



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

Analyse der Angebots- und Preisentwicklung von Wohnbauland und Zinshäusern in Wien

Univ.Ass. DI Dr. Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald
Univ.-Prof. Dr. Michael Getzner
Wissenschaftliche Assistenz: Gerald Grüblinger, BSc.

Endbericht

6. September 2012

Technische Universität Wien

Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik (IFIP)
im Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung

Auftraggeber:

Kammer für Arbeiter und Angestellte Wien (AK Wien)
Abteilung Konsumentenpolitik
Prinz Eugen Straße 20-22
1040 Wien

Impressum:
Technische Universität Wien

Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung

Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik

Resselgasse 5/2/2

A-1040 Wien

Tel: +43/1/58801-280321

Fax: +43/1/58801-9280321

E-Mail: rosalinde.pohl@tuwien.ac.at (Sekr.)

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

Inhalt

Zusammenfassung	4
1 Ziel der Arbeit	6
2 Datengrundlage, Definitionen	7
2.1 Definitionen	7
2.2 Datensatzbeschreibung.....	8
2.3 Datensatzbereinigung	8
3 Statistische Analyse der Angebots- und Preisentwicklung für Wohnbauland in Wien	9
3.1 Bodenmobilität.....	9
3.1.1 Gesamte Bodenmobilität im Zeitraum 2000-2011	9
3.1.2 Bodenmobilität des Wohnbaulands im Zeitraum 2000-2011	12
3.1.3 Großgrundstücke > 1 ha.....	14
3.1.4 Transaktionen mit unbebautem Wohnbauland und Abbruchobjekten	16
3.1.5 Räumliche Verteilung der Wohnbaulandtransaktionen.....	16
3.2 Akteure am Wohnbaulandmarkt.....	20
3.2.1 Umfang und Struktur der Flächenumsätze nach Akteuren	20
3.2.2 Räumliche Schwerpunkte der Marktaktivitäten der Akteure	25
3.2.3 Strategien der Akteure im Zeitablauf	28
3.3 Preisentwicklung am Wohnbaulandmarkt	29
3.3.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke und Abbruchobjekte des Flachbaulands	30
3.3.2 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke und Abbruchobjekte der Bauklasse II-V (Geschoßbau).....	34
3.3.3 Ökonometrische Preisschätzungen	46
4 Statistische Analyse der Angebots- und Preisentwicklung für Zinshäuser in Wien	50
4.1 Transaktionen mit Zinshäusern (Mobilität)	50
4.2 Akteure am Zinshausmarkt	57
4.3 Preisentwicklung am Zinshausmarkt.....	61
4.3.1 Preisentwicklung für Altmiet Häuser insgesamt	61
4.3.2 Preisentwicklung für Altmiet Häuser nach Bezirksgruppen und Bauklassen	64
5 Abschätzung von Widmungsgewinnen anhand von Fallbeispielen	71
5.1 Bodenpreisdifferenzen nach Widmungskategorien.....	71
5.2 Preissteigerungen bei Umwidmungen (“Grundstücksbiographien”).....	75
5.3 Fallbeispiele von Liegenschaftsankäufen des Wohnfonds Wien	77
5.4 Fazit.....	80
Quellenverzeichnis	82
Tabellenverzeichnis	83
Abbildungsverzeichnis	85

Zusammenfassung

Die Studie untersucht die Angebots- und Preisentwicklung am Wiener Immobilienmarkt in den Segmenten des Wohnbaulands und des Zinshausmarkts in der Dekade 2000 – 2010 (2011). In einer separaten Fragestellung werden Vermögenszuwächse aufgrund von Umwidmungen („Widmungsgewinne“) abgeschätzt.

Primäre Datenbasis ist die Kaufpreissammlung der Magistratsabteilung 69 (Liegenschaftsmanagement) der Stadt Wien.

Entwicklungen am Wohnbaulandmarkt

Insgesamt fanden im Betrachtungszeitraum ca. 15.000 Liegenschaftstransaktionen statt; der Gesamtflächenumsatz (24,8 km²) entspricht etwa 6 % des Wiener Stadtgebiets. Es handelte sich dabei zu $\frac{3}{4}$ um Baulandflächen und zu 60 % um unbebaute Grundstücke bzw. Abbruchobjekte. Das dynamischste Jahr war 2005. Großgrundstücke (> 1 ha) nehmen mit knapp 30 % einen bedeutenden Anteil am Flächenumsatz ein. $\frac{4}{5}$ der gehandelten Baulandflächen liegen in den nordöstlichen (21. und 22. Bezirk) und südlichen Außenbezirken (10.-12., 23.).

Die wichtigsten Akteure am Bodenmarkt sind juristische Personen des Privatrechts (v.a. als Netto-Erwerber) sowie Privatpersonen (als Nettoveräußerer von Liegenschaften). Im Beobachtungszeitraum hat sich die Eigentümerstruktur des Bodens in Wien deutlich verschoben hat, und zwar von Privatpersonen und öffentlichen Eigentümern hin zu gemeinnützigen und - in noch stärkerem Ausmaß - zu gewerblichen Eigentümern. Letztere halten 2010 um ca. 180 ha mehr Wohnbaulandflächen in ihren Portfolios als im Jahr 2000. In den Jahren seit 2007, die durch die allgemeine Wirtschaftskrise sowie durch eine Marktengung am Wiener Bodenmarkt gekennzeichnet waren, hat die Akquisitionstätigkeit der gewerblichen Investoren weiter zugenommen (Immobilien als attraktive Geldanlage). Allerdings trug der Wohnfonds Wien im Rahmen seiner Möglichkeiten durch Veräußerung von Grundstücken zur Angebotserhöhung und damit in begrenztem Ausmaß auch zur Entspannung des Marktes bei.

Die Preisentwicklung am Wohnbaulandmarkt verlief nach Segmenten unterschiedlich: Beim Flachbauland (W/GB I, GS, EKI-W) waren die Preise etwa bis 2004 konstant bis (real) rückläufig, danach zeigt sich ein deutlicher Anstieg, sodass der Median (Wien insgesamt, zu nominellen Preisen) von 212 €/m² im Jahr 2000 bis 331 €/m² im Jahr 2010 gestiegen ist (entspricht +4,6 % p.a.). Die moderate Durchschnittspreisentwicklung am Flachbauland in der ersten Dekadenhälfte ist zum Teil durch eine Verlagerung der Marktaktivitäten in „billigere“ Bezirksgruppen (Rückgang der westlichen, Zunahme der nordöstlichen Bezirke) erklärbar.

Im Geschoßbauland konnte bei den niedrigeren Bauklassen (II und III) der Preisdruck in den letzten Jahren durch die Verlagerung in preisgünstigere Gebiete und durch großflächige Transaktionen weitgehend abgewehrt werden (Medianpreis für Wien insgesamt war 2007 mit 482 €/m² am höchsten und fiel 2010 wieder auf 380 €/m²). Im urbanen Bauland der höheren Bauklassen (IV und V) sind jedoch fast überall die Preise zuletzt deutlich gestiegen: Der Mittelwert für Wien insgesamt stieg in einem Jahr von 2009 auf 2010 um 334 € auf 1.060 €/m², während der Anstieg im Dekadendurchschnitt nur 33 € p.a., also ein Zehntel davon betrug. Ohne die Akquisitionstätigkeit des Wohnfonds Wien wäre der Preisaufrtrieb allerdings erheblich stärker: Klammert man ihn aus, ist im Jahr 2010 der Medianpreis (851 €/m²) um 143 € höher als unter Einbeziehung des Wohnfonds (708 €/m²) – beide Mediane liegen aber deutlich unter dem vorher genannten Mittelwert, was auf Ausreißer am oberen Ende des Preisspektrums hinweist.

Entwicklungen am Markt für Altmiet Häuser

Im Zeitraum von 2000 bis 2011 fanden insgesamt knapp 2.700 Verkäufe von Altmiet Häusern (Baujahr vor 1946) statt; nur 3 % davon waren bestandsfrei. Mehr als die Hälfte (56 %) der Transaktionen fallen auf die Innenbezirke, gefolgt von den westlichen Außenbezirken (23 %).

Am Altmiet Hausmarkt treten praktisch nur zwei Akteursgruppen auf: Privatpersonen, die wie beim Wohnbauland Netto-Verkäufer sind, sowie juristische Personen des Privatrechts (jPP), die Netto-Akquisiteure von Zinshäusern sind. Per Saldo wechselten im Betrachtungszeitraum ca. 550 Häuser von Privatpersonen zu jPP. Es handelt sich daher eindeutig, wie schon in der Vorperiode, um

eine Verschiebung der Eigentümerstruktur von Privatpersonen in Richtung institutioneller Privateigentümer, und dies ist in den Innenbezirken besonders ausgeprägt. Dennoch ist auch die Rolle der Privatpersonen als Investoren mit einem Anteil von etwa 1/3 des Markts nicht vernachlässigbar.

Die Preisentwicklung am Markt für Altmiet Häuser ist eindeutig steigend. Kostete der Erwerb eines durchschnittlichen Zinshauses außerhalb der Innenstadt im Jahr 2000 etwa 626.000 Euro, schlug ein solcher sich 2010 bereits mit ca. 1,8 Mio. Euro zu Buche (nominell). Dies entspricht beinahe einem Anstieg auf das Dreifache oder einer Steigerungsrate von 11,1 % p.a.. Die Preise am Zinshausmarkt sind somit erheblich stärker gestiegen als die Inflation oder der durchschnittlicher Wohnungsaufwand. Einschränkend muss jedoch gesagt werden, dass sich in der Preisentwicklung für Altmiet Häuser auch strukturelle Qualitätsverbesserungen (Sanierung, Dachgeschoßausbau etc.) widerspiegeln, die auf der Datenbasis der Kaufpreissammlung nicht analysiert werden konnten.

Trotz der eindeutig steigenden Preistendenz sind die Unterschiede zwischen den Bezirken und Bauklassen nicht zu vernachlässigen. Vereinfacht gesprochen, lautet der Zusammenhang: „je zentraler und urbaner, desto stärker der Preisanstieg“. Die Preise in den Innenbezirken steigen (von bereits höherem Preisniveau ausgehend) stärker als jene in den Außenbezirken, und die hohen Bauklassen steigen im Preis zumeist stärker als die niedrigen: So beträgt etwa die reale Preisdifferenz pro m² Grundstücksfläche am Ende der Dekade (2008-2010) gegenüber dem Anfang (2000-2002) in den Innenbezirken (hohe Bauklassen) 1.600 (Anstieg Medianpreis von ca. 1.200 auf 2.800 €/m²), in den nordöstlichen Außenbezirken (niedrige Bauklassen) aber nur 180 €/m² (Anstieg des Medianpreises von ca. 790 auf 970 €/m²).

Hauptergebnisse der Abschätzung von Widmungsgewinnen

Die Abschätzung der Vermögenseffekte durch Umwidmungen erfolgte nach drei verschiedenen Methoden: a) Vergleich der Durchschnittspreise nach Widmungskategorien in den südlichen und nordöstlichen Außenbezirken, b) eine Analyse von konkreten Umwidmungsfällen aus der Datenbasis der Kaufpreissammlung Wien („Grundstücksbiographien“), sowie c) eine Analyse von zwei Liegenschaftsankäufen des Wohnfonds Wien, bei denen es in der Entwicklungsgeschichte zu erheblichen Werterhöhungen kam (Fallbeispiele).

Nach allen drei Methoden zeigte sich, dass die Widmungsgewinne bei erstmaliger Baulandwidmung beträchtliche Größenordnungen einnehmen können. Allerdings ist die Bandbreite der im Einzelfall möglichen Effekte nicht nur aufgrund von äußerst unterschiedlichen Rahmenbedingungen, sondern auch je nach gewählter Referenzgröße sehr groß. Im Vergleich der Durchschnittspreise nach Widmungskategorien (südliche und nordöstliche Außenbezirke) beträgt der Unterschied zwischen ländlichen Gebieten und Flachbauland im Durchschnitt bis zu 200 €/m². Der Widmungsfaktor (Verhältnis Flachbaulandpreis zu L-Preis) hat etwa die Bandbreite von 3 – 5 (Flachbauland).

In den Fallbeispielen werden so hohe Differenzen jedoch nur selten erreicht. Der berechnete Widmungsfaktor beläuft sich in den untersuchten Fällen auf etwa 1,5 und der Preisunterschied (WBL flach zu L) in der Bandbreite von 50 bis 150 €/m². Die Grundstücksbiographien lassen jedoch vermuten, dass ein Teil der Wertsteigerung entweder schon früher – vor der ersten bekannten Transaktion – anfällt, oder auch nach der letzten Transaktion noch ein Teil des Wertzuwachses weitergegeben wird. Dies gilt insbesondere für Akteure wie den Wohnfonds Wien, dessen Aufgabe es ist, Grundstücke für den geförderten Wohnbau zur Verfügung zu stellen. In Summe über den gesamten Entwicklungszeitraum und alle Akteure kann daher die Wertsteigerung durchaus die Höhe der (gesamten) Widmungspreisunterschiede erreichen.

Weiters wurde bestätigt, dass Grundstücke in Erwartung einer späteren Baulandwidmung Preise erzielen, die zwischen dem Ertragswert der Ausgangswidmung und dem späteren Baulandpreis liegen (Bauerwartungsland). Wenn die Umwidmung bereits mit hoher Sicherheit und in Kürze erwartet wird, entsprechen sie sogar fast dem Baulandpreis. Im Fall der Veräußerung von Großgrundstücken können dadurch sehr hohe Gewinne für den einzelnen Verkäufer entstehen.

Die Marktpreise von Grundstücken der Widmung „ländliche Gebiete“ (je nach Bezirk zwischen 60 und 100 €/m² zu Preisbasis 2010) spiegeln grundsätzlich bereits eine latente Umwidmungserwartung wider. Lediglich Schutzgebiete (SWW, SWW-L), bei denen eine Umwidmung weitgehend ausgeschlossen ist, haben niedrige Durchschnittspreise von <15 Euro/m².

1 Ziel der Arbeit

Ziel der Arbeit ist, eine fundierte und differenzierte Darstellung der Immobilienmarktentwicklung Wiens in den beiden Segmenten des Wohnbaulands und des Zinshausmarkts in den Jahren von 2000 bis Anfang 2011, mit besonderem Fokus auf die Jahre der „Wirtschaftskrise“ (2008-2010) zu geben. In einem weiteren Abschnitt sollen beispielhaft die Bandbreiten der in Folge von Umwidmungen auftretenden privaten Vermögenseffekte („Widmungsgewinne“) abgeschätzt werden.

Die Arbeit knüpft inhaltlich und methodisch an zwei Vorgängerstudien des gleichen Auftraggebers an¹:

- Wieser, Robert (2008): Wohnbauland in Wien – Entwicklungen 1987 bis Anfang 2005. Wien: Technische Universität, Studie im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien
- Blaas, Wolfgang/ Czasny, Karl/ Feigelfeld, Heidrun/ Wieser, Robert (IFIP/SRZ, 2007): Eigentümerstruktur im Wiener privaten Althausbestand. Analyse der Veränderungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Wien. Wien: SRZ und Technische Universität, Studie im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien

¹ Die Autoren danken Robert Wieser für die Überlassung von Arbeitsunterlagen, die die Anknüpfung an die Vorgängerstudien erheblich erleichterten, sowie für hilfreiche Anmerkungen.

2 Datengrundlage, Definitionen

Primäre Datenquelle für die Analysen ist die **Kaufpreissammlung (KPS) der Stadt Wien (MA 69)**. Die Beobachtungsperiode umfasst das vergangene Jahrzehnt bis zum aktuellsten verfügbaren Datenstand (3. Quartal 2011).

Eine Überprüfung des Datensatzes legte jedoch nahe, dass nur bis etwa zum Jahr 2009 von einer annähernd vollständigen Erfassung der Transaktionen auszugehen ist. Aufgrund von verspäteten Meldungen sowie des mehrstufigen Erhebungsprozesses sind Nachführungen und Korrekturen der Einträge in der Kaufpreissammlung ein bis zwei Jahre nach der Liegenschaftstransaktion keine Seltenheit.

Die Einträge des Jahres 2010 und (noch stärker) 2011 unterscheiden sich in ihrer Anzahl, Struktur und Kohärenz (z.T. unvollständige Einträge, die aussortiert werden mussten) von jenen früherer Jahre. Nicht nur das Rumpfsjahr 2011, sondern auch das Jahr 2010 sind daher als unvollständig erfasste Jahrgänge zu interpretieren.

Zu Vergleichszwecken werden auch andere Datenquellen herangezogen (z.B. Preisindizes der Statistik Austria, frühere Studien), im Bericht wird an entsprechender Stelle darauf hingewiesen.

2.1 **Definitionen**

Bauland inkl. EKL-W

Bauland im juristischen Sinn umfasst Gartensiedlungsgebiete, Wohngebiete, Gemischte Baugebiete sowie Betriebsbau- und Industriegebiete. De facto ist es jedoch sinnvoll, auch die Widmung EKL-W (Erholungsgebiete/Kleingartensiedlungen/ganzjähriges Wohnen) der Kategorie Bauland zuzurechnen, da diese sowohl in Bezug auf die zulässige Verwendung, als auch auf ihre Markteigenschaften starke Ähnlichkeiten zum Bauland aufweist.

Aus diesem Grund wurden in der vorliegenden Studie, im Gegensatz zur Vorgängerstudie, bei der Betrachtung von Bauland auch die als EKL-W gewidmeten Grundstücke mit einbezogen.

Wohnbauland

Eine Teilmenge der Bauland-Grundstücke sind die Wohnbaulandgrundstücke. Es handelt sich um jene Baulandfläche, die eine für das Wohnen gedachte oder überwiegend für Wohnzwecke genutzte Widmung aufweisen, also Gartensiedlungsgebiete, Wohngebiete, Gemischte Baugebiete und EKL-W. Betriebsbau- und Industriegebiete gehören nicht dazu.

Großgrundstück

Ein Großgrundstück ist in der Studie ein Grundstück mit einer Grundstücksfläche von mindestens einem Hektar.

Flachbauland

Flachbauland umfasst in der Studie alle Grundstücke der Widmungskategorien W I, GB I (Wohngebiet oder gemischtes Baugebiet, Bauklasse I), GS (Gartensiedlungsgebiet) oder EKL-W (Erholungsgebiete/Kleingartensiedlungen/ganzjähriges Wohnen).

Geschoßbauland

Geschoßbauland umfasst in der Studie alle Grundstücke der Widmungskategorien Wohngebiet (W) oder gemischtes Baugebiet (GB), die die Bauklassen II, III, IV oder V aufweisen. Die Bauklasse VI („Hochhausbauklasse“, Mindesthöhe > 26m) wird aufgrund struktureller Besonderheiten und geringer Fallzahl in der Kaufpreissammlung bei der Detailanalyse des Geschoßbaulands ausgeklammert (sehr wohl sind diese Datensätze jedoch in der Gesamtauswertung enthalten).

Das Geschoßbauland wird weiters differenziert in:

„Geschoßbauland niedrig“: nur Bauklassen II und III, sowie

„Geschoßbauland hoch“: nur Bauklassen IV und V

Altmiethäuser

Transaktionen mit Altmiethäusern wurden wie folgt abgegrenzt: Sämtliche Transaktionen, die in der Kaufpreissammlung die Zuordnungscode 6 („Mietwohnhaus voll/tw.“) und 7 („Mietwohnhaus leer“) haben, und die vor dem Jahr 1946 (d.h. bis inkl. 1945) errichtet wurden.

Diese Abgrenzung erfolgt in Anlehnung an das Mietrechtsgesetz, welches im Vollenanwendungsbereich für Gebäude gilt, die auf Grund einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind (vgl. Mietrechtsgesetz, 1981, § 16 (1)).

2.2 Datensatzbeschreibung

Die Kaufpreissammlung der Stadt Wien (MA 69 Liegenschaftsmanagement) umfasst insgesamt 40.871 Datensätze mit 97 Variablen (Spalten).

Es handelt sich dabei um eine Auflistung sämtlicher Liegenschaftstransaktionen, die in der Stadt Wien zwischen 1984 und 2011 (3. Quartal) stattgefunden haben. Es ist jedoch anzumerken, dass die Jahrgänge vor 1987 und nach 2009 nicht vollständig sind. Nicht enthalten sind Transaktionen von Eigentumswohnungen.

Die 97 Ausprägungen umfassen u.a. Informationen über die Lage der Liegenschaft (Bezirk, Katastralgemeinde, Postadresse, Grundstücksnummer, EZ; jedoch keine Zählgebietszuordnung), Größe, Widmungskategorie, Bauklasse, Nutzung, Transaktionsart (Kaufvertrag, Versteigerung, Magistratsbeschluss etc.), Erwerber/Veräußerer nach Kategorien, Kaufpreis insgesamt, tw. Abbruchkosten und Informationen über die Nutzfläche (allerdings unvollständig).

Nicht erhoben wurden u.a. Informationen über den Bebauungstyp, die Bauweise, den Bauzustand, die Wohnungsanzahl oder das Rechtsverhältnis der Wohnungen.

2.3 Datensatzbereinigung

Zu Beginn der Datensatzbereinigung wurden erkennbare Tipp- und Zuordnungsfehler korrigiert. Weiters wurden offensichtlich fehlerhafte (z.B. Nichtübereinstimmung von Bezirk und Katastralgemeinde) oder für die Auswertung nicht verwendbare Datensätze (z.B. fehlende Widmungsangabe, fehlende Angabe zum Kaufpreis) und Variablenausprägungen eliminiert. Diese anfängliche Bereinigung erfolgte manuell „nach Augenmaß“ und garantiert keine Elimination aller fehlerhaften Einträge.

In einem weiteren Schritt wurden strukturiert Fehleinträge und Duplikate gesucht und eliminiert, soweit diese automatisiert erkennbar waren. Einige Datensätze erwiesen sich als stark unvollständig und wurden ebenfalls gelöscht.

Liegenschaften mit einer Grundstücksfläche von weniger als 100 m² wurden als nicht relevant eingestuft und eliminiert, gleiches gilt für Grundstücke mit einem Erwerbsdatum vor 1985.

Die verbleibende Kaufpreissammlung „KPS_IFIP“ enthält 38.047 Datensätze mit je 32 Spalten. Allerdings liegt der Fokus der Arbeit auf der Analyse der Marktentwicklung seit dem Jahr 2000. Mit Ausnahme des letzten Kapitels (Umwidmungsgewinne) werden daher für die Analysen nur die Transaktionen ab dem Jahr 2000 berücksichtigt. Dies sind insgesamt 15.291 Datensätze.

Je nach Kapitel und Fragestellung wurde in weiterer Folge separat selektiert. Die Auswahl wird im jeweiligen Abschnitt erläutert.

3 Statistische Analyse der Angebots- und Preisentwicklung für Wohnbauland in Wien

Der erste Teil der Arbeit umfasst eine deskriptiv-statistische sowie qualitative Analyse der Angebots-, Akteurs- und Preisentwicklung am Markt für Wohnbauland in Wien.

Das Wohnbauland wird dabei differenziert nach Flachbau (Bauklasse I) und Geschößbau (Bkl II-V). Da jedoch zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs manche späteren Wohnbaugrundstücke u.U. noch eine andere Widmung (z.B. landwirtschaftl.) haben, werden bei der Analyse der Flächenumsätze und der Akteure zunächst alle Widmungskategorien einbezogen.

Bei der Aufbereitung der Ergebnisse wird, soweit dies möglich ist, eine Vergleichbarkeit der Darstellungen mit den entsprechenden Abschnitten der Vorgängerstudie (Wieser, 2008) sichergestellt.

3.1 Bodenmobilität

3.1.1 Gesamte Bodenmobilität im Zeitraum 2000-2011

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum knapp 15.300 Liegenschaftstransaktionen erfasst, die einem Gesamtflächenumsatz von etwa 2.480 ha (24,8 km²) entsprechen. Anders ausgedrückt, wechselten in knapp 12 Jahren Flächen einer Größe von 6 % des gesamten Wiener Stadtgebiets den Eigentümer².

Mehr als $\frac{3}{4}$ der veräußerten Gesamtfläche (1.893 ha) und sogar 94 % der Transaktionen betraf Flächen mit Baulandwidmung (inkl. EKL-W), was die hohe Bedeutung des Baulandes im städtischen Bodenmarkt unterstreicht (vgl. Abbildung 3.1.a). Zu den Baulandflächen zählen die Flächenwidmungskategorien Wohngebiet (W), gemischtes Baugebiet (GB), Gartensiedlungsgebiete (G), Betriebsbau- und Industriegebiete (BG/IG), sowie zusätzlich Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen (EKI-W)³. Nicht-Baulandflächen sind demnach alle anderen Widmungskategorien: alle Grünlandkategorien (exkl. EKI-W), Verkehrsbänder und Sondergebiete.

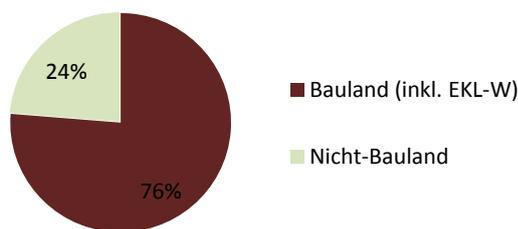
Die gesamte als Bauland gewidmete Fläche Wiens (zzgl. EKL-W) beträgt 14.307 ha (MA 18, Generalisierte Flächenwidmungsplanung, 2012). Die im Betrachtungszeitraum veräußerten Baulandgrundstücke (inkl. Mehrfachtransaktionen) entsprechen demnach der Größe von 13,2 % der als Bauland (inkl. EKL-W) gewidmeten Fläche Wiens.

Die quantitativ mit Abstand wichtigste Nutzungskategorie der veräußerten Flächen stellten die unbebauten Grundstücke und Abbruchobjekte dar (59% des Flächenumsatzes). Von deutlich niedrigerer Größenordnung waren die Flächenumsätze für Ein- und Zweifamilienhäuser (15%), Betriebsobjekte (13%) und Mietwohnhäuser (11%). Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung spielten mit 2% des Flächenumsatzes eine fast vernachlässigbare Rolle. Die Aufteilung der Nutzungskategorien ist in Abbildung 3.1.b veranschaulicht.

² Mehrfachtransaktionen mit identischen Grundstücken eingeschlossen

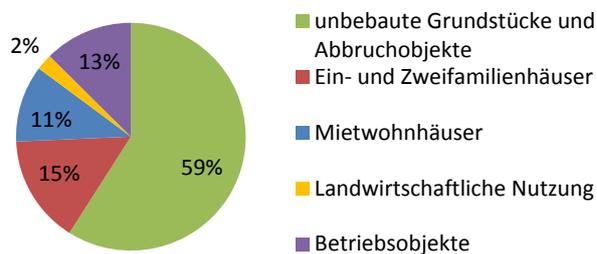
³ In späteren Analysen wird nur mehr das Wohnbauland herausgegriffen. Dies unterscheidet sich vom „Bauland“ durch Ausklammerung der betrieblichen Baulandkategorien (BG/IG).

Abbildung 3.1.a: Flächenumsatz nach Widmung der Grundstücke



Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69

Abbildung 3.1.b: Flächenumsatz nach Nutzung der Grundstücke



Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69

Die folgende Tabelle 3.1.a zeigt die wichtigsten Kennwerte zur Bodenmobilität im Zeitraum 2000 bis zum 3. Quartal 2011 nach Nutzungs- und Widmungskategorien.

Tabelle 3.1.a: Bodenmobilität nach Nutzungs- und Widmungskategorien (2000 bis 3.Q. 2011) [alle Transaktionsarten]

	Anzahl der Transaktionen	Flächenumsatz (ha)	Flächenumsatz (%)	Flächenumsatz pro Transaktion (m ²)
unbebaute Grundstücke und Abbruchobjekte				
Bauland (inkl. EKL-W)	5.569	991	40	1.780
Nicht-Bauland	779	473	19	6.076
Summen/Anteile	6.348	1.465	59	2.307
Ein- und Zweifamilienhäuser				
Bauland (inkl. EKL-W)	4.250	328	13	773
Nicht-Bauland	80	52	2	6.483
Summen/Anteile	4.330	380	15	878
Mietwohnhäuser				
Bauland (inkl. EKL-W)	3.893	267	11	686
Nicht-Bauland	21	3	0	1.541
Summen/Anteile	3.914	270	11	691
Landwirtschaftliche Nutzung				
Bauland (inkl. EKL-W)	4	3	0	6.299
Nicht-Bauland	85	54	2	6.397
Summen/Anteile	89	57	2	6.392
Betriebsobjekte				
Bauland (inkl. EKL-W)	596	304	12	5.101
Nicht-Bauland	14	6	0	4.539
Summen/Anteile	610	310	13	5.088
Alle				
Bauland (inkl. EKL-W)	14.312	1.893	76	1.323
Nicht-Bauland	979	589	24	6.018
Insgesamt	15.291	2.483	100	1.624

Bauland: Widmungskategorien W, GB, GS, Ekl-W, BG, IG. Nicht-Bauland: Widmungskategorien SWW, L, SPK, EPK, ESP, EKL, sonstige Erholungsgebiete, Friedhof, Verkehrsbänder, Sondergebiete

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69

Die obige Aufstellung umfasst alle Widmungs- und Erwerbsarten, d.h. auch nicht marktmäßige Transaktionen wie Zwangsversteigerungen, Behördenbescheide oder Magistratsbeschlüsse. Unter den gehandelten Objekten stehen 115 Gebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser, Mietwohnhäuser, Betriebsobjekte) auf nicht als Bauland gewidmeten Grundstücken. Dies spricht – neben möglichen Zuordnungsfehlern in der Kaufpreissammlung – für widmungsfremd genutzte Grundstücke.

Schränkt man die Betrachtung auf jene Transaktionen ein, bei denen ein Kaufvertrag abgeschlossen wurde⁴, reduziert sich die Zahl der Transaktionen um 10 % auf etwa 13.800 und der gesamte

⁴ Zusätzliches Erfordernis: Kaufpreis darf weder unbekannt noch Null sein, da diese Fälle als unvollständige oder fehlerhafte Einträge bereits bei der Datenbereinigung eliminiert wurden.

Flächenumsatz um 16 % auf 21 km². Die Analyse der Widmungs- und Nutzungsverteilung zeigt, dass die nicht marktmäßig gehandelten Transaktionen weit überwiegend Grünland- und Verkehrsflächen sind. Nur 8 % des Baulandflächenumsatzes, aber 40% des sonstigen Flächenumsatzes erfolgte ohne Kaufvertrag, wobei die letzte Kategorie überdurchschnittlich große Flächen pro Transaktion aufwies.

Ein Blick auf den Verlauf der Marktaktivitäten innerhalb der Betrachtungsperiode (Tabelle 3.1.b und Abbildung 3.1.c) zeigt, dass sich am Wiener Bodenmarkt deutliche Perioden von stärkerer und schwächerer Dynamik abwechseln.

Tabelle 3.1.b: Zeitliche Entwicklung der Flächen- und Geldumsätze innerhalb der Periode 2000-2010

Jahr	Anzahl der Transaktionen	Flächenumsatz (ha)	Flächenumsatz in % der Gesamtfläche Wiens	Geldumsatz (Mio. EUR real, PB 2010)	Ø Flächenumsatz pro Transaktion (m ²)	Geldumsatz pro m ² (EUR real, PB 2010)
2000	1.397	260	0,63	1.022	1.859	394
2001	1.230	188	0,45	896	1.530	476
2002	1.184	189	0,45	1.053	1.593	559
2003	1.306	186	0,45	951	1.421	513
2004	1.412	190	0,46	975	1.348	512
2005	1.651	277	0,67	1.258	1.680	453
2006	1.466	260	0,63	1.521	1.772	585
2007	1.296	213	0,51	1.225	1.642	576
2008	1.384	244	0,59	1.198	1.760	492
2009	1.272	183	0,44	1.200	1.442	654
2010*	1.108	189	0,46	1.127	1.709	595
Insgesamt	14.706	2.379	5,73	12.428		
Durchschnitte	1.337	216	0,52	1.130	1.614	528

* Rumpffjahr mit (vermutlich) unvollständiger Erfassung der Transaktionen

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

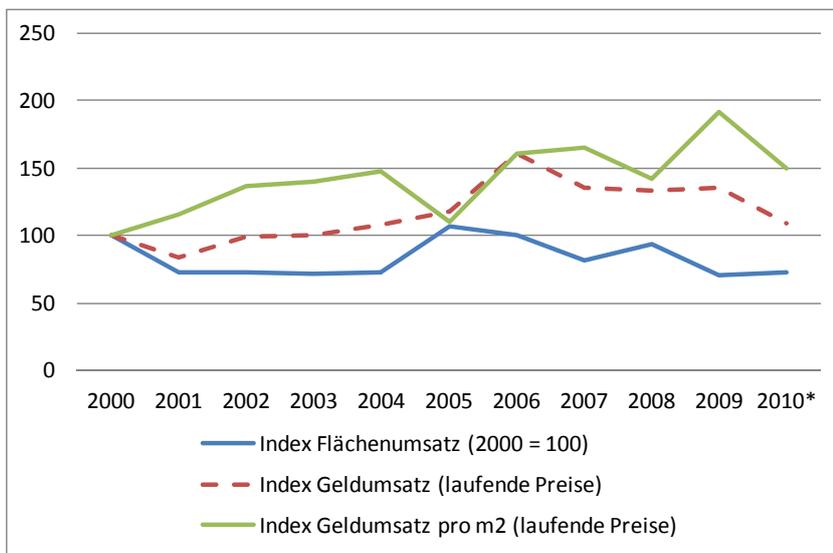
Im Durchschnitt wechselten in der betrachteten Dekade pro Jahr etwa 216 ha oder etwas mehr als ½ Prozent der Wiener Bodenfläche den Eigentümer.

Dies ist etwa um 19 % weniger als im Durchschnitt des Zeitraums 1987 – 2004 (268 ha p.a., vgl. Wieser 2008, S.10). Da in diesen Zeitraum auch die äußerst dynamischen Jahre 1988 – 1993 fielen, die von einem starken Bevölkerungszuwachs und einer Marktanheizung in Folge der Ostöffnung gekennzeichnet waren, ist diese Differenz nicht verwunderlich. Die überlappenden Jahre (2000 – 2003) beider Untersuchungen weisen nur geringfügige Unterschiede auf, wobei die aktuelle Auswertung höhere Werte bei Transaktionen und Flächenumsatz zeigt. Dies liegt v.a. an Nacherfassungen in der Kaufpreissammlung (was bedeutet, dass die letzten Jahre in der damaligen Auswertung unvollständig erfasst waren) und zum kleinen Teil an marginal unterschiedlichen Datensatzabgrenzungen.

Von 2000 bis 2005 folgte die Dynamik des Flächenumsatzes einer klassischen U-Form (hohes Anfangsniveau, Rückgang bis zum Tiefpunkt 2003, erneuter Anstieg bis zum Maximum 2005). Danach gingen die Flächenumsätze tendenziell wieder zurück bis zum Jahr 2010, allerdings mit mehreren leichteren Auf- und Abwärtsbewegungen.

Für diese Flächentransaktionen wurden insgesamt (zu Preisbasis 2010) etwa 12,4 Mrd. Euro bezahlt. Das nach Geldumsätzen dynamischste Jahr war 2006. Die geringsten Geldumsätze erfolgten im Jahr 2001, als die Flächendynamik sich bereits im Abwärtstrend befand, und gleichzeitig die Durchschnittspreise noch relativ niedrig waren.

Abbildung 3.1.c: Entwicklung der Bodenmobilität 2000 bis 2010 (alle Widmungskategorien, alle Transaktionen)



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Abbildung 3.1.c stellt die Entwicklung der Flächenumsätze, der Geldumsätze insgesamt und der durchschnittlichen Geldumsätze pro m² gegenüber. Deutlich erkennbar ist die negative Korrelation zwischen dem Flächenumsatz und dem Geldumsatz pro m². In den Jahren, in denen viel Fläche gekauft wurde, wurde pro m² weniger bezahlt als in den Jahren mit geringerer Flächenmobilität. Es ist zu vermuten, dass dafür die Grundstückspreisentwicklung mitverantwortlich ist. Dennoch ist sollten an dieser Stelle noch keine voreiligen Schlüsse gezogen werden. Da in der Aufstellung alle Widmungskategorien enthalten sind, deren Zusammensetzung sich von Jahr zu Jahr deutlich unterscheiden kann, ist die Vergleichbarkeit zwischen den Jahren stark eingeschränkt. Es ist möglich, dass für hohe durchschnittliche Umsätze pro m² nicht primär die hohen Marktbewertungen („Preise“) verantwortlich sind, sondern ein überdurchschnittlich hoher Anteil an zentral gelegenen Baulandgrundstücken unter den gehandelten Flächen.

Im nächsten Abschnitt werden daher die Grundstücke mit Wohnbaulandwidmung genauer betrachtet.

3.1.2 Bodenmobilität des Wohnbaulands im Zeitraum 2000-2011

Innerhalb des Baulandes ist das Wohnbauland von besonderer Relevanz für die gegenständliche Analyse. Es werden vorerst alle Grundstücke mit Wohnbaulandwidmung betrachtet, d.h. sowohl bebaute, als auch unbebaute.

Zusätzlich zu den Baulandkategorien gemäß Wiener Bauordnung wird die Widmungskategorie „EKL-W“ (Erholungsgebiet Kleingarten – ganzjähriges Wohnen) ebenfalls in die Analyse einbezogen, da diese in Bezug auf ihr Nutzungspotenzial und ihre Marktbewertung einer Baulandkategorie „Bauklasse I“ ähnlicher ist als Grünlandwidmungen.

Tabelle 3.1.c: Wohnbauland nach Zuordnung und Widmung - Transaktionen, Flächen- und Geldumsätze insgesamt (2000 bis 2011 3.Q.)

	Anzahl der Transaktionen	Anteil an Transaktionen mit Wohnbauland gesamt (%)	Flächenumsatz (ha)	Anteil an Flächenumsatz mit Wohnbauland gesamt (%)	Flächenumsatz pro Transaktion (m ²)	Preis pro m ² (EUR real, PB 2010)	Geldumsatz (Mio. EUR real, PB 2010)	Anteil an Geldumsatz (%)
unbebaut nach Widmung								
GS	420	11	82	13	1.945	127	104	5
WI/GBI	2072	57	204	34	983	293	597	31
WII/GBII	346	9	132	22	3.814	262	346	18
WIII/GBIII	271	7	71	12	2.627	394	281	14
WIV/GBIV	195	5	51	8	2.606	614	312	16
WV/GBV	45	1	20	3	4.542	782	160	8
WVI/GBVI	19	1	6	1	2.916	1508	84	4
EKL-W	292	8	41	7	1.405	165	68	3
Insgesamt Durchschnitt	3.660	100	606	100	1.657	3	1.950	100
Abbruchobjekte nach Widmung								
GS	58	5	7	3	1.217	112	8	1
WI/GBI	616	51	79	34	1.280	355	280	21
WII/GBII	107	9	34	15	3.204	360	123	9
WIII/GBIII	216	18	41	18	1.906	724	298	22
WIV/GBIV	173	14	48	21	2.761	910	435	32
WV/GBV	14	1	16	7	11.707	1023	168	12
WVI/GBVI	5	0	4	2	7.240	742	27	2
EKL-W	20	2	1	0	540	430	5	0
Insgesamt Durchschnitt	1.209	100	230	100	1.904	583	1.343	100
Wohnbebauung nach Widmung								
GS	230	3	17	3	755	375	65	1
WI/GBI	3858	48	284	48	735	532	1.508	20
WII/GBII	499	6	45	8	911	911	414	6
WIII/GBIII	1643	20	108	18	657	1547	1.671	22
WIV/GBIV	1695	21	122	21	722	2362	2.891	38
WV/GBV	122	2	9	2	774	10091	953	13
WVI/GBVI	1	0	0	0	600	1833	1	0
EKL-W	55	1	4	1	675	375	14	0
Insgesamt Durchschnitt	8.103	100	590	100	728	1.274	7.516	100
Sonstige Nicht-Wohnnutzung nach Widmung (Iw. Nutzung, Wald, Kleingärten, Weingärten, Betriebsobjekte)								
GS	152	17	21	10	1.412	101	22	2
WI/GBI	299	33	43	20	1.425	282	120	13
WII/GBII	160	18	71	33	4.448	394	280	30
WIII/GBIII	112	12	46	21	4.081	607	278	30
WIV/GBIV	45	5	26	12	5.862	615	162	18
WV/GBV	3	0	4	2	12.033	1129	41	4
WVI/GBVI	0	0	0	0			0	0
EKL-W	130	14	7	3	572	273	20	2
Insgesamt Durchschnitt	901	100	218	100	2.424	423	923	100
Wohnbauland insgesamt nach Widmung								
GS	860	6	128	8	1.484	155	198	2
WI/GBI	6845	49	609	37	890	411	2.505	21
WII/GBII	1112	8	283	17	2.544	411	1.164	10
WIII/GBIII	2242	16	266	16	1.187	950	2.527	22
WIV/GBIV	2108	15	247	15	1.173	1536	3.800	32
WV/GBV	184	1	50	3	2.711	2648	1.321	11
WVI/GBVI	25	0	9	1	3.688	1209	112	1
EKL-W	497	4	53	3	1.072	200	107	1
Insgesamt Durchschnitt	13.873	100	1.645	100	1.186	713	11.733	100
Wohnbauland insgesamt nach Widmung								
GS	860	6	128	8	1.484	155	198	2
WI/GBI	6845	49	609	37	890	411	2.505	21
WII/GBII	1112	8	283	17	2.544	411	1.164	10
WIII/GBIII	2242	16	266	16	1.187	950	2.527	22
WIV/GBIV	2108	15	247	15	1.173	1536	3.800	32
WV/GBV	184	1	50	3	2.711	2648	1.321	11
WVI/GBVI	25	0	9	1	3.688	1209	112	1
EKL-W	497	4	53	3	1.072	200	107	1
Insgesamt Durchschnitt	13.873	100	1.645	100	1.186	713	11.733	100
Wohnbauland insgesamt nach aktueller Nutzung ("Zuordnung")								
unbebaut	3660	26	606	37	1657	322	1950	17
Abbruchobjekte	1209	9	230	14	1904	583	1343	11
Wohnbebauung	8103	58	590	36	728	1274	7516	64
Sonstige Nicht-Wohnnutzung	901	6	218	13	2424	423	923	8
Insgesamt Durchschnitt	13.873	100	1.645	100	1.186	713	11.733	100

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

In den knapp 12 Jahren wurden in Wien in ca. 13.900 Transaktionen bebaute oder unbebaute Wohnbaulandgrundstücke mit einer Gesamtfläche von 1.600 ha veräußert. Die durchschnittliche Größe pro Transaktion betrug ca. 1.200 m². Innerhalb der verschiedenen Kategorien nahmen den größten Anteil (sowohl der Zahl, als auch der Fläche nach) Grundstücke mit Bauklasse I ein, also für Ein- und Zweifamilienhäuser geeignete Flächen (Tabelle 3.1.c).

58 % der Transaktionen betrafen Grundstücke mit bestehender Wohnbebauung (Einfamilienhäuser oder Geschößwohnbauten) und sind daher dem Segment des Häusermarktes zuzuordnen. 42 % der Grundstücke aber waren nicht widmungskonform genutzt, d.h. sie waren entweder unbebaut, Abbruchobjekte oder anders als durch Wohnbebauung genutzt. Diese Kategorien stellen die Potenzialflächen für den Wohnbaumarkt dar.

Überraschend ist, dass in der Großstadt Wien trotz Siedlungsdruck für die Erschließung neuer Wohnbaupotenziale die unbebauten Grundstücke (37 % des Flächenumsatzes) noch eine deutlich größere Rolle spielen als bereits einmal bebaute und in Umnutzung befindliche Grundstücke (Kategorien „Abbruchobjekte“ und „sonstige“, zusammen 27 % des Flächenumsatzes).

Fasst man die Widmungskategorien GS, EKL-W und W I/GB I als „Flachbauland“ zusammen und die Bauklassen II bis VI als „Geschößbauland“, kommt letzteres auf 40% der Transaktionen, 52 % des Flächenumsatzes und 76 % des Geldumsatzes.

Erwartungsgemäß ist der Durchschnittspreis pro m² bei den Transaktionen mit bestehender Wohnbebauung mit 1274 € pro m² (PB 2010) mit Abstand am höchsten, da ja nicht nur das Grundstück, sondern auch der Gebäudewert in den Preis einfließt. Abbruchobjekte erzielen im Schnitt 583 € pro m², unbebaute Grundstücke hingegen nur 322 € pro m². Wie schon bei Wieser (2008, S. 15) für den Zeitraum 1987 bis 2004 gezeigt, gilt auch im Zeitraum 2000 bis 2011, dass in allen Bauklassen (mit Ausnahme der nicht repräsentativen Bauklasse VI und den Gartensiedlungsgebieten) die Abbruchobjekte höhere Preise erzielen als unbebaute Grundstücke. Dies kann durch die zentralere Lage der Abbruchobjekte erklärt werden.

Die Bauklasse, die ja das erlaubte Maß der baulichen Nutzung bestimmt, ist ein maßgeblicher Einflussfaktor auf den Preis eines Grundstücks. Im Vergleich zu Bauklasse I erzielten unbebaute Grundstücke in Bauklasse III um ein Drittel höhere m²-Preise, im Fall der städtisch verdichteten Bauklasse V sogar das 2,7-fache. Hier ist jedoch nicht berücksichtigt, dass Grundstücke mit höherer Bauklasse in der Regel auch zentraler gelegen sind und ein Teil des Preisaufschlags auch auf die Lageeigenschaften zurückzuführen ist. Lediglich die Bauklassen II und VI fallen aus dem Bild, da sie im Vergleich zu den anderen Bauklassen relativ zu niedrige Durchschnittspreise aufweisen. Bauklasse VI ist aufgrund der geringen Fallzahl nicht als repräsentativ anzusehen. Bei Bauklasse II mag die Ursache für die vergleichsweise niedrigen Preise am ehesten darin liegen, dass es sich dabei überwiegend um peripher gelegene Grundstücke für kleinere Geschößwohnbauten handelt. Die Grundstücke der BK I hingegen haben zwar eine (noch) geringere bauliche Ausnutzbarkeit, sind aber dem Segment der Einfamilienhäuser zuzurechnen, das in Wien ein kleines und relativ hochpreisiges Marktsegment darstellt.

Besonders große Einheiten (im Durchschnitt mehr als 1 ha pro Transaktion, allerdings relativ kleine Fallzahlen) wechselten bei Abbruchobjekten und (ehemals) betrieblich genutzten Grundstücken mit hoher Bauklasse (BK V oder VI) den Eigentümer. Hierbei dürfte es sich vorwiegend um Großprojekte in zentral gelegenen, in Umnutzung befindlichen Stadtentwicklungsgebieten (z.B. Bahnareale) handeln.

3.1.3 Großgrundstücke > 1 ha

Aufgrund ihrer strategischen Bedeutung als Reserveflächen für zukünftigen Wohnungsbedarf einerseits, und ihrer guten Eignung für den großvolumigen Wohnbau andererseits, stellen Großgrundstücke im Wohnbauland ein besonders wichtiges Marktsegment dar.

Aus Tabelle 3.1.d geht hervor, dass im Betrachtungszeitraum 196 Transaktionen mit Großgrundstücken > 1 ha mit einem Flächenumsatz von insgesamt 459 ha stattgefunden haben. Dies entspricht einem durchaus bedeutenden Anteil von ca. 28 % am gesamten Flächenumsatz im Wohnbauland.

Tabelle 3.1.d Grundstücksmobilität für Großgrundstücke (> 1 ha) im Wohnbauland

Betrachtungszeitraum 2000 – 2011 (3.Q)	Anzahl der Transaktionen	Flächenumsatz (ha)	Flächenumsatz pro Transaktion (m ²)	Preis pro m ² (EUR real, PB 2010)	Geldumsatz (Mio. EUR real, PB 2010)
unbebaute Grundstücke und Abbruchobjekte	144	336	23.309	264	887
Ein- und Zweifamilienhäuser	12	28	23.292	275	77
Mietwohnhäuser	4	9	23.075	493	45
Betriebsobjekte	36	86	24.014	357	309
Alle	196	459	23.433	287	1.317

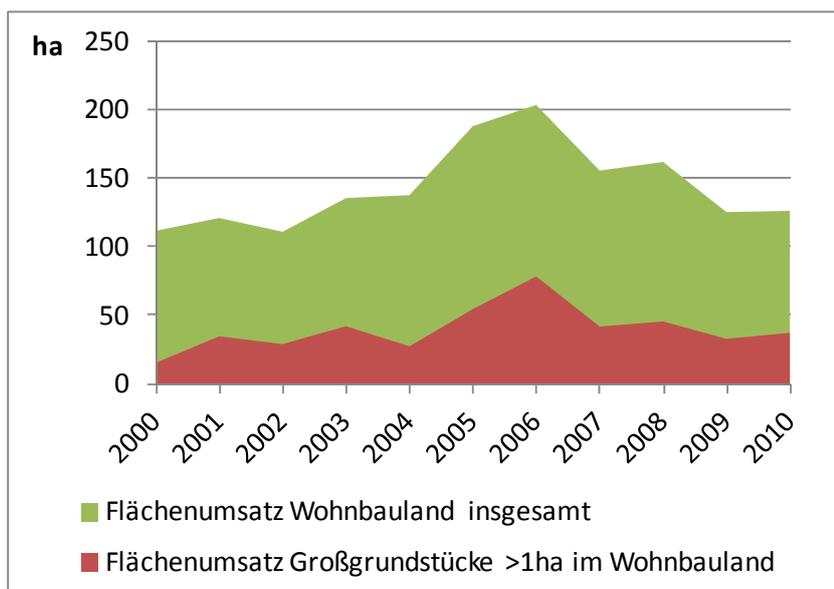
Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Strukturell unterscheiden sich die Großgrundstücke deutlich vom Rest des Marktes. Die Wohnbau-Potenzialflächen, also unbebaute Grundstücke und Abbruchobjekte dominieren bei weitem: 73 % der gehandelten Großgrundstücke im Wohnbauland sind unbebaut oder lediglich durch Abbruchobjekte belegt.

Die Durchschnittspreise für Großgrundstücke liegen in allen Nutzungskategorien erheblich unter jenen des Gesamtmarkts (vgl. Tabelle 3.1.c), was mehrere Ursachen haben kann: Erstens kann allein aufgrund der Größe der Transaktion ein Preisvorteil ausgehandelt werden. Zweitens ist anzunehmen, dass Großgrundstücke zu einem erheblichen Teil als Rohbauland anzusehen sind und die Kosten für Erschließungsinvestitionen daher nur unvollständig im Preis enthalten sind. Drittens können auch in diesem Fall wieder Lageeigenschaften die Gründe für den Preisunterschied ausmachen. Ein Blick auf die räumliche Verteilung der gehandelten Großgrundstücke (unbebaut und Abbruchobjekte) wird später in Tabelle 3.1.g geworfen.

Abbildung 3.1.d zeigt die Entwicklung der Flächenumsätze im Wohnbauland insgesamt sowie für Großgrundstücke von mindestens 1 ha in den Jahren von 2000 bis 2010. Die beiden Kurven verlaufen annähernd parallel, mit einer deutlich ausgeprägten Umsatzspitze im Jahr 2006. In diesem Jahr war auch der Anteil der Großgrundstücke mit 38 % des Gesamtflächenumsatzes am höchsten. Insgesamt wird die Volatilität des Marktes erheblich durch die Transaktionen mit Großgrundstücken geprägt, da diese wesentlich stärker variieren als die übrigen Transaktionen.

Abbildung 3.1.d: Entwicklung der Flächenumsätze in den Jahren 2000 bis 2010, Wohnbauland insgesamt sowie Großgrundstücke >1ha



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

3.1.4 Transaktionen mit unbebautem Wohnbauland und Abbruchobjekten

Der Fokus liegt in dieser Arbeit auf unbebauten Wohnbaulandgrundstücke und Abbruchobjekten, da sie die wichtigsten Potenzialflächen für den Wohnbau sind. In Tabelle 3.1.c wurde bereits ein Überblick über die Marktaktivitäten im gesamten Betrachtungszeitraum gegeben.

Differenziert nach Flachbauland einerseits (Widmungskategorien GS, EKL-W und W I/GB I) sowie Geschoßbauland andererseits (W/GB BK II bis V) zeigt die folgende Tabelle 3.1.e die Entwicklung der Transaktionen und Flächenumsätze innerhalb der betrachteten Periode.

Tabelle 3.1.e Transaktionen und Flächenumsätze im Zeitablauf (2000-2010): Unbebaute Grundstücke und Abbruchobjekte, differenziert nach Flachbauland und Geschoßbauland

Jahr	Flachbauland				Geschoßbauland			
	Anzahl der Transaktionen insgesamt	Anzahl der Transaktionen mit Kaufvertrag	Anteil der Transaktionen m. Kaufvertrag an allen Transaktionen	Flächenumsatz gesamt (ha)	Anzahl der Transaktionen insgesamt	Anzahl der Transaktionen mit Kaufvertrag	Anteil der Transaktionen m. Kaufvertrag an allen Transaktionen	Flächenumsatz gesamt (ha)
2000	296	247	83%	21,9	93	72	77%	13,4
2001	268	201	75%	22,5	104	84	81%	21,1
2002	248	195	79%	20,8	102	82	80%	24,3
2003	294	234	80%	28,5	101	79	78%	35,7
2004	336	259	77%	28,4	121	101	83%	32,0
2005	370	313	85%	45,1	145	114	79%	32,5
2006	386	304	79%	45,0	144	112	78%	56,3
2007	303	236	78%	31,9	144	121	84%	45,0
2008	336	248	74%	33,3	136	108	79%	31,8
2009	279	209	75%	23,7	115	85	74%	27,9
2010	250	204	82%	20,4	117	89	76%	35,8
Summe	3.366	2.650		321,4	1.322	1.047		355,8
Durchschnitt	306	241	79%		120	95	79%	

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Die Marktaktivitäten mit unbebautem Wohnbauland und Abbruchobjekten können wie folgt beschrieben werden:

- Insgesamt wurden im Betrachtungszeitraum ca. 3.800 Flachbaulandgrundstücke und 1.300 Geschoßbaulandgrundstücke veräußert. Dies entspricht pro Jahr im Durchschnitt 344 Transaktionen mit Flachbauland und 120 Transaktionen mit Geschoßbauland.
- Etwa 4/5 der Transaktionen wurden mittels Kaufvertrag abgewickelt.
- In Bezug auf die zeitliche Entwicklung zeigen sich beim Flachbauland, das von Privatpersonen als Käufern dominiert wird, stärkere Jahresschwankungen als beim Geschoßbauland. Wie schon zuvor beim Wohnbauland insgesamt festgestellt, fand die höchste Aktivität in den Jahren 2005/2006 statt, danach ging sie wieder zurück.

Die Analyse der Preisentwicklung für unbebautes Bauland und Abbruchobjekte folgt in Kap. 3.3.

3.1.5 Räumliche Verteilung der Wohnbaulandtransaktionen

Bislang wurde das Stadtgebiet von Wien als Gesamtmarkt ohne räumliche Differenzierung betrachtet. Der Baulandmarkt ist jedoch räumlich keineswegs homogen, sondern unterscheidet sich zwischen den Stadtteilen erheblich in Bezug auf seine Dynamik und Struktur, was natürlich wesentlich durch das unterschiedliche Flächenangebot (nach Größe und Nutzungspotenzial) der verschiedenen Teilräume beeinflusst wird.

Analog zur Vorgängerstudie (Wieser, 2008) wird im Folgenden der Wohnbaulandmarkt für fünf Teilräume (Bezirksgruppen) Wiens untersucht (Tabelle 3.1.f und Abbildung 3.1.e).

Tabelle 3.1.f Räumliche Verteilung der Wohnbaulandtransaktionen, Zeitraum 2000 – 2011 (3.Q.)

	Bezirksfläche (ha)	Anzahl der Transaktionen ⁽¹⁾	Flächen- umsatz (ha)	Flächen- umsatz in % der Bezirks- fläche	Flächen- umsatz pro Transaktion (m ²)	Preis pro m ² (EUR real, PB 2010)	Geldumsatz (Mio. EUR real, PB 2010)
unbebaute Grundstücke und Abbruchobjekte							
Innere Stadt (1. Bezirk)	301	5	0	0,13	800	11.223	45
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	4.332	385	123	2,83	3.187	656	805
Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)	9.525	1.648	485	5,09	2.941	269	1.306
Westliche Außenbezirke (13.-19.)	12.656	1.400	172	1,36	1.227	394	677
Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)	14.681	2.905	679	4,62	2.337	176	1.192
Wien gesamt (Wohnbauland)	41.495	6.343	1.458	3,51	2.299	276	4.025
Ein- und Zweifamilienhäuser							
Innere Stadt (1. Bezirk)	301	5	2	0,58	3.480	4.908	85
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	4.332	34	5	0,12	1.562	2.521	134
Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)	9.525	1.229	98	1,03	795	494	483
Westliche Außenbezirke (13.-19.)	12.656	1.172	95	0,75	808	758	717
Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)	14.681	1.886	181	1,23	958	286	517
Wien gesamt	41.495	4.326	380	0,92	879	509	1.936
Mietwohnhäuser							
Innere Stadt (1. Bezirk)	301	94	7	2,21	706	12.134	806
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	4.332	2.095	144	3,32	686	2.369	3.405
Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)	9.525	557	40	0,42	717	1.306	522
Westliche Außenbezirke (13.-19.)	12.656	941	63	0,50	670	1.303	822
Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)	14.681	222	16	0,11	737	867	142
Wien gesamt	41.495	3.909	270	0,65	690	2.111	5.696
Landwirtschaftliche Nutzung							
Innere Stadt (1. Bezirk)	301	0	0	0,00	0	0	0
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	4.332	0	0	0,00	0	0	0
Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)	9.525	21	21	0,22	9.843	21	4
Westliche Außenbezirke (13.-19.)	12.656	1	0	0,00	800	50	0
Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)	14.681	67	36	0,25	5.394	15	5
Wien gesamt	41.495	89	57	0,14	6.392	17	10
Betriebsobjekte							
Innere Stadt (1. Bezirk)	301	0	0	0,00	0	0	0
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	4.332	38	11	0,25	2.829	1.309	141
Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)	9.525	351	194	2,04	5.530	358	695
Westliche Außenbezirke (13.-19.)	12.656	73	16	0,12	2.134	877	137
Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)	14.681	148	90	0,61	6.076	275	247
Wien gesamt	41.495	610	310	0,75	5.088	393	1.219
Alle							
Innere Stadt (1. Bezirk)	301	104	9	2,92	844	10.660	936
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	4.332	2.552	283	6,52	1.107	1.587	4.484
Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)	9.525	3.806	837	8,79	2.199	360	3.010
Westliche Außenbezirke (13.-19.)	12.656	3.587	345	2,73	962	682	2.353
Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)	14.681	5.228	1.002	6,82	1.916	210	2.104
Wien gesamt	41.495	15.277	2.475	5,97	1.620	521	12.886

(1) Bezogen auf Wohnbauland (inkl. gemischte Baugebiete, Gartensiedlungsgebiete und EKL-W). Alle Nutzungen und Transaktionen (auch solche ohne Kaufvertrag).

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Den mit Abstand größten Anteil an allen Transaktionen (34 %) sowie Flächenumsätzen (etwa 1.000 ha oder 40 %) hatten die transdanubischen Bezirke 21 und 22. Im Verhältnis zur Bezirksfläche fand jedoch in den südlichen Außenbezirken (10.-12., 23.) der intensivste Handel mit Bauland statt (fast 9 % der Bezirksfläche wechselte den Eigentümer).

Da diese beiden Bezirksgruppen auch diejenigen mit den größten Baulandreserven sind, ist ihre Dominanz bei den unbebauten Grundstücken und Abbruchobjekten noch stärker ausgeprägt. Die südlichen und nordwestlichen Außenbezirke trugen zusammen zu fast 80 % der Gesamt-Wiener Flächenumsätze (1.163 ha) in dieser Kategorie bei. Umgekehrt sind die unbebauten Grundstücke und Abbruchobjekte auch innerhalb dieser Bezirksgruppen die bedeutendste Kategorie (58 % der Flächenumsätze in den südlichen, 68 % in den nordöstlichen Bezirken).

Bei den Transaktionen mit Mietwohnhäusern hatten erwartungsgemäß die Innenbezirke (2.-9.,20.) klar die Nase vorn (54 % aller Transaktionen). Jedoch stellen auch in diesen dicht bebauten Bezirken die unbebauten Grundstücke und Abbruchobjekte einen relevanten Teil (43 % oder 123 ha) des Baulandflächenumsatzes. Dabei ist jedoch zu beachten, dass hier auch die Flächenwidmungskategorie „gemischtes Baugebiet“ inkludiert ist und die Flächen, gerade in den Innenbezirken, nicht nur für Wohnbauzwecke genutzt werden.

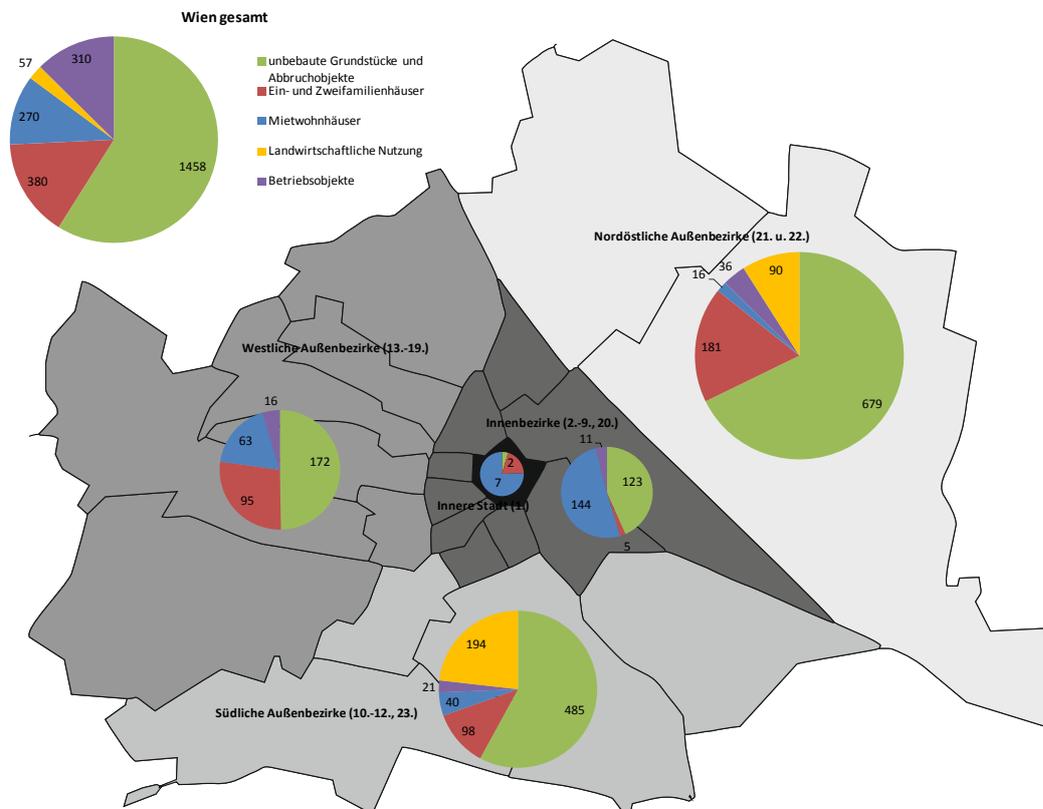
Bisher betrieblich genutzte Flächen haben in den südlichen Bezirken (194 ha oder 23 % des lokalen Flächenumsatzes), und in geringerem Ausmaß auch in den nordöstlichen Bezirken (90 ha, 9 %) einen Stellenwert als Wohnbaupotenziale.

Landwirtschaftlich genutzte Baulandflächen spielen nach den Daten der Kaufpreissammlung insgesamt nur eine äußerst untergeordnete Rolle am Markt. Das mag zum einen daran liegen, dass diese für eine spätere Bebauung vorgesehenen Flächen oft schon vor ihrer Umwidmung in Bauland veräußert werden (und daher in der Auswertung der Baulandflächen nicht aufscheinen). Zum anderen liegt auch die Vermutung nahe, dass die Nutzungsabgrenzung („Zuordnung“ gemäß Kaufpreissammlung) unscharf ist und, insbesondere in den südlichen und nordöstlichen Außenbezirken, ein (möglicherweise relevanter) Teil der als „unbebaut“ klassifizierten Flächen ebenfalls landwirtschaftlich genutzt wird.

Insgesamt sind die Transaktionen mit „widmungsfremd“ genutzten Flächen in den südlichen und nordöstlichen Außenbezirken (d.h. landwirtschaftlich oder betrieblich genutztes Wohnbauland) durch besonders große Grundstücksflächen gekennzeichnet, was dafür spricht, dass es sich häufig um Stadtentwicklungsprojekte mit großflächiger Umnutzung handelt.

Die Durchschnittspreise pro m² variieren erwartungsgemäß erheblich zwischen den Bezirksgruppen und den Nutzungen (Spannweite von 15 €/m² für landwirtschaftlich genutzte Flächen in Transdanubien bis über 12.000 €/m² für Grundstücke mit Wohnhausbebauung in der Innenstadt). Aufgrund der Lagebewertung und der höherwertigeren Nutzungen in zentralen Lagen ist der Geldumsatz stark auf die inneren Bezirke konzentriert: Auf die Innenstadt fällt nur 0,4 % des Flächenumsatzes, aber 7,3 % des Geldumsatzes; in den Innenbezirken (ohne 1. Bezirk) bewirken 11 % des Flächenumsatzes 35 % des Geldumsatzes. Für die detailliertere Preisanalyse wird auf Kap. 3.3 verwiesen.

Abbildung 3.1.e: Flächenumsätze (Wohnbauland, 2000-2011) nach Bezirksgruppen und aktueller Nutzung (ha)



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Abschließend werden wieder die strategisch bedeutenden Großgrundstücke (unbebaute Grundstücke und Abbruchobjekte im Wohnbauland) herausgegriffen und ihre Transaktionen nach Bezirksgruppen untersucht (Tabelle 3.1.g).

Tabelle 3.1.g Großgrundstücke >1 ha im Wohnbauland nach Bezirksgruppen

	Bezirksfläche (ha)	Anzahl der Transaktionen	Flächenumsatz (ha)	Flächenumsatz in % der Bezirksfläche	Ø Flächenumsatz pro Transaktion (m ²)	Preis pro m ² (EUR real, PB 2010)	Geldumsatz
Alle Nutzungen (> 1ha)							
Innere Stadt (1. Bezirk)	301	0	0	0,00	0	0	0
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	4.332	16	33	0,77	20.875	472	158
Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)	9.525	74	189	1,98	25.488	366	690
Westliche Außenbezirke (13.-19.)	12.656	12	22	0,17	18.342	405	89
Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)	14.681	94	215	1,47	22.900	177	380
Wien gesamt	41.495	196	459	1,11	23.433	287	1.317
Darunter: unbebaute Grundstücke und Abbruchobjekte (> 1ha)							
Innere Stadt (1. Bezirk)	301	0	0	0,00	0	0	0
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	4.332	12	25	0,57	20.450	484	119
Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)	9.525	51	135	1,41	26.410	335	452
Westliche Außenbezirke (13.-19.)	12.656	6	9	0,07	15.633	486	46
Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)	14.681	75	167	1,14	22.272	162	270
Wien gesamt	41.495	144	336	0,81	23.309	264	887

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Die im Betrachtungszeitraum veräußerten Großgrundstücke >1 ha befinden sich erwartungsgemäß weit überwiegend, nämlich zu etwa 90 % (in Bezug auf den Flächenumsatz) in den südlichen und nordöstlichen Außenbezirken. Mit Ausnahme der westlichen Außenbezirke, wo der entsprechende Anteil nur 50 % beträgt, sind in allen Bezirksgruppen die meisten der gehandelten Großgrundstücke (nämlich zwischen 70 % und 80 %) unbebaut oder Abbruchobjekte.

Nur 16 Wohnbauland-Transaktionen über 1 ha, darunter 12 unbebaute Grundstücke bzw. Abbruchobjekte, fanden im Betrachtungszeitraum in den Innenbezirken statt. Dazu zählen große innerstädtische Konversionsflächen wie die ehemalige Wilhelmskaserne im 2. Bezirk, das Karree St. Marx sowie Teile der Aspanggründe im 3. Gemeindebezirk, die auf der Basis von Bauträgerwettbewerben für die Wohnnutzung adaptiert wurden.

Jedoch schließen die Daten, da sie auch die Widmungskategorie GB (gemischtes Baugebiet) umfassen, auch gewerbliche Großprojekte (z.B. Überbauung Wien Mitte, St. Marx) ein, die gar keinen oder nur einen geringen Wohnanteil haben⁵. Dadurch wird offensichtlich, dass großflächige Wohnbaureserveflächen in den Innenbezirken äußerst rar sind.

3.2 Akteure am Wohnbaulandmarkt

Neben einer Differenzierung nach Teilräumen und Nutzungssegmenten ist es insbesondere im Hinblick auf die Potenziale für den geförderten Wohnbau von Interesse, welche Akteure am Wiener Wohnbaulandmarkt aktiv sind, und welche spezifischen Interessen und Strategien diese verfolgen.

Die Wiener Kaufpreissammlung erlaubt eine Auswertung der Transaktionen nach Erwerber- und Veräußerergruppen, die wie folgt zusammengefasst werden (Tabelle 3.2.a):

Tabelle 3.2.a: Akteure nach Erwerber- und Veräußerergruppen

Codes in KPS	Kurzbezeichnung	Erwerber-, Veräußerergruppen	Beschreibung
1 4	GK	Gebietskörperschaften	Stadt Wien, (sonst.) Gemeinden, Länder, Bund
6	WF	Wohnfonds Wien	Wohnfonds Wien bzw. WBSF (Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds; früherer Name des Wohnfonds)
5 2 7 10 11 12	jPÖ	juristische Personen mit öffentlichem Charakter (inkl. Konzerngesellschaften der Gem. Wien)	z.B.: Wiener Stadtwerke, ÖBB Wiener Linien, Wiener Wohnen, Wiengas, etc.
3	GBV	gemeinnützige Bauvereinigungen	
8	jPP	juristische Personen des Privatrechtes	GmbH, OEG, KG, AG usw.
9 13	PP	Privatpersonen (inkl. Kostenersätze)	Privatpersonen Inkl. §17/4a Kostenersätze gemäß Bauordnung für Wien (Restkategorie mit kleiner Fallzahl)

Quelle: Dokumentation zur Kaufpreissammlung Wien (2011), eigene Gruppierung.

3.2.1 Umfang und Struktur der Flächenumsätze nach Akteuren

Eine Übersicht über die im Beobachtungszeitraum erfassten Grundstückskäufe sowie -verkäufe der einzelnen Akteursgruppen, sowie ihr jeweiliger Anteil an den Transaktionen und Flächenumsätzen, gibt Tabelle 3.2.b.

⁵ Lediglich Objekte, die in der Kaufpreissammlung („Zuordnung“) als „Büro- und Geschäftsgebäude“ explizit ausgewiesen sind, sind nicht berücksichtigt.

Tabelle 3.2.b Transaktionen und Flächenumsätze (in ha) nach Akteursgruppen (2000 bis 2011), alle Widmungen

als Erwerber	Wohnbauland (inkl. EKL-W)		Nicht-Wohnbauland (betriebliches Bauland, Grünland, Verkehrsbänder, Sondergebiete)		Alle Widmungen		Anteil an Akteursgruppen (alle Widm.)	
	Transaktionen	Flächenumsätze (ha)	Transaktionen	Flächenumsätze (ha)	Transaktionen	Flächenumsätze (ha)	Transaktionen	Flächenumsätze (ha)
Gebietskörpersch.	405	45	234	167	639	212	4%	9%
Wohnfonds	36	24,8	36	37,1	72	62	0%	3%
jur. Pers. (Öff.)	33	19,5	73	51,2	106	71	1%	3%
GBV	497	208,5	10	12,7	507	221	3%	9%
jur. Pers. (Priv.)	4.287	722,5	423	357,5	4.710	1.080	31%	44%
Privatpersonen	8.615	624,3	628	204,9	9.243	829	61%	33%
Insgesamt	13.873	1.644,7	1.404	830,7	15.277	2.475	100%	100%
Anteil an allen Widmungen	91%	66%	9%	34%	100%	100%		
als Veräußerer	Wohnbauland (inkl. EKL-W)		Nicht-Wohnbauland		Alle Widmungen		Anteil an Akteursgruppen (alle Widm.)	
	Transaktionen	Flächenumsätze (ha)	Transaktionen	Flächenumsätze (ha)	Transaktionen	Flächenumsätze (ha)	Transaktionen	Flächenumsätze
Gebietskörpersch.	826	127	177	128	1.003	255	7%	10%
Wohnfonds	73	43	5	5	78	48	1%	2%
jur. Pers. (Öff.)	127	84	136	91	263	175	2%	7%
GBV	73	19	11	4	84	23	1%	1%
jur. Pers. (Priv.)	3.094	544	327	268	3.421	812	22%	33%
Privatpersonen	9.680	827	748	335	10.428	1.162	68%	47%
Insgesamt	13.873	1.645	1.404	831	15.277	2.475	100%	100%
Anteil an allen Widmungen	91%	66%	9%	34%	100%	100%		
Nettoakquisition	Wohnbauland (inkl. EKL-W)		Nicht-Wohnbauland		Alle Widmungen			
	Transaktionen	Flächenumsätze (ha)	Transaktionen	Flächenumsätze (ha)	Transaktionen	Flächenumsätze (ha)		
Gebietskörpersch.	-421	-82	57	40	-364	-42		
Wohnfonds	-37	-18	31	32	-6	14		
jur. Pers. (Öff.)	-94	-65	-63	-40	-157	-104		
GBV	424	189	-1	8	423	198		
jur. Pers. (Priv.)	1.193	179	96	90	1.289	268		
Privatpersonen	-1.065	-203	-120	-130	-1.185	-333		

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Wie aus der Übersicht hervorgeht, sind Privatpersonen und juristische Personen des Privatrechts die größten Marktteilnehmer am Wiener Bodenmarkt: 77 % der in den Markt eingebrachten und 80 % der erworbenen Flächen gehen auf ihr Konto.

Für die einzelnen Akteursgruppen lässt sich folgendes Profil zeichnen (vgl. auch unten, Abbildung 3.2.a):

- Privatpersonen:
 - Sie sind insgesamt die wichtigste Akteursgruppe bezogen auf die Flächenbereitstellung am Markt (Veräußerer). Sowohl Wohnbauland, als auch anders gewidmete Flächen werden von Privatpersonen in größerer Menge verkauft als gekauft.
 - Privatpersonen waren bei über 60 % aller Transaktionen beteiligt, erwarben jedoch nur 1/3 der umgesetzten Gesamtflächen bzw. veräußerten knapp 50% der umgesetzten Flächen. Dies liegt an der unterdurchschnittlichen Größe der von ihnen gehandelten Grundstücke: Im Schnitt verkauften Privatpersonen Baulandgrundstücke von 855 m² und kauften welche von 725 m²

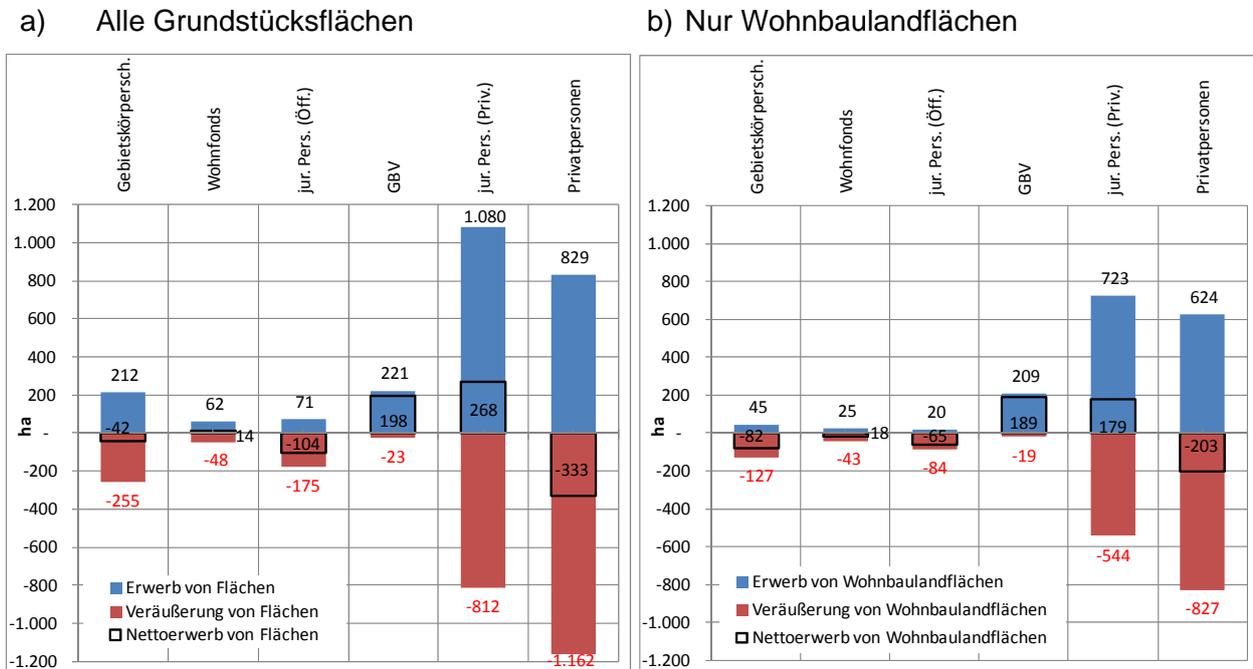
- Juristische Personen des Privatrechts (JPP):
 - Diese Gruppe, die überwiegend aus Privatunternehmen, jedoch auch z.B. aus Stiftungen besteht, ist erwerbsseitig in Bezug auf den Flächenumsatz der wichtigste Akteur am Wiener Bodenmarkt. JPP treten sowohl beim Wohnbauland, als auch bei anders gewidmeten Flächen als Netto-Akquisiteure auf. Etwa jedes dritte gehandelte Grundstück und 44 % der gehandelten Gesamtfläche wurde von ihnen gekauft. Sie spielen allerdings nicht nur als Akquisiteure (Investoren) eine Rolle, sondern auch als Verkäufer von Grundstücken, was ihre Rolle als Durchgangseigentümer (bei Mehrfachtransaktionen) unterstreicht.
 - Juristische Personen des Privatrechts handeln im Durchschnitt mit relativ großen Flächen, insbesondere bei Nicht-Wohnbauland (ca. 1.800 m² pro Transaktion mit Wohnbauland, über 8.000 m² bei anderen Widmungen)
- Gemeinnützige Bauvereinigungen:
 - Ihrer Geschäftsaufgabe entsprechend, treten gemeinnützige Bauvereinigungen fast ausschließlich als Erwerber von Wohnbauland auf, wo sie für 13 % des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich sind. Flächenverkäufe oder Transaktionen mit anderen Widmungen spielen eine äußerst untergeordnete Rolle.
 - Da GBVs vorwiegend im großvolumigen Wohnbau tätig sind, erwerben sie relativ große Grundstücke mit einer durchschnittlichen Fläche von 4.200 m².
- Juristische Personen mit öffentlichem Charakter
 - Zu dieser Gruppe zählen v.a. Unternehmen in öffentlichem Eigentum und ausgegliederte Einrichtungen (z.B. Konzerngesellschaften der Stadt Wien, ÖBB). Sie waren in der Betrachtungsperiode durchwegs Netto-Veräußerer von Grundstücken und stellten 7 % des Marktangebots bezogen auf die Fläche. Bei den veräußerten Grundstücken mit einer sehr großen Durchschnittsfläche von 6.700 m² dürfte es sich häufig um Konversionsflächen handeln.
- Wohnfonds Wien:
 - Dieser Fonds im Eigentum der Stadt Wien, dessen Hauptaufgabe die Flächensicherung für den geförderten Wohnbau ist, hat im betrachteten Zeitraum per Saldo Grundstücke ohne Wohnbaulandwidmung akquiriert, und Wohnbaulandgrundstücke veräußert. Dies entspricht durchaus seinem politischen Auftrag, Flächenreserven für späteren Wohnbedarf anzukaufen, zu entwickeln und als aufgeschlossenes Bauland für den geförderten Wohnbau an Wohnbauträger zu verkaufen. Häufig ist dafür eine Umwidmung erforderlich.
 - Mit einem Anteil von 2,5 % der insgesamt erworbenen und 1,9 % der insgesamt veräußerten Flächen ist der Marktanteil des Wohnfonds dennoch begrenzt.
 - Der Wohnfonds Wien kauft überwiegend große, zusammenhängende Flächen. Bei den erworbenen Flächen, die (noch) keine Wohnbaulandwidmung haben, beträgt die Durchschnittsgröße pro Transaktion > 1 ha.
- Gebietskörperschaften (überwiegend: Stadt Wien):
 - Nicht zuletzt sind auch die Gebietskörperschaften relevante Akteure am Wiener Bodenmarkt, die sich für 9 % der erworbenen und 10 % der veräußerten Flächen verantwortlich zeigen.
 - Ähnlich dem Wohnfonds Wien sind auch sie Netto-Veräußerer von Wohnbauland und Netto-Erwerber von Nicht-Wohnbauland. Dabei handeln sie mit eher kleineren bis mittelgroßen Wohnbauland-Grundstücken (Ø 1.100 m² als Erwerber, 1.500 m² als Veräußerer), jedoch überdurchschnittlich großen Grundstücken anderer Widmungen (Ø >7.000 m²).

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich im Beobachtungszeitraum die Eigentümerstruktur des Bodens in Wien deutlich verschoben hat, und zwar von Privatpersonen und öffentli-

chen Eigentümern hin zu gemeinnützigen und - in noch stärkerem Ausmaß - zu gewerblichen Eigentümern.

In Abbildung 3.2.a sind die Ankäufe, Verkäufe und die Nettoakquisitionen der einzelnen Akteursgruppen grafisch dargestellt.

Abbildung 3.2.a: Flächenumsatz 2000 – 2011 (3.Q.) nach Akteursgruppen (alle Transaktionen)



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

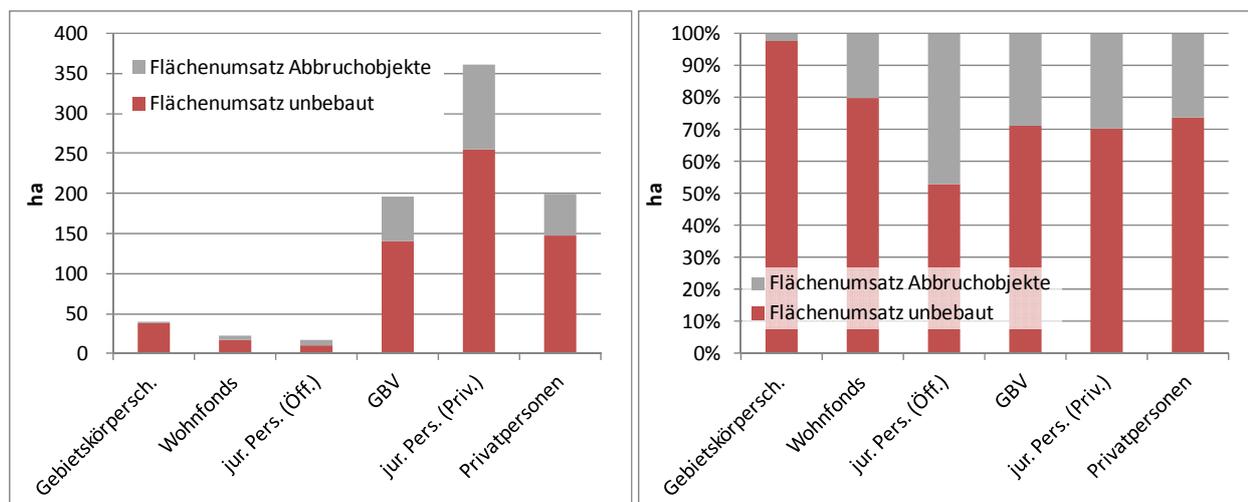
Auch bei der Akteursanalyse lohnt sich ein vertiefter Blick auf jene Grundstücke, die die wichtigsten Potenzialflächen für den Wohnbau sind, nämlich die unbebauten Grundstücke und Abbruchobjekte im Wohnbauland. Tabelle 3.2.c gibt Auskunft über die Flächen- und Geldumsätze der verschiedenen Akteursgruppen in diesem Marktsegment, sowie über die erzielten Durchschnittspreise. Ob und wie sehr sich einzelne Akteure entweder auf den Erwerb von unbebauten Grundstücken oder von Abbruchobjekten spezialisieren, zeigt nachfolgend Abbildung 3.2.b.

Tabelle 3.2.c Flächenumsätze nach Akteuren – gegliedert nach Transaktionen mit unbebauten Wohnbaugrundstücken und Abbruchobjekten, Nettoflächenzuwächse bzw. -abgänge (2000-2011)

	Flächenumsatz unbebaut (ha)	Flächen- umsatz Ab- bruch-objekte (ha)	Geldumsatz unbebaut (Mio €)	Geldumsatz Abbruch- objekte (Mio €)	Ø Preis pro m ² als Erwerber (unbe- baut) (€)	Ø Preis pro m ² als Erwerber (Abbruchobjek- te) (€)
als Erwerber						
Gebietskörpersch.	37,5	1,0	94,5	3,0	252	301
Wohnfonds	17,8	4,4	38,2	29,0	215	654
jur. Pers. (Öff.)	9,4	8,5	16,8	54,4	178	642
GBV	139,9	56,8	432,7	276,9	309	488
jur. Pers. (Priv.)	254,3	107,3	978,5	813,8	385	759
Privatpersonen	147,0	52,3	389,7	165,9	265	317
Insgesamt	605,9	230,2	1.950,4	1.343,0	322	583
als Veräußerer						
Gebietskörpersch.	99	8	258	49	261	583
Wohnfonds	37	6	100	38	272	617
jur. Pers. (Öff.)	72	11	235	87	326	812
GBV	8	10	26	51	340	502
jur. Pers. (Priv.)	171	81	714	597	416	738
Privatpersonen	219	114	617	521	282	457
Insgesamt	606	230	1.950	1.343	322	583

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Abbildung 3.2.b: Erwerb von unbebautem Wohnbauland und Abbruchobjekten nach Akteursgruppen (2000 – 2011)



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

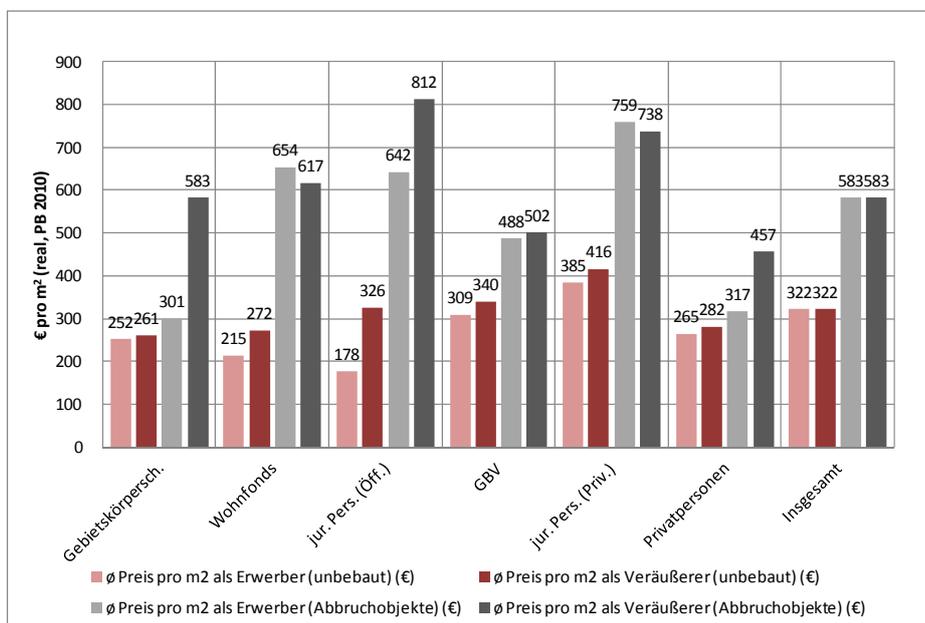
Auch beim Erwerb von unbebauten Grundstücken und Abbruchobjekten sind die juristischen Personen des Privatrechts die wichtigste Akteursgruppe, gefolgt von Privatpersonen und GBVs. Die juristischen Personen des Privatrechts erwerben 37 % aller Abbruchobjekte. Ihr Anteil am Flächenumsatz (47 %) und v.a. am Geldumsatz (61 %) bei Transaktionen mit Abbruchobjekten ist jedoch bedeutend höher, was nahelegt, dass gewerbliche Akteure insbesondere zentral gelegene abbruchreife Mietwohnhäuser kaufen. Dennoch ist ihre Dominanz im Segment der Abbruchobjekte nicht so stark wie in der Vorgängerperiode (vgl. Wieser 2008, S. IV).

Bei den meisten Akteuren machen die unbebauten Grundstücke 70 % bis 80 %, und die Abbruchobjekte zwischen 20 % und 30 % des Flächenumsatzes aus. Lediglich bei juristischen Personen mit öffentlichem Charakter kommen die Abbruchobjekte auf fast 50 % des Flächenumsatzes, wenn auch insgesamt auf niedrigem Niveau. Gebietskörperschaften hingegen erwarben fast gar keine Abbruchobjekte.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise lagen bei unbebauten Grundstücken bei 322 €, bei den – meist zentraler gelegenen – Abbruchobjekten bei 583 €. Allerdings sind dabei wesentliche Unterschiede zwischen den Akteursgruppen festzustellen: Am billigsten werden unbebaute Grundstücke von den juristischen Personen mit öffentlichem Charakter ($\bar{\varnothing}$ 178 €/m²) angekauft, gefolgt vom Wohnfonds Wien (215 €/m²). Die juristischen Personen des Privatrechts hingegen kaufen im Durchschnitt die teuersten Grundstücke (385 €/m²). Auffällig ist, dass beim unbebauten Bauland alle Akteure höhere Verkaufspreise als Ankaufspreise erzielen. Da die durchschnittlichen Ankaufs- und Verkaufspreise (über alle Akteure hinweg) notwendigerweise ident sind, da ja jede Transaktion mit dem selben Preis einmal auf Erwerber- und einmal auf Veräußererseite angeführt ist, kann es sich dabei nicht um Wiederverkaufserlöse der Akteure handeln. Vielmehr ist die Ursache eine strukturelle Verschiebung: Das unbebaute Bauland konzentriert sich zunehmend in der Hand jener Akteure, die höhere Preise zu zahlen bereit sind (JPP und GBV), dabei wurden große Flächen von öffentlichen Akteuren (v.a. Wohnfonds und juristische Personen öffentlichen Rechts) in den Markt eingebracht, die selbst die Möglichkeit haben, andere Grundstücke z.T. außermärklich zu relativ niedrigen Preisen zu erwerben.

Bei den Abbruchobjekten sind die Gebietskörperschaften (mit 301 €/m²) und die Privatpersonen (317 €/m²) die Erwerber der preisgünstigsten Grundstücke, und wiederum die JPP die Akteure mit den höchsten Ankaufspreisen (759 €/m²). Hier ist es auch nicht wie bei den unbebauten Grundstücken der Fall, dass die durchschnittlichen Verkaufspreise immer höher sind als die Ankaufspreise. Sowohl der Wohnfonds als auch die juristischen Personen des Privatrechts haben Abbruchobjekte zu höheren Durchschnittspreisen gekauft als (andere Abbruchobjekte) verkauft. Eine Erklärung dafür kann sein, dass diese Akteure Abbruchobjekte in guten Lagen kaufen, um sie zu entwickeln und einer hochwertigen Nutzung zuzuführen (im Regelfall Wohnbau), während sie bei jenen, die sie verkaufen, überwiegend als Durchgangseigentümer auftreten und die Entwicklung dem Käufer überlassen.

Abbildung 3.2.c: Durchschnittspreise pro m² nach Akteursgruppen, unbebautes Wohnbauland und Abbruchobjekte



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

3.2.2 Räumliche Schwerpunkte der Marktaktivitäten der Akteure

Die Aktivitäten der einzelnen Akteure verteilen sich nicht gleichmäßig über das Stadtgebiet, sondern sind, je nach Akteur unterschiedlich, auf bestimmte Bezirksgruppen konzentriert. Insbesondere ist hier von Interesse, ob in manchen Teilen Wiens (etwa den Innenbezirken) die zuvor beschriebene Verschiebung des Wohnbaulands in Richtung gewerblicher Akteure bereits so weit fortgeschritten ist, dass für den geförderten Wohnbau kaum Entwicklungspotenzial mehr besteht.

Die Analyse bezieht sich auf die gesamte Flächenakquisition von unbebautem Wohnbauland und Abbruchobjekten, differenziert nach Flachbauland (Widmungskategorien W/GB Bkl I, GS, Ekl-W) und Geschoßbauland (Widmungskategorien W/GB Bkl II bis V). Zur genaueren Begriffserläuterung siehe Kap. 2.1.

Tabelle 3.2.d gibt die Verteilung der Transaktionen, Flächen- und Geldumsätze sowie die durchschnittlichen m²-Preise nach Erwerber und Bezirksgruppe an, differenziert nach Flachbauland und Geschoßbauland. Die nachfolgende Abbildung 3.1.e veranschaulicht die Marktanteile (Flächenakquisition) der einzelnen Akteure in den Bezirksgruppen auf zwei Karten.

Tabelle 3.2.d: Räumliche Verteilung der Marktaktivität nach Akteursgruppen, unbebautes Bauland und Abbruchobjekte im Flachbauland sowie im Geschoßbauland

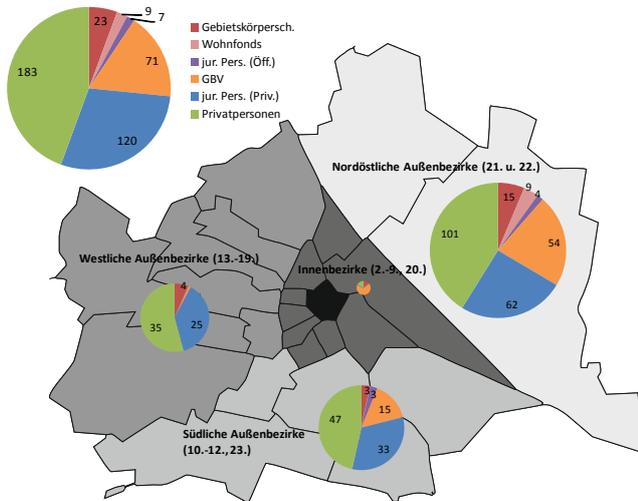
	Akteursgruppe (als Erwerber)	Flachbauland				Geschoßbauland			
		Transaktionen	Flächenumsätze (ha)	Geldumsatz insgesamt [Mio €, PB 2010]	Durchschnittspreis pro m ² [€, PB 2010]	Transaktionen	Flächenumsätze (ha)	Geldumsatz insgesamt [Mio €, PB 2010]	Durchschnittspreis pro m ² [€, PB 2010]
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	Gebietskörpersch.	4	0,2	0,5	213	21	1,1	7,8	714
	Wohnfonds	0	0,0	0,0	-	3	0,5	2,1	423
	jur. Pers. (Öff.)	0	0,0	0,0	-	5	2,2	13,2	596
	GBV	*	*	*	-	54	17,8	110,7	621
	jur. Pers. (Priv.)	0	0,0	0,0	-	198	45,4	472,0	1.039
	Privatpersonen	5	0,2	0,6	249	19	1,7	13,6	811
	Alle Akteure	9	0,5	1,1	232	300	68,7	619,3	901
Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)	Gebietskörpersch.	61	3,3	8,0	239	45	6,2	16,1	260
	Wohnfonds	0	0,0	0,0	-	6	8,1	39,2	482
	jur. Pers. (Öff.)	*	*	*	-	12	7,5	35,8	476
	GBV	37	15,1	33,8	224	128	53,3	235,2	441
	jur. Pers. (Priv.)	134	32,8	83,0	253	232	98,2	417,3	425
	Privatpersonen	586	47,1	140,5	298	54	6,4	20,0	312
	Alle Akteure	818	98,4	265,3	270	477	179,8	763,5	425
Westliche Außenbezirke (13.-19.)	Gebietskörpersch.	98	4,2	12,4	294	28	1,4	7,4	532
	Wohnfonds	0	0,0	0,0	-	*	*	*	-
	jur. Pers. (Öff.)	0	0,0	0,0	-	*	*	*	-
	GBV	5	0,7	2,0	-	41	7,8	56,9	730
	jur. Pers. (Priv.)	172	24,8	137,7	554	122	24,7	210,4	850
	Privatpersonen	570	35,2	175,1	498	25	1,6	7,6	479
	Alle Akteure	845	65,0	327,2	504	216	35,5	282,3	795
Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)	Gebietskörpersch.	102	15,4	27,1	176	35	6,5	15,6	241
	Wohnfonds	13	8,8	10,5	120	10	4,8	15,0	314
	jur. Pers. (Öff.)	6	3,8	12,7	335	3	1,5	4,2	288
	GBV	88	54,3	99,0	270	102	45,5	154,4	339
	jur. Pers. (Priv.)	273	62,0	130,8	211	164	65,2	204,8	314
	Privatpersonen	1321	101,0	181,1	179	53	6,1	17,1	281
	Alle Akteure	1803	245,3	461,3	188	367	129,5	411,1	318
Wien insgesamt (ohne 1. Bezirk)	Gebietskörpersch.	265	23,2	48,0	207	129	15,1	47,0	310
	Wohnfonds	13	8,8	10,5	120	19	13,4	56,3	420
	jur. Pers. (Öff.)	6	3,8	12,7	335	20	11,2	53,2	475
	GBV	130	70,2	134,8	192	325	124,4	557,2	448
	jur. Pers. (Priv.)	579	119,6	351,5	294	716	233,6	1304,4	558
	Privatpersonen	2482	183,5	497,3	271	151	15,8	58,2	369
	Alle Akteure	3475	409,1	1054,9	258	1360	413,5	2.076,2	502

* Fallzahl unter 3, wird nicht ausgewiesen.

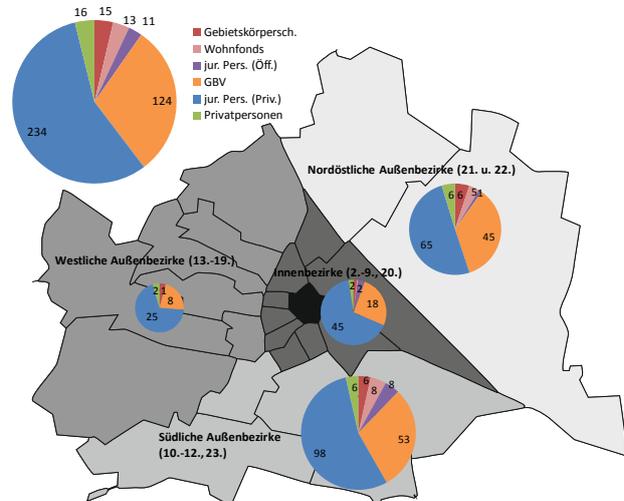
Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Abbildung 3.2.d: Anteile der Akteursgruppen an der Flächenakquisition für Flachbauland und Geschoßbauland nach Bezirksgruppen (unbebaut und Abbruchobjekte, 2000 – 2011)

Flächenumsatz Flachbauland (ha)



Flächenumsatz Geschoßbauland (ha)



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Wenn man bedenkt, dass die gemeinnützigen Bauvereinigungen bisher in Wien einen Anteil von etwa 60 – 70 % an der Bauproduktion hatten⁶, so ist ihr Anteil an der Flächenakquisition für Geschoßbauland im Beobachtungszeitraum verhältnismäßig niedrig (insgesamt 30 %, in den Innenbezirken nur 26 %). Relativ am stärksten sind sie mit 35 % des Flächenumsatzes in den nordöstlichen Außenbezirken vertreten. Aber sogar in diesen Bezirken mit traditionell besonders hohem Anteil an gefördertem Wohnbau hatten im Beobachtungszeitraum die juristischen Personen des Privatrechts mit 50 % den höchsten Anteil an der Flächenakquisition.

In den Innenbezirken sind beim Geschoßbauland (innerstädtische Stadterweiterungsgebiete und Baulücken) die juristischen Personen des Privatrechts erwartungsgemäß deutlich überrepräsentiert (Marktanteil von 66 %). Noch stärker ist ihre Dominanz lediglich in den überwiegend hochpreisigen westlichen Außenbezirken (69 %). Staatliche, staatsnahe Institutionen und gemeinnützige Wohnbauvereinigungen (GK, WF, jPÖ und GBV), die eine hohe Affinität zum gefördertem Wohnbau haben, kommen in den Innenbezirken beim Geschoßbauland zusammen auf einen Marktanteil von 31 %. Dies ist deutlich weniger als in den südlichen und nordöstlichen Außenbezirken. Dennoch kann angesichts dieser Zahlen nicht von einem Totalrückzug der gemeinnützigen und öffentlichen Träger aus den Innenbezirken gesprochen werden. Allerdings scheint sich deren Aktivität auf großflächige innere Stadterweiterungsgebiete (z.B. Nordbahnhof, Aspanggründe, Handelskai) zu konzentrieren, von denen in Zukunft wahrscheinlich nicht mehr so viele zur Verfügung stehen werden.

Der niedrige Stellenwert des Wohnfonds Wien bei der Beschaffung von Wohnbauland (Marktanteil von 3 % beim Geschoßbauland insgesamt, Maximum von 4,5 % in den südlichen Außenbezirken) trägt insofern ein wenig, als dieser häufig (noch) nicht als Bauland gewidmete Flächen ankauft, die später umgewidmet, aufgeschlossen und für Wohnbauzwecke verwendet werden.

Privatpersonen spielen bei der Akquisition von Geschoßbauland eine sehr untergeordnete Rolle (Marktanteil 4 %, am höchsten in den nordöstlichen Außenbezirken mit knapp 5 %), ganz im Unterschied zum Flachbauland (Marktanteil Wien insgesamt 44 %, in den westlichen Bezirken sogar 54 %). Überraschend ist, dass Gebietskörperschaften (überwiegend die Stadt Wien) beim Ankauf von Flachbauland mit fast 6 % einen höheren Marktanteil haben als beim Geschoßbauland (4 %).

⁶ Von 2001 bis 2009 betrug die Zahl der von GBV errichteten Wohnungen in Wien im Schnitt 3.800 p.a., die Zahl der neu errichteten Wohnungen in Wien insgesamt im gleichen Zeitraum knapp 6.000 p.a. Der GBV-Anteil betrug in Summe daher ca. 63 %. Am niedrigsten war er 2001 mit 57 %, am höchsten 2007 und 2009 mit ca. 73 %. (Quelle: GBV-Jahresstatistik 2011. Datenbasis: Statistik Austria: Wohnbaustatistik, Ergänzungsschätzung GBV für 2003 bis 2009)

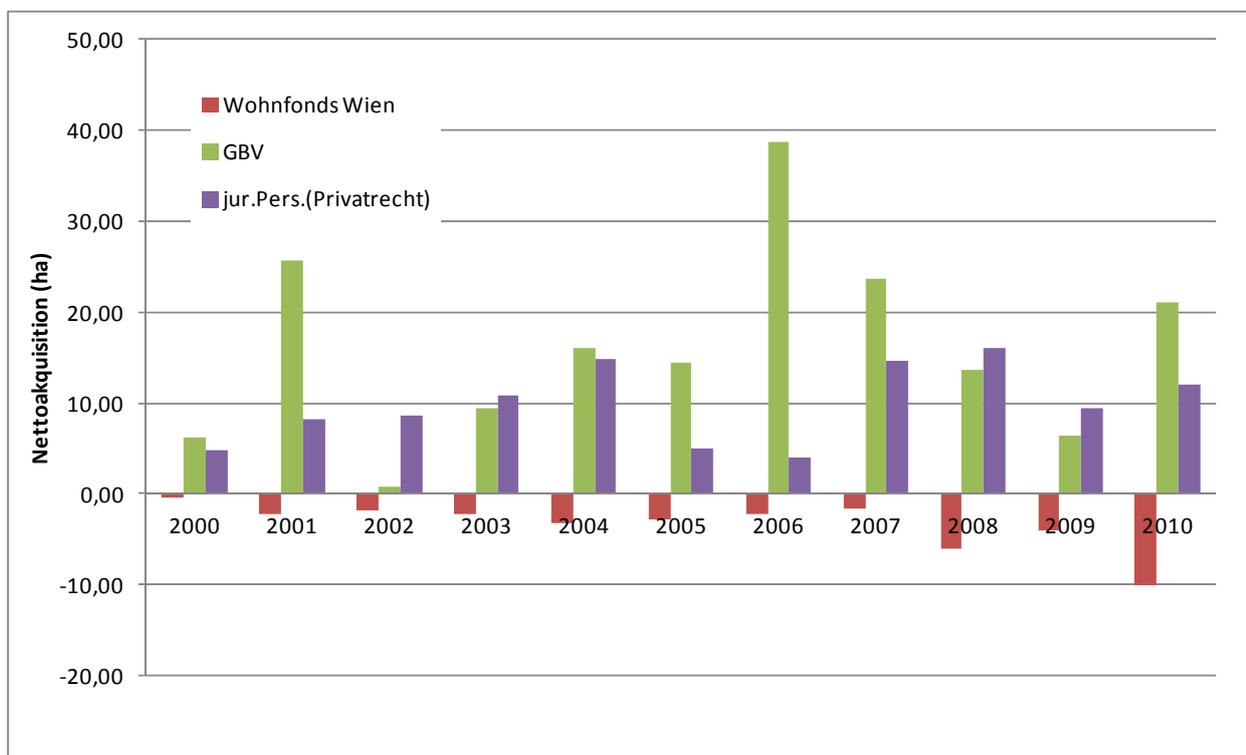
3.2.3 Strategien der Akteure im Zeitablauf

Im Rahmen der Akteursanalyse sind schließlich die Reaktionen der einzelnen Akteure auf eine veränderte Marktsituation (z.B. Preisanstieg) von Interesse.

Besonderes Augenmerk wird dabei der Rolle des Wohnfonds Wien geschenkt, dessen gesetzlicher Auftrag die Bevorratung und Bereitstellung von Flächen für den geförderten Wohnbau ist. Zu erwarten wäre ein antizyklisches Verhalten des Wohnfonds, d.h. eine Nettoakquisition von Bauland in Perioden stabiler oder sinkender Preise, dem eine Strategie des Nettoverkaufs in Perioden des Preisanstiegs gegenübersteht. Für die gesamte Betrachtungsperiode wurde bereits gezeigt, dass der Wohnfonds als Netto-Veräußerer aufgetreten ist. Nun gilt es zu überprüfen, ob innerhalb der Betrachtungsperiode (2000 – 2011) ein merkbarer Strategiewechsel stattgefunden hat, der aus der Marktsituation erklärbar ist.

Zu diesem Zweck werden die Marktaktivitäten des Wohnfonds in Gegenüberstellung mit den juristischen Personen des Privatrechts sowie den gemeinnützigen Bauvereinigungen im Zeitablauf betrachtet (Abbildung 3.2.e), jeweils in Bezug auf An- und Verkäufe von unbebautem Bauland und Abbruchobjekten.

Abbildung 3.2.e: Nettoakquisition von unbebautem Wohnbauland und Abbruchobjekten nach Akteuren, 2000-2010 (ha)



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Anhand der Abbildung ist das stark unterschiedliche Verhalten der drei Akteure sehr deutlich erkennbar:

- Juristische Personen des Privatrechts sind während der gesamten Betrachtungsperiode Netto-Akquisiteure von Wohnbauland. Bei insgesamt steigender Tendenz ihrer Nettoakquisitionen gab es zwei Einbrüche, und zwar in den Jahren 2005/2006 sowie 2009. Die Bedeutung der JPP als Netto-Akquisiteure von Bauland ist seit 2007 mit durchschnittlich 13 ha p.a. auf hohem Niveau. Immobilieninvestitionen wurden in den letzten Jahren zur zunehmend nachgefragten Kapitalanlage.
- GBV sind, wie bereits zuvor gezeigt, fast ausschließlich Akquisiteure von Wohnbauland. Allerdings zeigen sie sehr starke Schwankungen der Marktaktivitäten: Bereits in der ersten Hälfte der Dekade (2000 – 2005) gibt es ein Jahr (2001) mit sehr hoher Flächenakquisition, dem ein Jahr (2002) folgt, an dem diese fast zum Erliegen kommt. Wenn man dies jedoch

so interpretiert, dass die Flächenankäufe von 2002 bereits 2001 „vorgezogen“ wurden, ergibt sich für die ersten fünf Jahre ein relativ ausgeglichenes Bild mit leicht ansteigender Tendenz. Anders sieht die zweite Dekadenhälfte aus (2006-2010). Nach einem Rekordjahr der Grundstücksankäufe im Jahr 2006 (in diesem Jahr wurden 39,1 ha erworben⁷, das sind 20 % ihrer Flächenakquisition im gesamten Betrachtungszeitraum) waren die (Netto-)ankäufe über mehrere stark rückläufig bis zu einem Tiefpunkt im Jahr 2009. Erst 2010 kam es wieder zu einer Trendwende. GBV legen daher ein uneinheitlicheres Marktverhalten als JPP an den Tag, das manchmal parallel zu jenen verläuft (z.B. Anstieg 2002-2004, Einbruch im Jahr der Wirtschaftskrise 2009), häufiger aber jenen diametral gegenübersteht (z.B. 2006-2008). Da GBV häufig ihre Flächen vom Wohnfonds Wien erwerben, ist in manchen Jahren ein „Weitergabeeffekt“ erkennbar: In den Jahren (oder mit einjähriger Verzögerung), in denen der Wohnfonds viel verkauft, erhöht sich die Akquisitionstätigkeit der GBV (z.B. 2005/06, 2009/10).

- Der Wohnfonds Wien hingegen ist innerhalb der gesamten Betrachtungsperiode Netto-Veräußerer von Wohnbau-Grundstücken. Dennoch ändert sich seine Strategie deutlich innerhalb der 11 Jahre: In den Jahren 2000 bis 2004, als der Markt relativ entspannt war, bringt der Wohnfonds nur vergleichsweise kleine Flächen in den Markt ein. 2005 ist ein Jahr von sehr hoher Aktivität sowohl beim Erwerb (1,8 ha), als auch beim Verkauf von Baulandflächen (4,7 ha), was jedoch in der Nettobetrachtung nicht auffällt. Danach folgen wieder zwei „ruhigere“ Jahre. Ab 2008 wandelt sich das Bild völlig: Der Wohnfonds Wien bringt in großem Ausmaß Baulandflächen in den Markt ein: Waren es zuvor (2000 bis 2007) im Schnitt 2,1 ha Netto-Veräußerung pro Jahr, sind es 2008-2010 plötzlich mehr als das Dreifache, nämlich 6,8 ha p.a. Dies zeigt sehr deutlich, dass der Wohnfonds auf die angespannte Marktsituation der letzten Jahre, die durch Nachfrageüberhang und Preisanstieg gekennzeichnet sind, durch eine aktive Veräußerungsstrategie reagiert. Zwar mag überraschen, dass auch in den „entspannten“ Jahren 2000-2005 keine Nettoakquisition von Baulandflächen stattfand. Dies liegt jedoch z.T. daran, dass der Wohnfonds häufig zu einem frühen Zeitpunkt Reserveflächen ankauft, die (noch) nicht als Bauland gewidmet sind, und es während der Behaltdauer des Wohnfonds zur Umwidmung kommt. Bei den nicht als Bauland gewidmeten Flächen ist der Wohnfonds Wien Netto-Akquisiteur (siehe oben, Tabelle 3.2.b).

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Akteure weitgehend erwartungsgemäß auf die veränderte Marktsituation reagiert haben. Die Marktengpass (bei gleichzeitig starkem Bevölkerungswachstum) der letzten Jahre führte zu Verschiebung des Baulandes in Richtung gewerblicher Akteure. Allerdings trug der Wohnfonds Wien (im Rahmen seiner Möglichkeiten) durch Veräußerung von Grundstücken zur Angebotserhöhung und damit in begrenztem Ausmaß auch zur Entspannung des Marktes bei.

3.3 Preisentwicklung am Wohnbaulandmarkt

Die Analyse der Preisentwicklung im Wohnbauland ist zweifellos das Kernstück und Hauptkenntnisinteresse der Arbeit. Kommt es zu Preisanstiegen am Markt für Wohnbauland, ist mit einem Preisauftrieb auch in anderen Wohnungsmarktsegmenten zu rechnen (direkte Wirkungen auf Herstellungskosten und Mieten im geförderten Neubau, indirekte Wirkungen auf freie Mieten und Richtwertmieten) – mit der Folge steigender Wohnkosten vor allem für junge oder zugezogene Haushalte, die sich neu mit Wohnraum versorgen müssen.

Alle folgenden Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf unbebaute Grundstücke und Abbruchobjekte im Wohnbauland (inkl. Gemischtes Baugebiet und EKL-W, vgl. Begriffsdefinitionen).

Für die Preisanalyse wurde weiters eine Einschränkung auf jene Transaktionen vorgenommen, die mittels Kaufvertrag zustande gekommen sind (d.h. Nichtberücksichtigung von Versteigerungen, Magistratsbeschlüssen etc.). Dennoch ist bei der Interpretation der Ergebnisse zu beachten, dass auch Transaktionen mit Kaufvertrag nicht notwendigerweise „marktmäßige“ Transaktionen sein

⁷ Darunter fallen einzelne sehr große Grundstücksankäufe in Simmering und in Aspern.

müssen: Sowohl zwischen Privatpersonen (etwa im Familienverband), als auch unter öffentlichen Akteuren sind Verkäufe „unter“ Marktniveau keine Seltenheit und bisweilen auch bewusste (politische) Strategie. Abgesehen davon können die Preisangaben auch aufgrund von Schattenpreisen unterschätzt sein.

Umgekehrt gibt es auch Transaktionen zu „Liebhaberpreisen“, die weit über dem durchschnittlichen Marktniveau angesiedelt sind.

Obwohl zunächst die Variante geprüft wurde, „Ausreißer“ an beiden Enden des Preisspektrums zu eliminieren, wurde schließlich entschieden, alle Transaktionen mit Kaufvertrag in die Analyse einzubeziehen (ausgenommen solche mit fehlender oder offensichtlich fehlerhaften Preisangaben, die bereits bei der Datensatzbereinigung eliminiert wurden). Gründe für diese Entscheidung waren einerseits, dass aus der Verteilung der Preise keine plausible Grenze ableitbar war, ab wann etwas nicht mehr als „marktmäßig“ eingestuft werden sollte. Andererseits zeigte sich, dass die Preisspanne durchwegs sehr hoch ist, und oftmals eine hohe Zahl an Datensätzen im unterdurchschnittlich niedrigen Preisniveau angesiedelt ist (linksschiefe Verteilung). Daraus ist zu schließen, dass der Baulandmarkt sehr heterogen ist, aber insbesondere die auffällig niedrig gehandelten Grundstücke einen relevanten Anteil am Gesamtmarkt haben. Diese sind daher als wesentlicher Bestandteil des Wiener Baulandmarkts (der möglicherweise auch Preiseffekte auf die verbleibenden Marktsegmente ausübt) nicht aus der Marktbeobachtung auszuklammern.

Um jedoch Fehlschlüsse aufgrund von Verzerrungen zu vermeiden, wird neben dem (arithmetischen) Mittelwert jeweils auch der Medianpreis angegeben. Unterscheiden sich diese beiden Kennwerte stark, ist von einer Preisverzerrung durch Einzelfälle auszugehen. Zudem werden bei einzelnen Fragestellungen die Preise nach Akteursgruppen (z.B. Wohnfonds Wien, juristische Personen des Privatrechts) differenziert betrachtet.

Wie schon in der Vorgängerstudie (Wieser, 2008) erfolgt eine geteilte Analyse einerseits des „Flachbaulandes“ (W oder GB BK I, GS, Ekl-W) sowie des Geschoßbaulandes (W/GB Bauklassen II bis V). In dieser Studie erstmals wird das Geschoßbauland weiter untergliedert in „Geschoßbauland niedrig“ (Bauklassen II und III) sowie „Geschoßbauland hoch“ (Bauklassen IV und V).

3.3.1 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke und Abbruchobjekte des Flachbaulands

Bereits an früherer Stelle (Kap. 3.1.2) ist auf die Mobilität des Baulandes in Wien eingegangen worden. Im Folgenden (Tabelle 3.3.a, Abbildung 3.3.a) ist die Entwicklung der Durchschnittspreise (arithmetisches Mittel und Median) im für den privaten und kleinvolumigen Wohnbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, kleine Geschoßwohnbauten) relevanten Segment der Flachbaugrundstücke von 2000 bis 2010 dargestellt.

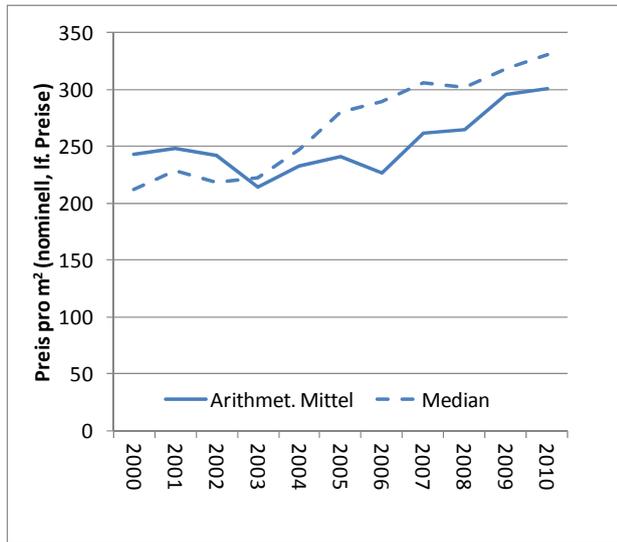
Tabelle 3.3.a: Entwicklung der Durchschnittspreise für Transaktionen mit Flachbauland, Zeitraum 2000-2010

Jahr	Anzahl der Transaktionen	Durchschnittl. Größe pro Transaktion (m ²)	Mittlerer m ² -Preis (arithmet. Mittel, € nominell)	Medianpreis pro m ² (€ nominell)
2000	247	885	243	212
2001	201	1.121	248	229
2002	195	1.065	242	218
2003	234	1.220	214	223
2004	259	1.096	233	247
2005	313	1.439	241	280
2006	304	1.481	227	290
2007	236	1.350	262	306
2008	248	1.342	265	301
2009	209	1.132	296	318
2010	204	1.001	301	331
Insgesamt	2650			
Durchschnitt		1.213		

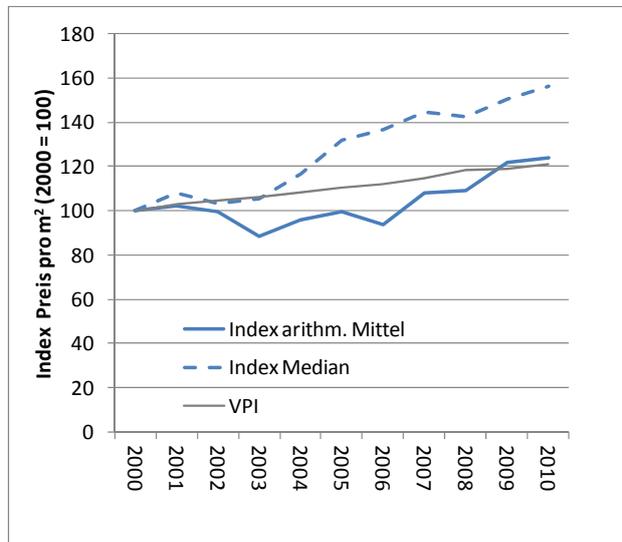
Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Abbildung 3.3.a: Preisentwicklung beim Flachbauland (Entwicklung Durchschnittspreise pro m², Medianpreise pro m², Index der Preisentwicklung)

Preisentwicklung



Index der Preisentwicklung (2000 = 100)



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Bauland der Bauklasse I sowie GS und Ekl-W stiegen, ohne Berücksichtigung der regionalen Struktur der Transaktionen, nominell von etwa 240 € im Jahr 2000 bis etwa 300 € im Jahr 2010. Der Anstieg der Medianpreise fiel noch stärker aus, da diese zu Beginn des Beobachtungszeitraums unter (2000: 212 €), am Ende jedoch über (2010: 331 €) den arithmetischen Mittelwerten lagen.

Bei den arithmetischen Mittelwerten ist zudem eine rückläufige Preisentwicklung von 2000 bis 2003 feststellbar, die bei den Medianwerten nur stark abgeschwächt als Stagnationsphase auftritt. Ab 2004 ist nach beiden Mittelwerten ein deutlicher Preisanstieg feststellbar, beim Median kontinuierlicher und steiler als beim arithmetischen Mittel.

Diese unterschiedliche Entwicklung von Median und arithmetischem Mittelwert innerhalb des selben Marktsegments ist überraschend. Wenn zu Beginn der Mittelwert über dem Median lag, bedeutet dies, dass eine (relativ) geringe Zahl von hochpreisigen Transaktionen diesen „nach oben“ verzerrt hat, es sich daher um eine rechtsschiefe Verteilung handelte. Ab 2003 dreht sich die Situation um: Die Preise steigen deutlich, jedoch sorgt eine gewisse Zahl von (sehr) niederpreisigen Transaktionen dafür, dass der Mittelwert unter das Niveau des Medians gezogen wird (linksschiefe Verteilung). Dies spricht dafür, dass in den Jahren des dynamischen Marktpreisanstiegs auch die Bedeutung der außermärklichen Transaktionen (innerfamiliäre Weitergabe, bodenpolitischen Maßnahmen der öffentlichen Hand) zugenommen hat.

Noch aufschlussreicher ist der Vergleich der Preisindizes mit dem VPI (Abbildung 3.3.a rechts). Man erkennt, dass der VPI (bis 2009) genau zwischen den beiden Preisindizes zu liegen kommt: der Index des Medians liegt deutlich darüber, jener des arithmetischen Mittelwerts jedoch zumindest bis 2009 darunter. Die Medianpreise sind also schneller als das allgemeine Preisniveau gestiegen, die Mittelwerte zunächst deutlich langsamer. Erst seit 2008 ist bei den Mittelwerten ein dynamischer Anstieg zu verzeichnen, sodass der Index ab 2009 auch leicht über dem VPI zu liegen kommt.

Hier sei noch einmal betont, dass in der bisherigen Betrachtung keine Strukturbereinigung vorgenommen wurde, d.h. dass sich Preisunterschiede auch aufgrund unterschiedlicher räumlicher und qualitativer Zusammensetzung der Transaktionen eines Jahres ergeben können.

Diesen strukturellen Verschiebungen wird im Folgenden nachgegangen. Abbildung 3.3.b zeigt die Anteile der Bezirksgruppen am Flächenumsatz des Flachbaulands und gibt Auskunft über Veränderungen im Zeitablauf. Man erkennt neben der (zuletzt leicht abnehmenden) Dominanz der nord-östlichen Bezirke zum einen, dass die westlichen Bezirke nach der ersten Periode (2000/2001) an quantitativer Bedeutung verloren haben und zum anderen, dass der Anteil der südlichen Bezirke

deutlich gestiegen ist. Bis 2007 handelt es sich daher eindeutig um eine strukturelle Verlagerung des Markts in Teilräume mit niedrigerem Preisniveau, was die rückläufige bis stagnierende Entwicklung der Durchschnittspreise plausibel macht.

Abbildung 3.3.c schließlich zeigt die Veränderung der durchschnittlichen Grundstücksgrößen im Zeitablauf. Auch diese Analyse liefert ein Argument für die tendenziell sinkenden Durchschnittspreise bis zum Jahr 2007: Im gleichen Zeitraum kam es zu einer erheblichen Vergrößerung der durchschnittlich gehandelten Flächen (z.T. verursacht durch eine geringe Zahl äußerst großflächiger Transaktionen), wobei die nordöstlichen Bezirke in den Jahren 2005-2007 besonders herausstechen⁸. In der jüngsten Periode sind die Durchschnittstransaktionen wieder deutlich kleiner, was mit steigenden Preisen korreliert.

Abbildung 3.3.b: Anteil der Bezirksgruppen am Flächenumsatz (Flachbauland)

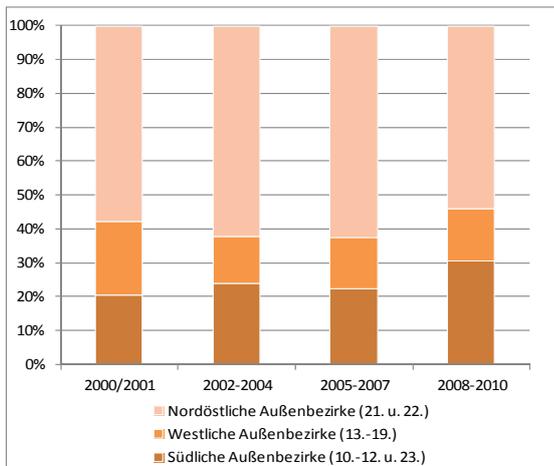
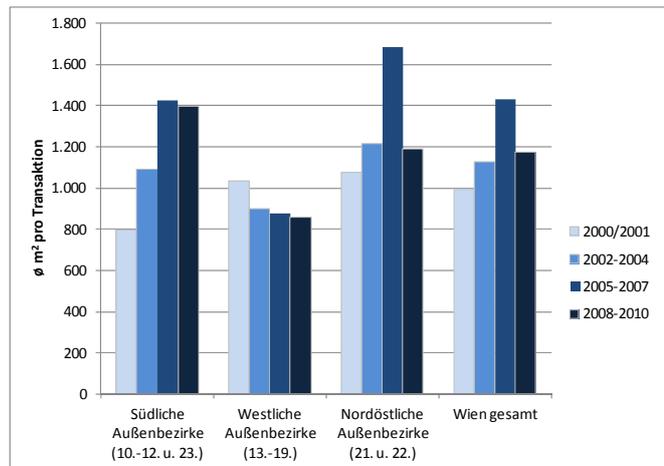


Abbildung 3.3.c: Durchschnittsfläche pro Transaktion (m²) nach Bezirksgruppen im Zeitablauf (Flachbauland)



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

In wie fern sich die Bodenpreise in den einzelnen Teilräumen Wiens (Bezirksgruppen) parallel oder auch konträr zum Wiener Gesamtbild entwickelt haben, zeigen Tabelle 3.3.b und Abbildung 3.3.d. Die Angaben sind hier in realen Preisen zu Preisbasis 2010.

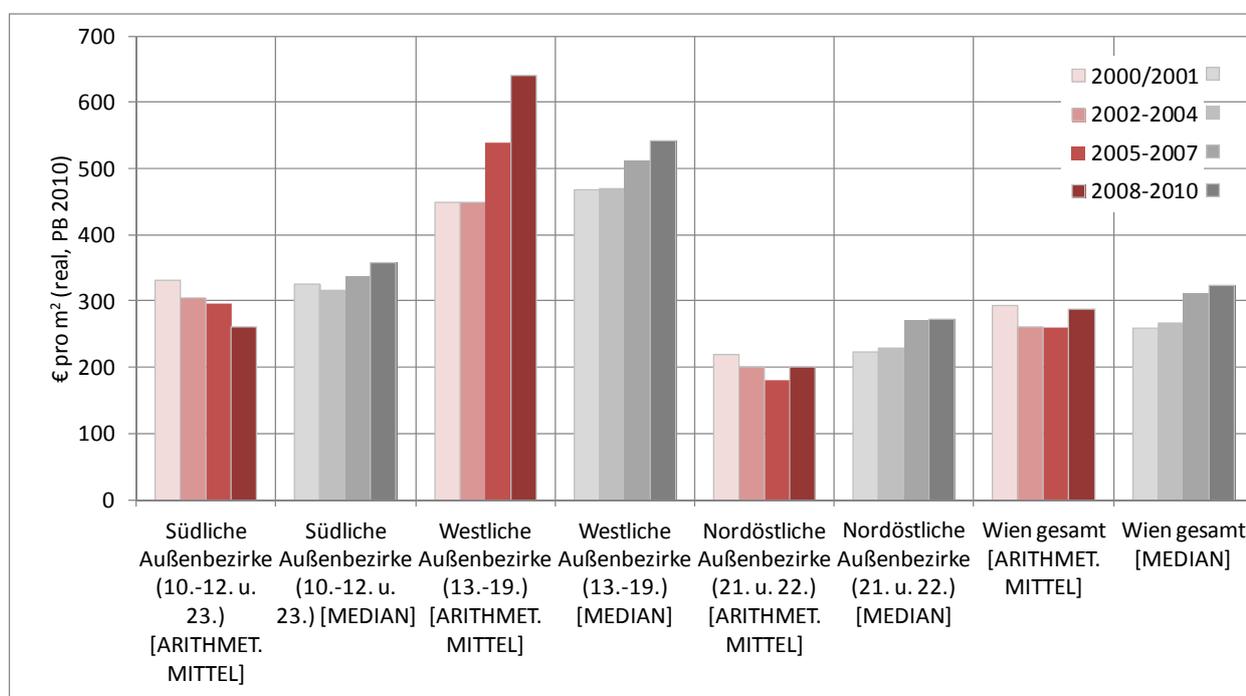
⁸ In Aspern und Breitenlee wurden in diesen Jahren mehrere GS- und EKI-W gewidmete Flächen von > 1 ha veräußert.

Tabelle 3.3.b Entwicklung der Transaktionen, Flächenumsätze und Durchschnittspreise (arithmet. Mittel, Median) für Flachbauland nach Bezirksgruppen

Bezirksgruppe	Zeitraum	Anzahl der Transaktionen mit Kaufvertrag	Flächenumsatz gesamt (ha)	Geldumsatz (Mio. EUR real, PB 2010)	dschn. Fläche (m ²)/Transaktion	dchschn. Preis pro m ² (EUR real, PB 2010)	Medianpreis pro m ² (EUR real, PB 2010)
Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)	2000/2001	114	9,1	29,9	794	330	326
	2002-2004	171	18,6	56,8	1.090	305	315
	2005-2007	191	27,2	80,7	1.426	296	337
	2008-2010	169	23,6	61,5	1.394	261	357
	Insgesamt	645	78,5	228,9	1.217	292	333
Westliche Außenbezirke (13.-19.)	2000/2001	94	9,7	43,7	1.036	449	467
	2002-2004	120	10,8	48,4	900	449	470
	2005-2007	209	18,3	98,8	877	539	512
	2008-2010	141	12,1	77,4	857	641	542
	Insgesamt	564	50,9	268,4	903	527	499
Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)	2000/2001	238	25,5	56,2	1.073	220	223
	2002-2004	397	48,3	96,8	1.215	201	230
	2005-2007	453	76,4	137,6	1.686	180	271
	2008-2010	350	41,7	83,8	1.191	201	272
	Insgesamt	1.438	191,9	374,3	1.334	195	246
Wien gesamt (ohne Innenbezirke)	2000/2001	446	44,3	129,7	994	293	259
	2002-2004	688	77,7	202,1	1.129	260	266
	2005-2007	853	121,9	317,1	1.430	260	312
	2008-2010	660	77,3	222,7	1.172	288	323
	Insgesamt	2.647	321,3	871,6	1.214	271	292

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Abbildung 3.3.d: Gegenüberstellung der Durchschnittspreise (arithmetisches Mittel, Median) für Flachbauland nach Jahres- und Bezirksgruppen



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Die Preisanalyse nach Bezirksgruppen offenbart eine sehr unterschiedliche Entwicklung in den Teilräumen Wiens:

- Die südlichen Außenbezirke stellen etwa ein Viertel des Angebots an Flachbaulandgrundstücken. Bei der Preisentwicklung fällt ein besonders starker Unterschied zwischen arithmetischem Mittel und Median auf: Ersterer hat in realen Preisen eine deutlich fallende, letzterer eine steigende Tendenz. Offensichtlich gelingt es in den letzten Jahren manchen Akteuren (Privatpersonen, GBV, in kleinem Ausmaß auch Gebietskörperschaften, nicht jedoch der Wohnfonds Wien – zur Akteursaufteilung vgl. vorne, Tabelle 3.2.d) zu weit unterdurchschnittlichen Preisen Grundstücke zu kaufen, sodass diese Transaktionen den Durchschnittspreis nach unten ziehen.
- Preistreiber sowohl absolut (höchste m²-Preise), als auch relativ (stärkste Preisanstiege) sind die westlichen Außenbezirke. Das Angebot an Flachbaulandgrundstücken in diesen Bezirken ist klein (geringster Marktanteil), und auch die Durchschnittsgröße der gehandelten Flächen ist mit ca. 900 m² am niedrigsten. Bei den Preisen steigen sowohl Mittelwerte als auch Mediane über den ganzen Zeitraum; jedoch fällt auf, dass in der jüngsten Dreijahresperiode (2008-2010) die arithmetischen Mittelwerte den Medianen gewissermaßen „davongaloppieren“, d.h. von erzielten Spitzenpreisen nach oben verzerrt werden. Auf diesem kleinen, hochpreisigen Marktsegment des Flachbaulandes in den westlichen Außenbezirken finden sich fast nur private Käufer (Privatpersonen und jPP), und man erkennt, dass es in den Jahren der Wirtschaftskrise seine Attraktivität für finanzkräftige Kapitalanleger noch weiter erhöhen konnte.
- Die nordöstlichen Außenbezirke Floridsdorf und Donaustadt halten mit Abstand den größten Anteil am Markt für Flachbauland. Sie stellen im Betrachtungszeitraum 54 % aller Transaktionen und sogar fast 60 % des Flächenumsatzes, was bedeutet, dass die durchschnittliche Größe der gehandelten Grundstücke (1.334 m²) deutlich über dem Marktdurchschnitt liegt. Die (relativ) periphere Lage der meisten in diesen Bezirken gehandelten Grundstücke, das (relativ) hohe Marktangebot und nicht zuletzt auch die (relativ) großen Einheiten sorgen dafür, dass das Preisniveau in den nordöstlichen Außenbezirken das niedrigste der Wiener Teilräume ist. Median und arithmetischer Mittelwert unterscheiden sich jedoch auch hier beträchtlich: Der Median ist durchwegs höher als der Mittelwert, d.h. es gibt Preisausreißer „nach unten“. Wie auch in Wien insgesamt weist der Median eine stetig steigende Preistendenz auf, während der Mittelwert (real) zunächst gefallen ist und erst in der letzten 3-Jahres-Spanne angestiegen ist.

Die Darstellung für Gesamt-Wien (ohne Innenbezirke, die aufgrund ihrer geringen Bedeutung für den Flachbau ausgeklammert sind) bestätigt das Bild, das von zuvor (Tabelle und Abbildung 3.3.a) bereits bekannt ist, nun aber in realen Preisen dargestellt ist: Die Medianpreise steigen kontinuierlich, bei den Durchschnittspreisen ist zuerst ein Rückgang, und erst in der letzten Dreijahresperiode ein Anstieg zu verzeichnen.

3.3.2 Preisentwicklung für unbebaute Grundstücke und Abbruchobjekte der Bauklasse II-V (Geschoßbau)

Als Geschoßbauland werden in dieser Studie Grundstücke der Widmung Wohngebiet oder Gemischtes Baugebiet der Bauklassen II bis V bezeichnet. Unbebaute Flächen (sowie Abbruchobjekte) dieser Widmungskategorien stellen die wichtigsten Potenzialflächen für den großvolumigen Wohnbau dar.

Da diese Auswahl jedoch immer noch eine äußerst heterogene Gruppe in Bezug auf ihr Nutzungspotenzial und Preisgefüge darstellt, werden zwei (bzw. drei) weitere strukturelle Unterkategorien gebildet:

- Differenzierung nach Größe: Grundstücke unter bzw. über 1 ha (Gesonderte Betrachtung der „Großgrundstücke“)
- Differenzierung nach Bauklasse: Grundstücke der Bauklassen II und III werden zusammengefasst als „Geschoßbauland niedrig“; sie befinden sich überwiegend, aber nicht ausschließlich in den Außenbezirken. Bauklassen IV und V werden als „Geschoßbauland

hoch“ bezeichnet; es ist vorwiegend, aber nicht ausschließlich in den Innenbezirken zu finden.

- Zusätzlich wird in den Fällen, in denen dies sinnvoll erscheint, eine eigene Preisauswertung unter Ausklammerung des Akteurs „Wohnfonds Wien“ (als Erwerber oder Veräußerer) durchgeführt.

In der ersten Auswertung (Tabelle 3.3.c) werden die m²-Preise differenziert nach Grundstücksgröße (unter/ab 1 ha) und Akteuren (mit/ohne Wohnfonds Wien) im Zeitablauf einander gegenübergestellt. Die nachfolgende Tabelle 3.3.d differenziert nach Typ (Geschoßbauland „niedrig“ bzw. „hoch“, alle Akteure).

Tabelle 3.3.c: Entwicklung der Durchschnitts- und Medianpreise für Transaktionen mit Geschoßbauland, Zeitraum 2000-2010, differenziert nach Größe (unter/ab 1 ha)

Geschoßbauland unter 10.000m²

Jahr	ALLE TRANSAKTIONEN MIT KAUFVERTRAG			OHNE WOHNFONDS WIEN		
	Anzahl der Transaktionen	Durchschnittspreis EUR/m ² (nom.)	Medianpreis EUR/m ² (nom.)	Anzahl der Transaktionen	Durchschnittspreis EUR/m ² (nom.)	Medianpreis EUR/m ² (nom.)
2000	71	521	506	64	523	514
2001	81	549	629	73	542	597
2002	77	684	631	77	684	631
2003	71	628	659	71	628	659
2004	99	626	593	92	698	622
2005	108	562	508	103	566	520
2006	99	540	557	95	554	563
2007	111	843	655	109	855	700
2008	106	569	540	100	602	551
2009	78	542	462	68	572	533
2010	78	621	560	75	632	560
Insgesamt	979			927		

Geschoßbauland ab 10.000m²

Jahr	ALLE TRANSAKTIONEN MIT KAUFVERTRAG			OHNE WOHNFONDS WIEN		
	Anzahl der Transaktionen	Durchschnittspreis EUR/m ² (nom.)	Medianpreis EUR/m ² (nom.)	Anzahl der Transaktionen	Durchschnittspreis EUR/m ² (nom.)	Medianpreis EUR/m ² (nom.)
2000	1	468	468	1	468	468
2001	3	318	305	3	318	305
2002	5	486	411	4	509	464
2003	8	315	338	8	315	338
2004	2	165	199	2	165	199
2005	6	628	432	6	628	432
2006	13	304	270	12	305	266
2007	10	364	263	8	316	263
2008	2	210	259	2	210	259
2009	7	254	276	5	213	233
2010	11	583	316	8	621	286
Insgesamt	68			59		

Geschoßbauland insgesamt

Jahr	ALLE TRANSAKTIONEN MIT KAUFVERTRAG			OHNE WOHNFONDS WIEN		
	Anzahl der Transaktionen	Durchschnittspreis EUR/m ² (nom.)	Medianpreis EUR/m ² (nom.)	Anzahl der Transaktionen	Durchschnittspreis EUR/m ² (nom.)	Medianpreis EUR/m ² (nom.)
2000	72	514	501	65	515	497
2001	84	479	602	76	471	593
2002	82	588	614	81	604	629
2003	79	419	600	79	419	600
2004	101	480	592	94	508	609
2005	114	582	494	109	586	505
2006	112	387	529	107	389	540
2007	121	615	576	117	630	593
2008	108	475	520	102	491	544
2009	85	396	437	73	391	507
2010	89	601	554	83	627	554
Insgesamt	1.047			986		

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Tabelle 3.3.d: Entwicklung der Durchschnitts- und Medianpreise für Geschoßbauland „niedrig“ (BK II, III) und Geschoßbauland „hoch“ (BK IV, V), Zeitraum 2000-2010

Jahr	GESCHOSSBAULAND "NIEDRIG" (BK II,III)			GESCHOSSBAULAND "HOCH" (BK IV,V)		
	Anzahl der Transaktionen	Durchschnittspreis EUR/m ² (nominell)	Medianpreis EUR/m ² (nominell)	Anzahl der Transaktionen	Durchschnittspreis EUR/m ² (nominell)	Medianpreis EUR/m ² (nominell)
2000	52	426	402	20	713	732
2001	49	409	595	35	529	656
2002	52	547	539	30	628	826
2003	49	345	468	30	584	803
2004	71	317	466	30	947	845
2005	74	418	392	40	801	734
2006	81	312	479	31	513	689
2007	85	402	482	36	933	914
2008	73	385	412	35	914	820
2009	64	332	349	21	726	923
2010	62	330	380	27	1.060	708
Insgesamt	712			335		

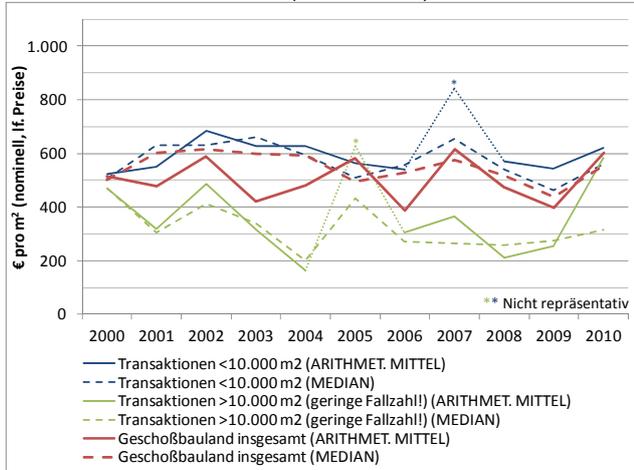
Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Eine grafische Darstellung der Preisverläufe im Geschoßbauland gibt Abbildung 3.3.e.

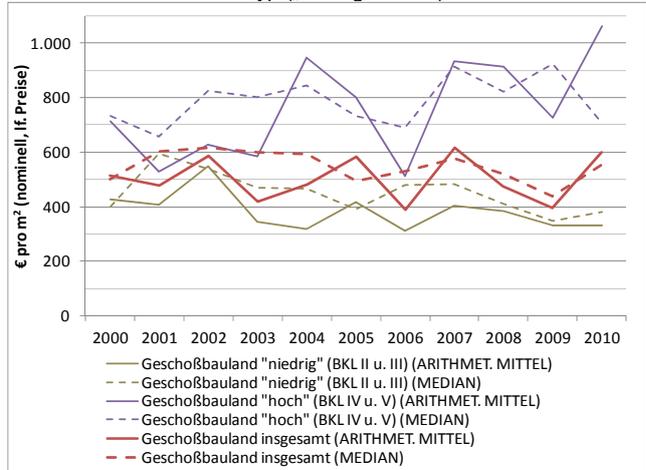
Abbildung 3.3.e: Preisentwicklung beim Geschoßbauland (Entwicklung Durchschnittspreise pro m², Medianpreise pro m², Index der Preisentwicklung)

Preisentwicklung in €/m²

Geschoßbauland nach Größe (unter/ab 1 ha)

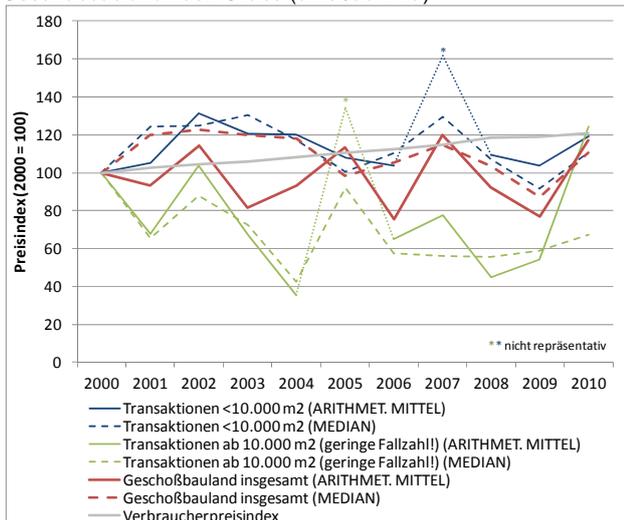


Geschoßbauland nach Typ („niedrig“/„hoch“)

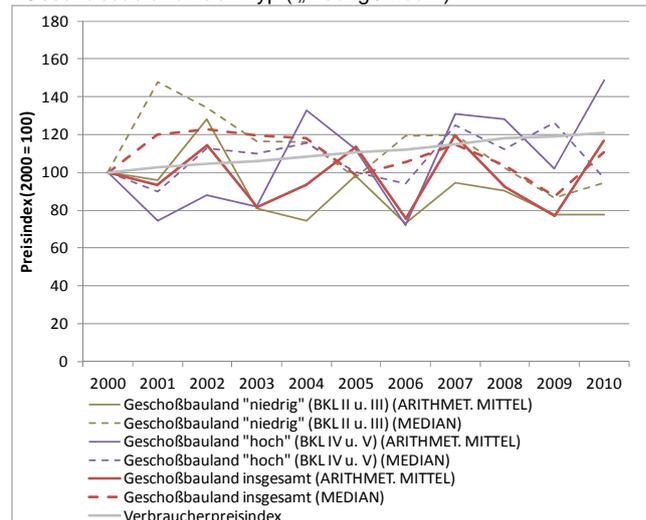


Index der Preisentwicklung (2000 = 100)

Geschoßbauland nach Größe (unter/ab 1 ha)



Geschoßbauland nach Typ („niedrig“/„hoch“)



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Im Unterschied zum Flachbauland fällt es beim Geschoßbauland schwer, eine eindeutige Tendenz bei der Preisentwicklung zu erkennen.

Ohne weitere Differenzierung (Geschoßbauland insgesamt) wurden im Jahresschnitt Preise zwischen etwa 400 €/m² und 600 €/m² erzielt, wobei die arithmetischen Mittelwerte stärkere Schwankungen aufweisen als die Mediane. Während bis 2004 die Mediane klar über den arithmetischen Mittelwerten zu liegen kommen, zeigen die beiden Kennwerte danach eine annähernd parallele Entwicklung. Unter Ausschaltung der teilweise beträchtlichen Schwankungen sind die Preise jedoch kaum gestiegen und bleiben im Vergleich zum VPI klar zurück. Betrachtet man die Preise der Selektion ohne Wohnfonds Wien (Tabelle 3.3.c rechte Spalte), sieht man, dass diese ab 2002 durchwegs leicht über jenen der Gesamtauswahl liegen. Der Wohnfonds kauft (oder verkauft) also zu unterdurchschnittlichen Preisen, was selbstverständlich auch an räumlichen oder strukturellen Unterschieden der Transaktionen liegen kann. Insgesamt verändert die Ausklammerung des Wohnfonds das Gesamtbild der Preisentwicklung jedoch nur unwesentlich.

Die Größe des Grundstücks hat einen klar erkennbaren Einfluss auf dessen Preis pro m². Großgrundstücke ab 1 ha haben (ausgenommen 2005) einen erheblich niedrigeren Durchschnittspreis pro m² als kleinere Grundstücke, in den meisten Jahren liegen sie um mehr als 50 % darunter. Die Gründe dafür sind vielfältig (Lage, Anschließungsgrad, Verhandlungsposition,...) und wurden bereits an früherer Stelle (Kap. 3.1.3) erläutert. Aufgrund des Preisunterschiedes drücken die Großgrundstücke trotz ihrer geringen Anzahl die (arithmetischen) Mittelwerte der Preise im Geschoß-

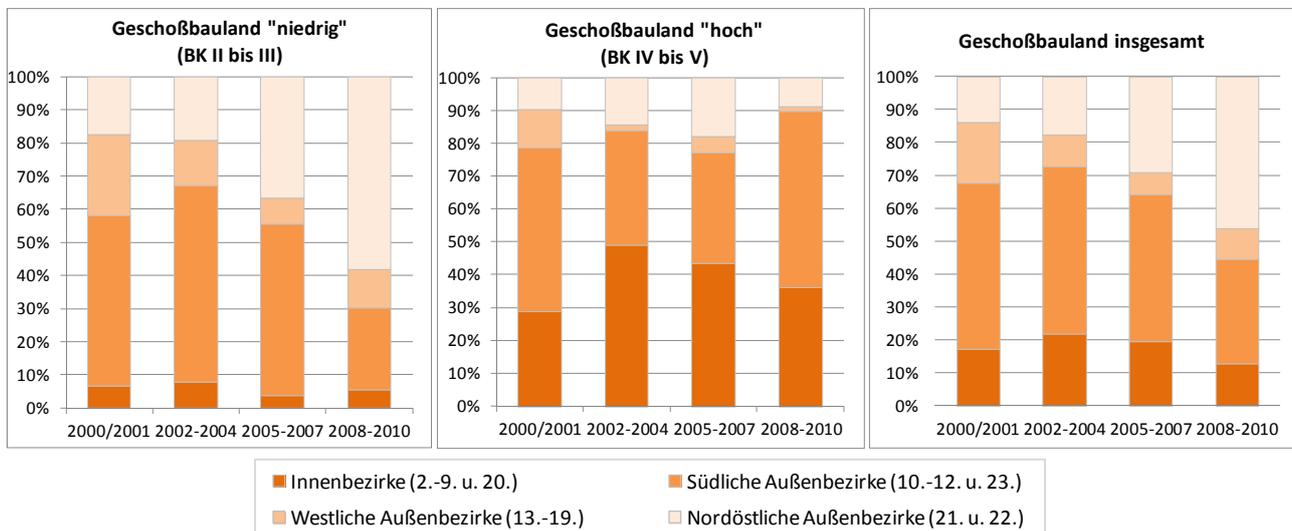
bauland deutlich nach unten: Die rot durchgezogene Linie in Abbildung 3.3.e links liegt annähernd in der Mitte zwischen der blauen (Grundstücke < 1 ha) und der grünen (> 1 ha) Linie. Die Mediane sind hingegen wesentlich resistenter gegen die Preisausreißer nach unten (Großgrundstücke), weshalb die rot und blau strichlierten Linien (Median gesamt, Median Grundstücke < 1ha) fast übereinander liegen.

Der Ausreißer im Jahr 2005 wird verursacht durch mehrere Verkäufe mit GB-gewidmeten Grundstücken, allen voran die Überbauung Wien Mitte (reines Geschäftshaus!), die den Durchschnittspreis wesentlich nach oben verzerren und für den Wohnbau nicht als repräsentativ anzusehen sind. Ähnliches gilt für 2007 bei den Grundstücken < 1 ha: Hier werden die Mittelwerte durch einzelne sehr hochpreisige Transaktionen in der Innenstadt und im 2. Bezirk (Donaukanallände) verzerrt.

Im Vergleich von Wohnbauland „niedrig“ und „hoch“ zeigt sich das erwartete Bild, dass die höheren Bauklassen preislich klar über den niedrigeren liegen. Im Schnitt erreichen sie etwa ein- bis zweifach so hohe Preise. Bei insgesamt starken Schwankungen (v.a. beim arithmetischen Mittelwert) scheinen die „hohen“ Bauklassen eine leicht steigende, und die niedrigen Bauklassen eine leicht fallende Preistendenz aufzuweisen. Bei den niedrigen Bauklassen liegt der Median zudem fast immer über dem Mittelwert, was auf eine linksschiefe Verteilung hinweist (Preisausreißer nach unten). In allen Indikatoren (Linien) ist entweder 2005 oder 2006 ein Preistiefstand erreicht⁹, gefolgt von einer deutlichen Preissteigerung (2006/2007) und einem neuerlichen Rückgang. Im letzten Jahr (2009/2010) ist wieder der bereits aus den anderen Analysen bekannte Preisanstieg zu sehen.

Im Folgenden (Abbildung 3.3.f, Abbildung 3.3.g) wird wiederum der Frage nach strukturellen Verschiebungen des Markts (räumliche Verlagerungen, Änderung der Durchschnittsgrößen) innerhalb des betrachteten Zeitraums nachgegangen.

Abbildung 3.3.f: Anteil der Bezirksgruppen am Flächenumsatz (Geschoßbauland)



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

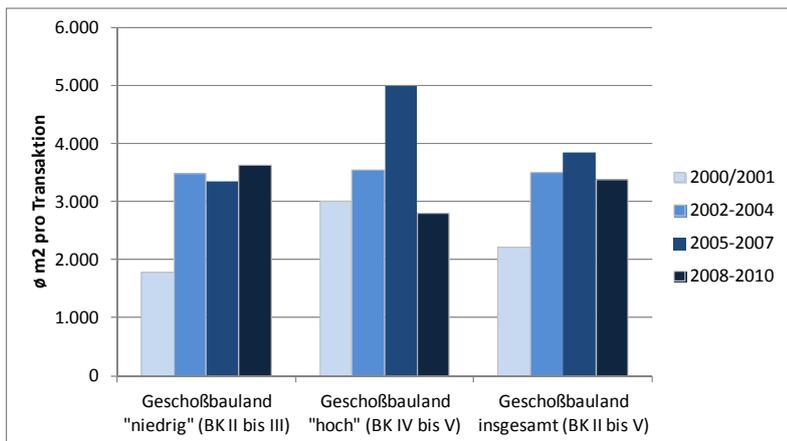
Innerhalb der betrachteten Dekade hat eine räumliche Verlagerung der Bodenmarkttransaktionen in Richtung der nordöstlichen Außenbezirke stattgefunden: Der Anteil des 21. und 22. Bezirks stieg von 14 % auf 47 % des Flächenumsatzes im Geschoßbauland insgesamt. Dies ist vorwiegend durch den hohen Anteil Transdanubiens bei den niedrigeren Bauklassen bedingt, wo diese Be-

⁹ Beim Geschoßbauland „hoch“ hat das Jahr 2006 besonders niedrige Durchschnittspreise. Diese sind z.T. durch besondere Vereinbarungen beim Stadtentwicklungsgebiet „Aspanggründe“ verursacht (Basiskaufpreis mit Nachzahlungsverpflichtung zu einem späteren Zeitpunkt). Insgesamt reicht die Abweichung jedoch nicht aus, um den gesamten Preisrückgang als unrepräsentativ einzustufen, noch dazu, da auch der Median und das „niedrige“ Geschoßbauland im selben Jahr einen Preiseinbruch erfährt.

zirksgruppe zuletzt sogar auf fast 60 % des Flächenumsatzes kommt. Bei den „höheren“ Bauklassen haben die südlichen Außenbezirke die höchsten Anteile (mit weiter steigender Tendenz), gefolgt von den Innenbezirken (mit fallender Tendenz).

Bei den niedrigeren Bauklassen sind zudem die Durchschnittsflächen pro Transaktion deutlich gestiegen (Abbildung 3.3.g), und zwar insbesondere (hier nicht abgebildet) in den nordöstlichen Außenbezirken. Bei den höheren Bauklassen stieg die durchschnittliche Transaktionsgröße bis zur Periode 2005-2007 (in diesem Zeitraum: 5000 m²/ Transaktion), zuletzt fiel sie jedoch wieder deutlich ab. Im Vergleich zu früheren Perioden (Untersuchung von Wieser, 2008) zeigt sich, dass in den Wohnbauboomjahren der 1990er-Jahre ebenfalls mit sehr großen Durchschnittsflächen gehandelt wurde, mit dem Rückgang der Nachfrage zu Beginn des Jahrtausends auch die Durchschnittsflächen gesunken sind.

Abbildung 3.3.g: Durchschnittsfläche pro Transaktion (m²) im Zeitablauf (Geschoßbauland)



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Insgesamt sind die Strukturverschiebungen in der betrachteten Dekade so stark, dass jedenfalls ein Einfluss auf die Durchschnittspreise zu vermuten ist. Zumindest beim „niedrigen“ Geschoßbauland lässt die Verschiebung in preisgünstigere Lagen und größere Einheiten sinkende Preise erwarten, was im Gesamttrend auch, allerdings nur in schwachem Ausmaß beobachtet werden konnte. Es lohnt daher ein Blick auf die Entwicklung der Preise in den einzelnen Bezirksgruppen.

Tabelle 3.3.e Entwicklung der Transaktionen, Flächenumsätze und Durchschnittspreise (arithmet. Mittel, Median) für Geschoßbauland nach Bezirksgruppen

Geschoßbauland "niedrig" (BK II bis III)

Bezirksgruppe	Anzahl der Transaktionen mit Kaufvertrag	Flächenumsatz gesamt (ha)	dschn. Fläche (m ²)/Transaktion	dchschn. Preis pro m ² (EUR real, PB 2010)	Medianpreis pro m ² (EUR real, PB 2010)	dchschn. Preis pro m ² (EUR nominell)	Medianpreis pro m ² (EUR nominell)	
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	2000/2001	14	1	836	852	865	710	720
	2002-2004	19	5	2.389	724	836	461	732
	2005-2007	17	3	1.765	855	978	850	926
	2008-2010	13	4	2.923	535	560	273	560
Insgesamt	63	13	1.986	710	836			
Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)	2000/2001	34	9	2.721	424	442	354	375
	2002-2004	72	36	4.956	316	480	278	419
	2005-2007	94	42	4.419	318	322	295	305
	2008-2010	64	18	2.802	392	355	387	352
Insgesamt	264	104	3.955	340	385			
Westliche Außenbezirke (13.-19.)	2000/2001	33	4	1.345	659	658	554	544
	2002-2004	33	8	2.488	884	754	772	659
	2005-2007	45	6	1.398	854	856	796	810
	2008-2010	30	8	2.807	711	829	699	813
Insgesamt	141	27	1.940	787	801			
Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)	2000/2001	20	3	1.575	365	414	304	346
	2002-2004	48	12	2.427	329	337	291	298
	2005-2007	84	29	3.505	355	389	331	355
	2008-2010	92	42	4.586	253	286	250	281
Insgesamt	244	86	3.542	302	362			
Wien gesamt (ohne 1. Bezirk)	2000/2001	101	18	1.783	499	579	418	485
	2002-2004	172	60	3.493	427	547	375	482
	2005-2007	240	80	3.345	394	477	367	446
	2008-2010	199	72	3.635	356	380	351	372
Insgesamt	712	231	3.240	399	484			

Geschoßbauland "hoch" (BK IV bis V)

Bezirksgruppe	Anzahl der Transaktionen mit Kaufvertrag	Flächenumsatz gesamt (ha)	dschn. Fläche (m ²)/Transaktion	dchschn. Preis pro m ² (EUR real, PB 2010)	Medianpreis pro m ² (EUR real, PB 2010)	dchschn. Preis pro m ² (EUR nominell)	Medianpreis pro m ² (EUR nominell)	
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	2000/2001	29	5	1.638	1.022	1.237	856	1.023
	2002-2004	56	15	2.764	959	1.026	841	907
	2005-2007	53	23	4.347	846	945	787	895
	2008-2010	45	8	1.856	1.211	1.217	1.197	1.189
Insgesamt	183	52	2.821	955	1.062			
Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)	2000/2001	19	8	4.305	531	655	447	547
	2002-2004	22	11	5.000	550	707	480	611
	2005-2007	28	18	6.425	699	656	651	604
	2008-2010	27	12	4.611	877	694	874	684
Insgesamt	96	50	5.169	683	666			
Westliche Außenbezirke (13.-19.)	2000/2001	4	2	4.925	725	601	615	510
	2002-2004	4	1	1.450	976	945	858	821
	2005-2007	10	3	2.720	969	977	901	909
	2008-2010	4	0	850	950	810	929	793
Insgesamt	22	6	2.550	883	922			
Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)	2000/2001	3	2	5.333	403	385	340	327
	2002-2004	6	5	7.633	379	364	332	316
	2005-2007	15	10	6.373	515	586	480	543
	2008-2010	7	2	3.000	550	592	540	578
Insgesamt	31	18	5.755	474	578			
Wien gesamt (ohne 1. Bezirk)	2000/2001	55	17	3.000	683	773	575	656
	2002-2004	90	32	3.541	792	939	695	807
	2005-2007	107	53	4.994	784	824	730	765
	2008-2010	83	23	2.800	969	839	961	820
Insgesamt	335	125	3.733	807	882			

Geschoßbauland insgesamt (BK II bis V)

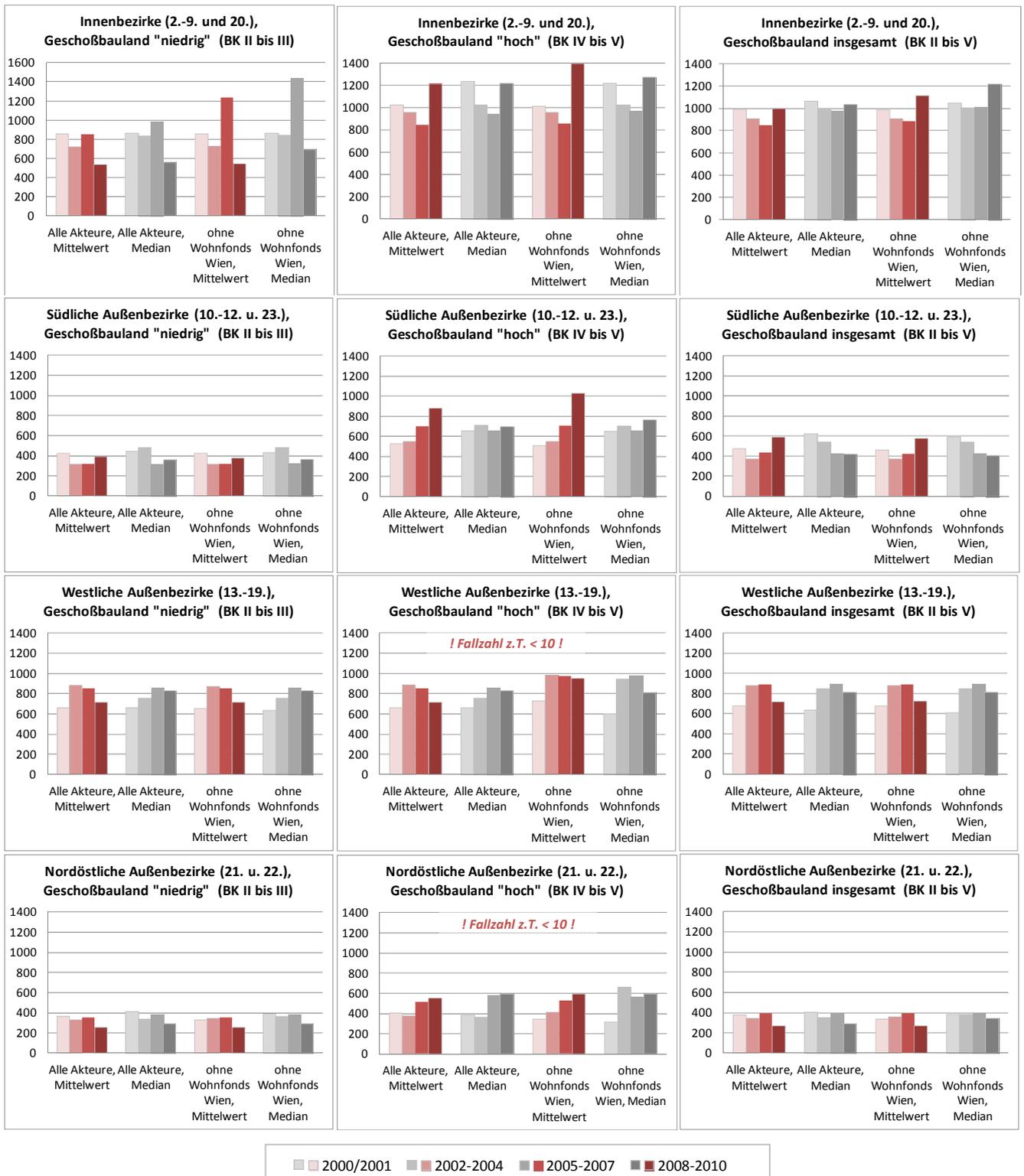
Bezirksgruppe	Zeitraum der Transaktion	Anzahl der Transaktionen mit Kaufvertrag	Flächenumsatz gesamt (ha)	dschn. Fläche (m ²)/Transaktion	dchschn. Preis pro m ² (EUR real, PB 2010)	Medianpreis pro m ² (EUR real, PB 2010)	dchschn. Preis pro m ² (EUR nominell)	Medianpreis pro m ² (EUR nominell)
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	2000/2001	43	6	1.377	988	1.064	827	887
	2002-2004	75	20	2.668	906	1.000	793	871
	2005-2007	70	26	3.721	847	977	789	909
	2008-2010	58	12	2.095	999	1.032	988	1.011
Insgesamt		246	64	2.607	907	1.003		
Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)	2000/2001	53	17	3.285	474	623	398	528
	2002-2004	94	47	4.967	371	541	326	474
	2005-2007	122	60	4.879	434	422	403	386
	2008-2010	91	30	3.338	591	421	587	413
Insgesamt		360	154	4.278	450	495		
Westliche Außenbezirke (13.-19.)	2000/2001	37	6	1.732	679	635	573	539
	2002-2004	37	9	2.376	879	847	768	741
	2005-2007	55	9	1.640	888	887	827	840
	2008-2010	34	9	2.576	720	810	708	793
Insgesamt		163	33	2.023	800	839		
Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)	2000/2001	23	5	2.074	376	403	315	333
	2002-2004	54	16	3.007	343	348	302	306
	2005-2007	99	39	3.940	393	399	366	369
	2008-2010	99	44	4.474	268	290	263	285
Insgesamt		275	104	3.793	331	375		
Wien gesamt (ohne 1. Bezirk)	2000/2001	156	35	2.212	587	653	493	545
	2002-2004	260	92	3.528	532	670	485	593
	2005-2007	346	134	3.861	533	575	511	530
	2008-2010	282	96	3.389	505	515	499	511
Insgesamt		1.047	356	3.398	542	600		

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

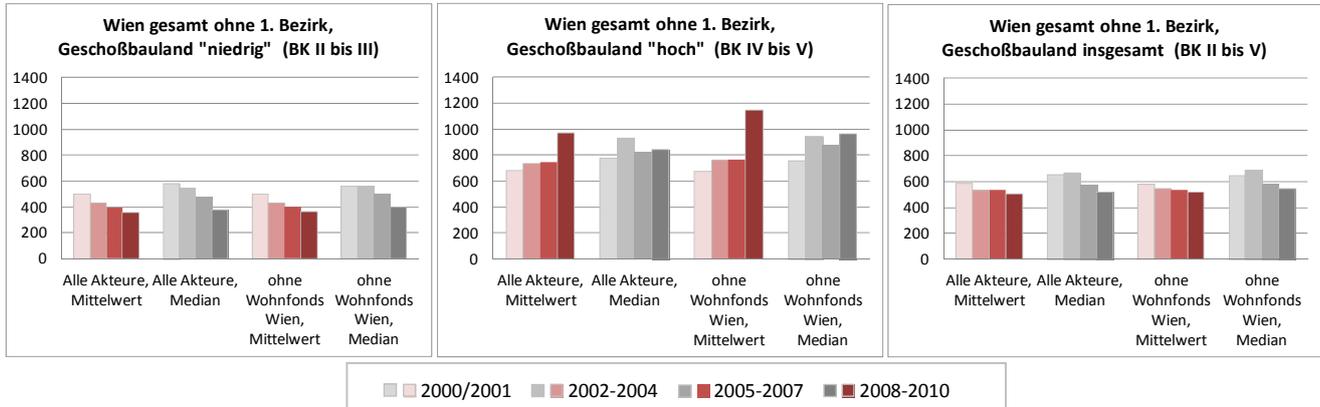
Die Grafiken in Abbildung 3.3.h (nächste Seite) erlauben eine direkte Gegenüberstellung der realen Durchschnitts- und Medianpreisentwicklung sowohl mit, als auch ohne den Akteur Wohnfonds Wien, differenziert nach Bauklassen (Geschoßbauland „niedrig“/„hoch“/insgesamt, Darstellung zeilenweise nebeneinander) sowie nach Bezirksgruppen (Darstellung spaltenweise untereinander).

Abbildung 3.3.h: Gegenüberstellung der Durchschnittspreise (arithmetisches Mittel, Median) für Geschoßbauland nach Jahres- und Bezirksgruppen

In Euro/m² (real, PB 2010)



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Abbildung 3.3.i: Gegenüberstellung der Durchschnittspreise (arithmetisches Mittel, Median) für Geschoßbauland nach Jahresgruppen, Wien gesamt ohne 1. Bezirk
In Euro/m² (real, PB 2010)


Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Wie aufgrund der nominellen Preisentwicklung sowie der strukturellen Marktverschiebungen zu erwarten war, ist beim „niedrigen“ Geschoßbauland (Wien insgesamt ohne 1. Bezirk, vgl. Abbildung 3.3.i) ein deutlicher Rückgang der realen Preise feststellbar. Für die höheren Bauklassen gilt das ganz und gar nicht – hier gab es einen Anstieg der mittleren realen Preise von 683 auf 969 €/m² (+42 %) bzw. der Medianpreise von 773 auf 839 €/m² (+9 %). In nominellen Werten belief sich der Anstieg der Durchschnittspreise von 575 auf 961 €/m² (+ 67 %) bzw. jener der Medianpreise von 656 auf 820 €/m² (+25 %).

Dabei hat der Wohnfonds Wien durch seine Aktivitäten noch deutlich zur Stabilisierung der Preise beigetragen – unter Ausklammerung des Wohnfonds beträgt die reale Preissteigerung nämlich 70 % (Mittelwerte) respektive 28 % (Mediane).

Ein Blick auf die Teilräume (Abbildung 3.3.h sowie Tabelle 3.3.e) gibt Auskunft darüber, welche Bezirke für den Rückgang bzw. den Anstieg verantwortlich waren.

- In den Innenbezirken ist insgesamt eine real fallende Preistendenz feststellbar, jedoch mit auffälligen Abweichungen nach oben: Bei den „niedrigen“ Bauklassen wurden in der Dreijahresperiode 2005-2007 besonders hohe Durchschnittspreise bezahlt (ohne Wohnfonds Wien noch ausgeprägter), beim „hohen“ Geschoßbauland fällt die jüngste Periode (2008-2010) noch deutlicher aus dem Rahmen (Durchschnittspreis ohne Wohnfonds Wien: 1.400 €/m²). Wie schon zuvor erläutert, dürften dafür u.a. hochpreisige Grundstücke für Geschäfts- und Bürogebäude verantwortlich sein. Dies ist zwar nicht unmittelbar repräsentativ für Wohnbauland, kann sich mittelbar jedoch sehr wohl auf die Preise für Wohnbaugrundstücke auswirken, da in einer Stadt die unterschiedlichen Nutzungen miteinander konkurrieren. Sowohl beim „niedrigen“, als auch beim „hohen“ Geschoßbauland zeigt sich eine negative Korrelation des Preises mit den Durchschnittsgrößen: In den Jahren mit großflächigen Transaktionen sind die Preise deutlich niedriger als in jenen mit kleineren Transaktionen.
- In den südlichen Bezirken ist eine deutliche reale Preissteigerung beim Geschoßbauland „hoch“ zu verzeichnen, allerdings nur im arithmetischen Mittel. Die Medianpreise bleiben annähernd konstant, die Preissteigerung ist also durch wenige besonders teure Transaktionen verursacht. In der jüngsten Periode ist auch hier wieder eine erhebliche Preisabfederung durch den Wohnfonds Wien zu erkennen, da die Preissteigerung in der Auswahl ohne Wohnfonds noch deutlich höher ausfällt. Eine Besonderheit ist, dass trotz (bis 2007) steigender Durchschnittsgrößen pro Transaktion auch die Preise steigen. Im niedrigen Geschoßbauland ist die (reale) Preisentwicklung unauffällig: relativ konstant mit leichten Preisrückgängen in den Jahren (2002-2007), in denen besonders große Grundstücke gehandelt wurden. Auch der Wohnfonds Wien ist hier kaum (durchschnitts-)preisbeeinflussend.
- In den westlichen Bezirken, in denen insgesamt nur ein kleiner Teil des Flächenumsatzes stattfindet, nimmt die Durchschnittspreisentwicklung die Form eines umgekehrten U an: Niedrige Werte zu Beginn und Ende des Beobachtungszeitraums, deutlich höhere in der

Mitte. Bei den Medianen ist es ähnlich, allerdings ist der Preisrückgang in der jüngsten Periode schwächer, weshalb zuletzt die Mediane deutlich über den Mittelwerten liegen (d.h. es gibt eine Preisverzerrung des Mittelwerts nach unten). Dafür dürfte zumindest bei den höheren Bauklassen der Wohnfonds Wien verantwortlich sein: Beim Geschoßbauland „hoch“ sind v.a. in den jüngsten Jahren die Durchschnittspreise deutlich höher, wenn der Akteur Wohnfonds ausgeklammert wird. Die durchschnittliche Grundstücksgröße variiert in dieser Bezirksgruppe besonders stark: Beim „hohen“ Geschoßbauland sinkt sie von fast 5.000 m² zu Beginn des Betrachtungszeitraums auf nur 850 m² gegen Ende. Auffällig ist in den westlichen Bezirken außerdem, dass nur ein sehr geringer Preisunterschied zwischen Geschoßbauland „niedrig“ und Geschoßbauland „hoch“ besteht; dieser ist in allen anderen Teilräumen stärker ausgeprägt. Dies spricht dafür, dass in den hochpreisigen Bezirken die Lage als solche stärker preisbestimmend ist als das Ausmaß der baulichen Ausnutzbarkeit.

- Die nordöstlichen Bezirke sind jene, die beim niedrigen Geschoßbauland in der vergangenen Dekade enorm an Bedeutung gewonnen haben, bei gleichzeitig steigenden Grundstücksgrößen. Preislich schlägt sich das in einer sinkenden Tendenz nieder (von 365 auf 253 €/m² beim Mittelwert). Ganz anders jedoch das „hohe“ Geschoßbauland: Wie in den meisten anderen Bezirksgruppen ist auch im Nordosten bei den höheren Bauklassen ein deutlicher Preisauftrieb zu verzeichnen (von 403 auf 550 €/m² beim Mittelwert). Ein preisenkender Effekt des Wohnfonds Wien ist hier auch nur einmal, nämlich in der Periode 2002-2004 zu erkennen.

Insgesamt kann also das heterogene Bild der Preisentwicklung im Geschoßbauland durch die räumliche und strukturelle Zusammensetzung des Markts gut erklärt werden: Bei den niedrigeren Bauklassen konnte der Preisdruck in den letzten Jahren durch die Verlagerung in preisgünstigere Gebiete und durch großflächige Transaktionen weitgehend abgewehrt werden. Im urbanen Bauland der höheren Bauklassen sind fast überall die Preise zuletzt deutlich gestiegen, allerdings wäre der Preisauftrieb ohne die Akquisitionstätigkeit des Wohnfonds Wien noch erheblich stärker.

Eine Spezialauswertung greift schließlich jene Segmente heraus, bei denen nach den bisherigen Analysen ein besonders starker Einfluss auf die Preisdifferenzierung zu erwarten ist: Tabelle 3.3.f vergleicht die Ankaufspreise im „hohen“ Geschoßbauland (BK IV und V) in den Innenbezirken, den südlichen Außenbezirken und Wien insgesamt (ohne 1. Bezirk) zwischen den gemeinnützigen Bauvereinigungen und den juristischen Personen des Privatrechts (jPP) im Zeitablauf. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Fallzahlen bereits äußerst niedrig und daher die Ergebnisse fehleranfällig sind¹⁰.

¹⁰ Zur Absicherung der Ergebnisse wird in Kap. 3.3.3 zusätzlich eine ökonometrische Preisschätzung für die ausgewählten Segmente durchgeführt (Tabelle 3.3.h).

Tabelle 3.3.f: Preisentwicklung im „hohen“ Geschoßbauland (BK IV und V) in den Innenbezirken, den südlichen Außenbezirken und Wien insgesamt (ohne 1. Bezirk), differenziert nach Erwerber GBV und JPP

		Anzahl Transaktionen mit Kaufvertrag	Flächenumsatz gesamt (ha)	dchschn. Preis pro m ² (EUR real, PB 2010)	Medianpreis pro m ² (EUR real, PB 2010)	Ø Preis pro m ² (EUR nominell, lf. Preise)	Medianpreis pro m ² (EUR nominell, lf. Preise)	Preis im Verhältnis zum Mittel aller Akteure (vgl. Tabelle 3.3.e)	
								Ø Preis pro m ² (EUR real, PB 2010)	Medianpreis pro m ² (EUR real, PB 2010)
Erwerber: GBV (gemeinnützige Bauvereinigungen)									
Innenbez. (2.-9. u. 20.)	2000/2001	2	1,1	(579)	(936)	(479)	(779)	0,57	0,76
	2002-2004	11	2,6	925	900	784	796	0,96	0,88
	2005-2007	8	4,1	616	816	532	750	0,73	0,86
	2008-2010	7	2,1	621	715	544	699	0,51	0,59
Insgesamt		28	9,9	693	891	786	786	0,73	0,84
Faktor letzte/erste Zeitperiode				1,07	0,76	1,14	0,90		
Südliche Außenbez. (10.-12. u. 23.)	2000/2001	7	3,3	491	651	406	551	0,93	0,99
	2002-2004	14	3,8	541	707	459	611	0,98	1,00
	2005-2007	10	5,2	528	578	456	538	0,76	0,88
	2008-2010	7	2,3	550	940	481	923	0,63	1,36
Insgesamt		38	14,6	527	656	588	588	0,77	0,98
Faktor letzte/erste Zeitperiode				1,12	1,45	1,19	1,68		
Wien gesamt (ohne 1. Bezirk)	2000/2001	13	6,2	551	649	455	538	0,81	0,84
	2002-2004	27	6,9	705	829	599	727	0,96	0,89
	2005-2007	22	16,5	539	623	465	579	0,73	0,76
	2008-2010	15	5,4	578	764	506	747	0,60	0,91
Insgesamt		77	35,0	580	705	629	629	0,75	0,80
Faktor letzte/erste Zeitperiode				1,05	1,18	1,11	1,39		
Erwerber: jPP (juristische Personen des Privatrechts)									
Innenbez. (2.-9. u. 20.)	2000/2001	22	3,1	1.266	1297	1.046	1098	1,24	1,05
	2002-2004	37	12,3	958	1187	813	1025	1,00	1,16
	2005-2007	42	17,3	916	1103	791	1036	1,08	1,17
	2008-2010	28	3,9	1.923	1508	1.683	1477	1,59	1,24
Insgesamt		129	36,5	1.068	1.280	1158	1158	1,12	1,21
Faktor letzte/erste Zeitperiode				1,52	1,16	1,61	1,35		
Südliche Außenbez. (10.-12. u. 23.)	2000/2001	10	4,3	517	644	427	539	0,97	0,98
	2002-2004	7	7,2	553	838	469	723	1,01	1,18
	2005-2007	14	3,7	1.052	829	908	777	1,50	1,26
	2008-2010	15	4,7	(1.253)	(428)	(1.097)	(418)	1,43	0,62
Insgesamt		46	19,9	805	703	638	638	1,18	1,06
Faktor letzte/erste Zeitperiode				(2,42)	(0,66)	(2,57)	(0,78)		
Wien gesamt (ohne 1. Bezirk)	2000/2001	34	8,9	767	1.029	634	861	1,12	1,33
	2002-2004	51	22,1	855	1.052	725	921	1,17	1,13
	2005-2007	73	24,8	1.021	1.007	881	923	1,37	1,22
	2008-2010	49	9,4	1.497	1.222	1.310	1199	1,55	1,46
Insgesamt		207	65,1	999	1.052	955	955	1,29	1,19
Faktor letzte/erste Zeitperiode				1,95	1,19	2,07	1,39		

Ohne Veräußerungen des Wohnfonds Wien.

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Unter Vorbehalt der eingeschränkten Aussagekraft aufgrund der geringen Fallzahlen zeigt die Tabelle, dass die jPP im Durchschnitt nicht nur deutlich höhere m²-Preise als GBV zahlen, sondern auch der Preisanstieg zwischen 2000 und 2010 stärker war als bei jenen.

In den Innenbezirken zahlten GBV im (realen) Durchschnitt knapp 700 €/m², jPP jedoch fast 1.100 €/m². Dabei war der nominelle Mittelwert bei den GBV am Ende der Dekade (544 €/m²) um 14 % höher als am Anfang, bei den jPP etwa um 60 % höher als 2000/01. Diese Vergleiche sind jedoch aufgrund der niedrigen Fallzahlen und einzelner Ausreißer äußerst schwach abgesichert. Bei den GBV waren außerdem die Preisschwankungen innerhalb der Dekade sehr stark (höchste Preise zwischen 2002 und 2004). Die Medianpreise bestätigen das höhere Preisniveau der jPP

(nominell ca. 1.000 bis 1.500 €/m²) gegenüber den GBV (ca. 700-800 €/m²). Allerdings zeigen die Mediane eine deutlich moderatere Preisentwicklung innerhalb der Dekade: Bei den GBV besteht sogar nominell eine rückläufige Tendenz (selbst unter Ausklammerung der Periode 2000/01 mit nur 2 Beobachtungen); bei den jPP ein Anstieg um 35 %. Im Vergleich zur Gesamtbetrachtung aller Akteure (vgl. Tabelle 3.3.e) zahlten die GBV ohne Ankäufe vom Wohnfonds Wien in den Innenbezirken um 27 % niedrigere Durchschnitts- und um 16 % niedrigere Medianpreise. Die juristischen Personen des Privatrechts hingegen bezahlten um 12 % (arithmet. Mittel) bzw. 21 % (Median) höhere Preise als im Mittel aller Akteure (jeweils Realbetrachtung).

Auch in den südlichen Außenbezirken haben, ungeachtet von Lage- und Qualitätsunterschieden, jPP ein höheres Preisniveau als GBV: Die nominellen Mittelwerte bewegen sich bei den GBV zwischen 400 und 500 €/m² mit klar steigender Tendenz (2008/10 um 19 % höher als 2000/2001). Die Mediane liegen bei den GBV durchwegs über dem arithmetischen Mittel, sie steigen nominell von 550 auf 920 €/m² (+68 %). Die jPP zahlen Durchschnittspreise von 430 bis 1100 €/m² mit deutlich steigender Tendenz. Allerdings muss die letzte Jahresperiode (2008-2010) eingeklammert werden, da die Ergebnisse stark durch Sonderfälle mit eingeschränkter Repräsentanz beeinflusst sind. Diese sind auch die Ursache für den eklatanten Unterschied zwischen arithmetischem Mittel und Median (1.097 versus 418 €/m²): Einerseits wird das arithmetische Mittel durch eine einzige, etwa 1 ha große und hochpreisige Liegenschaftstransaktion in Meidling nach oben verzerrt¹¹. Zum anderen ist der Medianwert aufgrund von mehreren Transaktionen mit sehr niedrigen Preisen (< 100 €/m²) außergewöhnlich niedrig. Der Vergleich mit der Gesamtbetrachtung aller Akteure (vgl. Tabelle 3.3.e) zeigt wieder, dass auch in den südlichen Außenbezirken die GBV unterdurchschnittliche (arithmet. Mittel um 23 %, Median um 2 % niedriger), und die jPP überdurchschnittliche (arithmet. Mittel um 18 %, Median um 6 % höhere) reale Preise zahlen.

Die Ergebnisse für Wien insgesamt (ohne 1. Bezirk) entsprechen den Erwartungen: Die Preise liegen zwischen jenen der Innenbezirke und der südlichen Außenbezirke. GBV haben erheblich niedrigere Durchschnittspreise (nominell: zwischen 450 und 600 €/m²) als jPP (630-1.300 €/m²), was natürlich auch an der unterschiedlichen räumlichen Verteilung der Aktivitäten liegt. Der nominelle Preisanstieg (Vergleich letzte und erste Jahresperiode) in Bezug auf die Mediane beträgt bei beiden Akteursgruppen 39 %. Im Unterschied dazu haben sich die arithmetischen Durchschnittspreise der Ankäufe der GBV nur um 11 % erhöht, jene der JPP hingegen mehr als verdoppelt. Dies belegt wiederum die Vermutung, dass das Marktpreisniveau insgesamt und für alle Akteure gestiegen ist, die juristischen Personen des Privatrechts aber in den letzten Jahren eine besonders hohe Affinität zu sehr hochpreisigen Objekten in zentraler Lage gezeigt haben, die ihre Durchschnittspreise noch weit schneller als die Mediane ansteigen haben lassen.

3.3.3 Ökonometrische Preisschätzungen

In Ergänzung der deskriptiv-statistischen Preisanalyse wurden Regressionsanalysen durchgeführt, um den isolierten Einfluss einzelner Faktoren auf die Preise (unter sonst gleichen Bedingungen) zu testen. Die Schätzungen dienen zur Absicherung ausgewählter Ergebnisse aus Kap. 3.3.1 und 3.3.2 und stellen kein vollständiges Bodenpreismodell dar.

Die Resultate der ökonometrischen Schätzung der Preisfaktoren für unbebautes Wohnbauland insgesamt (bezogen auf den Preis pro m², real) sind in Tabelle 3.3.g zusammengefasst.

¹¹ Nach den Anmerkungen in der Kaufpreissammlung ist zudem nicht ausgeschlossen, dass, trotz Zuordnung als unbebautes Grundstück, bei der Transaktion bereits ein erster Gebäudeteil bestand und dieser in den Liegenschaftswert eingeflossen ist.

Tabelle 3.3.g: Schätzergebnisse für Preisfaktoren (unbebautes Wohnbauland)

Abhängige Variable: LOG(PREISGRUND2010) (Preis pro m² real zu Preisbasis 2010)
 Methode: Regression (Tobit-Modell), Maximum Likelihood
 Auswahl: Unbebautes Wohnbauland (ohne 1. Bezirk)
 Gesamtzahl der Beobachtungen: 4953

	Variable	Koeffizient	z-Statistik	
	C (Konstante)	-30,47772	-4,095441	***
	Log (Fläche)	-0,427685	-23,39529	***
	Erwerbsjahr	0,019102	5,147319	***
Referenz: Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)	Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	0,687148	9,775186	*** a)
	Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)	0,273821	9,33255	*** b)
	Westliche Außenbezirke (13.-19.)	0,530901	15,54812	*** a) b)
Referenz: Erwerber: Privatpersonen (inkl. Kostenersätze)	Erwerber: Gebietskörperschaften	-0,454549	-4,091479	***
	Erwerber: Wohnfonds	0,638306	7,939857	*** c) d)
	Erwerber: jur. Personen öffentlichen Rechts	0,093296	0,764561	
	Erwerber: GBV	0,753115	15,88578	*** c)
	Erwerber: jur. Personen des Privatrechts	0,593247	15,00919	*** d)
Referenz: Verkäufer: Privatpersonen (inkl. Kostenersätze)	Verkäufer: Gebietskörperschaften	-0,298035	-3,987601	***
	Verkäufer: Wohnfonds	0,083566	1,053649	
	Verkäufer: jur. Personen öffentlichen Rechts	-0,019195	-0,33619	
	Verkäufer: GBV	0,072821	0,794321	
	Verkäufer: jur. Personen des Privatrechts	0,169991	5,960612	***
Referenz: Flachbau (GS, Bkl. I, EKL-W)	Geschoßbauland niedrig (Bkl. II-III)	0,505787	14,38037	*** e)
	Geschoßbauland hoch (Bkl. IV-V)	0,882385	13,10292	*** e)
	Standardfehler der Regression	0,82807		
	Log likelihood	-6084,564		

*** = p < 0,01

Test der Koeffizienten zwischen den Variablen:

- a) Innenbezirke zu westl. Außenbez.: t = 2,22**
- b) Südl. Außenbez. zu westl. Außenbez.: t = -8,76***
- c) Wohnfonds zu GBV (Erwerber): t = -1,389
- d) Wohnfonds zu jPP (Erwerber): t = 0,56
- e) Geschoßbauland niedrig zu Geschoßbauland hoch: t = -10,7***

Quelle: Eigene Berechnung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Die **Grundstücksfläche** (Log Fläche) hat einen hochsignifikant negativen Einfluss auf den Quadratmeterpreis. Je größer das Grundstück, desto niedriger ist sein Preis pro m²; der Koeffizient besagt, dass – ceteris paribus – bei einer 1 % größeren Fläche ein etwa 0,42 % geringerer Preis erzielt wird. Dieser Zusammenhang zeigte sich bereits deutlich bei der Analyse der Durchschnittspreise und kann somit bestätigt werden.

Ebenso hat das **Erwerbsjahr** einen hoch signifikanten Einfluss auf den Bodenpreis. Bei ansonsten gleichen Eigenschaften ist ein Grundstück (zu realen Preisen) umso teurer, je später es gekauft wurde. Dies bestätigt den festgestellten Preisanstieg beim „hohen“ Geschoßbauland. Gleichzeitig wird dadurch aber auch die Vermutung erhärtet, dass die fallende Preistendenz beim „niedrigen“ Geschoßbauland (sowie bei Teilen des Flachbauland) durch räumliche und strukturelle Verschiebungen bedingt ist.

Die Preisaufläge nach **Bezirksgruppen** wurden im Vergleich zu den nordöstlichen Außenbezirken (als Referenz) überprüft: Demnach ist der Bodenpreis (pro m²) in den Innenbezirken (ohne 1. Bezirk) bei ansonsten gleichen Bedingungen im Durchschnitt um etwa 490 € teurer als in Transdanubien; in den westlichen Außenbezirken 340 €, und in den südlichen Außenbezirken immerhin noch etwa 190 € pro m² teurer als in den nordöstlichen Außenbezirken. Auch der Abstand im Preisniveau zwischen den Innenbezirken und den westlichen Außenbezirken, sowie zwischen den südlichen und den westlichen Außenbezirken ist signifikant. Auch diese Ergebnisse konnten aus der deskriptivstatistischen Analyse erwartet werden.

Differenzierter ist der Einfluss der **Akteursgruppen** auf die Bodenpreise zu beurteilen: Hier werden die verschiedenen Akteure (Erwerber bzw. Veräußerer) jeweils mit der Akteursgruppe der Privatpersonen (PP) verglichen. Dabei zeigt sich, dass nur die Gebietskörperschaften in der Lage sind, bei ansonsten gleichen Bedingungen¹² „billiger“ Grundstücke zu kaufen als Privatpersonen. Der Wohnfonds Wien, gemeinnützige Bauvereinigungen und juristische Personen des Privatrechts kaufen Bauland zu signifikant höheren Preisen als Privatpersonen. Dies erhärtet die an früherer Stelle geäußerte Vermutung, dass gerade unter Privatpersonen der Anteil „nichtmarktmäßiger“ Erwerbungen nach wie vor sehr hoch ist und ein Grund für Preisausreißer „nach unten“ ist. Gleichzeitig ist aber der Unterschied im Ankaufs-Preisniveau zwischen Wohnfonds, GBV und jPP nicht signifikant, d.h. sie teilen sich den Markt zu ähnlichen Bedingungen und Preisniveaus.

Auf der Seite der Verkäufer ergeben sich im Vergleich zu den Privatpersonen nur für die Gebietskörperschaften (sie verkaufen zu niedrigeren Preisen) und für die juristischen Personen des Privatrechts (sie verkaufen zu höheren Preisen als Privatpersonen) signifikante Abweichungen. Dies legt nahe, dass auch private Verkäufer eine gute Marktkennntnis haben und nicht strukturell „zu niedrig“ anbieten.

Der letzte Preisvergleich bezieht sich auf **Widmungskategorien** bzw. **Bauklassen**. Als Referenz wird das „Flachbauland“ gemäß der in dieser Studie verwendeten Definition (W/GB I, GS, Ekl-W) herangezogen. Im Vergleich dazu erzielt man im Geschoßbauland aufgrund des intensiveren Nutzungspotenzials hochsignifikant höhere Preise, und zwar beim „niedrigen“ Geschoßbauland (BK II und III) 300 € und beim „hohen“ Geschoßbauland (BK IV und V) 760 €.

Insgesamt können durch die Regressionsanalysen die meisten in der deskriptiv-statistischen Preisanalyse aufgezeigten Zusammenhänge und Einflussfaktoren bestätigt werden. Im Fall der (in der Durchschnittsbetrachtung) sinkenden Preistendenz beim Geschoßbauland kann die bereits dort aufgestellte Vermutung erhärtet werden, dass dies auf strukturelle Veränderungen und nicht auf ein sinkendes Preisniveau zurückzuführen ist.

Spezialauswertung für das „hohe“ Geschoßbauland in ausgewählten Teilräumen

Eine zusätzliche Berechnung widmet sich der Frage, ob in ausgewählten Bezirksgruppen im – für den geförderten Wohnbau besonders relevanten – „hohen“ Geschoßbauland ein signifikanter Preisunterschied zwischen den Erwerbungen der GBV und jenen der jPP besteht (Tabelle 3.3.h). Diese Schätzungen lassen sich mit der deskriptivstatistischen Darstellung in Tabelle 3.3.f. vergleichen. So wie dort ergeben sich auch hier Einschränkungen aufgrund der niedrigen Fallzahl in einzelnen Segmenten. Die Schätzung für die südlichen Außenbezirke allein liefert keine aussagekräftigen Ergebnisse. Anders verhält es sich jedoch bei den Innenbezirken: Hier entsprechen die bereits aus der Gesamtbetrachtung (vgl. oben, Tabelle 3.3.g) bekannten Zusammenhänge (signifikanter Einfluss von Grundstücksgröße und Erwerbsjahr auf den m²-Preis) den Erwartungen. Darüber hinaus kann aber auch ein hochsignifikanter Preisunterschied zwischen GBV und jPP gezeigt werden, der in der Gesamtbetrachtung über alle Bezirke und Segmente nicht nachgewiesen werden konnte, aber die deskriptivstatistischen Ergebnisse (Tabelle 3.3.f.) für das „hohe“ Geschoßbauland bestätigen. Nach der Schätzung beträgt, unter sonst gleichen Bedingungen, der durchschnittliche Unterschied im Ankaufspreis zwischen GBV und jPP in den Innenbezirken 138 €/m².

Ähnliche Ergebnisse zeigen die Schätzungen für „Innenbezirke“ und „südliche Außenbezirke“ zusammengenommen, sowie für ganz Wien. Jeweils ist der Unterschied im Ankaufspreis zwischen gemeinnützigen und gewerblichen Akteuren hochsignifikant. Letztere zahlen im Schnitt um 137 (Innen + Außen Süd) bzw. um 135 Euro (Wien gesamt) mehr pro m² Bauland der hohen Bauklassen. Veräußerungen des Wohnfonds Wien sind in dem Sample nicht enthalten und kommen daher nicht als Ursache für den Preisunterschied in Frage.

¹² Natürlich bezieht sich die Aussage der „gleichen Bedingungen“ nur auf Merkmale, die in der Kaufpreissammlung erfasst sind. Sondervereinbarungen zwischen Käufer und Verkäufer, oder auch besondere Grundstückseigenschaften (z.B. Altlasten, ungewöhnlicher Grundriss etc.), die nicht aus den Daten der Kaufpreissammlung hervorgehen, werden in der Regression nicht berücksichtigt und können Ursachen für Preisunterschiede sein.

Die deskriptivstatistische Analyse der (realen) Durchschnittspreise (Tabelle 3.3.f.) zeigte mit ca. 300-400 Euro noch größere Preisdifferenzen zwischen den beiden Akteursgruppen GBV und jPP. Allerdings ist zu beachten, dass dort keine Strukturbereinigung vorgenommen wurde (Unterschiede zwischen GBV und jPP hinsichtlich der Verteilung der Grundstücksgrößen, der Erwerbsjahre, der Lage innerhalb der Bezirksgruppe etc.), die ökonometrische Schätzung hingegen die im Datensatz abgebildeten Eigenschaften berücksichtigt.

Tabelle 3.3.h: Schätzergebnisse für Preisfaktoren im Geschoßbauland „hoch“ (BK IV-V) für ausgewählte Bezirksgruppen und Akteure

1. Schätzung für Innenbezirke (Geschoßbauland "hoch": BK IV-V)			
Abhängige Variable:	LOG(PREISGRUND2010)		
Methode:	Regression (Tobit-Modell), Quadratic hill climbing		
Auswahl:	Unbebautes Wohnbauland, BK IV-V, Innenbezirke , Veräußerer nicht Wohnfonds Wien, Erwerber GBV oder jPP		
Gesamtzahl der Beobachtungen: 159			
Variable	Koeffizient	z-Statistik	
C (Konstante)	-81,43128	-2,553337 **	
Log (Fläche)	-0,215595	-4,422784 ***	
Erwerbsjahr	0,044902	2,822997 **	
Erwerber: GBV	-0,32664	-3,578848 ***	
Fehlerquadrat der Regression	0,570498		
Log likelihood	-134,3476		
2. Schätzung für südliche Außenbezirke (Geschoßbauland "hoch": BK IV-V)			
Gesamtzahl der Beobachtungen: 84			
<i>Zu geringe Fallzahl. Schätzung zu ungenau.</i>			
<i>Kein signifikantes Ergebnis.</i>			
3. Schätzung für Innenbezirke und südliche Außenbezirke (Geschoßbauland "hoch": BK IV-V)			
Abhängige Variable:	LOG(PREISGRUND2010)		
Methode:	Regression (Tobit-Modell), Quadratic hill climbing		
Auswahl:	Unbebautes Wohnbauland, BK IV-V, Innenbezirke oder südliche Außenbezirke Veräußerer nicht Wohnfonds Wien, Erwerber GBV oder jPP		
Gesamtzahl der Beobachtungen: 243			
Variable	Koeffizient	z-Statistik	
C (Konstante)	-51,22655	-1,622591	
Log (Fläche)	-0,137456	-3,060415 ***	
Erwerbsjahr	0,029473	1,8648	
Erwerber: GBV	-0,320948	-4,682244 ***	
Fehlerquadrat der Regression	0,692683		
Log likelihood	-253,5599		
4. Schätzung für Wien insgesamt (Geschoßbauland "hoch": BK IV-V)			
Abhängige Variable:	LOG(PREISGRUND2010)		
Methode:	Regression (Tobit-Modell), Quadratic hill climbing		
Auswahl:	Unbebautes Wohnbauland, BK IV-V Veräußerer nicht Wohnfonds Wien, Erwerber GBV oder jPP		
Gesamtzahl der Beobachtungen: 287			
Variable	Koeffizient	z-Statistik	
C (Konstante)	-48,54972	-1,702304	
Log (Fläche)	-0,15121	-3,7898 ***	
Erwerbsjahr	0,028183	1,975633 **	
Erwerber: GBV	-0,302322	-4,661523 ***	
Fehlerquadrat der Regression	0,710233		
Log likelihood	-307,0208		

*** = $p < 0,01$ ** = $p < 0,05$

Quelle: Eigene Berechnung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

4 Statistische Analyse der Angebots- und Preisentwicklung für Zinshäuser in Wien

In Wien leben etwa ein Viertel aller Haushalte mit Hauptwohnsitz in Altbau-Zinshäusern (vgl. Statistik Austria 2011, Tabelle 42). Dieses Segment ist daher neben dem geförderten Wohnbau das wichtigste Rückgrat der Wohnversorgung der Bevölkerung Wiens.

Der Handel mit Altmiethäusern stellt aber auch ein zunehmend bedeutendes Segment im Wiener Immobilienmarkt dar. Zwischen 1987 und 2005 wechselten rund ein Viertel aller Wiener Altmiethäuser den Eigentümer (mit einer gewissen Ungenauigkeit aufgrund von Mehrfachtransaktionen). Dabei kam es zu einer strukturellen Verschiebung in Richtung institutioneller, gewerblicher Eigentümer. Mit der Änderung der Eigentümerstruktur am Wiener Althausbestand ging eine Professionalisierung der Gebäudebewirtschaftung einher, gleichzeitig ein Aufwertungsdruck und ein Anstieg der Durchschnittsmieten bzw. Wohnkosten insgesamt. Detailliert wurden die strukturellen Verschiebungen in der Eigentümerstruktur sowie deren Auswirkungen in einer Studie von IFIP und SRZ (IFIP/SRZ, 2007) untersucht.

An dieser Stelle sollen die Hauptaussagen der zitierten Studie auf Basis aktueller Daten überprüft und aktualisiert werden. Ein wesentlicher Unterschied zur Studie von IFIP und SRZ (2007) besteht jedoch darin, dass keine Primärerhebungen (Befragungen) durchgeführt werden, die Kaufpreissammlung Wien daher als alleinige Quelle dient.

Die Untersuchungsfragen lauten:

- Wie entwickelte sich der Markt mit Altmiethäusern (quantitativ, räumlich) im Zeitraum von 2000 bis 2010? (Kap. 4.1).
- Welche Akteure waren die treibenden Kräfte am Markt? Hat sich die Verschiebung in Richtung juristischer Personen des Privatrechts (jPP), insbesondere in den Innenbezirken, fortgesetzt? (Kap. 4.2)
- Wie haben sich die Preise am Wiener Althausmarkt entwickelt? (Kap. 4.3)

Grundsätzlich erfolgt die Marktanalyse für Zinshäuser (Altbau) nach dem gleichen Aufbau wie jene für Wohnbauland. Allerdings ist hier mit größeren Einschränkungen aufgrund fehlender oder nicht in statistisch interpretierbarer Zahl an Datensätzen in der Kaufpreissammlung zu rechnen, was bei der Wahl des Aggregationsniveaus und bei der Interpretation der Daten beachtet wird¹³.

Als Altmiethäuser werden in Anlehnung an die Abgrenzung im Mietrechtsgesetz (Vollanwendungsbereich) Gebäude bezeichnet, die vor 1946 errichtet wurden (vgl. Definition in Kap. 2.1) und in der Kaufpreissammlung als Mietwohnhaus ausgewiesen wurden. Eine unvermeidbare Abgrenzungunschärfe besteht darin, dass die Gebäude (nur) zum Zeitpunkt der Transaktion ihrem Nutzungstyp zugeordnet werden und die Kategorie „Mietwohnhäuser“ daher auch Gebäude umfasst, in denen nach der Transaktion Wohnungseigentum begründet wurde.

Bei der Interpretation der Preise (und Preissteigerungen) ist insbesondere zu beachten, dass in der Datengrundlage keine Informationen über Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen enthalten sind. Diese haben jedoch zweifellos (vgl. u.a. die Befragungsergebnisse in IFIP/SRZ, 2007) in hohem Ausmaß stattgefunden. Die Preisangaben und Preisvergleiche sind daher als Momentaufnahmen des Markts zu verstehen unter Einbeziehung aller qualitativer Angebotsveränderungen (nicht qualitätsbereinigt).

4.1 Transaktionen mit Zinshäusern (Mobilität)

Im Zeitraum von 2000 bis 3. Quartal 2011 fanden insgesamt 3.889 Transaktionen mit Mietwohnhäusern aller Baujahre statt (Tabelle 4.1.a), das sind etwa 330 pro Jahr. Fast alle davon (99,5 %)

¹³ Z.B. enthält die Kaufpreissammlung keine Informationen bzgl. Ausstattung oder Erhaltungszustand der Objekte, selbst die Angaben zur Wohnnutzfläche sind äußerst unvollständig. Daher ist der Preisvergleich nur eingeschränkt aussagekräftig bzw. wird implizit von einer „typischen“ Qualitätsstruktur der Wiener Zinshäuser ausgegangen.

wurden mittels Kaufvertrag übertragen; andere Erwerbsarten spielen also im Unterschied zum Bodenmarkt keine nennenswerte Rolle. 127 Häuser (oder 3,2 % der Transaktionen) waren bei der Veräußerung bestandsfrei, die weitaus meisten also zumindest teilweise vermietet. Die durchschnittliche Grundstücksgröße am Markt für Mietwohnhäuser beträgt 670 m², der durchschnittliche Geldumsatz pro Transaktion etwa 1,46 Mio €. In Summe entspricht dies im Betrachtungszeitraum einem Geldumsatz von fast 5,7 Milliarden Euro (real, zu Preisbasis 2010).

Tabelle 4.1.a: Gesamtzahl der Transaktionen mit Mietwohnhäusern von 2000-2011, Flächen- und Geldumsatz

	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio €; PB2010)	Ø Flächenumsatz pro Transaktion (m ² Grundstücksfläche)	Ø Preis pro Transaktion (€; PB2010)
alle Erwerbsarten					
Miethaus voll/tw.	3.782	260,0	5.525	688	1.460.900
Miethaus leer	127	9,8	171	769	1.347.000
Summe	3.909	269,8	5.696	690	1.457.200
nur Transaktionen mit Kaufvertrag					
Miethaus voll/tw.	3.768	259,2	5.512	688	1.462.800
Miethaus leer	121	9,1	164	751	1.352.800
Summe	3.889	268,3	5.676	690	1.459.400

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

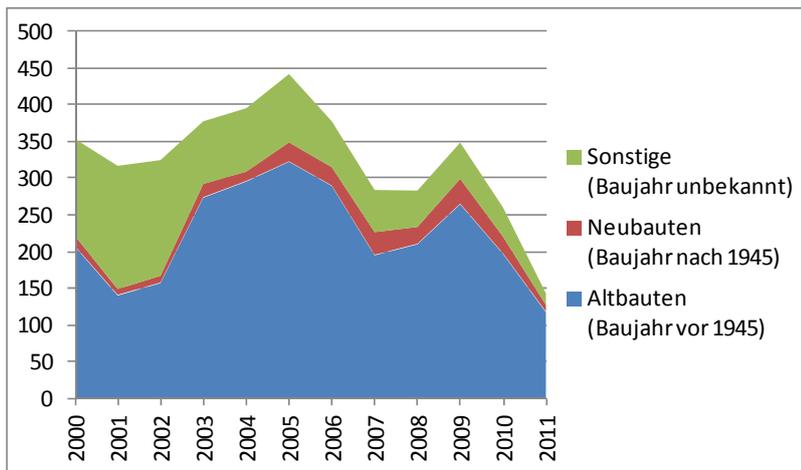
Auch am Zinshausmarkt verlief innerhalb des Betrachtungszeitraums die Marktaktivität in ausgeprägten Wellenbewegungen. Tabelle 4.1.b sowie Abbildung 4.1.a zeigen die Entwicklung der jährlichen Transaktionen, differenziert nach Altersstruktur der Gebäude.

Tabelle 4.1.b: Transaktionen mit Mietshäusern im Zeitablauf (2000-2011) nach Altersstruktur

	Mietwohnhäuser (alle Baujahre)	Altbauten (Baujahr vor 1945)	Neubauten (Baujahr nach 1945)	Sonstige (Baujahr unbekannt)	Anteil Altbauten an allen Mietshäusern (inkl. unbekanntes Baujahr)
2000	354	207	14	133	58%
2001	317	140	8	169	44%
2002	325	157	9	159	48%
2003	378	274	18	86	72%
2004	396	296	13	87	75%
2005	443	323	26	94	73%
2006	378	290	25	63	77%
2007	284	195	31	58	69%
2008	283	210	23	50	74%
2009	349	265	34	50	76%
2010	260	197	23	40	76%
2011	142	117	9	16	82%
2000-2011	3909	2671	233	1005	68%

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Abbildung 4.1.a: Zahl der Transaktionen mit Mietwohnhäusern, 2000-2011



Anmerkung: 2011 = Rumpffahr (unvollständige Daten)

Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Der Handel mit Mietwohnhäusern erreichte in der vergangenen Dekade nach deutlichem Anstieg in der ersten Hälfte im Jahr 2005 mit 443 Transaktionen einen Höchstwert. Er brach anschließend (2007/2008) auf etwa 280 p.a. ein. 2009 war wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Der deutliche Rückgang 2010 (und insbesondere im Rumpffahr 2011) ist mit hoher Wahrscheinlichkeit datensatzbedingt (unvollständige Erfassung) und zumindest nicht zur Gänze als Realrückgang interpretierbar. Der Zinshausmarkt folgte daher im Betrachtungszeitraum einer ähnlichen Wellenbewegung wie der Bodenmarkt (vgl. vorne, Kap. 3.1), lediglich der zweite Anstieg im Jahr 2009 war am Bodenmarkt nicht nachweisbar.

Spitzenwerte wie in den Jahren des „Zinshausbooms“ von 1988 bis 1991, wo pro Jahr mehr als 700 Transaktionen stattfanden (vgl. IFIP/SRZ 2007, S. 22) konnten in der vergangenen Dekade bei weitem nicht mehr erreicht werden.

Die Altmiet Häuser, die hier das Erkenntnisinteresse darstellen, nehmen mit Abstand den größten Anteil an den Transaktionen ein (zuletzt etwa 80 %). In der Grafik ist erkenntlich, dass die Zahl der Gebäude mit unbekanntem Baujahr zurückgeht; die Ursache dafür ist, dass die Angaben in der Kaufpreissammlung von Jahr zu Jahr vollständiger werden.

Insgesamt fanden im Beobachtungszeitraum 2.671 nachgewiesene Transaktionen mit Altmiet Häusern statt (ca. 227 pro Jahr). Da anzunehmen ist, dass auch unter den Gebäuden unbekanntes Baualters Altmiet Häuser enthalten sind, ist in Wirklichkeit wohl von einer etwas höheren Zahl auszugehen.

Bei einer Überprüfung der Kaufpreissammlung nach (erkennbaren) Mehrfachtransaktionen konnten unter den 2.671 Transaktionen mit Altmiet Häusern etwa 450 Wiederverkäufe festgestellt werden. 150 Objekte wurden 2x, 39 Objekte 3x und 7 Objekte mehr als 3x innerhalb des Betrachtungszeitraums verkauft. Insgesamt wechselten etwa 2.415 Altmiet Häuser im Betrachtungszeitraum (mindestens einmal) den Eigentümer.

Tabelle 4.1.c gibt eine strukturierte Übersicht über die von 2000 bis 2011 stattgefundenen Transaktionen mit Altmiet Häusern (alle Transaktionen, Lage im Wohnbauland), differenziert nach Widmungs- bzw. Bauklasse sowie nach Belag (vermietet / leer).

Tabelle 4.1.c: Transaktionen, Flächenumsätze und Geldumsätze am Markt mit Altmiethäusern nach Bauklassen (2000-2011)

	Anzahl Transaktionen	Anteil an Transaktionen (%)	Flächenumsatz (ha)	Anteil an Flächenumsatz (%)	Flächenumsatz pro Transaktion (m ²)	Preis pro m ² (EUR real, PB 2010)	Geldumsatz (Mio. EUR real, PB 2010)	Anteil an Geldumsatz (%)	Ø Preis pro Transaktion (Mio. EUR, PB 2010)
Mietwohnhaus voll/tw. nach Widmung bzw. Bauklasse									
GS	3	0	0,2	0	733	1164	2,6	0	0,9
WI/GBI	87	3	8,2	5	944	1233	101,2	3	1,2
WII/GBII	173	7	16,3	10	941	1035	168,6	4	1,0
WIII/GBIII	988	39	55,7	34	564	1560	869,6	22	0,9
WIV/GBIV	1174	47	78,0	47	664	2581	2.012,7	51	1,7
WV/GBV	93	4	7,4	4	794	10458	771,8	20	8,3
WVI/GBVI	1	0	0,1	0	600	1833	1,1	0	1,1
EKL-W	0	0	0,0	0	-	-	0,0	0	-
Insgesamt Durchschnitt	2.519	100	165,9	100	658	2.368	3.927,6	100	1,6
Mietwohnhaus leer nach Widmung bzw. Bauklasse									
GS	0	0	0,0	0	-	-	0,0	0	-
WI/GBI	7	9	1,1	23	1.629	642	7,3	6	1,0
WII/GBII	7	9	0,3	6	414	1817	5,3	5	0,8
WIII/GBIII	37	49	1,8	37	489	1821	33,0	29	0,9
WIV/GBIV	21	28	1,5	30	710	2236	33,3	29	1,6
WV/GBV	4	5	0,2	4	550	15573	34,3	30	8,6
WVI/GBVI	0	0	0,0	0	-	-	0,0	0	-
EKL-W	0	0	0,0	0	-	-	0,0	0	-
Insgesamt Durchschnitt	76	100	5,0	100	651	2.285	113,1	100	1,5
Altmiethäuser insgesamt nach Widmung bzw. Bauklasse									
GS	3	0	0	0	733	1164	3	0	0,9
WI/GBI	94	4	9	5	995	1161	109	3	1,2
WII/GBII	180	7	17	10	921	1049	174	4	1,0
WIII/GBIII	1025	39	58	34	561	1569	903	22	0,9
WIV/GBIV	1195	46	79	47	665	2575	2.046	51	1,7
WV/GBV	97	4	8	4	784	10606	806	20	8,3
WVI/GBVI	1	0	0	0	600	1833	1	0	1,1
EKL-W	0	0	0	0	-	-	0	0	-
Insgesamt Durchschnitt	2.595	100	171	100	658	2.366	4.041	100	1,6
Altmiethäuser insgesamt nach Belag									
Miethaus voll/tw.	2.519	97	166	97	658	2368	3.928	97	1,6
Miethaus leer	76	3	5	3	651	2285	113	3	1,5
Insgesamt Durchschnitt	2.595	100	171	100	658	2.366	4.041	100	1,6

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Von den 2.595 Transaktionen mit Altmiethäusern waren nur 76 (3 %) bestandsfrei, die übrigen waren zumindest teilweise belegt. Die weit überwiegende Mehrheit der Transaktionen betrifft Grundstücke der Bauklasse IV (46 %) oder III (39 %), wobei bei den bestandsfreien Objekten die niedrigere Bauklasse III überwiegt. Die in den Innenbezirken häufigste Bauklasse V hat zwar nur einen Anteil von 4 % an den Transaktionen und Flächenumsätzen, aber von 20 % des Geldumsatzes, was sowohl an der potenziell hohen vermietbaren Fläche, als auch an den Lageeigenschaften liegt. Alle anderen Bauklassen und Widmungskategorien spielen eine äußerst untergeordnete Rolle am Markt für Altmiethäuser.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße pro Objekt beträgt 658 m², jedoch mit großen Unterschieden zwischen den Widmungs- und Nutzungskategorien: Die durchschnittlich größten Grundstücke

finden sich bei den niedrigen Bauklassen (W/GB I und W/GB II). Es ist anzunehmen, dass es sich bei manchen von ihnen um untergenutzte Grundstücke handelt, wo das Motiv für den Erwerb der Liegenschaft nicht in erster Linie die Bewirtschaftung des Bestandsgebäudes, sondern die Errichtung zusätzlicher Gebäude(-teile)¹⁴ ist.

Miethäuser der Bauklasse III haben mit 490 m² (leere Gebäude) bzw. 560 m² (vermietete Gebäude) die kleinsten Grundflächen¹⁵, bis zur Bauklasse V steigen die durchschnittlichen Grundstücksgrößen wieder auf ca. 780 m² an, was allein aufgrund der Bauordnungsbestimmungen (Belichtung, Abstandsregeln etc.) und Grundrisse bei Gebäuden bis zu 26m Höhe zu erwarten ist.

Der durchschnittliche Gesamtpreis pro Transaktion beträgt etwa 1,6 Mio €, bei den bestandsfreien Gebäuden etwas weniger (1,5 Mio €). Die Bandbreite der Durchschnittspreise nach Widmungskategorien reicht dabei von ca. 800.000 € (BK II, bestandsfrei) bis 8,6 Mio € (BK V, bestandsfrei).

Der Preis (besser: Geldumsatz) pro m² Grundstücksfläche ist mit Vorsicht zu interpretieren. Der Marktpreis für ein Zinshaus setzt sich wie bei jedem bebauten Grundstück aus dem (Ertrags-)Wert des Bodens und jenem des Gebäudes zusammen. Eine solche Differenzierung ist jedoch aus den Daten der Kaufpreissammlung nicht möglich. Ohne nähere Information über das Gebäude (Größe, Nutzfläche, Zustand etc.) ist die Preisangabe für die Liegenschaft eingeschränkt aussagekräftig. Nur bei einem Teil der Datensätze sind zumindest Angaben über die Nutzfläche enthalten, für die eine gesonderte Auswertung vorliegt (vgl. unten, Tabelle 4.1.e).

Im Wissen um diese Einschränkung lassen sich die Preise pro m² Grundstücksfläche als Durchschnittspreis des jeweiligen Segments (mit der für das jeweilige Segment typischen Verteilung der Qualitäten) interpretieren. Im Vergleich zwischen den Bauklassen gibt es auch kaum Überraschungen: Mit Ausnahme der Bauklasse II und VI, die auch schon bei der Bodenpreisanalyse aufgefallen sind (vgl. vorne, Tabelle 3.1.c), steigt der Preis pro m² mit steigender Bauklasse. In Bauklasse V wird sogar der 9,1-fache Preis von Bauklasse I erzielt. Dies ist durch die Überrepräsentanz der Innenstadt unter den Transaktionen mit Bauklasse V bedingt¹⁶.

Interessant ist schließlich der Vergleich zwischen den leeren und den belegten Mietwohnhäusern, auch wenn erstere aufgrund der niedrigen Zahl von Einzelfällen beeinflusst sein können: In den Bauklassen II, III und V ist der m²-Preis bei den leeren Mietwohnhäusern höher als bei den vermieteten. Natürlich können Lageunterschiede ein Grund dafür sein. Ohne nähere Kenntnis des Markts und des Mietrechts würde man dennoch vermuten, dass leere Gebäude billiger sein müssten als vermietete, weil sie sich eher in einem schlechteren Zustand befinden und Mieter erst gefunden werden müssen. In Wien erzielen leere Gebäude jedoch deshalb oft höhere Preise als vermietete, weil von Investoren das Entwicklungspotenzial der Gebäude (und die künftig erzielbaren Erträge) als wesentliche, preisbestimmende Faktoren eingeschätzt werden, die höher bewertet werden als die aktuellen Mieterträge (v.a. dann, wenn darunter Altverträge sind). Dies ist auch das Ergebnis der im Rahmen der Studie von IFIP und SRZ durchgeführten Investorenbefragung (IFIP/SRZ 2007, S. 41).

In den folgenden Analysen (vgl. Tabelle 4.1.d und Abbildung 4.1.b) wird der Blick auf die räumlichen Schwerpunkte des Zinshausmarkts gerichtet.

¹⁴ Evtl. bei „Mietwohnhaus leer“ auch der Abbruch des Bestandsgebäudes. Eindeutig als Abbruchobjekte erkennbare Häuser sind in der Kaufpreissammlung als solche ausgewiesen und zählen nicht zu den Mietwohnhäusern. Es ist jedoch zu vermuten, dass die Abgrenzung zwischen „Abbruchobjekt“ und „Mietwohnhaus leer“ Ungenauigkeiten aufweist.

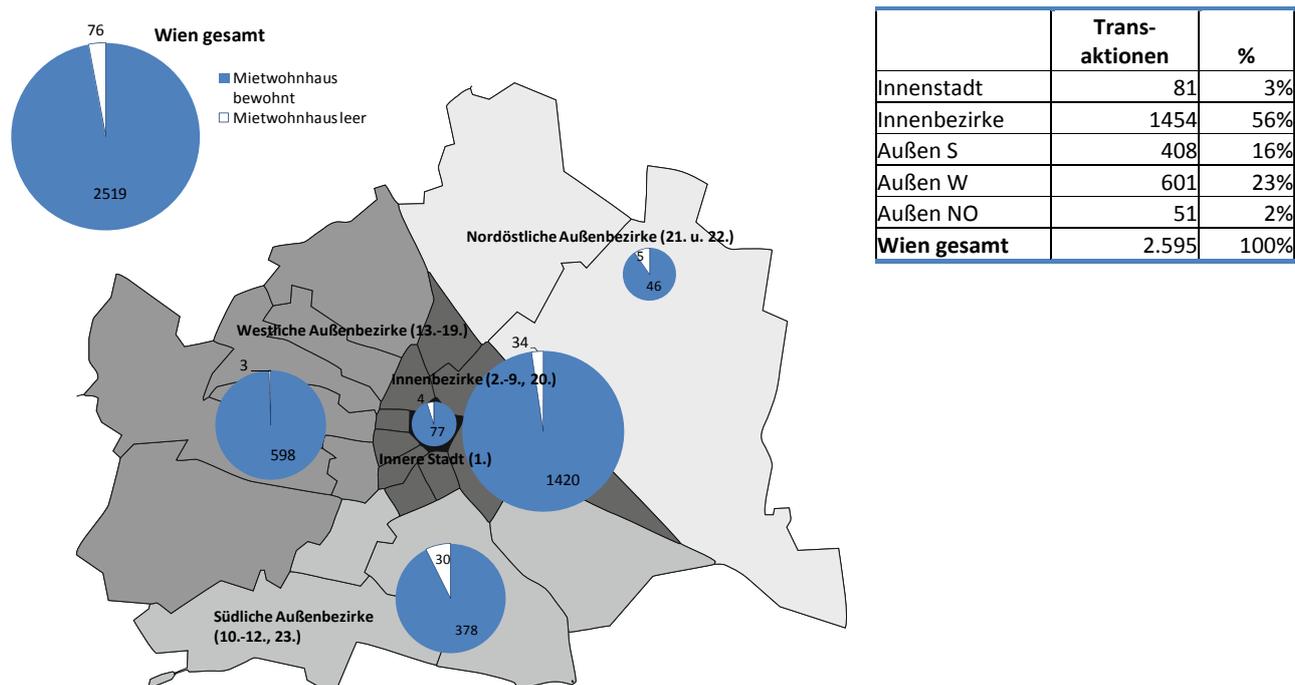
¹⁵ Genauer: „Transaktionen mit Mietwohnhäusern auf Grundstücken der Bauklasse III“. Die Widmungs- und Bauklassenangaben beziehen sich jeweils auf die auf dem Grundstück zulässige Nutzung und treffen keine Aussage darüber, ob das auf dem Grundstück befindliche Gebäude tatsächlich der Bauklasse entspricht.

¹⁶ Die 4 Transaktionen mit bestandsfreien Gebäuden in Bauklasse V liegen alle in der Innenstadt, wie ein Vergleich mit Tabelle 4.1.d zeigt. Auch unter den vermieteten Gebäuden der BK V liegt der Großteil in der Innenstadt.

Tabelle 4.1.d: Räumliche Verteilung der Transaktionen mit Altmiethäusern

Alle Preisangaben: real, PB 2010	Anzahl Transaktionen	Anteil an Transaktionen (%)	Flächen- umsatz (ha)	Anteil an Flächen- umsatz (%)	Flächen- umsatz pro Transaktion (m ²)	Preis/m ² Grund- fläche (EUR real)	Geldum- satz (Mio. EUR)	Anteil an Geld- umsatz (%)	Preis pro Trans- aktion (Mio. EUR)
Mietwohnhaus voll/tw. nach Bezirksgruppe									
Innere Stadt (1. Bezirk)	77	3,1	5,8	3,5	753	12.434	721,2	18,4	9,4
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	1420	56,4	94,0	56,7	662	2.545	2.393,4	60,9	1,7
Südl. Außenbez. (10.-12. u. 23.)	378	15,0	22,1	13,4	586	1.223	270,8	6,9	0,7
Westl. Außenbez. (13.-19.)	598	23,7	41,4	25,0	693	1.263	523,3	13,3	0,9
Nordöstl. Außenbez. (21. u. 22.)	46	1,8	2,4	1,5	530	781	19,1	0,5	0,4
Insgesamt Durchschnitte	2.519	100,0	165,8	100,0	658	2.368	3.927,6	100,0	1,6
Mietwohnhaus leer nach Bezirksgruppe									
Innere Stadt (1. Bezirk)	4	5,3	0,2	4,4	550	15.573	34,3	30,3	8,6
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	34	44,7	2,1	42,4	618	2.792	58,6	51,8	1,7
Südl. Außenbez. (10.-12. u. 23.)	30	39,5	2,2	44,2	730	731	16,0	14,2	0,5
Westl. Außenbez. (13.-19.)	3	3,9	0,2	4,0	667	1.015	2,0	1,8	0,7
Nordöstl. Außenbez. (21. u. 22.)	5	6,6	0,2	4,8	480	913	2,2	1,9	0,4
Insgesamt Durchschnitte	76	100,0	5,0	100,0	651	2.285	113,1	100,0	1,5
Altmiethäuser insgesamt nach Bezirksgruppe									
Innere Stadt (1. Bezirk)	81	3,1	6,0	3,5	743	12.549	755,4	18,7	9,3
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	1454	56,0	96,1	56,3	661	2.550	2452,0	60,7	1,7
Südl. Außenbez. (10.-12. u. 23.)	408	15,7	24,3	14,2	596	1.179	286,8	7,1	0,7
Westl. Außenbez. (13.-19.)	601	23,2	41,6	24,4	692	1.262	525,3	13,0	0,9
Nordöstl. Außenbez. (21. u. 22.)	51	2,0	2,7	1,6	525	793	21,2	0,5	0,4
Insgesamt Durchschnitte	2.595	100,0	170,8	100,0	658	2.366	4.041	100	1,6

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Abbildung 4.1.b: Räumliche Verteilung der Transaktionen mit Altmiethäusern


Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Mehr als die Hälfte der Transaktionen mit Altmietwohnungen (56 %) entfallen auf die Innenbezirke 2-9, gefolgt von den westlichen Außenbezirken (23 %). Die Innenstadt ist auch hier wieder eine Kategorie für sich: Mit nur ca. 3 % der Transaktionen vereint sie knapp 19 % des Geldumsatzes auf sich. Fast 80 % des ganzen Geldumsatzes am Zinshausmarkt sind auf Innenstadt und Innenbezirke konzentriert. Der durchschnittliche Preis pro Transaktion variiert von ca. 400.000 € in Transdanubien bis 9,4 Mio € in der Innenstadt.

Transaktionen mit bestandsfreien Gebäuden sind in der Innenstadt und in den südlichen Außenbezirken leicht überrepräsentiert. Während in den südlichen und westlichen Außenbezirken (hier bei sehr niedriger Fallzahl) die leeren Mietwohnungen im Preis pro m² billiger sind als die vermieteten, gilt in allen übrigen Teilräumen (und besonders ausgeprägt in der Innenstadt) der zuvor erläuterte Zusammenhang: Bestandsfreie Gebäude sind u.a. aufgrund ihres Entwicklungspotenzials pro m² teurer als vermietete.

Bei etwa ¾ der Transaktionen mit Altmietwohnungen ist neben der Grundstücksgröße auch die Gebäudenutzfläche bekannt. Eine gesonderte Auswertung dieser 1.966 Transaktionen mit Nutzflächenangabe lässt weitere Rückschlüsse auf die Struktur des Wiener Zinshausmarkts zu (Tabelle 4.1.e).

Tabelle 4.1.e: Durchschnittliche Wohnnutzflächen am Altmietwohnungsmarkt

Altmietwohnungen (Baujahr bis 1945). Nur Transaktionen mit Kaufvertrag und mit Angaben zur Wohnnutzfläche	Anzahl Transaktionen	Ø Flächenumsatz pro Transaktion (m ²)	Ø Nutzfläche pro Transaktion (m ²)	Nutzflächen-zahl (Nfl./Grundfl.)	Median Preis pro m ² Grundfläche	Median Preis pro m ² Nutzfläche	Ø Preis pro m ² Grundfläche	Ø Preis pro m ² Nutzfläche
Altmietwohnungen nach Belegung								
Voll/tw. vermietet	1.915	622	1.348	2,2	1.575	720	2.266	1.046
Leer	51	618	1.065	1,7	1.601	906	2.121	1.230
Summe	1.966	622	1.341	2,2	1.575	722	2.263	1.050
Altmietwohnungen nach Bezirksgruppe								
Innere Stadt (1.)	50	696	2.455	3,5	8.950	2.020	9.629	2.730
Innenbezirke (2.-9., 20.)	1.138	645	1.540	2,4	1.996	773	2.525	1.058
Südl. Außenbez. (10.-12., 23.)	214	582	1.036	1,8	1.085	577	1.253	703
Westl. Außenbez. (13.-19.)	522	586	978	1,7	1.142	647	1.318	789
Nordöstl. Außenbez. (21., 22.)	42	548	667	1,2	725	564	803	659
Summe	1.966	622	1.341	2,2	1.575	722	2.263	1.050

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Die veräußerten Mietwohnungen haben im Schnitt eine Wohnnutzfläche von 1.341 m² – dies entspricht etwa 19 Wohnungen (à 70 m²) pro Gebäude. Die Nutzflächenzahl, also das Verhältnis von Nutzfläche zu Grundstücksfläche beträgt durchschnittlich 2,2. Sie variiert aber entsprechend der unterschiedlichen Bauklassen erheblich zwischen den Bezirksgruppen: Am niedrigsten ist sie im 21. und 22. Bezirk mit 1,2; am höchsten in der Innenstadt mit 3,5.

Die bestandsfreien Objekte haben im Schnitt eine niedrigere Bebauungsdichte als die vermieteten, gleichzeitig sind die Preise pro m² Nutzfläche höher. Dies ist ein weiteres Indiz dafür, dass leere Gebäude v.a. dann gekauft werden und hohe Preise erzielen, wenn ein Potenzial für Nachverdichtung und Sanierung besteht.

In der Tabelle ist neben dem arithmetischen Mittelwert auch der Medianpreis pro m² Grundfläche bzw. pro m² Nutzfläche angegeben. Es fällt auf, dass die arithmetischen Mittelwerte in jeder Kategorie (zum Teil erheblich) über den Medianpreisen liegen. Der Medianpreis pro m² Grundfläche beträgt 1.575 €, der Mittelwert hingegen 2.263 €. Pro m² Nutzfläche liegt der Medianpreis bei 722 €, der Mittelwert bei 1.050 €/m². Diese starke Diskrepanz, die in allen Bezirksgruppen auftritt, deutet auf starke Ausreißer am oberen Ende des Preisspektrums hin.

4.2 Akteure am Zinshausmarkt

In diesem Kapitel wird der Frage nachgegangen, welche Akteure am Wiener Zinshausmarkt aktiv sind, und insbesondere, ob die Verschiebung der Eigentümerstruktur in Richtung juristischer Personen des Privatrechts auch in den jüngsten Jahren eine Fortsetzung gefunden hat.

Die Akteure werden in die gleichen Gruppen eingeteilt wie bei der Baulandanalyse (vgl. Seite 20, Tabelle 3.2.a). Tabelle 4.2.a listet die Akquisitionen, Verkäufe und Nettoakquisitionen von Altmiethäusern nach Akteursgruppen auf.

Tabelle 4.2.a Transaktionen mit Altmiethäusern nach Akteuren - Transaktionen, Flächen- und Geldumsätze insgesamt (2000 bis 2011)

als Erwerber	Zuordnung: 6 voll/tw. vermietet			Zuordnung: 7 leer			alle Altmiethäuser					
	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio €; PB2010)	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio €; PB2010)	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio €; PB2010)	Anteil an den Transaktionen	Anteil am Flächenumsatz	Anteil am Geldumsatz
Gebietskörpersch. Wohnfonds	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0%	0%	0%
jur. Pers. (Öff.)	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0%	0%	0%
GBV	8	0,6	6	2	0,1	2	10	0,7	8	0%	0%	0%
jur. Pers. (Priv.)	1.581	112,7	2.999	42	3,2	88	1.623	116,0	3.087	63%	68%	76%
Privatpersonen	930	52,6	922	32	1,6	23	962	54,2	945	37%	32%	23%
Insgesamt	2.519	165,9	3.928	76	5,0	113	2.595	170,8	4.041	100%	100%	100%

als Veräußerer	Zuordnung: 6 voll/tw. vermietet			Zuordnung: 7 leer			alle Altmiethäuser			alle Altmiethäuser		
	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio €; PB2010)	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio €; PB2010)	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio €; PB2010)	Anteil an den Transaktionen	Anteil am Flächenumsatz	Anteil am Geldumsatz
Gebietskörpersch. Wohnfonds	8	0,5	6	2	0,1	2	10	0,6	8	0%	0%	0%
jur. Pers. (Öff.)	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0%	0%	0%
jur. Pers. (Öff.)	3	0,4	27	1	0,1	1	4	0,5	28	0%	0%	1%
GBV	3	0,1	1	0	0,0	0	3	0,1	1	0%	0%	0%
jur. Pers. (Priv.)	1.029	79,2	2.549	34	2,1	75	1.063	81,3	2.624	41%	48%	65%
Privatpersonen	1.476	85,6	1.345	39	2,7	35	1.515	88,3	1.380	58%	52%	34%
Insgesamt	2.519	165,8	3.928	76	5,0	113	2.595	170,8	4.041	100%	100%	100%

Nettoakquisition	Zuordnung: 6 voll/tw. vermietet			Zuordnung: 7 leer			alle Altmiethäuser		
	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio €; PB2010)	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio €; PB2010)	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio €; PB2010)
Gebietskörpersch. Wohnfonds	-8	-0,5	-6	-2	-0,1	-2	-10	-0,6	-8
jur. Pers. (Öff.)	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0
jur. Pers. (Öff.)	-3	-0,4	-27	-1	-0,1	-1	-4	-0,5	-28
GBV	5	0,4	5	2	0,1	2	7	0,6	7
jur. Pers. (Priv.)	552	33,5	450	8	1,2	13	560	34,7	463
Privatpersonen	-546	-33,0	-423	-7	-1,1	-11	-553	-34,1	-434

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Auf den ersten Blick ist erkennbar, dass praktisch nur zwei Akteursgruppen am Wiener Zinshausmarkt eine Rolle spielen: Privatpersonen und juristische Personen des Privatrechts (siehe auch unten, Abbildung 4.2.a). Sie sind zusammen für mehr als 99 % der Verkäufe und Akquisitionen verantwortlich.

Privatpersonen und jPP treten sowohl als Ankäufer, als auch als Verkäufer von Zinshäusern auf, die Schwerpunkte sind aber unterschiedlich gelagert:

- Privatpersonen sind Nettoverkäufer von Zinshäusern. Im Betrachtungszeitraum wurden von ihnen etwa 960 Häuser gekauft und 1.500 Häuser verkauft. 2011 stehen also um 550 Altmietwohnungen weniger im Eigentum von privaten Haushalten als im Jahr 2000.
- Komplementär dazu sind juristische Personen des Privatrechts Nettoakquisiteure von Zinshäusern. Sie kauften von 2000 bis 2011 ca. 1.620 Häuser und verkauften 1.060; halten daher am Ende des Betrachtungszeitraums um 560 Zinshäuser mehr in ihren Portfolios.

In der Saldobetrachtung (Nettoakquisitionen) handelt es sich daher eindeutig auch in dieser Dekade um eine Verschiebung der Eigentümerstruktur von Privatpersonen in Richtung institutioneller Privateigentümer. Dennoch ist auch die Rolle der Privatpersonen als Investoren mit einem Anteil von etwa 1/3 des Markts nicht vernachlässigbar.

Die bestandsfreien Gebäude spielen insgesamt, wie zuvor bereits erläutert, nach den Daten der Kaufpreissammlung mit 3 % der Transaktionen eine sehr geringe Rolle am Zinshausmarkt. Die Vermutung, dass v.a. gewerbliche Akteure am Ankauf von bestandsfreien Gebäuden interessiert sind, kann aus dem vorliegenden Datensatz nicht bestätigt werden. In Bezug auf die Objektanzahl sind die Privatpersonen als Käufer von leeren Mietshäusern – im Vergleich zu ihrem Marktanteil am Zinshausmarkt insgesamt - sogar leicht überrepräsentiert. Beim Geldumsatz liegen die institutionellen Anleger vor den Privatpersonen, weil sie im Schnitt die höherwertigen Objekte kaufen.

Dies führt auch gleich zur nächsten Auswertung (Tabelle 4.2.b), die nach der Struktur der von den einzelnen Akteuren erworbenen oder veräußerten Objekte (Durchschnittsgröße und –preis) fragt.

Tabelle 4.2.b: Durchschnittliche Größe und durchschnittlicher Preis der Altmietwohnungen nach Akteursgruppen

<i>als Erwerber (von Altmietwohnungen insgesamt)</i>	Flächenumsatz/Transaktion (m ²)	Geldumsatz/Transaktion (Mio €; PB2010)	Preis/m ² (€; PB2010)	<i>als Veräußerer (von Altmietwohnungen insgesamt)</i>	Flächenumsatz/Transaktion (m ²)	Geldumsatz/Transaktion (Mio €; PB2010)	Ø Preis/m ² (€; PB2010)
Gebietskörpersch. Wohnfonds	-	-	-	Gebietskörpersch. Wohnfonds	620	0,8	1.279
jur. Pers. (Öff.)	-	-	-	jur. Pers. (Öff.)	1.225	7,0	5.694
GBV	670	0,8	1.255	GBV	400	0,5	1.158
jur. Pers. (Priv.)	715	1,9	2.662	jur. Pers. (Priv.)	765	2,5	3.229
Privatpersonen	563	1,0	1.746	Privatpersonen	583	0,9	1.562
Alle Akteure	658	1,6	2.366	Alle Akteure	658	1,6	2.366

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Privatpersonen, die am Zinshausmarkt investieren, kaufen im Regelfall deutlich kleinere und billigere Objekte als juristische Personen des Privatrechts. Zum niedrigsten Preis (sowohl absolut als auch pro m²) haben GBV Zinshäuser ge- und verkauft, allerdings handelt es sich dabei nur um Einzelfälle.

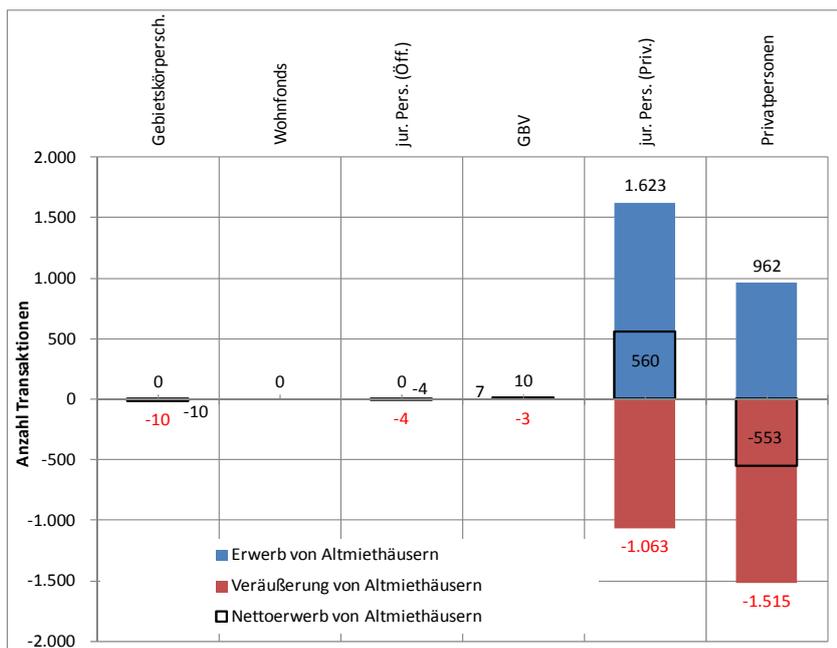
Auf der Verkaufsseite ist der Unterschied zwischen den Privatpersonen und den jPP noch größer: Die von jPP auf den Markt gebrachten Objekte waren im Schnitt pro m² Grundfläche etwa doppelt so teuer (3.200 €/m²) wie die von Privatpersonen veräußerten Objekte (1.600 €/m²), was vermutlich sowohl an Qualitätsunterschieden (was hier nicht überprüft werden kann), als auch an Lageunterschieden liegt. Zu den räumlichen Schwerpunkten der Aktivitäten der Akteure siehe unten, Tabelle 4.2.c.

Einzelne sehr große und teure Objekte¹⁷ wurden von den juristischen Personen des öffentlichen Rechts eingebracht.

Abbildung 4.2.a veranschaulicht noch einmal die Akquisitionen, Veräußerungen und Nettoakquisitionen am Zinshausmarkt nach Akteursgruppen.

¹⁷ Je ein Objekt in der Innenstadt und im Alsergrund (Denkmalschutz) erzielen besonders hohe Preise.

Abbildung 4.2.a Transaktionen mit Altmiekhäusern 2000-2011 (3. Q.) nach Akteursgruppen



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Tabelle 4.2.c Transaktionen mit Altmiekhäusern nach Akteuren und Bezirksgruppen (2000 bis 2011)

		als Erwerber	Anzahl	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio €; PB2010)	Durchschnittspreis pro m ²
Innere Stadt (1. Bezirk)	GBV		0	0,0	0,0	
	JPP		63	5,1	624,9	12.374
	PP		18	1,0	130,5	13.457
	Alle Akteure		81	6,0	755	12.549
	Anteil an Wien gesamt		3%	4%	19%	
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	GBV		5	0,4	5,1	1.463
	JPP		994	70,1	1.931,5	2.755
	PP		455	25,7	515,4	2.008
	Alle Akteure		1.454	96,1	2.452	2.551
	Anteil an Wien gesamt		56%	56%	61%	
Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)	GBV		1	0,1	0,6	886
	JPP		225	14,1	171,5	1.214
	PP		182	10,1	114,7	1.131
	Alle Akteure		408	24,3	287	1.179
	Anteil an Wien gesamt		16%	14%	7%	
Westliche Außenbezirke (13.-19.)	GBV		4	0,2	2,7	1.113
	JPP		322	25,8	352,0	1.363
	PP		275	15,6	170,6	1.096
	Alle Akteure		601	41,6	525	1.262
	Anteil an Wien gesamt		23%	24%	13%	
Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)	GBV		0	0,0	0,0	
	JPP		19	0,9	7,2	830
	PP		32	1,8	14,0	775
	Alle Akteure		51	2,7	21	793
	Anteil an Wien gesamt		2%	2%	1%	
Wien Gesamt	GBV		10	0,7	8,4	1.274
	JPP		1.623	116,0	3.087,1	2.662
	PP		962	54,1	945,2	1.746
	Alle Akteure		2.595	170,8	4.041	2.366

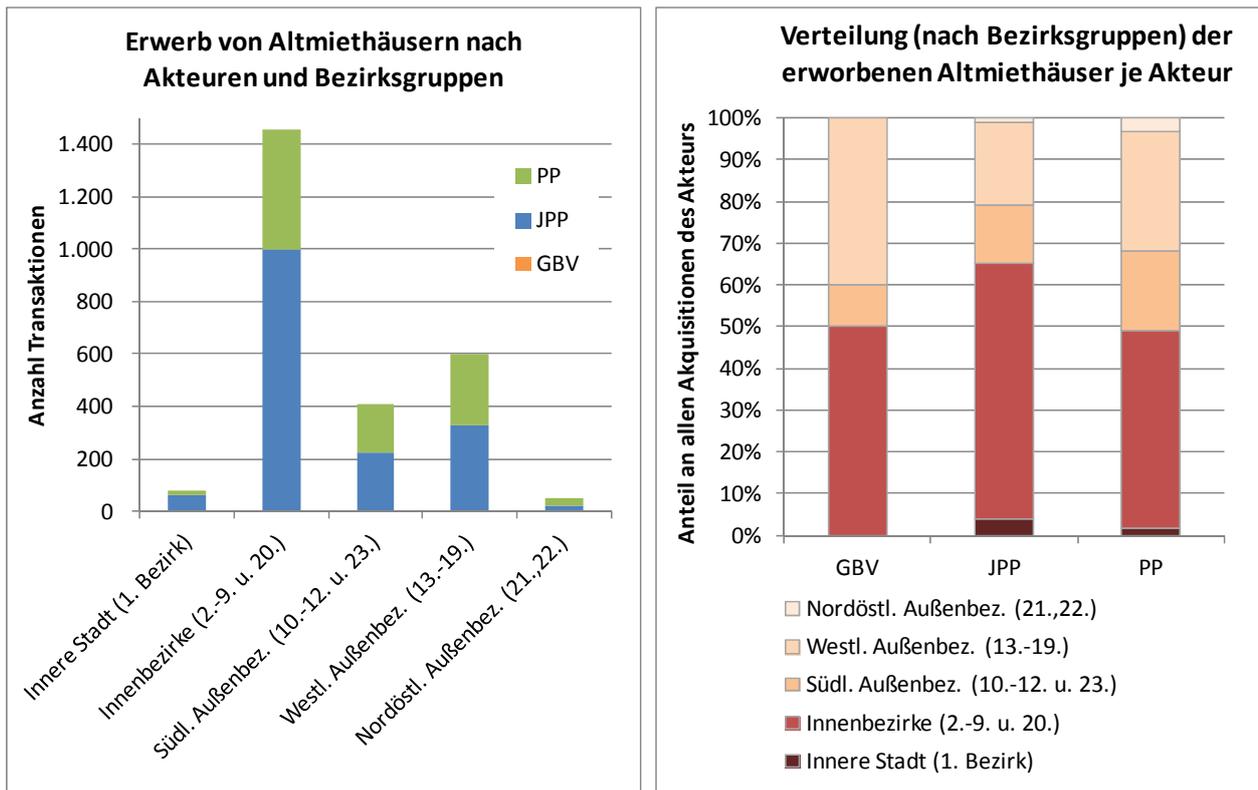
Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Die Akquisitionstätigkeit der juristischen Personen konzentriert sich am Zinshausmarkt auf die inneren Stadtbezirke (vgl. Tabelle 4.2.c, Abbildung 4.2.b). 65 % der von ihnen gekauften Objekte liegen in den Bezirken innerhalb des Gürtels; für diese Transaktionen wendeten sie 83 % ihres Geldumsatzes auf. Dies bestätigt die vorher geäußerte Vermutung, dass institutionelle Investoren Objekte in zentralen, hochpreisigen Lagen bevorzugen.

Da Altmiet Häuser generell vorwiegend in den Innenbezirken zu finden sind, liegen auch die von Privatpersonen erworbenen Objekte zu einem großen Teil (ca. 50 % der Transaktionen, ca. 68 % des Geldumsatzes) in den inneren Bezirken. Im Vergleich zu den jPP sind sie jedoch unterrepräsentiert. In allen Bezirksgruppen außer den nordöstlichen Außenbezirken haben die jPP höhere Anteile als die Privatpersonen, wenngleich der Abstand in den Außenbezirken wesentlich geringer ist als in den Innenbezirken (Privatpersonen sind in den Außenbezirken relativ überrepräsentiert, vgl. Abbildung 4.2.b). In Floridsdorf und Donaustadt haben die Privatpersonen, bei insgesamt geringen Zahlen, den höchsten Marktanteil: Ihre Transaktionen und Geldumsätze sind dort etwa doppelt so hoch als jene von juristischen Personen des Privatrechts.

Die Hauskäufe von gemeinnützigen Bauvereinigungen fanden vorwiegend in den Innenbezirken und den südlichen Außenbezirken statt, sie sind jedoch von vernachlässigbarer Anzahl (insgesamt 10 Transaktionen).

Abbildung 4.2.b: Räumliche Verteilung der Akquisitionen von Altmiet Häusern nach Akteursgruppen, 2000-2011



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

4.3 Preisentwicklung am Zinshausmarkt

Bei der Preisanalyse werden ausschließlich Transaktionen mit Altmiet Häusern, die mittels Kaufvertrag abgeschlossen wurden, betrachtet. (n = 2.582 von 2000 bis 3.Q. 2011 bzw. n = 2.467 von 2000 bis 2010). Die Preisentwicklung in der Dekade 2000 bis 2010 wird anhand von drei Preisindikatoren dargestellt:

- Durchschnittspreis (= durchschnittlicher Geldumsatz) pro Transaktion
- Durchschnittspreis pro m² Grundstücksfläche
- Medianpreis pro m² Grundstücksfläche

Zusätzlich werden geeignete Preisindizes (VPI, Mietenindex) für Vergleichszwecke herangezogen. Die Preise werden sowohl für Wien insgesamt, als auch nach folgenden räumlichen und strukturellen Kategorien analysiert:

- Differenzierung nach Bezirksgruppen: Innenstadt (1. Bezirk), Innenbezirke (2.-9., 20.), südliche Außenbezirke (10.-12., 23.), westliche Außenbezirke (13.-19.), nordöstliche Außenbezirke (21., 22. Bezirk)
- Differenzierung nach Bauklassen: Analog zur Abgrenzung beim Geschoßbauland (siehe vorne, Kap. 3.3.2) wird auch für die Altmiet Häuser eine getrennte Auswertung nach Bauklassen vorgenommen, um etwas homogenere Gruppen zu erhalten. Die Altmiet Häuser werden dabei klassifiziert nach „niedrig“ (BK II und III), und „hoch“ (BK IV und V). Die Zuordnung bezieht sich auf die Widmungskategorie des Grundstücks und sagt aus, welches Maß der baulichen Ausnutzung dort zulässig ist. Es muss jedoch nicht immer der Fall sein, dass das auf dem Grundstück befindliche Gebäude (Altmiet Haus) auch tatsächlich dieser Bauklasse entspricht.

An dieser Stelle sei noch einmal darauf hingewiesen, dass die Datenlage keine Berücksichtigung von qualitativen Unterschieden (z.B. des Gebäudezustandes, der Zahl der Wohnungen im Gebäude etc.) erlaubt. Die Preisvergleiche sind daher nicht qualitätsbereinigt, was bei der Interpretation der Ergebnisse und den daraus zu ziehenden Schlussfolgerungen zu beachten ist.

4.3.1 Preisentwicklung für Altmiet Häuser insgesamt

Einen ersten Eindruck über die Gesamtentwicklung der Preise am Wiener Altmiet Hausmarkt geben Tabelle 4.3.a und Abbildung 4.3.a. Die Preisangaben sind nominell (laufende Preise) und beziehen sich a) auf den durchschnittlichen Umsatz pro Transaktion, b) auf den Durchschnittspreis (arithmet. Mittel) pro m² Grundstücksfläche sowie c) auf den Medianpreis pro m² Grundstücksfläche. In Tabelle 4.3.a sind zunächst die Ergebnisse für Wien insgesamt (alle Bezirke) dargestellt, im unteren Teil jene für Wien unter Ausklammerung des 1. Bezirks, der nicht repräsentativ für den Rest der Stadt ist.

Tabelle 4.3.a: Entwicklung der Transaktionen, Flächenumsätze und Preise für Altmiet Häuser insgesamt, 2000 bis 2011

Wien insgesamt (alle Bezirke)	Anzahl Transaktionen mit Kaufvertrag	Flächenumsatz (ha)	Ø Flächenumsatz pro Transaktion (m ²)	Geldumsatz pro Transaktion	Ø Preis pro m ² Grundfläche (arithmet. Mittel)	Median Preis pro m ² Grundfläche
2000	201	12,4	615	718.175	1.168	804
2001	137	8,4	616	1.178.859	1.913	950
2002	151	9,1	601	873.161	1.453	1.053
2003	256	16,7	651	906.984	1.393	1.009
2004	288	18,1	630	1.051.402	1.670	1.193
2005	304	20,4	672	938.188	1.397	1.286
2006	275	20,1	730	2.123.806	2.910	1.635
2007	192	11,7	609	1.659.526	2.727	1.761
2008	207	13,8	668	1.952.402	2.924	1.679
2009	260	18,6	715	2.121.567	2.968	1.993
2010	196	13,7	696	2.375.663	3.411	2.206
2011*	115	7,0	611	1.664.189	2.722	1.938
Insgesamt	2.582	169,9	658			

Wien OHNE 1. Bezirk	Anzahl Transaktionen mit Kaufvertrag	Flächenumsatz (ha)	Ø Flächenumsatz pro Transaktion (m ²)	Geldumsatz pro Transaktion	Ø Preis pro m ² Grundfläche (arithmet. Mittel)	Median Preis pro m ² Grundfläche
2000	195	11,9	610	625.756	1.025	794
2001	127	7,8	614	1.024.160	1.668	913
2002	148	8,9	601	839.411	1.396	1.019
2003	250	16,4	656	856.695	1.306	990
2004	283	17,7	625	1.008.252	1.612	1.176
2005	303	20,4	673	925.483	1.375	1.282
2006	258	18,8	729	1.513.284	2.077	1.513
2007	188	11,2	596	1.344.987	2.258	1.679
2008	200	13,2	660	1.529.758	2.318	1.609
2009	250	17,9	716	1.831.132	2.557	1.922
2010	187	12,9	690	1.791.979	2.598	2.064
2011*	113	6,9	611	1.442.371	2.362	1.912
Insgesamt	2.502	164,0	655			

*Rumpffahr, nicht repräsentativ

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Alle drei Preisindikatoren zeigen eine deutlich steigende Tendenz. Kostete der Erwerb eines durchschnittlichen Zinshauses im Jahr etwa 700.000 Euro, schlug ein solcher sich 2010 bereits mit ca. 2,4 Mio. Euro zu Buche. Dies entspricht einem Anstieg auf mehr als das Dreifache oder einer Steigerungsrate von 12,7 % p.a. Klammert man den 1. Bezirk aus (Tabelle 4.3.a unten) sind die entsprechenden Werte niedriger, wobei die Differenz zu Wien insgesamt (d.h. der Innenstadt-Aufschlag) gegen Ende der Dekade deutlich ansteigt. Man zahlte im Jahr 2000 durchschnittlich etwa 626.000 Euro und im Jahr 2010 ca. 1,8 Mio. Euro für ein Wiener Zinshaus außerhalb der Innenstadt. Dies entspricht einer jährlichen Steigerungsrate von 11,1 %.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße veränderte sich nur wenig (mit Ausnahme der Jahre 2006 und 2009 mit besonders großen Transaktionen) und ist daher nur zu einem kleinen Teil für den Preisanstieg verantwortlich.

Die Durchschnittspreise pro m² Grundstücksfläche (ohne Unterscheidung von Gebäudegröße und -zustand) zeigen eine sehr sprunghafte Entwicklung mit starkem Aufwärtstrend (vgl. Abbildung 4.3.a.). Sie stiegen von 1.168 auf 3.411 €/m² (ohne Innenstadt von 1.025 auf 2.600 €/m²), das ist eine Steigerungsrate von 11,2 % p.a. (ohne Innenstadt: von 9,7 % p.a.). Die meisten Transaktionen fanden 2005 statt (zu unterdurchschnittlichen Preisen). Das Jahr 2006 ist ein Sonderfall mit besonders hochpreisigen Transaktionen. In den Jahren 2007 bis 2008, im Vorfeld der Wirtschafts-

krise war der Markt etwas ruhiger (weniger Transaktionen und niedrigere Preise), um dann seit 2009 wieder stark anzuziehen.

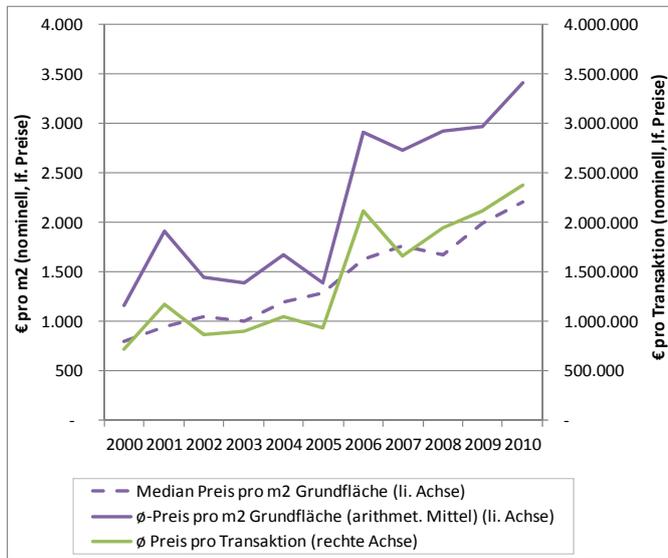
Die Medianpreise pro m² Grundstücksfläche sind weniger anfällig für Ausreißer und zeigen in der Dekade 2000 bis 2010 eine fast stetige Aufwärtsbewegung. Nur 2003 und 2008 sind marginale Preisrückgänge zu verzeichnen. Im Index (2000 = 100) stiegen die Medianpreise bis 2010 auf 274 oder um durchschnittlich 10,6 % p.a. (alle Bezirke). Sie liegen durchwegs unter den arithmetischen Mittelwerten; die Schere zwischen den beiden Indikatoren ging zusätzlich in den letzten Jahren noch weiter auf. Dies bedeutet, dass einige sehr hochpreisige Transaktionen die Mittelwerte nach oben ziehen, und gerade in den letzten Jahren die Nachfrage nach Objekten am oberen Ende des Preisspektrums (u.a. in der Innenstadt) besonders hoch war. Noch einmal sei betont, dass die Preisanstiege auch durch Qualitätsverbesserungen und räumliche Verlagerungen verursacht werden können.

In Abbildung 4.3.a. (rechte untere Grafik) ist der Index der Preisentwicklung am Zinshausmarkt dem Verbraucherpreisindex und dem Preisindex für private Mietwohnungen (nach Daten des Mikrozensus) gegenübergestellt. Da für letzteren erst seit 2005 eine Zeitreihe vorliegt, ist dieses Jahr hier als Basisjahr definiert. Die Mietkosten in privaten Mietwohnungen sind insbesondere seit 2008 wesentlich stärker gestiegen als die Inflation (ausführlich dazu: Tockner, 2012). Beide Preisindizes werden jedoch in den Schatten gestellt von dem hier untersuchten Preisindex für Altmiethäuser in Wien, der noch wesentlich stärker gestiegen ist. Der durchschnittliche Wohnungsaufwand gemäß Mikrozensus ist beeinflusst durch (vergleichsweise günstige) ältere Mietverträge. Die Ergebnisse des Mikrozensus zeigen Erhöhungen des allgemeinen Mietniveaus daher erst mit Verzögerung an.

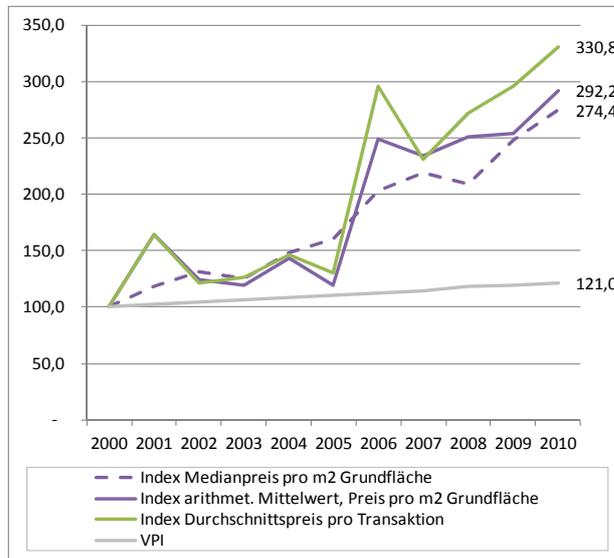
Wenn nun einerseits neben der Standortqualität der künftig erzielbare Mietertrag das wichtigste preisbestimmende Kriterium für den Ankauf eines Miethauses ist (vgl. Studie IFIP/SRZ, 2007), und andererseits die beobachteten Preise für Zinshäuser stark gestiegen sind, bedeutet das, dass die Investoren in Zukunft ein Potenzial für noch stärker steigende Mieterträge sehen. Selbstverständlich sind in diesem Ertragspotenzial auch Verbesserungsinvestitionen einkalkuliert, die eine höhere Wohnqualität zur Folge haben. Es ist daher anzunehmen, dass der beobachtete Preisanstieg im Zinshausmarkt Auswirkungen auf die Mieten hat und z.T. auch erst haben wird. In den aktuellen Daten des Mikrozensus sind diese wohl erst zu einem kleineren Teil abgebildet.

Abbildung 4.3.a: Preisentwicklung am Markt für Altmiet Häuser (Entwicklung Durchschnitts- und Medianpreise pro m² Grundfläche, Durchschnittspreis pro Transaktion, Index der Preisentwicklung)

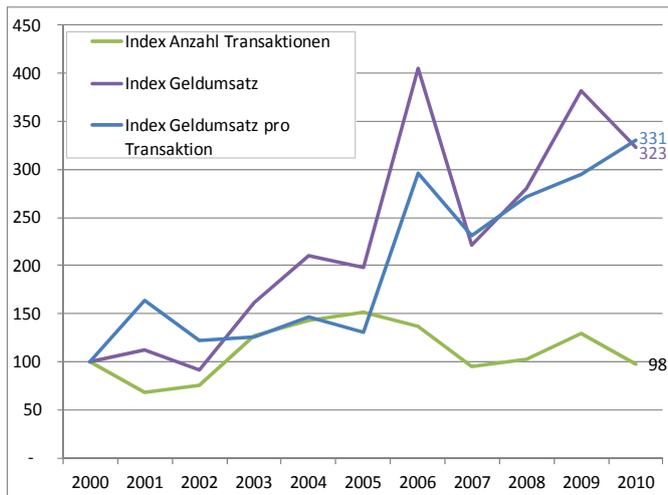
Preisentwicklung Wien insgesamt (alle Bezirke)



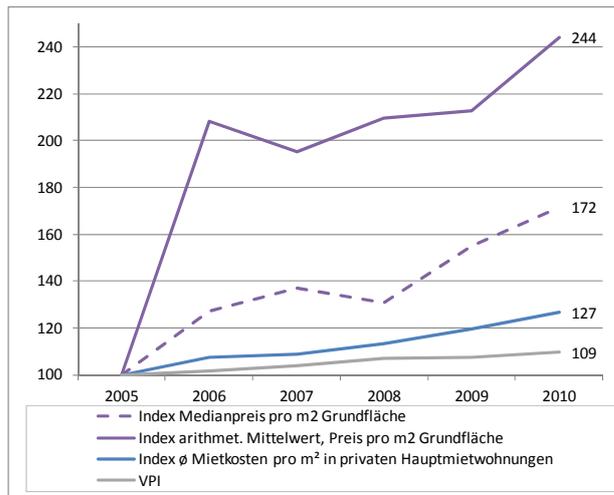
Index der Preisentwicklung (2000 = 100)



Index Zahl der Transaktionen, Geldumsatz insgesamt, Geldumsatz pro Transaktion (2000 = 100)



Index der Preisentwicklung Altmiet Häuser im Vergleich mit dem Index für Mietkosten in privaten Hauptmietwohnungen (2005 = 100)



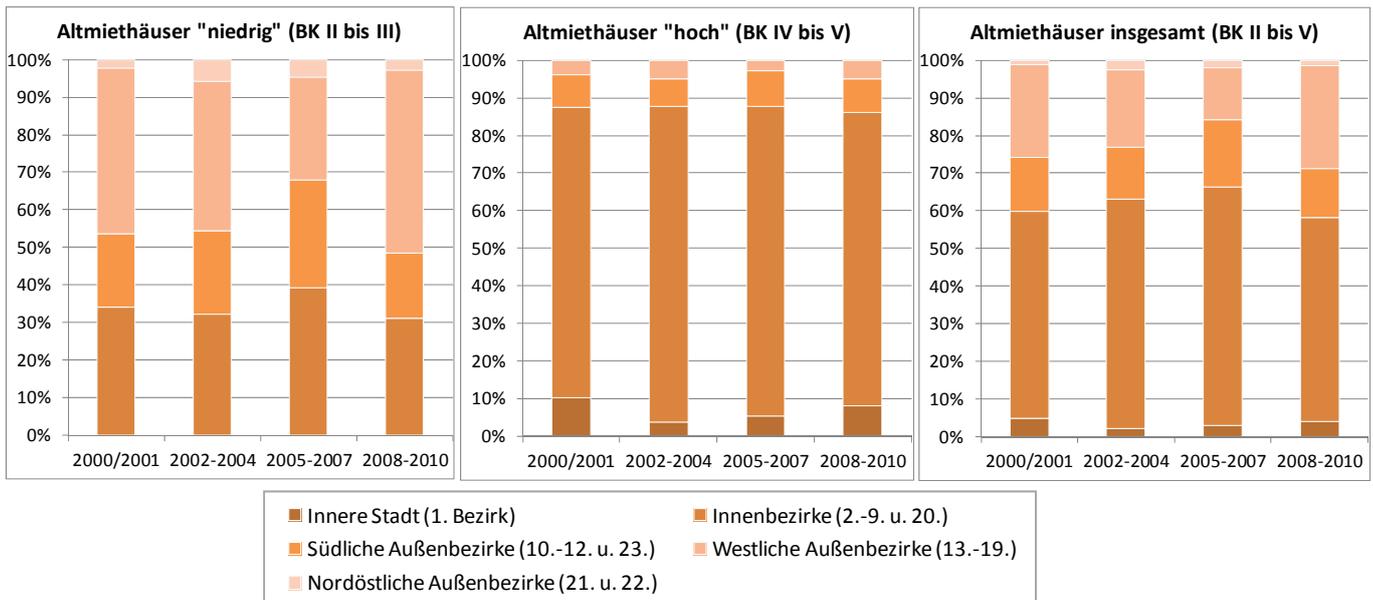
Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69., Statistik Austria: Verbraucherpreisindex 2000 – 2010; Statistik Austria: Mikrozensus (Durchschnittskosten pro Quadratmeter Nutzfläche in Hauptmietwohnungen von privaten Vermietern, Sonderauswertung für AK Wien), 2005 bis 2010

4.3.2 Preisentwicklung für Altmiet Häuser nach Bezirksgruppen und Bauklassen

In diesem Abschnitt wird den Fragen nachgegangen, ob einerseits sich die Preise für Altmiet Häuser in den Bezirksgruppen und Bauklassen unterschiedlich entwickelt haben und andererseits, ob für den zuvor dargestellten Preisanstieg wesentliche räumliche oder strukturelle Verlagerungen verantwortlich waren.

Abbildung 4.3.b zeigt die räumliche Verteilung der Transaktionen mit Altmiet Häusern und deren Veränderung im Zeitablauf (2000 bis 2010).

Abbildung 4.3.b: Anteil der Bezirksgruppen an den Transaktionen mit Altmiet Häusern



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Wesentliche räumliche Verschiebungen am Zinshausmarkt gab es in dem betrachteten Zeitraum auf der groben Aggregationsebene der Bezirksgruppen nicht. Bei den hohen Bauklassen dominieren in allen Jahren die Innenbezirke bei weitem. Der Anteil der Innenstadt, der bei den hohen Bauklassen zu Beginn der Dekade immerhin 10 % betrug, ging nachher deutlich zurück und stieg zuletzt wieder auf ca. 8 % der Transaktionen. Bei den niedrigen Bauklassen haben die westlichen Außenbezirke die höchsten Anteile, ausgenommen von 2005-2007, wo die Innenbezirke vorne lagen. Zuletzt ist der Anteil der westlichen Bezirke wieder deutlich gestiegen.

Aus diesen, insgesamt nur schwach ausgeprägten räumlichen Verlagerungen des Zinshausmarkts kann keine unmittelbare Auswirkung auf die Preisentwicklung abgeleitet werden.

Tabelle 4.3.b und die anschließende Abbildung 4.3.c geben Auskunft über die (reale) Preisentwicklung am Markt für Altmiet Häuser nach Bezirksgruppen und Bauklassen.

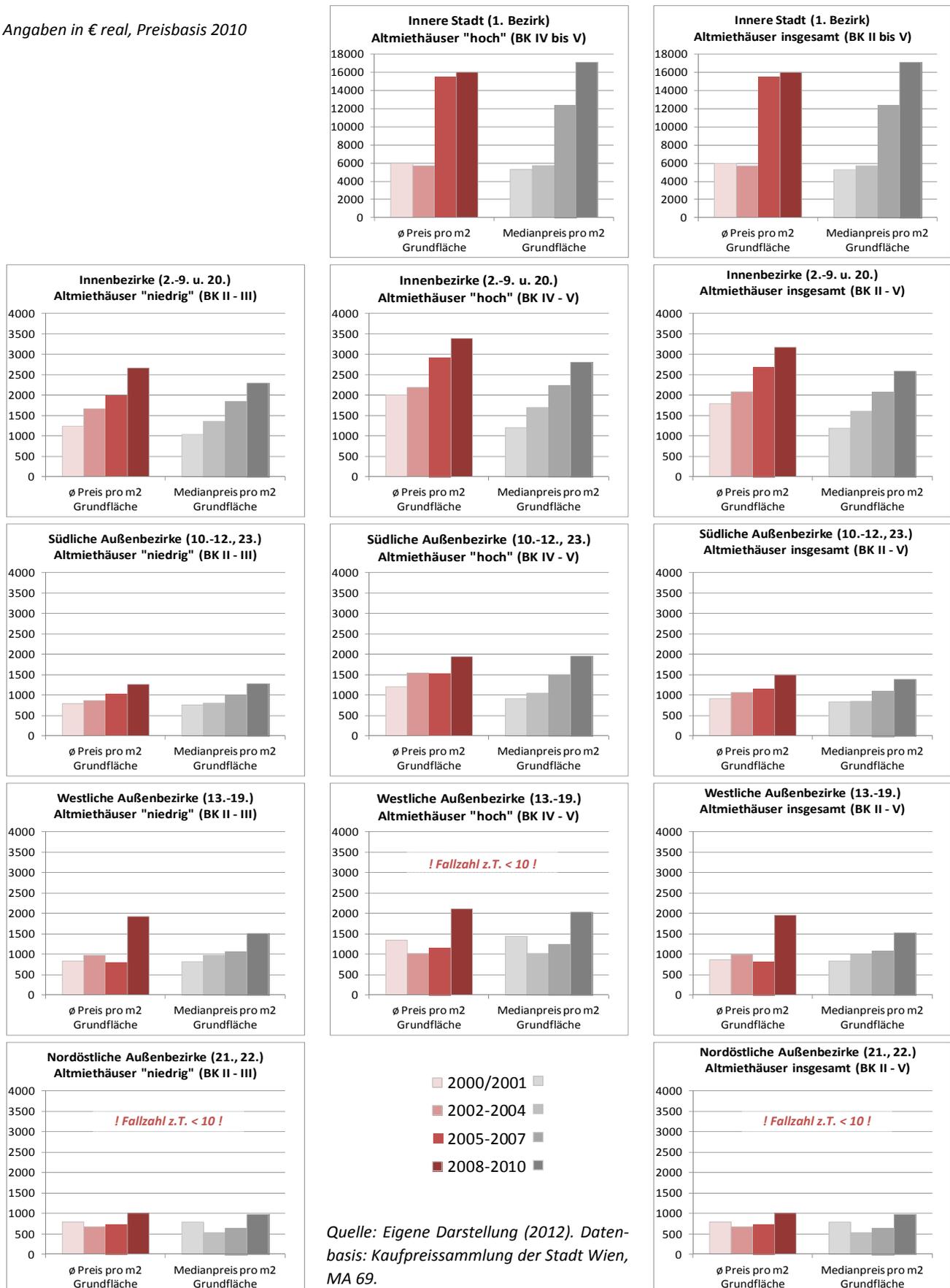
Tabelle 4.3.b Entwicklung der Transaktionen, Flächenumsätze und Preise (arithmet. Mittel, Median pro m² Grundfläche) mit Altmiet Häusern, differenziert nach Bezirksgruppen und Bauklassen

Bezirksgruppe	Zeitraum der Transaktion	Bauklasse II und III (Altmiet Häuser "niedrig")				Bauklasse IV und V (Altmiet Häuser "hoch")				Altmiet Häuser insgesamt, Bauklassen II-V			
		Anzahl Transaktionen	Ø Preis pro Transaktion	Ø Preis pro m ² Grund	Medianpreis pro m ²	Anzahl Transaktionen	Ø Preis pro Transaktion	Ø Preis pro m ² Grund	Medianpreis pro m ²	Anzahl Transaktionen	Ø Preis pro Transaktion	Ø Preis pro m ² Grund	Medianpreis pro m ²
Innere Stadt (1. Bezirk)	2000/2001	0	-	-	-	16	4.000.000	5.981	5.260	16	4.000.000	5.981	5.260
	2002-2004	0	-	-	-	14	3.496.429	5.692	5.687	14	3.496.429	5.692	5.687
	2005-2007	0	-	-	-	22	12.886.818	15.492	12.369	22	12.886.818	15.492	12.369
	2008-2010	0	-	-	-	25	12.999.200	16.009	17.127	25	12.999.200	16.009	17.127
	Insgesamt	0	-	-	-	77	9.369.351	12.460	10.908	77	9.369.351	12.460	10.908
Innenbezirke (2.-9. u. 20.)	2000/2001	58	702.241	1.242	1.036	122	1.351.557	2.011	1.208	180	1.142.333	1.791	1.183
	2002-2004	95	991.053	1.666	1.356	309	1.487.799	2.189	1.702	404	1.370.990	2.078	1.603
	2005-2007	130	1.143.231	1.987	1.847	341	1.914.721	2.915	2.243	471	1.701.783	2.683	2.076
	2008-2010	101	1.850.990	2.663	2.293	244	2.421.311	3.388	2.798	345	2.254.348	3.180	2.585
	Insgesamt	384	1.225.130	2.008	1.699	1.016	1.838.917	2.706	2.023	1.400	1.670.564	2.529	1.949
Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)	2000/2001	33	378.788	786	764	14	602.857	1.206	916	47	445.532	914	828
	2002-2004	66	434.091	866	797	27	839.259	1.541	1.046	93	551.720	1.073	850
	2005-2007	95	600.526	1.021	1.006	39	781.795	1.517	1.486	134	653.284	1.152	1.109
	2008-2010	56	753.214	1.263	1.278	28	1.242.857	1.944	1.951	84	916.429	1.501	1.384
	Insgesamt	250	561.520	1.015	947	108	892.500	1.615	1.319	358	661.369	1.196	1.025
Westliche Außenbezirke (13.-19.)	2000/2001	75	473.333	835	827	6	670.000	1.340	1.434	81	487.901	869	836
	2002-2004	118	497.797	981	968	18	842.222	1.017	1.027	136	543.382	988	984
	2005-2007	90	797.778	801	1.055	12	888.333	1.159	1.242	102	808.431	835	1.067
	2008-2010	158	1.258.165	1.934	1.508	16	1.371.875	2.111	2.027	174	1.268.621	1.950	1.531
	Insgesamt	441	827.279	1.238	1.078	52	995.962	1.381	1.437	493	845.071	1.254	1.106
Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)	2000/2001	4	317.500	794	786	0	-	-	-	4	317.500	794	786
	2002-2004	17	355.294	664	521	0	-	-	-	17	355.294	664	521
	2005-2007	16	435.000	740	650	0	-	-	-	16	435.000	740	650
	2008-2010	9	468.889	1.005	969	0	-	-	-	9	468.889	1.005	969
	Insgesamt	46	401.957	761	703	0	-	-	-	46	401.957	761	703
Wien gesamt	2000/2001	170	529.412	970	877	158	1.527.532	2.350	1.314	328	1.010.213	1.695	1.053
	2002-2004	296	633.716	1.183	986	368	1.485.054	2.202	1.640	664	1.105.542	1.805	1.266
	2005-2007	331	859.305	1.238	1.225	414	2.361.304	3.599	2.185	745	1.693.973	2.517	1.652
	2008-2010	324	1.333.765	2.052	1.551	313	3.107.125	4.361	2.834	637	2.205.133	3.240	2.029
	Insgesamt	1.121	886.842	1.437	1.139	1.253	2.185.124	3.238	2.023	2.374	1.572.077	2.428	1.525
Wien ohne 1. Bezirk	2000/2001	170	529.412	970	877	142	1.248.944	1.928	1.193	312	856.891	1.447	1.017
	2002-2004	296	633.716	1.183	986	354	1.405.508	2.077	1.609	650	1.054.046	1.721	1.251
	2005-2007	331	859.305	1.238	1.225	392	1.770.587	2.740	2.054	723	1.353.389	2.026	1.606
	2008-2010	324	1.333.765	2.052	1.551	288	2.248.438	3.195	2.542	612	1.764.199	2.612	1.985
	Insgesamt	1.121	886.842	1.437	1.139	1.176	1.714.728	2.560	1.921	2.297	1.310.697	2.035	1.484

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Abbildung 4.3.c: Gegenüberstellung der Preise (arithmetisches Mittel und Median pro m² Grundfläche) für Transaktionen mit Altmietshäusern nach Jahres- und Bezirksgruppen

Angaben in € real, Preisbasis 2010



In den einzelnen Bezirksgruppen lässt sich die Preisentwicklung für Altmiet Häuser folgendermaßen zusammenfassen (vgl. oben, Tabelle 4.3.b und Abbildung 4.3.c):

- Die Innenstadt fällt nicht nur durch die absolute Höhe der Preise, sondern auch durch einen extremen Preisanstieg in der zweiten Dekadenhälfte aus dem Rahmen. Hier wurden zuletzt durchschnittlich (!) Preise von 16.000 €/m² Grundstücksfläche bezahlt. Dabei handelt es nicht um Einzelfälle, sondern durchaus um das übliche Preisniveau im 1. Bezirk¹⁸, wo die meisten Zinshäuser in den letzten Jahren um Beträge zwischen 8 und 16 Mio. Euro gehandelt wurden. Für den Immobilienmarkt insgesamt sind diese Werte jedoch nicht repräsentativ, weshalb die Ergebnisse für Wien insgesamt (Abbildung 4.3.d) auch unter Ausklammerung des 1. Bezirks dargestellt werden.
- In den Innenbezirken ist in beiden Bauklassenkategorien und nach beiden Preisindikatoren ein durchgängiger, steiler Preisanstieg zu verzeichnen. Für Zinshäuser in den Innenbezirken zahlte man – zu Preisbasis 2010 – am Beginn der Dekade im Schnitt etwa 1,35 Mio. €, am Ende 2,4 Mio. €. Die Mediane der Preise pro m² liegen durchwegs unter den Mittelwerten, bei den hohen Bauklassen sogar mit sehr starker Differenz (Mittelwert um bis zu 2/3 höher als Median), was wiederum auf Preisausreißer zurückzuführen ist. Allerdings haben sich hier, anders als in den meisten anderen Bezirksgruppen, die Differenzen zwischen Mittelwert und Median angenähert. Während um 2000/2001 also einige besonders hochpreisige Transaktionen den Mittelwert nach oben gezogen haben, ist in den letzten Jahren das gesamte Preisniveau (repräsentiert durch den Median) stark gestiegen.
- Die südlichen Außenbezirke zeichnen sich am Zinshausmarkt durch insgesamt relativ moderate Preise (2008-2010: ca. 1.300 €/m² in den niedrigen und knapp 2.000 €/m² bei den hohen Bauklassen) und geringem Unterschied zwischen Medianen und Mittelwerten aus. Es gibt hier also keine nennenswerten Verzerrungen durch Preisausreißer nach oben oder unten. Die Preise der niedrigeren Bauklassen sind zudem im Süden nur relativ schwach gestiegen. Dieses Teilsegment des Marktes ist also deutlich weniger dem Preis- und Aufwertungsdruck ausgesetzt gewesen. Bei den höheren Bauklassen sind auch in den südlichen Bezirken reale Preisanstiege auf das Doppelte des Ausgangswerts von 2000/2001 (Medianpreis pro m²) zu verzeichnen.
- In den westlichen Außenbezirken haben die dicht bebauten Gebiete überwiegend Bauklasse II oder III, weshalb Gebäude der „niedrigen“ Bauklassen auch bei den Transaktionen weit überwiegen. In Bezug auf die Preisentwicklung sind die westlichen Bezirke insofern ein Sonderfall, als sie bis 2007 offensichtlich gar nicht vom allgemeinen Preisauftrieb betroffen waren (real gleichbleibende bis sogar leicht rückläufige Preistendenz), die letzten Jahre 2008-2010 dies jedoch mit einem extrem starken Preisanstieg (und starker Dynamik in Bezug auf die Zahl der Transaktionen) kompensiert haben. Dies gilt für die niedrigen und die hohen Bauklassen (letztere allerdings auf Basis sehr geringer Fallzahlen), und auch sowohl für die Mittelwerte, als auch (weniger stark) für die Mediane¹⁹. Eine weitere Besonderheit in den westlichen Bezirken ist, dass ebenfalls bis 2007 die Mittelwerte gleich hoch oder sogar niedriger als die Mediane waren. Es gab also in diesen Jahren Preisausreißer nach unten. Ein Blick auf die Rohdaten zeigt, dass einerseits relativ viele Transaktionen unter Privatpersonen zu niedrigen Preisen stattfanden, und andererseits einige sehr große Grundstücke mit einem kleinen Gebäudebestand (Miethaus mit – im Verhältnis zur Grundstücksfläche - sehr geringer Nutzfläche) verkauft wurden. Dies erhärtet die Vermutung, dass es sich bei manchen dieser Miethauskäufe eher um verdeckte Baulandtransaktionen (mit Abbruch- bzw. Entwicklungsobjekten) handelt. Insgesamt scheint in den westlichen Bezirken – mit Verzögerung im Vergleich zu den Innenbezirken – eine Dynamisierung des Marktes stattgefunden zu haben, verbunden mit einer Verschiebung der Marktstruktur von Privatperso-

¹⁸ Nur in der Dreijahresperiode 2005-2007 zeigt der deutliche Unterschied zwischen Median und Mittelwert, dass es Preisausreißer nach oben gab.

¹⁹ 2008 – 2010 gab es in den niedrigen Bauklassen einige sehr hochpreisige und z.T. auch großflächige Transaktionen in Ober St. Veit, Oberdöbling und Grinzing, die den Mittelwert nach oben ziehen. Aber auch der Median ist erheblich gestiegen.

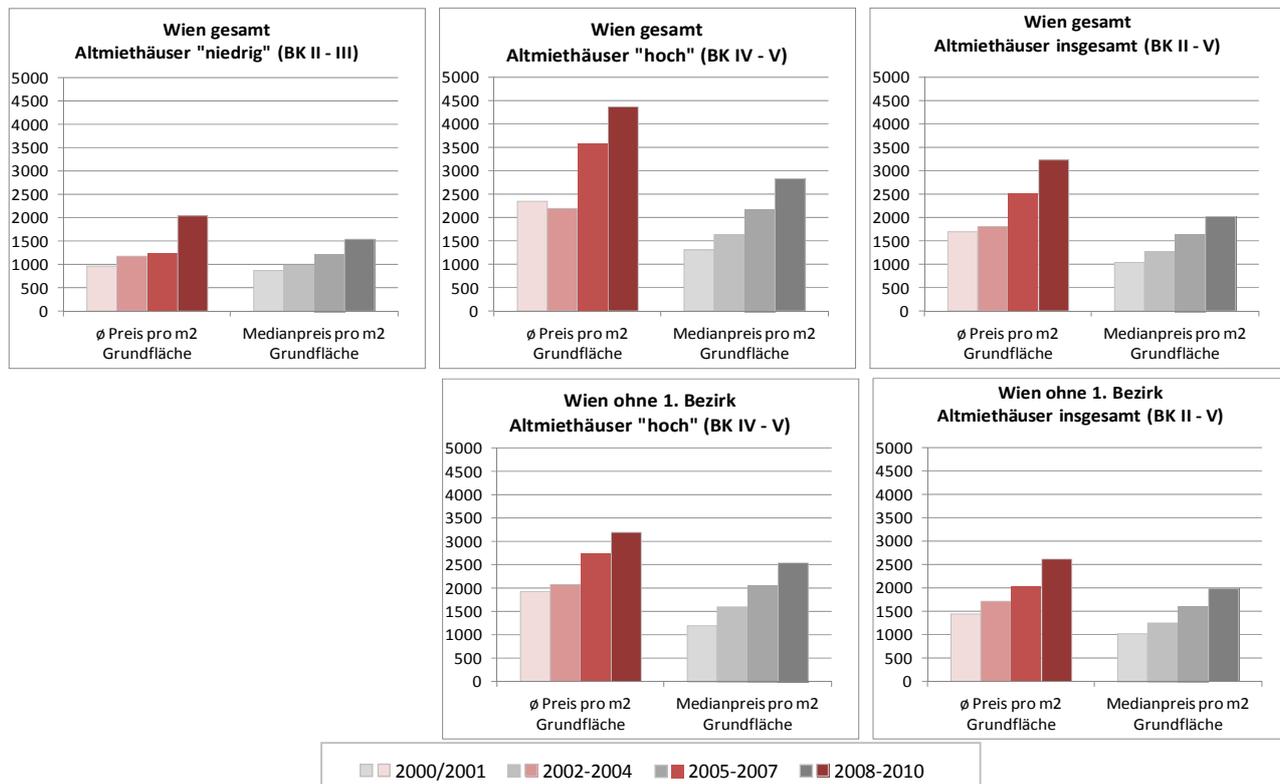
nen und eher niederwertigeren Objekten zu institutionellen Investoren und höherwertigeren Objekten.

- Die nordöstlichen Bezirke schließlich spielen nur bei den Transaktionen mit „niedrigen“ Altmietshäusern eine Rolle, und auch hier eine sehr untergeordnete (insgesamt nur 46 Transaktionen). Die Preise sind mit ca. 1.000 €/m² (2008-2010) die niedrigsten in ganz Wien. Ähnlich wie in den westlichen Bezirken ist lediglich in der letzten Dreijahresperiode ein Preisanstieg feststellbar, aber auch dieser ist hier (im Unterschied zum Westen) nur sehr schwach ausgeprägt. Mittelwerte und Mediane liegen praktisch gleich auf. Der (kleine) Markt mit Altmietshäusern im 21. und 22. Bezirk ist von Privatpersonen dominiert und zeigte sich bisher kaum betroffen von einem strukturellen Preis- und Aufwertungsdruck.

Die Darstellungen der (realen) Preisentwicklung für Wien insgesamt (Abbildung 4.3.d) bestätigen das Bild, das bereits zuvor (Kap. 4.3.1) bei der nominellen Analyse gewonnen wurde: Der Preisanstieg für Altmietshäuser zieht sich durch alle Kategorien und Indikatoren. In den letzten Jahren steigen die Mittelwerte noch deutlich stärker als die Mediane, was auf Ausreißer am oberen Ende des Preisspektrums hinweist.

Abbildung 4.3.d: Gegenüberstellung der Preise (arithmetisches Mittel und Median pro m² Grundfläche) für Transaktionen mit Altmietshäusern nach Jahresgruppen, Wien insgesamt

Angaben in € real, Preisbasis 2010



Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Der Einfluss des 1. Bezirkes auf die Mittelwerte von ganz Wien ist beträchtlich. Klammert man die Innenstadt aus (Abbildung 4.3.d unten), sind die Mittelwerte in der jüngsten Dreijahresperiode bei den Altmietshäusern insgesamt (2.600 €/m²) um mehr als 600 €/m² niedriger als unter Einbeziehung des 1. Bezirks. Betrachtet man nur die höheren Bauklassen²⁰, ist die Differenz (Wien insgesamt versus Wien ohne 1. Bezirk) sogar höher als 1.100 €/m². Die Mediane sind definitionsgemäß weniger stark von den Ausreißern betroffen, aber auch beträgt der Unterschied zwischen Wien gesamt und Wien ohne 1. Bezirk (hohe Bauklassen) in den letzten Jahren etwa 300 €/m².

²⁰ In der Innenstadt gibt es ausschließlich Transaktionen mit Bauklasse IV und V.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass am Markt mit Altmiet Häusern in der vergangenen Dekade insgesamt ein starker Preisanstieg zu verzeichnen war, die Unterschiede zwischen den Bezirken und Bauklassen jedoch nicht zu vernachlässigen sind.

Vereinfacht gesprochen, lautet der Zusammenhang: „je zentraler und urbaner, desto stärker der Preisanstieg“. Die Preise für Altmiet Häuser in den Innenbezirken steigen innerhalb der Dekade von bereits höherem Preisniveau ausgehend stärker als jene in den Außenbezirken, und die hohen Bauklassen steigen tendenziell stärker als die niedrigen. So beträgt etwa die reale Preisdifferenz pro m² Grundstücksfläche am Ende der Dekade (2008-2010) gegenüber dem Anfang (2000-2001) in den Innenbezirken (hohe Bauklassen) 1.600 (Anstieg Medianpreis von ca. 1.200 auf 2.800 €/m²), in den nordöstlichen Außenbezirken (niedrige Bauklassen) aber nur 180 €/m² (Anstieg des Medianpreises von ca. 790 auf 970 €/m²).

Diese Polarisierung nach Zentralität ist durchaus typisch für die jüngere Entwicklung an österreichischen Immobilienmärkten. Auch bei einschlägigen Preisspiegeln (z.B. Immobilienpreisspiegel der WKO, Austria Immobilienbörse (AIB) – TU Wien) wurde trotz Unterschieden in der Methodik und der ermittelten Preise übereinstimmend festgestellt, dass die höchsten Preisanstiege für Immobilien in den letzten Jahren in Städten, und innerhalb der Städte in zentralen Lagen zu verzeichnen waren, sowie dass Wohnungspreise tendenziell stärker gestiegen sind als Grundstücks- bzw. Einfamilienhauspreise.

Am Wiener Zinshausmarkt hat parallel zum Preisanstieg auch die Verschiebung der Eigentümerstruktur in Richtung juristischer Personen des Privatrechts fortgesetzt, und es scheint, als würden diese nach den Innenbezirken zunehmend auch die westlichen und südlichen Außenbezirke für sich entdecken. Die Mittelwerte der Preise pro m² Grundstücksfläche liegen häufig erheblich über den Medianen (für Wien insgesamt ohne 1. Bezirk: um 37 % höher), was auf ausgeprägte Preisausreißer „nach oben“ hinweist. Aufgrund der Datenbasis können jedoch keine Aussagen über strukturelle Qualitätsverbesserungen getroffen werden. Diese haben jedoch mit Sicherheit stattgefunden und sind mitverantwortlich für die Erhöhung der Quadratmeterpreise.

Fast alle neu vermieteten Wohnungen in den untersuchten Altmiet Häusern (mit Ausnahme von Wohnungen >130 m²; Dachgeschoßwohnungen und solchen in denkmalgeschützten Gebäuden) unterliegen den Preisbestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) bzw. Richtwertgesetz (Richtwertmieten). Die Mietzinsbildung nach dem Richtwertgesetz wird jedoch in zahlreichen Experteneinschätzungen einerseits als intransparent und andererseits deren preisregulierende Wirkung als schwach, wenn nicht sogar unwirksam eingeschätzt. (vgl. u.a. Böhm, 2003, Blaas/ Wieser, 2004, Rosifka/ Postler, 2010, Tockner 2012).

Es ist daher zu vermuten, dass die erhöhten Kaufpreise für Altmiet Häuser – zusammen mit hier nicht untersuchten Verbesserungsinvestitionen – sich mittelfristig in einer (weiteren) Erhöhung der Durchschnittsmieten (aber auch der Wohnqualität) niederschlagen wird, zumindest solange die Nachfrage danach auf hohem Niveau bleibt.

Insbesondere in Bezug auf die Wohnversorgung von Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Äquivalenzeinkommen (v.a. Junghaushalte, Mehrkindfamilien, Alleinerzieherinnen, Pensionistinnen) kann daraus ein nicht zu unterschätzender sozialpolitischer Handlungsbedarf erwachsen.

5 Abschätzung von Widmungsgewinnen anhand von Fallbeispielen

Die Flächenwidmung und das erlaubte Maß der baulichen Nutzung sind – neben der Lage – die wichtigsten ertrags- und in Folge dessen preisbestimmenden Faktoren eines Grundstücks. Daher kommt es bei „aufwertenden“ Widmungsänderungen, insbesondere bei der erstmaligen Vergabe einer Baulandwidmung, zu massiven Wertsteigerungen, die „Widmungsgewinne“ genannt werden. Die Tatsache, dass durch eine Entscheidung der öffentlichen Hand einzelne Grundstückseigentümer einen erheblichen, gegenleistungsfreien Vermögenszuwachs erfahren, war und ist Gegenstand zahlreicher bodenpolitischer Diskussionen, bei denen häufig auch Modelle einer Besteuerung von Widmungsgewinnen (Planwertausgleich) thematisiert werden.

Mit der Novellierung von §30 EStG (Besteuerung von Liegenschaftsgewinnen bei Veräußerung) im Rahmen des 1. Stabilitätsgesetzes 2012, das am 1.4.2012 in Kraft getreten ist, wurde in Österreich erstmals – unter bestimmten Voraussetzungen - die Erhöhung des Verkehrswerts einer Liegenschaft in Folge einer Widmungsänderung zu einem Besteuerungsgegenstand (vgl. Hammerl, 2012). Bis zum 1.4.2012 waren umwidmungsbedingte Vermögenszuwächse, und damit auch alle in diesem Kapitel beschriebenen Fallbeispiele, steuerfrei.

Widmungsgewinne können in der Praxis nicht als Folge eines einfachen Umschaltmechanismus („Vorher billig – nachher teuer“) verstanden werden; vielmehr wird die Erwartung zukünftiger Widmungsänderungen in der Preisbewertung in mehreren Schritten bereits antizipiert („Bauerwartungsland“, vgl. das Konzept der „Baulandtreppe nach Bonczek“), und auch nach in Kraft getretener Baulandwidmung können verschiedene Umstände (z.B. die Rechtsperson des Käufers, Größe und Entwicklungsstand des Gebiets) den Preis eines unbebauten Grundstücks noch maßgeblich verändern.

Die Bedeutung von Widmungsgewinnen in Wien gilt es in diesem Abschnitt empirisch zu untersuchen. Dazu werden drei verschiedene methodische Vorgehensweisen gewählt, deren Ergebnisse anschließend einander gegenübergestellt werden:

1. Analyse von Bodenwertdifferenzen zwischen Widmungskategorien: Auf der Datenbasis der Kaufpreissammlung Wien werden die durchschnittlichen Bodenpreise nach Widmungskategorien für ausgewählte Bezirksgruppen Wiens ermittelt und mit empirischen Ergebnissen aus früheren Studien verglichen.
2. Analyse von Preissteigerungen bei Umwidmungen („Grundstücksbiographien“): Aus den Daten der Kaufpreissammlung werden Mehrfachtransaktionen von unbebauten Grundstücken, bei denen zwischen zwei Transaktionen eine Widmungsänderung festgestellt wurde, ausgewählt und die Veränderung der Verkaufspreise analysiert.
3. Kurzdarstellung ausgewählter Fallbeispiele von Liegenschaftsankäufen des Wohnfonds Wien, bei denen es im Vorfeld aufgrund der Entwicklungsgeschichte zu erheblichen Werterhöhungen kam

5.1 **Bodenpreisdifferenzen nach Widmungskategorien**

Eine erste Annäherung zur Abschätzung von Widmungsgewinnen ist ein Vergleich der Durchschnittspreise, die für verschiedene Widmungskategorien gezahlt werden. Dazu bietet die Kaufpreissammlung eine gute Datengrundlage. Allerdings ist zu beachten, dass eine unbereinigte Gegenüberstellung der Durchschnittspreise, insbesondere für Wien insgesamt, tendenziell eine Verzerrung und Überschätzung der widmungsbezogenen Unterschiede bedeutet. Da Grundstücke mit höherwertigeren Widmungen sich meist auch in zentraleren, teureren Lagen befinden, beinhaltet ein (unbereinigter) Preisvergleich neben den eigentlichen Widmungsunterschieden auch Lagerendifferenzen (und ggf. noch andere strukturelle Unterschiede).

Ausführlich wurde dies für Wien von Wieser (2008) untersucht (Wieser 2008, S.47f.), und ein Modell entwickelt, das „reine“ Widmungseffekte nach der Methode der hedonischen Preise ermittelt. In der Gegenüberstellung von unbereinigten und bereinigten Widmungsfaktoren zeigen sich enorme Unterschiede: So ergibt sich etwa beim Vergleich von Baugebiet Bk I zu L (Ländliche Gebiete/Landwirtschaft) ein Verhältnis von 9,4:1 (unbereinigt), aber nur von 4,4:1 bei den hedonischen

Wertfaktoren. Wohnen/gemischtes Baugebiet BKI V erreicht gar einen Faktor von 47,6 (unbereinigt), aber nur 11,7 (hedonisch) gegenüber den ländlichen Gebieten (Wieser 2008, S. 55).

In der vorliegenden Studie wird ein Vergleich der Durchschnitts- und Medianpreise nach Widmungskategorien auf Basis aktualisierter Daten vorgenommen. Dabei wird eine vereinfachte Strukturbereinigung angewendet mit dem Ziel, einen ausreichend homogenen Datensatz zu erhalten:

- Einschränkung der Betrachtung auf zwei Bezirksgruppen (nordöstliche und südliche Außenbezirke), in denen eine hohe Stadtentwicklungsdynamik stattfand und Grundstücke aller Widmungskategorien in ausreichender Anzahl gehandelt wurden. Innerhalb einer Bezirksgruppe ist außerdem die potenzielle Überschätzung der Preisunterschiede aufgrund von Lageunterschieden zwar nicht eliminiert, aber wesentlich reduziert.
- Selektion der Grundstücke nach ihrem theoretischen „Bebauungspotenzial“: Nur Grundstücke mit den Zuordnungen „unbebaut“, „landwirtschaftliche Nutzung“, „Kleingarten“, „Abbruchobjekt“. Das heißt, dass weder bereits bebaute Grundstücke berücksichtigt werden, da bestehende Gebäude den Preis wesentlich beeinflussen, noch Grundstücke der Zuordnungen Weingarten und Wald, weil hier eine Umwidmung bzw. Umnutzung äußerst unwahrscheinlich erscheint.
- Transaktionen mit Kaufvertrag im Zeitraum 2000 bis 2011. Im Unterschied zu Wieser (2008), wo die Werte von 1987 bis 2004 in die Analyse einfließen, wird hier bewusst ein kürzerer und aktuellerer Zeitraum gewählt, weil in den vergangenen 23 Jahren v.a. die Baulandpreise (auch real) so stark gestiegen sind, dass die Durchschnittsbetrachtung (auch zu realen Preisen) über einen so langen Zeitraum kaum mehr aussagekräftig wäre. Wieser (2008) berücksichtigt den Zeitfaktor im hedonischen Bodenpreismodell und weist in der Durchschnittsbetrachtung darauf hin, dass die „Differenz aus Agrarpreis und Bauland erheblich gestiegen ist, d.h. die Widmungsgewinne pro m² Boden deutlich zugenommen haben bzw. noch weiter zunehmen werden“ (Wieser 2008, S. 55, Fußnote).

Die Widmungskategorien werden in folgende Gruppen zusammengefasst (Tabelle 5.1.a):

Tabelle 5.1.a: Klassifikation der Flächenwidmungskategorien

Widmungsgruppe	WidmCode gemäß Kaufpreissammlung	Widmungsbezeichnung	
SWW	1	SWW	Wald- und Wiesengürtel
	20	SWWL	Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel/landwirtschaftl.
L	2	L	Ländliche Gebiete
GRÜN	3	SPK	Parkschutzgebiete
	4	EPK	Parkanlagen
	5	ESP	Sport- und Spielplätze
	7	E. div	Erholungsgebiete
	8	Friedhof	Friedhöfe
EKL	6	EKL	Kleingartengebiete
B	17	BG/IG	Betriebsbau-/Industriegebiete
SO	18	SO/sonstiges	Sondergebiete
WBL-flach	10	GS	Gartensiedlungsgebiete
	11	WI/GBI	Wohngebiete/gemische Baugebiete BKI
	19	EKLW	Erholungsgebiet/Kleingartens./ganzj. Wohnen
WBL-Gbniedrig	13	WIII/GBIII	Wohngebiete/gemische Baugebiete BKIII
	14	WIV/GBIV	Wohngebiete/gemische Baugebiete BKIV
WBL-Gbhoch	14	WIV/GBIV	Wohngebiete/gemische Baugebiete BKIV
	15	WV/GBV	Wohngebiete/gemische Baugebiete BKV
	16	WVI/GBVI	Wohngebiete/gemische Baugebiete BKVI

Nicht enthalten: Verkehrsbänder (VB), unbekannte Widmung

Quelle: Eigene Darstellung (2012).

Tabelle 5.1.b (nächste Seite) zeigt für die südlichen und die nordöstlichen Außenbezirke die Durchschnitts- und Medianpreise nach Widmungsgruppen, sowie die Preisdifferenz und den Preisfaktor zur Referenzkategorie „L – Ländliche Gebiete“.

Die Preisverteilung nach Widmungen bestätigt im Wesentlichen die Erwartungen: Die Schutzgebiet-Widmung SWW erzielt die mit Abstand niedrigsten Preise, die verschiedenen Grünlandwidmungen liegen in der Mitte, und die Preise für Bauland sind umso höher, je höher die Bauklasse ist. Das Spektrum reicht bei den Durchschnittspreisen im Süden von 18 €/m² (SWW) über 71 €/m² (L) bis 712 €/m² (Bauland der Bauklassen IV bis VI). Im Nordosten ist das Preisniveau insgesamt etwas niedriger (vgl. Kap. 3.3), es reicht von 9 €/m² (SWW) über 97 €/m² (L) bis 540 €/m² (Bauland der Bauklassen IV bis VI).

Die hohen Durchschnittspreise für ländliche Gebiete mögen überraschen. Sie können keinesfalls allein durch landwirtschaftliche Erträge erzielbar sein²¹ und haben wohl zu einem großen Anteil bereits den Charakter von Bauerwartungsland. In beiden Bezirksgruppen, aber besonders ausgeprägt im Süden, liegt der Median in der Kategorie „L“ weit unter dem Mittelwert. Dies bestätigt die starke Streuung innerhalb der Widmungskategorie²².

Aufgrund der Differenz zwischen Mittelwert und Median unterscheiden sich auch die sich davon gemessenen Preisdifferenzen bzw. Preisfaktoren der verschiedenen Widmungen im Vergleich zu L (ländliche Gebiete). Die Preisdifferenz zwischen Flachbauland und ländlichen Gebieten liegt im Süden zwischen 220 und 310 €/m², im Nordosten etwa zwischen 95 und 180 €/m². Geschosßbauland der Bauklassen IV bis VI kosten in den südlichen Bezirken etwa um 650 €/m² mehr als ländliche Gebiete, im Nordosten sind sie im Schnitt um 440 bis 520 €/m² teurer als ländliche Gebiete.

²¹ Wieser (2008) gibt als Referenzwert für „reines“ Agrarland einen Wert von 3,5 €/m² an, bzw. für „ländliche Gebiete – unbebaut“ einen Wert von 20 €/m² (zu Preisbasis 2003).

²² So haben etwa innerhalb der ländlichen Gebiete Grundstücke mit Zuordnung „landwirtschaftliche Nutzung“ wesentlich niedrigere Preise als solche mit Zuordnung „unbebaut“, vgl. Wieser 2008, S. 53.

Tabelle 5.1.b: Vergleich der Durchschnitts- und Medianpreise nach Widmungsgruppen in den südlichen und nordöstlichen Außenbezirken

Datenbasis: Transaktionen von 2000 bis 2011 (3.Q.), Erwerbsart Kaufvertrag, Zuordnungen unbebaut, landwirtschaftliche Nutzung, Kleingarten, Abbruchobjekt (d.h. ohne bebaute Grundstücke, Wald und Weingarten). Preise real, PB 2010

Südliche Außenbezirke (10.-12. u. 23.)

Widmungsgruppe	Anzahl Transaktionen	Durchschnittspreis €/m ² (PB 2010)	Medianpreis €/m ² (PB 2010)	Preisdifferenz zu L (€/m ²) (Durchschnitt)	Preisdifferenz zu L (€/m ²) (Median)	Widmungsfaktor Durchschnittspreis (L=1)	Widmungsfaktor Median (L=1)
SWW	25	18	21	-53	-2	0,3	0,9
L	44	71	23	0	0	1,0	1,0
GRÜN	9	21	55	-50	31	0,3	2,3
EKL	*						
SO	*						
B	96	247	225	176	201	3,5	9,6
WBL-flach	680	290	331	219	308	4,1	14,2
WBL-GBniedrig	271	339	386	267	363	4,8	16,5
WBL-GBhoch	106	712	690	641	667	10,0	29,6

Nordöstliche Außenbezirke (21. u. 22.)

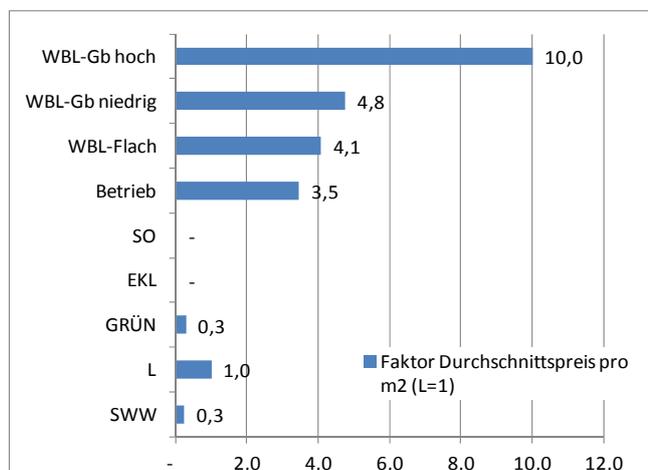
Widmungsgruppe	Anzahl Transaktionen	Durchschnittspreis €/m ² (PB 2010)	Medianpreis €/m ² (PB 2010)	Preisdifferenz zu L (€/m ²) (Durchschnitt)	Preisdifferenz zu L (€/m ²) (Mediane)	Faktor Durchschnittspreis (L=1)	Widmungsfaktor Median (L=1)
SWW	79	9	9	-87	-56	0,1	0,1
L	96	97	64	0	0	1,0	1,0
GRÜN	15	112	46	15	-19	1,2	0,7
EKL	8	55	80	-41	15	0,6	1,2
SO	5	56	26	-40	-39	0,6	0,4
B	84	221	185	125	120	2,3	2,9
WBL-flach	1.706	191	247	95	183	2,0	3,8
WBL-GBniedrig	245	301	360	204	296	3,1	5,6
WBL-GBhoch	34	540	589	444	524	5,6	9,1

* Fallzahl <5 (wird nicht ausgewiesen). Definition der Widmungsgruppen siehe Tabelle 5.1.a.

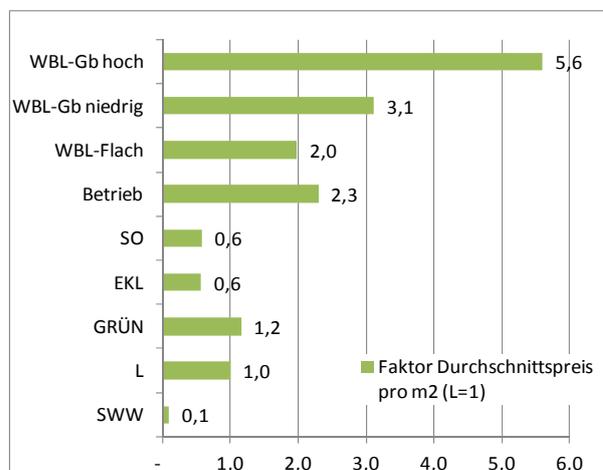
Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Abbildung 5.1.a: Wertfaktoren der durchschnittlichen m²-Preise nach Widmungsgruppen - relativ zu "Ländliche Gebiete" (L) – südliche und nordöstliche Außenbezirke

Südliche Außenbezirke (10.-12., 23.)



Nordöstliche Außenbezirke (21.,22.)



Transaktionen von 2000 bis 2011 (3.Q.), Erwerbsart Kaufvertrag, Zuordnungen unbebaut, landwirtschaftliche Nutzung, Kleingarten, Abbruchobjekt (d.h. ohne bebaute Grundstücke, Wald und Weingarten). Preise real, PB 2010. Definition der Widmungsgruppen siehe Tabelle 5.1.a.

Quelle: Eigene Darstellung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

In Abbildung 5.1.a sind die Abweichungsfaktoren der Durchschnittspreise gegenüber „L“ grafisch dargestellt. Die Faktoren sind durchwegs in den südlichen Außenbezirken deutlich höher als im Nordosten, was v.a. am überdurchschnittlich hohen L-Preis im Nordosten liegt.

Ein Vergleich mit den Widmungsfaktoren, die in der Vorgängerstudie (Wieser 2008, S. 55, für Wien insgesamt) ermittelt wurden, zeigt, dass – trotz Unterschieden im absoluten Preisniveau und in der Abgrenzung – die aktuellen Faktoren (v.a. jene der südlichen Bezirke) relativ gut mit den hedonischen (d.h. bereinigten) Widmungsfaktoren aus der früheren Studie übereinstimmen. Das spricht für die Plausibilität der neuen Ergebnisse trotz wesentlich einfacherer Methodik. Keine Entsprechung findet sich (erfreulicherweise) zu den wesentlich höheren unbereinigten Widmungsfaktoren der Studie aus 2008, die damals für Wien insgesamt berechnet wurden und auf der Ebene einzelner Bezirksgruppen nicht plausibel wären.

Dennoch sind die aus den Durchschnittspreisen berechneten Abweichungsfaktoren aufgrund niedriger Fallzahlen in einigen Kategorien einerseits, und ihrer starken Abhängigkeit von einem einzelnen Wert (Durchschnittspreis von L), der wiederum anfällig für Ausreißer ist, mit Vorsicht zu interpretieren.

5.2 Preissteigerungen bei Umwidmungen (“Grundstücksbiographien”)

Der Vergleich von Durchschnittspreisen verschiedener Widmungskategorien eignet sich als Substitut zur Abschätzung von Widmungsgewinnen, wenn keine empirische Erhebung über tatsächlich stattgefundenene Umwidmungen und deren Preiseffekte möglich ist.

Tatsächlich erlaubt jedoch die Kaufpreissammlung Wien – mit Einschränkungen – eine empirische Untersuchung von (bestimmten) Umwidmungsfällen. Mit Hilfe einer Analyse von Mehrfachtransaktionen (mehrfach gehandelte Grundstücke im Betrachtungszeitraum) wurden solche Fälle selektiert und hinsichtlich ihrer Entwicklungsgeschichte, soweit diese sich aus den Daten der Kaufpreissammlung ablesen lässt, überprüft (“Grundstücksbiographien”).

Aufgrund der äußerst niedrigen Fallzahl sind die auf diese Weise ermittelten Preise und Umwidmungsdifferenzen jedenfalls als Dokumentation von Fallbeispielen zu betrachten, und nicht als statistisch abgesicherte Ergebnisse, die eine Hochrechnung für ganz Wien erlauben.

Vorgehensweise:

- Selektion von Grundstücken, die im Zeitraum 1987 – 2011 mehrfach veräußert wurden mittels automatisiertem Abgleich von Grundstücksnummer (bzw. EZ) und –fläche. Ein wesentlicher Nachteil besteht darin, dass es gerade im Fall von größeren Gebietsentwicklungen (die oft mit Umwidmungen verbunden sind) auch zu Änderungen in der Grundstücksaufteilung (Parzellierung, Nummerierung) kommt und der automatische Abgleich diese Fälle nicht finden kann. Außerdem sind die Einträge bei den Grundstücksbezeichnungen uneinheitlich, sodass auch aus diesem Grund wahrscheinlich einige Mehrfachtransaktionen nicht gefunden werden konnten. Insgesamt wurden knapp 5.000 Objekte identifiziert, die mindestens 2x veräußert wurden. Etwas mehr als 1.000 davon wurden 3 bis 4 Mal verkauft, 85 Objekte wurden 5 bis 9 Mal verkauft, und 6 Objekte sogar mehr als 10x.
- Anschließend: Selektion der Objekte, die zwischen zwei Transaktionen eine Widmungsänderung zu Wohnbauland (inkl. GB, GS, EKL-W) erfahren haben (Widmungseintrag unterschiedlich): Insgesamt 186 Objekte
- Schließlich muss sichergestellt werden, dass nicht „Äpfel mit Birnen“ verglichen werden; die Grundstücke zwar eine neue Widmung, aber keine (wesentliche) neue Nutzung erhalten haben, da sonst die Preise nicht vergleichbar sind: Selektion jener Grundstücke, die vorher und nachher „Baupotenzial“ aufweisen, aber nicht mittlerweile schon bebaut wurden: Zuordnungen unbebaut, Abbruchobjekt, landwirtschaftl., Kleingarten. Diese Anforderungen erfüllen nur mehr 49 Grundstücke.

Tabelle 5.2.a gibt die relevanten Eckdaten (Größe, Preis vor der Umwidmung, Preis nach Umwidmung etc.) dieser 49 Grundstücke, zusammengefasst nach der Ursprungswidmung, an.

Tabelle 5.2.a: Analyse von Mehrfachtransaktionen aus der Kaufpreissammlung – Grundstücke mit Widmungsänderung

1987 – 2011, nur unbebaute Grundstücke mit Widmungsänderung zwischen 2 Transaktionen

Umwidmung	Anzahl:	Fläche m ² :		Ø Preis pro m ² (€, PB 2010)	Umwidmungs- faktor	Umwidmungs- differenz (€/m ²) (a)
Von "Betrieb" auf WBL	21	129.235	vor Umwidm.	334	1,4	147
			nach Umwidm.	481		
von "L" auf WBL	6	29.327	vor Umwidm.	134	1,4	55
			nach Umwidm.	189		
von "EKL" auf WBL	14	11.358	vor Umwidm.	208	2,2	243
			nach Umwidm.	450		
von "GRÜN" auf WBL	4	11.125	vor Umwidm.	94	1,1	9
			nach Umwidm.	103		
von "SWW" auf WBL	2	11.178	vor Umwidm.	39	2,3	49
			nach Umwidm.	88		
von "SO auf WBL	2	14.013	vor Umwidm.	252	1,1	27
			nach Umwidm.	279		
Alle Umwidmungen auf WBL	49	206.236	vor Umwidm.	264	1,4	118
			nach Umwidm.	382		

(a) Preisdifferenz zwischen der letzten Transaktion mit alter Widmung und der ersten Transaktion mit neuer Widmung. Ohne Berücksichtigung eines Zeitfaktors zwischen den Transaktionen.

Definition der Widmungsgruppen siehe oben (Tabelle 5.1.a)

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

Die meisten und flächenmäßig größten Umwidmungen zu WBL fanden von betrieblicher Widmung aus statt (BG/IG), hatten daher auch zuvor schon eine Baulandwidmung. Demnach war ihr Preis auch in der ursprünglichen Widmung bereits relativ hoch. Nach der Umwidmung²³ wurden diese Grundstücke im Durchschnitt um einen um 40 % (oder um 147 €/m²) höheren Preis verkauft.

Gut vertreten sind auch Umwidmungen von EKL ins Wohnbauland, wobei es sich dabei v.a. um Umwandlungen in EKL-W (Kleingartengebiet – ganzjährig Wohnen) handelt, was in dieser Studie ja zum Wohnbauland gezählt wird. Die Werterhöhung in diesen Fällen ist beträchtlich (Faktor 2,2 oder +243 €/m²).

Der „klassische“ Fall einer Umwidmung eines ländlichen Gebiets zu Wohnbauland ist in diesem Sample nur 6x vertreten. Hier fällt auf, dass der Durchschnittspreis bereits vor der Umwidmung die Höhe eines Baulandpreises hatte und sich danach nur verhältnismäßig schwach erhöht hat (+40% oder +55 €/m²). Dies bestätigt noch einmal die mehrfach angestellte Vermutung, dass Grundstücke mit L-Widmung überwiegend als Bauerwartungsland gehandelt werden (natürlich umso mehr bei dieser Auswahl, wo sich die Erwartung auch tatsächlich erfüllt hat).

Umwidmungen von SWW in Wohnbauland sollten eher eine seltene Ausnahme sein, da dies nach den Bestimmungen der Wiener Bauordnung grundsätzlich nicht vorgesehen ist. Die beiden hier dokumentierten Fälle befinden sich in Eßling bzw. in Kalksburg. Die gezahlten Preise sind zwar sowohl vor, als auch nach der Umwidmung im Vergleich zu den anderen Widmungskategorien niedrig, liegen aber weit über üblichen SWW-Preisen, wodurch hier relativ der stärkste Umwidmungseffekt (Faktor 2,3) erzielt wurde – und das bei einer beträchtlichen Grundstücksgröße.

Jenen sechs Liegenschaften, die eine Umwidmung von „ländliche Gebiete“ in Wohnbauland erfahren haben, wird schließlich noch genauer nachgegangen, um einen Eindruck über die Entwicklungsgeschichte, Zeitpunkt der Veräußerungen sowie die Entwicklung der Preise zu gewinnen (Tabelle 5.2.b).

²³ Vereinfachte Ausdrucksweise für: „Bei der ersten Transaktion mit neuer Widmung“; ohne Berücksichtigung eines Zeitfaktors. Die Widmungsänderung fand (irgendwann) zwischen den beiden Transaktionen statt – es können wenige Tage oder viele Jahre zwischen den Ereignissen liegen.

Tabelle 5.2.b: „Grundstücksbiographien“ von 6 Liegenschaften mit Widmungsänderung von „ländliche Gebiete“ in Wohnbauland

ID	Bez.	Katastralge- meinde	Flä- che m ²	Widmung nach Um- widmung	Anzahl Trans- aktio- nen	Jahr Erst- transaktion	Jahr Letzt- trans- aktion	Preis Erst- transak- tion	Preis Letzt- transaktion	Preisdif- ferenz	Wert- differenz insgesamt (€)
								€/m ² (PB 2010)			
1	11.	Kaiserebersdorf	1766	WIII/GBIII	2	1990	1993	39	65	26	45.916
2	21.	Stammersdorf	3201	WI/GBI	2	1992	2003	36	155	119	380.919
3	21.	Strebersdorf	664	WI/GBI	3	1987	1996	70	251	181	120.286
4	22.	Aspern	8852	WIII/GBIII	2	1995	2006	330	368	38	336.626
5	22.	Breitenlee	629	WI/GBI	2	1991	2003	134	190	56	35.177
6	22.	Eßling	9474	GS	3	1989	2005	8	73	65	616.996

Quelle: Eigene Auswertung (2012). Datenbasis: Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69.

An der Gegenüberstellung der sechs Liegenschaften zeigt sich, wie heterogen die Gruppe der in Bauland umgewidmeten ländlichen Gebiete ist.

Es gibt einen Fall (Nr. 6), wo der ursprüngliche Preis annähernd einem echten Agrarlandpreis entspricht und auch der Verkaufspreis nach Umwidmung (16 Jahre später) noch deutlich unter dem widmungsgemäßen Durchschnitt liegt. Dennoch wird in diesem Beispiel aufgrund der Größe der Liegenschaft, der höchste absolute Wertzuwachs lukriert (allerdings über eine lange zeitliche Distanz, was im Hinblick auf Opportunitätskosten zu berücksichtigen ist).

Im anderen Extrembeispiel (Nr. 4, in Aspern) wird 1995 ein sehr großes Grundstück erworben, anschließend in Bauland der BKL III umgewandelt und 2006 wieder veräußert. Hier entspricht aber bereits der erste Kaufpreis vor der Umwidmung jenem einer hochwertigen Baulandwidmung, so dass die größte Vermögensvermehrung offensichtlich schon im Vorfeld passiert ist, daher hier nicht aufscheint und wahrscheinlich vom Verkäufer im Jahr 1995 lukriert wurde.

In einem weiteren Fall (Nr. 1, in Kaiserebersdorf) waren sowohl eine Gebietskörperschaft (wahrscheinlich Stadt Wien, über Magistratsbeschluss), als auch der Wohnfonds Wien beteiligt. Der Wohnfonds erwarb die Liegenschaft 1993 bereits nach der Umwidmung zu einem Preis, der weit unter dem Marktpreis der entsprechenden Widmungskategorie liegt. Ein Teil des "Widmungsgewinns" ist in diesem Fall daher erst zu einem späteren, hier nicht mehr dargestellten Zeitpunkt aufgetreten: Entweder beim Wohnfonds Wien selbst oder bei jenen, an die er seinen Preisvorteil weitergegeben hat (z.B. gemeinnützige Bauvereinigungen, Bewohner im geförderten Wohnbau,...)

Eine fast idealtypische widmungsbezogene Wertsteigerung hat Beispiel Nr. 2 in Stammersdorf vollzogen: Das Grundstück wurde 1992 mit Widmung "L" gekauft zu einem Preis, der noch Grünland-Niveau hat und 11 Jahre später nach Umwidmung in Bauland zu mehr als dem vierfachen Preis verkauft (alle Preise umgerechnet auf Preisbasis 2010).

Die Grundstücksbiographien zeigen, dass die Höhe und die zeitliche Abfolge von Widmungseffekten sehr unterschiedlich sein können. Jedenfalls ist davon auszugehen, dass fast immer schon vor der ersten Transaktion und manchmal auch nach der letzten Transaktion noch wertsteigernde Effekte auftreten, und bei mehreren Verkäufen auch mehrere Akteure davon profitieren können. Die Gesamteffekte sind daher in den meisten Fällen wohl höher als die hier ausgewiesenen Wertdifferenzen.

5.3 Fallbeispiele von Liegenschaftsankäufen des Wohnfonds Wien

Der Wohnfonds Wien, vertreten durch den stv. Geschäftsführer, Hr. Dieter Groschopf, hat über die Auftraggeberin zwei Fallbeispiele von Liegenschaftsankäufen, die mit Umwidmungen verbunden waren, für diese Studie zur Verfügung gestellt. Die Analyse dieser Fallbeispiele ist die dritte methodische Herangehensweise zur Abschätzung von Widmungsgewinnen in dieser Arbeit:

Fallbeispiele des Wohnfonds Wien²⁴

Bsp. 1: Der Fonds hat im ersten Halbjahr 2011 im 22. Bezirk eine Liegenschaft von einer Privatperson erworben. Im Grundbuch war diese zum Kaufzeitpunkt als landwirtschaftliche Nutzfläche verzeichnet, sie war allerdings mit einer Bausperre belegt. Die Liegenschaft hat ein Ausmaß von 21.234m² und der Kaufpreis betrug 100€/m².

Bsp.2: Der Fonds hat im zweiten Halbjahr 2010 im 23. Bezirk eine Liegenschaft von zwei Privatpersonen erworben. Diese war zum Kaufzeitpunkt überwiegend als Grünland – ländliches Gebiet gewidmet (zu 97%), gemäß STEP 05 ist sie allerdings als Wohngebiet nahe der U-Bahn vorgesehen. Die Liegenschaft hat ein Ausmaß von 11.400m² und der Kaufpreis betrug 175€/m².

Die in den Fallbeispielen erzielten Verkaufspreise werden mit Durchschnittspreisen unterschiedlicher Widmungskategorien aus der Kaufpreissammlung verglichen, um so – in mehreren Varianten – die Höhe der Widmungsgewinne einzugrenzen (Tabelle 5.3.a).

Tabelle 5.3.a: Bandbreite des „Widmungsgewinns“ an zwei Fallbeispielen

Fallbeispiel 1

Bezirk:	22., Donaustadt
Katastralgemeinde:	Breitenlee
Fläche (m ²):	21.234
Preis pro m ² (€)	100
tatsächlicher Verkaufspreis (€)	2.123.400

Vergleich: WERTE IM DURCHSCHNITT (2000-2011, € zu PB 2010)	Preis pro m ²	Gesamtpreis	Differenz zum Verkaufspreis pro m ² ("Widmungsgewinn" pro m ²)	Differenz zum tatsächlichen Verkaufspreis ("Widmungsgewinn")
Ø Ländl. Gebiete (L) im NO (21.u.22.)	97	2.060.000	3	63.000
Ø SWW im NO (21. u. 22.)	10	202.000	91	1.921.000
Ø SWWL im NO (21. u. 22.)	8	178.000	92	1.945.000
Ø WBL-F im NO (21. u. 22.)	191	4.056.000	-91	-1.933.000

Fallbeispiel 2

Bezirk:	23., Liesing
Katastralgemeinde:	Erlaa
Fläche (m ²):	11.400
Preis pro m ² (€)	175
tatsächlicher Verkaufspreis (€)	1.995.000

Vergleich: WERTE IM DURCHSCHNITT (2000-2011, € zu PB 2010)	Preis pro m ²	Gesamtpreis	Differenz zum Verkaufspreis pro m ² ("Widmungsgewinn" pro m ²)	Differenz zum tatsächlichen Verkaufspreis ("Widmungsgewinn")
Ø Ländl. Gebiete (L) im S (10-12., 23.)	71	809.400	104	1.185.600
Ø SWW im Süden (10-12., 23.)	18	205.200	157	1.789.800
Ø SWW-L in Wien insgesamt*	9	96.900	167	1.898.100
Ø WBL-F im Süden (10.-12., 23.)	290	3.306.000	-115	-1.311.000

* in den südlichen Bezirken stehen zu wenige Vergleichswerte (nur 1 Transaktion mit SWW-L) zur Verfügung

Datenbasis der Vergleichswerte (Durchschnittspreise): Transaktionen von 2000 bis 2011 (3.Q.), Erwerbsart Kaufvertrag, Zuordnungen unbebaut, landwirtschaftliche Nutzung, Kleingarten, Abbruchobjekt (d.h. ohne bebaute Grundstücke, Wald und Weingarten). Preise real, PB 2010.

Quelle: Schriftliche Mitteilung des Wohnfonds Wien; Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69. Eigene Berechnung (2012).

²⁴ Quelle: Schriftliche Mitteilung von 17. April 2012 (L. Tockner)

Liegen keine Informationen über den Zeitpunkt und den Preis vor, zu dem der Verkäufer seinerseits das Grundstück einst erworben hat, bietet sich als Vergleichswert ein Durchschnittspreis an, den der Verkäufer mit der ursprünglichen Widmung erzielen könnte.

Die Wahl dieser Referenzgröße ist jedoch nicht eindeutig, da – je nach Erkenntnisinteresse – mehrere Vergleichswerte in Frage kommen, die sich z.T. erheblich voneinander unterscheiden und daher auch wesentlichen Einfluss auf die Höhe des ermittelten Widmungsgewinns haben:

- Lokaler Durchschnittspreis für ländliche Gebiete (L): Dieser drängt sich als Referenzgröße auf, da er auch der ursprünglichen Widmung der Grundstücke entspricht. Allerdings zeigt der Blick auf die Durchschnittspreise für ländliche Gebiete (Jahre 2000 bis 2011, Preisbasis 2010), dass diese mit 97 € (im Nordosten) bzw. 71 €/m² (im Süden) weit von einer Bewertung einer landwirtschaftlichen Bodenrente entfernt sind und solche Liegenschaften grundsätzlich bereits als Bau-Erwartungsland gehandelt werden (vgl. Kap. 5.1). Es ist daher anzunehmen, dass, selbst wenn ein Käufer die Absicht hätte, das Grundstück weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen, der Kaufpreis nicht wesentlich niedriger wäre, da allein die Möglichkeit einer späteren höherwertigen Widmung preisbestimmend ist. An dieser Referenzgröße gemessen erzielt der Verkäufer in der 1. Fallstudie (22. Bezirk) nur einen minimalen Widmungsgewinn von 3 €/m², in der 2. Fallstudie (23. Bezirk) immer noch beträchtliche 104 €/m².
- Lokaler Durchschnittspreis für SWW-gewidmete Grundstücke (Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel). In Schutzgebieten sind Bauführungen weitgehend ausgeschlossen (Ausnahmen nur mit enger sachlicher und räumlicher Festlegung), und auch Änderungen von SWW-Gebieten sind bewilligungspflichtig. Daher eignet sich diese Vergleichsgröße für Grünlandgrundstücke ohne berechtigte Hoffnung auf Umwidmung. Sie haben sehr niedrige Durchschnittspreise von 10 €/m² (im NO) bzw. 18 €/m² (im S). Eine Teilmenge von SWW schließlich sind Grundstücke mit Widmung SWW-L (Grundflächen „im Wald- und Wiesengürtel, die der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind“ vgl. §4 (2) Bauordnung für Wien). Sie repräsentieren am ehesten einen Vergleichswert für „landwirtschaftliche Nutzung ohne Bauhoffnung“ und haben mit Abstand die niedrigsten Durchschnitts- und Medianpreise (8-9 €/m²). Allerdings gibt es in der Kaufpreissammlung in dieser Widmungskategorie (fast) nur Transaktionen im 21. und 22. Bezirk; und auch in ihren Lageeigenschaften sind sie nicht unbedingt mit den Fallbeispiel-Grundstücken vergleichbar. Der SWW-L-Durchschnittspreis steckt jedenfalls die untere Grenze des Spektrums an Vergleichswerten ab, und damit die obere Grenze der Widmungspreisdifferenzen. Verglichen mit SWW-L wird im 1. Fallbeispiel ein Widmungsgewinn von 92 €/m², und im 2. Fallbeispiel von 167 €/m² erzielt.

Schließlich sei der Vollständigkeit halber noch ein vierter Vergleichswert angeführt, nämlich der Durchschnittspreis für Wohnbaubauland (Flachbauland). Ist die Absicht der zukünftigen Nutzung für Wohnbauzwecke bereits offensichtlich und zeitlich absehbar, wird der lokale Marktpreis für Wohnbauland die logische Ausgangs-Verhandlungsposition des Verkäufers darstellen. Umgekehrt wird der Käufer (Wohnfonds Wien) sich ebenfalls an diesem Wert orientieren, wenn er das Grundstück später an Bauträger (GBV) weiterverkaufen will, aber (neben etwaiger Erträge) noch ein Spielraum für Aufschließungs- und Entwicklungsleistungen verbleiben soll. Der (langjährige) Durchschnittspreis für Flachbauland beträgt 191 €/m² im Nordosten und 290 €/m² im Süden. Der tatsächliche Verkaufspreis in Fallstudie 1 liegt um 91 €/m² unter dem Baulandpreis, im Fallstudie 2 um 115 €/m² darunter. Einschränkend muss jedoch gesagt werden, dass Großgrundstücke, wie es die beiden Fallbeispiele sind, üblicherweise zu deutlich unterdurchschnittlichen Preisen gehandelt werden (da z.T. als Bruttobauland einzustufen), und die Preisdifferenz demnach wohl etwas niedriger ausfallen würde.

Die vereinbarten Preise liegen in beiden Fällen zwar unter den ortsüblichen Baulandpreisen, aber erheblich über den Preisen für Grünland ohne Bauerwartung. Durch den Verkauf der Grundstücke erzielten Einzelpersonen einen steuerfreien²⁵ Vermögenszuwachs von bis zu 1,9 Mio. Euro. Beim zweiten Fallbeispiel (23. Bezirk) dürfte die Lage des Grundstücks im unmittelbaren Einzugsgebiet

²⁵ Nach heutiger Rechtslage wären diese Transaktionen steuerpflichtig. Die Verkäufe fanden jedoch vor in Kraft-Treten des StabG 2012 (1.4.2012) statt.

der U-Bahn zu einer besonders starken Verhandlungsposition des Verkäufers beigetragen haben, da der Preis auch erheblich über den Durchschnittspreisen für ländliche Gebiete „mit Umwidmungshoffnung“ liegt.

Ein großer Teil des widmungsbezogenen Wertzuwachses wird also schon vor der eigentlichen Umwidmung lukriert und kommt in den dargestellten Fallbeispielen einzelnen Privatpersonen zu Gute. Die verbleibende Differenz zum üblichen Baulandpreis könnte im Fall eines Wiederverkaufs nach der Umwidmung grundsätzlich der Wohnfonds Wien lukrieren. Allerdings schmälert sich dieser Gewinn einerseits um Kosten für Anschließungs- und Entwicklungsleistungen sowie andererseits aufgrund der Rahmenbedingungen des geförderten Wohnbaus, die den Wohnfonds dazu anhalten, Grundstücke an Förderungsberechtigte (meist GBVs) unter Marktpreisniveau zu verkaufen.

5.4 Fazit

Die Abschätzung von Widmungsgewinnen auf drei verschiedene Methoden hat gezeigt, dass diese Effekte existieren und in vielen Fällen erhebliche Größenordnungen einnehmen. Gleichzeitig wurde aber auch klar, dass die konkret zu ermittelnde Höhe (und Verteilung) der Effekte nicht nur aufgrund von äußerst unterschiedlichen Rahmenbedingungen, sondern auch je nach gewählter Referenzgröße sehr weit streuen. Selbst wenn es gelingen sollte, für jede Widmungskategorie oder jede räumliche Lage statistisch zu erwartende Widmungsfaktoren bzw. -gewinne zu ermitteln und ein Gesamtpotenzial an möglichen Widmungsgewinnen für Wien abzuschätzen, wird dies doch für eine Einzelstandortbewertung wenig helfen, weil diese von zu vielen Faktoren (zeitliche Abfolge von Planungsentscheidungen, Alternativstandorte, Verhandlungsgeschick der Akteure etc.) abhängt.

Im Vergleich der Durchschnittspreise nach Widmungskategorien (südliche und nordöstliche Außenbezirke) beträgt der Unterschied zwischen ländlichen Gebieten und Flachbauland im Durchschnitt bis zu 200 €/m². Der Widmungsfaktor (Verhältnis Flachbaulandpreis zu L-Preis) hat etwa die Bandbreite von 3 – 5 (Flachbauland).

In den Fallbeispielen werden so hohe Differenzen jedoch nur selten erreicht. Der berechnete Widmungsfaktor beläuft sich bei den untersuchten Fallbeispielen auf etwa 1,5 und der Preisunterschied (WBL flach zu L) in der Bandbreite von 50 bis 150 €/m².

Diese Differenz ist jedoch kein Widerspruch. Es ist anzunehmen, dass die durchschnittlichen lokalen Widmungspreisdifferenzen potenziell die Obergrenze der im Einzelfall zu erreichenden Wertgewinne darstellen. Bei den Grundstücksbiographien war zu sehen, dass ein Teil der Wertsteigerung entweder schon früher – vor der ersten bekannten Transaktion – anfällt, oder auch nach der letzten Transaktion noch ein Teil des Wertzuwachses²⁶ weitergegeben wird. Dies gilt insbesondere für Akteure wie den Wohnfonds Wien, dessen Aufgabe es ist, Grundstücke zu bestmöglichen Bedingungen für den geförderten Wohnbau zur Verfügung zu stellen. In Summe über den gesamten Entwicklungszeitraum und alle Akteure kann daher die Wertsteigerung durchaus die Höhe der (gesamten) Widmungspreisunterschiede erreichen. Zieht sich der Entwicklungsprozess des Gebietes über einen längeren Zeitraum, ist der potenzielle Widmungsgewinn der Akteure mit einem Zeitfaktor (Vorhalte-, Finanzierungs- und Opportunitätskosten) zu relativieren.

Sowohl die Durchschnittspreisanalyse, als auch die Fallbeispiele haben bestätigt, dass Grundstücke in Erwartung einer späteren Baulandwidmung Preise erzielen, die zwischen dem Ertragswert der Ausgangswidmung und dem späteren Baulandpreis liegen (Bauerwartungsland). In manchen Fällen, wenn die Umwidmung bereits mit hoher Sicherheit und in Kürze erwartet wird, entsprechen sie sogar fast dem Baulandpreis. Im Fall der Veräußerung von Großgrundstücken, was bei landwirtschaftlichen Flächen keine Seltenheit ist, können dadurch sehr hohe Gewinne für den einzelnen Verkäufer entstehen (z.B. ein Grundstück von 1 ha mit einer Widmungspreisdifferenz von 100 €/m² ergibt einen Gewinn von 1 Mio €).

²⁶ Dieser kann z.B. in niedrigeren Grundstückskosten für den geförderten Wohnbau, mit der Folge niedrigerer Grundkostenanteile für die späteren Bewohner, bestehen.

In Durchschnittspreisen bzw. Marktpreisen von Grünlandgrundstücken (insbesondere: ländliche Gebiete) in Wien ist eine latente Aufwertungserwartung bereits eingepreist, selbst wenn keine unmittelbare Umnutzungsabsicht besteht. Lediglich Schutzgebiete (SWW, SWW-L), bei denen eine Umwidmung weitgehend (aber auch nicht absolut, wie die Beispiele in Kap. 5.2 zeigen) ausgeschlossen ist, haben noch niedrige Durchschnittspreise von <15 Euro/m².

Widmungsgewinne oder, allgemeiner gesprochen, die Wertsteigerung von Grundstücken aufgrund von Planungsmaßnahmen der öffentlichen Hand werden immer auftreten, solange es staatliche Interventionen und ein Recht auf privates Grundeigentum gibt. Sie sind bis zu einem gewissen Grad von der Politik als Investitions- und Entwicklungsanreiz auch durchaus gewollt.

Widmungsgewinne können jedoch zu einem verteilungspolitischen Problem werden, wenn Maßnahmen, die von der öffentlichen Hand aus Steuermitteln (d.h. der Allgemeinheit) finanziert wurden, einigen wenigen Grundstückseigentümern einen überproportionalen Vermögenszuwachs bescherten. Darüber hinaus können steigende Bodenpreise zu unerwünschten Verdrängungseffekten führen, die wiederum eine Gegensteuerung der öffentlichen Hand erfordern. Aus verteilungspolitischer Sicht ist es daher höchst begrüßenswert, dass hohe Umwidmungsgewinne, wie hier in den Fallbeispielen angeführt, künftig besteuert werden und dadurch zumindest ein kleiner Teil des Gewinns, den Einzelne lukrieren, wieder zur Finanzierung öffentlicher Aufgaben zur Verfügung steht.

Aus planerischer Sicht wäre es jedoch zu bevorzugen, wenn die Einnahmen überwiegend den Gemeinden zu Gute kämen, da sie jene Gebietskörperschaften sind, die die meisten bodenwertsteigernden Maßnahmen (Infrastrukturinvestitionen u.a.) finanzieren. Auch eine (teilweise) Zweckbindung der Einnahmen für bodenpolitische Maßnahmen wäre zu überlegen.

Zu untersuchen bleibt noch die Frage, ob die neue Immobiliengewinnsteuer möglicherweise auch unerwünschte preistreibende Effekte überall dort hat, wo die Nachfrage nach Grund und Boden höher als das Angebot ist, indem sie auf den Verkaufspreis aufgeschlagen wird. Das wäre in Wien, wo es nach Aussagen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft immer schwieriger wird, erschwingliche Grundstücke für den geförderten Wohnbau zu finden, äußerst bedenklich. Flexible Ansätze in der Planung, die so oft wie möglich einen "Plan B" vorsehen, um sich nicht von einzelnen Liegenschaftseigentümern unter Zugzwang bringen zu lassen, werden daher in Zukunft an Bedeutung gewinnen.

Unter den aktuellen Rahmenbedingungen einer dynamisch wachsenden Stadt, in der Bevölkerungswachstum, Siedlungsdruck und Bodenpreissteigerungen Hand in Hand gehen, ist schließlich eine aktive Bodenpolitik (vorausschauender Ankauf und Entwicklung von Liegenschaften für öffentliche Zwecke bzw. den geförderten Wohnbau) schwieriger, aber gleichzeitig notwendiger denn je.

Quellenverzeichnis

1. Stabilitätsgesetz 2012 (StabG 2012). BGBl 1/2012 vom 31. März 2012.
- Austria Immobilienbörse (AIB), ÖNB, EDI-REAL Software (W. Feilmayr, TU Wien) (Dokumentation: <http://www.srf.tuwien.ac.at/feil/immobilienbewertung/immobilienbewertung.htm>)
- Blaas, Wolfgang/ Wieser, Robert (2004): Einfluss von Wohnbauförderung und Richtwertsystem auf die Mietentwicklung. Studie des Instituts für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der TU Wien im Auftrag der AK Wien
- Böhm, H. (2003), Das Richtwertzinssystem – Juristische Analyse und Bewertung. Studie verfasst im Auftrag der AK Wien, Wien.
- Hammerl, Dr.: Private Grundstücksveräußerungen & EStG. Vortrag am PlanerInnenntag 2012 (8.5.2012), Online-Dokumentation: http://www.bsik.at/raum/aktuelles_html/Planertag_12
- IFIP/SRZ (2007); Blaas, Wolfgang/ Czasny, Karl/ Feigelfeld, Heidrun/ Wieser, Robert: Eigentümerstruktur im Wiener privaten Althausbestand. Analyse der Veränderungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Wien. Wien: SRZ und Technische Universität, Studie im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.
- Kaufpreissammlung der Stadt Wien, MA 69. Übermittelter Datensatz vom 9.11.2011.
- Magistrat der Stadt Wien (Hrsg.) (2011): Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien, Ausgabe 2011. Wien: Jahrbuch der Stadt Wien
- Magistrat der Stadt Wien, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung (2012): Generalisierte Flächenwidmungsplanung, Sonderauswertung Flächenbilanz, Stand 9.5.2012.
- MRG 1981, Mietrechtsgesetz 1981, Bundesgesetz vom 12. November 1981 über das Mietrecht. BGBl. Nr. 520/1981 in der Fassung vom 29.06.2012
- Österreichischer Verband gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen – Revisionsverband (2012): GBV Jahresstatistik 2011. Online: www.gbv.at (abgerufen 06/2012)
- RichtWG 1993, Richtwertgesetz 1993, Bundesgesetz über die Festsetzung des Richtwertes für die mietrechtliche Normwohnung. BGBl. Nr. 800/1993 in der Fassung vom 03.07.2012
- Rosifka, Walter/ Postler, René (2010): Die Praxis des Richtwert-Mietzinssystems. Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien. Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.
- Statistik Austria (2011): Wohnen 2010. Ergebnisse des Mikrozensus. Wien: Statistik Austria
- Statistik Austria (2011): Mikrozensus 2010. Spezialauswertung für die AK Wien.
- Tockner, Lukas (2012): Mietensteigerungen in Österreich und Wien. Auswertungen aus dem Mikrozensus. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.
- Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien - BO für Wien), idF. LGBl. Nr. 46/2010
- Wieser, Robert (2008): Wohnbauland in Wien – Entwicklungen 1987 bis Anfang 2005. Wien: Technische Universität, Studie im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.
- Wieser, Robert (2010): Wohnbauland in Wien – Entwicklung von Mobilität und Preisen 1987 bis 2009. Wien: Technische Universität, Studie im Auftrag des Österreichischen Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen.
- Wirtschaftskammer Österreich (2011): Immobilienpreisspiegel 2011

Tabellenverzeichnis

Tabelle 3.1.a:	Bodenmobilität nach Nutzungs- und Widmungskategorien (2000 bis 3.Q. 2011) [alle Transaktionsarten].....	10
Tabelle 3.1.b:	Zeitliche Entwicklung der Flächen- und Geldumsätze innerhalb der Periode 2000-2010.....	11
Tabelle 3.1.c:	Wohnbauland nach Zuordnung und Widmung - Transaktionen, Flächen- und Geldumsätze insgesamt (2000 bis 2011 3.Q.).....	13
Tabelle 3.1.d	Grundstücksmobilität für Großgrundstücke (> 1 ha) im Wohnbauland.....	15
Tabelle 3.1.e	Transaktionen und Flächenumsätze im Zeitablauf (2000-2010): Unbebaute Grundstücke und Abbruchobjekte, differenziert nach Flachbauland und Geschoßbauland.....	16
Tabelle 3.1.f	Räumliche Verteilung der Wohnbaulandtransaktionen, Zeitraum 2000 – 2011 (3.Q.).....	17
Tabelle 3.1.g	Großgrundstücke >1 ha im Wohnbauland nach Bezirksgruppen.....	19
Tabelle 3.2.a:	Akteure nach Erwerber- und Veräußerergruppen.....	20
Tabelle 3.2.b	Transaktionen und Flächenumsätze (in ha) nach Akteursgruppen (2000 bis 2011), alle Widmungen.....	21
Tabelle 3.2.c	Flächenumsätze nach Akteuren – gegliedert nach Transaktionen mit unbebauten Wohnbaugrundstücken und Abbruchobjekten, Nettoflächenzuwächse bzw. -abgänge (2000-2011).....	24
Tabelle 3.2.d:	Räumliche Verteilung der Marktaktivität nach Akteursgruppen, unbebautes Bauland und Abbruchobjekte im Flachbauland sowie im Geschoßbauland.....	26
Tabelle 3.3.a:	Entwicklung der Durchschnittspreise für Transaktionen mit Flachbauland, Zeitraum 2000-2010.....	30
Tabelle 3.3.b	Entwicklung der Transaktionen, Flächenumsätze und Durchschnittspreise (arithmet. Mittel, Median) für Flachbauland nach Bezirksgruppen.....	33
Tabelle 3.3.c:	Entwicklung der Durchschnitts- und Medianpreise für Transaktionen mit Geschoßbauland, Zeitraum 2000-2010, differenziert nach Größe (unter/ab 1 ha).....	35
Tabelle 3.3.d:	Entwicklung der Durchschnitts- und Medianpreise für Geschoßbauland „niedrig“ (BK II, III) und Geschoßbauland „hoch“ (BK IV, V), Zeitraum 2000-2010.....	36
Tabelle 3.3.e	Entwicklung der Transaktionen, Flächenumsätze und Durchschnittspreise (arithmet. Mittel, Median) für Geschoßbauland nach Bezirksgruppen.....	40
Tabelle 3.3.f:	Preisentwicklung im „hohen“ Geschoßbauland (BK IV und V) in den Innenbezirken, den südlichen Außenbezirken und Wien insgesamt (ohne 1. Bezirk), differenziert nach Erwerber GBV und JPP.....	45
Tabelle 3.3.g:	Schätzergebnisse für Preisfaktoren (unbebautes Wohnbauland).....	47
Tabelle 3.3.h:	Schätzergebnisse für Preisfaktoren im Geschoßbauland „hoch“ (BK IV-V) für ausgewählte Bezirksgruppen und Akteure.....	49
Tabelle 4.1.a:	Gesamtzahl der Transaktionen mit Mietwohnhäusern von 2000-2011, Flächen- und Geldumsatz.....	51
Tabelle 4.1.b:	Transaktionen mit Mietshäusern im Zeitablauf (2000-2011) nach Altersstruktur.....	51
Tabelle 4.1.c:	Transaktionen, Flächenumsätze und Geldumsätze am Markt mit Altmietshäusern nach Bauklassen (2000-2011).....	53
Tabelle 4.1.d:	Räumliche Verteilung der Transaktionen mit Altmietshäusern.....	55
Tabelle 4.1.e:	Durchschnittliche Wohnnutzflächen am Altmietshausmarkt.....	56
Tabelle 4.2.a	Transaktionen mit Altmietshäusern nach Akteuren - Transaktionen, Flächen- und Geldumsätze insgesamt (2000 bis 2011).....	57
Tabelle 4.2.b:	Durchschnittliche Größe und durchschnittlicher Preis der Altmietshäuser nach Akteursgruppen.....	58
Tabelle 4.2.c	Transaktionen mit Altmietshäusern nach Akteuren und Bezirksgruppen (2000 bis 2011).....	59
Tabelle 4.3.a:	Entwicklung der Transaktionen, Flächenumsätze und Preise für Altmietshäuser insgesamt, 2000 bis 2011.....	62

Tabelle 4.3.b	Entwicklung der Transaktionen, Flächenumsätze und Preise (arithmet. Mittel, Median pro m ² Grundfläche) mit Altmiet Häusern, differenziert nach Bezirksgruppen und Bauklassen	66
Tabelle 5.1.a:	Klassifikation der Flächenwidmungskategorien	72
Tabelle 5.1.b:	Vergleich der Durchschnitts- und Medianpreise nach Widmungsgruppen in den südlichen und nordöstlichen Außenbezirken	74
Tabelle 5.2.a:	Analyse von Mehrfachtransaktionen aus der Kaufpreissammlung – Grundstücke mit Widmungsänderung	76
Tabelle 5.2.b:	„Grundstücksbiographien“ von 6 Liegenschaften mit Widmungsänderung von „ländliche Gebiete“ in Wohnbauland	77
Tabelle 5.3.a:	Bandbreite des „Widmungsgewinns“ an zwei Fallbeispielen	78

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 3.1.a: Flächenumsatz nach Widmung der Grundstücke	10
Abbildung 3.1.b: Flächenumsatz nach Nutzung der Grundstücke	10
Abbildung 3.1.c: Entwicklung der Bodenmobilität 2000 bis 2010 (alle Widmungskategorien, alle Transaktionen).....	12
Abbildung 3.1.d: Entwicklung der Flächenumsätze in den Jahren 2000 bis 2010, Wohnbauland insgesamt sowie Großgrundstücke >1ha	15
Abbildung 3.1.e: Flächenumsätze (Wohnbauland, 2000-2011) nach Bezirksgruppen und aktueller Nutzung (ha)	19
Abbildung 3.2.a: Flächenumsatz 2000 – 2011 (3.Q.) nach Akteursgruppen (alle Transaktionen)	23
Abbildung 3.2.b: Erwerb von unbebautem Wohnbauland und Abbruchobjekten nach Akteursgruppen (2000 – 2011)	24
Abbildung 3.2.c: Durchschnittspreise pro m ² nach Akteursgruppen, unbebautes Wohnbauland und Abbruchobjekte.....	25
Abbildung 3.2.d: Anteile der Akteursgruppen an der Flächenakquisition für Flachbauland und Geschoßbauland nach Bezirksgruppen (unbebaut und Abbruchobjekte, 2000 – 2011)	27
Abbildung 3.2.e: Nettoakquisition von unbebautem Wohnbauland und Abbruchobjekten nach Akteuren, 2000-2010 (ha)	28
Abbildung 3.3.a: Preisentwicklung beim Flachbauland (Entwicklung Durchschnittspreise pro m ² , Medianpreise pro m ² , Index der Preisentwicklung).....	31
Abbildung 3.3.b: Anteil der Bezirksgruppen am Flächenumsatz (Flachbauland)	32
Abbildung 3.3.c: Durchschnittsfläche pro Transaktion (m ²) nach Bezirksgruppen im Zeitablauf (Flachbauland).....	32
Abbildung 3.3.d: Gegenüberstellung der Durchschnittspreise (arithmetisches Mittel, Median) für Flachbauland nach Jahres- und Bezirksgruppen.....	33
Abbildung 3.3.e: Preisentwicklung beim Geschoßbauland (Entwicklung Durchschnittspreise pro m ² , Medianpreise pro m ² , Index der Preisentwicklung).....	37
Abbildung 3.3.f: Anteil der Bezirksgruppen am Flächenumsatz (Geschoßbauland).....	38
Abbildung 3.3.g: Durchschnittsfläche pro Transaktion (m ²) im Zeitablauf (Geschoßbauland)	39
Abbildung 3.3.h: Gegenüberstellung der Durchschnittspreise (arithmetisches Mittel, Median) für Geschoßbauland nach Jahres- und Bezirksgruppen	42
Abbildung 3.3.i: Gegenüberstellung der Durchschnittspreise (arithmetisches Mittel, Median) für Geschoßbauland nach Jahresgruppen, Wien insgesamt	43
Abbildung 4.1.a: Zahl der Transaktionen mit Mietwohnhäusern, 2000-2011	52
Abbildung 4.1.b: Räumliche Verteilung der Transaktionen mit Altmiet Häusern	55
Abbildung 4.2.a: Transaktionen mit Altmiet Häusern 2000-2011 (3. Q.) nach Akteursgruppen.....	59
Abbildung 4.2.b: Räumliche Verteilung der Akquisitionen von Altmiet Häusern nach Akteursgruppen, 2000-2011	60
Abbildung 4.3.a: Preisentwicklung am Markt für Altmiet Häuser (Entwicklung Durchschnitts- und Medianpreise pro m ² Grundfläche, Durchschnittspreis pro Transaktion, Index der Preisentwicklung)	64
Abbildung 4.3.b: Anteil der Bezirksgruppen an den Transaktionen mit Altmiet Häusern	65
Abbildung 4.3.c: Gegenüberstellung der Preise (arithmetisches Mittel und Median pro m ² Grundfläche) für Transaktionen mit Altmiet Häusern nach Jahres- und Bezirksgruppen.....	67
Abbildung 4.3.d: Gegenüberstellung der Preise (arithmetisches Mittel und Median pro m ² Grundfläche) für Transaktionen mit Altmiet Häusern nach Jahresgruppen, Wien insgesamt	69
Abbildung 5.1.a: Wertfaktoren der durchschnittlichen m ² -Preise nach Widmungsgruppen - relativ zu "Ländliche Gebiete" (L) – südliche und nordöstliche Außenbezirke	74