

Nebenkosten:
Das kommt zum
Wohnungspreis
noch dazu

SEITE 25

Analyse:
Droht eine
Immobilien-
blase?

SEITE 27

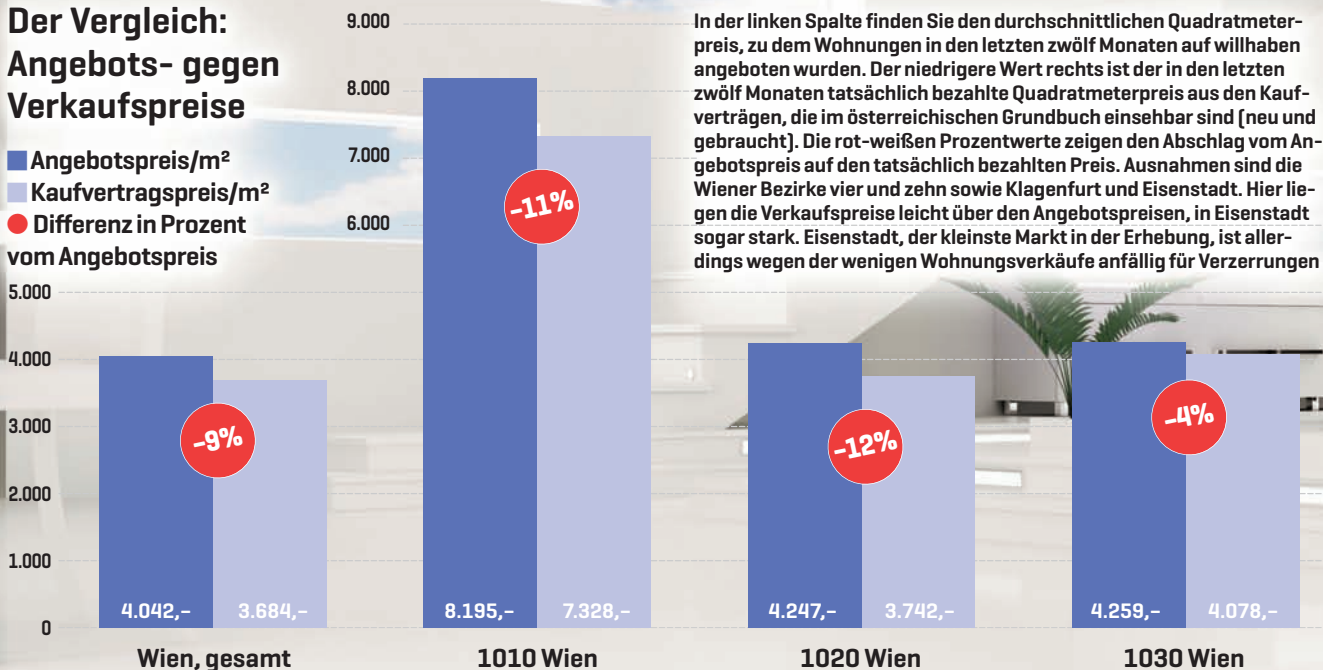
EXKLUSIVE GEWINN-ERHEBUNG:

WOHNUNGS- PREISE

Wie viel Verkäufer verlangen, wie viel Käufer wirklich zahlen

Der Vergleich:
Angebots- gegen
Verkaufspreise

■ Angebotspreis/m²
■ Kaufvertragspreis/m²
● Differenz in Prozent
vom Angebotspreis



Quelle: IMMOUnited, willhaben

Wo die Preisvorstellungen für Eigentumswohnungen von Verkäufern und Käufern weit auseinanderliegen und wo kaum mehr Verhandlungsspielraum besteht. Die Angebotspreise aus dem Internet und die tatsächlich bezahlten Preise aus den Kaufverträgen im Vergleich.

VON ROBERT WIEDERSICH

GEWINN-Leser Josef S. ärgert sich über seine Frau. „Sie ist zu zögerlich.“ Die beiden waren zwei Jahre lang intensiv auf der Suche nach einer Wohnung in Wien, einem Alterswohnsitz, wenn geht sehr sonnig, mit Lift. Wenn es nach Herrn S. ginge, hätte man schon vor zwei Jahren gekauft. „Wenn ich die Preise von damals mit heute vergleiche, bekommt man heute

weniger für sein Geld und der Verhandlungsspielraum ist kleiner geworden“, meint Herr S.

Keine Sorge, Herr S. versteht sich noch immer gut mit seiner Frau. Mittlerweile haben die beiden eine nette Wohnung im Zwölften Bezirk erstanden und den Verkaufspreis noch um ein paar Prozent heruntergehandelt. Mit seiner Beobachtung hat Herr S. allerdings recht: Vor zwei Jahren wäre es

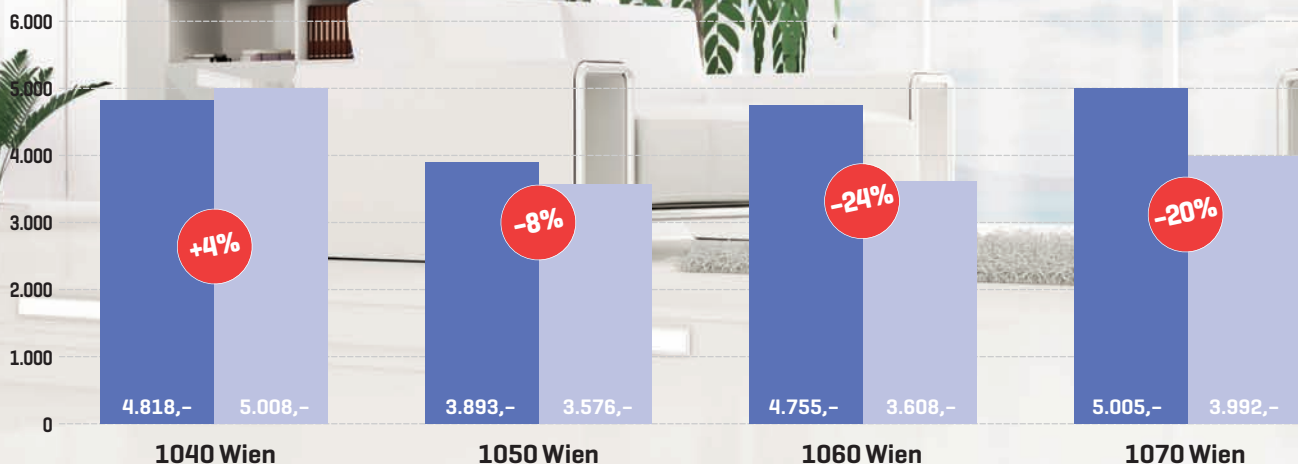
billiger und der Verhandlungsspielraum größer gewesen

Das zeigt die Auswertung, die GEWINN gemeinsam mit dem Grundbuchspezialisten IMMOUnited und der größten heimischen Immobilienplattform willhaben durchgeführt hat. Dabei wurden die Preise für Eigentumswohnungen in Wien und den Landeshauptstädten erhoben und die Angebotspreise aus dem Internet mit den tatsächlich be-

Wie viel Euro kostet eine 75-Quadratmeter-Wohnung neu oder gebraucht in

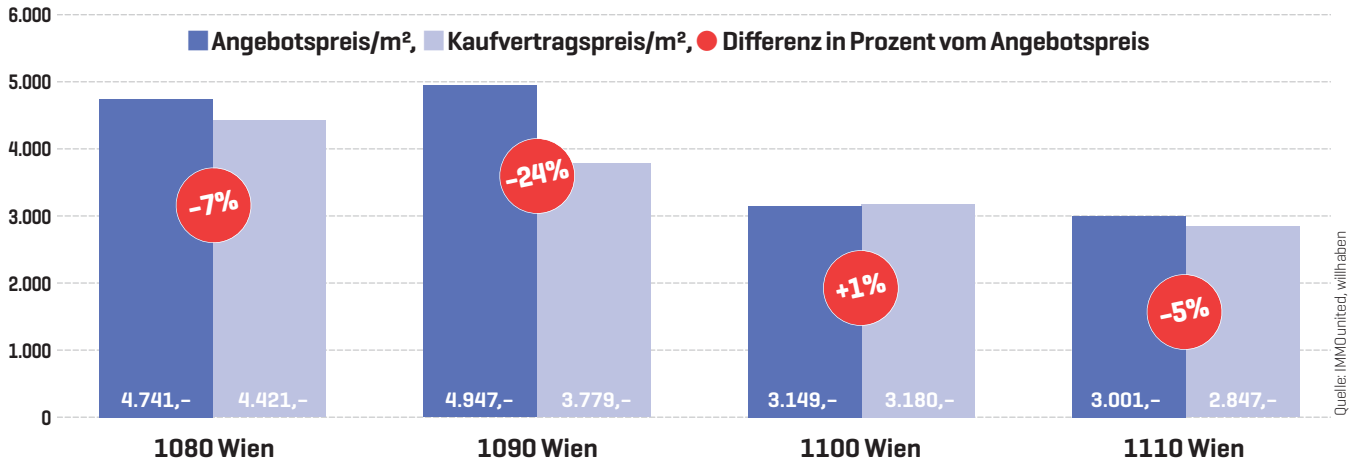
Stadt bzw. Bezirk	neu	gebraucht	Stadt bzw. Bezirk	neu	gebraucht
Wien gesamt	318.000	243.000	Wien 16., Ottakring	277.000	248.000
Wien 1., Innere Stadt Wien	751.000	529.000	Wien 17., Hernals	318.000	258.000
Wien 2., Leopoldstadt	379.000	236.000	Wien 18., Währing	375.000	302.000
Wien 3., Landstraße	371.000	258.000	Wien 19., Döbling	436.000	286.000
Wien 4., Wieden	418.000	295.000	Wien 20., Brigittenau	254.000	233.000
Wien 5., Margareten	342.000	230.000	Wien 21., Floridsdorf	246.000	220.000
Wien 6., Mariahilf	395.000	224.000	Wien 22., Donaustadt	296.000	256.000
Wien 7., Neubau	358.000	278.000	Wien 23., Liesing	303.000	216.000
Wien 8., Josefstadt	450.000	332.000	Sankt Pölten	173.000	92.000
Wien 9., Alsergrund	353.000	282.000	Eisenstadt (inkl. Umgebung)	195.000	92.000
Wien 10., Favoriten	261.000	192.000	Linz	255.000	185.000
Wien 11., Simmering	240.000	161.000	Salzburg	361.000	257.000
Wien 12., Meidling	278.000	204.000	Graz	250.000	156.000
Wien 13., Hietzing	366.000	286.000	Klagenfurt	230.000	136.000
Wien 14., Penzing	304.000	204.000	Innsbruck	336.000	259.000
Wien 15., Rudolfseim-Fünfhaus	285.000	191.000	Bregenz (gesamter Bezirk)	276.000	214.000

Quelle: IMMOUnited, GEWINN-Recherche



Quelle: IMMOUnited, willhaben

► Wohnungspreise



Peter Weinberger, Raiffeisen Immobilien: „Im Neubau ist die Spanne zwischen Angebots- und Verkaufspreis kleiner als bei gebrauchten Wohnungen.“



Foto: Michael Heitzmann/seeber



Foto: xeiipe - Thinkstock.com

In Wien steigen die Verkaufspreise in vielen Lagen schneller als die Angebotspreise, zuletzt besonders deutlich in den Bezirken zehn bis zwölf und 23

zahlten Preisen verglichen. Letztere sind in den Kaufverträgen ersichtlich, die auf dem Grundbuchamt hinterlegt werden. 21.000 Kaufverträge und über 30.000 Wohnungsangebote wurden ausgewertet.

Im Vergleich zur vorigen GEWINN-Erhebung Ende 2014 haben die Verkaufspreise in manchen Lagen die Vorstellungen der Verkäufer von vor zwei Jahren eingeholt, teilweise sogar übertroffen. Wer sich mit dem Verkauf Zeit gelassen hat, ist gut gefahren. Das war besonders stark in den Wiener Bezirken Favoriten, Simmering und Meidling der Fall, die kräftige Preisanstiege zwischen zehn (Meidling) und 19 Prozent (Simmering) verzeichneten. Auch in den rasch wachsenden Bezirken über der Donau, in Floridsdorf und Donaustadt, legten die Preise mit zwölf bzw. elf Prozent deutlich zu. Von einer Immobilienblase kann man deshalb noch nicht sprechen, auch wenn es in Wien erste Anzeichen einer Überbewertung gibt (siehe auch Analyse Seite 27). Auch legten nicht alle Lagen gleich stark zu. So stagnierten die Bezirke Ottakring und Hernals, der Nobelbezirk Döbling verzeichnete sogar leichte Rückgänge. Freilich auf hohem Niveau. Der durch-

schnittliche Quadratmeter kostet dort immer noch knapp 4.900 Euro. In den Bundesländern verzeichneten Salzburg (plus zehn Prozent) und Graz (plus acht Prozent) ordentliche Zuwächse. Bregenz und Eisenstadt legten zwar noch stärker zu, sind allerdings aufgrund der Kleinheit dieser Märkte anfällig für Verzerrungen durch einzelne hochpreisige Projekte. Nur so lässt sich erklären, warum die Verkaufspreise in Eisenstadt als einzigem Ort deutlich über den Angebotspreisen liegen.

Sinkende Preise sind auch in den Bundesländern Fehlanzeige: Einzig Klagenfurt verzeichnete einen leichten Preisrückgang von fünf Prozent über die letzten zwei Jahre.

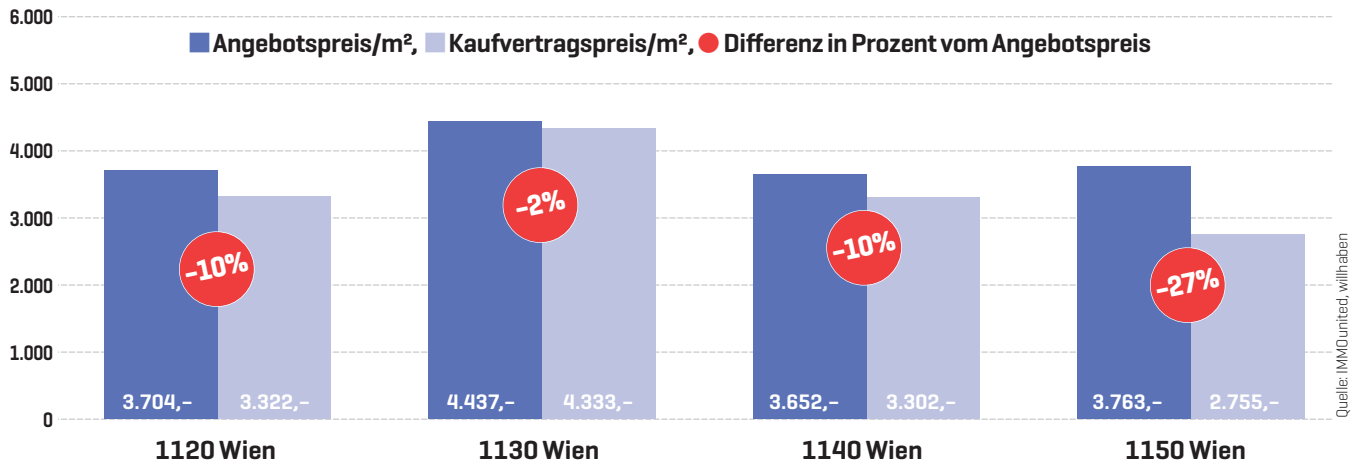
Weniger Phantasiepreise

Käufer müssen also insgesamt noch stärker als bisher auf Erbschaften, Lotto-Gewinne und reiche Verwandte setzen. Doch es gibt auch eine gute Nachricht. Zumindest für alle, die nicht gerne

verhandeln: Die Gefahr, an einen Verkäufer zu geraten, der völlig überzogene Preisvorstellungen hat, sinkt. Das hat allerdings weniger mit einer neu entdeckten sozialen Ader vieler Verkäufer zu tun als mit Hausverstand. Dass man nach den starken Preisanstiegen der letzten Jahre nicht einfach noch einmal 20, 30 Prozent aufschlagen kann, scheint sich herumzusprechen.

Gleichzeitig hat sich die Schmerzgrenze der Käufer nach oben verschoben. Die einstigen Phantasiepreise schocken heute weniger, werden teilweise zähneknirschend akzeptiert. Übertreiben sollte man es als Verkäufer aber nicht. „Die Nachfrage ist gut, aber es wird nicht mehr um jeden Preis gekauft. Gerade für Anleger wird es bei zu hohen Preisen schnell uninteressant“, warnt Bernhard Reikersdorfer, Chef des österreichweit tätigen Maklernetzwerks RE/MAX.

Im Schnitt über ganz Wien kostet eine 75-Quadratmeter-Wohnung – das ist in etwa die am häufigsten gesuchte und gekaufte Größe – mittlerweile rund



Fairer Markt: In Graz haben Verkäufer realistische Preisvorstellungen. Der Unterschied zwischen Angebots- und Verkaufspreisen beträgt nur noch sieben Prozent

Foto: ilonaimagine - Thinkstock.com

276.000 Euro. Angeboten werden solche Wohnungen für 303.000 Euro, in Salzburg beträgt die Schere 292.000 zu 340.000 Euro, in Graz 191.000 zu 206.000 Euro. Für neue und gebrauchte Wohnungen muss man mit entsprechenden Zu- und Abschlägen auf den Durchschnittspreis rechnen. So kosten 75 Quadratmeter Neubau laut Kaufverträgen in Wien 318.000, Gebrauchte 243.000 (siehe Tabelle auf Seite 21). ▶

Wie erhoben wurde

Die Erhebung von IMMOUnited und willhaben gemeinsam mit GEWINN, beschränkte sich auf das am stärksten nachgefragte und am meisten ge- und verkaufte Segment: Eigentumswohnungen zwischen 50 und 120 Quadratmetern. Dachgeschoßwohnungen, die sich in der Regel im Hochpreissegment befinden, wurden ausgenommen, um die Durchschnittspreise nicht zu verzerren. Die in den Grafiken wiedergegebenen Preise sollen den gesamten Markt spiegeln und beinhalten gebrauchte wie neu gebaute Wohnungen. Erhoben wurden alle diesen Kriterien entsprechenden Wohnungen in Wien und den Landeshauptstädten, die in

den letzten zwölf Monaten verkauft und im österreichischen Grundbuch mit Kaufpreis und Fläche eingetragen wurden. Dazu wurden über 21.000 Kaufverträge ausgewertet. Nicht berücksichtigt werden konnten Immobilien, die in diesem Zeitraum zwar verkauft, aber aufgrund von Verzögerungen noch nicht im Grundbuch eingetragen wurden. Verkäufe unter Verwandten wurden, so weit erkennbar, ausgeschlossen. Ebenso wurden Ausreißer nach oben und unten nicht in die Statistik aufgenommen, etwa Quadratmeterpreise von unter 1.000 Euro in Wien. Diese tatsächlichen Kaufpreise wurden den Ange-



Foto: Pepo Schuster: austrorfocus.at

Roland Schmid, Gründer von IMMOUnited, wertete 21.000 Kaufverträge aus dem Grundbuch aus

botspreisen der letzten zwölf Monate gegenübergestellt. Dafür filterte willhaben, die größte Immobilienplattform des Landes, rund 200.000 Wohnungsangebote. Den Kriterien (nur Landeshauptstädte, kein Dachgeschoß etc.) entsprachen letztlich

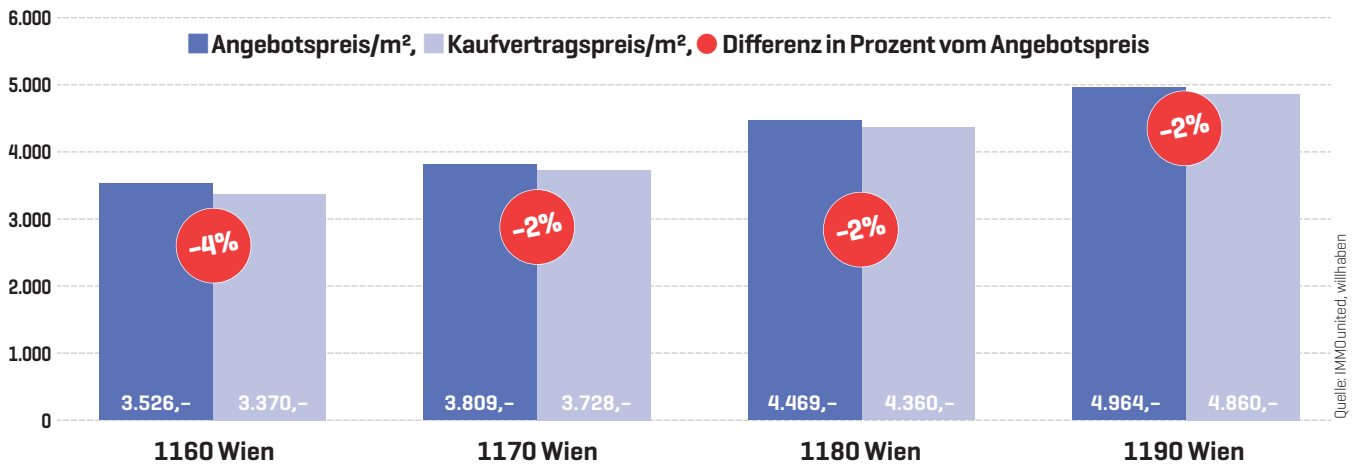


Foto: willhaben internet service GmbH & Co KG

Judith Kössner, Immobilienchefin von willhaben, lieferte die Daten von über 30.000 Wohnungsangeboten

insgesamt knapp über 30.000 Angebote. Über einen technischen und manuellen Abgleich wurden Doppelnummern so weit wie möglich reduziert, um sicherzustellen, dass ein Angebot tatsächlich nur einer Wohnung entspricht.

► Wohnungspreise



► Gut 25.000 Euro Unterschied zwischen Angebots- und Verkaufspreis wie in Wien sind eine Menge Geld, allerdings ist die Spanne kleiner geworden. Über ganz Wien gerechnet beträgt der Unterschied nur noch neun Prozent, in Graz und Linz sieben Prozent, in Salzburg 14 Prozent. Zum Vergleich: 2014 war die Schere in Wien noch 13 Prozent, in Salzburg 20 Prozent geöffnet. „Unter zehn Prozent ist ein realistischer Bereich. Einen gewissen Verhandlungsspielraum muss es immer geben, aber 20 bis 30 Prozent überhöhte Angebote dürfen nicht sein“, so Reikersdorfer.

Verkehrte Welt am Wörther See: In Klagenfurt liegen Verkaufspreise über Angebotspreisen. Die Verkäufer schätzen den Markt schwächer ein, als er in der Vergangenheit war



Solche Ausreißer gibt es weiterhin, auch wenn im Schnitt die Vorstellungen von Verkäufern und Käufern um einiges näher beieinander liegen als in der Vergangenheit. So klafft die Schere im Siebten Wiener Bezirk ähnlich wie vor zwei Jahren immer noch um 20 Prozent auseinander. Den größten Unterschied gibt es aber im 15. Bezirk mit knapp 27 Prozent. In den Bundesländern ist St. Pölten mit 21 Prozent Spitzenreiter.

Potenzial im 15. Bezirk und in St. Pölten

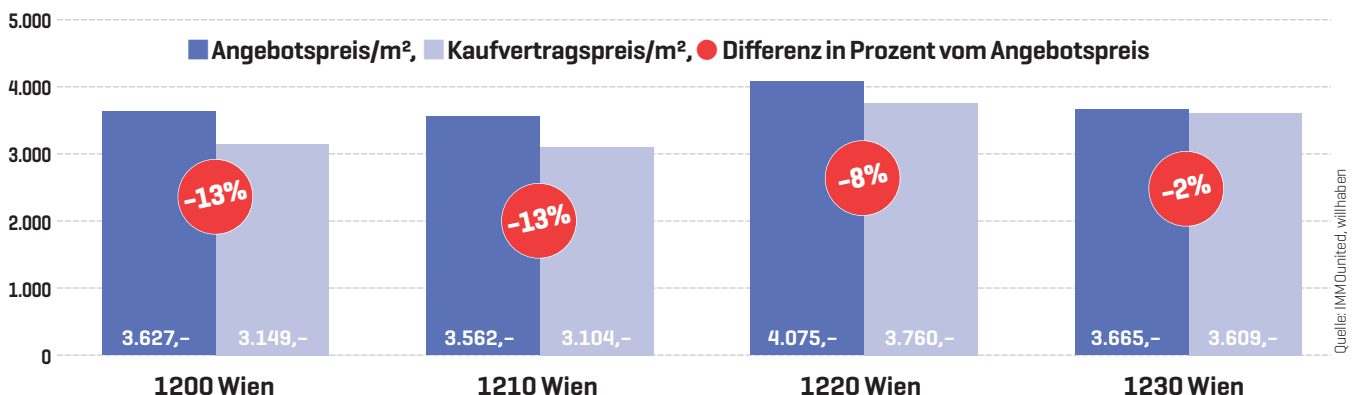
Der 15. Bezirk in Wien und St. Pölten gehören zu den wenigen Orten, an denen die Angebotspreise deutlich schneller steigen als die Verkaufspreise. Das deutet darauf hin, dass hier noch Luft nach oben ist.

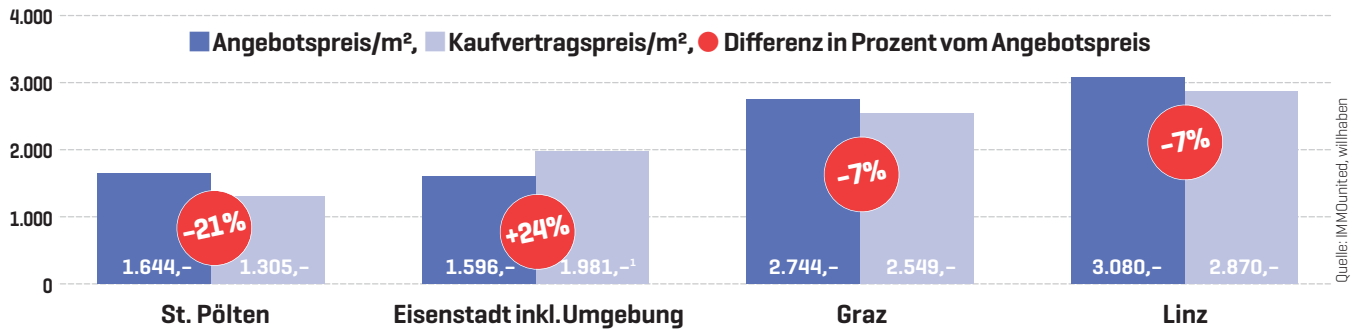
Tatsächlich ist St. Pölten traditionell die mit Abstand günstigste Landeshauptstadt. Allerdings beobachten Makler dank der schnellen Zugverbindung nach Wien – nur 25 Minuten pendelt man zwischen den beiden Städten – ein steigendes Interesse. „Es entwickelt sich erstmals ein frei finanzierter

Wohnungsmarkt in St. Pölten, das bisher von Wohnbaugenossenschaften dominiert wurde“, sagt Peter Weinberger, Geschäftsführer der Raiffeisen Immobilien Vermittlung.

Auch der 15. Bezirk, der lange nicht als die beste Ecke Wiens galt, gehört zu den aufstrebenden Lagen. Schließlich ist innerstädtisches Wohnen hier so günstig wie in keinem anderen Bezirk. Die Verkäufer scheinen diese Entwicklung schon vorwegzunehmen, die Verkaufspreise hinken ähnlich wie in St. Pölten aber noch hinterher.

Andere aufstrebende Bezirke wie Favoriten, Simmering, Meidling oder





1) Eisenstadt: Verzerrung aufgrund sehr geringer Datenmenge möglich

Karl Fichtinger, Immocontract: „Die Normwohnung liegt im zweiten Stock. Darüber gibt es Zu-, darunter Abschlüge.“

Liesing geben die Richtung vor, in die es geht: Sie gehören zu den Lagen, in denen Angebotspreise und Verkaufspreise gleichzeitig in hohem Tempo steigen.

Die Entwicklung ist nachvollziehbar: In Favoriten hält der erwartete Effekt durch den neuen Hauptbahnhof an. Dazu kommt die Verlängerung der U-Bahn-Linie 1 nach Oberlaa, die im Herbst eröffnet wird. Simmering profitiert davon, dass viele Bewohner aus teureren Lagen auf den relativ günstigen Bezirk ausweichen. Der Markt reagiert auf die gestiegene Nachfrage. Das Angebot, aber auch die Qualität in diesen Bezirken steigt und damit auch die Preise. Eine Beobachtung, die auch Judith Kössner, Immobilienchefin bei willhaben,



Foto: Pepo Schuster, austrofocus.at



Foto: bluejayphoto - Thinkstock.com

Die Schere zwischen Angebots- und Verkaufspreisen ist in Salzburg zugegangen. Die Vorstellungen von Verkäufern und Käufern lagen 14 Prozent auseinander

ben, teilt: „Vor allem in den Wiener Flächenbezirken, besonders im 20. bis 23., wurden 2016 deutlich mehr Wohnungen angeboten als noch 2015. Gleichzeitig sinkt das Angebot an Wohnungen innerhalb des Gürtels. Im Siebten und Achten Bezirk war der Rückgang mit 25 Prozent besonders stark. Über die ganze Stadt nahm das Angebot hingegen um zwei

Prozent zu, bundesweit waren es drei Prozent.“

Die absolute Ausnahme sind Städte, in denen sowohl Verkaufspreis als auch Angebotspreis sinken. Bei den Landeshauptstädten ist davon nur Klagenfurt betroffen. Hier liegen – wie schon 2014 – die Verkaufspreise sogar leicht über den Angebotspreisen. Der Markt ist trotz Preisrückgängen also etwas besser, als ihn die Verkäufer einschätzen. ▶

Nebenkosten: Das kommt zum Kaufpreis noch dazu

Als Faustregel sollte man mit rund zehn Prozent zusätzlichen Kosten zum Kaufpreis rechnen. Darin sind enthalten:

- **Grundbucheintragungsgebühr:** Dafür sind 1,1 Prozent vom Kaufpreis fällig.
- **Grunderwerbsteuer** [GrESt]: 3,5 Prozent vom Kaufpreis.
- **Maklerprovision:** Wird ein Makler eingeschaltet, darf dieser drei Prozent

Provision vom Kaufpreis verlangen. Darauf wird noch die Umsatzsteuer aufgeschlagen, ergibt 3,6 Prozent. Freilich ist die Gebühr verhandelbar. Da die Nachfrage nach Wohnungen weiter hoch ist, haben allerdings die Verkäufer derzeit die bessere Verhandlungsposition gegenüber dem Makler. Nur bei Neubau-Erstbezug ist es üblich, dass die Provision vom Bauträger übernommen wird.

- **Notar/Anwalt:** Für den Vertragserichter sollte man etwa ein bis drei Prozent vom Kaufpreis rechnen. Makler können oft Notare oder Anwälte mit attraktiven Konditionen nennen.
- **Pfandrechtseintragungsgebühr:** Bei Hypothekarkrediten fallen dafür 1,2 Prozent der Pfandrechtssumme an. Allerdings gibt es Befreiungen von der Gebühr, etwa wenn es sich um eine geförderte Wohnung handelt.

◉ **Wo es Verhandlungsspielraum gibt**

Auch wenn die Phantasiepreise abnehmen, sollte man nicht jeden Preis als in Stein gemeißelt hinnehmen. Dazu kommt, dass natürlich nicht jede Wohnung genau dem Durchschnitt entspricht. Im Einzelfall können die Abweichungen zwischen Angebots- und Verkaufspreis daher auch größer oder geringer ausfallen. Zumindest um ein paar Prozent. Es muss ja nicht gleich



Foto: ZOE Fotografie

Bernhard Reikersdorfer, RE/MAX: „Unter zehn Prozent Preisunterschied ist ein realistischer Bereich.“

etwa in überdimensionierten Vorräumen. Bei guten Grundrissen kann man höhere Quadratmeterpreise erzielen. Dann ist die kleinere Wohnung oft mehr wert.“

Im Neubaubereich haben die Bauträger meist weniger Luft bei der Preisgestaltung, sagt Weinberger: „Dass die Spanne zwischen Angebots- und Verkaufs-

mehr erfordert. Aufpassen sollten Käufer außerdem nicht nur auf den Zustand der Wohnung, sondern auch auf die allgemeinen Teile des Hauses: „Was hilft mir die hübsch hergerichtete Wohnung, wenn das Haus selbst heruntergekommen ist? Das vermeintliche Schnäppchen kann teuer werden, wenn kurz nach meinem Einzug eine thermische Sanierung ansteht oder alle Fenster getauscht werden müssen“, so Weinberger.

Auch die Lage innerhalb des Hauses rechtfertigt niedrigere oder höhere Preise: „Bei der Immobilienbewertung liegt die Normwohnung im zweiten Stock. Darüber und darunter kann man mit Zu- und Abschlägen von zwei bis drei Prozent pro Stockwerk rechnen“, kalkuliert Karl Fichtinger von Makler Immocontract.

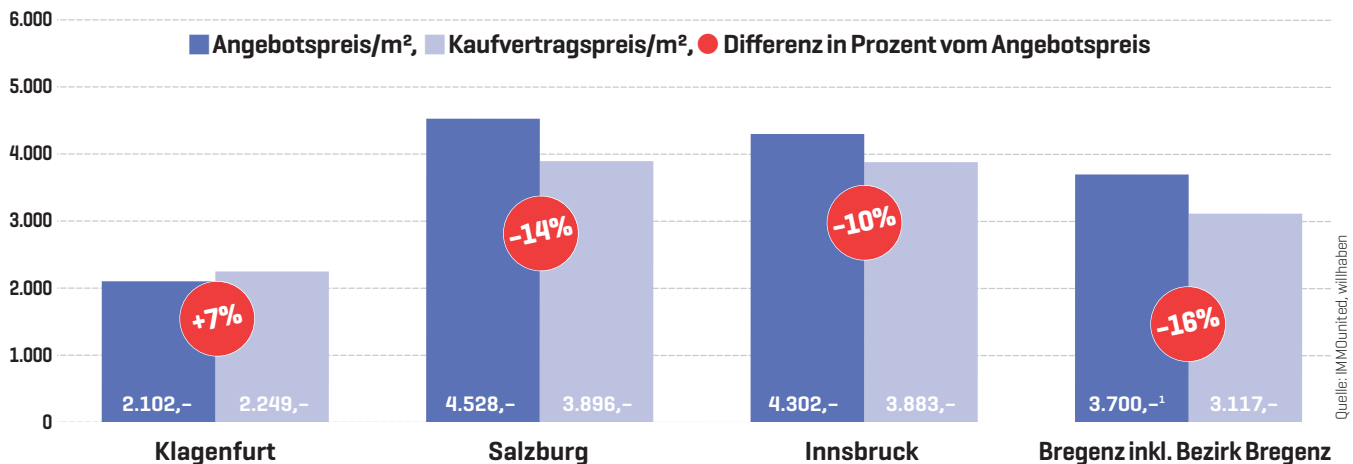
so extrem sein wie bei Popstar Céline Dion. Die bot ihr Anwesen in Florida vor drei Jahren um 72 Millionen Dollar an, wurde es nicht los und verlangt nun „nur“ noch 38,5 Millionen Dollar.

Apropos gebrauchte und höherpreisige Immobilie: „In diesem Segment besteht der größte Verhandlungsspielraum. Bei Wohnungen unter 200.000 Euro in Großstädten wird es kaum Abweichungen geben“, so RE/MAX-Chef Reikersdorfer. Raiffeisen-Makler Weinberger sieht dort am meisten Bewegung, wo die Grundrisse nicht passen: „Speziell Wohnungen aus den 1980er-Jahren haben hier ein Problem. Rein nach den Quadratmetern gerechnet, ergibt sich ein hoher Preis. Den zahlt aber niemand, weil viel nicht nutzbare Fläche dabei ist,

preis geringer wird, liegt sicher auch an der gestiegenen Neubautätigkeit. Der Bauträger muss mit einem realistischen Preis kalkulieren, sonst bekommt er keine Finanzierung.“ Reikersdorfer bestätigt: „Üblicherweise muss ein Bauträger schon vor Fertigstellung einen guten Verkaufsgrad erzielen. Das funktioniert nicht, wenn er mit überzogenen Preisen auf den Markt geht.“

Wer die Preise bei der Wohnungssuche vergleicht, sollte auch die Mikrolage innerhalb eines Bezirks oder Stadtviertels einrechnen. Denn oft grenzen teure an günstige Viertel und die Preise fallen rasant ab, obwohl die Lagen nur durch eine Straße getrennt sind oder die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur einmal Umsteigen

Mit einem Vorurteil will die Immobilienbranche aufräumen. Dass die Unterschiede zwischen Angebots- und Verkaufspreisen genau jene Prozent sind, die in Form von Schwarzgeld fließen. Grund dafür sei die Immobilienertragsteuer, meint IMMOUnited-Gründer Roland Schmid: „Die Steuer wurde mit Jänner 2016 von 25 auf 30 Prozent erhöht. Wir sehen eine starke Tendenz, dass steuerschonende Verkäufe weniger werden und sich die Angebotspreise auch deswegen den tatsächlichen Kaufpreisen annähern.“ Wer den offiziellen Preis mittels Schwarzgeld drückt, zahlt bei einem Wiederverkauf entsprechend mehr Steuer, denn diese berechnet sich aus der Differenz zwischen An- und Verkaufspreis.



Quelle: IMMOUnited, willhaben

1) GEWINN-Schätzung aufgrund geringer Datenmenge

Analyse: Droht eine Immobilienblase?

Die EU warnte im Herbst Österreich vor einer Überhitzung des Immobilienmarktes. Von einer Blase ist das Land allerdings noch entfernt.

VON MICHAEL KORDOVSKY

Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken unter Vorsitz von EZB-Chef Mario Draghi begründete seine Warnung mit einer starken Preisdynamik und einem robusten Kreditwachstum.

Tatsächlich stieg das Verhältnis Wohnimmobilienpreise zu Einkommen zwischen 2010 und Anfang 2016 um 27 Prozent, während im EU-Schnitt sogar ein Rückgang um ein Prozent verzeichnet wurde. Von 2010 bis Anfang 2016 stieg außerdem das Verhältnis Wohnimmobilienpreise zu Mieteinnahmen von 100 auf 113 Prozent. Der Index aller EU-Länder ging indes auf 97 Prozent zurück.

Auch stieg der durchschnittliche Beleihungsgrad binnen eines Jahres bei neu vergebenen Hypothekarkrediten von 60 auf 65 Prozent. Das heißt, 65 Prozent des Immobilienwertes werden fremdfinanziert.

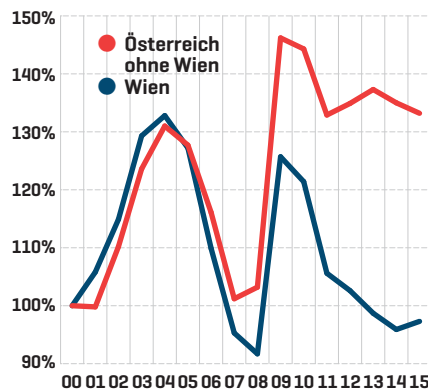
Nationalbank gibt Entwarnung

Die Österreichische Nationalbank (OeNB) sieht die Lage hingegen entspannter: „Die OeNB kommt in ihrer Analyse eines diesbezüglichen Systemrisikos zu einem anderen Ergebnis.“ Das Verhältnis von Hypothekarkrediten zu hartem Kernkapital der Banken ist deutlich besser als in Ländern wie Finnland, den Niederlanden oder Schweden, die von der EU ebenfalls eine Warnung erhielten. Neben der Höhe stimmt auch die Qualität des Kreditbestandes, denn der Anteil „fauler“ Kredite am gesamten Kreditvolumen liegt nur bei 1,9 Prozent.

Größte Überbewertung in Wien

Allerdings zeigt auch der Fundamentalpreisindikator der Nationalbank eine Überbewertung bei Wohnimmobilien

Wie viel Haus oder Wohnung kann sich ein Österreicher leisten



Dank niedriger Zinsen ist die Leistbarkeit insgesamt gestiegen. In Wien stiegen die Preise aber so stark, dass die Leistbarkeit sinkt

an. Der Fundamentalpreis soll den objektiv gerechtfertigten Preis widerspiegeln (Einkommen, Baukosten etc.). Je stärker die Preise über dem Fundamentalpreis liegen, desto höher die Überbewertung. Kritisch ist diese derzeit nur in Wien mit 19 Prozent. Für Gesamtösterreich liegt die Fundamentalwertabweichung lediglich bei 6,1 Prozent. Für Entspannung sollte die steigende Wohnbauaktivität sorgen. Dazu OeNB-Volkswirt Martin Schneider: „Die Daten bis zum dritten Quartal 2016 zeigen wieder positives, jedoch moderates Wachstum an. Für Wien haben wir keine Daten zu den Wohnbauinvestitionen. Daten zu den Wohnbaubewilligungen zeigen jedoch eine kräftige Beschleunigung im Wohnbau an.“

Auch der von GEWINN-Autor Michael Kordovsky entwickelte Leistbarkeitsindikator auf Basis des Wohnimmobilienpreisindex der OeNB gibt Entwarnung. Er zeigt vereinfacht an, wie viel Haus oder Wohnung man sich im Lauf der Jahre seit 2000 auf Kredit leisten konnte. Dabei steht die Entwicklung des maximalen Kreditvolu-

mens der Entwicklung der Wohnimmobilienpreise gegenüber. Da sich ein Kreditnehmer heute infolge höheren Einkommens und niedrigerer Zinsen einen in etwa doppelt so hohen Hypothekarkredit leisten kann als im Jahr 2000, waren die Immobilienpreisanstiege eine logische Folge und auch fundamental gerechtfertigt. Die Leistbarkeit aller Wohnimmobilien nahm im Österreich-Schnitt von 2000 bis 2015 sogar um 21 Prozent zu. In Wien nahm sie allerdings um 2,7 Prozent ab. Die Leistbarkeit der gebrauchten Eigentumswohnungen sank sogar um sieben Prozent, während sie im übrigen Bundesgebiet um fast ein Viertel stieg. Im Jahr 2016 stand ein positiver Einkommenseffekt aus der Steuerreform, den Impreissteigerungen gegenüber.

FAZIT: Es gibt derzeit keine Immobilienblase in Österreich. Allerdings sollte man die Überbewertung in Wien im Auge behalten. Abseits von teuren Pflastern wie Salzburg, Innsbruck und den Wiener Innenstadtbezirken ist rein von der Leistbarkeit noch Luft für Wertsteigerungen.

Wie viel Kredit kann sich ein Durchschnittsverdiener leisten?

Jahr	Nettoeinkommen*	maximales Kreditvolumen**
2000	16.832	54.483
2001	16.761	55.668
2002	16.964	61.614
2003	17.143	69.310
2004	17.375	71.465
2005	17.902	72.781
2006	18.360	67.911
2007	18.949	61.920
2008	19.415	62.722
2009	20.025	91.449
2010	20.087	95.199
2011	20.197	89.817
2012	20.596	101.005
2013	20.790	105.543
2014	21.039	106.934
2015	21.298	110.943
2016	22.536	117.394

*] Durchschnittswert Jahreseinkommen unselbständig Beschäftigter in Österreich; **] Aufschlag 1,50 Prozentpunkte auf Durchschnittswert Drei-Monats-EURIBOR, keine Weitergabe von Negativzinsen, Laufzeit 25 Jahre, Höhe der Rate: 25% des Nettoeinkommens

Quellen: Statistik Austria, euribor-rates.eu, OeNB, Kordovsky