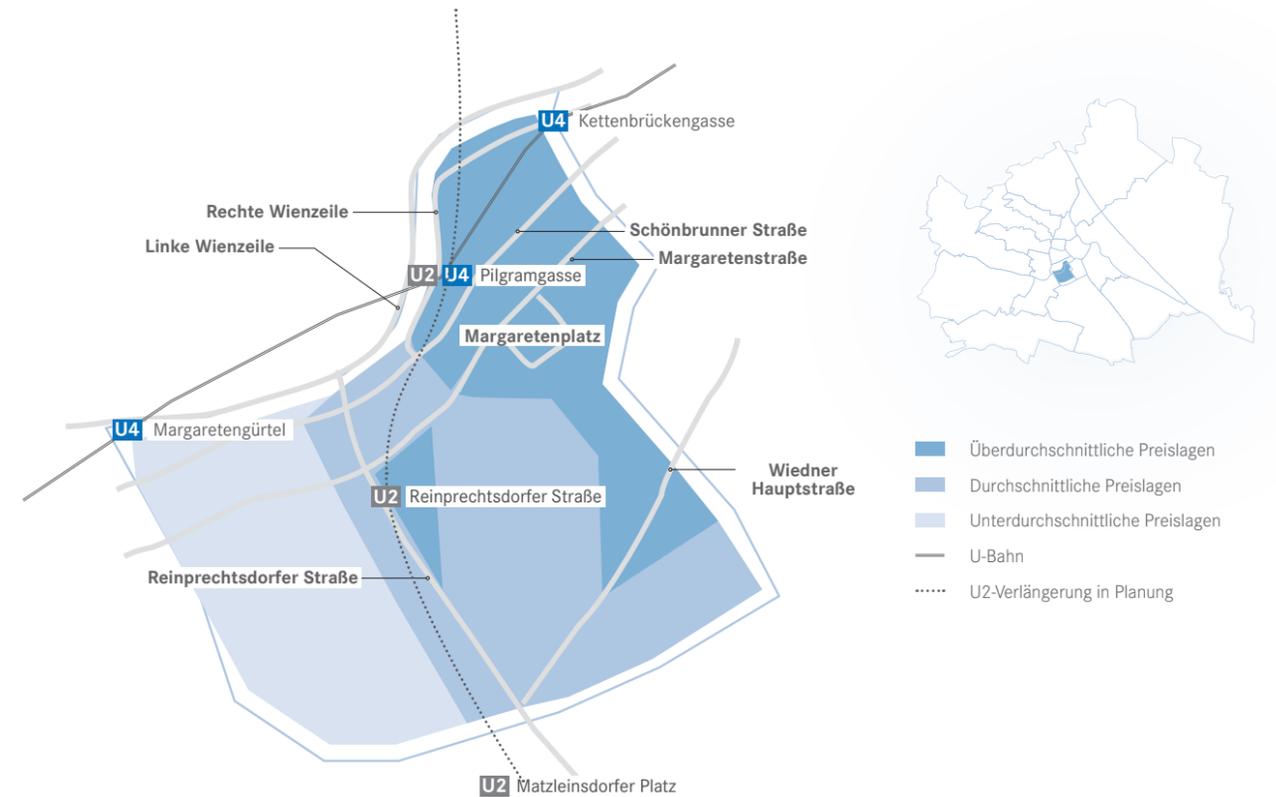
## Im Umfeld der drei U-Bahn-Stationen ist mit starker Wohnungsnachfrage und einem steigenden Preisniveau zu rechnen.

Im Umfeld der drei U-Bahn-Stationen ist mit starker Wohnungsnachfrage und einem steigenden Preisniveau zu rechnen. Die Modernisierung der S-Bahn-Stammstrecke, die deutlich höhere Frequenzen ermöglichen soll, ist ebenfalls ein Pluspunkt für die Lage Matzleinsdorfer Platz, wenn auch deutlich weniger wichtig als die U-Bahn.

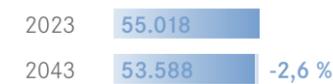
Die attraktivsten Zukunftsaussichten haben die Bereiche rund um die drei künftigen U2-Stationen sowie rund um den Margaretenplatz mit der äußerst beliebten Gastronomiezone Schlossquadrat. Dieser Bezirksteil hat mittlerweile eine eigene Lagequalität entwickelt und ist durchaus mit Grätzeln in anderen Zentrumsbezirken vergleichbar. Im Rahmen einer Erholung des gesamten Zinshausmarkts sind hier die markantesten Aufwärtstrends zu erwarten.

### Margareten

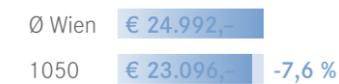
Zinshauspreise	2.100 bis 5.800 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	2,1 bis 3,2 %
<b>Monatsmieten netto in EUR/m<sup>2</sup></b>	
Wohnungen	Ø 13,10
Büros	10,50 bis 17,00
Geschäftslokale A-Lagen	12 bis 25
Geschäftslokale B-Lagen	6 bis 10



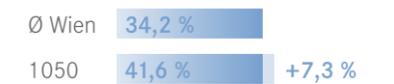
### Bevölkerungsentwicklung



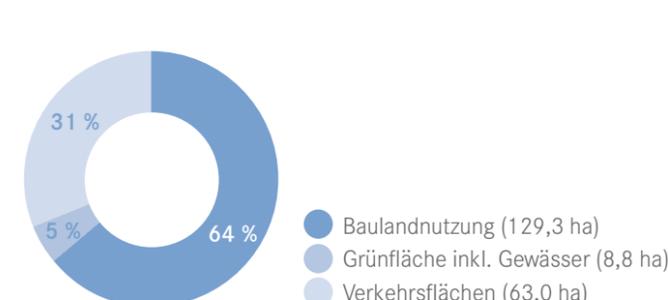
### Durchschnittliches Einkommen (netto)



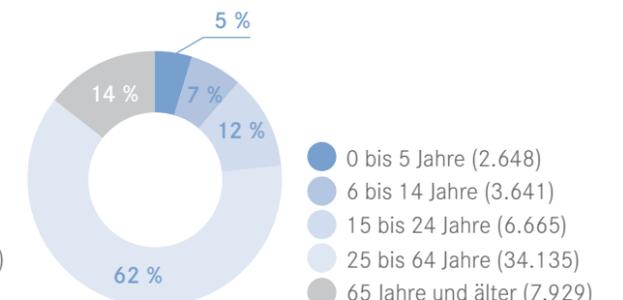
### Anteil nicht österreichischer Staatsbürger



### Flächenaufteilung



### Altersgruppen



# 6., Mariahilf

Der zunehmende Druck, unter dem Einzelhandelsunternehmen stehen, führt in der Mariahilfer Straße zu steigenden Leerstandsdaten, häufigeren Mieterwechseln und tendenziell sinkenden Mieten. Abseits der Mariahilfer Straße halten sich die anderen Bezirksteile hingegen besser und stabiler als der Gesamtmarkt.

Der Zinshausmarkt in Mariahilf ist in hohem Maß von der Entwicklung in der Mariahilfer Straße geprägt. Nachdem die Umgestaltung zu einer Begegnungszone mehrere Jahre lang für positive Impulse gesorgt hat, ist nun die Situation rund um das Kaufhaus Lamarr sowie die Herausforderungen, mit denen die Einzelhändler auf der Einkaufsmeile konfrontiert sind, auch zu einer Belastung für den Zinshausmarkt an der Einkaufsstraße und in ihrem unmittelbaren Nahbereich geworden.

Die Leerstände sind zuletzt gestiegen, und bei Vertragsverlängerungen müssen immer wieder Abschlüsse akzeptiert oder Incentives für die Mieter gewährt werden. Das belastet die laufenden Erträge und hat auch zu einem Anstieg der Renditeerwartungen von Investoren auf fünf Prozent und zum Teil sogar darüber geführt. Die Probleme rund um das Kaufhausprojekt Lamarr, bei dem es Anfang 2024 zu einem Baustopp gekommen ist, sind ebenfalls eine Belastung für den gesamten Straßenzug.

In dieser herausfordernden Situation planen einige Eigentümer einen Rückzug,

und daher werden aktuell Verkaufsmöglichkeiten für mehrere prominente Objekte sondiert. Im Regelfall ist wegen der Größe der einzelnen Investments und der generellen Zurückhaltung potenzieller Käufer bei Objekten mit hohem Einzelhandelsanteil jedoch mit einer längeren Vermarktungsdauer zu rechnen.

Die anderen Bezirksteile sind von der schwierigen Marktsituation deutlich weniger betroffen. Besonders gefragt sind weiterhin die zentrumsnahen Lagen bis zur Neubaugasse, Luft nach oben gibt es hingegen in den Lagen nahe dem Gürtel rund um die U-Bahn-Station Gumpendorfer Straße.

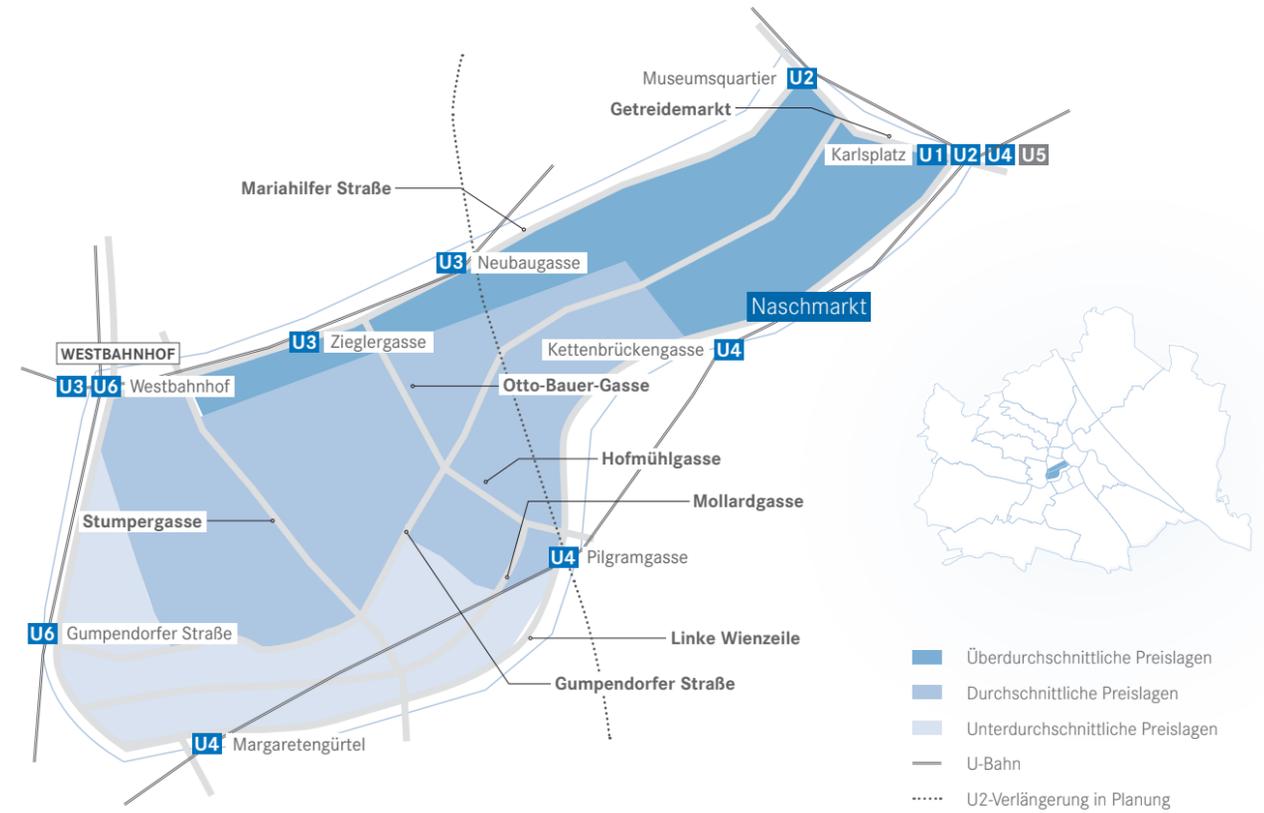
## Besonders gefragt sind weiterhin die zentrumsnahen Lagen bis zur Neubaugasse.

In der Mariahilfer Straße werden die weitere Entwicklung des Einzelhandels und werterhaltende Konzepte für Umnutzungen von Geschäftsflächen oberhalb der Erdgeschoßzonen von entscheidender Bedeutung sein.

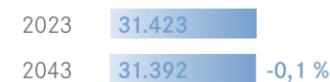
In den guten Lagen in der Nähe der Innenstadt ist in den kommenden Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten am künftigen U-Bahn-Knoten Pilgramgasse und der Erweiterung des Naschmarkts (Markthalle und Grünbereiche) von einer besseren Entwicklungsdynamik auszugehen.

### Mariahilf

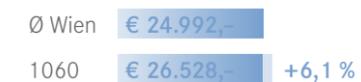
Zinshauspreise	2.800 bis 5.900 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	1,8 bis 3,1 %
<b>Monatsmieten netto in EUR/m<sup>2</sup></b>	
Wohnungen	Ø 14,35
Büros	12,00 bis 20,00
Geschäftslokale A-Lagen	30 bis 150
Geschäftslokale B-Lagen	6 bis 25



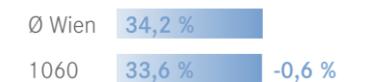
### Bevölkerungsentwicklung



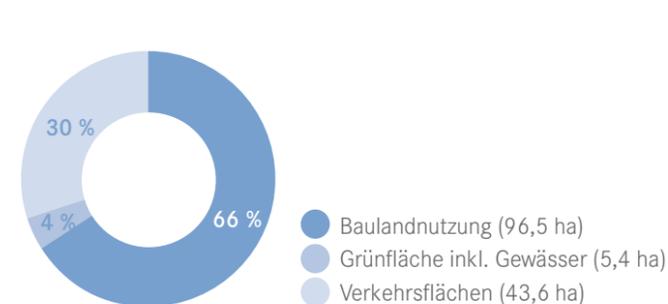
### Durchschnittliches Einkommen (netto)



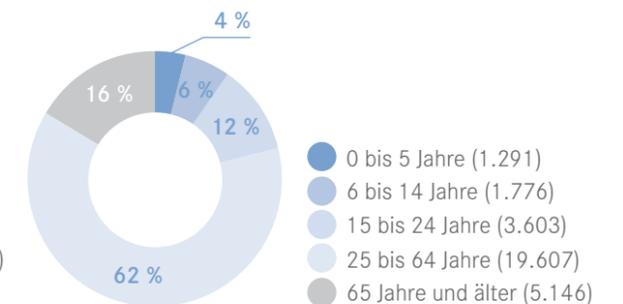
### Anteil nicht österreichischer Staatsbürger



### Flächenaufteilung



### Altersgruppen



# 7., Neubau

Der Baustopp und die ungewisse Zukunft des Kaufhausprojekts Lamarr haben Anfang 2024 die Situation in Teilen des 7. Bezirks zusätzlich verschärft. Hingegen ist die Entwicklung in den klassischen Wohnlagen weitgehend stabil und es konnten auch größere Transaktionen über die Bühne gebracht werden.

Von Österreichs prominentestem Einzelhandelsprojekt zu Österreichs bekanntester Bauruine war es ein kurzer, schmerzhafter Weg und die Turbulenzen rund um das Lamarr in der Mariahilfer Straße bleiben auch für den lokalen Zinshausmarkt nicht ohne Folgen. Besonders die hochpreisigen Lagen in den zentralen Abschnitten der Mariahilfer Straße sind davon betroffen.

Dabei ist das Problem weniger der Baustopp selbst, der zwar die mit einer Großbaustelle verbundenen Beeinträchtigungen für die Mariahilfer Straße verlängert, sondern die ungewisse Zukunft des ehrgeizigen Projekts.

Luxusstandorts, ist zumindest sehr fraglich geworden und hängt davon ab, welches Konzept ein zukünftiger Eigentümer am Standort umsetzen wird.

Die „Fantasie“ für die umgebenden Lagen, auf die in den letzten Jahren viele Eigentümer und Mieter von benachbarten Objekten gehofft haben, sind verflogen – fünfstelligen Quadratmeterpreise erscheinen auf absehbare Zeit eher illusorisch.

Im Gegensatz zu den vom Einzelhandel geprägten Lagen auf und nahe bei der Mariahilfer Straße entwickeln sich die klassischen Wohnlagen des Bezirks

stabil und tendenziell etwas besser als der gesamte Wiener Zinshausmarkt. So konnte mit dem Verkauf des Adlerhofs in der Burggasse die größte Transaktion des letzten Jahres mit einem überwiegend für Wohnzwecke genutzten Zinshaus abgeschlossen werden. Für die Einzelhandelslagen an der Mariahilfer Straße

**Die erhoffte Aufwertung in Richtung eines zweiten, die Innenstadt ergänzenden Luxusstandorts, ist zumindest sehr fraglich geworden und hängt davon ab, welches Konzept ein zukünftiger Eigentümer am Standort umsetzen wird.**

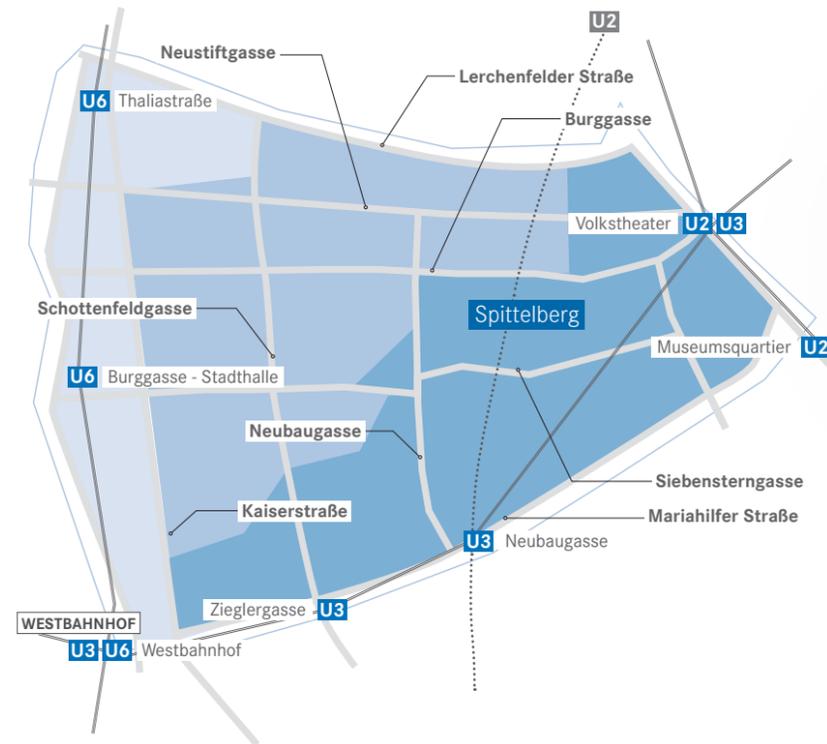
Die erhoffte Aufwertung in Richtung eines zweiten, die Innenstadt ergänzenden

wird das Lamarr-Nachfolgeprojekt eine Schlüsselrolle spielen.

Die für 2028 angesetzte Fertigstellung der U2 bis zum Matzleinsdorfer Platz wird für die Umgebung des künftigen U2-/U3-Knotens Neubaugasse einen stark positiven Einfluss haben. Neubaues Image als urbaner Bezirk mit einem alternativen Chic sichert die nachhaltige Beliebtheit als Wohnlage mit ausgeprägter Gastronomie- und Shopping-Szene.

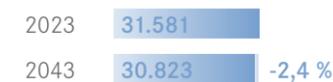
## Neubau

Zinshauspreise	3.900 bis 7.400 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	1,7 bis 2,8 %
<b>Monatsmieten netto in EUR/m<sup>2</sup></b>	
Wohnungen	Ø 14,55
Büros	12,00 bis 20,00
Geschäftslokale A-Lagen	30 bis 120
Geschäftslokale B-Lagen	8 bis 25

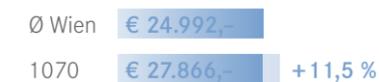


- Überdurchschnittliche Preislagen
- Durchschnittliche Preislagen
- Unterdurchschnittliche Preislagen
- U-Bahn
- U2-Verlängerung in Planung

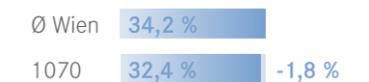
## Bevölkerungsentwicklung



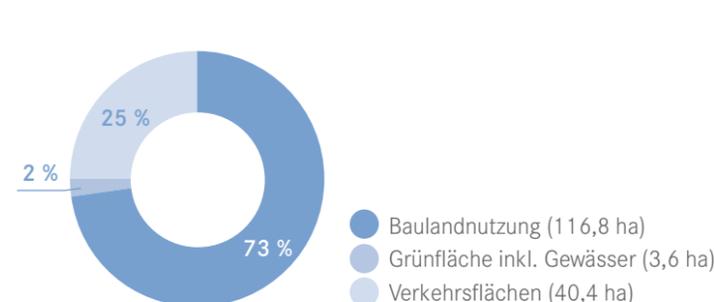
## Durchschnittliches Einkommen (netto)



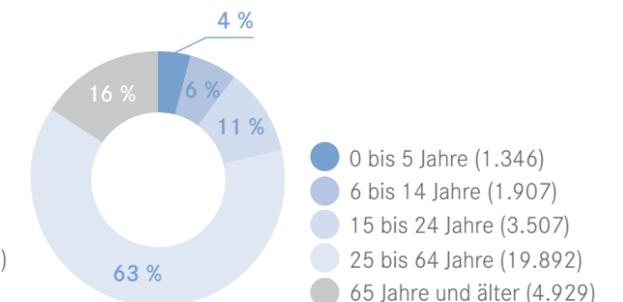
## Anteil nicht österreichischer Staatsbürger



## Flächenaufteilung



## Altersgruppen



# 8., Josefstadt

Der kleinste Wiener Gemeindebezirk erweist sich als besonders krisenresistent: Der Zinshausbestand ist durchwegs erstklassig und das Preisniveau überraschend stabil. Im gesamten Bezirk gibt es kaum schwache Lagen und seitens lokaler Privatinvestoren besteht anhaltendes Interesse an Investitionsmöglichkeiten.

Der Zinshausmarkt in der Josefstadt ist in einer langfristigen Betrachtung von großer Stabilität geprägt: Es kommt zu wenigen Eigentümerwechseln, viele Objekte befinden sich oft bereits seit Generationen im Familienbesitz und das Transaktionsvolumen ist überschaubar. Im Hinblick auf Preisstabilität bestätigte sich dieser Befund auch 2023.

Stabiles Preisniveau und ein in der Regel moderates Objektvolumen sind dabei zwei Seiten der gleichen Medaille: Der betuliche 8. Bezirk ist bei den aktuell schwierigen Rahmenbedingungen in der Gunst der Kaufinteressenten attraktiver als andere Teilmärkte und stößt vor allem bei konservativen Investoren, die an langfristiger Werterhaltung mehr als an kurzfristigen Renditen interessiert sind, auf Interesse.

Eine Ausnahme bildete das Jahr 2023, in dem ein unerwartet hohes Transaktionsvolumen zu verzeichnen war. Dies belegt eine Transaktion in Josefstädter Bestlage, bei der ein privater, weitgehend eigenkapitalfinanzierter österreichischer Käufer für ein Objekt unweit der Laudon-

gasse 4.000 Euro/m<sup>2</sup> bezahlte. Allein mit der aktuellen Rendite wäre dieser Preis nicht begründbar. Preisbestimmend sind für den österreichischen Privatinvestor vielmehr die exzellente Gebäudesubstanz, die Aussicht auf langfristige Wertzuwächse und auch die ästhetische Qualität des Objekts. Neben den rein wirtschaftlichen Aspekten spielt in den traditionsreichen, großbürgerlichen Wohnlagen des Bezirks auch die emotionale Komponente eine Rolle.

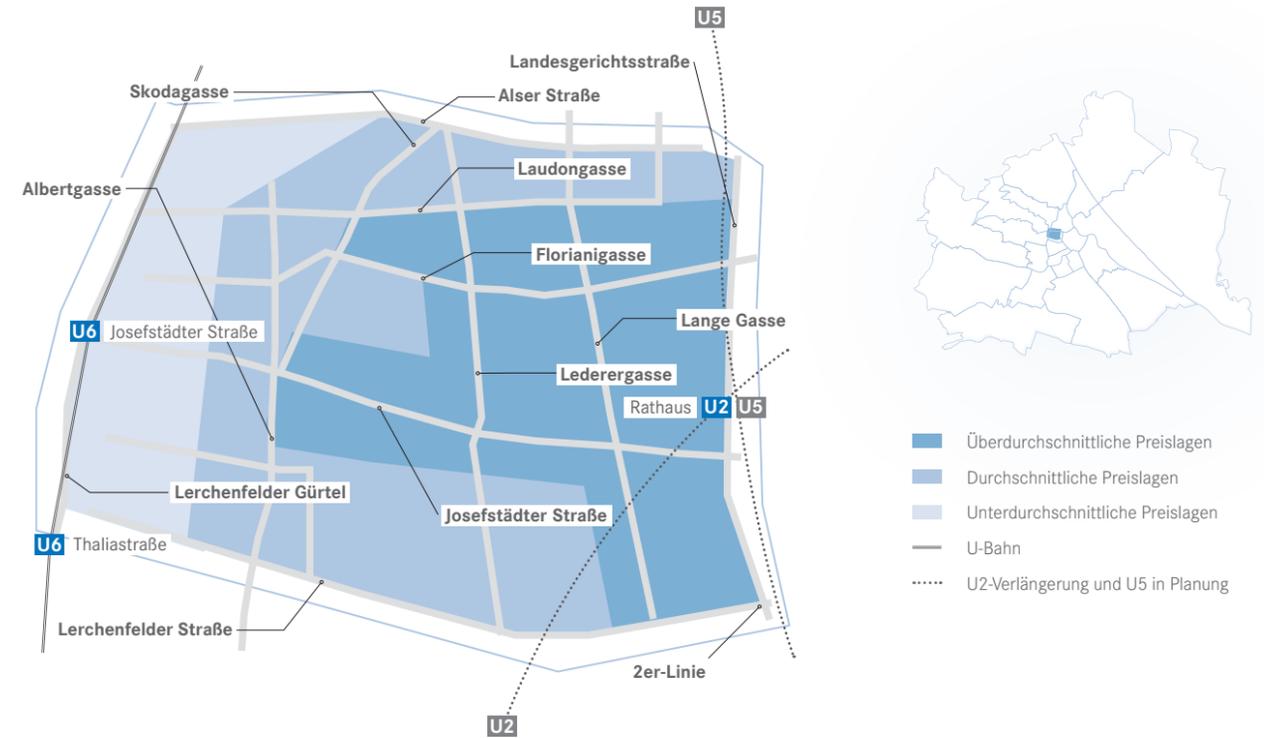
**Das hohe Transaktionsvolumen im Jahr 2023 ist als Ausreißer zu betrachten und eine Rückkehr zu den moderaten Niveaus der Jahre zuvor ist zu erwarten.**

Das hohe Transaktionsvolumen im Jahr 2023 ist als Ausreißer zu betrachten und eine Rückkehr zu den moderaten Niveaus der Jahre zuvor ist zu erwarten. In absehbarer Zeit sollten die Preise weiterhin deutlich über dem Durchschnitt des Gesamtmarkts

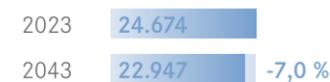
liegen. Jedoch ist bei einem neuerlichen Marktaufschwung mit einer unterdurchschnittlichen Performance zu rechnen. Die Fertigstellung des U2-/U5-Ausbaus mit der zentralen Station Rathaus wird zwar den zentrumsnahen Lagen einen gewissen, jedoch keinen besonders starken Impuls verleihen.

## Josefstadt

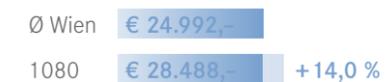
Zinshauspreise	3.000 bis 6.900 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	1,5 bis 2,7 %
<b>Monatsmieten netto in EUR/m<sup>2</sup></b>	
Wohnungen	Ø 14,75
Büros	11,50 bis 20,00
Geschäftslokale A-Lagen	10 bis 25
Geschäftslokale B-Lagen	6 bis 11



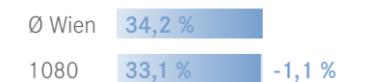
## Bevölkerungsentwicklung



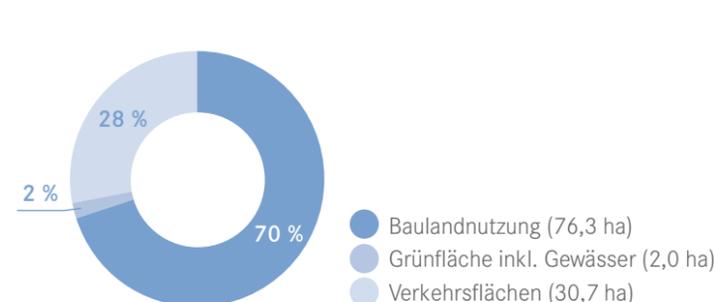
## Durchschnittliches Einkommen (netto)



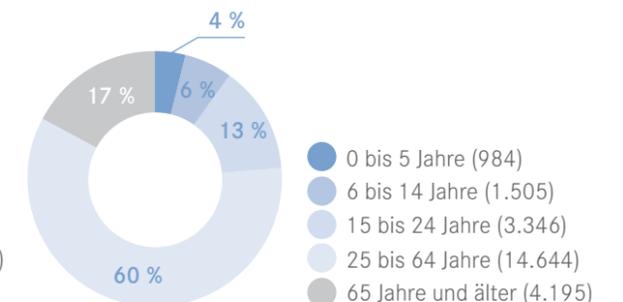
## Anteil nicht österreichischer Staatsbürger



## Flächenaufteilung



## Altersgruppen



# 9., Alsergrund

Der Alsergrund zählt traditionell zu den Bezirken mit hoher Transaktionszahl. Aber auch hier ist das abgewinkelte Volumen drastisch zurückgegangen und hat sich auf die Spitzenpreise ausgewirkt. Die Eröffnung der ersten U5-Station und die Fertigstellung des Althan Quartiers sollten bei einer Markterholung für zusätzlichen Aufschwung sorgen.

Der Alsergrund verfügt über den größten Bestand an Gründerzeitobjekten unter den Zentrumsbezirken. Gemessen am Transaktionsvolumen liegt der 9. Bezirk daher im Ranking traditionell weit vorne. An dieser Situation hat sich selbst in den schwierigen Jahren 2022 und 2023 wenig geändert, auch wenn das Marktgeschehen generell stark abgeflaut ist.

Die schrittweise Fertigstellung des Althan Quartiers, eine Überbauung des Franz-Joseph-Bahnhofs, wird die angrenzenden Wohnlagen ebenfalls stimulieren.

**Die schrittweise Fertigstellung des Althan Quartiers, eine Überbauung des Franz-Joseph-Bahnhofs, wird die angrenzenden Wohnlagen ebenfalls stimulieren.**

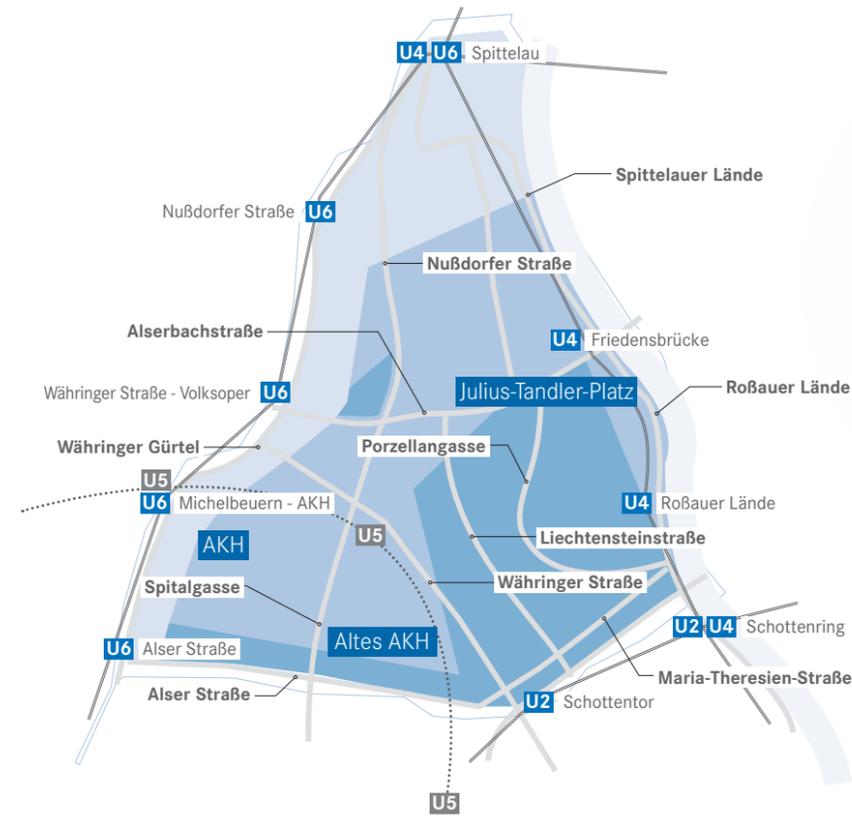
Die teuersten Lagen des Bezirks befinden sich in unmittelbarer Nähe zum ersten Bezirk im Bereich des Schottenrings, in denen immer wieder sehr große Objekte auf den Markt kommen. 2023 war allerdings auch hier wenig Bewegung zu verzeichnen.

Der Alsergrund ist eine der begehrtesten Wohnlagen der Stadt und profitiert von der dynamischen Entwicklung des Medizin-Clusters rund um das AKH ebenso wie von der benachbarten Universität und zahlreichen neuen Arbeitsplätzen, die im Althan Quartier entstehen. Die U5 wird den südwestlichen Teil des Bezirks insbesondere für Entwickler interessanter machen.

Für den lokalen Zinshausmarkt sind zwei wichtige städtebauliche Entwicklungen von Bedeutung: Die U5 wird ab 2026 am Frankhplatz starten, einige Jahre später werden mit dem Arne-Karlsson-Park und dem Knoten Michelbeuern zwei weitere Stationen dazukommen und damit die Verkehrsanbindung für Teile des 9. Bezirks weiter verbessern.

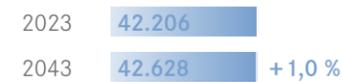
## Alsergrund

Zinshauspreise	2.500 bis 5.200 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	1,9 bis 3,0 %
<b>Monatsmieten netto in EUR/m<sup>2</sup></b>	
Wohnungen	Ø 14,55
Büros	11,50 bis 24,00
Geschäftslokale A-Lagen	11 bis 28
Geschäftslokale B-Lagen	6 bis 12

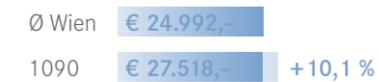


- Überdurchschnittliche Preislagen
- Durchschnittliche Preislagen
- Unterdurchschnittliche Preislagen
- U-Bahn
- - - U5 in Planung

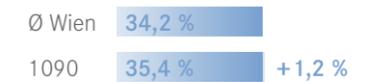
## Bevölkerungsentwicklung



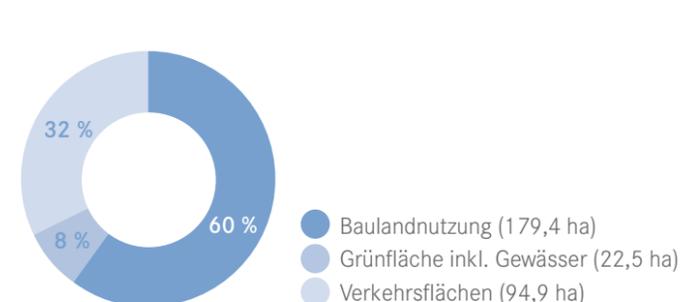
## Durchschnittliches Einkommen (netto)



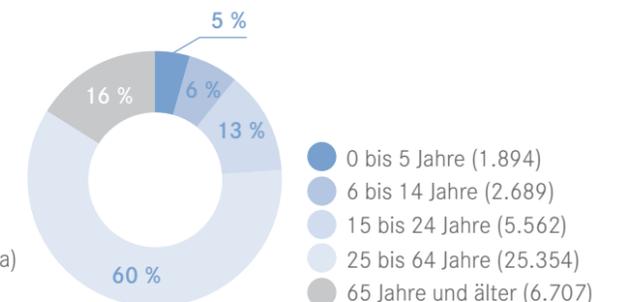
## Anteil nicht österreichischer Staatsbürger



## Flächenaufteilung



## Altersgruppen



# 10., Favoriten 11., Simmering

Die Zinshauspreise im einwohnerstärksten Wiener Gemeindebezirk Favoriten und im benachbarten Simmering verzeichnen seit 2022 einen starken Rückgang der Zinshauspreise bei gleichzeitig geringem Investoreninteresse. Eine Ausnahme stellt das Umfeld des neuen Hauptbahnhofes dar, das sich weiterhin vergleichsweise gut entwickelt.

Der quantitativ beachtliche Zinshausmarkt in Favoriten ist erst in der Boomphase der späten 2010er-Jahre ins Blickfeld der Investoren gerückt. Im aktuell schwierigen Markt hat sich das hingegen grundlegend geändert und der 10. Bezirk spielt in Überlegungen potenzieller Käufer kaum mehr eine Rolle. Die Preise sind deutlich stärker als im Wiener Schnitt gesunken und liegen heute nicht nur unter den Spitzenwerten von Anfang 2022, sondern auch klar unter den Werten der Jahre 2020 und 2021.

Die wenigen Transaktionen, die im Vorjahr über die Bühne gegangen sind, belegen diesen Befund. So wurden je ein Objekt in der Senefeldergasse und in der Schrötergasse, beide nahe der Favoritenstraße und relativ weit stadtauswärts gelegen, um knapp 1.950 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 1.575 Euro/m<sup>2</sup> verkauft. Auch in Simmering wurde ein Objekt in der Hauffgasse trotz Nähe zu U- und S-Bahn um weniger als 2.000 Euro/m<sup>2</sup> verkauft. Doch selbst zu diesen Konditionen finden sich derzeit kaum interessierte Käufer. Es ist damit zu rechnen, dass eine Markterholung auch erst später als in anderen, weniger peripher gelegenen Bezirken

spürbar wird. Hintergrund ist, dass es für das in Favoriten gängige Geschäftsmodell Abriss/Neubau aktuell kaum Interesse gibt und die zurzeit noch aktiven Investoren und Bauträger ausreichend Möglichkeiten in anderen Stadtteilen vorfinden.

Die große Ausnahme von der schwierigen Gesamtsituation in den beiden Bezirken bildet die Umgebung des Hauptbahnhofes bzw. des Sonwendviertels. Dort liegt das Preisniveau signifikant höher und schließt an jene der innerstädtischen Bezirke an. Allerdings beschränkt sich das auf das unmittelbare Umfeld. Bereits wenige 100 Meter entfernt ist der positive Effekt des boomenden Bahnhofsviertels wieder verpufft. Engagements in Favoriten und Simmering erfordern einen beachtlichen Zeithorizont. Was die beiden Bezirke langfristig interessant macht ist, dass sie deutlich näher am Stadtzentrum liegen als Floridsdorf und Donaustadt. Darüber hinaus können Neubauprojekte in Favoriten sehr oft auf bereits versiegelten Böden zu aktuell auch vergleichsweise günstigen Grundpreisen umgesetzt werden.



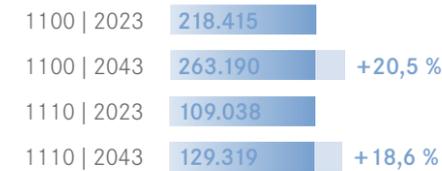
## Favoriten

Zinshauspreise	1.200 bis 3.900 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	2,8 bis 4,1 %
<b>Monatsmieten netto in EUR/m<sup>2</sup></b>	
Wohnungen	Ø 12,75
Büros	10,50 bis 23,00
Geschäftslokale A-Lagen	15 bis 55
Geschäftslokale B-Lagen	5 bis 12

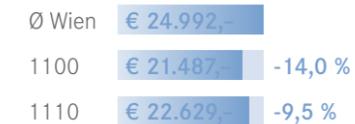
## Simmering

Zinshauspreise	1.500 bis 2.200 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	3,0 bis 4,3 %
<b>Monatsmieten netto in EUR/m<sup>2</sup></b>	
Wohnungen	Ø 11,90
Büros	10,00 bis 15,00
Geschäftslokale A-Lagen	11 bis 25
Geschäftslokale B-Lagen	5 bis 9

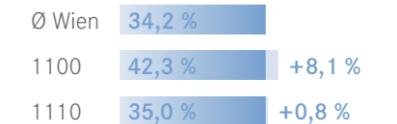
## Bevölkerungsentwicklung



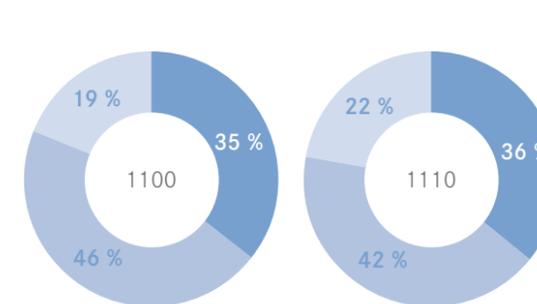
## Durchschnittliches Einkommen (netto)



## Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

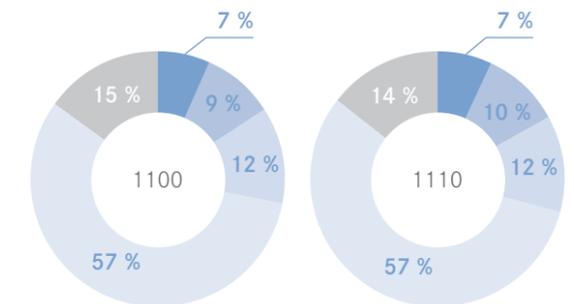


## Flächenaufteilung



- Baulandnutzung (1.119,1 ha | 850,5 ha)
- Grünfläche inkl. Gewässer (1.469,5 ha | 972,7 ha)
- Verkehrsflächen (594,2 ha | 502,5 ha)

## Altersgruppen



- 0 bis 5 Jahre (14.739 | 7.633)
- 6 bis 14 Jahre (20.285 | 11.064)
- 15 bis 24 Jahre (26.393 | 13.154)
- 25 bis 64 Jahre (124.273 | 61.678)
- 65 Jahre und älter (32.725 | 15.509)

# 12., Meidling

Meidling hat sich unter den Gürtelbezirken vergleichsweise am besten gehalten. Die gute Verkehrsanbindung, die Nähe zu Schönbrunn, die steigende Bedeutung des Bahnhofs Meidling und die zunehmende Attraktivität lebendiger Grätzler sorgen für gute Nachfrage und lassen eine raschere Markterholung als in anderen Außenbezirken erwarten.

Der 12. Wiener Gemeindebezirk entwickelte sich in den Boomjahren des Wiener Zinshausmarkts besonders dynamisch und kommt deshalb nun auch in der aktuellen Schwächephase ähnlich wie andere Gürtelbezirke stärker unter Druck. Hoffnung für eine zukünftig wieder bessere Entwicklung geben gleich mehrere Faktoren, die den Bezirk nachhaltig stärken und die mittel- und langfristigen Perspektiven aufhellen.

An erster Stelle ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung zu nennen. Mit der U4 und der U6 sowie der Schnellbahn verfügt Meidling über mehrere hochrangige Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahn-Fernverkehr boomt ebenfalls, was die Bedeutung des Bahnhofs Meidling als „2. Hauptbahnhof“ stärkt. Hinzu kommen große Neubauprojekte, die jüngst abgeschlossen wurden.

Bei der U4-Station Meidling entstand das VIO PLAZA mit gut 22.000 m<sup>2</sup> Büro- und 10.000 m<sup>2</sup> Shoppingflächen sowie rund 170 Wohnungen.

Im Stadtentwicklungsgebiet Eichenstraße ist neben vielen hochwertigen Wohnprojekten auch der neue Sitz der CEU (Central European University) geplant. Im Umfeld der geplanten CEU entwickeln sich bereits kreative Gastrokonzepte wie beispielsweise der Gleisgarten, eine große „Foodhall“ mit vielfältigem, kulinarischem Angebot. Die Nähe zum Grüngelände Schönbrunn ist ein weiterer wichtiger Pluspunkt für den Westen des Bezirks.

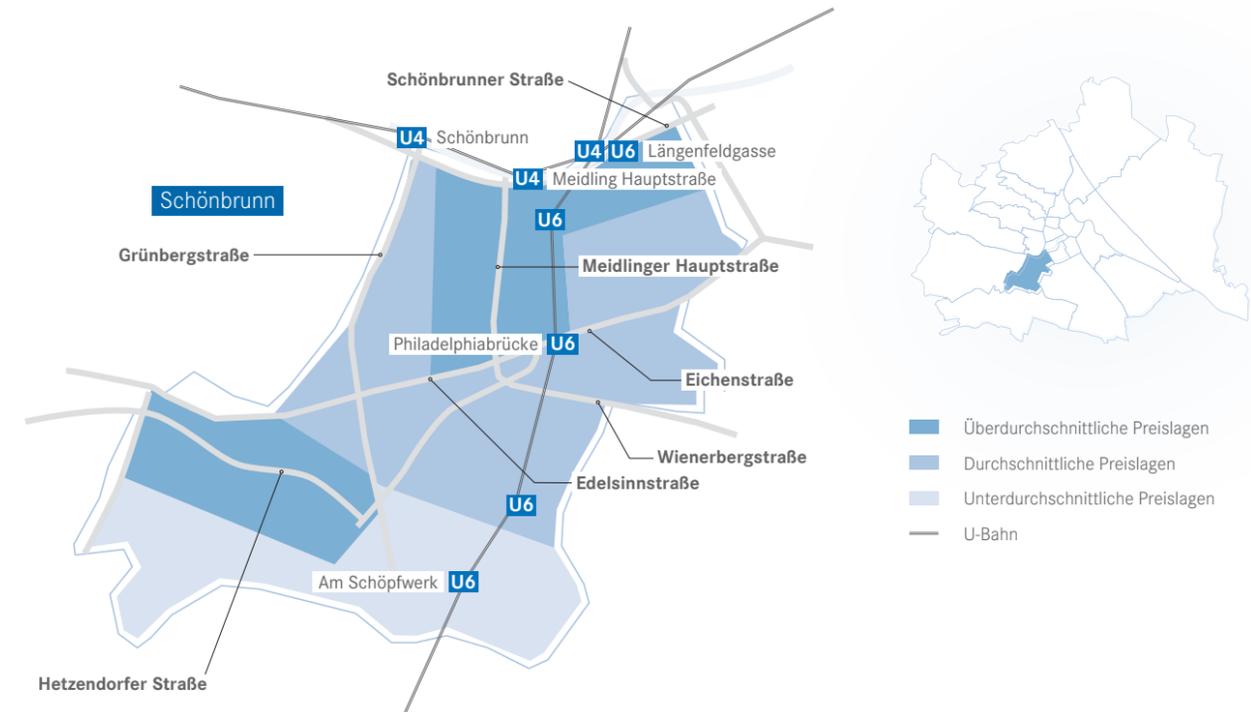
Die größte Transaktion im Vorjahr ging in der zwischen Gürtel und Längenfeldgasse gelegenen Tichtelgasse über die Bühne. Mit gut 3.100 Euro/m<sup>2</sup> wurde ein für eine Lage außerhalb des Gürtels sehr beachtlicher Preis erzielt.

Besonders beliebt, sowohl bei Wohnungssuchenden als auch bei Zinshausinvesto-

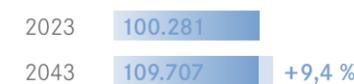
ren, sind die schicken Grätzler mit hochwertiger Nahversorgung und vielfältigem urbanen Leben, wie sie etwa um den Meidlinger Markt entstanden sind. Hier gibt es gute Wertsteigerungsperspektiven, insbesondere für den Verkauf von Eigentumswohnungen im Zuge einer zukünftigen generellen Markterholung.

**Besonders beliebt sind die schicken Grätzler mit hochwertiger Nahversorgung und vielfältigem urbanen Leben, wie sie etwa um den Meidlinger Markt entstanden sind.**

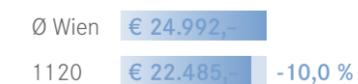
Meidling	
Zinshauspreise	1.500 bis 3.300 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	2,9 bis 3,9 %
Monatsmieten netto in EUR/m <sup>2</sup>	
Wohnungen	Ø 12,50
Büros	10,50 bis 19,50
Geschäftslokale A-Lagen	12 bis 30
Geschäftslokale B-Lagen	5 bis 10



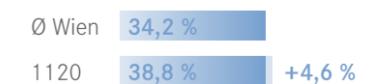
## Bevölkerungsentwicklung



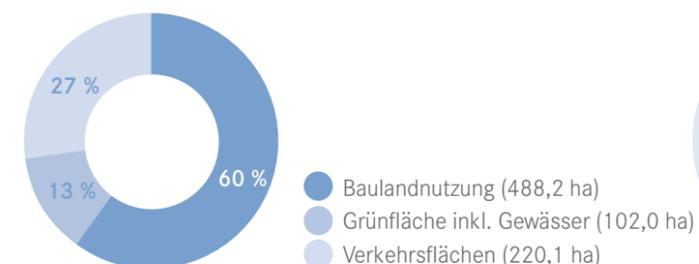
## Durchschnittliches Einkommen (netto)



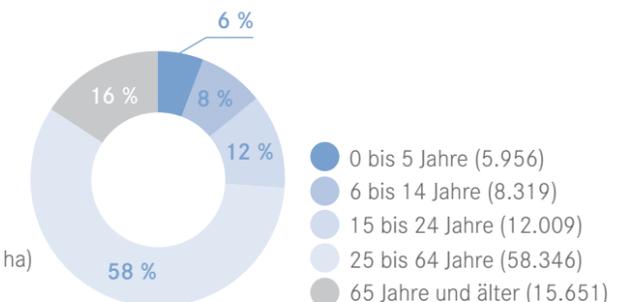
## Anteil nicht österreichischer Staatsbürger



## Flächenaufteilung



## Altersgruppen



# 13., Hietzing 23., Liesing

Der ohnehin kleine Zinshausmarkt in Hietzing und Liesing verzeichnet derzeit noch weniger Transaktionen als in den Vorjahren. Das Interesse an Zinsvillen in den Bestlagen der Bezirke ist hingegen ungebrochen, die zum Teil exzessiven Preisvorstellungen können aber auch dort kaum mehr durchgesetzt werden.

Der hochpreisige Grünbezirk Hietzing spielt auf dem Wiener Zinshausmarkt traditionell nur eine Nebenrolle. Aktuell ist diese aber noch unbedeutender als im langjährigen Durchschnitt. Die wenigen Transaktionen im Jahr 2023 wurden entlang der zentralen Verkehrsachsen Hietzinger Hauptstraße, Lainzer Straße und Maxingstraße abgewickelt. In Nebenlagen kam es kaum zu Abschlüssen. Die erzielten Quadratmeterpreise lagen teilweise knapp über, teilweise knapp unter 4.000 Euro/m<sup>2</sup> und waren damit durchaus beachtlich. Aus ihnen kann aufgrund der geringen Anzahl von Transaktionen jedoch nicht auf das tatsächliche Marktniveau geschlossen werden.

Deutlich größer ist das Interesse an Zinsvillen, die vor allem in der Bestlage des Hietzinger Cottage und im Umfeld der Gloriettegasse vorherrschend sind. Diese umfassen meist nicht mehr als acht bis zwölf Wohneinheiten und haben größere Gartenanteile. Für diese Objekte werden in der Regel Preise um die 5.000 Euro/m<sup>2</sup> aufgerufen, auch weil hier immer wieder gewisse „Liebhäberaufschläge“ akzeptiert

werden. Wirtschaftlich darstellbar ist dieses Preisniveau vor allem dann, wenn in absehbarer Zeit Wohnungen bestandsfrei werden und abverkauft werden können, da hier durchaus Quadratmeterpreise deutlich über 7.000 Euro erzielt werden können.

In den Liesinger Bezirksteilen Mauer und Rodaun gibt es, bei deutlich niedrigerem Preisniveau, ebenfalls einen funktionierenden Markt für Zinsvillen, der weitgehend von lokalen Käufern und Verkäufern geprägt ist. Auf dem wenig liquiden Zinshausmarkt in den Bezirksteilen Liesing und Atzgersdorf gab es 2023 keine nennenswerten Transaktionen.

Die anhaltende und tendenziell steigende Beliebtheit Hietzings als Wohnbezirk ist grundsätzlich eine solide Basis für Zinsvillen und Zinshäuser. Insbesondere in hochwertig sanierten Gründerzeitobjekten können mit Parifizierung und Abverkauf attraktive Margen, also die Differenz zwischen dem Preis für das gesamte Haus und den Eigentumswohnungen, realisiert werden.

## Hietzing

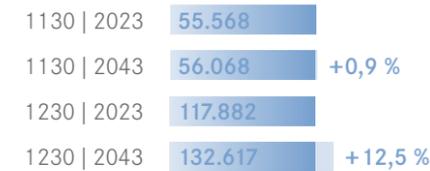
Zinshauspreise	3.500 bis 5.100 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	1,8 bis 2,9 %
<b>Monatsmieten netto in EUR/m<sup>2</sup></b>	
Wohnungen	Ø 14,20
Büros	10,50 bis 16,50
Geschäftslokale A-Lagen	15 bis 30
Geschäftslokale B-Lagen	5 bis 11

## Liesing

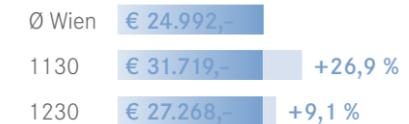
Zinshauspreise	2.000 bis 3.300 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	2,7 bis 3,7 %
<b>Monatsmieten netto in EUR/m<sup>2</sup></b>	
Wohnungen	Ø 12,65
Büros	10,50 bis 15,50
Geschäftslokale A-Lagen	10 bis 18
Geschäftslokale B-Lagen	5 bis 10



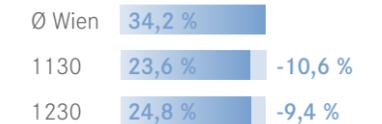
## Bevölkerungsentwicklung



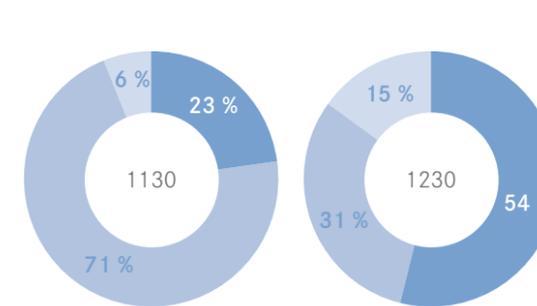
## Durchschnittliches Einkommen (netto)



## Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

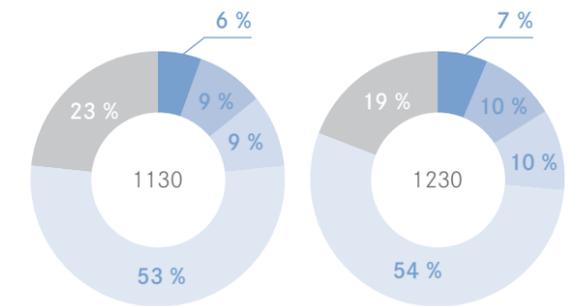


## Flächenaufteilung



- Baulandnutzung (882,0 ha | 1.727,2 ha)
- Grünfläche inkl. Gewässer (2.665,5 ha | 995,5 ha)
- Verkehrsflächen (223,9 ha | 483,5 ha)

## Altersgruppen



- 0 bis 5 Jahre (3.098 | 7.826)
- 6 bis 14 Jahre (4.850 | 11.403)
- 15 bis 24 Jahre (5.156 | 11.888)
- 25 bis 64 Jahre (29.641 | 64.371)
- 65 Jahre und älter (12.823 | 22.394)

# 14., Penzing

Der Immobilienmarkt im 14. Bezirk hat in den letzten Jahren vor der Zinswende vom Interesse der Bauträger an Standorten für Neubauprojekte profitiert. Der Einbruch im Development schlägt sich daher jetzt auch auf dem Zinshausmarkt nieder, der entsprechende Rückgänge bei Volumen und Preisen zu verkräften hat.

Penzing ist im Bereich Wohnungsneubau eindeutig der Hotspot unter den westlichen Gürtelbezirken. Großprojekte wie die Teilverbauung der Körner Kaserne, der „Kennedy Garden“ der BUWOG auf einem früheren Siemens-Gelände oder das heuer fertig werdende „Paul&Ina“ auf dem Areal der früheren Salesianer-Zentrale in der Linzer Straße sind nur einige der aufsehenerregenden Großprojekte. Hinzu kamen bis 2022 auch zahlreiche kleinere Neubauten, die nach Abriss von Bestandsobjekten entwickelt werden konnten.

Der ins Stottern geratene Neubau-Motor zieht den Zinshausmarkt im 14. Wiener Gemeindebezirk daher besonders in Mitleidenschaft. Zwar konnten 2023 noch einige bemerkenswerte Transaktionen abgeschlossen werden – unter anderem der Kauf eines Zinshauses in der Linzer Straße um 4.600 Euro/m<sup>2</sup> oder in der Goldschlagstraße für vergleichsweise günstige 2.900 Euro/m<sup>2</sup> – doch insgesamt sind Marktvolumen und Preise deutlich rückläufig.

Eine marktadäquate Rendite von ca. 3,5 Prozent ist derzeit nur bei Einstandspreisen

von 2.000 bis 2.500 Euro/m<sup>2</sup> möglich, doch bei diesem Preisniveau finden sich wiederum kaum Verkäufer. Eine Rückkehr zu früheren Höhenflügen wird dem Markt aber erst gelingen, wenn das Entwicklungsgeschäft wieder anspringt. Das wird erst der Fall sein, wenn auch die Nachfrage nach Eigentumswohnungen wieder steigt.

Mittel- und langfristig hat Penzing dank zahlreicher Standortvorteile – zwei U-Bahnen, zwei S-Bahn-Linien, Regional- und Fernbahnhof Hütteldorf, Nähe zur Autobahn ebenso wie zum Grünraum Wienerwald – ausgezeichnete Wertsteigerungsperspektiven.

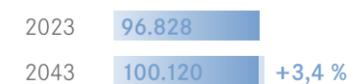
**In Grätzeln mit gutbürgerlicher Sozialstruktur gibt es vor allem beim Wohnungsabverkauf sehr gute Ertrags- und Renditechancen.**

In Grätzeln mit gutbürgerlicher Sozialstruktur wie Altpenzing, oder mit leichten Abstrichen Baumgarten, gibt es vor allem beim Wohnungsabverkauf sehr gute Ertrags- und Renditechancen.

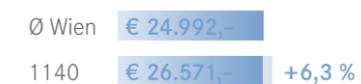
Penzing	
Zinshauspreise	2.400 bis 4.600 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	2,3 bis 3,3 %
Monatsmieten netto in EUR/m <sup>2</sup>	
Wohnungen	Ø 13,40
Büros	10,50 bis 15,50
Geschäftslokale A-Lagen	10 bis 23
Geschäftslokale B-Lagen	5 bis 8



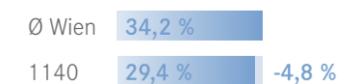
## Bevölkerungsentwicklung



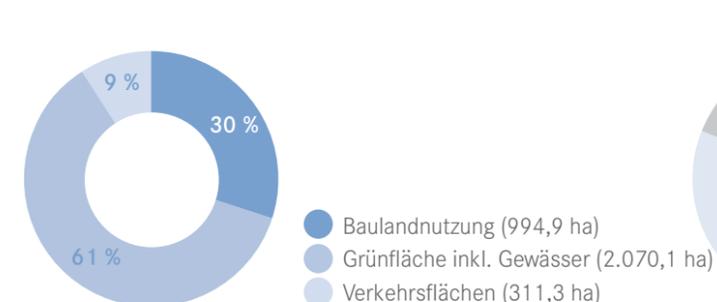
## Durchschnittliches Einkommen (netto)



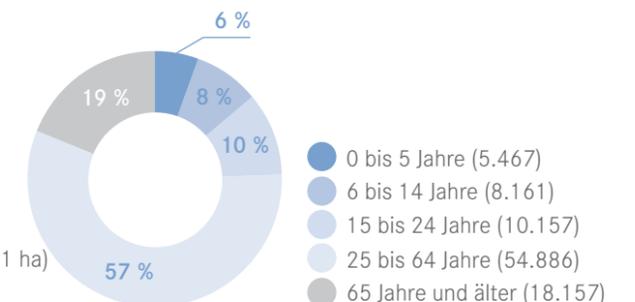
## Anteil nicht österreichischer Staatsbürger



## Flächenaufteilung



## Altersgruppen



# 15., Rudolfsheim-Fünfhaus

Im 15. Bezirk ist die Schwächephase des Zinshausmarkts besonders stark ausgeprägt. Zuletzt hat sich das fehlende Kaufinteresse auch in deutlichen Preisabschlägen niedergeschlagen. Auf längere Sicht sollten sich jedoch die Nähe zum Stadtzentrum, die Umgestaltung des Westbahnhofareals und die geplante Verkehrsberuhigung der Äußeren Mariahilfer Straße positiv auswirken.

Rudolfsheim-Fünfhaus war über Jahre hinweg ein heimlicher Star des Wiener Zinshausmarkts, der stark vom Imagewandel vom sozialen Brennpunkt hin zu einem Bezirk mit immer attraktiveren Wohnlagen profitierte. Der Aufwärtstrend ist aktuell jedoch eindeutig gebrochen und Transaktionsvolumen und Preise sind hier besonders stark zurückgegangen.

Waren bis 2022 noch Preise zwischen 2.900 und 4.900 Euro/m<sup>2</sup> möglich, so wurde 2023 ein Objekt in der Flachgasse um weniger als 1.700 Euro/m<sup>2</sup> verkauft. An der Verkehrsachse Sechshauser Straße wurden bei einer Transaktion ca. 2.050 Euro/m<sup>2</sup> bezahlt und selbst in einer guten Lage, fünf Minuten von der U3-Station Schweglergasse und noch weniger vom Naherholungsgebiet Schmelz entfernt, wurden nur knapp 2.400 Euro/m<sup>2</sup> erzielt.

Neben der allgemeinen Marktentwicklung sind Gründe dafür auch im Bezirk selbst zu finden. Die Erwartung, dass der IKEA beim Westbahnhof die Initialzündung für einen Aufschwung

der Äußeren Mariahilfer Straße bringen wird, hat sich bisher nicht erfüllt. Die Schließung des fast benachbarten Sports Direct (früher Sports Eybl) ist eher ein Indiz für die aktuell großen Herausforderungen im stationären Einzelhandel. Auch die Umsetzung der Neunutzung des riesigen Westbahnhofareals, das den Bezirk grundlegend verändern wird, dürfte länger dauern als geplant. Positiv ist hingegen, dass die zahlreichen Hotels und Hostels, die nahe dem Westbahnhof entstanden sind, gut angenommen werden und sich weitere Projekte in Umsetzung befinden. Trotz der aktuellen Schwächephase

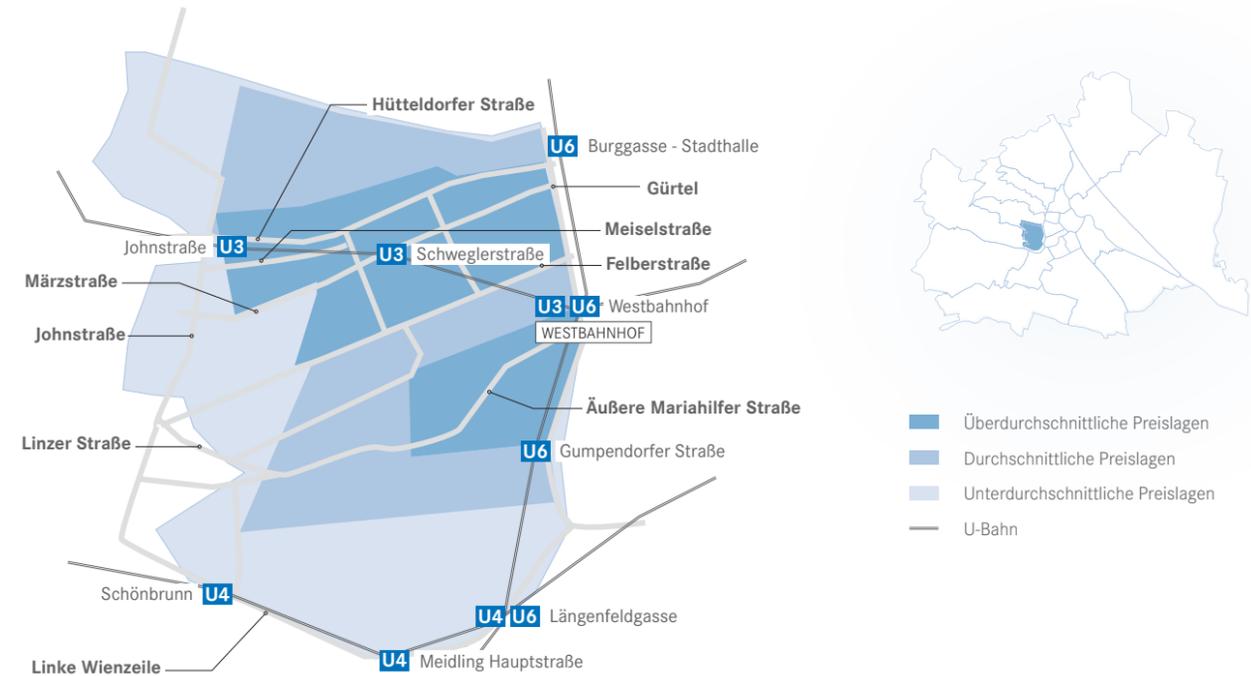
**Positiv ist hingegen, dass die zahlreichen Hotels und Hostels, die nahe dem Westbahnhof entstanden sind, gut angenommen werden und sich weitere Projekte in Umsetzung befinden.**

sind die grundsätzlich ausgezeichneten Zukunftsaussichten intakt: Der Bezirk liegt sehr nahe am Stadtzentrum und die

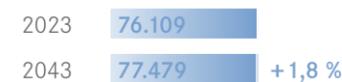
U-Bahn sowie die S-Bahn sorgen für eine ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. Für die geplante Umgestaltung der Äußeren Mariahilfer Straße (Begrünung, Radweg, breite Gehsteige, etc.) ist bereits heuer der Baubeginn erfolgt. Die Neugestaltung des Westbahnhofareals mag zwar länger als erhofft auf sich warten lassen, aber sie wird kommen und praktisch den gesamten Bezirk als Wohnlage und damit auch als Investmentziel stark aufwerten.

## Rudolfsheim-Fünfhaus

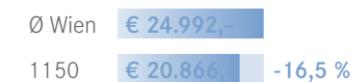
Zinshauspreise	1.700 bis 4.400 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	2,5 bis 3,6 %
<b>Monatsmieten netto in EUR/m<sup>2</sup></b>	
Wohnungen	Ø 12,45
Büros	10,50 bis 14,50
Geschäftslokale A-Lagen	10 bis 25
Geschäftslokale B-Lagen	5 bis 9



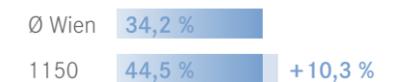
## Bevölkerungsentwicklung



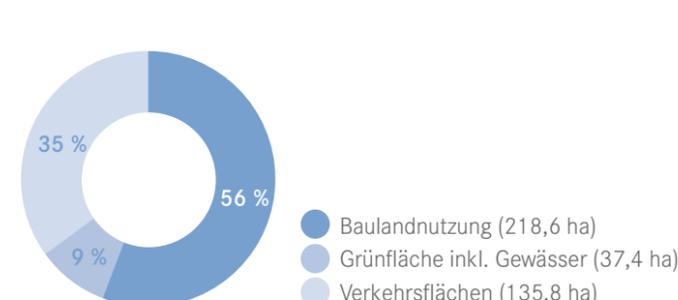
## Durchschnittliches Einkommen (netto)



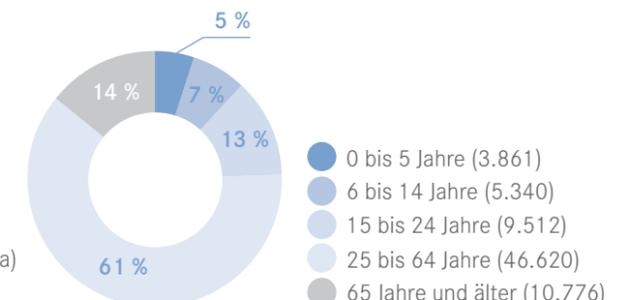
## Anteil nicht österreichischer Staatsbürger



## Flächenaufteilung



## Altersgruppen



# 16., Ottakring

Auch in Ottakring, dem Wiener Bezirk mit dem größten Bestand an Zinshäusern aus der Gründerzeit, hat sich das Transaktionsgeschehen deutlich eingebremst. Insbesondere für die bis 2022 stark nachgefragten Objekte mit Entwicklungspotenzial finden sich derzeit nur wenige Kaufinteressenten. Größer ist das Interesse für kleine Zinshäuser und Zinsvillen im Nahbereich des Wilhelminenbergs.

Der Zinshausmarkt im 16. Wiener Gemeindebezirk wurde über ein Jahrzehnt hinweg von der Entwicklung sanierungsbedürftiger sowie ausbaufähiger Gründerzeithäuser geprägt. Daneben gab es zahlreiche Abbruch-/Neubauprojekte. Beide Geschäftsmodelle stehen aktuell stark unter Druck. Die Folge sind teilweise empfindliche Preisrückgänge, zum Teil bis auf das Niveau des Jahres 2020, sowie eine recht schwache Transaktionstätigkeit. Am Markt sind derzeit wenige Investoren präsent. Diese erwarten Renditen von rund 3,5 Prozent, was die Preise entsprechend unter Druck bringt.

**Am Markt sind derzeit wenige Investoren präsent. Diese erwarten Renditen von rund 3,5 Prozent, was die Preise entsprechend unter Druck bringt.**

Die wenigen Zinshaustransaktionen 2023 erfolgten in den Kernzonen des Ottakringer

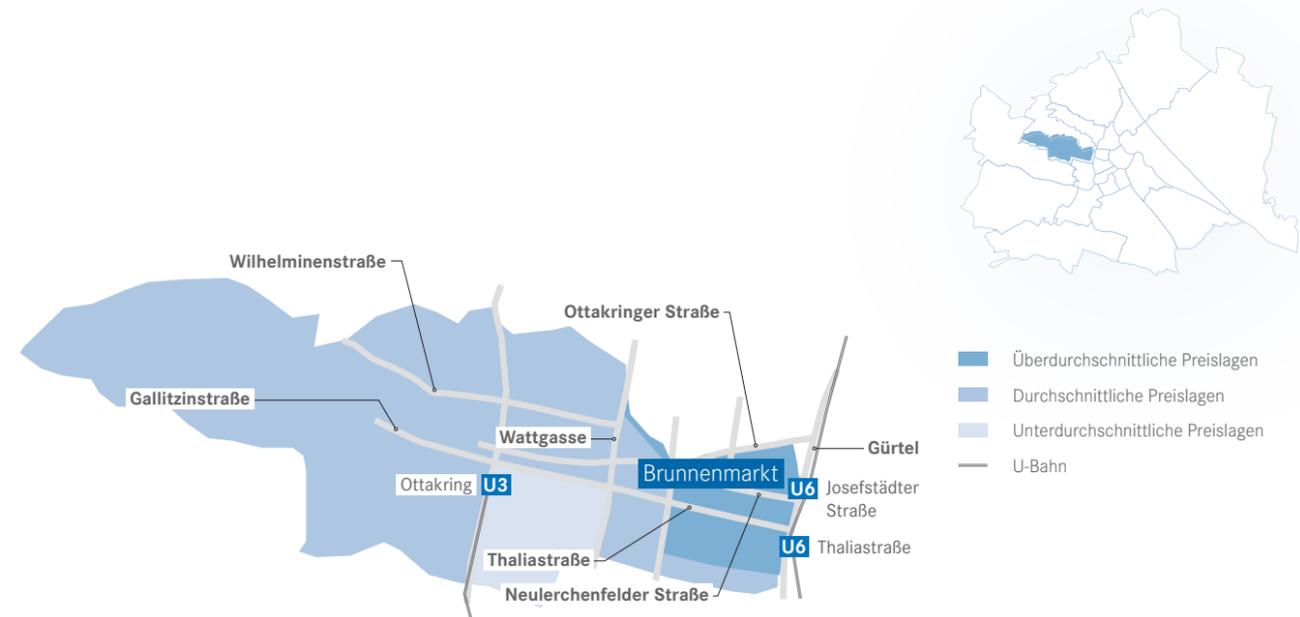
Markts: In bzw. im unmittelbaren Umfeld der Thaliastraße wurden für Objekte in der Klausgasse und der Kirchstetterngasse jeweils rund 2.300 Euro/m<sup>2</sup> erzielt, ein kleines Haus in unmittelbarer Nähe der U- und S-Bahn-Station Ottakring wechselte für einen deutlich höheren – für den Markt aber keineswegs repräsentativen Preis – den Besitzer. Zwei weitere Deals wurden zu etwas höheren Quadratmeterpreisen in der Nähe der beliebten Wohnlagen Yppenplatz/Brunnenmarkt abgeschlossen.

Als stabiler erweist sich der allerdings nur kleine Nebenmarkt für Zinsvillen in den Grünlagen am Rande des Wienerwalds (Gallitzinstraße/Wilhelminenberg). Hier haben zuletzt Entwickler hochwertige Sanierungen auf Greenbuilding-Standard erfolgreich umgesetzt. Kurzfristig sind für den einwohnerstärksten der Wiener Gürtelbezirke keine gesonderten, positiven Impulse zu erwarten.

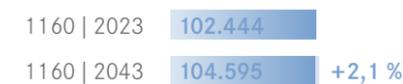
Mit einer nachhaltigen Markterholung ist erst zu rechnen, wenn die Nachfrage am Investmentmarkt generell wieder ansteigt und auch Liegenschaften für Neubauprojekte wieder intensiver gesucht werden.

## Ottakring

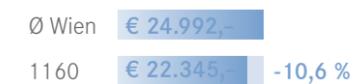
Zinshauspreise	1.400 bis 3.800 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	2,7 bis 3,8 %
<b>Monatsmieten netto in EUR/m<sup>2</sup></b>	
Wohnungen	Ø 12,85
Büros	10,50 bis 16,50
Geschäftslokale A-Lagen	10 bis 20
Geschäftslokale B-Lagen	5 bis 9



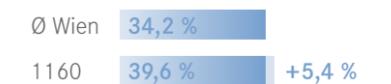
## Bevölkerungsentwicklung



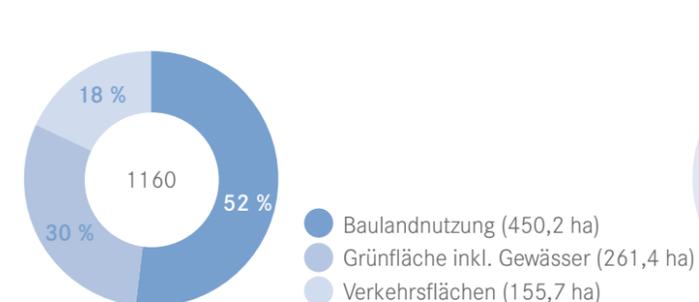
## Durchschnittliches Einkommen (netto)



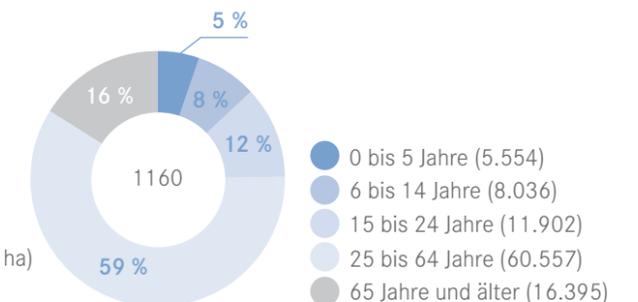
## Anteil nicht österreichischer Staatsbürger



## Flächenaufteilung



## Altersgruppen



# 17., Hernals

Der Zinshausmarkt in Hernals gilt als der kleinere Zwilling des benachbarten und größeren Ottakring. Zuletzt entwickelte sich der 17. Bezirk allerdings besser, was auch – aber nicht nur – an der künftigen Anbindung an das U-Bahnnetz durch die U5 liegt.

Gemessen an der Einwohnerzahl ist Hernals einer der kleineren Außenbezirke, dennoch verfügt er über einen relativ großen Zinshausbestand. Auch das Transaktionsvolumen bleibt in der Regel wenig hinter deutlich größeren Bezirken zurück. Dem seit 2022 zu verzeichnenden Abwärtstrend des Gesamtmarkts konnte sich Hernals aber ebenfalls nicht entziehen, obwohl sowohl beim Transaktionsvolumen als auch bei den Preisen weniger Abstriche zu machen waren.

**Das aktuelle Preisniveau für Standardobjekte mit einer marktüblichen Mieterstruktur lag im ersten Quartal 2024 im Regelfall in einer Bandbreite von 2.000 bis 2.500 Euro/m<sup>2</sup>.**

Das aktuelle Preisniveau für Standardobjekte mit einer marktüblichen Mieterstruktur lag im ersten Quartal 2024 im Regelfall in einer Bandbreite von 2.000 bis 2.500 Euro/m<sup>2</sup> und damit noch etwas unter den Werten des Vorjahres. Im Jahr 2023 wurden bei Verkäufen in der Nattergasse und der Veronikagasse Preise von knapp unter bzw. knapp über 2.700 Euro/m<sup>2</sup> erzielt. Für

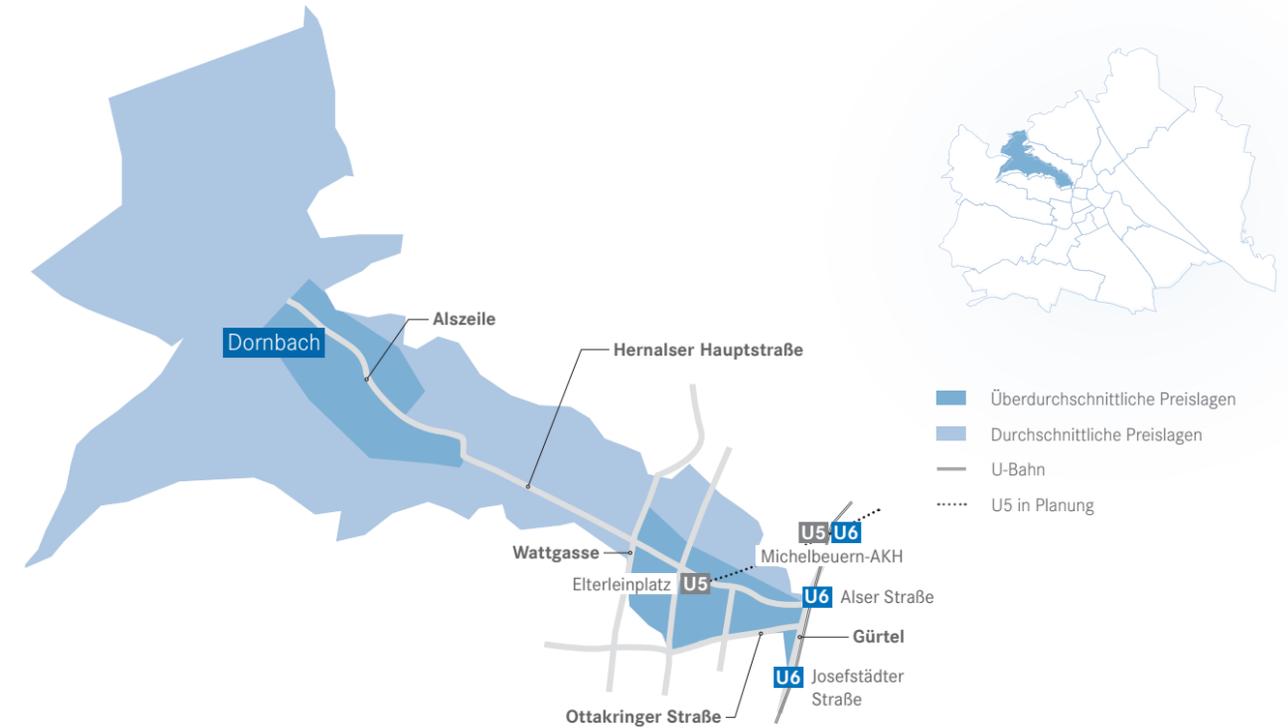
ein Gründerzeithaus in der Bergsteiggasse wurden noch sehr beachtlich 3.340 Euro/m<sup>2</sup> erlangt.

Die erzielten 4.100 Euro/m<sup>2</sup> für ein Objekt am Leopold-Kunschak-Platz, nahe des Nobelvororts Dornbach, müssen als Ausreißer betrachtet werden. Dies zeigt jedoch auch, dass in sehr attraktiven Wohngebieten höhere Preise akzeptiert werden. In Einzelfällen gibt es sogar einen gewissen „Liebhabeaufschlag“. Das betrifft neben Häusern im Bereich der grünen und teuren Wohnlagen wie Dornbach, Schafberg oder Predigtstuhl auch den Nahbereich des sehr gefragten Kutschkermarkts, sicherlich das angesagteste Grätzel im 17. Bezirk.

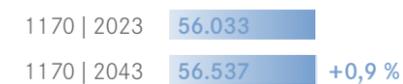
Zumindest vorläufig gestoppt ist das Neubauprojekt Post-sportplatz, auf dem bis zu 1.000 Wohnungen hätten entstehen sollen und von welchem wichtige Impulse für den lokalen Zinshausmarkt erwartet worden waren. Wenig Aktivität gab es zuletzt im Umfeld der künftigen U5-Station Elterleinplatz. Das wird sich bei einer allgemeinen Markterholung aber rasch ändern und Entwickler werden dort mit deutlich höheren Preisen als in anderen Hernals-Lagen kalkulieren.

Die U5 wird für den gesamten Bezirk eine deutlich verbesserte öffentliche Verkehrsanbindung bringen, und je näher der Betriebsstart rückt, desto stärker wird sich das auf Immobilienmarkt und -preise auswirken.

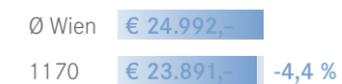
Hernals	
Zinshauspreise	1.900 bis 5.100 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	2,2 bis 3,4 %
Monatsmieten netto in EUR/m <sup>2</sup>	
Wohnungen	Ø 12,90
Büros	10,50 bis 15,00
Geschäftslokale A-Lagen	10 bis 15
Geschäftslokale B-Lagen	5 bis 9



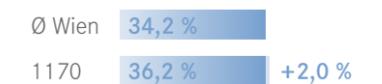
## Bevölkerungsentwicklung



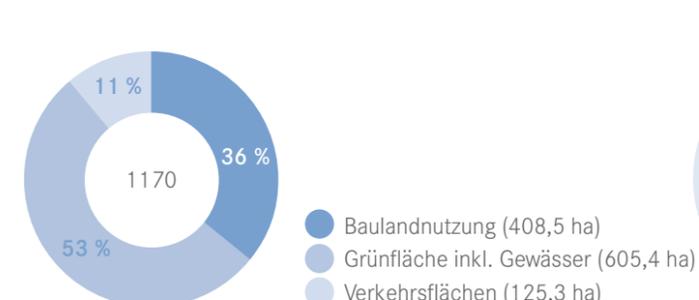
## Durchschnittliches Einkommen (netto)



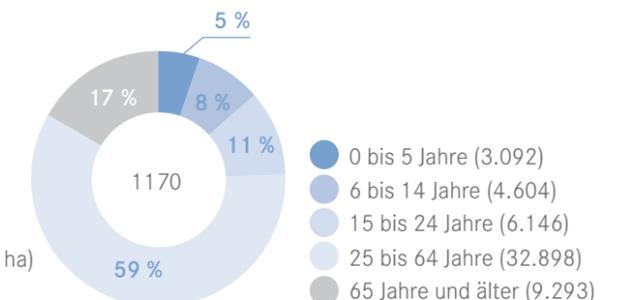
## Anteil nicht österreichischer Staatsbürger



## Flächenaufteilung



## Altersgruppen



# 18., Währing 19., Döbling

Während das Transaktionsvolumen in den beiden hochpreisigen Bezirken Währing und Döbling stark zurückgegangen ist, blieb das Preisniveau vergleichsweise stabil. Vor allem in Döbling konnten im Jahr 2023 noch einige Transaktionen zu stolzen Preisen abgeschlossen werden, und auch der Markt für Zinsvillen zeigt sich als überraschend krisenresistent.

Auch wenn die Zinshauslagen des 18. und des 19. Wiener Gemeindebezirks ähnlich dicht verbaut sind wie andere Gürtelbezirke, profitieren sie doch in erheblichem Maß vom Prestige und der guten Sozialstruktur der beiden klassischen „Grünbezirke“ und weisen deshalb ein deutlich höheres Preisniveau auf.

Der Preisabstand zu den benachbarten Bezirken ist zuletzt weitergewachsen. Dies liegt daran, dass ein erheblicher Anteil des Bestands seit langem (weitgehend unbelastet) in Familienbesitz ist. Objekte, die auf den Markt kommen, werden in der Regel von lokal ansässigen Interessenten erworben, die auch bereit sind, Preise zu akzeptieren, die unter rein betriebswirtschaftlichen Aspekten zumindest kurzfristig wenig Sinn machen.

Tatsächlich wurde sowohl im 18. Bezirk in der Währinger Straße als auch im 19. Bezirk in der Pyrkerstraße jeweils ein Objekt für ca. 5.300 Euro/m<sup>2</sup> verkauft.

Den absoluten Spitzenwert erreichte in Döbling aber ein größeres Objekt in der Haitzingerstraße mit knapp mehr als 6.500 Euro/m<sup>2</sup>. Ein Zinshaus in der Obkircherstraße erzielte mit 5.170 Euro/m<sup>2</sup> ebenfalls einen exzellenten Preis.

Als noch krisenresistenter erweisen sich die für Döbling und die Währinger Vororte wie Gersthof, Pötzleinsdorf sowie das Cottage prägenden Zinsvillen. Kaum ein Eigentümer ist unter Verkaufsdruck, daher kommen Transaktionen eher nicht zustande, als dass signifikante Preisrückgänge gegenüber den Höchstwerten aus 2021 akzeptiert werden.

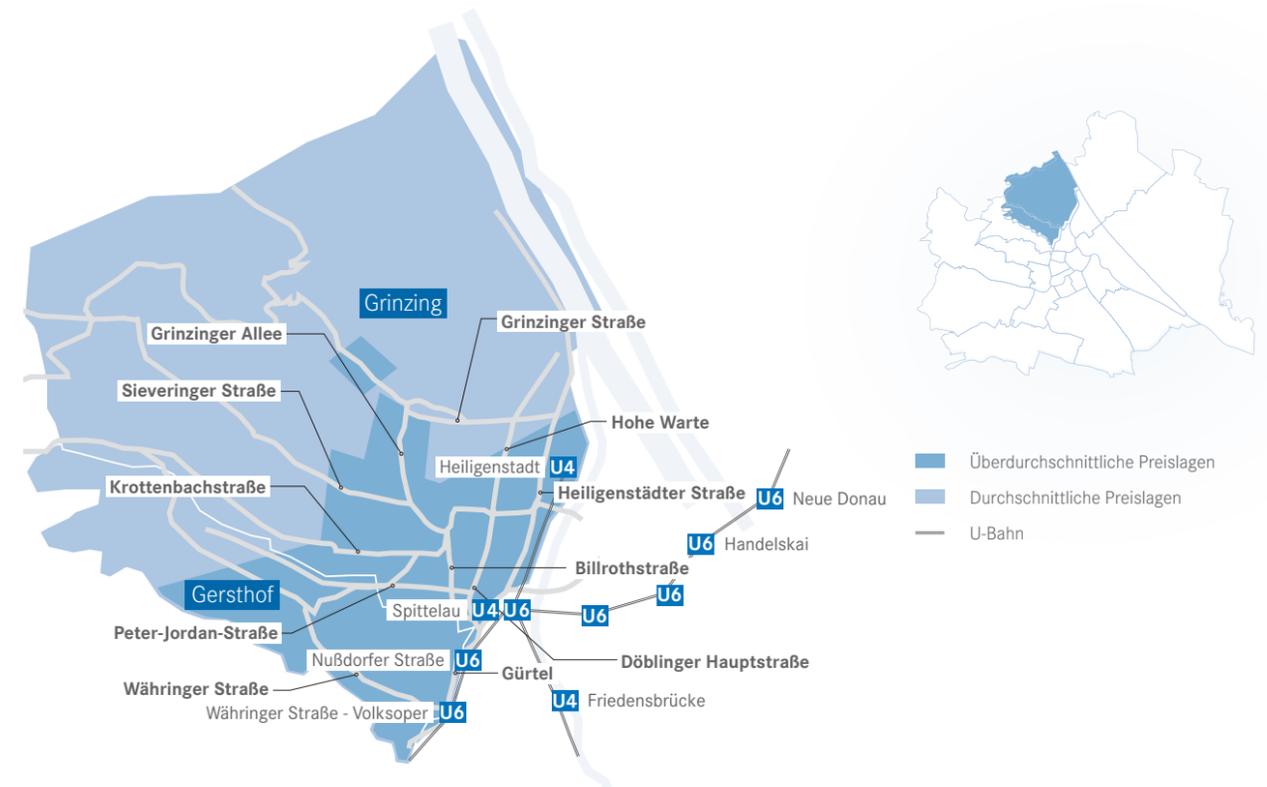
Große Teile Döblings und Währings zählen zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Das sichert das hohe Preisniveau des Zinshausmarkts langfristig ab, und in den beiden Bezirken werden die Preise tendenziell früher wieder zu steigen beginnen als im Gesamtmarkt.

## Währing

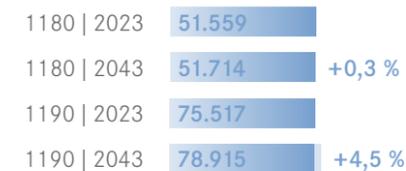
Zinshauspreise	2.400 bis 6.500 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	1,9 bis 2,9 %
<b>Monatsmieten netto in EUR/m<sup>2</sup></b>	
Wohnungen	Ø 14,35
Büros	10,50 bis 15,50
Geschäftslokale A-Lagen	15 bis 35
Geschäftslokale B-Lagen	5 bis 10

## Döbling

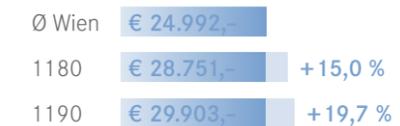
Zinshauspreise	3.200 bis 6.500 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	1,9 bis 2,8 %
<b>Monatsmieten netto in EUR/m<sup>2</sup></b>	
Wohnungen	Ø 14,65
Büros	10,50 bis 20,50
Geschäftslokale A-Lagen	15 bis 30
Geschäftslokale B-Lagen	6 bis 11



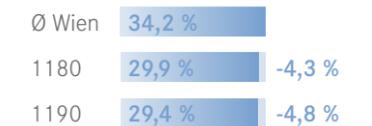
## Bevölkerungsentwicklung



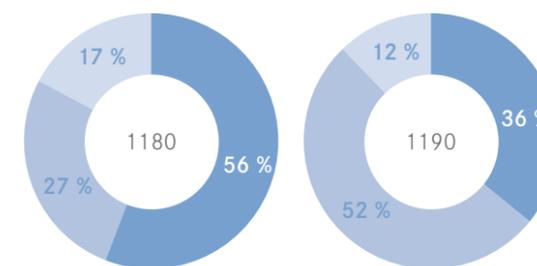
## Durchschnittliches Einkommen (netto)



## Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

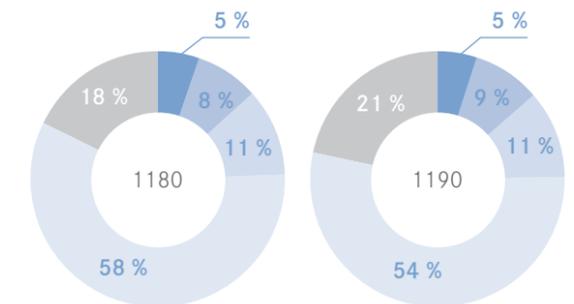


## Flächenaufteilung



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

## Altersgruppen



- 0 bis 5 Jahre (2.851 | 3.941)
- 6 bis 14 Jahre (4.178 | 6.533)
- 15 bis 24 Jahre (5.668 | 8.299)
- 25 bis 64 Jahre (29.788 | 40.517)
- 65 Jahre und älter (9.074 | 16.227)

# 21., Floridsdorf 22., Donaustadt

Der Wohnimmobilienmarkt in den Bezirken östlich der Donau wird stark von großen Neubauprojekten geprägt. Zinshäuser werden vor allem gekauft, um Abbruch-/Neubauprojekte umzusetzen oder um diese in größere Entwicklungsprojekte einzubeziehen. Die Schwäche des Neubaumarkts hat auch hier zu einem weitgehenden Erliegen der Transaktionen bei Zinshäusern geführt.

Östlich der Donau gibt es nur einen relativ kleinen Zinshausmarkt. Die wenigen Objekte sind über mehrere Standorte in den beiden Bezirken Floridsdorf und Donaustadt verstreut und der Bestand ist von eher durchschnittlicher Qualität. Aus diesen Gründen spielten Floridsdorf und Donaustadt auf dem Wiener Zinshausmarkt schon immer eine untergeordnete Rolle.

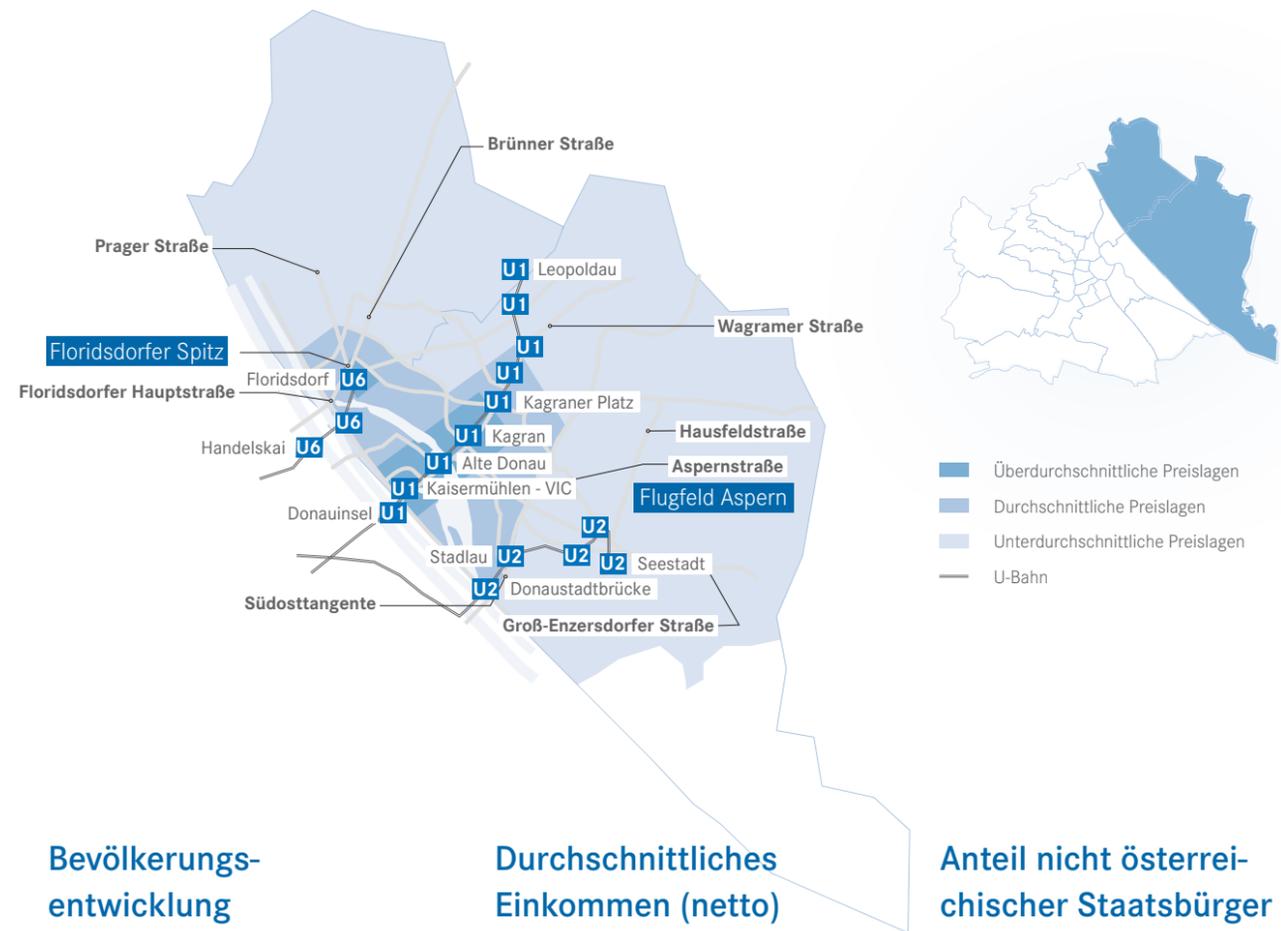
Im Jahr 2023 hat sich der Rückstand gegenüber den traditionellen Zinshauslagen am anderen Donauufer weiter vergrößert. Der wichtigste Motor des Markts, die Entwicklung neuer Wohnbauten, für die Zinshausliegenschaften angekauft werden, um sie abzubauen und Neubauten zu errichten, ist gehörig ins Stottern geraten. Daher kam es auch kaum zu Transaktionen.

Aktuell liegt die Preisobergrenze bei Standard-Zinshausverkäufen bei etwa 2.000 Euro/m<sup>2</sup>, was einen überdurchschnittlichen Rückgang gegenüber alten Höchstständen bedeutet. Im 22. Bezirk (Donaustadt) wurden 2023 keine Zinshausverkäufe

verbüchert, im 21. Bezirk (Floridsdorf) waren die einzig nennenswerten Transaktionen zwei Objekte ganz in der Nähe vom Floridsdorfer Spitz. In der Angerer Straße wurden 2.071 Euro/m<sup>2</sup>, in der Immengasse 1.824 Euro/m<sup>2</sup> erzielt.

Das spiegelt auch die Erfahrung aus den vergangenen Jahren wider, wonach das Kaufinteresse primär in der Nähe wichtiger Verkehrsknoten des öffentlichen Nahverkehrs besteht. Neben dem Floridsdorfer Spitz gilt das im 21. auch für die Brünner und Prager Straße sowie im 22. Bezirk für Lagen rund um den Kagraner Platz. Die Nähe zur Alten Donau ist ebenfalls ein Anreiz für potenzielle Investoren.

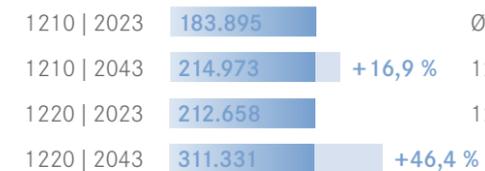
Auch in Zukunft wird der Zinshausmarkt in Floridsdorf und Donaustadt vom Neubaumarkt getrieben werden, da Abriss/Neubau meist die besseren wirtschaftlichen Perspektiven bietet. Der stark wachsende Widerstand gegen die Versiegelung unbebauter Flächen könnte die Nutzung bereits gewerblich genutzter Liegenschaften für Neubauprojekte attraktiver machen.



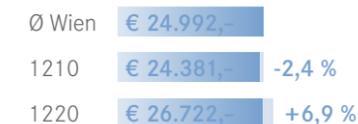
Floridsdorf	
Zinshauspreise	1.800 bis 2.400 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	3,1 bis 4,0 %
Monatsmieten netto in EUR/m <sup>2</sup>	
Wohnungen	Ø 12,25
Büros	10,50 bis 17,50
Geschäftslokale A-Lagen	10 bis 20
Geschäftslokale B-Lagen	5 bis 10

Donaustadt	
Zinshauspreise	1.700 bis 2.600 EUR/m <sup>2</sup>
Renditen	3,1 bis 4,0 %
Monatsmieten netto in EUR/m <sup>2</sup>	
Wohnungen	Ø 12,10
Büros	10,50 bis 22,00
Geschäftslokale A-Lagen	10 bis 25
Geschäftslokale B-Lagen	6 bis 9

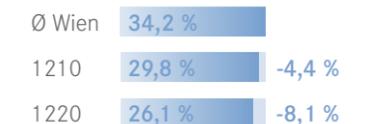
## Bevölkerungsentwicklung



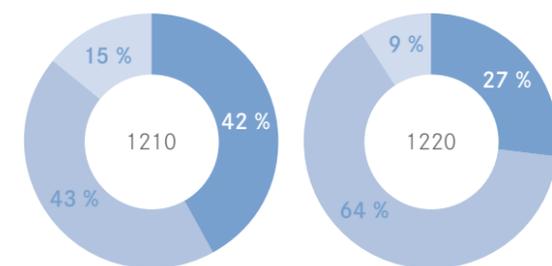
## Durchschnittliches Einkommen (netto)



## Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

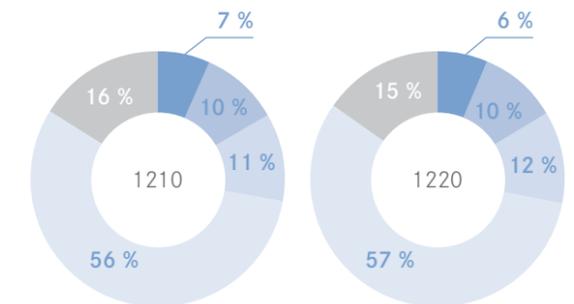


## Flächenaufteilung



- Baulandnutzung (1.885,7 ha | 2.755,4 ha)
- Grünfläche inkl. Gewässer (1.913,5 ha | 6.503,1 ha)
- Verkehrsflächen (645,2 ha | 971,5 ha)

## Altersgruppen



- 0 bis 5 Jahre (12.680 | 13.657)
- 6 bis 14 Jahre (18.159 | 21.586)
- 15 bis 24 Jahre (20.453 | 24.359)
- 25 bis 64 Jahre (103.047 | 121.004)
- 65 Jahre und älter (29.556 | 32.052)



# Datenquellen

Die Daten für den EHL Zinshaus Marktbericht wurden, soweit nicht anders angegeben, von der EHL Research-Abteilung erhoben, teilweise unter Verwendung von Grunddaten der IMMOUnited GmbH. Für die je Bezirk angegebenen durchschnittlichen Wohnungsmieten wurden die Daten von Neuvermietungen im Teilanwendungsbereich des MRG (nach 1945 errichtete Objekte) im Jahr 2021 herangezogen (Erstbezüge und Vermietung von Bestandsflächen).

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

Die Angaben und Prognosen dieses Berichts erfolgen ohne Garantie, Gewähr oder Haftung.

Cover: © PicMyPlace  
Die elektronische Version des Berichts steht unter [www.ehl.at/research](http://www.ehl.at/research) zum Download zur Verfügung.

# Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet.

---

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

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

## EHL Investment Consulting GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien

T +43 1 512 76 90

office@ehl.at

www.ehl.at



Wir leben  
Immobilien.

