

Starke Nachfrage in der Peripherie

Immer mehr ländliche Gegenden holen bei den Wohnungspreisen auf, während in den Landeshauptstädten Wohnen immer mehr zum Luxus wird. Immobilienexperten zeigen aktuelle Trends und welche Renditen der Markt noch hergibt.

MICHAEL KORDOVSKY



Laut der aktuellen Immobilienmarktanalyse der Österreichischen Nationalbank (OeNB) stiegen die heimischen Wohnimmobilienpreise im zweiten Quartal 2021 mit 11,7 Prozent auf Jahresbasis das dritte Quartal in Folge in zweistelliger Größenordnung. Mit 14,3 Prozent am stärksten stiegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen außerhalb Wiens. Laut OeNB erhöhte sich der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen im ländlichen Raum von 3.135 im vierten Quartal 2019 auf 3.644 Euro im zweiten Quartal

2021 und im städtischen Raum von 4.480 auf 5.049 Euro (Medianwerte). Einfamilienhäuser am Land verteuerten sich von 2.475 auf 2.899 Euro.

Zu aktuellen Trends am Wohnimmobilienmarkt äußerte sich Bernhard Reikersdorfer, Geschäftsführer von RE/MAX Austria, die Jahr für Jahr alle Immobilientransaktionen in Österreich auswertet: „Das aktuell niedrige Zinsniveau spricht ganz klar für die Schaffung von Wohnungseigentum. Viele Menschen haben erkannt, dass sie eigentlich woanders wohnen wollen, in größeren Woh-



„Viele Menschen haben erkannt, dass sie eigentlich woanders wohnen wollen, in größeren Wohnungen, in anderen Stadtteilen oder in einem Einfamilienhaus auf dem Land.“

Bernhard Reikersdorfer,
Geschäftsführer RE/MAX
Austria

nungen, in anderen Stadtteilen oder in einem Einfamilienhaus auf dem Land. Aufgrund vieler Homeoffice-Lösungen ist zahlreichen Kunden die absolute Nähe von Wohn- und Arbeitsort nicht mehr so wichtig wie noch vor der Pandemie. Das bedeutet, dass in erster Linie die Speckgürtel in den Ballungsräumen aber auch die ländlichen Regionen mit einer guten Infrastruktur bzw. Verkehrsanbindung aktuell im Trend liegen“.

Gebiete, in denen die Wohnungspreise explodieren

In St. Pölten (Land) stiegen die Wohnungspreise in den vergangenen fünf Jahren um 171 Prozent oder geometrisch um 22,1 Prozent p.a. Ebenfalls in Niederösterreich folgt Bruck an der Leitha mit 98,4 Prozent (siehe Tabelle). Als jüngste „Highflyer“ in der ersten Jahreshälfte 2021 auf Jahresbasis fielen die Regionen Eisenstadt (Stadt, Umgebung plus Rust) sowie Neunkirchen (Niederösterreich) auf. Dazu Anton E. Nenning, Managing Director bei RE/MAX Austria: „Ursachen für reale und statistische Preissteigerungen können vielfältig sein. Neubau generell macht eine Gegend teurer, sobald der Neubauteil über dem Landes- oder Bundesdurchschnitt liegt. Wenn, wie rund um den neuen Wiener Hauptbahnhof, dann auch noch sehr hochwertig gebaut wird und die Infrastruktur, insbesondere die Verkehrsanbindung, exzellent ist, dann schlägt sich das in den realen Preisen der Neubauten und in der Statistik nieder“. In St. Pölten sind u.a. folgende Preissteigerungsfaktoren im Spiel: Landeshauptstadtübersiedlung, verbesserte Verkehrsverbindungen entlang der Westbahn (Konkurrenz ÖBB-

Westbahn), neuer Hauptbahnhof und Strecke bis Wien Zentrum (reduziert Pendlerfahrzeiten).

Zum Burgenland äußerte sich Nenning: „Wie das Weinviertel und der Bereich entlang der Westbahn und Westautobahn kommt das Burgenland immer stärker in den erweiterten Speckgürtel Wiens. Schnellere Verkehrsverbindungen und geringere Arbeitsplatzfahrtsfrequenz (Home Office) machen auch entferntere Gebiete attraktiver. Im Burgenland kommt noch das niedrigste Preisniveau unter den Bundesländern als zusätzliches Attraktivitäts-Argument und als Basis für hohe Prozentsteigerungen dazu“. In Vorarlberg wiederum sieht man Grundstücksknappheit, hohe Einkommen, hohe Neubauraten und hochwertige Bauweisen als Ursachenmix für die Preisralley.

Erste Überhitzungstendenzen

Der Index für das Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen ist in Österreich von 2016 bis zum ersten Quartal 2021 von 105,5 auf 130,2 Punkte gestiegen – ein Plus von 23,4 Prozent. Noch stärkere Anstiege verzeichneten Luxemburg (31,1 %), Portugal (30,1 %) und die Niederlande (29,4 %), verglichen mit 22,7 Prozent Anstieg in Deutschland. Der von der OeNB veröffentlichte Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien in Wien und Gesamtösterreich deutet im zweiten Quartal 2021 auf eine zunehmende Überhitzung hin – insbesondere in Wien (Abweichung von 28,2 % vs. 19,4 % in ganz Österreich).

Fakt ist auch, dass die Mietrenditen für Anleger (Jahresmiete/Kaufpreis x 100) immer dünner werden. Reikersdorfer quantifiziert

STÄRKSTE PREISSTEIGERUNGEN PRO m²

Wohnungen* 12 Monate
2021 zu 2020 jeweils HJ1

GEBIET	STEIGERUNG
Eisenstadt (St.+U.+Rust)	60,7%
Neunkirchen	37,0%
Wien 4., Wieden	32,2%
Feldkirchen	31,7%

*Vom Altbau bis zur Erstbezugswohnung / Quelle: RE/MAX

STÄRKSTE PREISSTEIGERUNGEN PRO m²

Wohnungen* 5 Jahre
2020 zu 2015

GEBIET	STEIGERUNG	PREIS/m ² 2020
Sankt Pölten (Land)	171,0%	2.901,-
Bruck an der Leitha	98,4%	2.586,-
Neunkirchen	75,5%	1.705,-
Südoststeiermark	75,2%	2.163,-
Sankt Pölten (Stadt)	69,6%	2.195,-
Feldkirchen	69,0%	3.796,-
Kitzbühel	64,2%	5.383,-
Bregenz	61,5%	4.591,-
Wels (St.+L.)	59,9%	2.836,-
Kufstein	58,3%	3.553,-
Leoben	56,7%	1.532,-
Schwaz	54,1%	3.523,-
Voitsberg	53,3%	1.682,-
Deutschlandsberg	52,4%	2.301,-
Wien 10., Favoriten	51,0%	3.538,-
Dornbirn	50,8%	4.633,-

*Vom Altbau bis zur Erstbezugswohnung / Quelle: RE/MAX

Mit Ausnahme von Kitzbühel, Bregenz und Dornbirn ist eine Aufholjagd günstigerer Wohn-Immobilienstandorte zu erkennen.

deren Größenordnung „je nach Lage und Region überwiegend zwischen zwei und fünf Prozent“.

Erforderliche Eigenmittel

Sind Kredite im Spiel, dann sollte laut Harald Draxl, Geschäftsführer des Finanzierungsberatungsunternehmens Infina, auf folgende Punkte geachtet werden: „Am besten wäre es, wenn der Investor längere nicht vermietete Perioden problemlos aus eigener finanzieller Kraft überstehen kann. Weiters sollte die Kreditrate durch die laufende Nettokaltmiete mit einem Überschuss von ca. 20 Prozent gedeckt sein. Beispiel: Wenn die Kreditrate ca. 800 Euro beträgt, dann sollte die Mieteinnahme mindestens 1.000 Euro netto kalt betragen sowie vice versa“ und er ergänzt: „In diesem Zusammenhang spielen primär die mögliche Kreditlaufzeit und die Höhe der einzubringenden Eigenmittel die wesentliche Rolle. Über die Laufzeit und über die Eigenmittel kann der Investor diese Relation steuern. Was die Laufzeit betrifft, bieten nicht alle Banken Laufzeiten von 30 Jahren und mehr an. Hier greift oft die Regulatorik, und zwar in jener Hinsicht, dass eine Vorsorgewohnung nach ca. 21 bis 23 Jahren einen Gesamtüberschuss erzielen soll. An dieser Vorgabe orientieren sich sodann oftmals die Banken und bieten Laufzeiten von nur maximal 25 Jahren an“.

Als Eigenmittel sind bei Stadthäusern min-

destens 15 bis 25 Prozent der Gesamtinvestitionskosten (Kaufpreis inklusive Nebenkosten) erforderlich. „Bei einer klassischen Anlegerwohnung mit Kaufpreisen von bis zu 300.000 Euro sind zumindest die Kaufnebenkosten bzw. Finanzierungsnebenkosten – ca. zehn bis 15 Prozent des Kaufpreises – als Eigenmittel notwendig“, quantifiziert Draxl.

Anlegerwohnung vs. Bauherrenmodell: Das gibt der Markt her

Einen aktuellen Angebotsvergleich zwischen einer aktuell in Wien erhältlichen Anlegerwohnung und einem kleinen Grazer Bauherrenmodell mit Wohnungszuordnung führte Stefan Koller, Geschäftsführer der PERICON GmbH in Graz, durch. „Da in Wien Bauherrenmodelle immer rarer und teurer werden, weichen zunehmend mehr Anleger nach Graz aus, daher dieser Vergleich“, so Koller, der die Mietrenditen von Grazer Stadthäusern mit zwei bis vier Prozent p.a. beziffert und für eine Investitionssumme von je ca. 200.000 folgende Objekte verglich: Bauherrenwohnung mit ca. 42 m² Wohnnutzfläche inklusive Küche und allen anfallenden Nebenkosten nach einer Bauzeit von drei Jahren und eine Wiener Anlegerwohnung mit ca. 37 m² Wohnnutzfläche (inklusive aller Nebenkosten).

Die wichtigsten Kalkulationsergebnisse bringt Koller auf den Punkt: „Durch die 15tel-Abschreibung auf die Bau-/Sanierungskosten sind die Mieterlöse de facto steuerfrei gestellt. Höhere Verluste stehen geringeren Einnahmen aus steuerlicher Sicht gegenüber. Dadurch ergibt sich eine deutlich höhere Nettorendite entweder als laufender Ertrag oder als höhere Tilgung bei einer Kreditfinanzierung. Im Beispiel sind trotz förderungsbedingter Mietpreisdeckelung über die ersten 20 Vermietungsjahre beim Bauherrenmodell im Vergleich zur Anlegerwohnung um 40 Prozent höhere durchschnittliche Nettomieteinnahmen möglich, was in diesem Zeitraum zu einer um 1,15 Prozentpunkte höheren Mietrendite von 3,2 Prozent p.a. führt“. Die von Vermietungsbeginn an hohen Nettoerträge sind durch 100 Prozent Eigenmittel möglich, was bei früheren Bauherrenmodellen nicht üblich war. <

VERGLEICH ANLEGERWOHNUNG VS. BAUHERRENWOHNUNG OHNE KREDITE

	ANLEGERWOHNUNG	BAUHERRENWOHNUNG
Gesamtinvestitionskosten	201.734,- EUR	200.527,- EUR
Betrachtung nach	20 Vermietungsjahren	20 Vermietungsjahren
Miet- u. Wertsteigerung	1,75% p.a.	1,75% p.a.
Bewirtschaftungskosten inkl. Leerstand u. Instandhaltung	ca. 15%	ca. 15%
Gesamtmiete inkl. Zuschüsse u. Ausstattung ab Vermietung	12,55 EUR/m ²	9,30 EUR/m ²
Mieterlöse minus Leerstand/Bewirtschaftungskosten nach 20 Jahren	6.536,- EUR	5.990,- EUR
Mieterlöse p.a. netto nach Steuer, Durchschnitt erste 20 Vermietungsjahre	4.100,- EUR	4.854,- EUR
Nettokapitaleinsatz nach 20 Jahren	118.185,- EUR	67.846,- EUR
Eigenkapitalrendite vor ImmoEST nach 20 Jahren	3,55% p.a. IRR (interner Zinssatz)	4,34 % p.a. IRR (interner Zinssatz)
Mietrendite netto nach Steuer durchschnittlich, erste 20 Vermietungsjahre	2,05% p.a.	3,20% p.a.

Einkommenssteuer bei 48% angenommen, Quelle: PERICON/Koller