

AK Studie zeigt: Spekulationen machen Wohnen für alle empfindlich teurer

Die Auswertung der Kaufpreissammlung der Stadt Wien zeigt, dass sich von 1995 bis 2004 die Durchschnittspreise (Mittelwerte) der vor 1919 gebauten Zinshäuser mit plus 93 Prozent nahezu verdoppelt haben. Im Vergleich dazu hat sich der Verbraucherpreisindex nur um rund 16 Prozent erhöht. Besonders stark haben sich die Preise seit dem Jahr 2000 erhöht. Eine über das Jahr 2004 hinausgehende Auswertung der Daten der Kaufpreissammlung war nicht möglich. Analysen der Anbotspreise zeigen aber, dass die Preisanstiege auch in den Jahren ab 2004 jährlich zwischen 5 Prozent und 8 Prozent betragen haben und damit weit über der Inflationsrate gelegen sind.

Jahr	Durchschnittspreise der Zinshäuser		Verbraucherpreisindex
	Euro pro Quadratmeter Boden	Index	
1995	1.000	100	100
1996	1.066	107	102
1997	1.124	112	103
1998	1.140	114	104
1999	1.151	115	105
2000	1.087	109	107
2001	1.294	129	110
2002	1.293	129	112
2003	1.527	153	114
2004	1.930	193	116

Quelle: AK Studie, Kaufpreissammlung der Stadt Wien

Enorme Rendite durch Spekulation

Diese enormen Preisanstiege bei den Zinshäusern stehen eindeutig im Zusammenhang mit dem Auftreten von Finanzinvestoren, Immobilienfonds und Immobilienunternehmen als Käufer. Dabei fällt auch auf, dass spekulatives Verhalten eine große Rolle spielt. So wurde etwa ein Drittel der Häuser, die im Untersuchungszeitraum 1987 bis 2005 gekauft wurden, auch wieder von den neuen Eigentümern verkauft. Für diese spekulativen Verkäufe gab es auch beachtliche Renditen; Für Häuser, die innerhalb von 2 Jahren wiederverkauft wurden, betrug die Jahresrendite brutto im Schnitt 60 Prozent.

Preissteigerungen bringt enorme Vermögenszuwächse

Die Zinshaus-Hausse der letzten Jahre bewirkt enorme Vermögenszuwächse der Hausbesitzer. 2007 betrug der geschätzte Vermögenswert der vor 1919 gebauten Wiener Zinshäuser im Privatbesitz rund 20 Milliarden Euro. Allein eine Preissteigerung von 10 Prozent pro Jahr – das entspricht in etwa der durchschnittlichen jährlichen Preissteigerung der letzten Jahre - bedeutet einen Vermögenszuwachs von rund 2 Milliarden pro Jahr.

Althauspreis-Mieten-Spirale

Die Zinshaus-Hausse bleibt natürlich nicht ohne Auswirkungen auf die Miethöhen. Es kommt zu einem gegenseitigen Preisauftrieb. Je höher die Mieten sind, umso höher die Rendite und umso stärker steigen die Zinshauspreise. Je höher wiederum die Zinshauspreise sind, umso höher der Druck auf weitere Mietensteigerungen, damit die neuen Käufern eine entsprechende Rendite erzielen können. Auf Grund der fehlenden Mietenbegrenzungen und der starken Wohnungsnachfrage sind die hohen Mieten und die Steigerungen der Mieten auch realisierbar. Es kommt auch zu einem starken Absiedlungsdruck auf Altmieten, die noch günstigere Mieten haben.

Laut Studienergebnis betragen die reinen Mieten (ohne auf die Mieter überwälzbare Hausnebenkosten) bei Neuvermietungen für Kategorie A Wohnungen in durchschnittlichen Lagen im Schnitt 10 Euro pro Quadratmeter netto, in weniger guten Lagen rund 7 Euro. Die Zuschläge zum Richtwert sind damit in vielen Fällen höher als der Richtwert selbst (seit 1. April 2008 4,73 Euro pro Quadratmeter). Inklusiv der auf Mieter überwälzbare Hausnebenkosten und Mehrwertsteuer ergeben sich dadurch Bruttomieten von rund 10 bis 13 Euro pro Quadratmeter und Monat. Bei einer 80 Quadratmeter Wohnung sind das monatlich bereits 800 bis 1.000 Euro. Diese hohen Mieten erlauben trotz gestiegener Althauspreise nach wie vor attraktive Renditen. Zusätzlich steigen diese Zinshausrenditen im Unterschied zu Erträgen aus sonstigen Finanzanlagen wegen der Mietenindexierungen mit der Inflationsrate.