

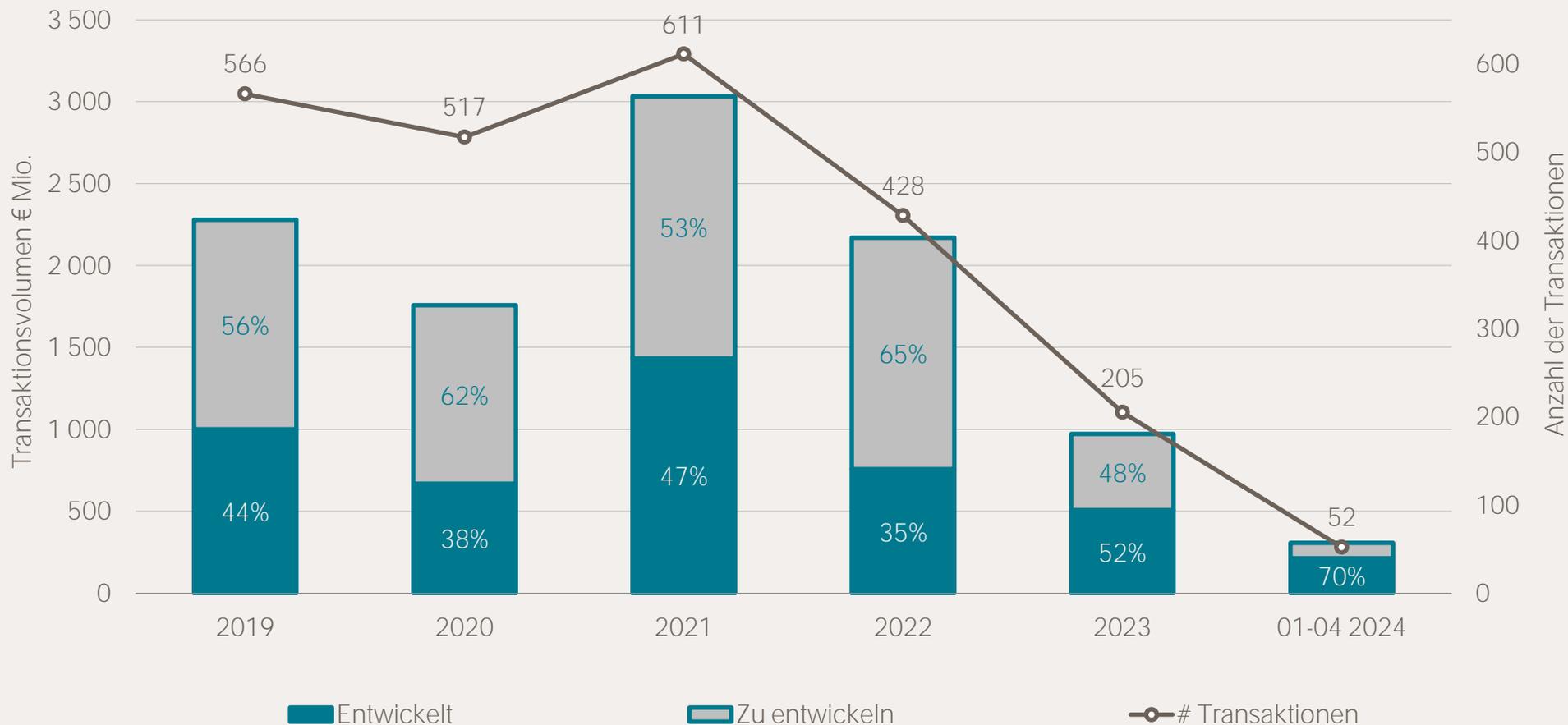
Marktanalyse Zinshausmarkt Altbau

Januar - April 2024

Wien

ZINSHAUSMARKT ALTBAU WIEN

TRANSAKTIONSVOLUMEN GESAMT



Transaktionsvolumen
01-04 2024

€ 307 Mio.

-8 % vs. 01-04 2023

Transaktionsanzahl
01-04 2024

52

-25 % vs. 01-04 2023

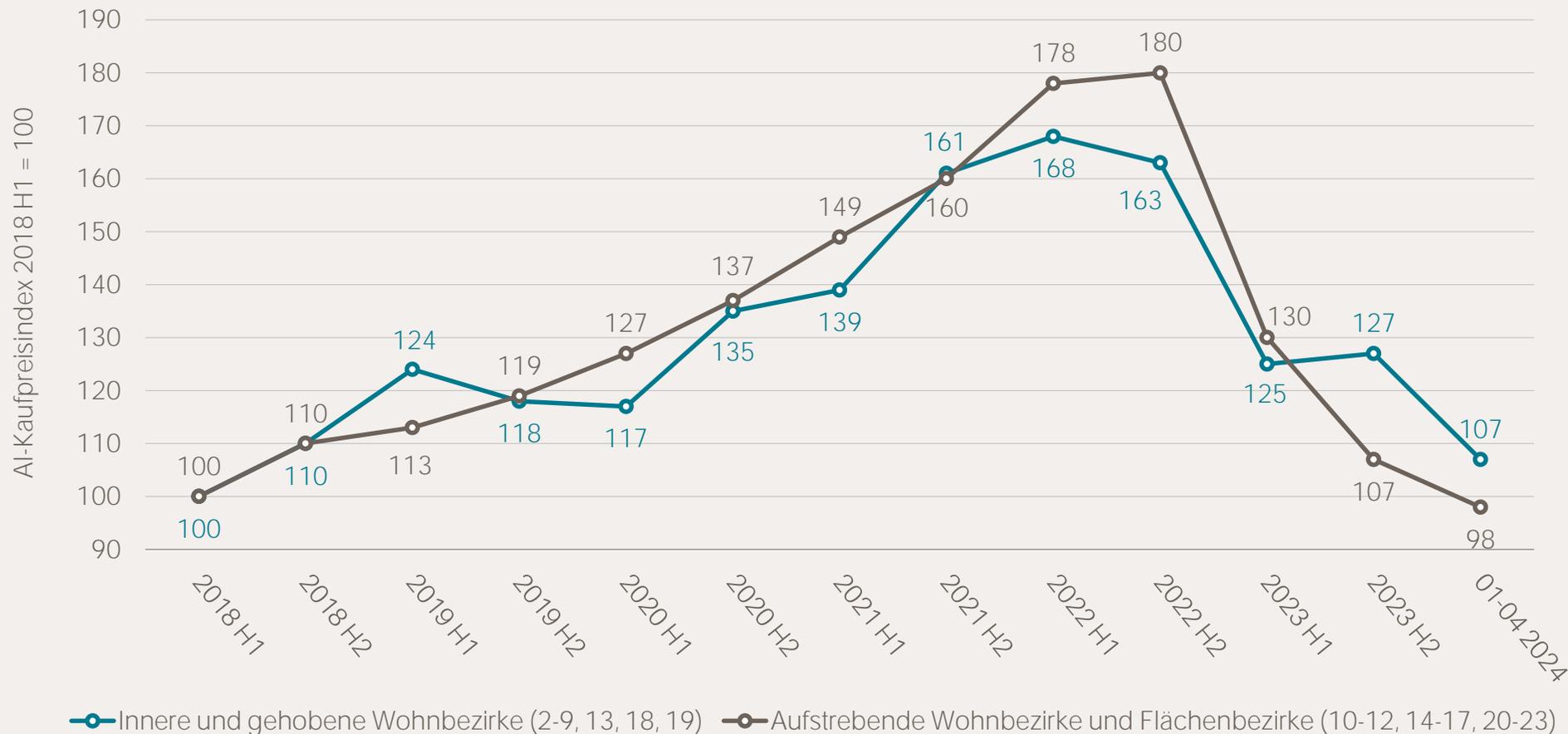
Transaktionsaktivität

Das Transaktionsvolumen am Wiener Zinshausmarkt war in den ersten vier Monaten 2024 im Vergleich zum selben Zeitraum des Vorjahres mit -8% weiter rückläufig. Aufgrund der Zurückhaltung von Entwicklern beim Ankauf von neuen Projekten dominierte das Segment der bereits entwickelten Zinshäuser den Transaktionsmarkt mit 70% des Gesamtvolumens. Ein Plus von 51% im Vergleich zum Vorjahr verdeutlicht die wieder wachsende Marktdynamik im Bereich der bereits entwickelten Zinshäuser.

Datenstand 01.07.2024; Quelle und © : Arnold Immobilien Marktanalyse

ZINSHAUSMARKT ALTBAU WIEN

AI-KAUFPREISINDEX



AI-Kaufpreisindex

Innere und gehobene
Wohnbezirke (2-9, 13, 18, 19)

107 Pkt.

01-04 2024 (2018 H1= 100)

AI-Kaufpreisindex

Aufstrebende Wohnbezirke und
Flächenbezirke (10-12, 14-17, 20-23)

98 Pkt.

01-04 2024 (2018 H1= 100)

Kaufpreisentwicklung

Der langjährige Vergleich des AI-Kaufpreisindex veranschaulicht den Preisrückgang bei Wiener Zinshäusern seit 2022. Dabei zeigten sich die „Inneren und gehobenen Wohnbezirke“ 2024 mit 107 Punkten etwas preisstabiler als die „Aufstrebenden Wohnbezirke und Flächenbezirke“ mit 98 Punkten. Grundsätzlich liegen Wiener Zinshäuser damit aktuell etwa auf dem Preisniveau von 2018.

WOHNLAGEN ÜBERSICHT

ZINSHAUSMARKT ALTBAU WIEN

Innere Stadt (1)

Median Kaufpreis Zinshaus 2023**	7.403 €/m ²	-31 % vs. 2022
Durchschnittsrendite Zinshaus H1 2024	2,25 %	+0,65 %-Pkt. vs. H1 2023

Innere Bezirke (2-9)

Median Kaufpreis Zinshaus 01-04 2024	3.476 €/m ²	-12 % vs. H1 2023
Durchschnittsrendite Zinshaus H1 2024	3,10 %	+0,70 %-Pkt. vs. H1 2023

Gehobene Wohnbezirke (13, 18, 19)

Median Kaufpreis Zinshaus 01-04 2024*	3.310 €/m ²	-22 % vs. H1 2023
Durchschnittsrendite Zinshaus H1 2024	3,10 %	+0,70 %-Pkt. vs. H1 2023



Aufstrebende Wohnbezirke (12,14-17, 20)

Median Kaufpreis Zinshaus 01-04 2024	2.134 €/m ²	-31 % vs. H1 2023
Durchschnittsrendite Zinshaus H1 2024	3,75 %	+0,85 %-Pkt. vs. H1 2023

Flächenbezirke (10-11, 21-23)

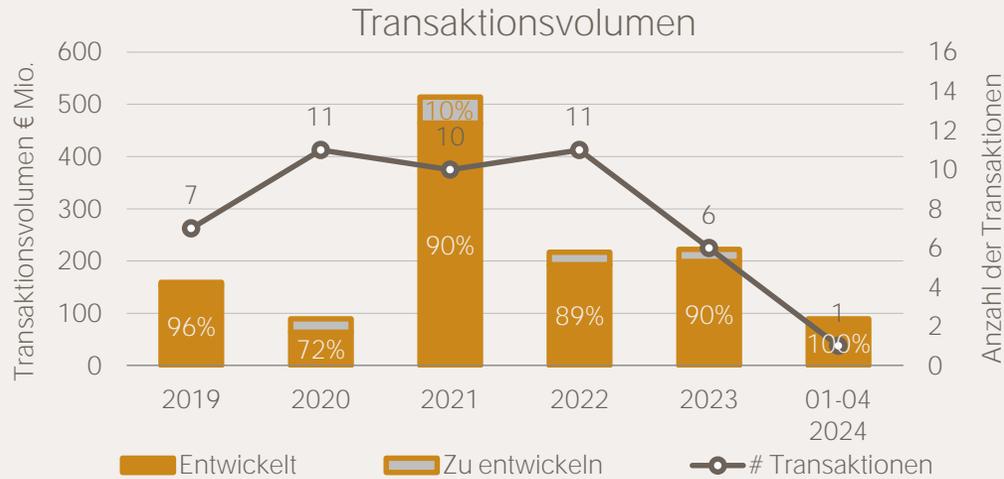
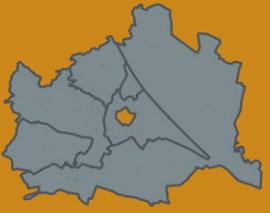
Median Kaufpreis Zinshaus 01-04 2024*	1.907 €/m ²	-23 % vs. H1 2023
Durchschnittsrendite Zinshaus H1 2024	4,65 %	+1,35 %-Pkt. vs. H1 2023

Hintergrundkarte: www.amap.at

**Zu wenige Transaktionen in 01-04 2024; *Abgeleitet auf Basis der Preisentwicklung vergleichbarer Wohnlagen und verfügbarer Werte (Details siehe Definitionen); Datenstand 01.07.2024; Quelle und ©: Arnold Immobilien Marktanalyse

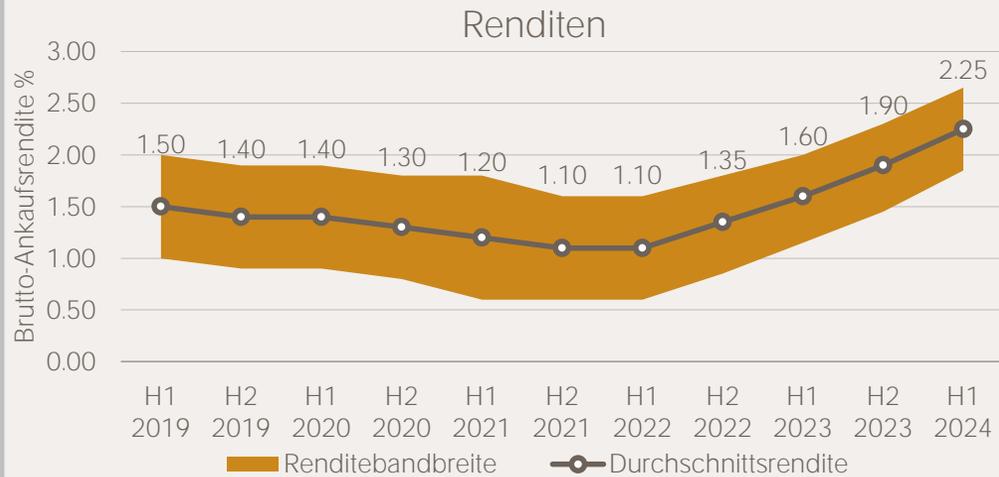
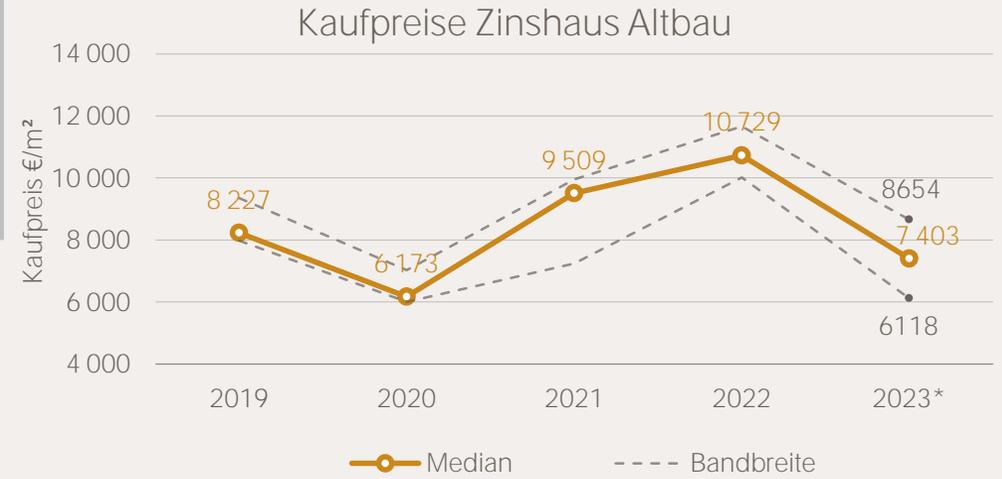
INNERE STADT (1)

ZINSHAUSMARKT ALTBAU WIEN



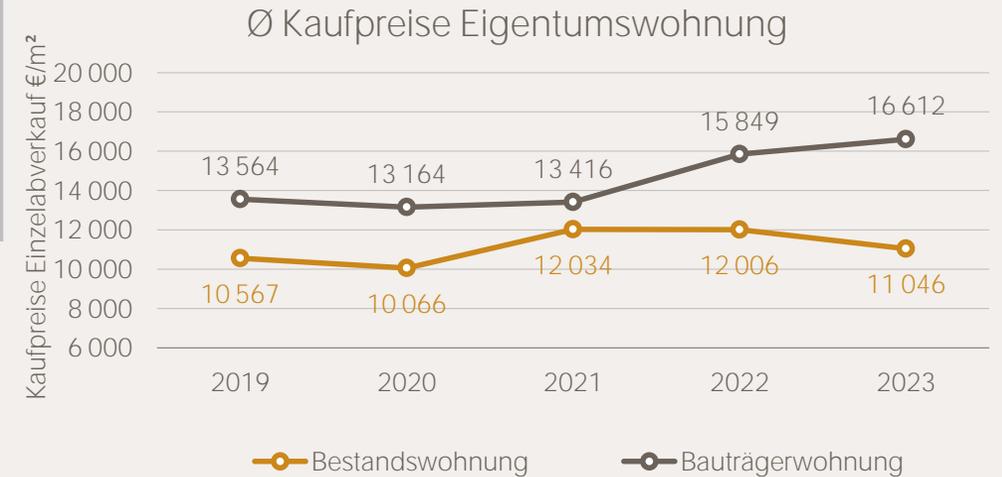
Transaktionsvolumen
01-04 2024
€ 89 Mio.
-21 % vs. 01-04 2023

Median Kaufpreis
Zinshaus 2023*
7.403 €/m²
-31 % vs. 2022



Durchschnittsrendite
H1 2024
2,25 %
+0,65 %-Pkt. vs. H1 2023

Ø KP Eigentumswhg.
Bestandswohnung 2023*
11.046 €/m²
-8 % vs. 2022



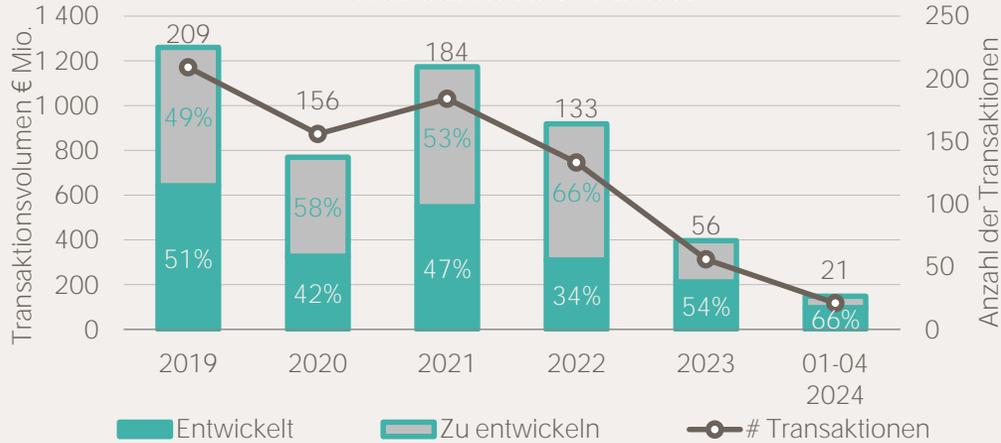
*Zu wenige Transaktionen in 01-04 2024; Datenstand 01.07.2024; Quelle und © : Arnold Immobilien Marktanalyse

INNERE BEZIRKE (2-9)

ZINSHAUSMARKT ALTBAU WIEN



Transaktionsvolumen



Transaktionsvolumen
01-04 2024

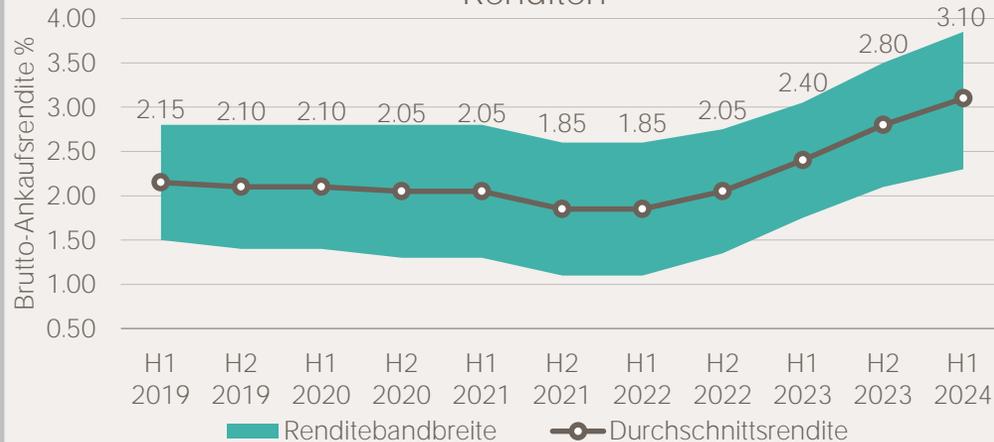
€ 149 Mio.
+50 % vs. 01-04 2023

Median Kaufpreis
Zinshaus 01-04 2024
3.476 €/m²
-12 % vs. H1 2023

Kaufpreise Zinshaus Altbau



Renditen



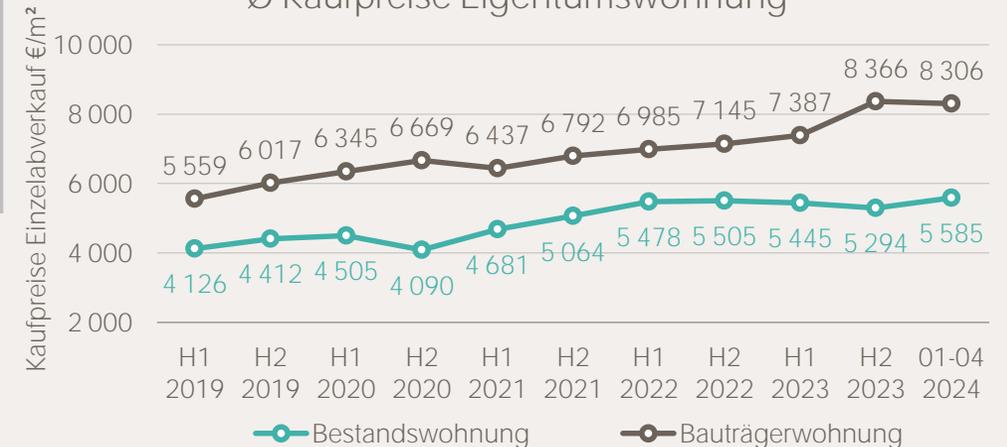
Durchschnittsrendite
H1 2024

3,10 %

+0,70 %-Pkt. vs. H1 2023

Ø KP Eigentumswgh.
Bestand 01-04 2024
5.585 €/m²
+3 % vs. H1 2023

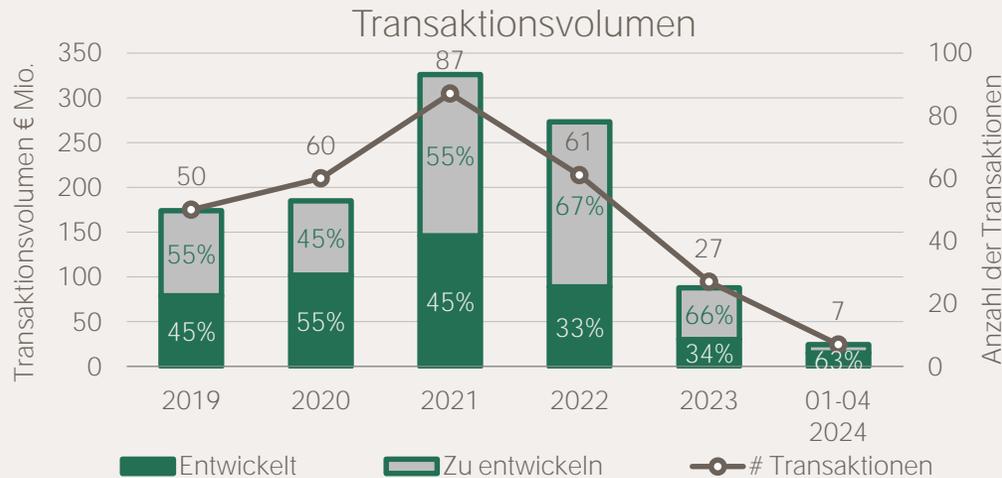
Ø Kaufpreise Eigentumswohnung



Datenstand 01.07.2024; Quelle und © : Arnold Immobilien Marktanalyse

GEHOBENE WOHNBEZIRKE (13, 18, 19)

ZINSHAUSMARKT ALTBAU WIEN



Transaktionsvolumen
01-04 2024

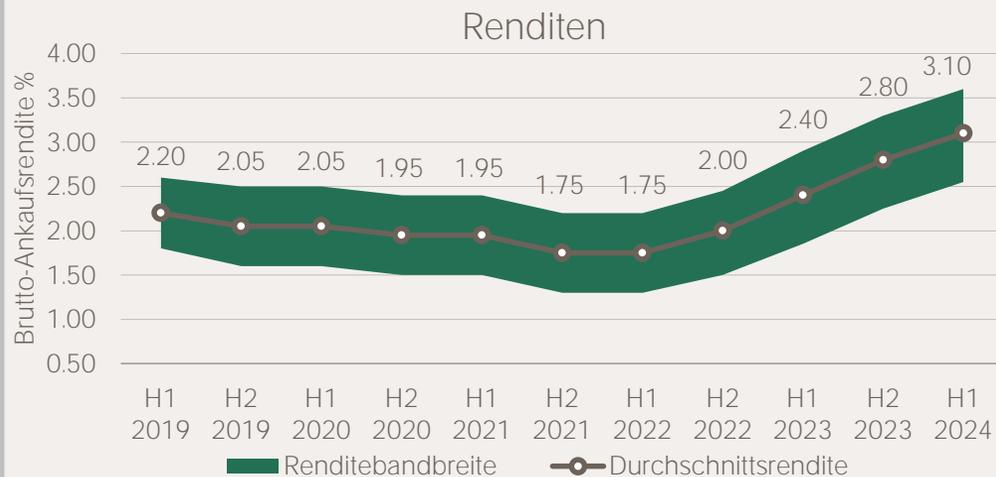
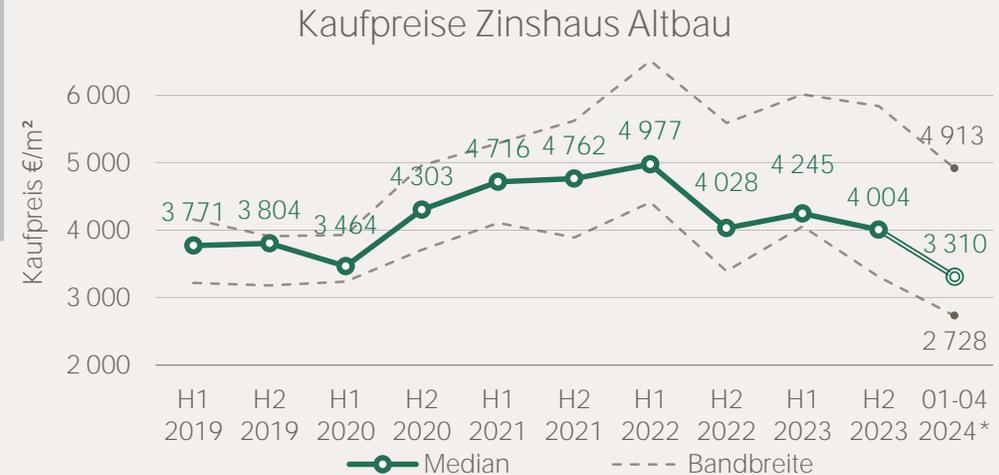
€ 25 Mio.

-21 % vs. 01-04 2023

Median Kaufpreis
Zinshaus 01-04 2024*

3.310 €/m²

-22 % vs. H1 2023



Durchschnittsrendite
H1 2024

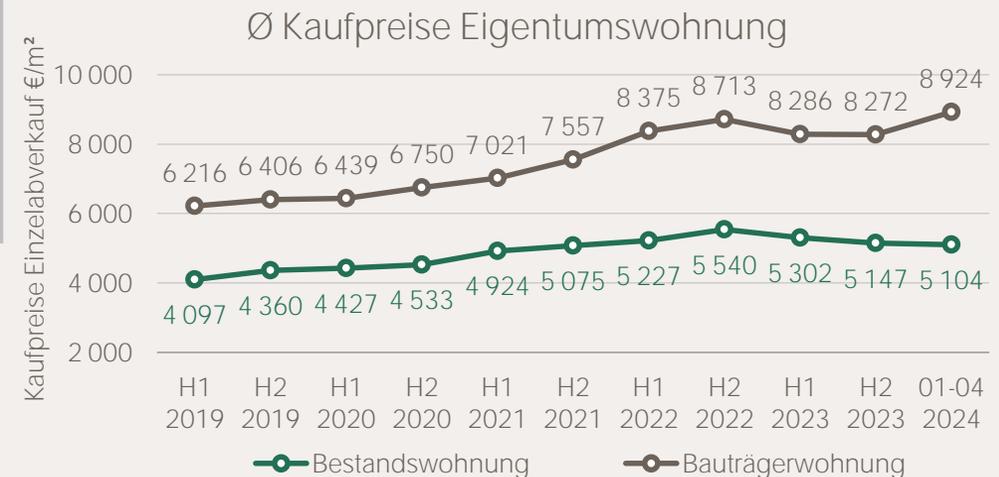
3,10 %

+0,70 %-Pkt. vs. H1 2023

Ø KP Eigentumswgh.
Bestand 01-04 2024

5.104 €/m²

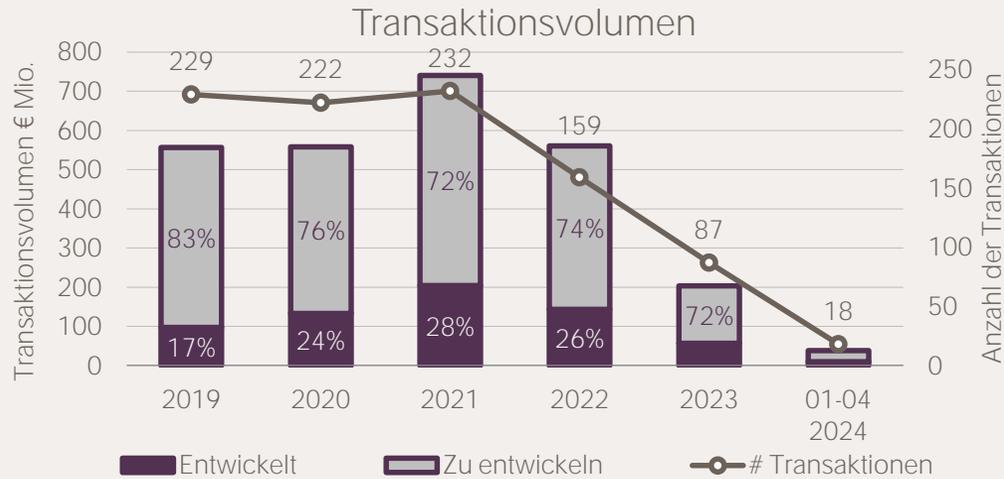
-4 % vs. H1 2023



* Abgeleitet auf Basis der Preisentwicklung vergleichbarer Wohnlagen und verfügbarer Werte (Details siehe Definitionen); Datenstand 01.07.2024; Quelle und © : Arnold Immobilien Marktanalyse

AUFSTREBENDE WOHNBEZIRKE (12,14-17, 20)

ZINSHAUSMARKT ALTBAU WIEN



Transaktionsvolumen
01-04 2024

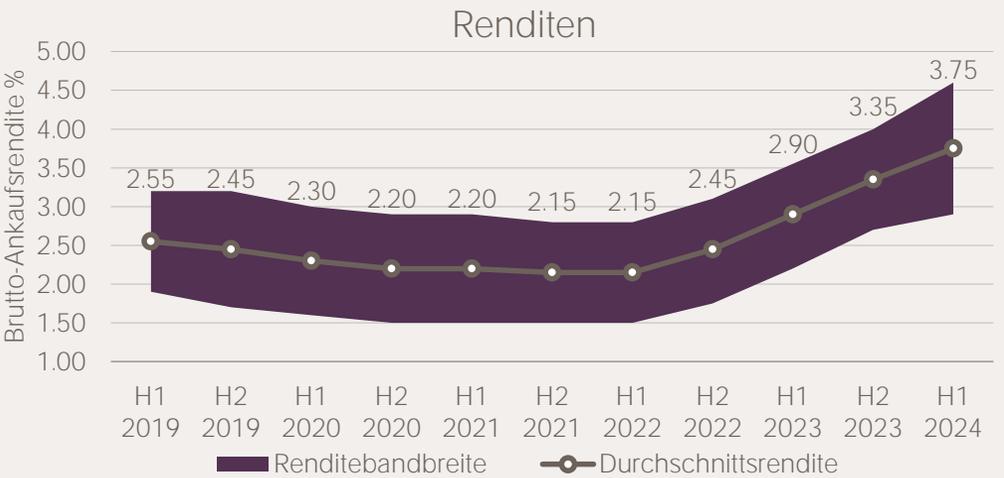
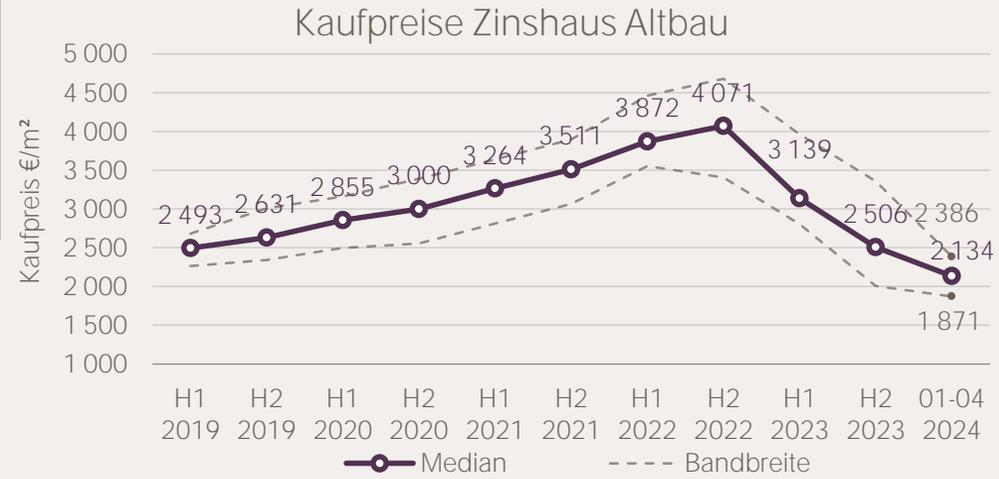
€ 38 Mio.

-46 % vs. 01-04 2023

Median Kaufpreis
Zinshaus 01-04 2024

2.134 €/m²

-31 % vs. H1 2023



Durchschnittsrendite
H1 2024

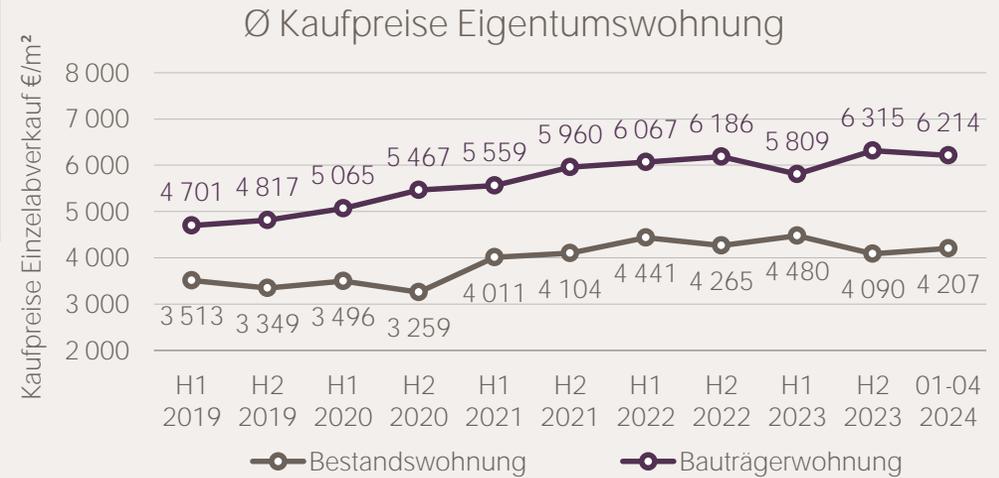
3,75 %

+0,85 %-Pkt. vs. H1 2023

Ø KP Eigentumswgh.
Bestand 01-04 2024

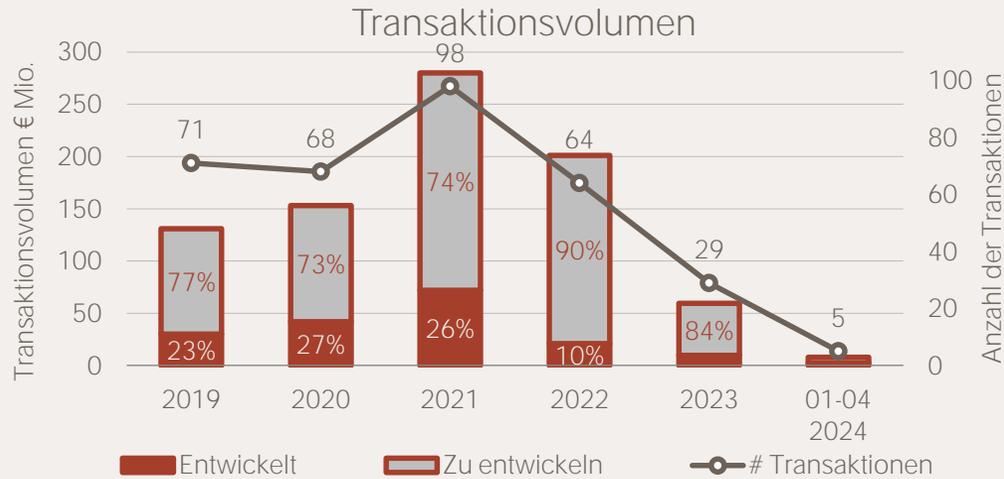
4.207 €/m²

-6 % vs. H1 2023



Datenstand 01.07.2024; Quelle und © : Arnold Immobilien Marktanalyse

FLÄCHENBEZIRKE (10-11, 21-23) ZINSHAUSMARKT ALTBAU WIEN

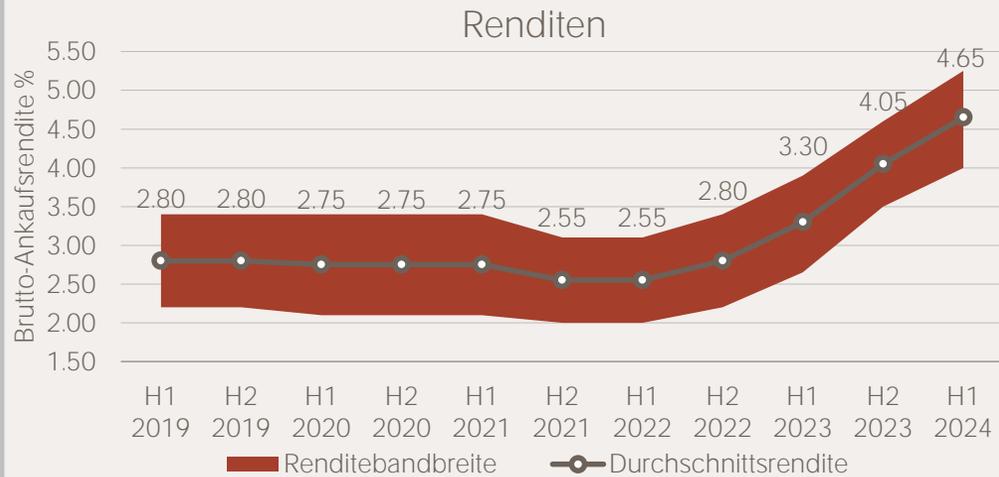
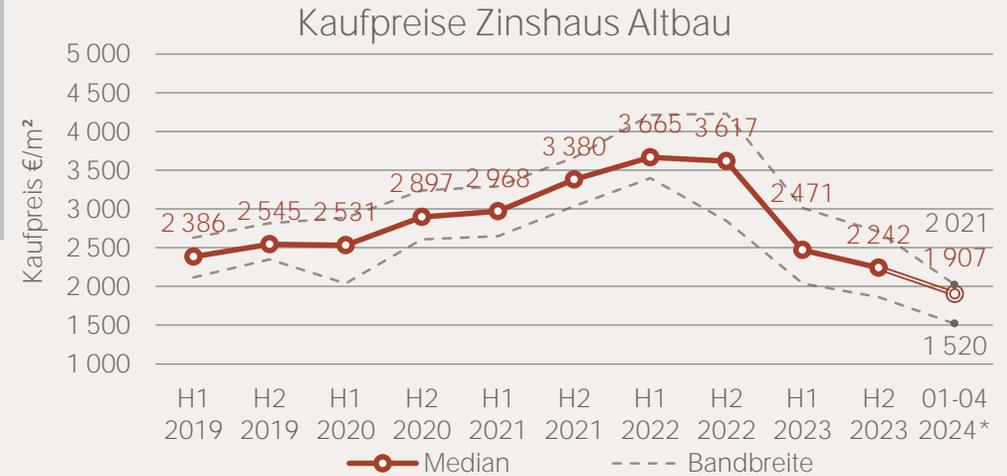


Transaktionsvolumen 01-04 2024

€ 8 Mio.
-64 % vs. 01-04 2023

Median Kaufpreis
Zinshaus 01-04 2024*

1.907 €/m²
-23 % vs. H1 2023

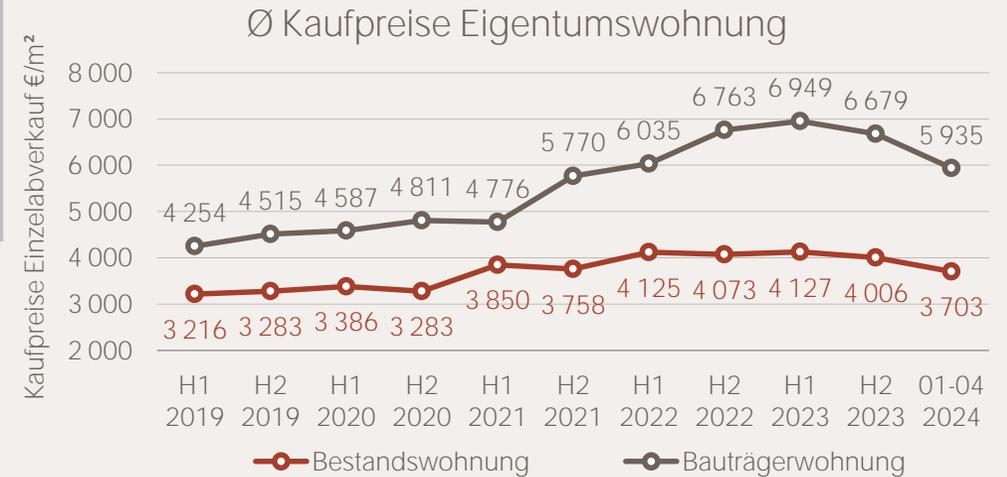


Durchschnittsrendite H1 2024

4,65 %
+1,35 %-Pkt. vs. H1 2023

Ø KP Eigentumswgh.
Bestand 01-04 2024

3.703 €/m²
-10 % vs. H1 2023



* Abgeleitet auf Basis der Preisentwicklung vergleichbarer Wohnlagen und verfügbarer Werte (Details siehe Definitionen); Datenstand 01.07.2024; Quelle und ©: Arnold Immobilien Marktanalyse

ZINSHAUSMARKT ALTBAU WIEN

DEFINITIONEN UND KONTAKT

DEFINITIONEN

ZINSHAUS ALTBAU

- Nicht geförderte Gebäude die aufgrund einer vor dem 1.7.1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden. Das Zinshaus darf keine Sondernutzung (z.B. öffentliche Gebäude) oder Wohnungseigentum aufweisen und muss min. 4 Mieteinheiten umfassen.

TRANSAKTIONSVOLUMEN ZINSHAUS ALTBAU

- Altbau Zinshaustransaktionen aller Nutzungsarten, Asset- und Sharedeal inkl. Zinshausanteile $\geq 25\%$.

ENTWICKLUNGSSTAND ZINSHAUS ALTBAU

- Entwickelt: Dachgeschoss ausgebaut, Fassade und Fenster saniert.
- Zu entwickeln: Dachgeschoss Ausbaupotenzial, Fassade und Fenster sanierungsbedürftig.

AI-KAUFPREISINDEX

- Der AI-Kaufpreisindex wird anhand der Median Kaufpreise pro Quadratmeter Nutzfläche für die jeweiligen zusammengefassten vergleichbaren Wohnlagen berechnet.

KAUFPREISE ZINSHAUS ALTBAU

- Kaufpreise pro Quadratmeter Nutzfläche aller Altbau Zinshaustransaktionen mit der Hauptnutzungsart Wohnen, Asset- und Sharedeal exkl. Zinshausanteile, bei welchen die Nutzfläche bekannt ist. Für Wien Innere Stadt werden aufgrund der geringen Anzahl an Werten auch Zinshausanteile $\geq 25\%$ berücksichtigt. Angegebene Bandbreiten entsprechen jeweils dem 25. und 75. Perzentil aller analysierten Werte. Für die mit * gekennzeichneten Zeiträume liegen zu wenige Einzelwerte vor. Daher werden die Werte auf Basis der Preisentwicklung von vergleichbaren Wohnlagen (Innere Bezirke für Gehobene Wohnbezirke bzw. Aufstrebende Wohnbezirke für Flächenbezirke) sowie den verfügbaren Werten der jeweiligen Wohnlage in Bezug auf die beiden vorangegangenen Halbjahre abgeleitet.

RENDITEN ZINSHAUS ALTBAU

- Bruttoankaufsrenditen (Miettrag p.a. / Kaufpreis) für Altbau Zinshäuser mit einem Anteil an Altmietverträgen $\leq 25\%$. Die Renditebandbreite gibt die jeweiligen Maximal- und Minimalrenditen an.

KAUFPREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Kaufpreise pro Quadratmeter Nutzfläche von Eigentumswohnungen zwischen 30 und 130 m² Nutzfläche. Verkäufe innerhalb eines Naheverhältnisses und auf Baurechtsliegenschaften werden nicht berücksichtigt. Für die Auswertung der Wohnlage „Innere Stadt“ werden alle Wohnungen unabhängig von ihrer Größe exkl. servicierten Apartments analysiert. Bei der Kategorie „Bausträgerwohnung“ ist der Verkäufer ein Projektentwicklungsunternehmen, während die Kategorie „Bestandswohnung“ Wohnungsverkäufe von Privatpersonen und Unternehmen (exkl. Bausträger) erfasst.

QUELLEN: Arnold Immobilien Marktanalyse auf Basis von Kaufverträgen und eigenen Recherchen.

KONTAKT

ARNOLD IMMOBILIEN

Seilergasse 14

1010 Wien

Tel: +43 1 513 01 52

office@arnold.immobilien

© 2024 - Arnold Immobilien

Die Informationen über den Immobilien-Investmentmarkt stammen aus einer Vielzahl von als zuverlässig erachteten Quellen und spiegeln die Ansichten und Meinungen von Arnold Investments zum Zeitpunkt der Veröffentlichung wider. Obwohl die Informationen mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt wurden, lehnt Arnold Investments jegliche Haftung für direkte oder indirekte Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die Reproduktion oder das Zitieren der gesamten oder von Teilen der oben dargestellten Informationen ist ohne schriftliche Genehmigung von Arnold Investments untersagt.