



13. Forum Immobilienbewertung

ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES (ÖNORM 1802-1)

§ 6.5.6

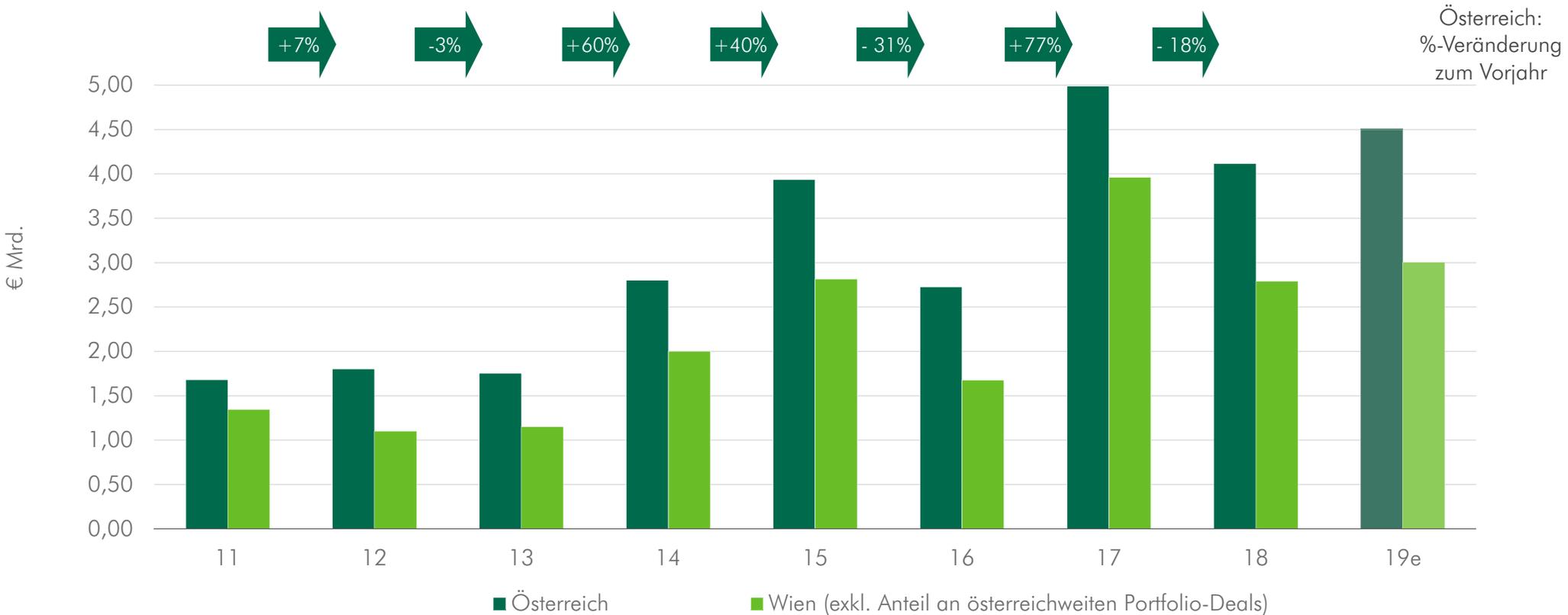
Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung. Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes ist der Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Dieser ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten.

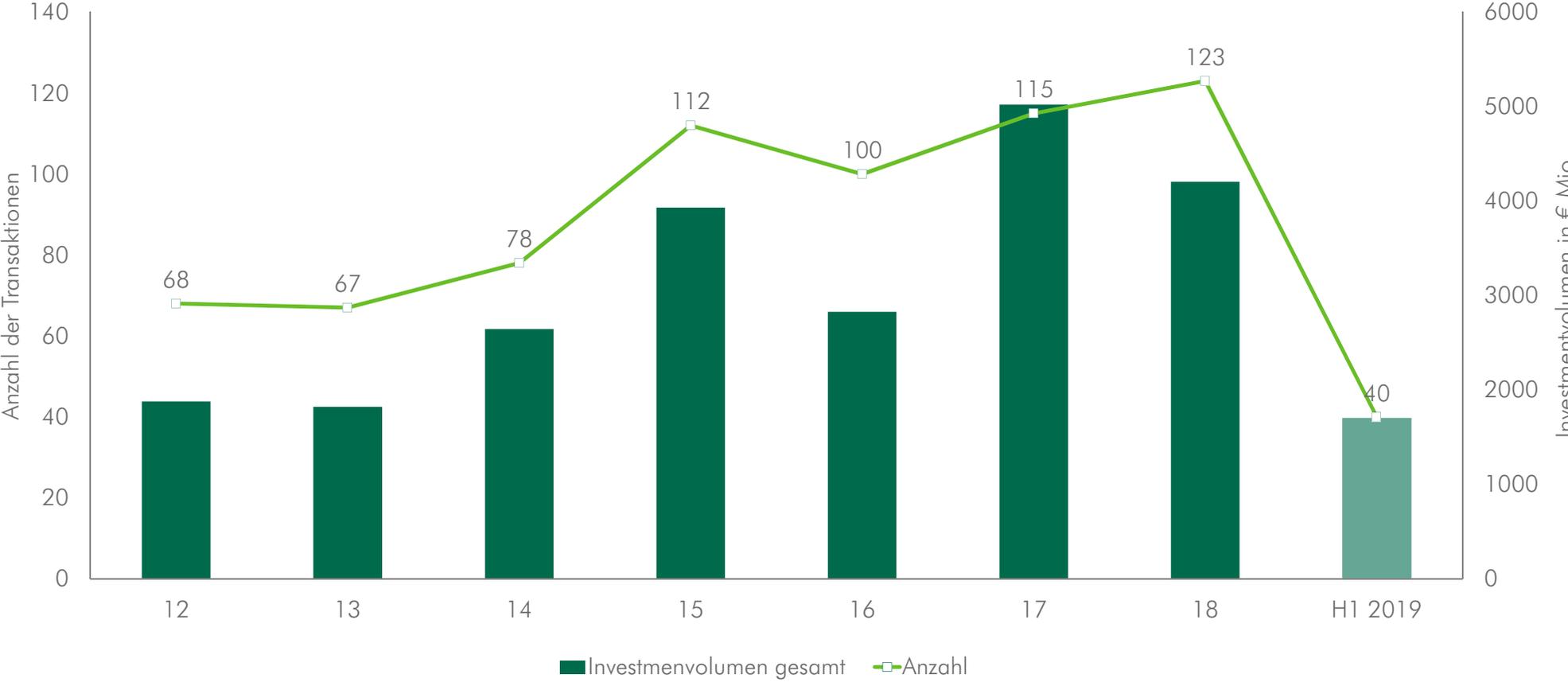
INVESTMENTUMSATZ IN ÖSTERREICH UND WIEN

GESAMTVOLUMEN ÖSTERREICH H1 2019: € 1,8 MRD.
 WIEN H1 2019: € 1,5 MRD.



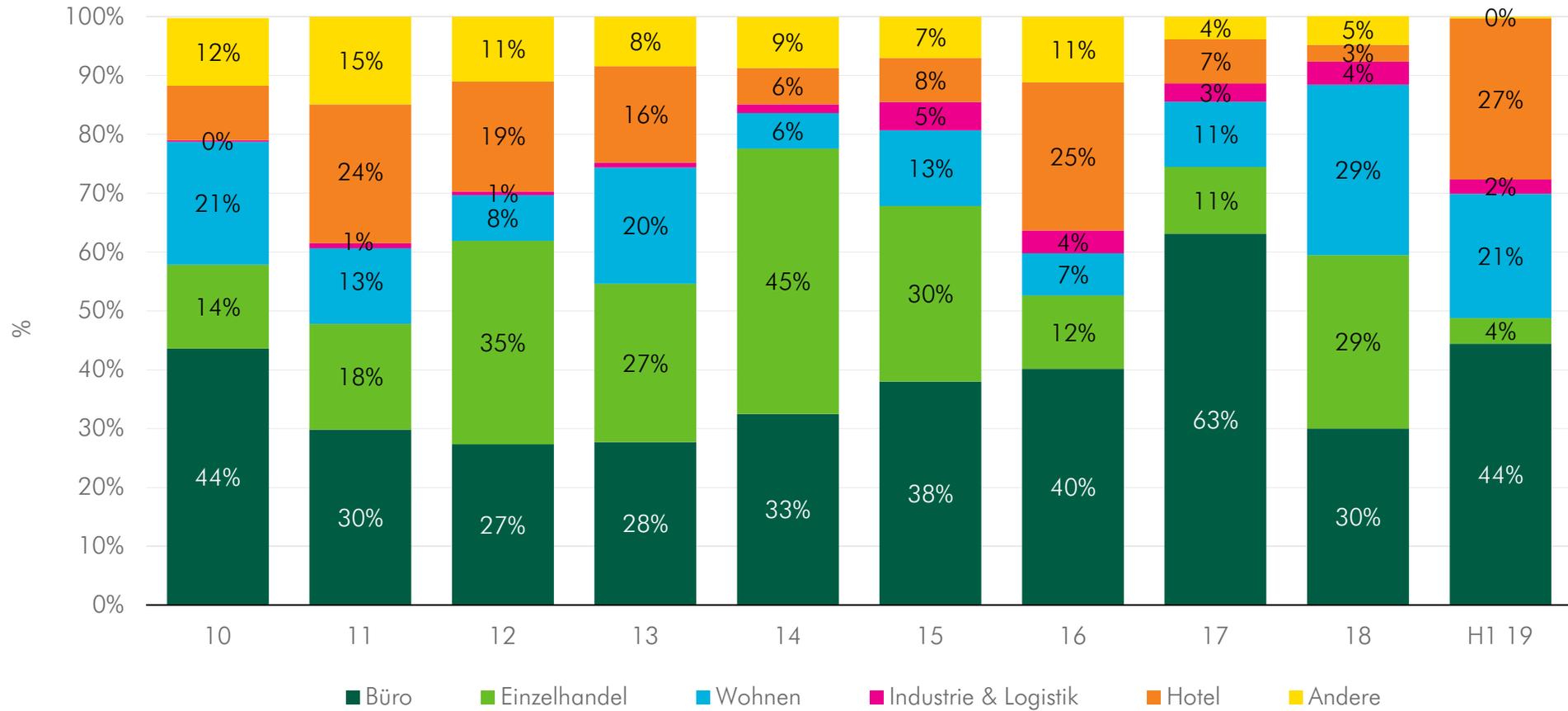
Source: CBRE Research 07/2019

ANZAHL DER INVESTMENTTRANSAKTIONEN ÖSTERREICH



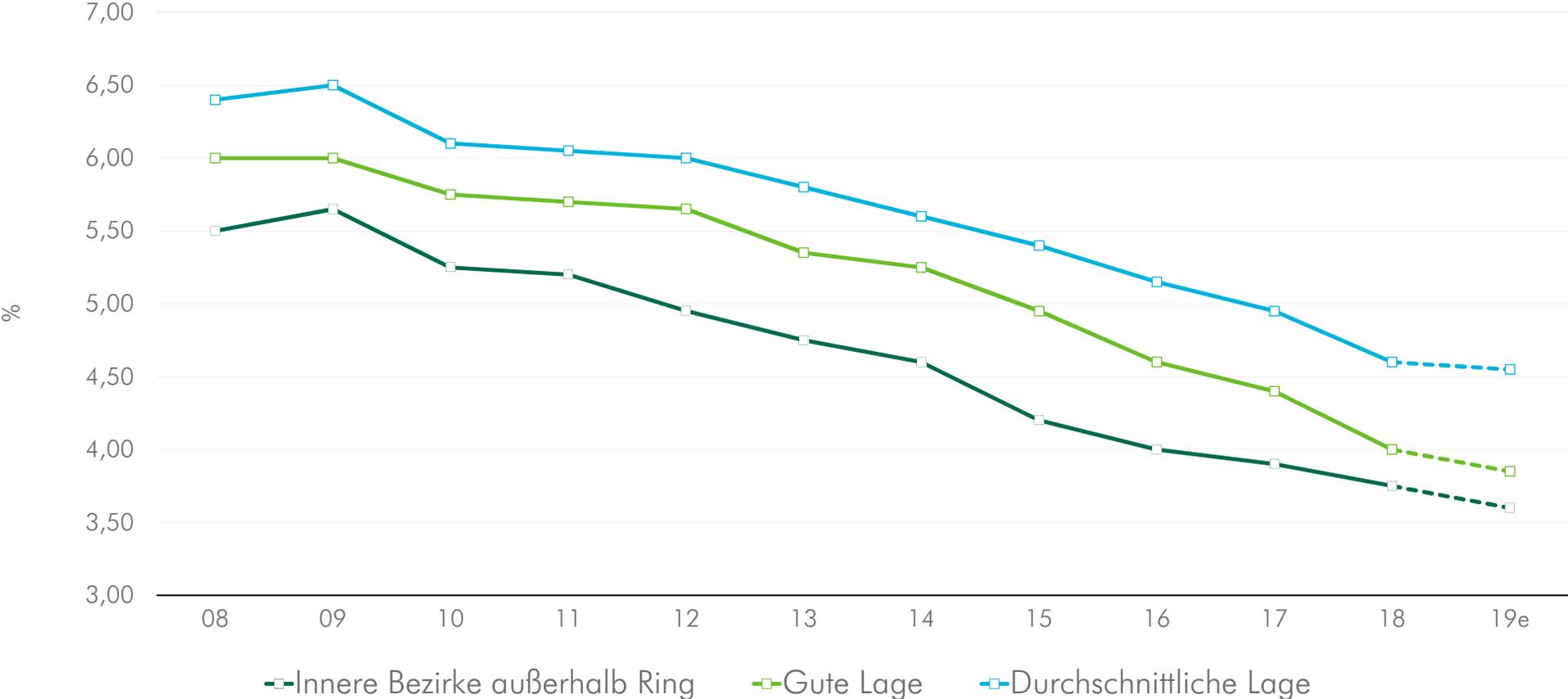
Source: CBRE 07/2019

INVESTMENTVOLUMEN NACH NUTZUNGSART ÖSTERREICH 2010 – H1 2019



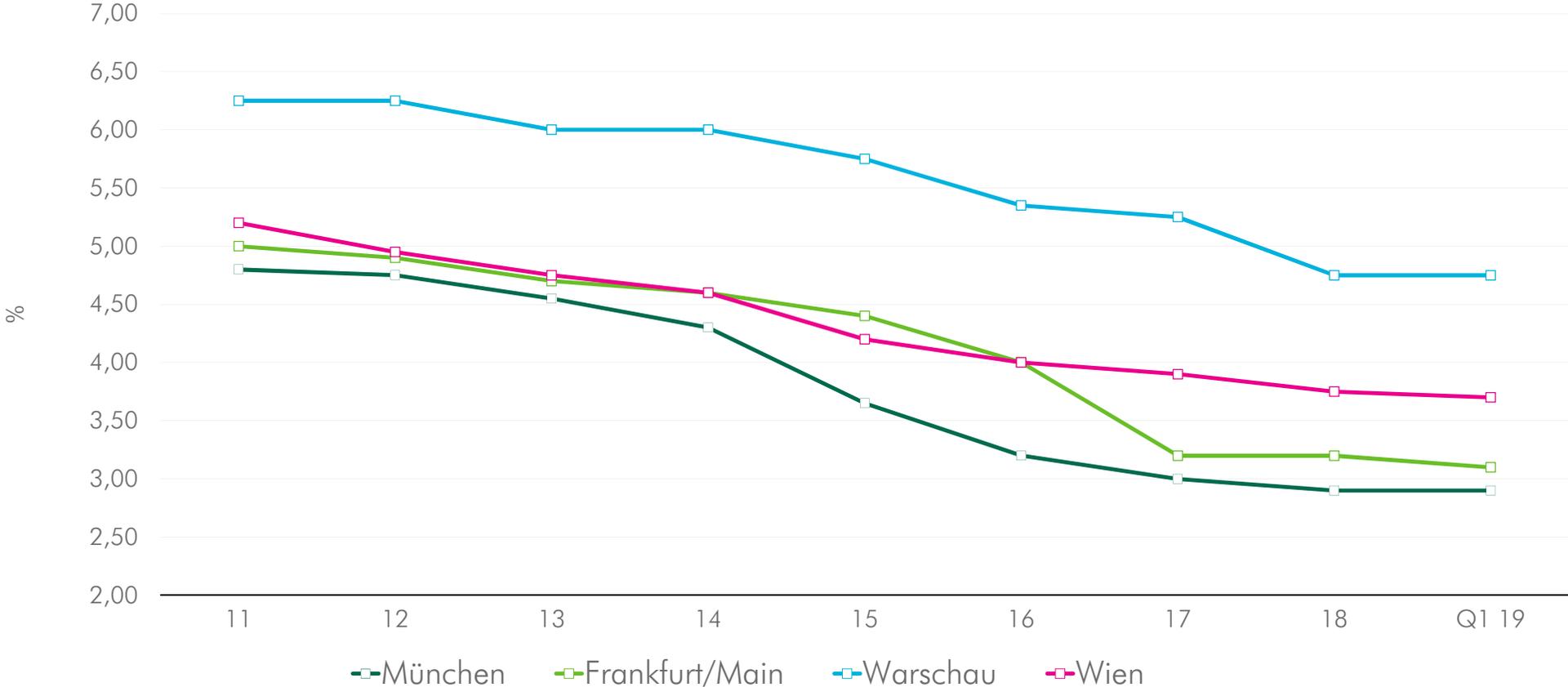
Source: CBRE 07/2019

SPITZENRENDITEN BÜRO IN WIEN



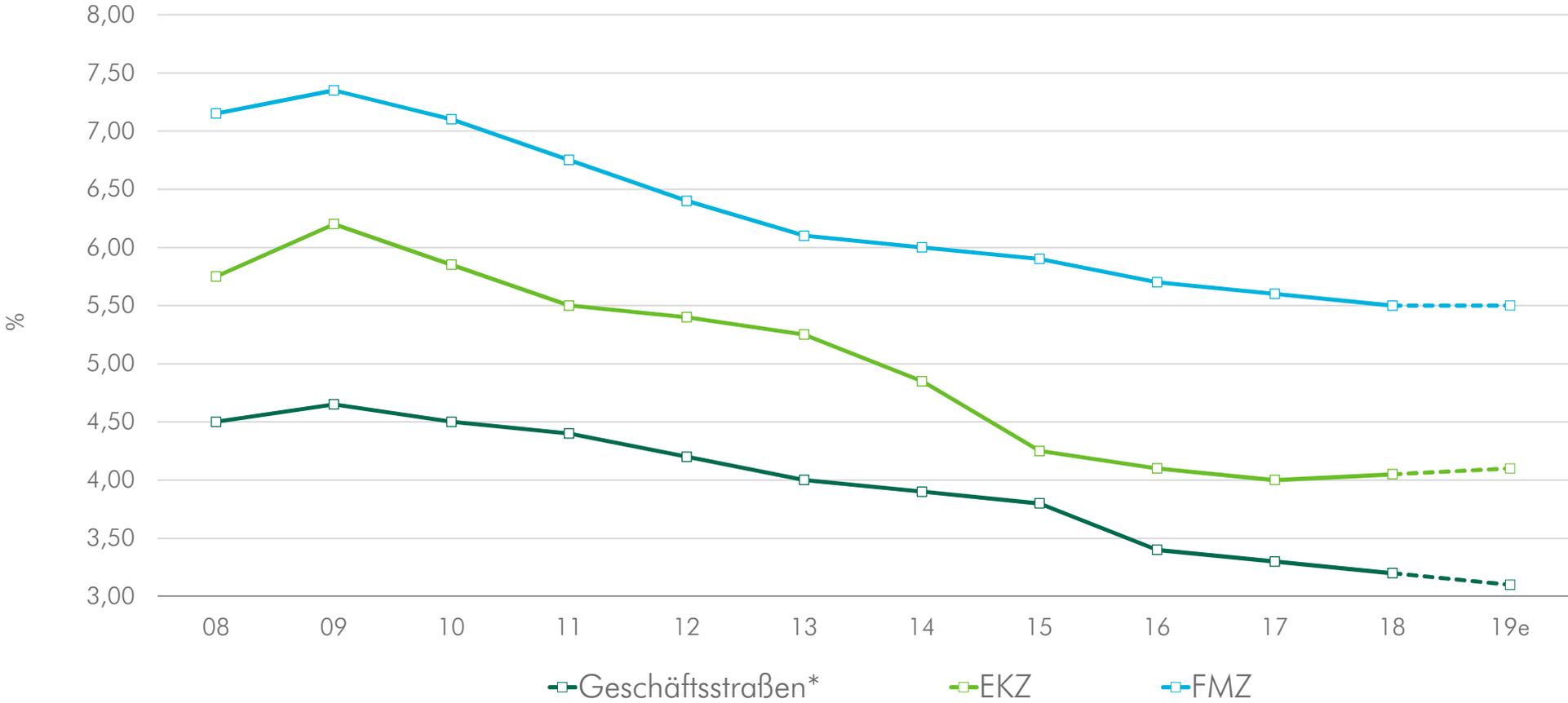
(Jahresmietertrag bei Vollvermietung/Kaufpreis (exkl. Kaufnebenkosten)), Spitzenrendite stellt die Bruttoanfangsrendite dar
 Source: CBRE 07/2019

SPITZENRENDITEN BÜRO INT. VERGLEICH



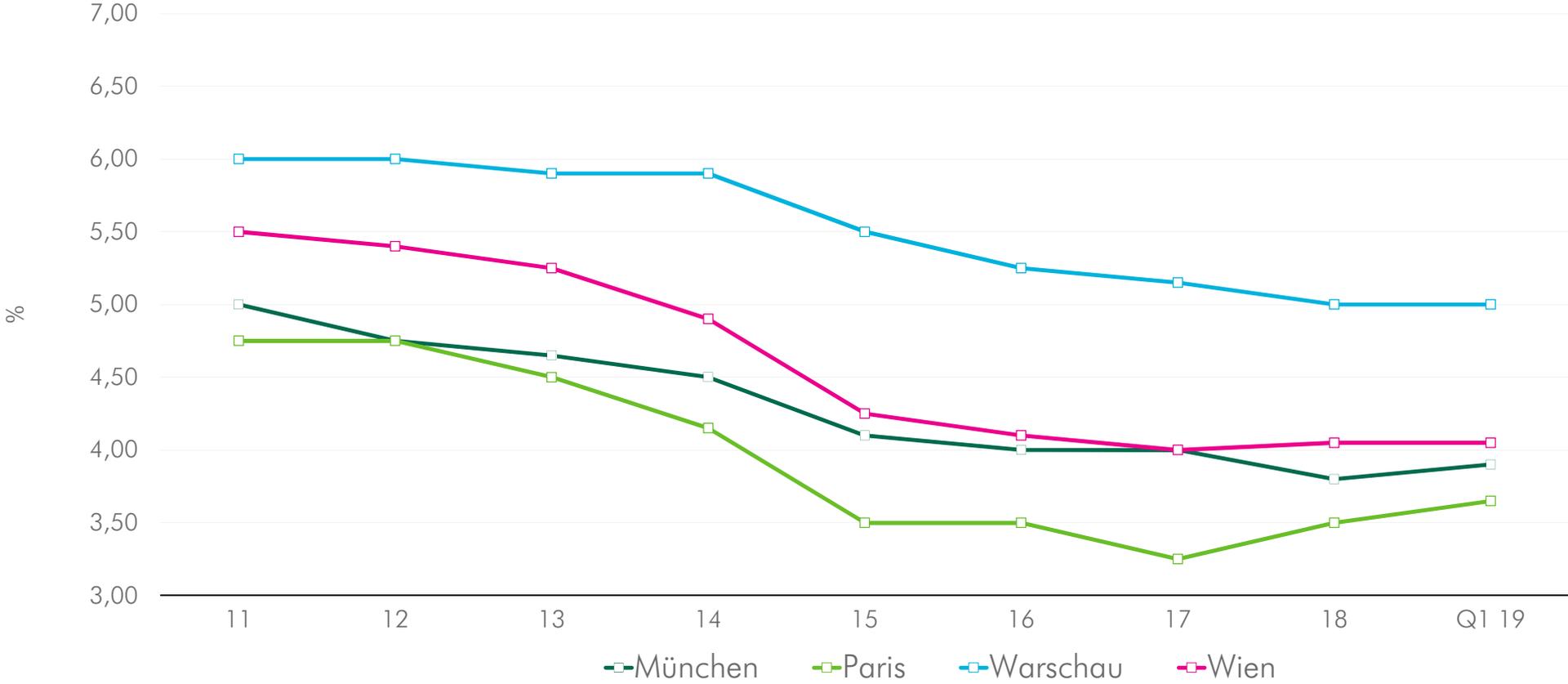
Prime yield local conventions
Source: CBRE 07/2019

SPITZENRENDITEN EINZELHANDEL



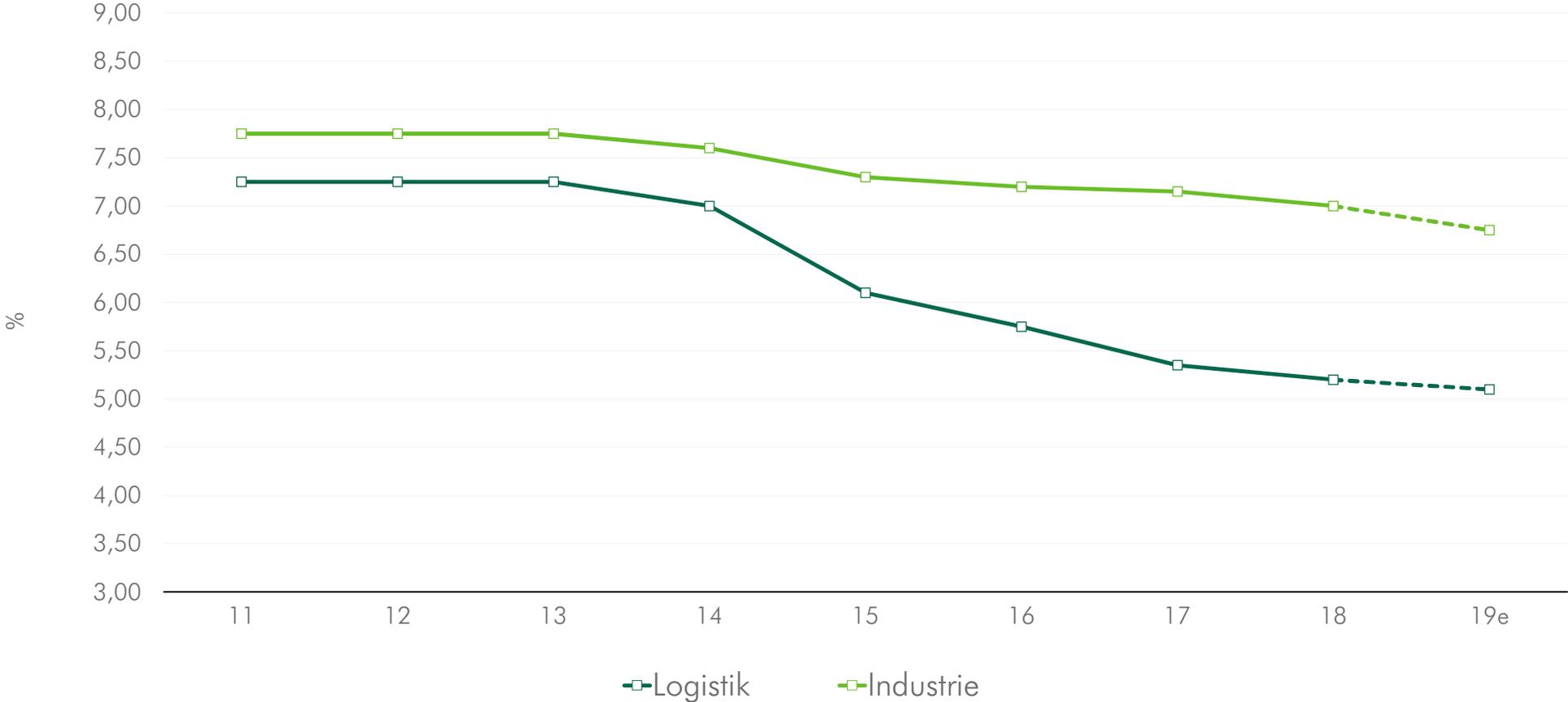
*exkl. Kohlmarkt Graben und Kärntner Straße
 Source: CBRE 07/2019 Spitzenrendite stellt die Bruttoanfangsrendite dar (Jahresmietertrag bei Vollvermietung/Kaufpreis (exkl. Kaufnebenkosten))

SPITZENRENDITEN SHOPPING CENTER INT. VERGLEICH



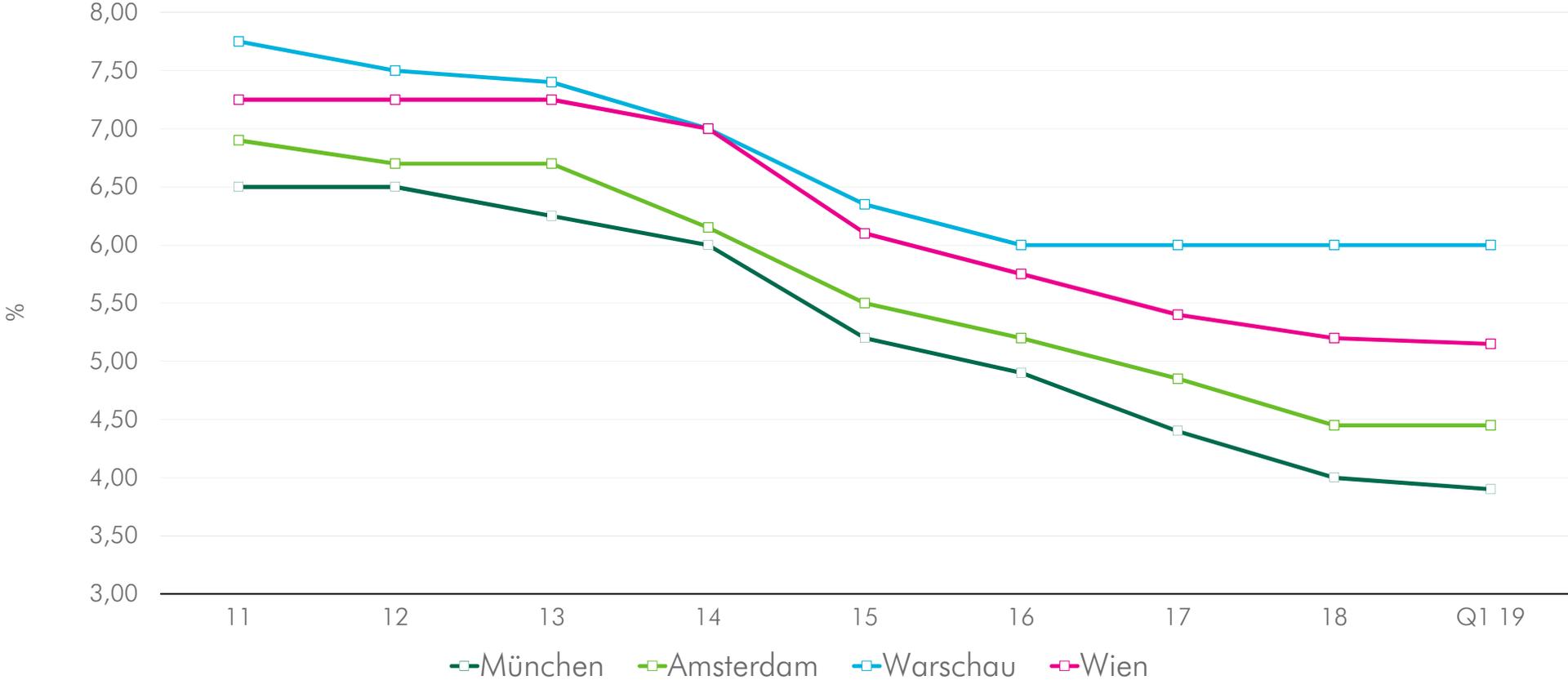
Prime yield local conventions
 Source: CBRE 07/2019

SPITZENRENDITEN INDUSTRIE & LOGISTIK IN WIEN



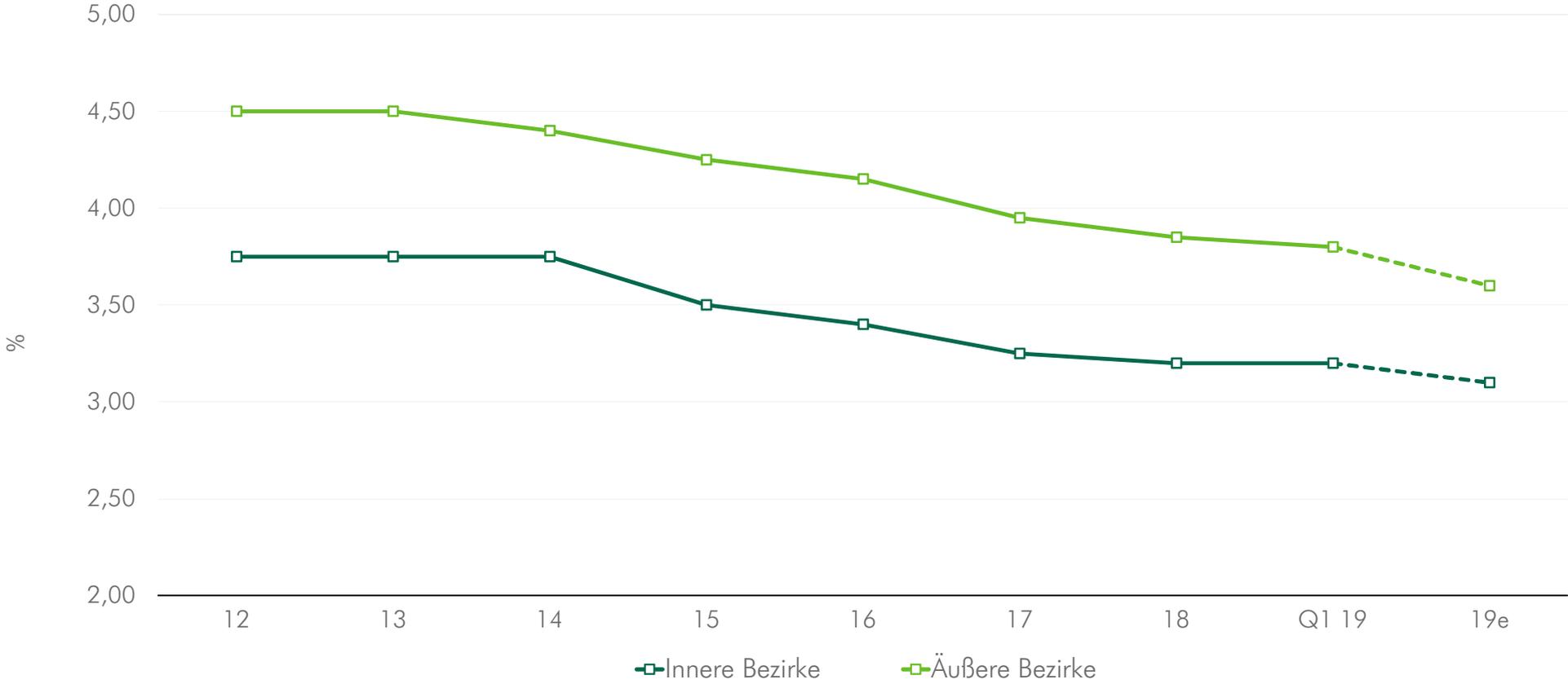
(Jahresmietertrag bei Vollvermietung/Kaufpreis (exkl. Kaufnebenkosten)), Spitzenrendite stellt die Bruttoanfangsrendite dar
Source: CBRE 07/2019

SPITZENRENDITEN LOGISTIK INT. VERGLEICH



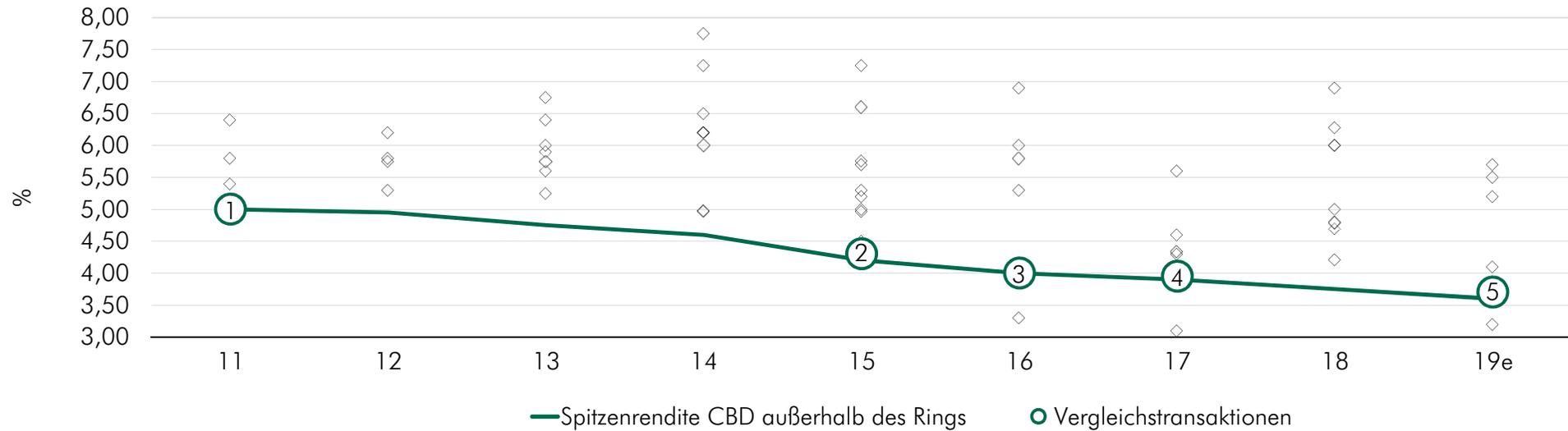
Prime yield local conventions
Source: CBRE 07/2019

SPITZENRENDITEN WOHNEN IN WIEN



Source: CBRE Research 06/2019

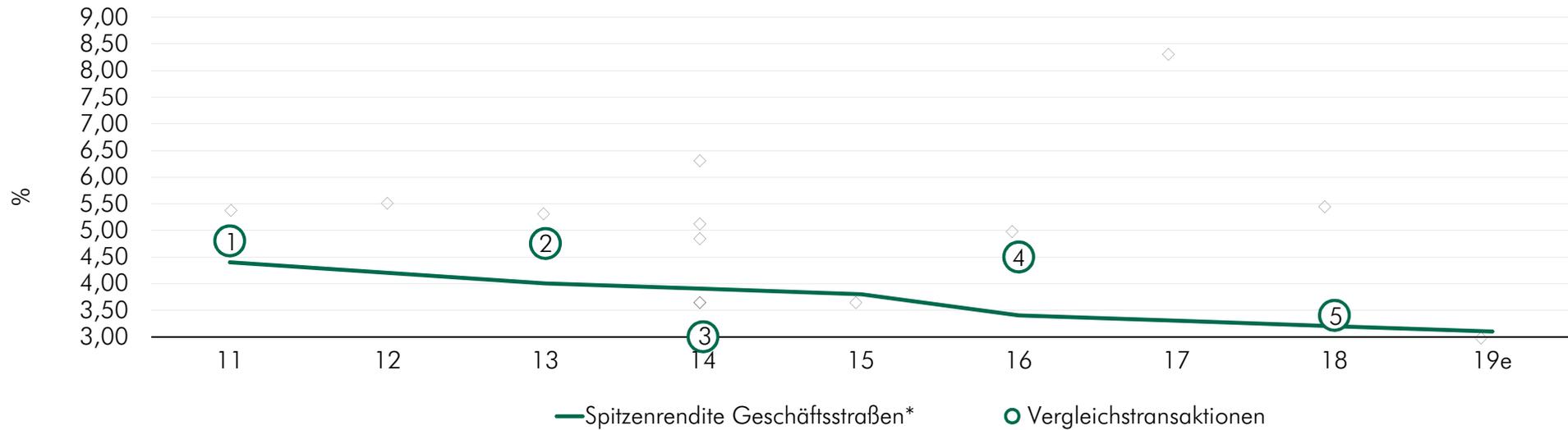
TRANSAKTIONEN BÜROGEBÄUDE WIEN



#	Jahr	PLZ, Ort	Submarkt	Mietfläche (m ²)	Bruttorendite (%)	Kommentar
①	2011	1040 Wien	CBD	2.800	5,00	
②	2015	1030 Wien	CBD	65.000	4,30	Mischrendite mit EKZ
③	2016	1100 Wien	Hauptbahnhof	10.000	4,00	Öffentlicher Mieter
④	2017	1220 Wien	Donau City	74.000	3,95	Trophy Building Büro + Hotel
⑤	2019	1020 Wien	Prater/Lassalle	18.000	3,70	

Spitzenrendite stellt die Bruttoanfangsrendite dar (Jahresmietertrag bei Vollvermietung/Kaufpreis (exkl. Kaufnebenkosten))
 Source: CBRE Research 07/2019

TRANSAKTIONEN GESCHÄFTSSTRASSEN WIEN

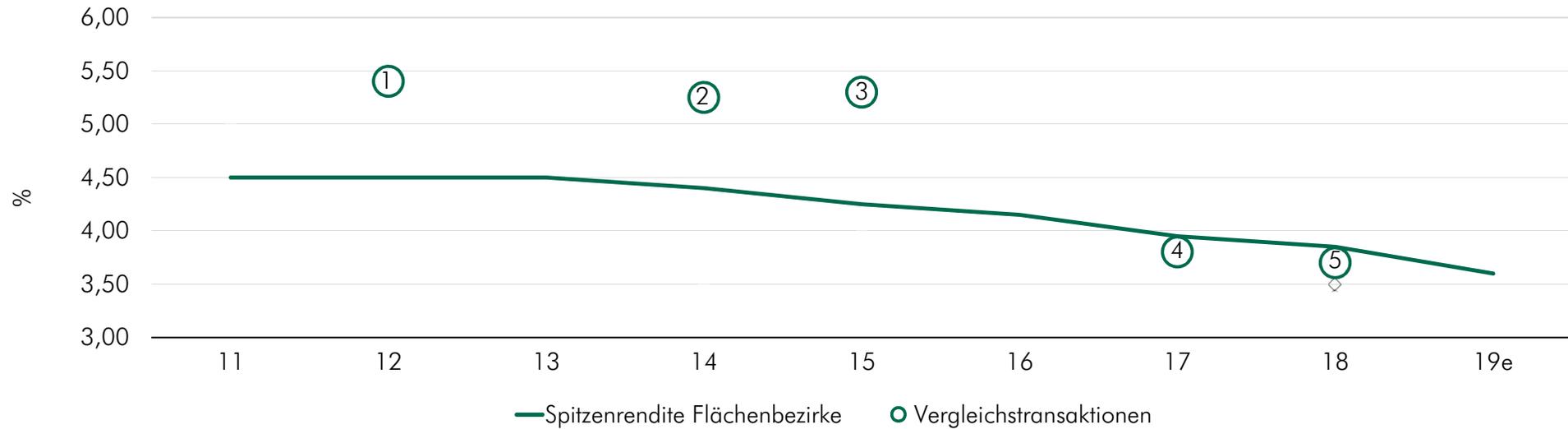


#	Jahr	PLZ, Ort	Lage	Mietfläche (m ²)	Bruttorendite (%)	Kommentar
①	2011	1070 Wien	Mariahilfer Straße Bestlage	4.000	4,80	Mischrendite mit Büro
②	2013	1070 Wien	Mariahilfer Straße Durchschn. Lage	2.800	4,75	Fast Food Mieter
③	2014	1070 Wien	Neubaugasse	3.000	3,00	
④	2016	1070 Wien	Mariahilfer Straße Durchschn. Lage	12.600	4,50	
⑤	2018	1070 Wien	Mariahilfer Straße Bestlage	1.700	3,40	

*exkl. Kohlmarkt Graben und Kärntner Straße

Source: CBRE 07/2019 Spitzenrendite stellt die Bruttoanfangsrendite dar (Jahresmietertrag bei Vollvermietung/Kaufpreis (exkl. Kaufnebenkosten))

TRANSAKTIONEN WOHNEN WIEN



#	Jahr	PLZ, Ort	Lage	Mietfläche (m ²)	Bruttorendite (%)
①	2012	1210 Wien	Brünner Straße	4.600	5,40
②	2014	1210 Wien	Hopfengasse	6.000	5,25
③	2015	1150 Wien	Geibelgasse	4.900	5,30
④	2017	1220 Wien	Seestadt	4.460	3,80
⑤	2018	1220 Wien	Bonsaigasse	6.000	3,70

Source: CBRE 07/2019 Spitzenrendite stellt die Bruttoanfangsrendite dar (Jahresmietertrag bei Vollvermietung/Kaufpreis (exkl. Kaufnebenkosten))

ABLEITUNG DES KAPITALISIERUNGSSATZES AUS DER PRIME YIELD

KAPITALISIERUNGSSATZ	ZINSSATZ	ANMERKUNG ZUR ANPASSUNG
Prime Yield	in % 3,65%
Anpassung (Reinertrag)	in % -0,50%
Anpassung (Liegenschaft)	in % 1,35%
Kapitalisierung	in % 4,50%	

ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES (ÖNORM 1802-1)

Herausforderungen bei der Ableitung aus der Bruttoanfangsrendite (BAR):

- Ausreichende Anzahl von Transaktionen in der Asset-Klasse (regional) vorhanden
- Details zu den Transaktionen:

Notwendige Informationen zu der Transaktion

Aktuelle Mieteinnahmen rack-rented (ev. Investitionsmieten vorhanden)

WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term)

Mietsteigerungspotentiale (Marktentwicklung, Altmieten, etc.)

CAPEX (Instandhaltungsrückstau als Kaufpreisminderung)

Triple-Net Mietvereinbarungen

Mieterbonität oder Mieterstruktur (z.B. öffentliche Hand)

Share Deal Transaktion (eingeschränkte Informationen, Wertveränderung durch steuerliche Vorteile bzw. Nachteile)

TRANSAKTIONEN BEISPIELE



Austria Campus BT 39.2. 1020 Wien, (Walcherstraße 1)

Verkäufer	Signa
Käufer	Bayerische Versorgungskammer
Transaktion	N/A
Größe	~ 13.400 m ²
Nutzung	Büro
Kaufpreis	~ € 97,00 Mio.
Rendite	3,70 %
Jahr	Q1 2019



QBC 4 1100 Wien, Karl-Popper-Strasse 4

Verkäufer	BDO
Käufer	Eastern Property Holdings
Transaktion	S&L Back
Größe	~ 16.700 m ²
Nutzung	Büro
Kaufpreis	~ € 100,00 Mio.
Rendite	3,20 %
Jahr	Q1 2019

ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES AUS BAR

Bruttoanfangsrendite	3,70%
Bodenwertanteil	25%
Restnutzungsdauer Gebäude	65 Jahre
Bewirtschaftungskosten (Gesamt)	20%
Liegenschaftszinssatz	2,49%

ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES AUS BAR

Bruttoanfangsrendite	3,20%
Bodenwertanteil	25%
Restnutzungsdauer Gebäude	65 Jahre
Bewirtschaftungskosten (Gesamt)	20%
Liegenschaftszinssatz	1,98%

Formelquelle: Österreichische Zeitschrift für Immobilienbewertung 02/2017

ANPASSUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES

SINNVOLLE ANPASSUNGEN LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Marktveränderung

Standortqualität

Gebäudequalität

Investitionsgröße

Mieterqualität

Mieterstruktur

Anpassungen nach gutachterlichem Ermessen, sowie gesonderte Berücksichtigung von Eigentumsbeschränkungen, Over/Underrent (Barwert), Leerstand und Kosten.

CBRE GmbH | Tegetthoffstraße 7 | 1010 Wien
+43 1 533 40 80 | cbrevienna@cbre.com | www.cbre.at
www.officego.at | www.industrialgo.at | www.living.cbre.at |
www.creativestudio.cbre.at  @CBRE_Austria  CBRE Austria