

EIGENTÜMERSTRUKTUR IM WIENER PRIVATEN ALTHAUSBESTAND

**Analyse der Veränderungen und deren Auswirkungen auf den
Wohnungsmarkt in Wien**

Arbeitsgemeinschaft IFIP und SRZ

Verfasst im Auftrag der AK-Wien



Impressum:

Bericht:

SRZ Stadt+Regionalforschung GmbH

Lindengasse 26/2/3

1070 Wien

tel ++43 1 523 89 53

fax ++43 1 523 89 53 5

Dipl.Ing. Heidrun Feigelfeld hf@srz-gmbh.com

Dr. Karl Czasny kc@srz-gmbh.com

Mitarbeit:

Bernhard Schöffmann

Mag. Eva Stocker

www.srz-gmbh.com

IFIP Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

Im Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und

Umweltplanung

der Technischen Universität Wien

Resselgasse 5

1040 Wien

tel ++43 1 58801-267123

fax ++43 1 58801- 26799

ao.Univ.-Prof. Dr. Wolfgang Blaas wolfgang.blaas@tuwien.ac.at

Univ.-Ass. Mag. Dr. Robert Wieser robert.wieser@tuwien.ac.at

Mitarbeit:

Rainer Zeller

<http://www.ifip.tuwien.ac.at/>

Der vorliegende Bericht gibt ausschließlich die Meinung
der VerfasserInnen wieder.

Erscheinungsort Wien

Wien, Dezember 2007

Eigentümerstruktur im Wiener privaten Althausbestand - wesentliche Ergebnisse

1. ‚Hohe Preissteigerungen bei Miethäusern‘

In den letzten Jahren war auf dem Wiener Zinshausmarkt ein „Zinshausboom“ – ein stetiger Anstieg des durchschnittlichen Mietenniveaus und damit einhergehend des Marktwertes der Zinshäuser - zu beobachten, mit mehreren Ursachen wie steigende Wohnungsnachfrage, günstige Finanzierungsbedingungen und veränderte Anlagemärkte.

Die Mietshauspreise sind in den letzten Jahren explodiert. Von 1995 bis 2004 ist der Median der Althauspreise laut Kaufpreisstatistik der Stadt Wien um 75% gestiegen. Danach lagen die jährlichen nominellen Preissteigerungen bei etwa 5 bis 8%.

Jahr	Median pro m ² Boden	Durchschnittspreis pro m ² Boden
1995	728	1000
1996	797	1066
1997	761	1124
1998	763	1140
1999	795	1151
2000	812	1087
2001	802	1294
2002	852	1293
2003	1075	1527
2004	1274	1930

Quelle: Kaufpreisstatistik der Stadt Wien

Dieser Boom ist ganz wesentlich durch die Verschiebungen in der Eigentümerstruktur der Zinshäuser hin zu professionellen Immobilienentwicklern und –unternehmern erklärbar. Diese zeichnen sich durch eine vorwiegend an der Investitionsrendite orientierte Grundhaltung aus. Die Ursache der „Renditephantasie“ wird dabei vor allem in der Erhöhung der Mieteinnahmen bei Neuvermietungen bestehender Wohnungen, durch Dachbodenausbauten und Umwandlung und Abverkauf von Mietwohnungen in Einzeleigentum gesehen.

Trotz bereits hoher Hauspreise werden die Marktlage und das Renditenpotential von den Investoren noch immer optimistisch eingeschätzt.

2. ‚Hoher Anteil von relativ kurzfristiger Behaltdauer bzw. raschen Wiederverkäufen‘

Der Zyklus von Kauf-Entwicklung-Weiterverkauf spielt im Marktverhalten der Eigentümer neuen Typs eine wichtige Rolle. Diese relativ geringe Objektbindung bestätigen auch die Daten der Kaufpreissammlung. Von 1987 bis 2005 hat etwa jede dritte Kauftransaktion ein Altmiethaus betroffen, das in dieser Zeit mehrmals verkauft wurde. Die durchschnittliche Behaltdauer dieser Häuser lag unter zwei Jahren, während die anderen Häuser in der Kaufpreissammlung mindestens 10 bis 15 Jahre gehalten wurden, ohne dass ein Wiederverkauf stattfand.

Damit lässt sich gut verdienen. Die (Brutto-) Jahresrendite aus Kauf- und Verkaufspreis, also ohne Berücksichtigung von Sanierungs- (falls erfolgt) und anderer Ausgaben, betrug 60%.

Der Zusammenhang zwischen Behaltdauer und Rendite entspricht durchaus den theoretischen Erwartungen: im Durchschnitt sinkt die Rendite mit zunehmender Behaltdauer. Dabei zeigt sich, dass vor allem kleinere Häuser mit niedrigem Kaufpreis und weniger zentraler Lage sehr kurz (weniger als 91 Tage) gehalten werden (womit wahrscheinlich eher einkommensschwache Mietergruppen betroffen sind).

In diesem spekulativen Kurzfristbereich sind es jedoch ‚private Personen‘ und nicht JPP (‚juristische Personen des Privatrechts‘), die überproportional sowohl als Käufer als auch als Verkäufer tätig sind. Vermutlich handelt es sich dabei um Personen mit besonders intimer Marktkennntnis.

Der Zusammenhang zwischen Behaltdauer und Rendite entspricht durchaus den theoretischen Erwartungen: im Durchschnitt sinkt die Rendite mit zunehmender Behaltdauer. Dabei zeigt sich, dass vor allem kleinere Häuser mit niedrigem Kaufpreis und weniger zentraler Lage sehr kurz (weniger als 91 Tage) gehalten werden (womit wahrscheinlich eher einkommensschwache Mietergruppen betroffen sind).

In diesem spekulativen Kurzfristbereich sind es jedoch ‚private Personen‘ und nicht JPP (‚juristische Personen des Privatrechts‘), die überproportional sowohl als Käufer als auch als Verkäufer tätig sind. Vermutlich handelt es sich dabei um Personen mit besonders intimer Marktkennntnis.

3. ‚Althauspreis-Mieten-Spirale‘

Bei Kaufentscheidungen steht eine gute Relation von Kaufpreis zu künftig erzielbaren Mieten als Kriterium an vorderer Stelle (nach der Standortqualität).

Die steigenden Althauspreise und die Renditenmaximierungsstrategie der neuen Eigentümer bewirken eine entsprechende maximale Ausnutzung des derzeitigen Nachfragedruckes nach Mietwohnungen. Die Mieten (netto ohne Hausbetriebskosten und Mehrwertsteuer) liegen für sanierte Wohnungen (Kat A) in guter (nicht besser!) Lage bei 10 € pro m². Aber auch in etwas weniger guten Lagen sind bis zu 7 € pro m² möglich. Diese hohen Neuvermietungsrenten erlauben trotz gestiegener Althauspreise durch gezielte Neuvermietung attraktive Renditen, die noch zusätzlich wertgesichert sind.

Letztendlich zeigt sich auch, dass die traditionellen Hauseigentümer von allen diesen Entwicklungen nicht unberührt bleiben, sondern sich in zunehmendem Maße am Verhalten der professionellen Akteure orientieren. Damit wird insgesamt das Mietenniveau verstärkt in die Höhe getrieben.

Vorwort

Offenbar befindet sich der Wiener Althausbestand in einer Phase der Umstrukturierung in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse. Zunehmend findet der sogenannte "Zinshausmarkt" Interesse bei Immobilienentwicklern, institutionellen Investoren und Immobilienfonds. Erkennbar ist eine enge Beziehung zur Finanzmarktsituation, aber auch zu rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und möglicher Weise auch Förderungsmöglichkeiten.

Es ist anzunehmen, dass dieser Wandel kurz-, mittel- und langfristige Auswirkungen auf das Mietenniveau, den baulichen Hausbestand, auf das Wohnumfeld sowie auf den Wohnungs- und Grundstücksmarkt insgesamt haben wird, die jedoch derzeit nicht deutlich erkennbar sind und zahlreiche unterschiedliche Facetten aufweisen dürften.

Handlungsbedarf besteht daher in Hinsicht auf Sicherung leistbaren und hochwertigen Wohnens für die BewohnerInnen, Abstimmung der Interessen der Stadtentwicklung mit den Interessen der neuen Gruppen von Eigentümern sowie Förderung eines entspannten Wohnungsmarktes. Die enge Wechselwirkung von Wohnungs- und Finanzmärkten und potentielle Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft haben die jüngsten Entwicklungen in Folge der amerikanischen Immobilienkrise deutlich vor Augen geführt, Aufmerksamkeit ist daher in vielerlei Sektoren des Marktes geboten.

Einer wohlbegründeten Formulierung von Maßnahmen fehlte jedoch bisher ein ausreichend fundiertes Basiswissen über die Situation und mögliche weitere Entwicklungen, sowie deren Auswirkungen. Allenfalls vergleichbare Erhebungen datieren aus den frühen Achtzigerjahren. Diese Lücke möchte das hier vorliegende Forschungsprojekt schließen.

Um diese Aufarbeitung und Analyse umfassend und kompetent aufarbeiten zu können, haben sich die AutorInnen zu einem trans-disziplinären Zusammenwirken in einer Arbeitsgemeinschaft SRZ-IFIP entschlossen, das Expertise aus den Bereichen Boden- und Immobilienökonomie, sowie Regionalökonomie und aus den Bereichen Wohnungswesen und Wohnrecht, Sozialwissenschaft und Stadtentwicklung vereint. Ihre Einbindung in den europäischen Diskurs gewährleistet die Aktualität ihres Forschungsansatzes.

Inhaltsverzeichnis

Wesentliche Ergebnisse	I
Vorwort	
1 Fragestellungen, Methoden und Aufbau	9
1.1 Fragestellungen der Untersuchung	9
1.2 Methoden	9
1.3 Aufbau des Berichts	13
2 Ergebnisse	14
2.1 Einige Fakten zum Wiener Immobilienmarkt	14
2.1.1 Institutionelle Immobilieninvestoren	14
2.1.2 Der Markt der privaten Altmiet Häuser	16
2.1.3 Der Bestand an Altbauwohnungen	20
2.2 Ausmaß des Eigentümerwechsels	21
2.2.1 Erkenntnisse auf Basis der Kaufpreissammlung	21
2.2.2 Ergebnisse aus der Grundbuchstichprobe	25
2.2.3 Ergebnisse aus der Befragung	29
2.3 Regionale Verteilung	31
2.3.1 Verteilung der Transaktionen nach Katastralgemeinden	31
2.3.2 Regionale Aktivitätsschwerpunkte der neuen Eigentümer	36
2.4 Beschreibung der neuen Eigentümer	37
2.4.1 Die Unternehmen und ihr Immobilienbesitz	37
2.4.2 Das Marktverhalten	40
2.4.3 Analyse der mehrmals verkauften Altmiet Häuser	45
2.5 Potentielle Auswirkungen der neuen Eigentümerstruktur	53
2.5.1 Auswirkungen auf den Immobilienmarkt	53
2.5.2 Auswirkungen auf den Bodenmarkt und die Stadtstruktur	55
2.5.3 Auswirkungen auf die MieterInnen	57
3 Zusammenfassung	61

Verzeichnis der Tabellen und Grafiken

Tab. 1.2.1-1	Stichprobe aus dem Grundbuch – Bezirksverteilung	11
Tab. 2.1.1-1	Immobilieninvestments und –investoren in Österreich	15
Tab. 2.1.1-2	Vermögenspositionen wichtiger institutioneller Investoren	15
Abb. 2.1.1-1	Entwicklung der Kaufpreise im Wiener Altmiethaussektor 1987 bis 2004; nominell, 1987q1 = 100	18
Abb. 2.1.1-2	Entwicklung der Kaufpreise im Wiener Altmiethaussektor 1982 bis 2004; real, 2002q1 = 100	19
Abb. 2.2.1-1	Transaktionen mit Wiener Altmiethäusern 1987 bis 2005	23
Abb. 2.2.1-2	Juristische Personen des Privatrechts als Erwerber und Veräußerer von Wiener Altmiethäusern (alle Kaufpreise) - 1987 bis 2005	23
Abb. 2.2.1-2	Anteile Juristischer Personen des Privatrechts (JPP) an den Transaktionen mit Wiener Altmiethäusern (alle Kaufpreise) in % - 1987 bis 2005	23
Abb. 2.2.1-3	Anteile Juristischer Personen des Privatrechts an den Transaktionen mit Wiener Altmiethäusern (Kaufpreise über 300.000 EUR real) in % - 1987 bis 2005	24
Abb. 2.2.1-4	Dynamik im Eigentümerwechsel im Wiener Altmiethausbestand	24
Tab. 2.2.2-1	Erwerber- und Veräußerer der 228 Wiener Altmiethäuser aus der Grundbuchstichprobe	25
Tab. 2.2.2-2	Eigentumsanteile an den 228 Wiener Altmiethäusern	26
Tab. 2.2.2-3	Nutzungsarten der Eigentumsanteile	27
Tab. 2.2.2-4	Eigentumsanteile nach Akteursgruppen	28
Tab. 2.2.2-5	Charakteristika der Häuser nach Akteursgruppen	29
Abb. 2.2.3-1	Einschätzung der künftigen Bedeutung der wichtigsten Akteurstypen	30
Tab. 2.3.1-1	Bruttotransaktionen der JPP mit Wiener Altmiethäusern im Zeitraum 1987 bis 2005	31
Tab. 2.3.1-2	Bruttotransaktionen der JPP mit Wiener Altmiethäusern im Zeitraum 1994 bis 2005	32
Tab. 2.3.1-3	Nettotransaktionen der JPP mit Wiener Altmiethäusern im Zeitraum 1987 bis 2005	34
Tab. 2.3.1-4	Nettotransaktionen der JPP mit Wiener Altmiethäusern im Zeitraum 1994 bis 2005	35
Tab. 2.4.2-1	Seit dem ersten Markteinstieg verfolgte An- und Verkaufsstrategie	40
Abb. 2.4.2-1	Wichtigkeit verschiedener Kriterien beim Ankauf eines Althauses	41
Tab. 2.4.2-2	Künftiges Engagement im Immobiliensektor	44
Tab. 2.4.3-1	Wiederverkäufe von Altmiethäusern im Zeitraum 1987 bis 2005	46
Tab. 2.4.3-2	Wiederverkaufstransaktionen nach der Behaltdauer	46
Tab. 2.4.3-3	Statistische Kennzahlen zu Behaltdauer und Bruttorenditen am Wiener Altmiethausmarkt auf Basis der Wiederverkäufe im Zeitraum 1987 bis 2005	47
Tab. 2.4.3-4	Behaltdauer und Renditen	48
Tab. 2.4.3-5	Transaktionen nach Behaltdauer und Akteurstypen	49
Abb. 2.4.3-1	Mittlere Behaltdauer der mehrmals verkauften Wiener Altmiethäuser	50
Abb. 2.4.3-2		

	Entwicklung der Brutto-Tagesrenditen der mehrmals verkauften Wiener Altmietthäuser	50
Abb. 2.5.1-1	Aktuelle Marktsituation im Vergleich zum Jahr 2000	54
Tab. 2.5.2-1	Beitrag der Eigentümer unterschiedlichen Typs zum Anstieg der Bodenpreise	56
Tab. 2.5.3-1	Vergleich zwischen traditionellen Eigentümern, Investoren und Entwicklern	58
Abb. 2.5.3-1	Die beiden CITEC-Deals im Überblick	59

1. Fragestellungen, Methoden und Aufbau

1.1 Fragestellungen der Untersuchung

Zu überprüfen war die folgende Ausgangsthese:

„Der im Wiener privaten Althausbestand erkennbare Eigentümerwechsel führt generell zu mehr Druck auf die „wirtschaftliche Verwertung“ einer (Wohn-) Immobilie. Dieser manifestiert sich (a) in einem Kostensenkungsdruck, (b) in einem Einnahmenerhöhungsdruck und (c) in einer Tendenz zur Aufwertung der Immobilie durch qualitätsverbessernde Investitionen, sowie (d) in Folge dessen auch zu potentiellen Umwandlungen der Rechtsform der Wohnungsnutzungen.“

Dies alles ist verbunden mit einer Reihe von unterschiedlichen (positiven und negativen) Folgen für die BewohnerInnen.“

Primäres Ziel der Studie war es daher,

- das Ausmaß des Eigentümerwechsels in den letzten zehn bis zwanzig Jahren zu erheben,
- die wesentlichen Gründe für den Eigentümerwechsel, die Charakteristik der Akteure und ihr Marktverhalten zu erfassen,
- Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt (Angebotsstruktur, stadträumliche Veränderungen etc.) abzuschätzen und
- Potentielle Auswirkungen auf die Grundstückspreise und den geförderten Wohnbau zu diskutieren.

1.2 Methoden

Zur Beantwortung der im vorangehenden Abschnitt erwähnten Fragestellungen mussten die Autoren eine Reihe unterschiedlicher Untersuchungsmethoden anwenden und verschiedene Datenquellen nützen. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen durchgeführt:

1. Analyse der Daten der Wiener Kaufpreissammlung
2. Stichprobenweise Erhebungen im Grundbuch
3. Schriftliche Befragung von Eigentümern neuen Typs
4. Ergänzende mündliche Interviews mit Eigentümern neuen Typs und mit Experten für den Wiener Markt der Altmietwohnungen
5. Sekundäranalyse vorhandener Großzählungsdaten
6. Sammlung und Auswertung der in Zeitungen, Zeitschriften und im Internet erschienenen Artikel und Informationen zum Thema der Studie
7. Aufarbeitung der themenbezogenen Fachliteratur.

Zu erwähnen ist, dass die Erhebungen dadurch erschwert waren, dass die Zugänglichkeit und die Qualität diverser Daten in Hinblick auf die beabsichtigten Auswertungen im vorhinein nicht bekannt war, und daher teilweise in iterativen Schritten, Kombinationen von Teilerhebungen und Testauswertungen mit Vollerhebungen, vorgegangen werden musste. Das Projekt war daher wiederholten Neustrukturierungen unterworfen.

Anschließend werden die drei erstgenannten Erhebungsmethoden etwas näher erläutert.

Analyse der Transaktionen der juristischen Personen des Privatrechts mit Altmiethäusern in Wien

Die Kaufpreissammlung
der MA 69

Um die Aktivitäten der Eigentümer neuen Typs auf dem Wiener Markt der Altmiethäuser zu beschreiben, wurde zunächst eine Analyse der Daten aus der Wiener Kaufpreissammlung vorgenommen. Die Wiener Kaufpreissammlung wurde von der MA 69 in einer ersten Version im November 2006 zur Verfügung gestellt. Die Mietwohnhäuser haben in der Bearbeitung der Kaufpreissammlung durch die MA 69 keine Priorität, da die Gutachtertätigkeit der Mitarbeiter sich vor allem auf die unbebauten Grundstücke bezieht. Aufgrund von Unklarheiten in den Daten mussten daher gemeinsam mit der MA 69 mehrere Revisionen des Datensatzes vorgenommen werden. Der hier verwendete Datensatz wurde am 20.1.2007 übermittelt. Er enthält, abgesehen von Großinvestitionen in Form von Paketübertragungen, eine weitgehend vollständige Erfassung der Transaktionen mit Altmiethäusern im Zeitraum 1987 bis zum Jahr 2004. Für das Jahr 2005 waren zum Zeitpunkt der Übergabe nur wenige Transaktionen erfasst.

Die Wiener Kaufpreissammlung unterscheidet jeweils neun Erwerber- und Veräußerertypen. Neben öffentlichen und halb-öffentlichen Akteuren werden auf privater Seite Privatpersonen und juristische Personen des Privatrechts (JPP) unterschieden. Der Markt der Wiener Altmiethäuser wird zu 99 Prozent von Privatpersonen und JPP dominiert. In der vorliegenden Studie werden zunächst die Marktaktivitäten der JPP im Altmiethaussektor generell (An- und Verkäufe = Bruttotransaktionen) und das Ausmaß der Netto-Akquisitionen über die Beobachtungsperiode 1987 bis Anfang 2005 für Wien insgesamt untersucht. Danach erfolgt eine Analyse der Aktivitäten im Zeitverlauf, nach Kaufpreisstrukturen und nach Katastralgemeinden. Auch die regionale Verteilung der Transaktionen der JPP wurde für die gesamte Beobachtungsperiode 1987 bis Anfang 2005 und für die Teilperiode ab 1994 untersucht, um eventuelle Verlagerungen der Marktaktivitäten festzustellen.

Analyse der mehrmals wiederverkauften Altmiethäuser

ebenfalls aus
der Kaufpreissammlung
der MA 69

Die Daten zu den Altmietwohnhäusern in der Wiener Kaufpreissammlung enthalten zu einem nicht unerheblichen Teil Transaktionen mit Häusern, die im Beobachtungszeitraum mehrmals verkauft wurden. Dieser Umstand bot die Gelegenheit, einige gesonderte Fragestellungen im Zusammenhang mit den Marktaktivitäten der beiden Eigentümertypen näher zu beleuchten. Es werden die Behaltdauer der Häuser und die durchschnittlichen Bruttorenditen (als Differenz von An- und Verkaufspreis) nach Akteursgruppen (JPP und Privatpersonen) untersucht. Die Verläufe von Behaltdauer und Renditen lassen einige interessante Rückschlüsse auf Änderungen im Marktverhalten der unterschiedlichen Akteure zu.

Grundbucherhebung zu Altmiet Häusern im Eigentum der juristischen Personen des Privatrechts

Zur Identifikation der Hauseigentümer neuen Typs und als Vorbereitung für deren schriftliche Befragung (siehe unten) war es notwendig, zusätzlich zu den Daten aus der Kaufpreissammlung eine Stichprobe aus dem Grundbuch zu ziehen. Ausgangspunkt der Grundbuchsabfragen waren die Brutto-Transaktionen (Käufe und Verkäufe) mit Altmiet Häusern im Bestand der Juristischen Personen des Privatrechts (JPP) im Zeitraum 1994 bis 2005 aus der Auswertung der Kaufpreissammlung, wie sie in Tabelle 2.3.1-2 nach Katastralgemeinden dargestellt sind. Es wurden diejenigen Katastralgemeinden mit der stärksten Aktivität der JPP ausgewählt und die Stichprobe entsprechend der Transaktionsanzahl gewichtet. Einzige Ausnahme bildet der Bezirk Alsergrund, für den aufgrund einer vorgezogenen Probeuntersuchung im Vergleich überdurchschnittlich viele Beobachtungen vorliegen. In Summe wurden für 230 Häuser aus 25 Katastralgemeinden (in 19 Bezirken) Grundbuchsabfragen durchgeführt.

Für den weiteren Gang der Untersuchung konnten zwei Häuser nicht berücksichtigt werden, da in einem Fall eine Doppelzählung vorlag (ein Eckhaus mit zwei verschiedenen Straßennamen) und im anderen Fall das Haus nicht in der Kaufpreissammlung aufschien (hier wurde eine Hausnummer bei der Grundbuchabfrage verwechselt).

Tabelle 1.2.1-1 Stichprobe aus dem Grundbuch – Bezirksverteilung

Bezirk	abgefragte Häuser insgesamt
1010	6
1020	13
1030	18
1040	8
1050	14
1060	14
1070	18
1080	12
1090	30
1100	10
1110	3
1120	9
1140	6
1150	19
1160	17
1170	9
1180	8
1190	3
1200	13
Wien	230

Quelle: Stichprobe Grundbuch; eigene Erhebung

Von den verbliebenen 228 Altmiet Häusern waren zum Zeitpunkt der Abfrage 208 Häuser im Eigentum von JPP. In Summe waren 190 JPP an den 208 Häusern beteiligt, 13 JPP hatten Eigentum an mehreren Häusern. Von den etwa 225 Eigentumsanteilen (an einigen Häusern sind mehrere JPP beteiligt), betrugen ca. 60 weniger als 20%, etwa 30 lagen zwischen 20% und 50%, ca. 135 lagen über 50%. An 113 Häusern bestand 100%iges Eigentum

einer einzigen JPP. An den restlichen 92 Häusern bestand Miteigentum. Viele der sich im Eigentum von JPP befindenden Häuser waren für diese Untersuchung nicht von unmittelbarem Interesse. Zum Teil handelt es sich, vor allem bei sehr geringen Minderheitsanteilen, um gewerbliche Nutzungen durch Unternehmen. Dazu gehören beispielsweise die Nutzung von Garagenstell- oder KFZ-Abstellplätzen, um Lokale, Geschäfte, Magazine, Werkstätten, Ateliers, Abstellräume, Lager-, Büro-, Hof- oder Wohnungsnutzungen. Einzelne Häuser fungieren zur Gänze als Firmenstandort, andere als Hotels. Etwa $\frac{3}{4}$ der Häuser waren aber zum Zeitpunkt der Grundbuchabfrage im Eigentum von professionellen Immobilienunternehmen (PIU). Diese fungieren teils als Vermieter, teils werden die Häuser entwickelt und Wohnungen oder andere Nutzungen systematisch an Privatpersonen oder andere Akteure weiterverkauft. Die Identifikation der professionellen Immobilienunternehmen erfolgte nach folgenden Kriterien bzw. Merkmalen:

- | | |
|-------------------|--|
| Erhebungsmerkmale | <ul style="list-style-type: none"> • Firmenname der JPP, • Anzahl der Häuser im Eigentum im Sample, • Vergleich Objektadresse mit Eigentümeradresse, • Erwerbsdatum¹, • Nutzungsart der Häuser, • Struktur der Miteigentümer. |
|-------------------|--|

Schriftliche Befragung von Eigentümern neuen Typs

- | | |
|---------------|---|
| Fragebogen | Für die Durchführung der schriftlichen Befragung von Eigentümern neuen Typs wurde zunächst ein aus 22 größtenteils geschlossenen Fragen bestehender Erhebungsleitfaden entwickelt. Bei der Ermittlung potentieller Befragungsteilnehmer galt es sodann aus dem Pool der bei der Grundbuchabfrage ermittelten Adressen die mehrfach vorkommenden Unternehmen zu eliminieren. |
| Stichprobe | Es resultierte eine „Nettoausbeute“ von 123 Unternehmensadressen, welche durch die Adressen von 14 in Medienberichten genannten Entwicklern und Investoren ergänzt wurde, so dass sich schließlich eine Stichprobe von 137 Unternehmen ergab. Die auf diesem Weg eruierten Unternehmen wurden im Rahmen von brieflichen und telefonischen Kontakten um Teilnahme an der schriftlichen Befragung ersucht. 18 Unternehmen (13%) reagierten positiv und sendeten einen ausgefüllten Fragebogen zurück. In zwei Fällen bestand zusätzlich Bereitschaft zu einem ergänzenden mündlichen Interview, im Zuge dessen ergänzende Hintergrundinformationen zu den im schriftlichen Erhebungsleitfaden angesprochenen Themen eingeholt wurden. |
| Rücklaufquote | |

Wegen der geringen Größe der Stichprobe beanspruchen die in den folgenden Abschnitten präsentierten Ergebnisse der quantitativen Auswertung der schriftlichen Befragung selbstverständlich keine statistische Signifikanz. Die

¹ Liegt das Erwerbsdatum vor den Erwerbsdaten aller anderen Miteigentümer, dann handelt es sich sehr wahrscheinlich um einen Immobilieninvestor, der Wohnungen verkauft und je nach Fall teilweise vermietet. Liegt darüber hinaus das Erwerbsdatum sehr weit zurück und ist der Anteil am Haus groß, dann handelt es sich wahrscheinlich um einen professionellen Vermieter.

Zahlen sprechen jedoch in vielen Fällen eine sehr deutliche Sprache, und können so den im Zuge der übrigen qualitativen und quantitativen Erhebungen erzielten Resultaten zusätzliche Plausibilität verleihen.

1.3 Aufbau des Berichts

Nach diesen Erläuterungen zur Ausgangshypothese, zu den Fragestellungen der Untersuchung und den Methoden, unternimmt der folgende Bericht den Versuch, in einer Verschränkung der aus den verschiedenen Untersuchungssträngen gewonnenen Einsichten ein möglichst konsistentes Gesamtbild der Situation am Wiener Althausmarkt zu zeichnen.

Durch die unterschiedlichen Zugänge, quantitativ und qualitativ, auf Basis sehr unterschiedlicher Daten und Erhebungen, war ein wechselseitiges Hinterfragen von Schlussfolgerungen möglich. Ein anregender kritischer Diskurs vor dem Hintergrund der breit gefächerten Fachzugänge der beteiligten ForscherInnen trug zur Abrundung der dargelegten Erkenntnisse viel bei.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund sehr unterschiedlicher Datenlage und –qualität und nur bedingter Zugänglichkeit von Informationen zwar versucht wurde, sich einer Repräsentativität der Aussagen möglichst weit zu nähern und ein annäherndes Gesamtbild zu erstellen, aber die Situation wohl noch nicht in allen möglichen Facetten erhebbar war. Trotzdem, ein großer erster Schritt ist getan. Nach langen Jahren liegen wieder Aussagen zur Eigentümerstruktur des Althausbestandes vor.

In einem kurzen Abriss werden eingangs einige Fakten zum Wiener Immobilienmarkt zusammen geführt, aus unterschiedlichen Quellen.

Auf Basis der eigenen Erhebungen werden sodann das Ausmaß des Eigentümerwechsels und die regionale Verteilung dargestellt.

Eine Beschreibung der neuen Eigentümer soll ein möglichst abgerundetes Bild der Akteursstruktur und ihres Marktverhaltens bieten.

Das abschließende Kapitel bringt eine Einschätzung potentieller Auswirkungen der neuen Eigentümerstruktur, soweit aus den verfügbaren Unterlagen und Auswertungen ausreichend begründbare Schlussfolgerungen gezogen werden konnten.

Die Zusammenfassung vereint die wesentlichen Einsichten aus den einzelnen Kapiteln und zeigt auf, dass in jüngerer Zeit durchaus relevante Veränderungen in diesem Immobiliensektor vonstatten gegangen sind, sowie dass diese Entwicklung weiter voranschreiten wird.

2. Ergebnisse

2.1 Einige Fakten zum Wiener Immobilienmarkt

Qualität des Standorts Wien profitiert als Wirtschaftsstandort im internationalen Vergleich durch hohe Rechtssicherheit, eine entwickelte Infrastruktur und ein breites Angebot an Dienstleistungen. Dazu kommen als sogenannte *soft facts* ein relativ hohes Maß an sozialer Sicherheit, geringe Kriminalität, eine weitgehend intakte Umwelt und ein breites Bildungs- und Kulturangebot. Die Senkung der Körperschaftsteuer und die Neuregelung der Gruppenbesteuerung haben Wien zuletzt aus der Sicht internationaler Unternehmen attraktiver gemacht. Aus der Sicht von Investoren zählt zudem die Position Wiens als Brücke zu den EU-Erweiterungsländern im Osten.²

Attraktivität des Immobilienmarktes Die im Allgemeinen hohe Attraktivität als Wirtschaftsstandort wirkt sich auch auf die Attraktivität des Wiener Immobilienmarktes aus. Wien kann zwar im Vergleich keine hohen Renditen vorweisen, dafür sind die Erträge weitgehend stabil und die Rechtssicherheit ist höher als beispielsweise in den neuen Märkten im Osten. Diese Eigenschaft macht Immobilieninvestitionen vor allem aus Portfolioüberlegungen attraktiv. Nach traditioneller Meinung bietet diese Investitionsform eine ideale Möglichkeit der Risikostreuung in Portfolios, die ansonsten vor allem aus Wertpapieren bestehen.

2.1.1 Institutionelle Immobilieninvestoren

Zunehmendes Engagement der institutionellen Investoren Eine zunehmend bedeutendere Rolle spielen am Wiener Immobilienmarkt daher die institutionellen Anleger. Das hat aber noch andere Gründe: Erstens hat das Inkrafttreten des österreichischen Immobilienfondsgesetzes per 1.9.2003 die Nachfrage durch neu gegründete Immobilienfonds belebt. Zweitens zeigen traditionell österreichische Versicherungen und Banken, aber auch Stiftungen und andere professionelle Immobilienunternehmen immer wieder starkes Interesse am Immobilienmarkt. Durch die gestiegene Nachfrage der Immobilienfonds nimmt daher die Bedeutung der institutionellen Investoren für den Wiener Immobilienmarkt insgesamt zu.

Investitionsvolumina steigen Unterschiedlichen Schätzungen zufolge wurden von institutionellen Investoren im Jahr 2004 mit österreichischen Immobilien (Büro-/Gewerbe-/Wohnimmobilien) Verkaufserlöse in Höhe von 3,4 bis 4 Milliarden € erzielt. In dieses Jahr fällt allerdings auch der Verkauf der „BUWOG – Bauen und Wohnen GesmbH“ zu einem Preis von 2,639 Milliarden Euro an ein Käuferkonsortium unter Führung der Immofinanz Anlagen AG, der größten börsennotierten Immobiliengesellschaft Europas. Ohne den BUWOG-Deal wurden im Jahr 2004 1 bis 1,2 Milliarden € in österreichische Immobilien investiert. Im Jahr 2005 waren es nach CB Richard Ellis rund 1,9 Milliarden €, laut NAI Otto rund 1,7 Milliarden €. Im Jahr 2006 sollen von

² Die Aussagen in Kapitel 2 basieren auf verschiedenen Sekundärquellen und eigenen Berechnungen.

den Institutionellen laut CB Richard Ellis schon 2,4 Milliarden € investiert worden sein. Das Transaktionsvolumen hat sich also seit dem Jahr 2000 fast verdoppelt (Tabelle_2.1.1-1).

Tabelle_2.1.1-1 Immobilieninvestments und –investoren in Österreich (2000 bis 2006)

Transaktionsvolumen (in Mrd. €)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Österreichische Investoren	0,9	k.A.	k.A.	k.A.	0,5	1,3	1,3
Deutsche Immobilienfonds	0,2	k.A.	k.A.	k.A.	0,6	0,6	0,6
Sonstige ausländische Investoren	0,3	k.A.	k.A.	k.A.	0,1	0,1	0,6
Transaktionsvolumen insgesamt	1,4	k.A.	k.A.	k.A.	1,1	1,9	2,4
Anteile in %	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Österreichische Investoren	64	61	28	25	43	66	54
Deutsche Immobilienfonds	14	39	50	52	51	30	23
Sonstige ausländische Investoren	22	0	22	23	6	4	23
Anteile gesamt	100	100	100	100	100	100	100

Quelle: DB Richard Ellis, Wien Büromarktbericht 4. Quartal 2006

Die inländischen Immobilien-KAGs, die seit dem Jahr 2003 auf einer neuen rechtlichen Basis agieren, haben wesentlich zur Ausweitung der Marktaktivitäten beigetragen³. Ihre Investitionsvolumina haben im Wege von Neugründungen von Fonds und zahlreichen Kapitalerhöhungen stetig zugenommen. Die Immobilienfonds konnten dadurch ihren Bestand an Immobilien- und Anlagevermögen im Inland in nur drei Jahren auf 600 Millionen Euro ausweiten. Ein noch größerer Teil wurde allerdings im Ausland investiert (Tabelle_2.1.1-2).

Tabelle_2.1.1-2 Vermögenspositionen wichtiger institutioneller Investoren (2000 bis 2006)

Vermögenspositionen (in Mrd.)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Investmentfonds - Immobilien-Sachanlagevermögen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,3	0,6
Immobilien-Investmentfonds	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	1,1	1,5
Versicherungen - Immobilienvermögen	3,4	3,4	3,5	3,6	3,6	3,4	3,3
Versicherungen - Inländische Anteilswerte <u>sonstige inländische</u>	11,9	13,1	15,0	15,2	17,4	21,2	k.A.

Quelle: ÖNB

Die Versicherungsgesellschaften, ein traditionell wichtiger Investor am Immobilienmarkt, haben ihr Vermögen an bebauten und unbebauten Grundstücken dagegen seit Jahren kaum verändert. In den letzten Jahren war sogar ein leichter Rückgang zu verzeichnen, wobei nicht klar ist, inwieweit der Abbau im eigenen Immobilienbestand durch

³ Immobilienfonds gibt es in Österreich schon seit den 1980er Jahren. Ihre Tätigkeit war bis zum Jahr 2003 jedoch nicht spezifisch reguliert. Insbesondere fielen Immobilienfonds nicht unter die Regelungen des Investmentfondsgesetzes 1963, das nur auf „aus Wertpapieren bestehende Sondervermögen“ beschränkt war. Gemessen an heutigen Zahlen war die Bedeutung der Immobilienfonds in der Vergangenheit geringer. Im Jahr 1989 wurde das Investitionsvolumen auf insgesamt 156 Millionen Euro geschätzt (Vgl. Nowotny, E. u.a. (1990), S. 122).

Anteilsscheine an Immobilienfonds substituiert wurde. Das Vermögen in Form von inländischen Anteilswerten wurde jedenfalls sehr kräftig ausgeweitet.

Laut Marktbericht Q2/2007 von CB Richard Ellis nahmen Wohnobjekte im ersten Halbjahr 2006 17 Prozent der in Österreich, unter Beteiligung von institutionellen Investoren, transferierten Immobilien ein. Fürs erste Halbjahr 2007 wurde der Anteil der Wohnobjekte auf 20 Prozent geschätzt. Angesichts der im Vergleich zum Büromarkt etwas geringeren Renditen von Wohnobjekten kann man das Investitionsvolumen durch institutionelle Investoren am österreichischen Wohnungsmarkt mit etwa 350 Millionen € im Jahr 2006 angeben. Zum Vergleich: Laut den Daten der Wiener Kaufpreissammlung wurden mit Altmiethäusern in Wien im Zeitraum 1987 bis 2004 durchschnittlich 250 Millionen € Erlöst. Im Jahr 2002 waren es 360 Millionen € (Wieser, 2007).

2.1.2 Der Markt der privaten Altmietshäuser

Der Bestand an privaten Wiener Altwohnbauten dürfte derzeit bei etwa 22.000 Gebäuden liegen⁴. Nach einer groben Schätzung beträgt der Wert dieser Gebäude 2007 in Summe etwa 20 Mrd. € oder rund 6 bis 7 Prozent des gesamten österreichischen Wohnungskapitalstocks in Höhe von derzeit etwa 300 Mrd. €⁵.

Privatpersonen
beherrschen noch den
Markt der
Altwohnbauten

Der Wiener Althausbestand wird derzeit noch zum Großteil von privaten inländischen Hauseigentümern beherrscht. Das Marktgeschehen wurde in den letzten Jahren aber zunehmend durch institutionelle Investoren, vor allem inländischer Herkunft, geprägt. Die gegenwärtig noch geringere Bedeutung ausländischer institutioneller Investoren für dieses Segment des Immobilienmarktes wird auf das österreichische Mietrecht und die durch den gesetzlichen Schutz von Altmietern eingeschränkten Möglichkeiten der Ertragsoptimierung zurückgeführt (Magan, 2006a).

⁴ Siehe auch Kapitel 2.1.3.

⁵ Nach den Daten der Wiener Kaufpreissammlung betrug der durchschnittliche Kaufpreis der im Jahr 2004 verkauften 171 Wiener Altmietshäuser 1.17 Millionen Euro (Median: 690.000 Euro). Der Schätzwert des österreichischen Wohnungskapitalstocks stammt aus einer Fortschreibung zu den Werten aus IFW (2002).

Stabile Erträge und
Steigerungspotentiale
bei Mieten als
Begründung für
steigende Hauspreise

Die gestiegene Nachfrage der inländischen institutionellen und privaten Investoren hat in den letzten Jahren zu Preissteigerungen in Höhe von 10 bis 15 Prozent im Wiener Altmiethausmarkt geführt (Magan 2006a). Laut HHI sind die Kaufpreise zwischen 2002 und 2006 von durchschnittlich 1.054 Euro/m² auf 1.175 Euro/m² gestiegen. Im Jahr 2003 war das Preisniveau wegen des Ankaufs mehrerer Zinshauspakete „zu deutlich überhöhten Kaufpreisen“ (Zitat HHI) zwischenzeitlich mit 1.328 Euro/m² am höchsten. Als Hauptmotivation der inländischen Interessenten wurden stabile Erlöse und Steigerungspotentiale durch spätere Neuvermietungen oder noch vorhandene Potentiale z.B. durch Dachgeschoßausbauten bei gleichzeitig geringen Finanzierungskosten angeführt.

Blocktransaktionen
nehmen an
Bedeutung zu

Ein vermehrtes Auftreten von Großinvestitionen, wie im Jahr 2003, wirkt sich offenbar temporär stark auf das allgemeine Preisniveau aus. In solchen Großinvestitionen werden nicht einzelne Häuser grundbücherlich übertragen, sondern Gesellschaften transferiert, die jeweils Eigentum an einer kleineren oder größeren Anzahl von Häusern besitzen. Prominente Beispiele waren die Citec1- und Citec2-Deals, in denen zwei Häuserpakete in wenigen Jahren mehrmals den Eigentümer gewechselt haben⁶. Der primäre Vorteil dieser „Blocktransaktionen“ liegt darin, dass sich die Erwerber die finanzielle Belastung durch die Grunderwerbsteuer ersparen.

Über die Auswirkungen der Pakettransaktionen auf den gesamten Altmiethausmarkt, insbesondere auf das Niveau der Kaufpreise, kann hier mangels genauerer Informationen wenig ausgesagt werden. Die Daten in der Wiener Kaufpreissammlung weisen in den letzten Jahren deutlich Rückgänge von Transaktionen mit Altmiethäusern aus. In der Kaufpreissammlung sind aber die Eigentumsübergänge bei Häusern im Rahmen von Gesellschaftsübertragungen nicht ausgewiesen. Die Kaufpreissammlung unterschätzt daher die Dynamik im Marktgeschehen.

Preisentwicklungen
im Wiener Altmiet-
haussektor nach den
Daten der
Kaufpreissammlung

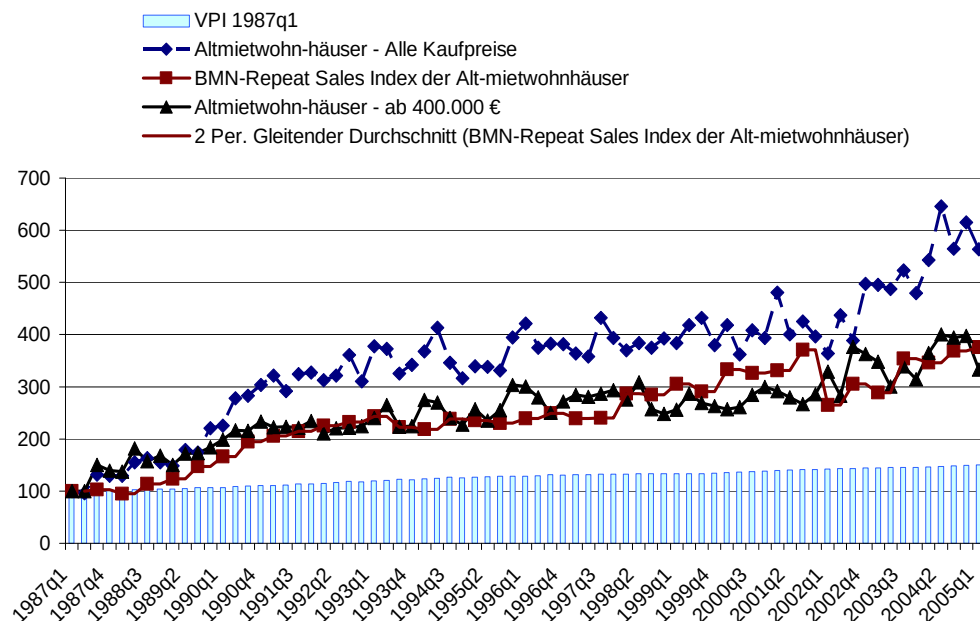
Ohne die nachfolgenden Analysen vorwegzunehmen, soll Abbildung_2.1.1-1 einen Eindruck davon vermitteln, welche Preisentwicklungen sich am Markt der Wiener Altmiethäuser in den Jahren von 1987 bis 2004 abgespielt haben. Dargestellt sind zwei hedonische Preisindizes und ein Wiederverkaufspreisindex⁷ die auf Basis der Daten aus der Kaufpreissammlung errechnet wurden. Der Wiederverkaufspreisindex basiert auf einem kleineren Datensatz mit 783 Häusern, die im Zeitraum 1987 bis 2004 mehrmals verkauft wurden (siehe Abschnitt 4.2.3). Der Index korrespondiert sehr gut mit dem hedonischen Index jener Häuser, deren Kaufpreise über 400.000 Euro gelegen haben.

⁶ Vgl. dazu auch Abbildung 2.5.3-1 in Abschnitt 2.5.3

⁷ Im hedonischen Hauspreismodell werden Unterschiede in der Lage und der Widmung der Häuser berücksichtigt und damit zusammenhängende Verzerrungen in der Darstellung der Entwicklung der Häuserpreise aufgehoben. Nähere Ausführungen finden sich in Wieser (2007).

Über die ganze Periode betrachtet haben sich die Häuserpreise nominell vervierfacht. Nach Abzug der Inflation sind die Häuserpreise um 150 Prozent gestiegen. D.h. die Häuserpreise haben sich in den 18 Jahren, in realen Werten, weit mehr als verdoppelt. Noch stärker fällt die Preissteigerung aus, wenn man alle Altmiethäuser, also auch jene mit Kaufpreisen unter 400.000 Euro, berücksichtigt. Die Unterschiede zwischen diesem und den beiden anderen Indizes lassen sich auf drei Perioden reduzieren. Offensichtlich ist, dass die Kaufpreise im günstigeren Häusersegment um das Jahr 1990 und seit Anfang 2002 deutlich stärker gestiegen sind als im vergleichsweise höherpreisigen Segment. Verantwortlich dafür waren die überdurchschnittlichen Preissteigerungen um 1990 in den südlichen Außenbezirken und seit 2002 vor allem in den östlichen Außenbezirken. Nach den Auswertungen in Abschnitt 2.2.1 waren juristische Personen des Privatrechts in beiden Perioden überproportional im Segment der günstigeren Häuser als Erwerber tätig.

Abbildung 2.1.1-1 Entwicklung der Kaufpreise im Wiener Altmiethaussektor (1987 bis 2004), nominell, 1987q1 = 100



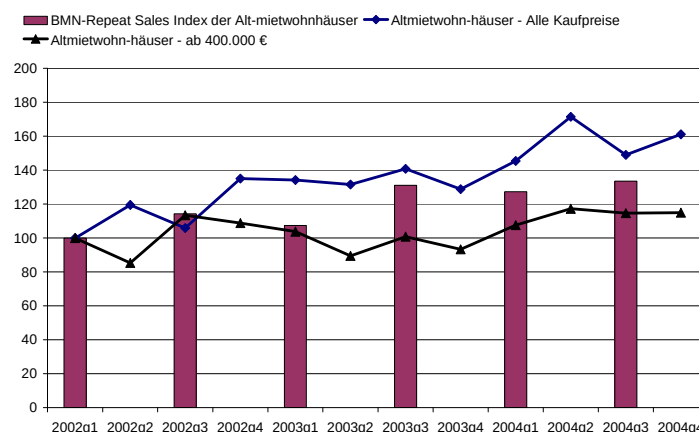
Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

Zwischen dem 1. Quartal 1991 und dem 4. Quartal 1997 sind alle drei Indizes weitgehend deckungsgleich etwa im Ausmaß der allgemeinen Inflation gestiegen, d.h. es gab real keine Preisanstiege in dieser Periode. Ab dem 1. Quartal 1998 zieht der Wiederverkaufspreisindex sehr stark an und die Preise steigen bis zum 4. Quartal 2000. Dies war eine Periode, in denen Transaktionen aus Spekulationsmotiven bei ansonsten geringem Marktvolumen einen höheren Anteil hatten. Darüber wird ausführlich in Abschnitt 2.4.3 berichtet.

Die Preisanstiege seit Anfang 2002 fallen je nach betrachtetem Marktsegment unterschiedlich aus. Am schwächsten gestiegen sind die Häuser im Preissegment über 400.000 Euro. Dort haben die realen Preise im Grunde erst

seit Anfang 2004 deutlich angezogen. Mitverantwortlich dafür dürfte das stärkere Engagement der neu zugelassenen Immobilienfonds gewesen sein, die sich vor allem auf die Entwicklung von Häusern im höherpreisigen Marktsegment spezialisieren. Auch der Wiederverkaufspreisindex dürfte davon teilweise betroffen gewesen sein. Die Preise der günstigeren Häuser haben dagegen schon früher angezogen.

Abbildung_2.1.1-2 Entwicklung der Kaufpreise im Wiener Altmiethaussektor (2002 bis 2004), real, 2002q1 = 100



Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

Zuletzt
breitere Streuung
der Nutzungsarten

Die letzten Jahre sind am gesamten Wiener Immobilienmarkt von einem Trend in Richtung breiterer Streuung der Nutzungsarten verbunden. Während in Bürohäuser deutlich weniger investiert wurde, wurden Wohnimmobilien neben Einzelhandels- und Hotelimmobilien sowie Logistikimmobilien stärker nachgefragt. Darüber hinaus wurde die Lage als wichtigstes Kriterium für die Qualität einer Immobilie abgelöst durch andere Faktoren, wie die Bonität der Mieter, die Länge der Mietverträge und die Wiedervermietbarkeit der Immobilie (Magan, 2006a, 2006b). Dadurch, so die Marktbeobachter, nähern sich die Renditen von Objekten in guten Lagen und solchen in durchschnittlichen Lagen einander weiter an (CB Ellis 2007).

Mangel an
„fondstauglichen“
Immobilien

Im Altmiethausmarkt spielt die Lage der Häuser traditionell eine zentrale Rolle. Immer öfter wird angemerkt, dass der Wiener Markt die hohe Nachfrage nach „fondstauglichen“ Immobilien nicht befriedigen kann. Das geringe Angebot bei gleichzeitig aufrecht bleibender Nachfrage soll daher weiter in Richtung höherer Preise und niedrigerer Rendite wirken. Zumindest in attraktiveren Lagen, wo das Renditeniveau angesichts der letzten Zinsentwicklungen nicht ohnehin schon sehr gering ist, werden noch Preissteigerungen erwartet (CONWERT, Presseinformation vom 25.6.2007).

Renditen dürften
die Talsohle
erreicht haben

Seit Anfang 2004 sind die Renditen der Altmietwohnhäuser innerhalb des Gürtels um 1% bis 1,5% gesunken sein. Die Bruttorenditen bewegen sich laut Expertenschätzungen bei „guten Häusern“ bei 4% bis 4,6%, im 1. Bezirk

überwiegend bereits unter 4% (CBP-Pressebericht vom 28.11.2006). Angesichts des zuletzt wieder gestiegenen Zinsniveaus kann daher davon ausgegangen werden, dass ein weiterer Preisschub allein über die Investmentseite, d.h. über das vorhandene Geldangebot der Anleger, nicht zu erwarten ist. Die Preise könnten allerdings weiter steigen, wenn ein deutlicher Anstieg der Wohnungsnachfrage dazu führt, dass die Immobilieninvestoren steigende Mieten bzw. eine Veränderung in der Zusammensetzung der Mieten (freie vs. regulierte Mieten) in den Häusern erwarten.

2.1.3 Der Bestand an Altbauwohnungen

Um das Ausmaß der Bewegungen am Altbauwohnungsmarkt in Relation zum Gesamtbestand einschätzen zu können, soll versucht werden, näherungsweise Größenordnungen zu betrachten. Zur Verfügung stehen Großzählungsdaten verschiedener Jahre. Eigenberechnungen wurden wegen des für das Projekt überhöhten Aufwands nicht durchgeführt.

In Wien gibt es (2001) 245.250 Wohneinheiten im privaten Altbauwohnungsbestand vor 1919, der drei oder mehr Wohnungen je Haus aufweist. Zu rund 90% gehört dieser Altbauwohnungsbestand inländischen privaten Eigentümern (eingeschlossen private Personen und juristische Personen), zu 10% Ausländern.⁸

Der Bestand an Altbauwohnungen lässt sich aus dem vorhandenen Datenmaterial nicht genau beziffern, da die entsprechenden Auswertungen fehlen. Als Vergleichszahl kann die Zahl der vor 1919 errichteten Altbaugebäude dienen – rund 35.000. (rd. 21% der gesamt rund 168.000 Gebäude in Wien). 1981 waren dies noch 44.000.

Zieht man als weitere Vergleichszahl die Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen heran – rd. 27.300 – plus Gebäude mit gemischter Nutzung – rd. 30.400, so ergibt dies rund 58.000 Gebäude, in denen sich (potentiell) mehrere Wohnungen befinden.

Schätzung:
rund 22.000 privaten
Altbauwohnungen

Nachdem angenommen werden kann, dass in Wien der größte Anteil der verbliebenen Altbauhäuser für Wohnzwecke genutzt werden, liegt eine sehr grobe Schätzung von etwa 30.000 nahe. Nach einem weiteren Abzug von Altbau-Einfamilienhäusern kann vielleicht von einer Gesamtzahl von rund 22.000 privaten Altbauwohnungen ausgegangen werden.

Zum Vergleich: Vor 20 Jahren (1981) waren noch insgesamt rund 44.000 Altbaugebäude vorhanden, mit rund 386.000 Wohnungen, vor 10 Jahren an die 37.000 Gebäude mit 322.000 Wohnungen.

1991 besaßen private und sonstige juristische Personen rund 33.900 Gebäude, die vor 1919 errichtet worden waren (rund 90% des Bestands), mit rund 308.000 Wohnungen.

Für die Untergruppe von 'Altbauwohnungen' gab Kaufmann⁹ Anfang der Achtziger Jahre in der von ihm untersuchten Stichprobe einen Anteil von 80% privaten Eigentümern an.

⁸ „Gebäude im Eigentum von Ausländern als Allein- oder Miteigentümer“, GWZ 2001.

⁹ Kaufmann, A.; Hartmann, B. (1984)

2.2 Ausmaß des Eigentümerwechsels

Die folgenden Untersuchungsergebnisse zum Eigentümerwechsel am Wiener Altmietwohnungsmarkt basieren auf einer Auswertung der in der Wiener Kaufpreissammlung verzeichneten Transaktionen und auf einer Befragung von 18 professionellen Immobilienunternehmen und –investoren, die derzeit am Wiener Altmietwohnungsmarkt aktiv sind. (Siehe dazu auch Kapitel 1.2 Methoden).

2.2.1 Erkenntnisse auf Basis der Kaufpreissammlung

Der aktuelle Datensatz aus der Wiener Kaufpreissammlung
rd 5.500 Transaktionen

Der hier verwendete Datensatz aus der Wiener Kaufpreissammlung wurde, nach einigen gemeinsam mit der MA 69 durchgeführten Revisionen, am 20.1.2007 übermittelt (siehe Abschnitt 1.2 Methoden). Der Datensatz umfasste 7.534 Transaktionen mit Mietwohnhäusern im Zeitraum 1987 bis zum ersten Quartal 2005 (Tabelle 2.2.1-1)¹⁰. Davon betrafen 5.601 Transaktionen Häuser, die aufgrund der Angabe zu den Baujahren als Altmietwohnungen identifiziert werden konnten. Davon wiederum wurden 5.523 Transaktionen über Kaufvertrag abgewickelt. 9 Transaktionen mussten aufgrund fehlender Angaben zur Grundstücksfläche oder dem Kaufpreis ausgeschieden werden. So verblieben für die Analyse der Eigentümerwechsel 5.514 Transaktionen.

Deutliche Schwankungen

Die Anzahl der jährlichen Transaktionen war deutlichen Schwankungen unterworfen. Der Großteil der Transaktionen hat in den Jahren 1988 bis 1991 stattgefunden. In diesem Zeitraum war der Wiener Wohnungsmarkt generell aus den bekannten Ursachen (starker Bevölkerungszuwachs, Weltausstellungs-Euphorie, Ostöffnung) aus dem Gleichgewicht. In allen Segmenten des Bodenmarktes gab es explodierende Preisentwicklungen und weit überdurchschnittliche Flächenumsätze. Im Altmietwohnungsmarkt kam hinzu, dass im Jahr 1986 eine Liberalisierung der Mieten stattgefunden hat, die offenbar angesichts des hohen Nachfrageüberhangs Ende der 1980er Jahre die Phantasie der Investoren angeregt hat (Blaas und Kramar 1997, Wieser und Blaas 2007, Wieser 2007).

Verzerrend: Blocktransaktionen

Die Anzahl der in der Kaufpreissammlung verzeichneten Transaktionen mit Altmietwohnungen war in den letzten Jahren weit unterdurchschnittlich. Ein Grund dafür dürfte auch in dem vermehrten Auftreten von Blocktransaktionen zu suchen sein. Schätzungen der Anzahl der in solchen Transaktionen übertragenen Häuser sind allerdings schwierig. In einzelnen Jahren, etwa 2003, dürfte mindestens jedes vierte transferierte Haus im Rahmen einer Blocktransaktion übertragen worden sein.

¹⁰ Nicht berücksichtigt wurden Mietwohnhäuser in Kleingartengebieten.

**Tabelle_2.2.1-1 Transaktionen mit Wiener Altmietshäusern
(Baujahr vor 1919) in Wien (1987 - 2005)**

	Mietwohnhäuser (alle Baujahre)		Altmietshäuser (Baujahr vor 1919)	
	Alle Erwerbsarten	Nur Kaufvertrag	Alle Erwerbsarten	Nur Kaufvertrag
1987	338	337	281	280
1988	718	707	582	572
1989	650	645	518	513
1990	861	853	706	699
1991	641	639	486	486
1992	437	427	311	303
1993	329	327	232	232
1994	323	315	242	235
1995	326	314	245	234
1996	357	341	284	274
1997	358	354	296	293
1998	375	369	301	295
1999	365	358	284	278
2000	327	327	195	195
2001	299	298	127	126
2002	283	281	127	126
2003	288	286	201	199
2004	232	232	172	172
2005	27	26	11	11
Insgesamt	7.534	7.436	5.601	5.523

Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

Im Zeitraum 1987 bis Anfang 2005 waren demnach rund ein Viertel der Altmietshäuser Gegenstand einer Transaktion (einschränkend ist zu bedenken, dass manche Häuser durch Wiederverkäufe mehrfach aufscheinen).

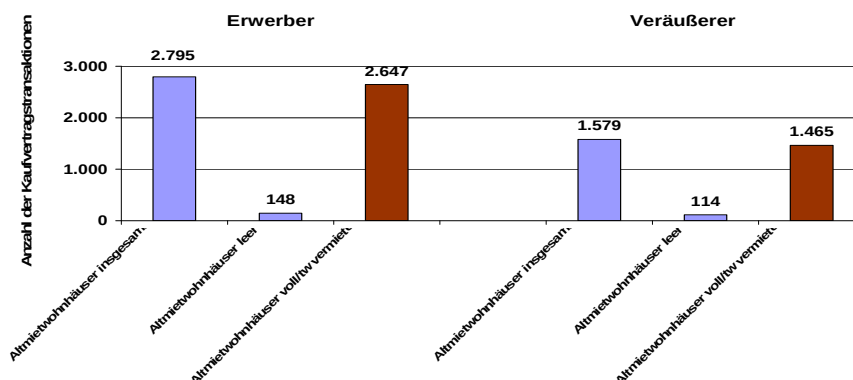
Akteure
am Altmietshausmarkt:
Private und
juristische Personen
des Privatrechts (JPP)

Die Kaufpreissammlung unterscheidet zwischen neun Typen von Veräußerern und Erwerbern von Grundstücken. Neben öffentlichen und halb-öffentlichen Akteuren wird auf privater Seite zwischen Privatpersonen und juristischen Personen des Privatrechts (JPP) unterschieden. Auf dem Markt der Wiener Altmietshäuser dominieren Privatpersonen und JPP auf beiden Marktseiten. Zusammen betragen die Marktanteile beider Akteurstypen jeweils etwa 99% auf Erwerber- und Veräußererseite. Die folgenden Ausführungen beziehen sich nur auf die Transaktionen der JPP. Die Differenz in den Anteilszahlen auf 100% betrifft daher (mit wenigen Ausnahmen) Transaktionen von Privatpersonen untereinander.

JPP gewinnen
an Marktanteilen

Die juristischen Personen des Privatrechts (JPP) haben im Zeitraum 1987 bis Anfang 2005 in Summe 2.795 Altmietshäuser erworben und 1.579 Altmietshäuser veräußert (Abbildung_2.2.1-1). Auf der Erwerberseite betrug der Marktanteil der JPP 50,7%, auf der Veräußererseite 25,2%. Damit haben die JPP als Gruppe in etwa die Hälfte der insgesamt per Kaufvertrag transferierten Häuser erworben und rund ein Viertel der transferierten Häuser veräußert. Die JPP haben ihren Bestand nach den Daten der Kaufpreissammlung um 1.216 Häuser ausgeweitet, wobei nur ein geringer Anteil an den Häusern zum Zeitpunkt des Verkaufs leer war.

Abbildung_2.2.1-1 Juristische Personen des Privatrechts als Erwerber und Veräußerer von Wiener Altmiethäusern (alle Kaufpreise) – 1987 bis 2005



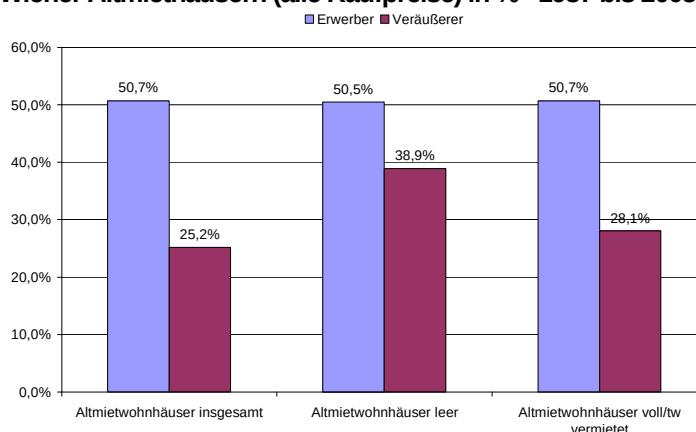
Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

JPP favorisieren Häuser mit Entwicklungspotential und leere Mietwohnhäuser

Diese rund 1.200 Altmiethäuser, die am Ende der Periode 1987 bis 2005 zusätzlich im Eigentum von JPP stehen (Nettozugänge)¹¹, entsprechen rund 5 bis 6% des geschätzten Gesamtbestandes. Von einer Dominanz im Bestand kann demnach noch keine Rede sein.

Eine Analyse nach der durchschnittlichen Höhe der Kaufpreise zeigt, dass die JPP zum einen stärker im Segment der günstigeren Altmiethäuser involviert sind (Abbildung_2.2.1-2). Ihr Marktanteil auf Erwerberseite liegt mit über 50% im Gesamtmarkt der Altmiethäuser deutlich höher als bei den Häusern mit Kaufpreisen von über 300.000 EUR (38,6%) (Abbildung 2.2.1-3). Zum anderen konzentrieren sich die JPP etwas stärker auf den Teilmarkt der leeren Altmiethäuser. Hier besteht allerdings eine Tendenz hin zu den eher teureren Objekten.

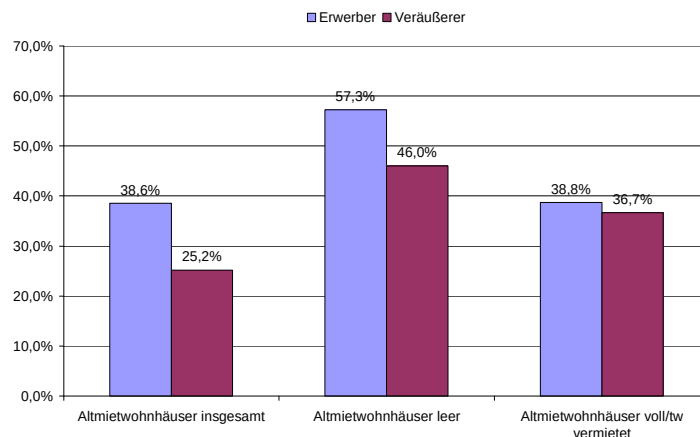
Abbildung_2.2.1-2 Anteile Juristischer Personen des Privatrechts (JPP) an den Transaktionen mit Wiener Altmiethäusern (alle Kaufpreise) in % - 1987 bis 2005



Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

¹¹ Siehe Abb. 2.2.1-1.

Abbildung_2.2.1-3 Anteile Juristischer Personen des Privatrechts an den Transaktionen mit Wiener Altmiethäusern (Kaufpreise über 300.000 EUR real) in % - 1987 bis 2005

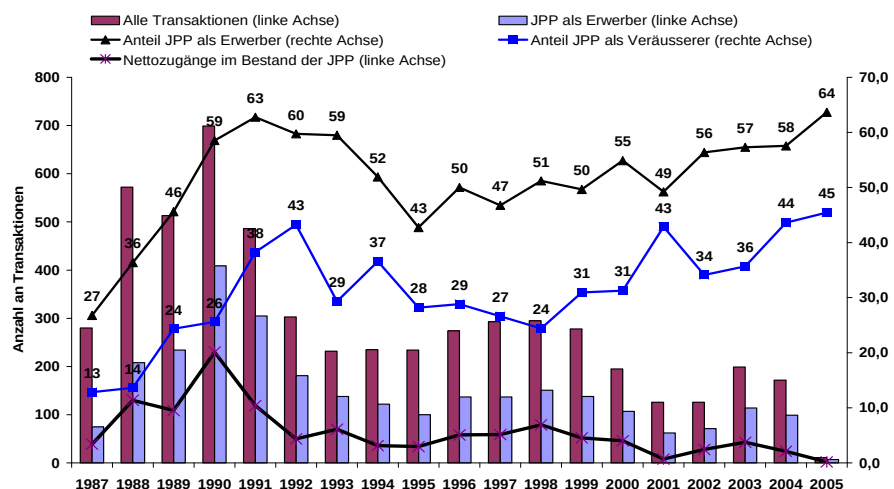


Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

JPP weiten seit Jahren ihren Bestand an Altmiethäusern aus

Im Durchschnitt haben die JPP ihren Bestand an Altmiethäusern im Zeitraum 1988 bis 1991 um 147 Altmiethäuser pro Jahr ausgeweitet. (Abbildung_2.2.1-4) Zwischen 1992 und 2004 ist der Bestand jährlich um durchschnittlich 45 Häuser gewachsen. Tendenziell wurde das Marktgeschehen seit Ende der 1980er Jahre stärker von den JPP bestimmt. Ausnahmen bilden nur die Jahre 1995, 1997 und 2001, in denen die JPP weniger als 50 Prozent der verkauften Häuser erworben haben. Das Jahr 2001 sticht insofern heraus, als die JPP anteilmäßig zugleich mehr verkauft und weniger gekauft haben als in den Jahren zuvor und danach. Dies dürfte mit dem Höhepunkt der New Economy Blase zusammenhängen und korrespondiert sehr gut mit dem Rückgang der Altmiethauspreise in diesem Jahr (Abbildung_2.1.1-1).

Abbildung_2.2.1-4 Dynamik im Eigentümerwechsel im Wiener Altmiethausbestand



Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

2.2.2 Ergebnisse aus der Grundbuchstichprobe

Wichtige Informationen
fehlen in der
Kaufpreissammlung

Die Daten der Kaufpreissammlung liefern einige sehr interessante Ergebnisse. Ungeachtet dessen weist die Kaufpreissammlung Informationslücken auf. Dies betrifft insbesondere die Struktur der Mieter und Wohnungseigentümer in den Häusern, die Art und Zusammensetzung der Mietrechtsverhältnisse und den Zustand der Häuser zum Zeitpunkt der Veräußerung.

Grundbuchstichprobe
von
Jänner/Februar 2007

Um etwas mehr über die Eigenschaften der von JPP gekauften Altmiethäuser zu erfahren, werden im Folgenden Informationen aus einer Stichprobe von Häusern gefiltert, für die im Jänner und Februar 2007 Grundbuchsdaten erhoben wurden (siehe Abschnitt 1.2 Methodik). Die Grundbuchsdaten liefern zusätzliche verwertbare Informationen, die in der Kaufpreissammlung nicht enthalten sind. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um:

- Die Anzahl der Eigentümer,
- die Typen der Eigentümer (Privatpersonen, professionelle Immobilienunternehmen, private Wohnungseigentümer, andere Unternehmen (Betriebswohnungen und –standorte), und
- Informationen über Veränderungen der Eigentümerstruktur seit dem letzten Eintrag in der Kaufpreissammlung.

Die folgenden Aussagen zu den Charakteristika der Häuser aus der Grundbuchabfrage sind nicht repräsentativ für den gesamten Wiener Althausbestand, da die JPP als Erwerber in der Stichprobe aufgrund der Intention, die Adressen neuer Eigentümer zu finden, weit überrepräsentiert sind. Alle folgenden Aussagen beziehen sich daher nur auf die Stichprobe.

Verknüpfung von
Grundbuchs-
informationen und
Kaufpreissammlung

Für die Zwecke der Analyse wurden die Grundbuchsdaten von 228 Altmiethäusern mit den Daten aus der Kaufpreissammlung wieder verbunden. Das Resultat war ein komplex gestalteter Datensatz, der höchste Aufmerksamkeit bei der Auswertung erforderte.

Tabelle_2.2.2-1 zeigt zunächst die Erwerber- und Veräußererstruktur der Häuser, wie sie sich aus der Zusammenführung der Informationen aus der Kaufpreissammlung und den Grundbuchsauszügen ergab.

Tabelle_2.2.2-1 Erwerber- und Veräußerer der 228 Wiener Altmiethäuser aus der Grundbuchstichprobe

Erwerber	Häuser	Veräußerer	Häuser
		Stadt	1
		Rep	2
GBV	1		
JPP	208	JPP	98
PP	19	PP	127
	228		228

Quelle: Stichprobe Grundbuch, eigene Berechnungen IFIP

1 bis 109 Eigentums-
anteile an den Häusern

An den 228 Häusern bestanden in Summe 2.336 Eigentumsanteile (Wohnungen und Hausanteile), wobei manche Eigentümer in einem Haus mehrmals aufscheinen (Tabelle_2.2.2-2). Die Spannweite der Anzahl von Eigentumsanteilen an den Häusern reicht von 1/1 (= ein 100%-Anteil) bis zu in Summe 109 kleineren Anteilen an einem Haus. Wenn man die Mehrfachzählungen eliminiert, d.h. alle Anteile eines Eigentümers an einem Haus zu einem einzigen Anteil zusammenfasst bzw. konsolidiert, bestanden in Summe 1.454 Anteile, wobei das Haus mit den meisten Einzelanteilen 78 unterschiedliche Eigentümer (vorwiegend Wohnungseigentümer) aufweist. Im Durchschnitt hat ein Haus 11 unterschiedliche Eigentümer, eine Zahl die aufgrund der schiefen Verteilungen nach oben verzerrt.

Tabelle_2.2.2-2 Eigentumsanteile an den 228 Wiener Altmiehhäusern

	Gesamt	Mittelwert	Minimum	Maximum
Anzahl Häuser	228			
Miteigentumsanteile (mit Mehrfachnennung)	2.336	18	1	109
Miteigentumsanteile konsolidiert	1.454	11	1	78

Quelle: Stichprobe Grundbuch, eigene Berechnungen IFIP

Eigentumsanteile und Nutzungsarten

Die Art der Nutzung der einzelnen Hausanteile wird im B-Blatt des Grundbuches ausgewiesen. Etwas mehr als 75% der Hausanteile unterliegen einer Wohnungsnutzung im engsten Sinne. Im weiteren Sinne werden auch ein Teil der KFZ-Abstellplätze und Garagen sowie ein Teil der Lagerräume mit der Wohnungsnutzung zusammenhängen. Miteigentumsanteile ohne Nutzungsangabe (k.A.) werden in den meisten Fällen gewerbliche Nutzungen betreffen. Gewerbliche Nutzungen umfassen daher wahrscheinlich rund 20% aller Miteigentumsanteile, wobei zu berücksichtigen ist, dass gewerbliche Nutzungen sehr oft mit größerer Flächeninanspruchnahme im Vergleich zur Wohnungsnutzung verbunden sind, was sich in den Hausanteilen widerspiegelt.

Tabelle 2.2.2-3 Nutzungsarten der Eigentumsanteile

Nutzung	Anteile	in Prozent
Abstellraum/Magazin/Keller/Lager	64	2,7
Atelier	4	0,2
Buero	21	0,9
Geschaef	12	0,5
KFZ-Abstellplatz/Garage	154	6,6
Lokal	58	2,5
Ordination/Therapiezentrum	2	0,1
Produktionshalle	1	0,0
Werkstaette	16	0,7
Wohnung	1.774	75,9
k.A.	230	9,8
Anteile gesamt	2.336	100,0

Quelle: Stichprobe Grundbuch, eigene Berechnungen IFIP

Vier Akteursgruppen

Im Folgenden wurden die Eigentümer in vier Akteursgruppen unterteilt:

- Professionelle Immobilienunternehmen,
- Andere Juristische Personen des Privatrechts (JPP),
- Wohnungseigentümer als Gruppe, und
- Private Zinshauseigentümer.

Die professionellen Immobilienunternehmen (PIU) sind solche, die anhand der im Abschnitt zur Methodik (1.2) erwähnten Kriterien identifiziert wurden. Andere JPP umfassen alle Juristischen Personen des Privatrechts, die nicht als professionelle Immobilienunternehmen auftreten. In Summe konnten rund 140 PIU und 55 andere JPP identifiziert werden¹². Damit sind rund drei von vier (75 Prozent) der juristischen Personen des Privatrechts (JPP), die als Eigentümer in der Grundbuchstichprobe hervortreten, professionelle Immobilienunternehmen (PIU). Aufgrund der Größe der Stichprobe ist auch für die Grundgesamtheit der in der Wiener Kaufpreissammlung dokumentierten Transaktionen mit Altmiethäusern anzunehmen, dass es sich bei $\frac{3}{4}$ der als JPP ausgewiesenen

¹² Die Identifikation der Unternehmen erfolgte anhand der Namensbezeichnungen. Einige der Gesellschaften befinden sich aber im Eigentum einer Holding oder Gruppe. Beispielsweise konnten fünf unterschiedliche Manfred Kantor KEGs gezählt werden.

Akteure um professionelle Immobilienunternehmen (PIU) handelt.

Unter die anderen JPP fallen Vereine, Hotelbetreiber, Verkehrsunternehmen, Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe usw. Die privaten Wohnungseigentümer wurden zu einer Gruppe zusammengefasst. Die privaten Zinshauseigentümer wurden anhand von Erwerbsdaten, der Größe der Anteile und einer von der Hausadresse abweichenden Privatadresse identifiziert.

Tabelle_2.2.2-4 Eigentumsanteile nach Akteursgruppen

	Professionelle Immobilienunternehmen	Andere Unternehmen	Wohnungseigentümer (als Gruppe)	Private Zinshauseigentümer	Häuser
100%	94	23	12	24	153
50%-99,9%	18	1	48	5	72
25% - 49,9%	18	2	15	3	38
bis 24,9%	23	23	8	2	56
Häuser	153	49	83	34	319 Hausanteile

Quelle: Stichprobe Grundbuch, eigene Berechnungen IFIP

In Summe 153 der 228 Häuser (= 2/3) waren zu 100 Prozent im Eigentum eines einzelnen Akteurs bzw. im Alleineigentum von Wohnungseigentümern¹³. Alle anderen Häuser weisen mehrere, zumindest zwei Eigentümer auf. Die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse innerhalb der Gruppen sowie zwischen den Gruppen führen dazu, dass die Summe der Häuser nicht der Summe der Hausanteile entspricht. So bestanden an den 228 Häusern in Summe 319 Hausanteile. Die häufigste Form gemischten Eigentums sind Häuser, an denen zugleich professionelle Immobilienunternehmen und Wohnungseigentümer beteiligt sind. Die Häuser der privaten Zinshauseigentümer weisen kein Wohnungseigentum auf.

Professionelle Immobilienunternehmen (PIU):

128 Unternehmen in Stichprobe

PIU hatten in der Grundbuchstichprobe 165 Anteile an insgesamt 153 Häusern, wobei sich 94 Häuser zu 100 Prozent im Eigentum eines PIU befanden¹⁴. Diese Gruppe umfasst, wie erwähnt, insgesamt rund 140 Unternehmen, darunter befinden sich 8 Privatstiftungen, 7 Versicherungen und 4 Verwertungs- bzw. Projektgesellschaften, die nur zum Zwecke der Verwertung der betreffenden Häuser gegründet wurden. Stiftungen, Versicherungen und Projektgesellschaften sind an 26 Häusern zu jeweils 100% beteiligt. Dies ist rund ein Viertel aller der im Alleineigentum von PIU sich befindenden Häuser. Die Käufe der Stiftungen datieren später als jene der Versicherungen in der Stichprobe. Letztere scheinen ihre Häuser länger im Portfolio zu behalten.

¹³ Dass sich in der Zeilensumme und in der Spaltensumme jeweils 153 Häuser ergeben ist ein statistischer Zufall. Die Spaltensumme besagt, dass die PPI als Gruppe an 153 Häusern beteiligt waren, die Zeilensumme besagt, dass sich 153 Häuser im Alleineigentum eines Akteurs bzw. einer Akteursgruppe befunden haben.

¹⁴ Die 165 Hausanteile ergeben sich dadurch, dass an einigen der 153 im Eigentum von PIU sich befindenden Häusern verschiedene professionelle Immobilienunternehmen beteiligt sind.

PPI forcieren
tendenziell Eigentum
an zentral gelegenen,
größeren Häusern und
halten hohe
Eigentumsanteile

Die Vereinigung der Stichprobe aus der Grundbuchsabfrage mit den Daten aus der Kaufpreissammlung erlaubt die Analyse einiger weiterer Zusammenhänge zwischen Eigentümerstruktur und Merkmalen der Häuser. Die folgende

Tabelle_2.2.2-5 zeigt, dass die professionellen Immobilienunternehmen im Durchschnitt über größere, zentraler gelegene Häuser mit den höchsten Kaufpreisen verfügen. Auffällig ist vor allem der Unterschied zu den privaten Zinshauseigentümern, deren Häuser dezentraler liegen, über kleinere Grundstücksflächen verfügen und im Durchschnitt deutlich günstigere Kaufpreise aufweisen. Die im Verhältnis niedrigeren Quadratmeterpreise dieser Häuser dürften vor allem die schlechteren Lagen widerspiegeln. Die professionellen Immobilienunternehmen halten im Durchschnitt mit über 70 Prozent die höchsten Eigentumsanteile an den Häusern. Private Zinshauseigentümer treten sehr oft als Personengruppen auf, wobei im Durchschnitt etwa die Hälfte eines Hauses von einer Person gehalten wird.

Tabelle_2.2.2-5 Charakteristika der Häuser nach Akteurs-Gruppen

Akteur	Eigentums- anteile	in Häusern	Median Grundstücks- fläche (in m ²)	Median Postleitzahl	Median Kaufpreis nominell in €	Median m ² - Preis nominell in €
ImmoUnternehmen	165	153	574	1090	617.719	1.026
Andere JurPerPriv	58	49	541	1090	552.314	995
Wohnungseigentümer	1.179	83	580	1080	502.214	941
Private Zinshauseigentümer	52	34	463	1140	305.226	680
Alle	1.454	319	565	1080	502.214	998

Akteur	Eigentums- anteile	Mittlerer Eigentums- anteil	Median Eigentums- anteil	Minimum Eigentums- anteil	Maximum Eigentums- anteil
ImmoUnternehmen	165	71,1	100,0	1,9	100,0
Andere JurPerPriv	58	45,3	15,3	0,7	100,0
Wohnungseigentümer	1.179	4,7	3,6	0,4	45,6
Private Zinshauseigentümer	52	55,6	50,0	12,5	100,0
Alle	1.454	15,7	4,3	0,4	100,0

Quelle: Stichprobe Grundbuch, eigene Berechnungen IFIP

2.2.3 Ergebnisse aus der Befragung

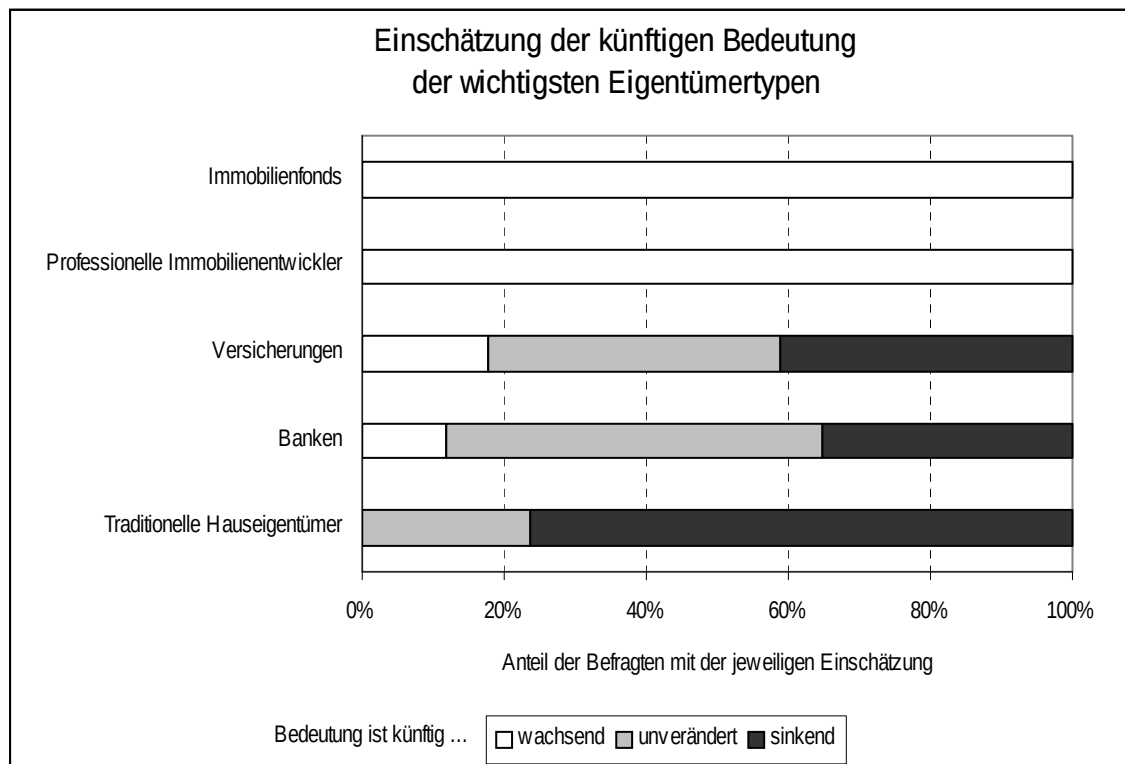
Die von den Autoren durchgeführten schriftlichen und mündlichen Interviews mit Immobilieninvestoren und Entwicklern bestätigen das von der quantitativen Analyse der Eigentümerwechsel gezeichnete Bild einer Zunahme der Bedeutung von institutionellen Investoren und professionellen Immobilienentwicklern auf Kosten der Hauseigentümer traditionellen Typs und bereichern es durch interessante zusätzliche Einschätzungen.

Bedeutung der
Immobilien-
Eigentümer
neuen Typs
weit höher als
ihr rein
quantitativer
Stellenwert

So bekräftigen die Interviewpartner etwa die Ausgangshypothese der vorliegenden Studie, dass der Einfluss der Immobilieneigentümer neuen Typs auf das Marktgeschehen weit über ihren rein quantitativen Stellenwert hinausgeht, weil ihr Verhaltensstil immer mehr zur allgemeinen Norm für den Umgang mit Wohnimmobilien wird und so

auch das Agieren der traditionellen Hauseigentümer prägt. Da besagter Verhaltensstil, wie die Ausführungen von Abschnitt 2.5.4 zeigen werden, einerseits durch Betonung von Seriosität bzw. Gesetzeskonformität andererseits aber durch konsequentere Renditeorientierung gekennzeichnet ist, hat diese Entwicklung aus der Sicht der MieterInnen zu positiven Auswirkungen (Stichwort: Rückgang der Häufigkeit von illegalen Ablösezahlungen), zum anderen aber sehr problematische Effekte (Stichwort: extensive Nutzung aller vom wohnrechtlichen Rahmen bereitgestellten Hebel zur Renditesteigerung).

Abbildung 2.2.3-1



Quelle: Befragung von Investoren und Entwicklern am Wiener Althausmarkt durch das SRZ; Wien 2007

Wie die vorangehende Grafik zeigt, sind sich die meisten Befragungsteilnehmer in ihrer Einschätzung der künftigen Bedeutung der unterschiedlichen Eigentübertypen am Wiener Althausmarkt darüber einig, dass der Stellenwert des traditionellen Hauseigentümers noch weiter zurückgehen wird bei gleichzeitig fortgesetzter Zunahme des Einflusses von professionellen Entwicklern und Immobilienfonds.

Über die künftige Wichtigkeit der Banken und Versicherungen besteht eine gewisse Unsicherheit, wobei ein leichtes Überwiegen jener Einschätzungen vorliegt, die von einer rückläufigen Bedeutung dieser beiden Investorgruppen ausgehen. Einer der befragten Experten, selbst aus dem Bankensektor kommend, nennt als einen der möglichen Gründe den Umstand, dass Wohnimmobilien in Wien auch bei bester Bewirtschaftung wesentlich weniger Rendite abwerfen als das Bankenkerngeschäft, was

mit den immer höheren Renditeerwartungen der Bankaktionäre kollidiert¹⁵.

2.3 Regionale Verteilung

2.3.1 Verteilung der Transaktionen nach Katastralgemeinden

Aktivitäten sind regional konzentriert in Innenbezirken, Leopoldstadt und Gürtelbereichen

Über 90% aller Bruttotransaktionen¹⁶ der JPP mit Altmiethäusern fanden im Zeitraum 1987 bis Anfang 2005 in nur 20 von insgesamt 84 Katastralgemeinden statt (Tabelle_2.3.1-1). Rund 80% aller Bruttotransaktionen fanden in nur 15 Katastralgemeinden statt.

Darin vertreten sind alle Innenbezirke bis auf den 1. Bezirk, und es gab Aktivitäten in den gürtelnahen Teilen des 10., 15., 16., 17. und 18. Bezirks sowie in der Brigittenau.

In zentrumsferneren Gebieten waren die JPP in der Vergangenheit deutlich weniger aktiv.¹⁷

Tabelle_2.3.1-1 Bruttotransaktionen der JPP mit Wiener Altmiethäusern im Zeitraum 1987 bis 2005 – Rangfolge nach Katastralgemeinden

	Katastralgemeinde	Bezirk	Brutto- Transaktionen - AltMZH (BJ vor 1919)	In % aller Transaktionen	In % Kumulativ
1	4 Landstrasse	3.	272	8,12	8,12
2	1 Alsergrund	9.	265	7,91	16,03
3	74 Leopoldstadt	2.	231	6,9	22,93
4	7 Neubau	7.	226	6,75	29,68
5	5 Margarethen	5.	220	6,57	36,25
6	45 Ottakring	16.	213	6,36	42,61
7	9 Favoriten	10.	197	5,88	48,49
8	6 Mariahilf	5.	157	4,69	53,18
9	3 Josefstadt	8.	147	4,39	57,57
10	59 Waehring	18.	145	4,33	61,9
11	8 Wieden	4.	128	3,82	65,72
12	39 Rudolfsheim	15.	128	3,82	69,54
13	35 Fünfhaus	15.	124	3,7	73,25
14	42 Hernals	17.	118	3,52	76,77
15	70 Brigittenau	20.	104	3,11	79,87
16	43 Neulerchenfeld	16.	79	2,36	82,23
17	38 Meidling	12.	76	2,27	84,5
18	27 Penzing	14.	73	2,18	86,68
19	2 Innere Stadt	1.	62	1,85	88,53
20	53 Oberdoebling	19.	59	1,76	90,3
21	15 Simmering	11.	44	1,31	91,61
22	40 Sechshaus	15.	36	1,07	92,68
23	10 Inzersdorf-Stadt	10.	33	0,99	93,67
24	19 Breitensee	14.	27	0,81	94,48
25	46 Gersthof	18.	22	0,66	95,13
26	41 Dornbach	17.	21	0,63	95,76
27	60 Weinhaus	18.	17	0,51	96,27
28	22 Hietzing	13.	10	0,3	96,57

Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

¹⁵ Die Messlatte liegt derzeit bei Eigenkapitalrenditen im Ausmaß von 10 bis 15%. Im Jahr 2004 betrug die durchschnittliche Eigenkapitalrentabilität der heimischen Banken laut Statistik der ÖNB 9,3% bei deutlichen sektoralen Unterschieden (vgl. ÖNB, Statistiken, Q2/05, S. 33-39)

¹⁶ Bruttotransaktionen sind alle Transaktionen, in denen die JPP entweder als Käufer, als Verkäufer oder sowohl als auch involviert waren.

¹⁷ Es sei noch einmal darauf hingewiesen, dass durch die nicht in der Kaufpreissammlung aufscheinenden Blockverkäufe nicht genauer definierbaren Ausmaßes hier Verzerrungen auftreten. Dies gilt für all Tabellen 2.3.1..

Tabelle_2.3.1-2 Bruttotransaktionen der JPP mit Wiener Altmiethäusern im Zeitraum 1994 bis 2005 – Rangfolge nach Katastralgemeinden

	Katastralgemeinde	Bezirk	Brutto- Transaktionen - AltMZH (BJ vor 1919)	In % aller Transaktionen	In % Kumulativ
1	1 Alsergrund	9.	125	8,3	8,3
2	4 Landstrasse	3.	120	8,0	16,2
3	7 Neubau	7.	119	7,9	24,1
4	5 Margarethen	5.	91	6,0	30,2
5	74 Leopoldstadt	2.	89	5,9	36,1
6	70 Brigittenau	20.	87	5,8	41,8
7	45 Ottakring	16.	85	5,6	47,5
8	6 Mariahilf	6.	82	5,4	52,9
9	3 Josefstadt	8.	80	5,3	58,2
10	38 Meidling	12.	63	4,2	62,4
11	35 Fünfhaus	15.	58	3,8	66,2
12	9 Favoriten	10.	56	3,7	69,9
13	59 Währing	18.	55	3,6	73,6
14	8 Wieden	4.	54	3,6	77,1
15	39 Rudolfsheim	15.	54	3,6	80,7
16	42 Hernals	17.	50	3,3	84,0
17	2 Innere Stadt	1.	43	2,9	86,9
18	43 Neulerchenfeld	16.	27	1,8	88,7
19	19 Breitensee	14.	17	1,1	89,8
20	27 Penzing	14.	17	1,1	90,9
21	53 Oberdoebbling	19.	16	1,1	92,0
22	40 Sechshaus	15.	12	0,8	92,8
23	10 Inzersdorf-Stadt	10.	11	0,7	93,5
24	15 Simmering	11.	9	0,6	94,1
25	41 Dornbach	17.	8	0,5	94,6
26	64 Groß Jedlersdorf II	21.	8	0,5	95,2
27	22 Hietzing	13.	6	0,4	95,6
28	60 Weinhaus	18.	6	0,4	96,0

Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

Im zeitlichen Vergleich mit jüngeren Bruttotransaktionen bleibt die Konzentration auf 20 Katastralgemeinden erhalten. Es zeigen sich jedoch zum Teil deutliche regionale Veränderungen in den Aktionsbereichen der JPP. So ist der 20. Bezirk (Brigittenau) offenbar merklich interessanter geworden. Die Brigittenau steigt im Ranking der Katastralgemeinden von Platz 15 im Gesamtsample auf Platz 6 im Ranking der jüngeren Periode 1994 bis Anfang 2005 (Tabelle_2.3.1-2). Auch der 12. Bezirk (Meidling) ist nach vorne unter die ersten 10 gerückt.

Außerhalb des Gürtels konnte weiters auch Fünfhaus zulegen, dagegen haben Währing, Rudolfsheim, Hernals, Neulerchenfeld und Penzing leicht an Boden verloren. Ottakring konnte seine sehr gute Position halten. Breitensee rückte unter die ersten 20 auf.

In den Innenbezirken gab es lediglich leichte Verschiebungen. Im 4. Bezirk (Wieden) waren im Vergleich der Innenbezirke (abgesehen vom Sonderfall 1. Bezirk) generell die geringsten Aktivitäten der JPP zu verzeichnen. In jüngerer Zeit hat Wieden weiter an Boden verloren.

Die regionale Verteilung der Bruttotransaktionen sagt jedoch noch nichts über die räumliche Struktur im Wechsel der Eigentübertypen aus. In welchen Katastralgemeinden haben die JPP ihren Bestand am stärksten erweitert? Diese Frage lässt sich anhand der Daten zu den Nettozugängen im Bestand der JPP beschreiben.

Auch die Nettozuwächse im Bestand der JPP sind regional stark konzentriert:

So wie die Bruttotransaktionen, sind auch die Nettozugänge räumlich stark konzentriert. 90% aller Nettozugänge an Altmiethäusern ins Eigentum der JPP zwischen 1987 und Anfang 2005 wurden in nur 20 Katastralgemeinden erreicht; rund die Hälfte in 7 und etwa ein Drittel in nur 4 Katastralgemeinden (Tabelle_2.3.1-2). Die regionale Verteilung der Nettozuwächse in der Gesamtperiode entspricht weitgehend der räumlichen Struktur der Bruttotransaktionen. Zwei zentrale Ausnahmen bilden die KGs Fünfhaus und Favoriten. Dort wurden über die Gesamtperiode betrachtet von den JPP gemessen an den Bruttotransaktionen prozentuell deutlich mehr Häuser von Privatpersonen erworben als an Privatpersonen veräußert.

Setzt man die Nettozugänge in Bezug zum vorhandenen Bestand an Altbauwerken¹⁸, verändert sich das Bild in Bezug auf kleine Bezirke oder auf Bezirke mit wenig Altbauwerkbestand.¹⁹

Die Dominanz der Innergürtelbezirke, aufgrund der geringen Zahl an Gebäuden, zeigt sich noch eindeutiger – alle liegen überdurchschnittlich. Es werden aber auch Verschiebungen in der Reihung der innerstädtischen Katastralgemeinden sichtbar, die auf verstärktes Interesse, oder höheres Angebot, in bestimmten Stadtgebieten hindeuten. So ist der erreichte Anteil der Zugänge im Relation zum Altbauwerkbestand offenbar in Margareten am höchsten (gegenüber Platz 5 nach Anzahl), sowie in Alsergrund, in beiden Gebieten liegt der Anteil schon bei über 6%.

Außerhalb gibt dieser Vergleich Hinweise, dass anteilig am Bestand auch das Interesse in Favoriten oder Brigittenau höher ist, als es sich nach Zahl der Häuser ausdrückt.

Insgesamt betrug der Zugang bei den JPP etwa 3 bis 4% des Altbauwerkbestandes.²⁰

¹⁸ Der Vergleich kann nur zwischen den Großzählungsdaten 2001 und den Transaktionsdaten bis 2005 gezogen werden, ist also unscharf. Außerdem wurde der Vergleich mit ‚Altbauwerken, vor 1919‘ gezogen, nicht mit Altbaugebäuden.

¹⁹ Auch hier kann nur ein ungefährender Vergleich gezogen werden, nicht nur aufgrund der Bezugsjahre (2005/2001), sondern auch, weil die Zuordnung Katastralgemeinde / Bezirk zwar für die Innenbezirke möglich ist, in den Außenbezirken jedoch größere Zuordnungsprobleme auftraten.

²⁰ Siehe ebenso vorletzte Fußnote.

Tabelle_2.3.1-3 Nettotransaktionen der JPP mit Wiener Altmiekhäusern im Zeitraum 1987 bis 2005 – Rangfolge nach Katastralgemeinden

	Katastralgemeinde	Bezirk	Netto-Zugänge - AltMZH (BJ vor 1919)	In % aller Netto- Zugänge	In % Kumulativ
1	4 Landstrasse	3.	108	8,9	8,9
2	74 Leopoldstadt	2.	99	8,1	17,0
3	1 Alsergrund	9.	92	7,6	23,7
4	9 Favoriten	10.	84	6,9	30,2
5	5 Margarethen	5.	83	6,8	36,7
6	45 Ottakring	16.	75	6,2	43,2
7	7 Neubau	7.	75	6,2	49,4
8	35 Fünfhaus	15.	58	4,8	53,9
9	59 Waehring	18.	55	4,5	62,1
10	6 Mariahilf	6.	52	4,3	58,0
11	3 Josefstadt	8.	52	4,3	66,2
12	39 Rudolfsheim	15.	48	3,9	70,2
13	8 Wieden	4.	42	3,5	77,1
14	70 Brigittenau	20.	40	3,3	73,8
15	42 Hernals	17.	37	3,0	80,4
16	38 Meidling	12.	34	2,8	83,0
17	43 Neulerchenfeld	16.	27	2,2	85,4
18	27 Penzing	14.	21	1,7	87,4
19	53 Oberdoebling	19.	21	1,7	89,0
20	15 Simmering	11.	19	1,6	90,6
21	10 Inzersdorf-Stadt	10.	14	1,2	91,7
22	40 Sechshaus	15.	10	0,8	92,7
23	19 Breitensee	14.	10	0,8	93,6
24	41 Dornbach	17.	10	0,8	94,4
25	2 Innere Stadt	1.	8	0,7	95,2
26	46 Gersthof	18.	4	0,3	95,9

Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

Im Periodenvergleich werden hier noch stärkere Verschiebungen der Aktivitäten erkennbar, als es bei den Bruttotransaktionen der Fall war. So zeigt sich sehr deutlich, wie stark die Brigittenau in den Augen der JPP im Zeitverlauf an Attraktivität gewonnen hat. 34 der 40 Zugänge an Altmiekhäusern ins Eigentum der JPP im 20. Bezirk entfallen auf die ansonsten im Gesamtmarkt weniger dynamische Periode ab 1994, damit steht sie nun hier Ranking auf Platz 3. Auch Neubau und Meidling haben in der jüngeren Periode sehr stark zugelegt. An Attraktivität stärker abgenommen haben die Leopoldstadt, die Josefstadt und vor allem Ottakring, das von Platz 6 auf Platz 13 zurückfällt. Nur 18 der insgesamt 75 Nettozugänge in Ottakring datieren nach 1994.

Insgesamt gab es also Verlagerungen sowohl innerhalb der Innenbezirke, teilweise aber auch von den Innenbezirken in die gürtelnahen Bereiche der Außenbezirke.

Betrachtet man auch hier wieder die Nettozugänge in Bezug auf den vorhandenen Bestand an Altgebäuden, diesmal im Periodenvergleich, relativieren sich die Ergebnisse ebenfalls etwas.

Das ‚Ranking‘ im Bezug zum Altbestand hebt natürlich ebenfalls, wie insgesamt, kleine Bezirke und Bezirke mit wenig Altbestand stärker hervor.

Vergleicht man die Verschiebungen im Zeitverlauf innerhalb der Anteile am Altbestand, so haben sich auch die anteiligen Zugänge in den Innengürtelbereichen fortgesetzt, mit weiteren Verlagerungen, z.B. leicht zu Alsergrund, der in jüngerer Zeit hier an der Spitze stand, und, offenbar stark, zu Neubau. Margaretens Zuwachs wurde geringer. Ebenso schwächer waren Leopoldstadt und Wieden.

Das große Interesse in neuerer Zeit an Brigittenau zeigt sich hier noch deutlicher. Auch Favoriten legt zu.²¹

**Tabelle_2.3.1-4 Nettotransaktionen der JPP mit Altmietshäusern im Zeitraum
1994 bis 2005 – Rangfolge nach Katastralgemeinden**

	Katastralgemeinde	Bezirk	Netto-Zugänge - AltMZH (BJ vor 1919)	In % aller Netto- Zugänge	In % Kumulativ
1	1 Alsergrund	9.	38	8,1	8,1
2	7 Neubau	7.	37	7,9	16,0
3	70 Brigittenau	20.	34	7,2	23,2
4	4 Landstrasse	3.	33	7,0	30,3
5	35 Fünfhaus	15.	32	6,8	37,1
6	5 Margarethen	5.	30	6,4	43,5
7	74 Leopoldstadt	2.	27	5,8	49,3
8	9 Favoriten	10.	25	5,3	54,6
9	38 Meidling	12.	25	5,3	59,9
10	59 Währing	18.	22	4,7	64,6
11	39 Rudolfsheim	15.	22	4,7	69,3
12	6 Mariahilf	6.	21	4,5	73,8
13	45 Ottakring	16.	18	3,8	77,6
14	42 Hernals	17.	16	3,4	81,0
15	3 Josefstadt	8.	15	3,2	84,2
16	8 Wieden	4.	13	2,8	87,0
17	53 Oberdöbling	19.	8	1,7	88,7
18	43 Neulerchenfeld	16.	8	1,7	90,4
19	15 Simmering	11.	6	1,3	91,7
20	19 Breitensee	14.	5	1,1	92,8
21	10 Inzersdorf-Stadt	10.	4	0,9	93,6
22	36 Gaudenzdorf	13.	4	0,9	94,5
23	27 Penzing	14.	3	0,6	95,1
24	60 Weinhaus	18.	3	0,6	95,7
25	62 Floridsdorf	21.	3	0,6	96,4
26	64 Groß Jedlersdorf II	21.	3	0,6	97,0

Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

²¹ Auch hier wird wegen der unklaren Daten zu den Außenbezirken auf eine Einbeziehung verzichtet. Die Interpretation ist also zwangsläufig unvollständig.

2.3.2 Regionale Aktivitätsschwerpunkte der neuen Eigentümer

Räumliche
Verteilung des
derzeitigen
Eigentums
bestands

Ergänzend seien auch hier wieder die Resultate der schriftlichen Befragung von Entwicklern und Investoren zur räumlichen Verteilung des in ihrem Eigentum stehenden Wohnungsbestands angeführt. Die Interviewpartner hatten jeweils anzugeben, wieviel Prozent ihrer Wohnungen auf jeden von fünf im Fragebogen angegebenen Stadtbereichen entfallen. Berechnet man die jeweiligen Mittelwerte der für die einzelnen Zonen genannten Prozentsätze, dann zeigt sich folgendes Resultat:

- Innere Stadt 12%
- Dicht bebautes Gebiet innerhalb des Gürtels 69%
- Dicht bebautes Gebiet außerhalb des Gürtels 17%
- Villenviertel 2%
- Übrige Stadtgebiete 0%

Zusammen 100%

Die starke Konzentration auf den Innergürtelbereich wird auch deutlich, wenn man unterschiedliche Typen der Verteilung des Wohnungsbestands bildet. Man kann 15 der insgesamt 18 befragten Investoren und Entwickler einem der vier folgenden Verteilungstypen zuordnen²²:

- Konzentration auf die Innenstadt (2 Fälle)
- Konzentration auf das Innergürtelgebiet (10 Fälle)
- Konzentration auf das Außergürtelgebiet (2 Fälle)
- Mischung unterschiedlicher Stadtgebiete (2 Fälle)

Aktuelle
Investitions
schwerpunkte

Neben der räumlichen Verteilung des im Eigentum des jeweiligen Unternehmens befindlichen Wohnungsbestands wurden auch die aktuellen Investitionsschwerpunkte im Althaussektor erfragt. Den diesbezüglichen Antworten war derselbe fünfgliedrige Gebietsraster vorgegeben wie bei der Frage nach der Verteilung des Wohnungsbestands, um aus allfälligen räumlichen Akzentunterschieden zwischen beiden Antworten auf das Vorliegen von Ansätzen zur räumlichen Verlagerung der Aktivitäten schließen zu können.

Das Ergebnis des entsprechenden Vergleichs zeigt keinen markanten Trend zur stadträumlichen Verlagerung der Aktivitäten von institutionellen Investoren und professionellen Entwicklern. Nur in fünf von insgesamt 15 Fällen lassen sich leichte Verschiebungen feststellen, wobei deren Richtung überraschenderweise vom Rand ins Zentrum verweist. Umgekehrt formuliert ist also gemäß der vorliegenden Stichprobe derzeit noch keine Tendenz zu verstärkter Investitionstätigkeit in den bisher weniger frequentierten Zonen außerhalb des Gürtels oder im sonstigen Stadtgebiet festzustellen.

²² In drei Fällen wurde die betreffende Frage nicht ausgefüllt.

2.4 Beschreibung der neuen Eigentümer

Im Zentrum des in den beiden folgenden Abschnitten 2.4.1 und 2.4.2 unternommenen Versuches einer etwas detaillierteren Beschreibung der den Wiener Markt der Althausmärkte zunehmend bestimmenden Eigentümer neuen Typs stehen die Resultate der im Verlauf des vorliegenden Projekts durchgeführten schriftlichen Befragung von professionellen Entwicklern und institutionellen Investoren. Wegen der geringen Fallzahl dieser Erhebung ist es jedoch erforderlich, deren Ergebnisse zu ergänzen bzw. gegebenenfalls zu relativieren durch das im Rahmen von mündlichen Interviews, Expertengesprächen und begleitenden Medienrecherchen erhobene empirische Material. Konkrete Namen einzelner Akteure sind im Folgenden nur im Zusammenhang mit solchen Informationen genannt, welche Medienberichten über die betreffenden Unternehmen entnommen wurden. Alle aus den schriftlichen und mündlichen Interviews stammenden Informationen werden dagegen selbstverständlich nur in anonymisierter Form behandelt.

2.4.1 Die Unternehmen und ihr Immobilienbesitz

Größe und
Bedeutung der
Unternehmen
am Wiener
Althausmarkt

Bei den in der schriftlichen Befragung erfassten Eigentümern handelt es sich gemäß deren Selbsteinschätzung zu knapp 40% (6 Fälle) um Akteure mit mittlerer bis großer Bedeutung für das Geschehen am Wiener Althausmarkt und zu gut 60% (10 Fälle) um kleinere Akteure. Während letztere zumeist über maximal 10 Wohnhäuser verfügen, besitzen erstere im Regelfall über fünfzig, ja zum Teil sogar über 100 Wohnhäuser. Zwei häufig in den Medien genannte professionelle Entwickler von großer Bedeutung für den Wiener Althausmarkt sind etwa das 2001 gegründete und seit 2002 an der Börse notierte Unternehmen CONWERT und die Investorengruppe GRÖLLER-SCHNEEWEISS, zu der unter anderem einige bekannte Industrielle wie Helmut Draxler (bis Ende 2006 Vorstandsvorsitzender des Feuerfestkonzerns RHI), Veit Sorger (Präsident der Industriellenvereinigung) und die mit Fruchtsaftherstellung befasste Familie Rauch zählen.

Die Häuser befinden sich meist jeweils zur Gänze im Eigentum der Investoren. Nur drei von den 18 erfassten Unternehmen geben an, dass bei einem erheblicher Anteil (mindestens 50%) des Hausbestands bloß Teileigentum an den jeweiligen Häusern besteht.

Baualter ihres
Immobilien-
besitzes

Die befragten Entwickler und Investoren hatten den in ihrem Eigentum befindlichen Bestand prozentuell vier Bauperioden zuzuordnen, wobei sich folgende Mittelwerte für die einzelnen genannten Prozentsätze ergeben:

- vor 1919..... 77%
- 1919 bis 1945 13%
- 1946 bis 1980 2%
- nach 1980 8%

Zusammen..... 100%

Die Dominanz der ältesten Bauperiode wird auch deutlich, wenn man die Investoren entsprechend dem jeweils bevorzugten Baualter typisiert. Es zeigt sich dabei, dass mehr als die Hälfte (53%) ausschließlich über vor 1919 errichtete Althäuser verfügt, bei 29% beträgt der Anteil der ältesten Bauperiode mindestens 50% und nur bei knapp jedem fünften befragten Investor stammt die Mehrzahl der Immobilien aus jüngeren Bauperioden.²³

Art der
erfassten
Unternehmen

Etwas weniger als die Hälfte der an der schriftlichen Befragung beteiligten Investoren (8 von 18) gibt an, dass die hauptsächliche Erwerbsbasis ihres Unternehmens in Besitz, Entwicklung und Verkauf von Immobilien besteht. Bei den übrigen Investoren handelt es sich überwiegend (zu 60%) um große Banken und Versicherungen, welche vor allem im Bereich des Stadtzentrums sehr stark vertreten sind.

Art des
Immobilienvermögens:
vorwiegend Wohnimmobilien

Die Unternehmen unterscheiden sich aber nicht nur im generellen Stellenwert von Immobilien für ihre Geschäftstätigkeit, sondern auch im Hinblick auf die jeweilige Art der im Zentrum ihres Interesses stehenden Immobilien. In der Mehrzahl der Fälle (58%) bilden Wohnimmobilien den einzigen Schwerpunkt des Immobilienvermögens. Weitere 24% der Unternehmen haben neben den Wohnimmobilien mindestens einen zusätzlichen Schwerpunkt in den Bereichen der Büro-, Gewerbe-, Hotel- und Gastgewerbeimmobilien. Bei einer dritten Gruppe schließlich (18% der Unternehmen) stehen die Wohnimmobilien nicht im Zentrum ihres Immobilienbesitzes.

Fast jeder zweite (46%) der bei der schriftlichen Befragung erfassten institutionellen Hauseigentümer und Investoren hat neben dem Wiener Bestand an Wohnimmobilien auch außerhalb der Bundeshauptstadt gelegene Wohnimmobilien in seinem Besitz. Zumeist (38%) befinden sich diese Wohnimmobilien in einer anderen österreichischen Gemeinde, und nur bei 8% der Fälle ist auch ein außerhalb Österreichs gelegener Immobilienbesitz vorhanden.

Stellenwert
ausländischer
Investoren:
steigend

Wenn es sich auch beim größten Teil der in der vorliegenden Stichprobe enthaltenen Investoren und Entwickler um heimische Unternehmen handelt, so deuten doch die Resultate der Expertengespräche und zahlreicher Medienberichte darauf hin, dass die Bedeutung des ausländischen Kapitals am Wiener Altwohnhausmarkt immer größer wird. Häufig handelt es sich dabei um längerfristige Veranlagungen von in anderen Wirtschaftssektoren (also nicht beim Immobiliengeschäft) entstandenen Ge-

²³ Die stadträumliche Verteilung des Althausbestands der befragten Entwickler und Investoren wurde bereits in Abschnitt 2.3.2 dargestellt.

winnen, und immer öfter ist dabei auch junges Kapital aus östlichen Nicht-EU-Staaten im Spiel.

Die aus dem Ausland kommenden Investoren haben in der Regel klar definierte Renditeerwartungen und engagieren sich infolge mangelnder Kenntnis der rechtlichen, förderpolitischen und sozialen Rahmenbedingungen des heimischen Immobiliengeschäfts kaum selbst bei der Entwicklung von Wohnimmobilien im Althausbestand, sondern kaufen zumeist die von kleineren oder größeren ortskundigen Entwicklern sanierten Objekte. Man kann deshalb von einer Art Arbeitsteilung zwischen ausländischem und heimischem Immobilienkapital sprechen, wobei letzteres mit der Sanierungstätigkeit sowie mit jenen Arbeiten befasst ist, bei denen man sich die Hände schmutzig macht (Stichwort: „Ausmietung von AltmieterrInnen“).

Über den eben skizzierten Rahmen hinausgehende Aktivitäten von ausländischem Kapital auf dem Wiener Altwohnhausmarkt laufen derzeit allenfalls im Rahmen von Beteiligungen an als Aktiengesellschaften organisierten großen heimischen Investoren oder in Kooperation mit letzteren. Ein diesbezügliches Beispiel ist der gemeinsame Kauf eines großen Pakets von zum Teil in Wien gelegenen Wohn- und Büroimmobilien der Allianz Österreich Gruppe durch ein Konsortium, das aus den beiden heimischen börsennotierten Immobilien-Gesellschaften CONWERT Immobilien Invest AG und ECO Business Immobilien AG sowie aus der Deutschland-Tochter P & K Real Estate der in Mailand börsennotierten Pirelli & C. Real Estate besteht.

Zeitpunkt des Einstiegs
in den Wiener Alt-
hausmarkt:
abhängig von Rendite-
erwartung

Der Zeitpunkt des jeweiligen Einstiegs der durch die vorliegende Erhebung erfassten Unternehmen in den Wiener Markt der Altwohnhäuser zeigt eine markante Abhängigkeit von der Renditeentwicklung auf diesem Markt: Von den insgesamt 13 auswertbaren Zeitpunktsangaben beziehen sich nämlich jeweils 4 auf die beiden durch besonders gute Renditenerwartung gekennzeichneten Perioden von 1985 bis zum Anfang der Neunziger und von 2000 bis zum Jahr 2005.

Grund für den
Markteinstieg:
Rendite

Die große Bedeutung des Renditemotivs wird auch deutlich bei Betrachtung der Antworten auf die Frage nach dem Anlass für den seinerzeitigen Einstieg in den Wiener Markt der Altwohnhäuser: 16 von insgesamt 26 diesbezüglichen Nennungen (also über 60%) beziehen sich auf eine zum Einstiegszeitpunkt gute Althausrendite oder auf eine zum damaligen Zeitpunkt vorhandene Hoffnung auf eine in Zukunft günstige Renditeentwicklung. Neben diesem expliziten Renditemotiv gibt es nur einen einzigen maßgeblichen weiteren Grund für das Engagement auf dem Wiener Althausmarkt. Es handelt sich dabei um gute Kenntnis der örtlichen Marktbedingungen (27% der Nennungen).

Vergleicht man die Wichtigkeit des Renditemotivs für die Unternehmen, bei denen Besitz, Entwicklung und Verkauf von Immobilien die hauptsächliche Erwerbsbasis bildet, mit seiner Relevanz für jene Unternehmen, bei denen dies nicht zutrifft, dann zeigt sich im ersten Fall eine noch etwas stärkere Dominanz der Renditeorientierung: Hier beziehen sich fast 70% der genannten Einstiegsmotive auf die Rendite, während es bei der Vergleichsgruppe nur 54% sind.

2.4.2 Das Marktverhalten

Die erste der dem Marktverhalten gewidmeten Fragen des an institutionelle Investoren und professionelle Entwickler versendeten Erhebungsbogens hatte die generelle An- und Verkaufsstrategie des jeweiligen Unternehmens seit seinem ersten Einstieg in den Wiener Markt der Althäuser zum Gegenstand.

Häufig
kontinuierliche
Vergrößerung
des Immobilien-
Portfolios

Wie die nachstehende Tabelle zeigt, findet eine kontinuierliche Vergrößerung des Immobilien-Portfolios wesentlich häufiger statt als ein bloßes Halten oder gar Verringern des beim ersten Markteinstieg erworbenen Bestands. Sowohl die expansive als auch die auf Rückzug angelegte Strategie können sich mit Maßnahmen zur Bestandsoptimierung verbinden, wobei im Fall der Expansion des Öfteren auch eine mehrmalige Wiederholung des dreiphasigen Zyklus von Kaufen - Entwickeln - Weiterverkaufen zu beobachten ist.

Bei gesonderter Betrachtung der im Sample vertretenen Banken und Versicherungen bestätigt sich die in Abschnitt 2.1 geäußerte Vermutung betreffend eine eher an Rückzug aus dem Wiener Althausmarkt orientierte Strategie des Finanzkapitals. Während nämlich in der Gesamtstichprobe der Anteil der auf Expansion hinweisenden Reaktionen jenen der auf „Halten“ oder „Verkleinerung“ bezogenen Antworten deutlich übersteigt, zeigt sich hier eine umgekehrte Relation (Expansion: 29%, Halten oder Verkleinern: 43%).

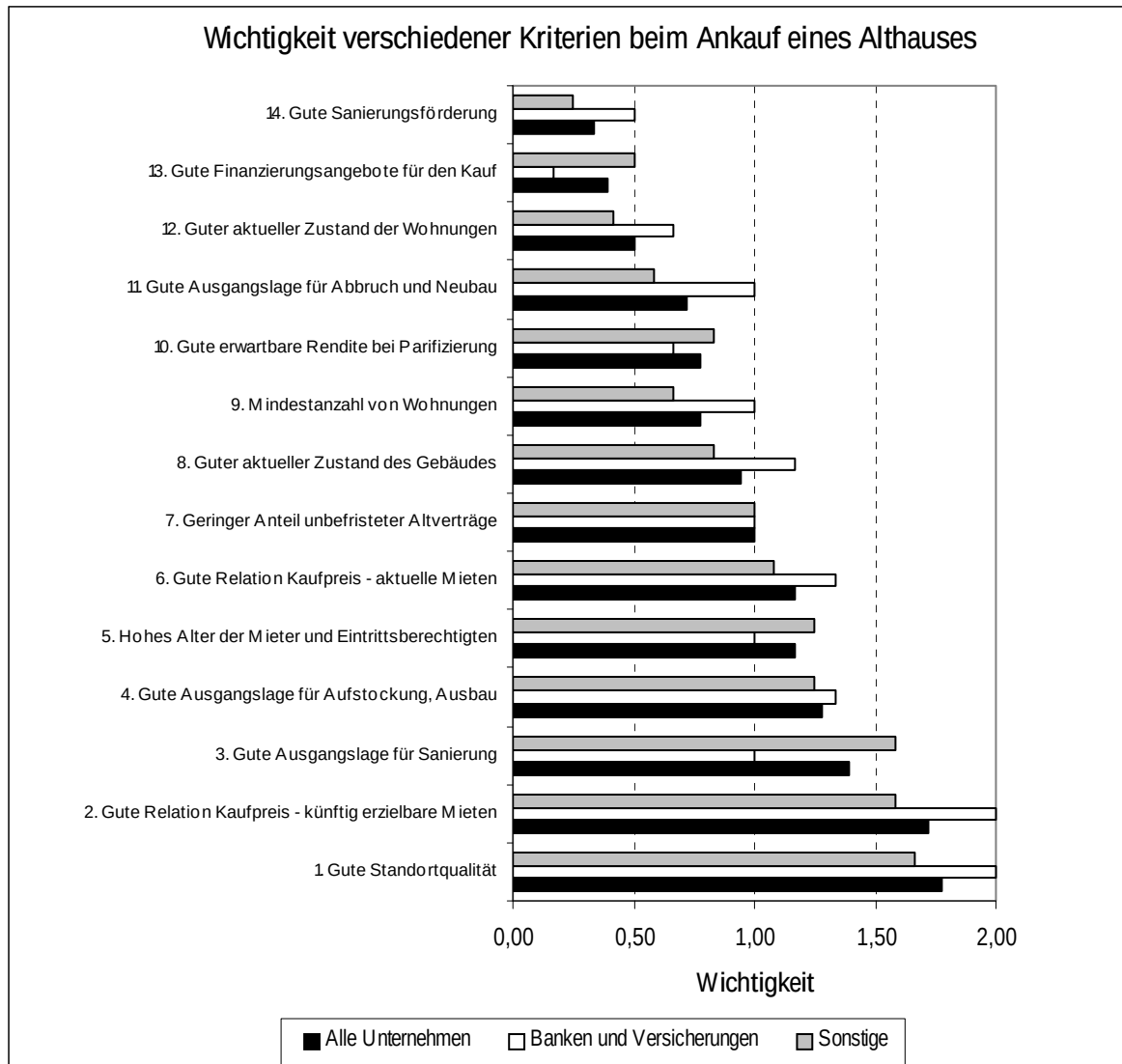
Tabelle 2.4.2-1

Seit dem ersten Markteinstieg verfolgte An- und Verkaufsstrategie	Anteil an den Antworten
Im wesentlichen kontinuierliche Vergrößerung des Bestands	38%
Im wesentlichen Halten des beim Einstieg erworbenen Bestands	19%
Immer wieder Kaufen - Entwickeln - Verkaufen	19%
Permanente Optimierung der Zusammensetzung des Portfolios	19%
Im wesentlichen kontinuierliche Verkleinerung des Bestands	5%
Nur einmaliges Kaufen - Entwickeln - Verkaufen	0%
Sonstige Strategie, und zwar: ...	0%
Alle Antworten ¹⁾	100%

1) Es wurden z.T. Mehrfachantworten gegeben

Die Ergebnisse der anschließenden Frage nach der Art der bisherigen Ankäufe von Wohnimmobilien in Wien machen deutlich, dass bei den professionellen Entwicklern und institutionellen Investoren die weitaus häufigste Form des Immobilienerwerbs (78% aller Antworten) im Kauf ganzer Althäuser besteht. An zweiter Stelle (22%) steht der Kauf ganzer Pakete von Häusern. Der nur teilweise Ankauf von Althäusern oder gar von einzelnen Wohnungen spielt bei den in der vorliegenden Studie befragten Unternehmen überhaupt keine Rolle.

Abbildung 2.4.2-1



Quelle: Befragung von Investoren und Entwicklern am Wiener Althausmarkt durch das SRZ; Wien 2007

Zur genaueren Bestimmung der für den Ankauf eines Althauses maßgeblichen Kriterien hatten die befragten Unternehmen 14 vorgegebene Kaufkriterien hinsichtlich ihrer jeweiligen Wichtigkeit zu beurteilen, wobei jeweils 0 („unwichtig“), 1 („teilweise wichtig“) oder 2 („sehr wichtig“) Punkte vergeben werden konnten. Die vorangehende Grafik präsentiert das Ergebnis dieser Bewertung, indem

sie für jedes der 14 Kriterien die jeweils erzielte durchschnittliche Punktzahl anzeigt.

Die Reihung der einzelnen Kriterien in der Grafik entspricht den bei der Gesamtheit aller Unternehmen erzielten Durchschnittswerten, welche durch die schwarzen Balken dargestellt sind. Betrachtet man zunächst nur diese schwarzen Balken, dann erkennt man, dass die oberste Priorität bei der Kaufentscheidung der jeweiligen Standortqualität zukommt. Die Rangplätze zwei bis vier werden von einer guten Relation zwischen dem Kaufpreis und der künftig erzielbaren Miete sowie von einer guten Ausgangslage für Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen eingenommen. Aus dem Umstand, dass diese drei jeweils zukunftsbezogenen Kriterien wichtiger sind als gegenwartsbezogene Überlegungen, welche sich auf die Relation zwischen dem Kaufpreis und die *aktuell* erzielbare Miete, sowie auf den *aktuellen* Zustand des Gebäudes und der Wohnungen beziehen (Rangplätze sechs, acht und zwölf), machen deutlich, dass die Kaufentscheidung in der hier untersuchten Gruppe von Unternehmen im Kontext einer sehr aktiven Bewirtschaftungsstrategie steht.

MieterInnen-
austausch
wichtig für
Maximierung
der Rendite

Ein wichtiger Teilaspekt dieser auf Steigerung der Rendite ausgerichteten Grundhaltung ist das aus der Sicht der im privaten Altwohnungsbestand lebenden MieterInnen bedrohlich starke Interesse an einem möglichst raschen Austausch der aktuellen Mieterbelegschaft (Rangplätze fünf und sieben für „hohes Alter der Mieter und Eintrittsberechtigten“ sowie für „geringer Anteil unbefristeter Altverträge“). Konsequenterweise spielt vor dem Hintergrund der hier sehr deutlich werdende Dominanz des Renditemotivs die Möglichkeit zur Erlangung von Fördermitteln für die geplanten Sanierungsmaßnahmen eine nur äußerst geringe Rolle (letzter Rangplatz) – denn Fördermittel sind verbunden mit renditefeindlichen Vorschriften zur Mietenbindung und Wohnungsvergabe.

Bemerkenswert ist weiters der nachrangige Stellenwert besonders günstiger Finanzierungsangebote, guter Ausgangslagen für Abbruch und Neubau sowie ertragreicher Parifizierungsmöglichkeiten. Alle drei Punkte bedürfen einer kurzen Erläuterung:

- Die niedrige Bedeutung von Finanzierungsangeboten ist erstens Folge der Tatsache, dass die befragten Investoren einesteiis selbst dem Sektor des Finanzkapitals zuzuordnen sind und andernteils als gut etablierte Unternehmen anzusehen sind, die über einen eigenen Zugang zu adäquaten Darlehenskonditionen verfügen. Zweitens spiegelt sie den am aktuellen Wiener Althausmarkt im Vergleich zu manchen spekulativ aufgeblähten ausländischen Immobilienmärkten aber auch in Relation zum Wiener Althausmarkt der frühen neunziger Jahre generell etwas niedrigeren Stellenwert von Fremdfinanzierungen.²⁴

²⁴ Ähnlich wie bei dem nun zu Ende gegangenen Immobilienboom in den USA gewährten viele Banken zur Zeit des Wiener Althausbooms der frühen Neunziger auch bei völlig fehlendem Eigenkapital bereitwillig Kredite im Ausmaß von mehr als

- Die geringe Wichtigkeit einer guten Ausgangslage für Abbruch und Neubau könnte zum einen damit zusammenhängen, dass die Renditeerwartungen derzeit in vielen Fällen die relativ hohen Abbruchkosten nicht mehr rechtfertigen. Zum anderen ist aber auch daran zu denken, dass in Wien seit dem Jahr 1996 Abbruchbewilligungen nur mehr in Schutzzonen erforderlich sind, was dazu geführt haben mag, dass das Vorhandensein einer Abbruchmöglichkeit keine Seltenheit und damit auch keine besondere Attraktivität mehr darstellt.
- Die in den neunziger Jahren vor allem im untersten Qualitätssegment sehr beliebte Parifizierung (Stichwort „Gastarbeitereigentum“) stellt für die aktuell den Markt bestimmenden Investoren und Entwickler nur mehr im obersten Qualitäts- und Preissegment die bevorzugte Verkaufsvariante dar. Allgemein gilt die Regel: Je höherwertig die Immobilie, desto eher ist der Abverkauf einzelner Wohnungen dem Verkauf des ganzen Hauses vorzuziehen.²⁵

Sucht man in der den Kaufkriterien gewidmeten Grafik nach Unterschieden zwischen den auf die Antworten der Banken und Versicherungen bezogenen weißen und den die Angaben der sonstigen Investoren darstellenden grauen Balken, dann findet man keine gravierenden Differenzen. Am ehesten werden Unterschiede bei den Finanzierungsangeboten und der Sanierungsperspektive deutlich: Zum einen sind für Banken und Versicherungen externe Finanzierungsangebote erwartungsgemäß noch unwichtiger als für sonstige Investoren. Zum anderen ist für sie aber auch die Perspektive einer Renditensteigerung durch Sanierung weniger relevant (geringere Wichtigkeit einer guten Ausgangslage für Sanierungen und komplementär dazu größere Wichtigkeit eines aktuell guten Gebäudezustands bzw. einer guten Ausgangslage für Abbruch und Neubau).

Eine weitere Frage des Erhebungsleitfadens versuchte den relativen Stellenwert von Gebäude- und Lagequalität für die Entscheidung zum Ankauf einer Immobilie noch etwas präziser zu bestimmen, indem sie die Interviewpartner ersuchte anzugeben, welche der folgenden Konstellationen das jeweilige Unternehmen beim Kauf von Wohnimmobilien bevorzugt:

1. Gute aktuelle Qualität der Immobilie und des Standorts
2. Aktuelle Qualitätsdefizite bei Immobilie und Standort – aber in beiden Fällen hohes Entwicklungspotential
3. Abbruchreife Immobilie auf Standort mit hohem Entwicklungspotential

100% des zu finanzierenden Kaufpreises. Im Vergleich zu dieser Situation ist der Fremdfinanzierungsanteil am Wiener Althausmarkt derzeit etwas niedriger – in Relation zu Investments in anderen Bereichen ist er aber nach wie vor hoch, da im Immobiliengeschäft der Leverage-Effekt generell eine sehr große Rolle spielt.

²⁵ Dazu das folgende, den Autoren von einem Investor vorgerechnete Beispiel eines Hauses im ersten Bezirk, in dem man derzeit rund 12 € Kaltmiete pro m² verlangen kann. Einem Investor, der eine 4%ige Renditenerwartung hat, ist ein solches Haus um 3.600 € pro m² zu verkaufen - und zwar gemäß folgender Rechnung:
 $(12 \times 12) / 0,04 = 3.600$.
 Private Wohnungskäufer dagegen zahlen für die im betreffenden Haus gelegenen Wohnungen nicht bloß 3.600 € pro m² sondern 7.000 bis 8.000 €.

4. Sonstige Konstellationen, und zwar: ...

Gute aktuelle Qualität von Immobilie und Standort bevorzugt Die Auswertung der Antworten zeigt, dass die erste der vier Möglichkeiten bei weitem am häufigsten bevorzugt wird. Es folgt die zweite und danach die dritte Möglichkeit. Sonstige Varianten werden nicht ins Spiel gebracht. Versucht man aus den diesbezüglichen Antworten die relative Häufigkeit unterschiedlicher Käufertypen abzuschätzen, dann ergibt sich folgendes Bild: Der weitaus am öftesten auftretende Käufertyp (9 von 18 Befragten) bevorzugt bei seinen Wiener Immobilienkäufen gute aktuelle Qualität von Gebäude und Standort. Investoren, die primär an Immobilien mit aktuellen Qualitätsdefiziten bei gleichzeitig gegebenem Entwicklungspotential oder in erster Linie an Abbruch und Neubau interessiert sind, treten wesentlich seltener auf (nur zwei bzw. einer von 18 Befragten). Etwas häufiger (5 Fälle) sind jene Unternehmen, die sich mit zwei oder gar drei der zur Auswahl präsentierten Varianten anfreunden können.

Neben dem Kaufverhalten erhob der Fragebogen auch den am häufigsten praktizierten Weg der Veräußerung.

Häufigster Veräußerungsweg: Verkauf ganzer Häuser Im vorliegenden Sample ist dies der Verkauf eines ganzen Hauses: 44% der befragten Investoren verfolgen ausschließlich diese Verkaufsstrategie. Von viel geringerer Bedeutung sind Unternehmen, die stets nur einzelne Wohnungen veräußern (19%), und erwartungsgemäß am seltensten treten jene Unternehmen auf den Plan, die nur ganze Hauspakete verkaufen (6%). Deutlich öfter (32%) findet man Investoren, die mindestens zwei der drei eben genannten Verkaufsstrategien verfolgen.

Die letzte der auf das Marktverhalten der Immobilien-Investoren bezogenen Fragen schließlich hatte die Zukunftsperspektive der in die Erhebung einbezogenen Unternehmen zum Gegenstand, wobei folgende Formulierung vorlag: „Wenn Sie nun noch einige Jahre in die Zukunft blicken: Wo sehen Sie dann das Engagement Ihres Unternehmens im Immobiliensektor?“

Tabelle 2.4.2-2

Künftiges Engagement im Immobiliensektor	Anteil an den Antworten
Höher als derzeit, ohne Wegverlagerung von Wien	47%
Höher als derzeit, bei gleichzeitiger Wegverlagerung von Wien	12%
So hoch wie derzeit, ohne Wegverlagerung von Wien	24%
So hoch wie derzeit, bei gleichzeitiger Wegverlagerung von Wien	12%
Geringer als derzeit, ohne Wegverlagerung von Wien	6%
Geringer als derzeit, bei gleichzeitiger Wegverlagerung von Wien	0%
Verlagerung in andere Segmente des Wohnimmobilienmarktes	0%
Verlagerung in andere Immobiliensektoren	0%
Alle Antworten	100%

Die vorangehende Tabelle zeigt, dass die befragten Investoren ihr Engagement im Immobiliensektor künftig wesentlich öfter ausweiten als reduzieren wollen, wobei die Expansion zumeist in Wien erfolgen soll und keine Verlagerungen in andere Segmente des Wohnimmobi-

In Zukunft häufig noch stärkeres Engagement in Wien

lienmarktes oder gar andere Immobiliensektoren beinhalten wird. Etwa ein Viertel der Unternehmen plant, einen Teil seiner Aktivitäten von Wien wegzuverlagern, und zwar, wie aus den ergänzenden offenen Antworten hervorgeht, fast durchwegs in den Bereich der zentral- und osteuropäischen Staaten.

Den ergänzenden offenen Antworten zu den Gründen für die jeweils vorhandene Zukunftsperspektive ist zu entnehmen, dass die geplante Ausweitung der Aktivitäten zum Teil individuelle, unternehmensbezogene Ursachen hat (Stichworte: wachsende Erfahrung und wachsendes Eigenkapital), zum Teil aber auch durch Überlegungen bestimmt wird, die auf die voraussehbare Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Rahmenbedingungen für Investitionen in Wien Bezug nehmen (Stichworte: Demographische Trends in Wiens, weiter steigende Immobilienpreise, gute Lebensqualität in der Bundeshauptstadt).

2.4.3 Analyse der mehrmals verkauften Altmiethäuser

Wie die Ausführungen des vorangehenden Abschnitts zeigten, spielt der Zyklus von Kauf-Entwicklung-Weiterverkauf im Marktverhalten der Eigentümer neuen Typs eine wichtige Rolle. Die darin zum Ausdruck kommende relativ geringe Objektbindung schlägt sich auch in den Ergebnissen der Analyse der Daten der Kaufpreissammlung nieder. Diese Daten enthalten nämlich zu einem nicht unerheblichen Teil Transaktionen mit Häusern, die im Beobachtungszeitraum mehrmals verkauft wurden. Daraus ergibt sich die Gelegenheit, einige gesonderte Fragestellungen im Zusammenhang mit den Marktaktivitäten der neuen Eigentümer etwas genauer zu untersuchen.

Insgesamt wurden zwischen 1987 und Anfang 2005 laut Kaufpreissammlung 5.514 Transaktionen mit Altmietwohnhäusern (nach Datenbereinigung; vermietet oder leer; Baujahr vor 1919) per Kaufvertrag durchgeführt. Davon entfielen zunächst 1.790 Transaktionen auf Häuser, die mehrmals aufscheinen. 51 der Mehrfachnennungen enthalten dasselbe Verkaufsdatum. Diese werden daher nicht als Wiederverkäufe, sondern als fehlerhafte Mehrfachzählung interpretiert. Betroffen davon sind 20 Häuser. Alle anderen mehrfach aufscheinenden Häuser werden in die Wiederverkaufsstatistik mit einbezogen.

Ein Drittel aller Transaktionen sind Wiederverkäufe

In Summe ergeben sich 1.739 Transaktionen mit Häusern, die mehrfach transferiert wurden (=31% aller mit Kaufvertrag verbundenen Transaktionen mit Altmiethäusern). Das bedeutet, dass ca. jede dritte Transaktion ein Haus betroffen hat, das im Zeitraum 1987 bis 2005 mehrmals verkauft wurde. In Summe waren von den Wiederverkäufen 783 Häuser betroffen (Tabelle 2.4.3-1) Rund 80% davon wurden im Betrachtungszeitraum einmal wiederverkauft bzw. in Summe zweimal während des Zeitraums 1987 bis 2005 verkauft. Rund 4% der Wiederverkäufe finden innerhalb von 30 Tagen statt, knapp die Hälfte innerhalb eines Jahres (Tabelle_2.4.3-2).

Tabelle_2.4.3-1 Wiederverkäufe von Altmiethäusern im Zeitraum 1987 bis 2005

Häufigkeit des Wiederverkaufs	betroffene Häuser	betroffene Häuser in %	Transaktionen	Wiederverkäufe kummulierte
1 mal	638	81,5	1276	638
2 mal	121	15,5	363	242
3 mal	20	2,6	80	60
4 mal	4	0,5	20	16
Insgesamt	783	100,0	1739	956

Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

Tabelle_2.4.3-2 Wiederverkaufstransaktionen nach der Behaltdauer

Behaltdauer in Tagen	Anzahl Transaktionen	Transaktionen in %
< 30	35	3,7
30 bis 180	214	22,4
181 bis 365	188	19,7
> 365	519	54,3
Wiederverkäufe	956	100,0

Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

Mit Hilfe der Daten zu den Wiederverkäufen können einige Zusammenhänge zwischen Behaltdauer, Renditen und Kaufpreisen nach Akteurstypen hergestellt werden. So können etwa Differenzen in der durchschnittlichen Behaltdauer der Häuser auf unterschiedliche Strategien der Akteure am Wiener Altmiethausmarkt hinweisen.

Für die folgenden Analysen wurde die Grundgesamtheit der wiederverkauften Häuser einer Datenbereinigung hinsichtlich der Gesamt- und Tagesrenditen unterzogen, um extreme Werte auszuschließen. Das Sample reduziert sich dadurch von 956 auf 821 Wiederverkäufe.

Durchschnittliche Behaltdauer unter zwei Jahren

Die durchschnittliche Behaltdauer dieser Häuser lag unter zwei Jahren, der Medianwert lag bei etwa einviertel Jahren. Die Jahresrendite²⁶ betrug im Mittel über 60%. Dieser sehr hohe Wert ist darauf zurückzuführen, dass Verbesserungs- und Veränderungsinvestitionen, die bei einigen Häusern zwischen den Verkaufsterminen stattgefunden haben mögen, in den Daten der Kaufpreissammlung nicht abgebildet sind.

Zur Unterscheidung von Brutto- und Nettorenditen

Insofern handelt es sich bei den hier dargestellten Renditen um Bruttorenditen, die allein aus dem Verhältnis von Verkaufs- und Kaufpreis, ohne Berücksichtigung zwischenzeitlicher Investitionen und anderer mit den Trans-

²⁶ Eine Jahresrendite von unter -100% ergibt sich durch Umrechnung. Wurde beispielsweise ein Haus innerhalb eines Quartals um 30% unter dem Ankaufswert wiederverkauft, dann ergibt sich auf Jahresbasis eine Rendite von -120%. Ein rein rechnerisches Artefakt also.

aktionen zusammenhängender Aufwendungen, errechnet wurden. Es ist daher auch nicht klar, in welchem Ausmaß sich die hier dargestellten Bruttorenditen von den, letztlich aus der Sicht der Investoren entscheidenden, Nettorenditen unterscheiden.

Investmentstrategien bestimmen Differenz aus Brutto- und Nettorenditen

Das Verhältnis von Brutto- zu Nettorenditen hängt im Wesentlichen von der Investmentstrategie ab. Betätigt sich beispielsweise ein Akteur als Zwischenhändler, so fallen, mit Ausnahme von Detektei- und Anwaltskosten zur Ausforschung und Kündigung nicht präsenter MieterInnen, nur geringe Kosten an. Brutto- und Nettorenditen sind daher weitgehend deckungsgleich. In jenen überwiegen den Fällen, in denen die neuen Eigentümer längerfristige Strategien zur Entwicklung der Häuser verfolgen, werden hohe Investitionskosten zu deutlich geringeren Nettorenditen führen, als es den hier dargestellten Bruttorenditen entspricht. Anzunehmen ist, dass sich die Investitionsstrategien nach der Länge der Behaltdauer unterscheiden.

Tabelle_2.4.3-3 Statistische Kennzahlen zu Behaltdauer und Bruttorenditen am Wiener Altmiethausmarkt auf Basis der Wiederverkäufe im Zeitraum 1987 bis 2005

	Haltdauer in Tagen	Tagesrendite in %	Jahresrendite in %	Gesamterendite in %
Mittelwert	657	0,18	64,0	63,0
Median	456	0,10	38,0	41,0
Maximum	4.962	0,99	363,0	381,0
Minimum	15	-0,33	-120,0	-19,0

Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

Rentabilität sinkt mit Behaltdauer

Die zeitliche Verteilung der durchschnittlichen (Ex-post) Brutto-Jahresrenditen zeigt einen charakteristischen Verlauf. Je länger die Behaltdauer der Häuser, desto geringer ist im Durchschnitt die Rentabilität (Tabelle_2.4.3- 4). Die Verteilung der Kaufpreise gibt nur teilweise Aufschluss über die Hintergründe der Renditeverteilungen. Der mittlere Kaufpreis der Transaktionen mit der kürzesten Behaltdauer liegt signifikant unter dem Durchschnitt im Gesamtsample der wiederverkauften Häuser, während die Kaufpreise derjenigen Häuser, die am längsten behalten werden, am höchsten sind. Bei letzteren ist anzunehmen, dass zwischen den Verkaufsterminen erhebliche Substanzverbesserungen stattgefunden haben. Bei Häusern, die innerhalb weniger Wochen wiederverkauft werden ist dies dagegen nicht vorstellbar. Offenbar ist eine bestimmte Gruppe von Häusern (entweder kleine Häuser oder Häuser in schlechtem Zustand) überproportional von Spekulationsmotiven betroffen. Der Zustand der Häuser kann anhand der Daten nicht überprüft werden, wohl aber die Größe, die Lage und die Frage, ob es sich überwiegend um leere oder vermietete Häuser handelt.

Kurze Behaltdauer
betrifft tendenziell
eher kleine,
weniger zentral
gelegene Häuser

Die durchschnittliche Grundfläche der Häuser im Sample beträgt 596 m² (Median: 500 m²), bei den 73 schnell wiederverkauften Häusern beträgt die Durchschnittsgrundfläche 513 m² (Median: 441 m²). Die durchschnittliche Postleitzahl beträgt im Gesamtwiederverkaufssample 1105 (Median: 1100; Modulus²⁷ 1160), bei den schnell wiederverkauften Häusern 1115 (Median 1110, Modulus: 1160). Eine Untersuchung nach dem Vermietungsstand der Häuser (leer bzw. teilweise oder voll vermietet) ergibt keine signifikanten Unterschiede. Die von raschen Wiederverkäufen betroffenen Häuser sind also kleiner, befinden sich tendenziell weniger citynah, und weisen im Mittel geringere Kaufpreise, dafür aber die höchsten Renditen auf.

Tabelle_2.4.3- 4 Behaltdauer und Renditen

Behaltdauer in Tagen	Anzahl Transaktionen	Transaktionen in %	Mittlere Jahresrendite in %	Median der Jahresrendite in %	Mittlerer Kaufpreis in 1.000 €	Median des Kaufpreises in 1.000 €
< 91	73	8,9	164,0	161,0	403	312
91 bis 180	111	13,5	99,0	85,0	540	411
181 bis 365	170	20,7	81,0	61,0	551	380
366 bis 730	198	24,1	50,0	33,0	500	390
über 2 Jahre	269	32,8	23,0	16,0	777	443
Alle	821	100,0	64,0	38,0	598	412

Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

JPP stark an Wieder-
verkäufen beteiligt

Eine Untersuchung der Käufer- und Verkäuferstruktur in Abhängigkeit von der Behaltdauer zeitigt im wesentlichen zwei Ergebnisse: Zum ersten treten die Juristischen Personen des Privatrechts (JPP) im Segment der wiederverkauften Häuser auf der Veräußererseite überproportional stark auf. Hatten sie im Gesamtmarkt der Altmiethäuser einen Anteil von 25% auf der Veräußererseite (Abbildung_2.2.1-2), so sind es bei den wiederverkauften Häusern 69%. Dementsprechend ist der Anteil der Privatpersonen in diesem Segment insgesamt gegenüber dem Gesamtmarkt weit unterdurchschnittlich. Dieses Faktum könnte man dahingehend interpretieren, dass Privatpersonen einerseits die Häuser länger im Eigentum behalten, andererseits JPP stärker die Entwicklerrolle innehaben. Die JPP entwickeln die Häuser und verkaufen sie primär an andere JPP weiter.

²⁷ Der Modulus bezeichnet diejenige Ausprägung eines Merkmals, die in einer Stichprobe am häufigsten vorkommt. Hier ist dies in beiden Stichproben der 16. Bezirk. Anhand des Modulus gibt es also keine räumlichen Unterschiede. Wohl aber anhand der anderen Kennziffern.

Tabelle 2.4.3-5 Transaktionen nach Behaltdauer und Akteurstypen

Behaltdauer	< 91 Tage		< 181 Tage		> 180 Tage		Alle	
Käufer	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Stadt					1	0	1	0
WBSF					1	0	1	0
WWFF					1	0	1	0
GBV	1	1	3	2	4	1	7	1
JPP	37	51	103	56	393	62	496	60
PP	35	48	78	42	237	37	315	38
Transaktionen insgesamt	73	100	184	100	634	100	821	100
Verkäufer	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
WBSF					1	0	1	0
GBV					3	0	3	0
JPP	46	63	126	68	440	70	566	69
PP	27	37	58	32	193	30	251	31
Transaktionen insgesamt	73	100	184	100	633	100	821	100

Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

Private Insider sind im
hochspekulativen
Kurzfristsegment
Ton angehend

Andererseits fällt auf, dass die Privatpersonen bei Transaktionen mit sehr kurzer Behaltdauer sowohl als Erwerber als auch als Verkäufer im Vergleich zum Gesamt-sample der wiederverkauften Häuser überrepräsentiert sind. Das bedeutet, dass vereinzelt Privatpersonen überproportional in den Genuss von hohen Renditen kommen, in dem sie günstig von anderen Privatpersonen erworbene Häuser sehr rasch zu wesentlich höheren Preisen weiterverkaufen. Bei dieser Personengruppe handelt es sich wahrscheinlich um gute Kenner des Marktes, die als Händler zwischen privaten Hauseigentümern und professionellen Immobilieninvestoren (Fonds, Versicherungen) agieren. Letztere sind bereit Kaufpreise zu akzeptieren, die ihnen eine (aus der Sicht ihrer Anleger) gerade noch verträgliche Rendite erlauben.

Entwicklung von
Behaltdauer, Kaufpreisen
und Renditen

Die folgenden zwei Abbildungen schließlich zeigen die zeitlichen Verläufe der mittleren Behaltdauer (in Tagen) und der nominellen (arithmetischen) Tagesrenditen bei Wiederverkauf (in %) der wiederverkauften Häuser. Dargestellt sind Mittelwerte und Mediane der Verteilungen sowie die gleitenden Durchschnitte der Mediane der Verteilungen auf Quartalsbasis.

In beiden Abbildungen zeigen sich charakteristische Verläufe der Kurven. Bei der Interpretation ist aber Vorsicht angebracht, da hinter den Darstellungen unterschiedliche Besetzungen mit Daten stehen. Die stärksten Aktivitäten gemessen an der Anzahl der Transaktionen waren zwischen dem zweiten Quartal 1989 und dem zweiten Quartal 1995 (am stärksten im ersten Quartal 1991 mit 46 Transaktionen). Danach sind mit wenigen Ausnahmen weniger als 6 Transaktionen pro Quartal zu verzeichnen. Daraus lassen sich die sehr erratischen Verläufe der Graphen am Ende der Beobachtungsperiode erklären.

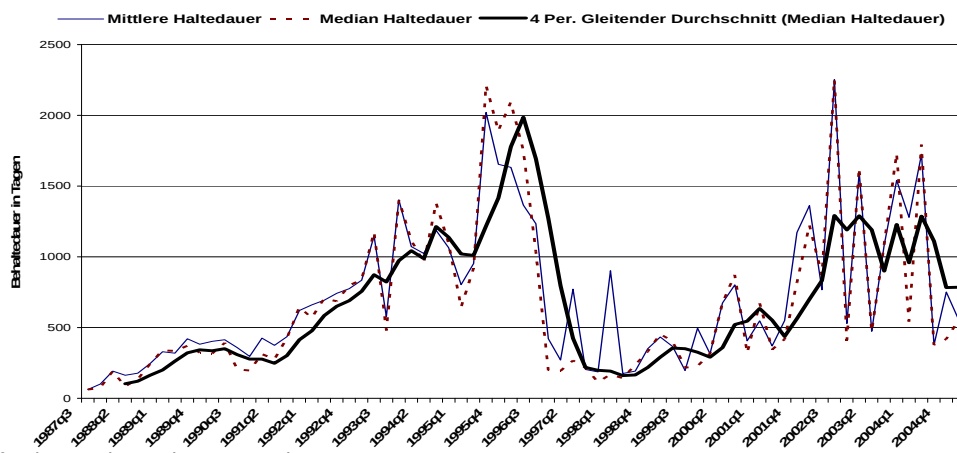
Behaltdauer schwankt je
nach Wohnungsmarktlage..

Die durchschnittliche *Behaltdauer* war Ende der 1980er Jahre bis etwa zum ersten Quartal 1992 extrem niedrig. Dies war die Zeit, in der die Wohnungsknappheit in Wien

..und gesamtwirtschaftlichen
Erwartungen der Investoren

virulent wurde und die Mieten im freien Marktsegment sehr stark gestiegen sind (Blaas und Wieser, 2005).
Zugleich hat die EXPO-Euphorie die Phantasie für Bodenspekulationen angeregt. Nach dem Bevölkerungsvotum gegen die EXPO im Mai 1991 hat sich offenbar die Einschätzung der Investoren relativ rasch gewandelt. Seit dem 4. Quartal 1991 ist die durchschnittliche Behaltdauer deutlich angestiegen. Mitte der 1990er Jahre überwogen offenbar die langfristigen Strategien der Hausherrn und Investoren. Anfang 1996 jedoch erfolgt ein dramatischer Einbruch. Eine mögliche Erklärung dafür ist, dass der Wohnbauboom den Nachfrageüberhang beseitigt und das Mietenniveau wieder stabilisiert hat.

Abbildung 2.4.3-1 Mittlere Behaltdauer der mehrmals verkauften Wiener Altmiethäuser

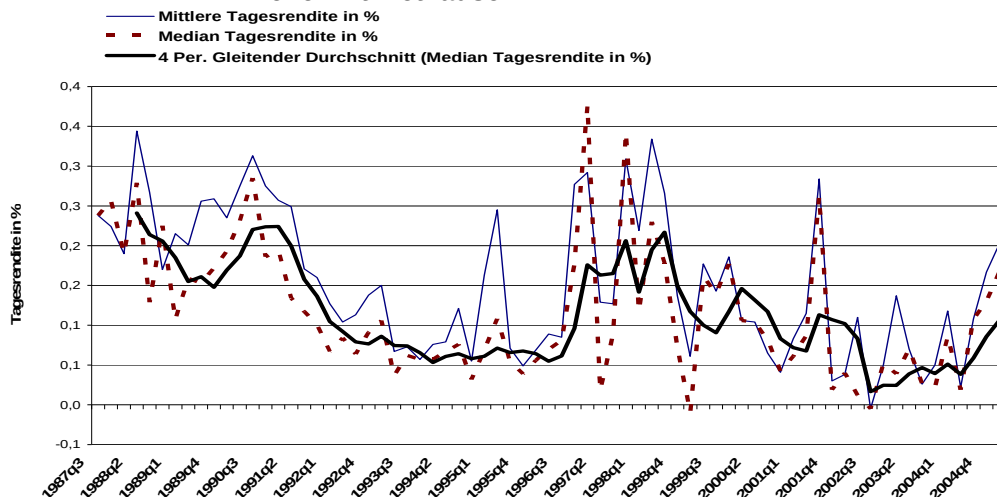


Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

Zyklische Rendite-
entwicklung

Dafür spricht auch der beinahe spiegelbildliche Verlauf der Tagesrenditen. Die Renditen waren, von einem hohen Niveau Ende der 1980er und zu Beginn der 1990er Jahre ausgehend, tendenziell rückläufig bis Mitte 1996. Danach steigen sie wieder, der Verlauf ist aber sehr erratisch. In den letzten Jahren beobachten wir ein relativ niedriges Renditeniveau, das größtenteils auf die neuerlich gestiegenen Kaufpreise zurückzuführen war (vgl. Abb. 2.1.1-2)

Abbildung 2.4.3- 2 Entwicklung der Brutto-Tagesrenditen der mehrmals verkauften Wiener Altmiethäuser



Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen IFIP

Der Zinshausmarkt geht Mitte 1996 in eine volatile Phase mit sehr wenigen Transaktionen, wobei spekulative Transaktionen wieder höhere Anteile haben. Die kurze mittlere Behaltdauer hält bis etwa Ende 2001 an. Danach scheinen im Durchschnitt die Anlagestrategien wieder mit längeren Horizonten verbunden zu sein. Die Behaltdauer, obwohl aufgrund der Quartalsdarstellung sehr erratisch, dürfte wieder ein höheres Niveau erreicht haben.

Interpretation

Nur 8% aller Transaktionen erfolgen aus Spekulationsmotiven

Die Verteilung der Behaltdauer der mehrmals verkauften Altmiethäuser zeigen, dass etwa 45% der Wiederverkaufstransaktionen Häuser betreffen, die weniger als ein Jahr lang behalten werden. Man kann vermuten, dass es sich bei solch geringer Behaltdauer um Spekulationsmotive im weitesten Sinne handelt. Bezogen auf das Gesamtsample von rund 5.500 Transaktionen mit Mietwohnhäusern im Zeitraum 1987 bis 2005 entspräche dies einem Anteil der Spekulationstransaktionen von rund 8 Prozent (= 437/5.492), bezogen auf das Sample der mehrmals wiederverkauften Häuser wäre der Anteil 15 Prozent. Umgekehrt heißt das, dass im Durchschnitt über 90 Prozent aller Transaktionen mit Mietwohnhäusern aus anderen Motiven erfolgen: langfristige Entwicklung, Sanierung und Verbesserung, verbunden mit dem Abverkauf in Form von Eigentumswohnungen.

Private Insider mit genauer Marktkennntnis agieren als Vermittler

Rund 4% der Wiederverkaufstransaktionen (1,3% im Gesamtsample) betreffen Häuser, die innerhalb von nur 90 Tagen wieder verkauft werden. In dieser Gruppe halten die Privatpersonen einen überdurchschnittlich hohen Anteil als Verkäufer (37% gegenüber 31% bei allen Wiederverkaufstransaktionen). Zudem weisen diese Transaktionen weit überdurchschnittliche Renditen für die Verkäufer auf. Dies wiederum lässt vermuten, dass hier Akteure mit sehr genauer Marktkennntnis agieren. (siehe oben).

Behaltdauer steigt wieder

Festzuhalten bleibt auch, dass die Spekulationsmotive, gemessen an der durchschnittlichen Behaltdauer der Häuser, je nach Phantasie und dem Ausmaß der Unsicherheiten im Markt, die Transaktionsmotive insgesamt anteilmäßig dominieren können. Dies war einerseits am Höhepunkt der Wohnungsungleichgewichte Ende der 1980er und wegen der EXPO-Euphorie noch Anfang der 1990er Jahre der Fall. Andererseits aber auch im Zeitraum zwischen 1996 und 2001, für den weder ein Nachfrageüberhang noch ein extern verursachter Erwartungsschock verantwortlich gemacht werden können. Möglich ist, dass es mit der zu dieser Zeit vorherrschenden Marktsättigung zu tun hat. In einem Umfeld geringerer Nachfrage überwiegen spekulative Aktivitäten, obwohl sie absolut gesehen nicht gehäuft auftreten als sonst. In Zeiten unsicherer Erwartungen stellen sich auch die Renditekalküle als unsicher heraus, zu sehen an den sehr volatilen Ex-post-Renditen. Nach 2001 haben sich die Erwartungen offenbar wieder verfestigt, obgleich die Renditen sehr gering waren.

Mögliche Gründe für
die Preissteigerungen

Die seit 2002 beobachtbaren Preissteigerungen gehen einerseits auf das verstärkte Auftreten sehr liquider, professioneller Investoren (Fonds etc.) zurück, andererseits auf ein zahlungskräftiges privates Publikum. Mit verursacht sind die Preissteigerungen durch ein historisch niedriges Zinsniveau und flaue Aktienmärkte bis 2004. Dazu kommt weiters, dass der Markt der Altmiekhäuser in Wien (der ja kein reiner Zinshausmarkt im klassischen Sinne mehr ist, weil zunehmend in Eigentum umgewandelt) zumindest aus der Sicht der institutionellen Investoren zunehmend ein sehr dünner Markt wird.

Die Nachfrage der Institutionellen nach attraktiven Häusern ist, wie auch schon in vielen Städten Deutschlands, größer als das Angebot. Die institutionellen Investoren schreckt das relativ niedrige Renditeniveau so lange nicht ab, als die Zinsen auf moderatem Niveau bleiben. Zudem besteht derzeit bei den Immobilienfonds offenbar noch ausreichend Liquidität um durch verstärkten Eigenkapitaleinsatz die Sensitivität des Investments gegen mögliche Veränderungen im Zinsniveau abzufangen. Dies natürlich um den Preis, dass im Fall niedrigerer Zinsen ein Teil des Leverage-Effekts aufgegeben wird. Die kaufkräftigen privaten Investoren andererseits haben wahrscheinlich oft neben der Investition auch die Nutzung im Auge, woraus sich ein Mischkalkül aus Nutz- und Investmentwert ergibt, das ein niedrigeres Rendite- bzw. höheres Kaufpreisniveau mit erklären kann.

2.5 Auswirkungen der neuen Eigentümerstruktur

Die anschließende Darstellung der Auswirkungen der neuen Eigentümerstruktur auf das sozio-ökonomische Systemgefüge der Bundeshauptstadt bündelt Ergebnisse aus allen im Zuge des vorliegenden Projekts durchgeführten Erhebungen. Wie schon im vorangehenden Kapitel 2.4 gilt auch hier wieder, dass konkrete Namen einzelner Investoren nur im Zusammenhang mit Informationen angeführt werden, welche der Medienberichterstattung über die betreffenden Unternehmen entnommen sind.

2.5.1 Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Diskrepanz
zwischen Alt-
und Neumieten
als Basis eines
Zinshaus-
booms

Einer der augenfälligsten Effekte des gehäuften Auftretens von institutionellen Anlegern und professionellen Entwicklern auf dem Wiener Althausmarkt besteht in dem durch deren verstärkte Aktivitäten ausgelösten Zinshausboom. Die diesem Boom zugrunde liegenden Renditehoffnungen haben ihre Basis in der großen Diskrepanz zwischen den zum Teil noch relativ niedrigen Bestandsmieten und dem immer stärker steigenden Mietenniveau bei neu abgeschlossenen Verträgen. Sie ermöglicht es, durch gezielte „Entwicklung“ aus einem mit 4%iger Mietenrendite gemächlich dahinzuckelnden „Zinshaus-Oldtimer“ innerhalb weniger Jahre einen schnittigen „Renditeboliden“ mit 6%iger Mietenrendite zu machen.

Die von Fall zu Fall unterschiedlich großen Mietendiskrepanzen haben gemäß den Ergebnissen der Expertengespräche folgende maximale Spannweite: Während die ältesten Mietverhältnisse noch immer bei 1 bis 2 € pro m² liegen, kann für eine „topsanierte“ Wohnung in guter (nicht bester!) Lage bis zu 10 € pro m² verlangt werden. Aber auch in etwas weniger guten Lagen sind bis zu 7 € pro m² möglich – und zwar deshalb, weil auch schon die geförderte Neubaumiete über dem zuletzt genannten Betrag liegt, was nun seinerseits wieder zum Teil eine Folge der durch den Althausboom mitbedingten Steigerung der Boden- und Baupreise in der Bundeshauptstadt ist.

Begünstigt wurde der Wiener Zinshausboom durch das unerwartet starke Bevölkerungswachstum, die zuletzt wieder steigenden Realeinkommen und das anhaltend niedrige Niveau der Zinsen, das bis Ende 2005 fremdfinanzierte Hauskäufe erleichterte und zudem die mit Immobilien erzielbaren Renditen um so attraktiver erscheinen ließ.

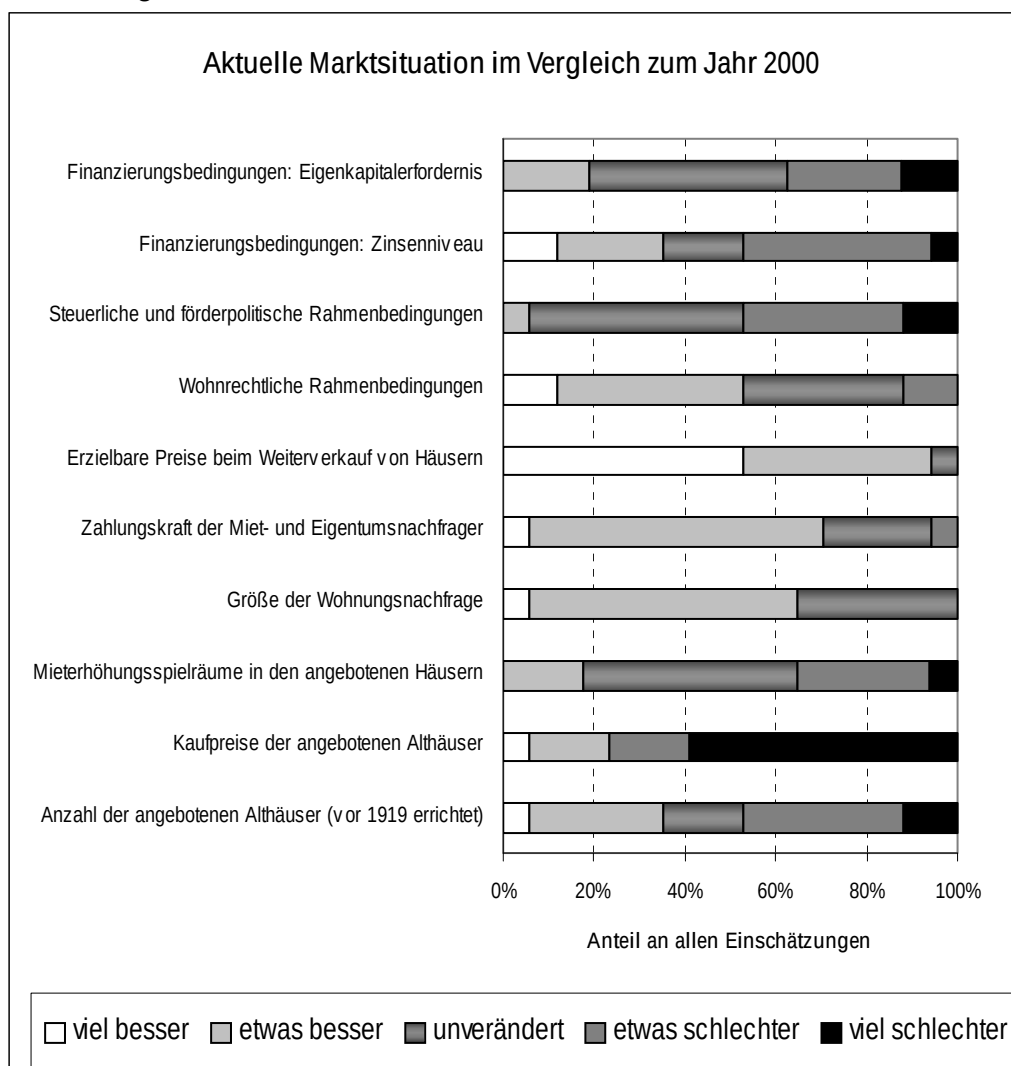
Im letzten Jahr sind diese Zinsen allerdings gestiegen, und neben ihnen auch die Preise für Althäuser. Wegen der wachsenden Nachfrage der Investoren haben die Hauspreise in Wien derzeit ein im Vergleich zum Jahr 2005 etwa um 15 bis 20% höheres Niveau und betragen in mittleren bis guten Lagen etwa 1.100 bis 1.500 € pro m². In sehr guten Lagen sind sie sogar schon so hoch, dass bereits wieder nur mehr eher kleine Renditen (bis maximal 4%) erwirtschaftet werden können. Die aktuellen Kurseinbußen bei börsennotierten Immobilienunternehmen wie z.B. CONWERT dürften aber eher durch die im

Gefolge des Zusammenbruchs der US-amerikanischen Immobilienmärkte generell gesunkene Attraktivität von Immobilienpapieren bedingt sein als durch die Entwicklung im Wiener Althausmarkt. Von einer demnächst platzenden „Zinshausblase“ will jedenfalls vorerst noch keiner der befragten Experten etwas wissen, und zwar unter anderem deshalb, weil die meisten Hauskäufe trotz der lange Zeit niedrigen Bankzinsen mit einem relativ hohen Eigenkapitalanteil finanziert wurden, und weil nachfrage-seitig in der Bundeshauptstadt ein großes Wachstumspotential besteht.

Sicht der Markt-lage durch die befragten Investoren

Wie die aktuelle Marktlage aus der Sicht der durch die schriftliche Befragung erfassten Investoren aussieht, demonstriert die folgende Grafik. Sie fußt auf der Eingangsfrage der schriftlichen Erhebung, im Zuge derer die Interviewpartner zehn Dimensionen der aktuellen Marktlage mit der im Jahr 2000 gegebenen Situation zu vergleichen hatten und jeweils angeben sollten, ob die aktuelle Lage aus ihrer Perspektive besser oder schlechter ist als jene des Jahres 2000.

Abbildung 2.5.1-1



Quelle: Befragung von Investoren und Entwicklern am Wiener Althausmarkt durch das SRZ; Wien 2007

Die Grafik zeigt, dass die Investoren die Situation am Wiener Althausmarkt trotz eines nun schon mehrere Jahre lang andauernden Booms noch immer recht optimistisch einschätzen. Zwar findet man zunehmend schwer attraktive Althaushausofferte, und auch die Preise der angebotenen Objekte sind wesentlich höher als im Jahr 2000, jedoch sind auch die beim Weiterverkauf erzielbaren Preise entsprechend angestiegen.

Abgesehen vom kleiner werdenden Angebot an Althäusern, den immer höheren Kaufpreisen und den sich allmählich verschlechternden Finanzierungsbedingungen liegen die Schwachpunkte der aktuellen Situation aus der Perspektive der Investoren bei den zunehmend enger werdenden Mieterhöhungsspielräumen und den sich verschlechternden steuerlichen Rahmenbedingungen, womit, wie aus den begleitenden mündlichen Interviews hervorgeht, vor allem die immer rigidere Auslegung der bestehenden Steuergesetze durch die Finanzämter gemeint ist, welche alle Varianten von steuersparenden Bauherrenmodellen zunehmend unmöglich macht (Stichwort „Liebhaberparagraph“).

Etablierung
eines neuen
Typus des
Eigentümer-
verhaltens

Neben der Auslösung eines Zinshausbooms haben die verstärkten Aktivitäten von institutionellen Investoren und professionellen Entwicklern auf dem Wiener Althausmarkt noch einen zweiten Haupteffekt. Es handelt sich dabei um die bereits in Abschnitt 2.2.3 erwähnte Etablierung eines Eigentümerverhaltens neuen Typs. Dieses gibt sich einerseits betont seriös, ist andererseits aber durch eine sehr konsequente Renditeorientierung sowie durch eine (damit einhergehende) geringe Objektbindung gekennzeichnet. Der neue Verhaltensstil wird zunehmend zur allgemeinen Richtschnur des Eigentümerverhaltens und übt so einen immer deutlicheren Einfluss auch auf die Praxis der traditionellen Hauseigentümer aus.²⁸

2.5.2 Auswirkungen auf den Bodenmarkt und die Stadtstruktur

Am Beginn der Darstellung möglicher Effekte des Vordringens von professionellen Entwicklern und institutionellen Investoren für den Bodenmarkt sollen die betreffenden Unternehmen durch Zitat eines auf das vorliegende Thema bezogenen Teilergebnisses der schriftlichen Investorenbefragung kurz selbst zu Wort kommen.

Das erwähnte Teilergebnis entstammt einer Frage des Erhebungsleitfadens, im Rahmen derer den Interviewpartnern zehn Statements vorgelegt wurden, wobei für jedes der Statements drei Beurteilungen abzugeben waren. Im ersten dieser drei Urteile sollten die Befragten angeben, ob das jeweilige Statement voll, teilweise oder gar nicht für die Gruppe der traditionellen Hauseigentümer zutrifft, während im zweiten und dritten Urteil analoge Einschätzungen des jeweiligen Statements im Hinblick auf die professionellen Entwickler und die institutionellen Investoren abzugeben waren.

²⁸ Zu den Effekten des Eigentümerverhalten neuen Typs für die Mieter vgl. 2.4.4

Entwickler und Investoren tragen zum Anstieg der Bodenpreise bei

Eine der zehn zu beurteilenden Behauptungen bezog sich auf die Situation am Bodenmarkt und lautete: Die betreffende Gruppe (traditionelle Hauseigentümer/ professionelle Entwickler/ institutionelle Investoren) „trägt zum Anstieg der Bodenpreise bei.“

Tabelle 2.5.2-1

Beitrag der Eigentümer unterschiedlichen Typs zum Anstieg der Bodenpreise

Die Aussage trifft ...	Anteil an allen Beurteilungen der Aussage für ...		
	... traditionelle Hauseigentümer	... institutionelle Investoren	... professionelle Entwickler
... gar nicht zu	53%	12%	12%
... teilweise zu	35%	59%	41%
... voll zu	12%	29%	47%
Alle Beurteilungen	100%	100%	100%

Man sieht, dass das Selbstbild der befragten Investoren und Entwickler im Hinblick auf die Effekte ihres Wirkens für den Wiener Bodenmarkt nichts an Ehrlichkeit zu wünschen übrig lässt, gestehen sie doch mit überraschender Eindeutigkeit zu, dass die zunehmende Bedeutung von institutionellen Investoren und vor allem von professionellen Entwicklern für das Marktgeschehen zum Anstieg der Bodenpreise beiträgt.

Untersuchungen über den statistischen Zusammenhang zwischen Miethaus- und Bodenpreisen in Wien zeigen, dass die Miethauspreise den Bodenpreisen zeitlich vorangehen. Dies war besonders in den Zeiten der Wohnungsungleichgewichte bis etwa Mitte der 1990er Jahre sehr stark der Fall. Danach ist es der Wiener Bodenpolitik zum Teil gelungen, die Grundstückspreise im Mehrwohnungsbau für einige Jahre von der Entwicklung im Miethaussektor zu entkoppeln. Die Baulandpreise für Eigenheime haben aber weiterhin stark angezogen und zuletzt sind auch die Bodenpreise im Mehrwohnungsbau wieder gestiegen (Wieser und Blaas, 2007, Wieser 2007).

Da für das Steigen der Häuserpreise zu einem guten Teil das verstärkte Einströmen von institutionellen Investoren in den Wiener Althausmarkt verantwortlich ist, kann man in der verstärkten Repräsentanz von institutionellen Investoren eine der Hauptursachen für den steigenden Bodenpreis sehen.

Letzterer ist aber seinerseits verantwortlich für die Abdrängung des sozialen Wohnbaues in periphere Gebiete und/oder qualitativ minderwertige Wohnlagen²⁹. Diese Abdrängung des sozialen Wohnbaues in Randlagen und schlechte Wohnlagen verstärkt ihrerseits nicht nur vor-

²⁹ Siehe Wiener Zeitung vom 20. 3. 2007, die über den geplanten Neubau von 300 geförderten Wohnungen auf einer von hochrangigen Bahnstrecken eng umzingelten Fläche berichtet, welche von den Umweltexperten des Rathauses aus lärmtechnischer Sicht und wegen der permanenten Erschütterungen durch vorbeifahrende Züge als ungeeignet für eine Wohnnutzung angesehen wird.

handene Tendenzen zur sozialen Segregation sondern auch das Verkehrsaufkommen.

2.5.3 Auswirkungen auf die MieterInnen

Aus der Sicht der MieterInnen hat das verstärkte Engagement von institutionellen Investoren und professionellen Entwicklern auf dem Markt der Wiener Altwohnhäuser einerseits positive Effekte, andererseits aber auch eine Reihe von sehr nachteiligen Auswirkungen.

Zum Beleg dieser These können die Investoren und Entwickler selbst in den Zeugenstand gerufen werden, wobei wie schon in Abschnitt 2.5.2 wieder jene Passage der schriftlichen Befragung heranzuziehen ist, in der die Interviewpartner eine Reihe von Aussagen daraufhin zu beurteilen hatten, inwieweit sie auf traditionelle Hauseigentümer, institutionelle Investoren und professionelle Entwickler zu treffen.

Fasst man die auf der folgenden Seite tabellarisch präsentierten Ergebnisse dieser Beurteilungen zusammen, dann ergibt sich folgendes Bild:

Die Befragten sind einerseits der Ansicht, dass institutionelle Investoren und professionelle Entwickler im Vergleich zu traditionellen Hauseigentümern

Positive Auswirkungen für MieterInnen

- aktiver für die Instandhaltung und Renovierung der Wohngebäude arbeiten,
- größeres Engagement bei der Verbesserung der Wohnungen zeigen,
- mehr für die Verbesserung des Gebäudeumfelds tun,
- höhere Professionalität bei der Verwaltungstätigkeit garantieren,
- eher zur Transparenz des Immobilienmarktes beitragen
- und es schließlich auch etwas genauer mit dem Mietrecht nehmen.

Negative Auswirkungen für MieterInnen

Andererseits gesteht man aber zu, dass institutionelle Investoren und professionelle Entwickler im Vergleich zu traditionellen Hauseigentümern

- in verstärktem Maße alle legalen Mietrechtsspielräume ausschöpfen,
- sozial schwachen MieterInnen wesentlich seltener einen Verbleib im Haus ermöglichen
- und deutlich stärker zum Anstieg der Wohnkosten beitragen.³⁰

In den meisten der hier zu beurteilenden Verhaltensdimensionen nehmen die institutionellen Investoren eine Mittelposition zwischen traditionellen Hauseigentümern und professionellen Entwicklern ein. Sie ermöglichen es also zum Beispiel zwar etwas seltener als die traditionellen Hauseigentümer, aber nicht ganz so selten wie professionelle Investoren, dass sozial schwache MieterInnen im Haus verbleiben, oder schöpfen zwar eher als erstere aber seltener als letztere alle Mietrechtsspielräume aus.

³⁰ Der von den Befragten ebenfalls zugestandene verstärkte Beitrag der Investoren und Entwickler zum Anstieg der Bodenpreise wurde bereits in Abschnitt 2.5.2 erwähnt.

Tabelle 2.5.3-1

Vergleich zwischen traditionellen Eigentümern, Investoren und Entwicklern

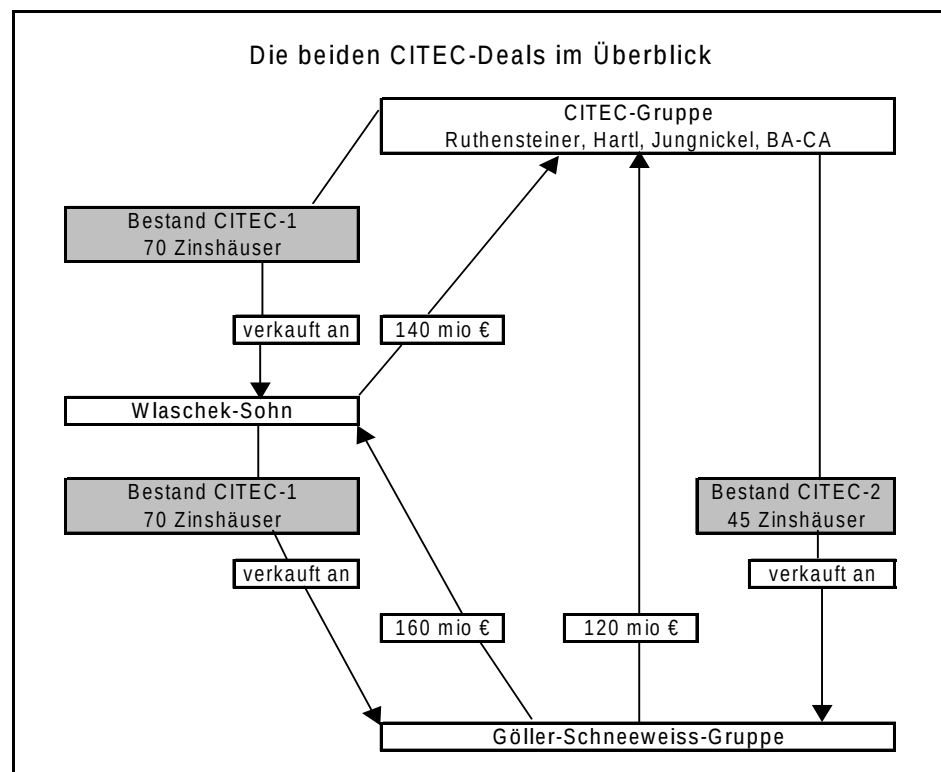
zu beurteilende Aussagen	Die Aussage trifft .	Anteil an allen Beurteilungen der Aussage für ...		
		... traditionelle Hauseigentümer	... institutionelle Investoren	... professionelle Entwickler
Ist sehr aktiv bei Instandhaltung und Renovierung des Gebäudes.	... gar nicht zu	29%	12%	12%
	... teilweise zu	53%	41%	24%
	... voll zu	18%	47%	65%
	Alle Beurteilungen	100%	100%	100%
Engagiert sich stark für die Verbesserung der Wohnungen.	... gar nicht zu	24%	18%	0%
	... teilweise zu	59%	29%	18%
	... voll zu	18%	53%	82%
	Alle Beurteilungen	100%	100%	100%
Engagiert sich auch für Verbesserungen im Umfeld des Gebäudes.	... gar nicht zu	59%	29%	18%
	... teilweise zu	41%	59%	53%
	... voll zu	0%	12%	29%
	Alle Beurteilungen	100%	100%	100%
Garantiert hohe Professionalität bei der Verwaltungstätigkeit.	... gar nicht zu	35%	6%	12%
	... teilweise zu	53%	41%	35%
	... voll zu	12%	53%	53%
	Alle Beurteilungen	100%	100%	100%
Leistet wichtigen Beitrag zur Transparenz des Immobilienmarktes.	... gar nicht zu	71%	12%	6%
	... teilweise zu	24%	47%	59%
	... voll zu	6%	41%	35%
	Alle Beurteilungen	100%	100%	100%
Schöpft alle legalen Mietspielflächen aus.	... gar nicht zu	24%	12%	12%
	... teilweise zu	65%	24%	6%
	... voll zu	12%	65%	82%
	Alle Beurteilungen	100%	100%	100%
Nimmt es mit dem Mietrecht nicht immer so genau.	... gar nicht zu	18%	53%	41%
	... teilweise zu	59%	35%	35%
	... voll zu	24%	12%	24%
	Alle Beurteilungen	100%	100%	100%
Ermöglicht auch sozial schwachen Mietern den Verbleib im Haus.	... gar nicht zu	6%	18%	53%
	... teilweise zu	71%	59%	29%
	... voll zu	24%	24%	18%
	Alle Beurteilungen	100%	100%	100%
Trägt bei zum Anstieg der Wohnkosten.	... gar nicht zu	29%	12%	18%
	... teilweise zu	59%	53%	35%
	... voll zu	12%	35%	47%
	Alle Beurteilungen	100%	100%	100%

Quelle: Befragung von Investoren und Entwicklern am Wiener Althausmarkt , SRZ; 2007

Mechanismen,
die sozial
schwache
MieterInnen
bedrohen

Der Grund, warum Investoren und Entwickler eine größere Gefahr für den Verbleib von sozial schwachen Haushalten im jeweiligen Haus darstellen, liegt auf der Hand: Die im Gefolge ihrer klaren Renditeorientierung praktizierte Strategie aufwertenden Sanierens und offensiver Ausschöpfung aller Mietrechtsspielräume führt zu Mieterhöhungen, die für einkommensschwache Haushalte sehr oft nicht mehr leistbar sind.

Abbildung 2.5.3-1



Quelle: Befragung von Investoren und Entwicklern am Wiener Althausmarkt, SRZ; 2007

Weitere
Beiträge der
Investoren zum
Anstieg der
Wohnkosten

Investoren und Entwickler tragen aber noch auf zwei weiteren Wegen zum Anstieg der Wohnkosten bei. Erstens treten im Zuge des durch sie ausgelösten und wesentlich von ihnen getragenen Zinshausbooms zusätzliche Immobiliennachfrager auf den Plan. Dies bewirkt eine Erhöhung des Preisniveaus der Althäuser, welche ihrerseits eine noch konsequenter Ausschöpfung von vorhandenen Mieterhöhungsspielräumen zur Folge hat. Zweitens führt die reine Renditeorientierung zu einer preistreibenden Verkürzung der Behaltdauer: Bis ein Althaus das „Glück“ hat schließlich im Portfolio eines an längerfristiger Kapitalanlage interessierten Akteurs zu landen, macht es oft nicht nur den einfachen Zyklus von Kauf-Entwicklung-Weiterverkauf durch, sondern wird nicht selten zum Gegenstand einer sich mehrfach drehenden Spekulationsspirale, im Zuge derer der Preis der Immobilie immer höher klettert.

Als prominentes Beispiel für eine solche Entwicklung mögen die CITEC-Deals der Investorengruppe RUTHENSTEINER-HARTL-JUNGnickel (mit 20%iger Beteiligung der BA-CA) dienen. Die genannte Gruppe kauft zunächst einen

Bestand von 70 Zinshäusern in Wien auf und verkauft dieses Hauspaket dann unter dem Firmennamen CITEC 1 um 140 mio € an den Sohn von Karl Wlaschek, der dann seinerseits an die bereits in Abschnitt 2.3.1 erwähnte Investorengruppe GRÖLLER-SCHNEEWEISS weiterverkauft, wobei der Verkaufspreis nun aber bereits bei 160 mio € liegt. Das Spiel geht aber noch weiter, denn GRÖLLER-SCHNEEWEISS lassen schon bald darauf über die Medien verlauten, dass sie die Häuser nur für eine Zeitspanne von rund 5 Jahren behalten wollen, während der die mittlere Rendite von derzeit 4% durch Hebung der Durchschnittsmiete auf 5,5 bis 6% angehoben werden soll. Danach können die beteiligten Investoren ihr Kapital wieder aus dem Immobilienunternehmen herausnehmen, denn dann will man die Häuser entweder mit Gewinn weiterverkaufen, oder an die Börse gehen, oder mit einer börsennotierten Gesellschaft fusionieren.

Und bei RUTHENSTEINER-HARTL-JUNGNICKEL beginnt schon wieder ein neues Spiel: Um den beim Deal mit dem Wlaschek-Sohn hereingekommenen Betrag kauft man nämlich sogleich ein Paket von weiteren 45 Zinshäusern mit 1.100 Wohnungen in Wien auf, um es unter dem Firmennamen CITEC 2 diesmal direkt, und zwar um 120 mio €, an die Investorengruppe GRÖLLER-SCHNEEWEISS zu verkaufen – danach verabschiedet man sich dann vom Wiener Althausmarkt, um den Erlös des Verkaufs von CITEC 2 in Deutschland zu reinvestieren, wo die Rendite derzeit noch besser ist als in Wien.

In der vorliegenden Untersuchung nicht behandelt, aber in ihren Auswirkungen in Zukunft zu beachten ist die mit den Veränderungen der Eigentumsverhältnisse einhergehende deutliche Veränderung in der Struktur der Hausverwaltungen. Zu erkennen sind parallele Trends in unterschiedliche Richtungen, sei es in der Trägerschaft der Hausverwaltung, sei es in der Palette der Aktivitäten:

Immobilienentwickler als Eigentümer, die auch die Hausverwaltung in ihr Firmengebäude integrieren, Auslagerung in eigene Firmen, innerhalb des bisherigen Bestands an Hausverwaltungen deutliche Konzentrationserscheinungen, daneben Zunahme kleiner spezialisierter Verwalter – die Branche ist in Bewegung.

In den Tätigkeiten zeigen sich Veränderungen von ‚klassischen Verwaltern‘ zu ‚aktiven Immobilienmanagern‘, Übernahme vielfältiger, auch ‚neuer‘ Dienstleistungen und Reaktion auf Änderungen in der mieter-/vermieterrelevanten Rechtssprechung. Dies sind Entwicklungen, die genauerer Beobachtung bedürfen, auch angesichts der gleichzeitigen Veränderungen in Verwaltung und Betreuung des geförderten Wohnungsbestandes (Serviceleistungen, ‚Hausbesorger neu‘, ‚neue Dienstleistungen‘).

3. Zusammenfassung

3.1 Ausmaß des Eigentümerwechsels

Die vorliegende Studie ist zunächst von der Hypothese ausgegangen, dass auf dem Wiener Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren eine signifikante Veränderung in der Struktur der Eigentümer von Altmiethäusern stattgefunden hat. Diese Hypothese wurde mithilfe von drei verschiedenen Datensätzen untersucht, und zwar mit der Kaufpreissammlung der Stadt Wien, mithilfe einer Stichprobe aus dem Grundbuch und mit einer Befragung durch Mitarbeiter der Studie.

Die Kaufpreissammlung (Daten aus den Jahren 1987 bis 2005) erlaubt eine Differenzierung der Eigentümer nach neun verschiedenen Kategorien, wovon zwei Kategorien, nämlich „Privatpersonen“ einerseits und „juristische Personen des Privatrechts“ (JPP) andererseits dominieren. Ihr gemeinsamer Marktanteil beträgt ca. 99% (gemessen an der Anzahl der Transaktionen). Die Untersuchung konzentrierte sich im Weiteren auf die JPP, da erwartet wurde, dass deren professionellere und stärker kommerziell ausgerichtete Aktivitäten Auswirkungen auf den Markt haben würden.

Die Marktanteile der JPP sind auf beiden Marktseiten stark angestiegen. In der langfristigen Perspektive (1987-2005) ist der Marktanteil der JPP auf der Käuferseite von 27% auf 64% und auf der Verkäuferseite von 13% auf 45% angestiegen (vgl. Abbildung 2.2.1-4). Ein analoger Trend zeigt sich, wenn der Marktanteil über die Flächenumsätze gemessen wird (Anstieg auf Käuferseite von 34% auf 64%, Verkäuferseite 20% auf 50%). Die JPP haben also über einen Zeitraum von fast zwanzig Jahren eine dominierende Position auf dem Markt der Altmiethäuser erobert, mit einem Zuwachs von mindestens 1.200 Häusern (von 1987 bis Anfang 2005).

Die Daten der Kaufpreissammlung lieferten Hinweise auf Gebiete innerhalb Wiens, in denen eine besondere Dynamik des Eigentümerwechsels zu beobachten war und die daher für eine vertiefende Analyse geeignet erschienen. Eine solche genauere Analyse wurde mithilfe von Grundbuchsdaten durchgeführt, die zusätzliche Aussagen erlauben über (1) die Anzahl der Eigentümer pro Haus, (2) differenziertere Eigentümer-Typen und (3) die Veränderung der Eigentümerstruktur.

Im Jänner und Februar 2007 wurden in einer Grundbuchs-Stichprobe 228 Altmiethäuser analysiert. Nachdem es sich dabei nicht um eine repräsentative Stichprobe handelt („Klumpen-Auswahl“ nach Gebiet mit besonderer Dynamik), gelten die Ergebnisse streng genommen nur für die Immobilien dieser Stichprobe. Die Stichprobe hat allerdings die Möglichkeit eröffnet, die Gruppe der juristischen Personen des Privatrechts (JPP) noch weiter aufzugliedern, und zwar in zwei Untergruppen, „professionelle Immobilienunternehmen“ (PIU) und in „andere JPP“. Die Momentaufnahme von Anfang 2007 zeigte dabei, dass – gemessen an den Eigentumsanteilen in den Miet-

häusern – die professionellen Immobilienunternehmen gegenüber den anderen JPP ganz klar dominieren (vgl. Tabelle 2.2.2-4). Darüber hinaus zeigt sich, dass die institutionellen Anleger im Durchschnitt über größere und zentraler gelegene Häuser mit den höchsten Kaufpreisen verfügen. Besonders auffallend ist hier der Unterschied zu den privaten Zinshauseigentümern, deren Immobilien eher ungünstigere Lagen und (daher auch) niedrigere Quadratmeterpreise aufweisen. Die Entwickler gehen aber auch in das billigere Segment, um nach dem Sanierungs-Investment entsprechende Renditen zu verdienen.

Die Ergebnisse aus der Kaufpreissammlung und der Grundbuchs-Stichprobe wurden durch eine schriftliche und mündliche Befragung abgerundet, die im Wesentlichen die Befunde über den Eigentümerwechsel bestätigte: institutionelle Investoren und professionelle Immobilienunternehmen haben sukzessive an Bedeutung gewonnen zu Lasten der (privaten) Hauseigentümer des traditionellen Typs. Dabei waren sich die Interviewpartner weitestgehend darüber einig, dass sich dieser Trend noch weiter fortsetzen wird. Allerdings erscheint – innerhalb dieser Gruppe der „neuen Eigentümer“ - ein allmählicher Rückzug institutioneller Investoren und insbesondere der Banken nicht ausgeschlossen, da die am Wiener Markt erzielbaren Renditen immer häufiger mit den steigenden Renditeerwartungen im Bankensektor kollidieren.

3.2 Räumliche Verteilung der Marktaktivitäten

Betrachtet man die räumliche Verteilung der Transaktionen mit Altmiethäusern, so zeigt sich eine starke Konzentration auf die Innenstadtbezirke und den 20. Bezirk.

Nach den Daten der Kaufpreissammlung haben 80% der Transaktionen der JPP im Zeitraum 1987 bis 2005 in nur 14 von insgesamt 84 Katastralgemeinden stattgefunden, (Tabelle 2.3.1-1).

Diese räumliche Konzentration wird durch die Ergebnisse der Befragung untermauert, nach der 81% der Wohnungstransaktionen auf die Bezirke innerhalb des Gürtels fielen.

Was die Schwerpunktverlagerung der Marktaktivitäten betrifft, ist aus den beiden genannten Quellen kein ganz einheitliches Bild abzuleiten. Einerseits legen die Daten der Kaufpreissammlung nahe, dass sich insbesondere bei den Nettozugängen an Altmiethäusern der JPP deutliche Verschiebungen nachweisen lassen, so etwa zugunsten der Brigittenau, aber auch in Richtung Neubau und Meidling. An Attraktivität verloren haben nach dieser Datenquelle die Leopoldstadt, Landstraße, Wieden und Josefstadt. Andererseits ist aus den Befragungsergebnissen kein klarer Trend der räumlichen Schwerpunktverlagerung erkennbar. Überraschend ist eher, dass bei den wenigen hier angegebenen Verlagerungen die Richtung vom Rand ins Zentrum verweist.

3.3 Die „neuen Eigentümer“

Die folgende Charakterisierung der „neuen Eigentümer“, also der zunehmend wichtiger werdenden Gruppe der professionellen Immobilienunternehmen und institutionellen Investoren, beruht hauptsächlich auf den Ergebnissen der schriftlichen Befragung im Rahmen der Studie (18 Unternehmen), ergänzt durch mündliche Interviews und Informationen aus einschlägigen Medien.

Markteintritt

Geht man von diesen Informationen aus, so ist der Zeitpunkt für den Eintritt in den Wiener Althausmarkt primär durch die Renditeentwicklung bzw. die sich darauf beziehende Erwartung bestimmt, also etwa durch die besonders günstigen Rendite-Erwartungen in den Perioden von 1985 bis Anfang der Neunziger Jahre und von 2000 bis 2005.

Das zweite zentrale Motiv für den Markteintritt ist das Verfügen über „lokales know-how“, also eine gute Kenntnis der örtlichen Marktbedingungen.

Marktverhalten

Die dominierende Strategie am Markt ist die kontinuierliche Expansion. Sie tritt wesentlich häufiger auf als das bloße Halten von anfänglich erworbenen Immobilien oder als laufende Kauf-Entwicklungs-Verkaufs-Prozesse. Andererseits wird aber ein oben bereits angesprochener Trend bestätigt, nämlich der langsame Rückzug der Finanzinstitute aus dem Markt.

Auch hinsichtlich der Zukunftsperspektiven dominiert die Expansionsstrategie, allerdings in einer konservativen Variante, die zwar eine Ausweitung der Aktivitäten zumeist innerhalb Wiens vorsieht, aber keine Verlagerungen in andere Wohnungsmarktsegmente oder gar in andere Immobilienmarktsegmente. Etwa ein Viertel der befragten Unternehmen planen aber auch eine Expansion über die Grenzen Wiens hinaus, und zwar fast durchwegs in Richtung der neuen zentral- und osteuropäischen EU-Länder.

Unter den Ankaufstrategien ist der Kauf ganzer Althäuser die weitaus häufigste Form, gefolgt in weitem Abstand vom Kauf von Paketen von Althäusern. Ähnlich verhält es sich bei den Verkaufsstrategien.

Auch auf der Verkaufsseite ist die häufigste Form der Verkauf eines ganzen Hauses, in zweiter Linie folgen Verkäufe von einzelnen Wohnungen und relativ unwichtig ist der Verkauf ganzer Pakete von Häusern.

Der Verkauf von Einzelwohnungen (Parifizierung) wird dabei vorzugsweise bei besonders guter Qualität von Haus und Lage, und daher hohen erzielbaren Preisen gewählt.

Bei den Kaufentscheidungen selbst wird die Standortqualität als wichtigstes Kriterium genannt, allerdings dicht gefolgt von einer „guten Relation Kaufpreis – künftig erzielbaren Mieten“. Auch eine gute Ausgangslage für eine

mögliche Sanierung wird als wichtig (3. Position) genannt. An nicht unbedeutender fünfter Stelle steht das Kriterium „Hohes Alter der Mieter und Eintrittsberechtigten“, das auf die Relevanz der Ausmietungs-Strategie für die Renditesteigerung verweist (Abbildung 2.4.2-1).

3.4 Mehrfachverkäufe und Behaltdauer

Der Zyklus von Kauf-Entwicklung-Weiterverkauf spielt im Marktverhalten der Eigentümer neuen Typs eine wichtige Rolle. Auf die darin zum Ausdruck kommende relativ geringe Objektbindung verweisen auch die Daten der Kaufpreissammlung. Hieraus geht hervor, dass im Zeitraum 1987-2005 etwa jede dritte Kauftransaktion ein Altmiethaus betroffen hat, das in dieser Zeit mehrmals verkauft wurde. Die durchschnittliche Behaltdauer dieser Häuser lag unter zwei Jahren, im Median bei etwa eineinviertel Jahren.

Die (Brutto-) Jahresrendite aus Kauf- und Verkaufspreis, also ohne Berücksichtigung der Sanierungs- und anderer Ausgaben, betrug 60%.

Eine tatsächliche (=Netto-) Rendite kann mangels Informationen (in der Kaufpreissammlung) über diese Ausgaben nicht ermittelt werden. Allerdings lässt sich vermuten, dass bei jenen Unternehmen, die primär Händler sind und mit der Ausnahme von Detektei- und Anwaltskosten (zur Ausforschung und Kündigung nicht präsenter Mieter) kaum Ausgaben haben, sich Brutto- und Nettorendite wenig unterscheiden. Nur im Falle von Sanierungsaktivitäten würden erhebliche Kosten anfallen.

Der Zusammenhang zwischen Behaltdauer und Rendite entspricht durchaus den theoretischen Erwartungen: im Durchschnitt sinkt die Rendite mit zunehmender Behaltdauer. Dabei zeigt sich, dass vor allem kleinere Häuser mit niedrigem Kaufpreis und weniger zentraler Lage sehr kurz (weniger als 91 Tage) gehalten werden (womit wahrscheinlich eher einkommensschwache Mietergruppen betroffen sind). Und es sind die privaten Personen (und nicht die JPP), die überproportional sowohl als Käufer als auch als Verkäufer in diesem spekulativen Bereich tätig sind. Vermutlich handelt es sich dabei um Personen mit besonders intimer Marktkennntnis.

Betrachtet man Renditen und Behaltdauer über den Zeitraum 1987 bis 2005 hinweg, so wird der angesprochene inverse Zusammenhang zwischen diesen beiden Größen auch im Zeitverlauf sichtbar. Die Renditen waren, ausgehend von einem hohen Niveau Ende der Achtziger-, Anfang der Neunziger Jahre (EXPO-Euphorie), rückläufig bei gleichzeitigem Anstieg der mittleren Behaltdauer (Abbildungen 2.4.3-1 und 2.4.3-2). Anfang 1996 ging die Behaltdauer dramatisch zurück, während die Renditen wieder anstiegen und sich dann auf höherem Niveau erratisch bewegten. In den letzten Jahren waren dann wieder niedrigere Renditen und ein durchschnittlich höheres Niveau der Behaltdauer beobachtbar.

Unterstellt man, dass bei den Transaktionen mit einer kurzen Behaltdauer (< 1 Jahr) Spekulationsmotive im

weitesten Sinne dominieren können, so handelt es sich nur bei 8% aller Transaktionen um ‚Spekulationsaktivitäten‘. Dieses Ergebnis wird allerdings dadurch relativiert, dass Transaktionen mit kurzer Behaltdauer auch Arbitragegeschäfte unter Ausnützung von Informationsvorsprüngen sein können.

3.5 Auswirkungen der neuen Eigentümerstruktur

Boom auf dem Wiener Zinshausmarkt

In den letzten Jahren war auf dem Wiener Zinshausmarkt ein stetiger Anstieg des durchschnittlichen Mietenniveaus und damit einhergehend des Marktwertes der Zinshäuser zu beobachten („Zinshausboom“). Diese Entwicklung hatte und hat natürlich mehrere Ursachen, wie etwa die steigende Wohnungsnachfrage (Bevölkerungswachstum), günstige Finanzierungsbedingungen und veränderte Bedingungen auf den Anlagemärkten (Platzen der new economy Blase).

Nach den Ergebnissen der vorliegenden Studie ist dieser Boom aber ganz wesentlich, wenn nicht sogar primär, durch die Verschiebungen in der Eigentümerstruktur der Zinshäuser erklärbar. Die in zunehmendem Maße am Markt aktiven professionellen Immobilienentwickler und –unternehmer waren und sind die treibenden Kräfte bei der Verringerung der zum Teil immer noch großen Diskrepanzen zwischen alten Bestandsmieten und aktuellen Neuvermietungssätzen (in einer Bandbreite von etwa 1 zu 5 bis 1 zu 10!). Diese Diskrepanzen liegen auch der „Renditephantasie“ zugrunde, die zu entsprechenden Engagements im Althausmarkt führt.

Und derzeit wird trotz der steigenden und nunmehr schon signifikant höheren Preise, des kleiner werdenden Mietendifferentials und der steigenden Zinsen die Marktlage von den Investoren noch immer optimistisch eingeschätzt. Als ein Problem wird allenfalls die rigidere Auslegung steuerlicher Vorschriften („Bauherrenmodell“) gesehen.

Bodenmarkt

Durch den Zinshausboom mit seiner starken Nachfrage nach Miethäusern und der Bereitschaft, höhere Preise in Kauf zu nehmen, ziehen auch die Bodenpreise an. Diese Tatsache wird nicht nur durch Bodenpreisanalysen belegt (Wieser und Blaas 2007; Wieser 2007), sondern auch durch Ergebnisse der Befragung im Rahmen der vorliegenden Studie untermauert.

Die wesentlichste Erkenntnis aus der Befragung war dabei, dass Immobilienunternehmer und –besitzer sich nicht nur ihrer Verantwortung für den Anstieg der Bodenpreise bewusst sind, sondern diese auch ganz offen aussprechen. Von besonderer Bedeutung im vorliegenden Kontext ist, dass diese Verantwortung vor allem den professionellen Immobilienentwicklern zugewiesen wird, in zweiter Linie den institutionellen Investoren, und nur in geringerem Maße den „traditionellen“ Hauseigentümern (Tabelle 2.5.2-1).

Indirekt sind die Veränderungen in der Eigentümerstruktur damit auch für die weiteren Konsequenzen der Bodenpreissteigerungen in Wien mitverantwortlich, wie etwa das Abdrängen des sozialen Wohnbaus in städtische Rand- oder Ungunstlagen und damit einhergehend soziale Segregation und steigendes Verkehrsaufkommen.

Auswirkungen für die Mieter

Für den Mieter hat das verstärkte Engagement professioneller und institutioneller Akteure am Althausmarkt ambivalente Auswirkungen.

Aus der Befragung, bei der wie erwähnt zwischen traditionellen Hauseigentümern, institutionellen Investoren und professionellen Immobilienentwicklern unterschieden wurde, geht einerseits hervor, dass im Allgemeinen die beiden letzteren Akteure gegenüber traditionellen Eigentümern signifikant aktiver sind bei der (zumeist ohne Förderung finanzierten) Instandhaltung, Sanierung und Verbesserung der Gebäude und des Umfelds, und durch höhere Professionalität mehr Effizienz in der Verwaltung und eher die Einhaltung mietrechtlicher Bestimmungen garantieren.

Auf der anderen Seite macht die Befragung deutlich, dass die stärkere Rendite-Orientierung der institutionellen und professionellen Akteure dazu führt, dass über die Ausschöpfung aller legalen Mietrechtsspielräume die Wohnkosten für die Mieter stärker steigen und sozial schwächeren Mietern in geringerem Maße der Verbleib in „aufgewerteten“ Miethäusern ermöglicht wird.

Letztendlich zeigt sich auch, dass die traditionellen Hauseigentümer von allen diesen Entwicklungen nicht unberührt bleiben, sondern sich in zunehmendem Maße am Verhalten der professionellen Akteure orientieren.

Einen Überblick über wesentliche Ergebnisse finden Sie zu Beginn des Berichts.

Fortführend soll den deutlichen strukturellen Veränderungen im Bereich ‚Hausverwaltung des Hausbestands der neuen und traditionellen Hauseigentümer‘ Augenmerk geschenkt werden.

Literaturliste

- AMANN, W. UND GÖTZL, K., 2005. *Wohnkosten in Österreich, Kostendynamik im Wohnungsbestand – Preisdynamik am Wohnungsmarkt*. Wien.
- Artikel zahlreicher Tages- und Fachzeitungen des In- und Auslandes, wie Der Standard, Die Presse, Kurier, Wiener Zeitung, Profil, Trend, Gewinn; Times, New York Times, USA Today, National Post, Print und Web.
- BLAAS, W. 1992. *Determinanten des Bodenpreises in Wien*. Wien: im Auftrag der AK-Wien.
- BLAAS, W. UND KRAMAR, H. 1997. *Die Entwicklung der Bodenpreise in Wien*. Wien.
- BLAAS, W. UND WIESER, R. 2005. *Entwicklung der Mieten – Eine Analyse der Wirkungen von Wohnbauförderung und Mietrecht*. Wien: IFIP-Studie im Auftrag der AK-Wien.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ – *Grundbuch*
erhältlich auf : <http://www.justiz.gv.at/grundbuch>
- CB RICHARD ELLIS, 2005. *Wien Büromarktbericht, Viertes Quartal 2005*. Wien.
- CB RICHARD ELLIS, 2006. *Wien Büromarktbericht, Viertes Quartal 2006*. Wien.
- CONWERT IMMOBILIEN INVEST AG, 2006. *Konzernabschluss zum 30. September 2006*. Wien.
- CZASNY, K. ET AL (SRZ) 2006. *Wohnungsmarkt Report 2006. Bericht zur Lage und Entwicklung der Wohnungsmärkte in Österreich. Zielgebiete: Wien und Kärnten*. Wien.
- CZASNY, K. UND KASTENHUBER, B. (SRZ) 1994. *Angebot auf dem privaten Mietwohnungsmarkt in Wien..* Wien.
- CZASNY, K., FEIGELFELD, H. ET AL (SRZ) 2002. *Neueste Trends bei der Wohnungsnachfrage*. Wien.
- CZASNY, K., UND MOSER, P. (SRZ) 1995. *Sanierungsfolgen. Vergleich der sozialen Folgen von direkt geförderter und frei finanzierter Wohnhaussanierung*. Wien.
- CZASNY, K. UND FEIGELFELD, H. (SRZ), 2006. *Aktuelle Veränderungen in großstädtischen Lebensbedingungen marginalisierter Bevölkerungsgruppen, am Beispiel Wien*. Wien.
- FEIGELFELD, H. (SRZ), 1995. *Baulückenkataster für das dichtbebaute Wiener Stadtgebiet; gemeinsam mit R. Hartig, R. Mühlegger et al; Wien*.
- FEIGELFELD, H. ET AL (SRZ), 2000. *25 Jahre Gebietsbetreuung in Wien – Bilanz, Perspektive; Wien*.
- HELP.GV.AT – *Grundbuch – Grundbuchseinsicht..* Wien. Erhältlich auf : <http://www.help.gv.at>
- IFW, 2002. *Datenbank zu den volkswirtschaftlichen Kapitalstöcken der OECD-Länder*. Institut für Weltwirtschaft, Universität Kiel, erhältlich auf : <http://www.uni-kiel.de/ifw/forschung/netcap/netcap.htm> .
- IMMOFINANZ, 2006. *1. Quartalsbericht zum 31. Juli 2006*. Wien.
- Internetauftritte von Immobilienentwicklern, Immobilieninvestoren, Banken, Versicherungen; Presseaussendungen
- KAUFMANN, A., STEINER, W. und TROPER, R., 1987. *Mietenstruktur und Erhaltungsaufwendungen in Altmiethäusern*. Wien: Institut für Stadtforschung, Band 80.
- KAUFMANN, A. UND HARTMANN, B., 1984. *Wiener Altmiethäuser und ihre Besitzer*. Wien: Institut für Stadtforschung, Band 70.

- KOHLBACHER J. UND REGER, U., 2006. *Die Dynamik ethnischer Wohnviertel in Wien – eine sozialräumliche Longitudinalanalyse 1981 und 2005*. Wien: Institut für Stadt- und Regionalforschung (Hrsg.), ISR-Forschungsberichte., Heft 33.
- KÖPPL, F., 2006. *Steigende Immobilienpreise – sozialpolitische Konsequenzen – bodenpolitische Instrumentarien*. Referat: 17. Wohnwirtschaftlichen Tagung („Grundstücke für den Wohnbau“), 17.11.2006 Wien.
- MAGAN Holding / Immobilien, 2005. *Investment Marktbericht Wien, März 2005*. Wien (Mag. Alexander Neuhuber)
- MAGAN, 2006a. *Büro Marktbericht Wien, April 2006*. Wien.
- MAGAN, 2006b. *Investment Marktbericht Wien, April 2006*. Wien.
- MAGISTRAT DER STADT WIEN, *Schutzzonenmodell Wien – Kulturgüterdatenbank als Arbeitsinstrument*. Erhältlich auf: <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/01/07/szi06.htm>
- MAGISTRATSABTEILUNG 40 DER STADT WIEN, 2006. *Kaufpreissammlung*. Wien.
- MOSER, P. ET AL (SRZ), 2002. *Analyse des Angebotes an Richtwertmietwohnungen in Wien*. Wien.
- MOSER, P. (SRZ) 2003. *Angebot und Nachfrage beim Wohnservice Wien*. Wien.
- MOSER, P. ET AL (SRZ), 2003. *Wohnungsmarktbarometer 2003. Befragung zur Lage auf den Wohnungsmärkten. Region 1: Wien*. Wien.
- NOWOTNY, E., MARTERBAUER, M, AUER, E, KORBER, W, UND RAINER A., 1990. *Öffentliche Wirtschaft und Bodenordnung*, Institut für Kommunalwissenschaften und Umweltschutz, Schriftenreihe „Kommunale Forschung in Österreich, Band 87.
- ÖSTERREICHISCHE NATIONALBANK, 2005. *Statistiken*.
- SRZ, 2006: *Resultate der Recherche im SRZ-Archiv* (Arbeitspapier zum Projekt). Wien.
- STATISTIK AUSTRIA, 1983. *Häuser- und Wohnungszählung 1981 – Hauptergebnisse Wien*.
- STATISTIK AUSTRIA, 1993. *Häuser- und Wohnungszählung 1991 – Hauptergebnisse Wien*.
- STATISTIK AUSTRIA, 2004. *Gebäude- und Wohnungszählung 2001 – Hauptergebnisse Wien*. (Print und CD)
- STATISTIK AUSTRIA, 2006. *Wohnungen; Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus, Jahresdurchschnitt 2005*.
- STATISTIK AUSTRIA, 2006. *Wohnsituation der Bevölkerung; Ergebnisse der Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung 2001*. Wien.
- STEINER, W. UND TROPER, R., 1991. *Entwicklung der Wiener Altmiethäuser – Probleme und Szenarien*. Wien: Institut für Stadtforschung, Band 93.
- WIESER R., 2007. *Die Entwicklung der Preise von Bauland und Wohnimmobilien in Wien*, Wien: IFIP-Studie im Auftrag der AK-Wien, in Bearbeitung
- WIESER, R. UND BLAAS, W., 2007. *Wohnbau- und Häuserpreise in Wien*, in: Grundstücke für den Wohnbau Bei: 17. Wohnwirtschaftliche Tagung 2006, Österreichischer Verband Gemeinnütziger Unternehmen, Landesgruppe Wien. Wien.
- ZIEGER, G., 2006. *Das Wiener Zinshaus: Eine „Sonderimmobilie“ für Immobilienbewerter und Immobilienfinanzierer?* In Wohnbauforschung in Österreich, Mitteilungen der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen 1/2006