

Wohnen im Eigentum - zukünftig Realität oder Illusion? Bedarfsermittlung und Darstellung des realisierbaren Eigentums von Eigentumswohnungen in Wien

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Univ. Prof. i. R. Proj. Ass. DI Dr. Wolfgang Feilmayr

Armin Obruca-Hohl

01150909

Wien, 06.10.2022

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **ARMIN OBRUCA-HOHL**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "WOHNEN IM EIGENTUM - ZUKÜNFTIG REALITÄT ODER ILLUSION? BEDARFSERMITTLUNG UND DARSTELLUNG DES REALISIERBAREN EIGENTUMS VON EIGENTUMSWOHNUNGEN IN WIEN", 75 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 06.10.2022

Unterschrift

Kurzfassung

Durch die wachsende Bevölkerung in Wien ist die Nachfrage an Wohnraum ungebrochen hoch. Diese hohe Nachfrage an Wohnraum sorgt dafür, dass die Kaufpreise in den letzten Jahren deutlich angestiegen sind. Mit 01.08.2022 ist die Verordnung BGBl. NR II 230/2022, welche die Mindestkriterien bei der Kreditvergabe für den Ankauf von Eigentum restriktiver gestaltet, in Kraft getreten. Aufgrund dieser Tatsachen stellt sich die Frage, welche Voraussetzungen notwendig sind, um in Zukunft eine Eigentumswohnung erwerben zu können? Um diese Forschungsfrage beantworten zu können, werden Sekundärdaten limitiert auf die 23 Wiener Gemeindebezirke erhoben und ausgewertet. In der Auswertung wird zwischen Neubauten und Bestandsobjekte unterschieden. Zur übersichtlicheren Darstellung der Ergebnisse werden die 23 Wiener Gemeindebezirke unter Berücksichtigung von folgenden Faktoren - durchschnittliche Quadratmeterpreise, durchschnittliches Jahresnettoeinkommen, Bevölkerung und Lage - in fünf Klassen eingeteilt. Darüber hinaus werden für die Berechnungen der Kaufpreise von Eigentumswohnungen Kategorien von 2, 3 und 4 Zimmer Wohnungen in unterschiedlichen Größen herangezogen. Diese Berechnungen berücksichtigen die Anforderungen der Verordnung BGBl. NR II 230/2022. Die Anforderung des Mindestanteil an Eigenmitteln wird in den Berechnungen als erfüllt angenommen und es wird von der maximal möglichen Laufzeit ausgegangen. Die Berechnung der Schuldendienstquote, welche 40% unterschreiten muss, wird für Einzelpersonen und zwei Personen dargestellt. Zur Berechnung der Gesamtinvestitionskosten werden zu den errechneten Kaufpreisen, die Kaufnebenkosten addiert. Der Differenzbetrag der Gesamtinvestitionskosten, abzüglich der anteiligen Kaufnebenkosten und 10% vom Kaufpreis wird als Fremdkapital bezeichnet und für die Finanzierungsberechnung herangezogen. Anhand der Berechnung ist es für Einzelpersonen bei Neubauten lediglich in zwei Klassen der Kategorie 2 Zimmer Wohnung möglich eine Finanzierung darzustellen. Bei Bestandsobjekten ist es möglich in allen Klassen bei 2 Zimmer Wohnungen und in zwei Klassen bei 3 Zimmer Wohnungen eine Finanzierung darzustellen. Für zwei Personen ist es möglich bei Neubauten in allen Klassen bei 2 Zimmer Wohnungen, in allen Klassen bei 3 Zimmer Wohnungen und in zwei Klassen bei 4 Zimmer Wohnungen eine Finanzierung darzustellen. Bei Bestandsobjekten ist es möglich in allen Klassen und Kategorien eine Finanzierung darzustellen. Dennoch zeigen die erhobenen Daten, dass der Erwerb von Eigentumswohnungen für Einzelpersonen schwieriger zu realisieren ist als für zwei Personen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Die Wohnung.....	1
1.2	Forschungsfrage.....	2
1.3	Methodische Vorgangsweise	3
1.4	Kaufnebenkosten.....	5
1.4.1	Grunderwerbssteuer.....	5
1.4.2	Grundbuchseintragungsgebühr	5
1.4.3	Anwalts- und Notarkosten.....	5
1.4.4	Maklerprovision	6
1.5	Geförderter Wohnbau	6
2	Empirische Auswertung	7
2.1	Wien	7
2.1.1	Bevölkerung	8
2.1.2	Einkommen	11
2.1.3	Anzahl an Wohnungen	12
2.1.4	Quadratmeterpreise Wohnungen.....	13
2.2	Übersicht Klassifizierung	14
2.3	Klasse A Bezirke 2-9	15
2.4	Klasse B Bezirke 13, 18 und 19.....	18
2.5	Klasse C Bezirke 20 und 21.....	21
2.6	Klasse D Bezirke 10, 11, 12, 15 und 20.....	23
2.7	Klasse E Bezirke 14, 16, 17 und 23.....	26
2.8	Zusammenfassung der Klassen	29
3	Finanzierung von Eigentum	31
3.1	Finanzierungsmöglichkeiten	31
3.2	Unterlagen und Vorgaben für Finanzierungen	31
3.2.1	Besicherung	33

3.2.2	Haushaltsrechnung und Einkommen	38
3.2.3	Annuitätendarlehen, Laufzeit und Zinsen.....	39
4	Überprüfung der Finanzierbarkeit	42
4.1	Auswertung Kategorie 2 Zimmer Neubau	43
4.2	Auswertung der Kategorie 2 Zimmer Bestand.....	45
4.3	Auswertung der Kategorie 3 Zimmer Neubau	47
4.4	Auswertung der Kategorie 3 Zimmer Bestand.....	49
4.5	Auswertung der Kategorie 4 Zimmer Neubau	51
4.6	Auswertung der Kategorie 4 Zimmer Bestand.....	53
4.7	Zusammenfassung der Ergebnisse	55
4.7.1	Kategorie 2 Zimmer Wohnung Neubau und Bestand	55
4.7.2	Kategorie 3 Zimmer Wohnung Neubau und Bestand	56
4.7.3	Kategorie 4 Zimmer Wohnung Neubau und Bestand	57
5	Conclusio.....	59
	Literaturverzeichnis.....	63
	Abbildungsverzeichnis	68
	Tabellenverzeichnis	70

1 Einleitung

Sowohl im Rahmen des Studienlehrgangs, als auch im beruflichen Alltag hatte der Verfasser immer wieder mit dem Thema der Finanzierbarkeit von Eigentumsobjekten zu tun. Die Komponente der Finanzierung ist während der Bauphase genauso wie beim Verkauf an die zukünftigen Bewohner wesentlich. Für jede Projektabwicklung ist es unverzichtbar die Bewohner im Rahmen ihres Wunsches nach Eigentum bestmöglich zu unterstützen. Eine sorgfältige Kundenbetreuung minimiert zugleich das wirtschaftliche Risiko des Projektentwicklers, und ist damit auch für zukünftige Projekte von großer Bedeutung ist. Die Minimierung wirtschaftlicher Risiken hängt noch von weiteren Faktoren ab. Hierbei ist neben der Finanzierbarkeit der Objekte die Anforderung der Endnutzer, wie zum Beispiel „Lage“ wesentlich. Abgesehen von der Sichtweise des Projektentwicklers ist es für die Bewohner unumgänglich, in eine geregelte finanzielle Zukunft im Zusammenhang mit der erworbenen Eigentumswohnung, zu blicken.

In der aktuellen Situation ist der Einfluss von steigenden Kaufpreisen, steigender Zinsen und restriktiveren Kriterien bei der Kreditvergabe ein stark diskutiertes Thema in der Bevölkerung.

Dies ist der Grund, warum das gegenständliche Thema der Finanzierbarkeit von Eigentumswohnungen ausgewählt wurde.

1.1 Die Wohnung

Wohnen ist seit jeher ein Grundbedürfnis des Menschen, aber die Qualität des Wohnraumes hat sich stark geändert. Darum ist es nötig die Wohnung von mehreren Blickwinkeln zu betrachten.

„Der Mensch braucht einen Rückzugsort, einen Raum, der Schutz von den Einflüssen der Umwelt bietet. In der Vergangenheit war dieser Raum für den Menschen von großer Bedeutung und ist es bis heute. Der Wohnraum, die Wohnung ist für den Menschen ein wesentlicher Rückzugsort, da hier der Großteil seiner Zeit verbracht wird. Die Wohnung ist ein multifunktionaler Raum, der dazu dient, grundlegende Tätigkeiten, wie schlafen, kochen, essen, waschen etc. zu ermöglichen.“¹

Das gotische Wort <<wunian>> bedeutet neben dem Bleiben, das sich aufhalten auch noch zufrieden sein.²

¹ Grütter, Jörg Kurt (2021): Wohnraum planen, Springer, Wiesbaden.

² Heidegger, Martin (2014): Bauen Wohnen Denken - Vorträge und Aufsätze, Klett-Cotta, Stuttgart.

Im § 15 des Mietrechtsgesetz (MRG) werden Wohnungen nach Kategorien unterteilt.³

§ 15a. (1) Eine Wohnung hat die Ausstattungskategorie

- 1. A, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 m² beträgt, die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;*
- 2. B, wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;*
- 3. C, wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;*
- 4. D, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.*

Diese Einteilung im Gesetz dient dazu, Miethöhen für die jeweilige Kategorie zu definieren. Im Eigentum sollte die Wohnung die Ausstattungen einer Kategorie A Wohnung nach Mietrechtsgesetz erfüllen, um einen marktüblichen Verkaufspreis für Bestandsobjekte zu erzielen.

Wogegen Neubauten sich an den aktuellen Bauordnungen und den erforderlichen Bestimmungen orientieren müssen und es daher nicht möglich ist, eine Wohnung vom Ausbaustandard der oben angeführten Kategorie B bis D zu errichten.

1.2 Forschungsfrage

Im Rahmen dieser Masterthese wird das Thema Finanzierbarkeit von Eigentumswohnungen näher betrachtet. Die Schwerpunkte sind einerseits die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise von Eigentumswohnungen und andererseits die Entwicklung des durchschnittlichen Nettoeinkommens, sowie die Finanzierungsvoraussetzungen der Banken. Ziel der Arbeit ist es zu zeigen in

³ MRG 1981, Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981 idF BGBl I Nr. 50/2013

welchem Verhältnis sich diese Komponenten zueinander verhalten und unter welchen Voraussetzungen eine Finanzierung darstellbar ist.

Im Rahmen der Masterthese wird folgende Forschungsfrage vertiefend erörtert:

Zentrale Fragestellung:

- Welche Voraussetzungen sind notwendig, um in Zukunft eine Eigentumswohnung erwerben zu können?

1.3 Methodische Vorgangsweise

Die Untersuchung des Themas zur Beantwortung der zentralen Forschungsfrage erfolgte durch eine Datenrecherche. Als primäre Datenquelle wurden die Daten der Statistik Austria herangezogen. Hierzu zählen das durchschnittliche Nettoeinkommen pro Arbeitnehmer/in in Wien und Bevölkerungszahlen von Wien. Darüber hinaus wurden Daten zur Entwicklung des Quadratmeterpreises von Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2015 bis 2020, sowie die Entwicklung des durchschnittlichen Nettoeinkommens von 2015 bis 2019 in Wien erfasst. Die Daten zur Abbildung durchschnittlicher Quadratmeterpreise stammen aus Marktberichten in Wien um ein umfangreiches Bild über die Entwicklung der Jahre 2015 bis 2020 zu erhalten. Der Zeitraum wurde aufgrund der Signifikanz der Preisentwicklung von Immobilien gewählt. Um die Forschungsfrage beantworten zu können, wurden die erhobenen Daten in Zusammenhang mit den derzeit gültigen gesetzlichen Bestimmungen für Finanzierungen gestellt.

Für die Analyse wurden die Parameter Wohnungsgröße, Kaufpreis und Finanzierungskosten der Objekte betrachtet. Zur besseren Übersicht wurden Wohnungen in die folgenden Kategorien eingeteilt:

- 2 Zimmer Wohnung 50 m²
- 3 Zimmer Wohnung 70 m²
- 4 Zimmer Wohnung 90 m²

Die Kategorien wurden selbst definiert, da es zu großen Divergenzen bei Bestandsgebäuden und Neubauten kommt. Bei Neubauten wurden meist die aktuell gängigen Funktionen auf weniger Quadratmetern realisiert, als es bei vielen Altbauten der Fall war. Zum Beispiel wurden bei Bestandsobjekten das Badezimmer und die Toiletten oft nachträglich eingebaut, während das Dienstbotenzimmer bei größeren Bestandsobjekten heute nur noch in Ausnahmefällen dem ursprünglichen Zweck

dient. Auch die Nutzungen der Küchenräume, Speisekammer, etc. haben sich in den vergangenen 100 bis 150 Jahren stark verändert.

Durch diese Einteilung soll ein Überblick über die möglichen Wohnungsgrößen im Zusammenhang mit den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen geschaffen werden. Die durchschnittlichen Kaufpreise wurden anhand der gesammelten Sekundärdaten ausgewertet und analysiert. Diese Darstellung soll aufzeigen, wie viel eine Wohnung in der jeweiligen Kategorie in Wien mitsamt der Kaufnebenkosten kostet. Außerdem wurde in Neubauten und Bestandsimmobilien unterteilt.

Der zweite Parameter, soll das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer/in abbilden. Beim Einkommen wurde nicht auf sonstige Einkünfte, wie Kindergeld, Alimentationszahlungen etc. eingegangen. Es wurde hierbei vom durchschnittlichen Nettoeinkommen pro Arbeitnehmer/in aus selbständiger oder unselbständiger Erwerbsmäßigkeit ausgegangen, um eine Übersicht des verfügbaren Einkommens zu erhalten. Als Grundlage dienten die Integrierte Lohn- und Einkommensteuerstatistik von 2015 bis 2019. Die erforderlichen Eigenmittel sollten sich aus den Berechnungen, beziehungsweise aus den gesetzlichen Bestimmungen für Finanzierungen, ableiten. Es war nicht Teil dieser Arbeit, die Vermögenssituation, wie zum Beispiel Immobilienvermögen, Erbschaftsvermögen oder Wertpapiere, in Österreich zu erforschen.

Der dritte Parameter beschäftigt sich mit dem Thema Finanzierbarkeit. Hierbei wurde ein Überblick im Zusammenhang mit einer Immobilienfinanzierung und den erforderlichen Rahmenbedingungen geschaffen. Die Rahmenbedingungen, wie Besicherung, erforderliche Eigenmittel und der prozentuelle Anteil des Einkommens der jährlichen Ratenbelastung der Finanzierung wurden darin thematisiert.

Am Ende wurden die Parameter mit den drei Kategorien zusammengeführt, um eine Darstellung über einen zukünftigen Erwerb von Eigentum zu ermöglichen. Durch diese Darstellung wurde die Fragestellung, unter welchen Voraussetzungen der Erwerb von Eigentumswohnungen zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses möglich ist, beantwortet. Die weiteren Kosten, wie Betriebskosten, Heizung, Strom, Haushaltsversicherung, Multimedia etc. wurden im Zuge dieser Arbeit nicht thematisiert und haben keinen Einfluss auf die Auswertung.

1.4 Kaufnebenkosten

Im Zuge des Erwerbs von Eigentum, sind in Österreich Nebenkosten zu bezahlen. Es handelt sich hierbei um:

- Grunderwerbssteuer
- Grundbuchseintragungsgebühr
- Anwalts- und Notarkosten
- eventuell Maklerprovision

1.4.1 Grunderwerbssteuer

Für einen entgeltlichen Erwerb (wenn die Gegenleistung mehr als 70% des Grundstückswertes beträgt) ist gemäß § 7 Abs 1 Z 3 GrEStG (Grunderwerbssteuergesetz) eine Grunderwerbssteuer in der Höhe von 3,5 % vom Kaufpreis an das Finanzamt zu entrichten.⁴

1.4.2 Grundbuchseintragungsgebühr

In Österreich werden die Eigentumsverhältnisse im Grundbuch geführt. Das Grundbuch ist ein öffentliches Buch und liegt bei den zuständigen Bezirksgerichten oder Magistraten auf. Es kann in Österreich kostenlos Einsicht genommen werden. Im Zuge eines Erwerbs wird für die Eintragung ins Grundbuch eine Eintragungsgebühr nach § 2 Abs. 4 GGG (Gerichtsgebührengesetz) nach Tarifpost 9 in der Höhe von 1,1 % vom Kaufpreis an das zuständige Bezirksgericht fällig.⁵

1.4.3 Anwalts- und Notarkosten

Für die Abwicklung einer Eigentumsübertragung wird ein grundbuchsfähiger Kaufvertrag für das gegenständliche Objekt benötigt. Hierbei wird ein Notar oder ein Anwalt für die Erstellung des Kaufvertrages beauftragt. Der jeweilige Vertragserrichter ist berechtigt ein Honorar in der Höhe von 1 bis 3 % zuzüglich Umsatzsteuer (20%) vom Kaufpreis in Rechnung zu stellen.⁶ Es ist auch möglich ein Pauschalhonorar zu vereinbaren, um Kosten einzusparen.

Der Kaufvertrag muss, damit er grundbuchsfähig beziehungsweise ins Grundbuch eingetragen werden kann, von der kaufenden- und verkaufenden Partei notariell beglaubigt unterfertigt werden. Diese Beglaubigungskosten sind in § 25 NTG

⁴GrEStG 1987, Grunderwerbssteuergesetz, BGBl. Nr. 309/1987 idF BGBl. I Nr. 104/2019

⁵GGG 1984, Gerichtsgebührengesetz, BGBl. Nr. 501/1984 idF BGBl. I Nr. 61/2022

⁶BMJ 2022 Bundesministerium für Justiz

https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/Seite.210150.html
abgerufen am 20.06.2022

(Notariatstarifgesetz) geregelt. Für die weiteren Kalkulationen in dieser Arbeit werden Beglaubigungskosten mitsamt Barauslagen von pauschal € 500,00 angenommen.⁷

1.4.4 Maklerprovision

Im Zuge des Verkaufes einer Immobilie, sofern diese nicht privat erfolgt, ist in der Regel ein Makler als Doppelmakler nach § 5 MaklerG (Maklergesetz) bestellt.⁸ Nach § 8 MaklerG (Maklergesetz) ist der Makler für die erfolgreiche Vermittlung berechtigt, von der verkaufenden, sowie von der kaufenden Partei, sofern nichts anderes vereinbart ist eine ortsübliche Provision zu verrechnen.⁹

Die Höhe der Provision wird in der Verordnung über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler unter dem § 15 wie folgt geregelt:¹⁰

- 4 % zzgl. USt (20%) bei einem Wert bis € 36.336,42
- € 1.453,46* bei einem Wert von € 36.336,43 bis € 48.448,50
- 3 % zzgl. USt (20%) bei einem Wert von mehr als € 48.448,50

*Schwellenwertregelung gem. §12 Abs. 4 ImmobilienmaklerVO¹¹

1.5 Geförderter Wohnbau

Die Stadt Wien fördert im Gegensatz zu anderen Bundesländern, lediglich den Bau, die Sanierung von Wohnungen und die Errichtung von Dachgeschossausbauten für den Eigenbedarf.¹² Demnach ist es im Zusammenhang mit der Abbildung der Finanzierung nicht möglich die Daten zu prüfen, ob beim Erwerb eine Wohnbauförderung in Anspruch genommen wurde oder nicht. In diesem Fall müssten sämtliche Daten auf die im Grundbuch ersichtlichen Transaktionen mit Fördermittel eingeschränkt werden. Der verwendete Datensatz bildet keine Kaufpreise von geförderten Wohnungen ab und daher wird eine Wohnbauförderung in der Arbeit nicht näher thematisiert.

⁷NTG 1978, Notariatstarifgesetz, BGBl. Nr. 576/1973 idF BGBl. I Nr. 40/2017

⁸MaklerG 1996, Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 112/2018

⁹MRG 1981, idF BGBl. I Nr. 50/2013

¹⁰ImmomaklerVO 1996, Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010

¹¹ImmomaklerVO 1996, idF BGBl. II Nr. 268/2010

¹²WWFSG 1989, Neubauverordnung 2007, LGBl. Nr. 27/2007

2 Empirische Auswertung

Die in der Arbeit verwendeten Datensätze stammen von Statistik Austria, sowie von Immobilienmarktberichten der Firma EHL/BUWOG, Wien. Die Daten der Immobilienmarktberichte stützen sich auf durchgeführte Transaktionen, die im Grundbuch ersichtlich sind.

Um die 23 Wiener Gemeindebezirke besser abzubilden, wurden diese anhand des durchschnittlichen Quadratmeterpreises, des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommens pro Arbeitnehmer/in, der Bevölkerung und der Lage klassifiziert. Durch die Klassifizierung erfolgte eine Einteilung in fünf Klassen. Die Klassen werden als Klasse A, B, C, D und E bezeichnet. Der erste Wiener Gemeindebezirk wurde aufgrund der hohen Divergenz bei Einkommen und Quadratmeterpreisen zu den restlichen Bezirken nicht in diese Auswertung aufgenommen.

2.1 Wien

Das schnelle Wachstum von Großstädten in Kombination mit der Verknappung von Bodenressourcen ist vielerorts ein enormer Preistreiber und stellt Käufer von Wohnimmobilien vor eine finanzielle Herausforderung.

Im Jahr 2019 wurde Wien durch die internationale Beratungsagentur Mercer zum 10. Mal als Stadt mit der höchsten Lebensqualität eingestuft. Es wurden dabei 39 Kriterien untersucht, darunter Gesundheitsstandards, politische Stabilität, Wirtschaftslage, Bildungssystem, Wohnungsmarkt und Naturschutz.¹³

In diesem Kapitel wird ein Überblick über die Flächen der Stadt Wien, die Bevölkerungsentwicklung, sowie die Preis- und Einkommensentwicklung in Wien näher beschrieben.

Das Stadtgebiet von Wien erstreckt sich über 41.487 Hektar und teilt sich in 23 Gemeindebezirke, davon sind Grünflächen, wie Parkanlagen, landwirtschaftliche Flächen, Wälder circa die Hälfte der Stadtfläche.¹⁴

Der größte Grünflächenanteil in innerstädtischer Lage befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk mit 671,5 Hektar. In den Bezirken 10, 13, 14, 19, 21 und 22 ist der

¹³ Mercer LLC, 2019 city ranking, 2019 <https://mobilityexchange.mercer.com/Insights/quality-of-living-rankings> abgerufen am 19.08.2022

¹⁴Stadt Wien MA41, Stadtgebiet – Statistiken, 2022

<https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/stadtgebiet/> abgerufen am 19.08.2022

Grünflächenanteil mehr als 1.000,00 Hektar groß. Der 22. Bezirk hat einen Grünflächenanteil von 5.582,9 Hektar und hat mit dieser Fläche beinahe dieselbe Grünfläche wie die Bezirke 13. (2.650,4 Hektar Grünfläche) und 14. (2.024,6 Hektar Grünfläche) gemeinsam.

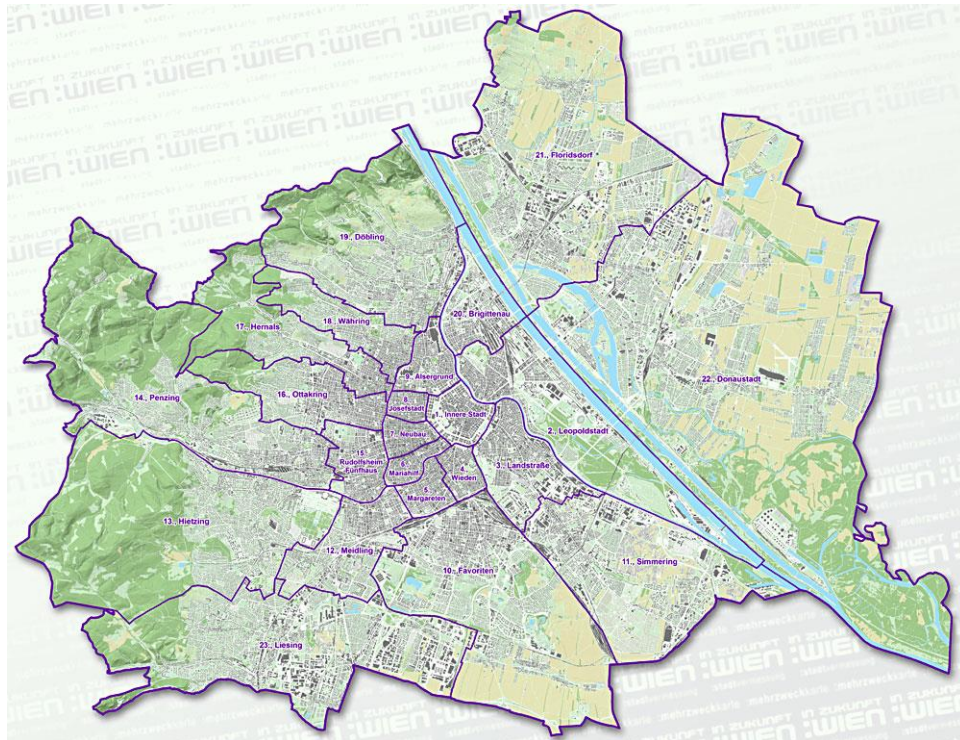


Abbildung 1 Karte von Wien, Quelle: Stadt Wien

Nicht nur in den Randbezirken von Wien ist ein hoher Grünflächenanteil, sondern auch in den Bezirken 1-9 befinden sich Park- und Grünanlage mit einer Fläche von 254,2 Hektar.

Mit in diese Berechnung fällt im 2. Wiener Gemeindebezirk der Prater und im 3. Wiener Gemeindebezirk der Stadtpark. Diese Grünflächen machen in dieser Berechnung einen beachtlichen Anteil aus. Die Bezirke 5-8 sind hingegen am dichtesten verbaut und haben lediglich einen Grünflächenanteil von 2 - 8,5 Hektar.¹⁵

2.1.1 Bevölkerung

Im Jahr 2015 lebten in Wien 1.797.337 Menschen und davon sind 595.664 Menschen im Ausland zur Welt gekommen. Dies bedeutet, dass der Ausländeranteil in Wien 33,14% ausmachte. Diese Daten wurden von Statistik Austria, durch die vom Zentralen Melderegister übermittelten Daten, zu Hauptwohnsitzmeldungen

¹⁵Stadt Wien MA 18, Realnutzungskartierung 2020, <https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/tabellen/gruenflaechen-bez.html> abgerufen am 19.08.2022

ausgewertet. Diese Auswertung machte es möglich, das Geburtsland der als Hauptwohnsitz gemeldeten Personen zu erfassen.¹⁶

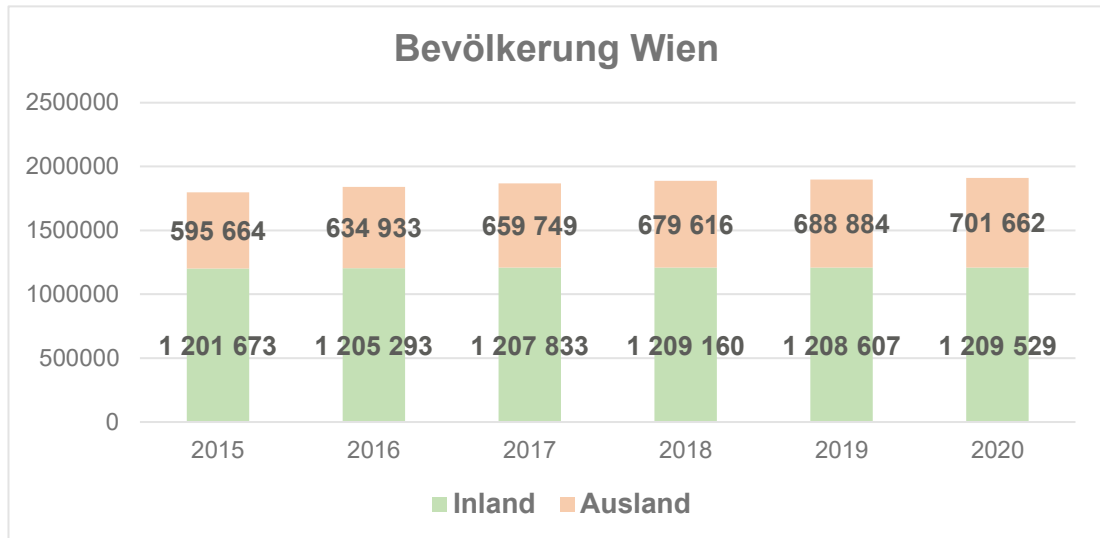


Abbildung 2: Eigene Darstellung der Bevölkerung in Wien Quelle: Statistik Austria

Die Bevölkerung in Wien wuchs in den Jahren von 2015 bis 2020 um 113.854 Menschen. Das bedeutet ein Bevölkerungswachstum von 6,33%. Die im Inland geborenen Menschen sind in diesem Zeitraum lediglich um 7.856 gestiegen und im Vergleich dazu, die im Ausland geborenen Menschen um 105.998. Dies bedeutet, dass sich die Anteile des Bevölkerungszuwachses wie folgt aufteilen:

- Inland geborene Menschen von 6,90 %
- Ausland geborenen Menschen von 93,10%

Der gesamte Ausländeranteil in Wien lag im Jahr 2020 bei 36,71 % und ist im Vergleich zu 2015 damit um 3,57% angestiegen. Das gesamte Bevölkerungswachstum in Wien 2015 bis 2020 in der Höhe von 113.854 war außerordentlich hoch. Im Vergleich dazu lebten in der Stadt Graz im Jahr 2020 291.020 Menschen.¹⁷ Damit entspricht nur das Wachstum in Wien vergleichsweise 39,13% der gesamten Bevölkerung der Stadt Graz von 2020. Die Stadt Wien wuchs also in fünf Jahren, um mehr als ein Drittel der Gesamtbevölkerung der zweitgrößten Stadt Österreichs.

Im Zuge der Auswertung wurde die Bevölkerung in folgende Altersgruppen unterteilt:

- **0-29 Jahre**
- **30-64 Jahre**
- **>65 Jahre**

¹⁶ Statistik Austria, Bevölkerung zu Jahresbeginn ab 1982, 2022

¹⁷ Wirtschaftspolitisches Berichts- und Informationssystem Land Steiermark, Einwohner ab 2002, <https://wibis-steiermark.at/bevoelkerung/struktur/einwohner-gesamt/> abgerufen am 19.08.2022

Die Einteilung der Gruppe von 0-29 Jahren erfolgte aufgrund der Auswertung der Hochschulstatistik von Statistik Austria, denn von 2020/2021 waren in Österreich rund 254.000 Personen zwischen 20 und 30 an einer Fakultät inskribiert.¹⁸ Die weiteren Gruppen wurden aufgrund des möglichen Pensionsantrittsalters von 60 (Frauen) bis 65 (Männer) Jahren definiert.¹⁹

Im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung in Wien im Jahr 2020 liegt der Anteil der 0-29 Jährigen bei 17%, der 30-64 Jährigen bei 49% und der Personen über 65 Jahre bei 34%. Das Durchschnittsalter in Wien liegt 2020 bei 41,0 Jahren und ist im Vergleich zu den anderen Bundesländern das Bundesland mit den niedrigsten Altersdurchschnitt in Österreich. Der 1. Wiener Gemeindebezirk ist mit 47,5 Jahren der „älteste Bezirk“ und der 11. Wiener Gemeindebezirk ist mit 39,3 Jahren der „jüngste Bezirk“ Wiens.²⁰

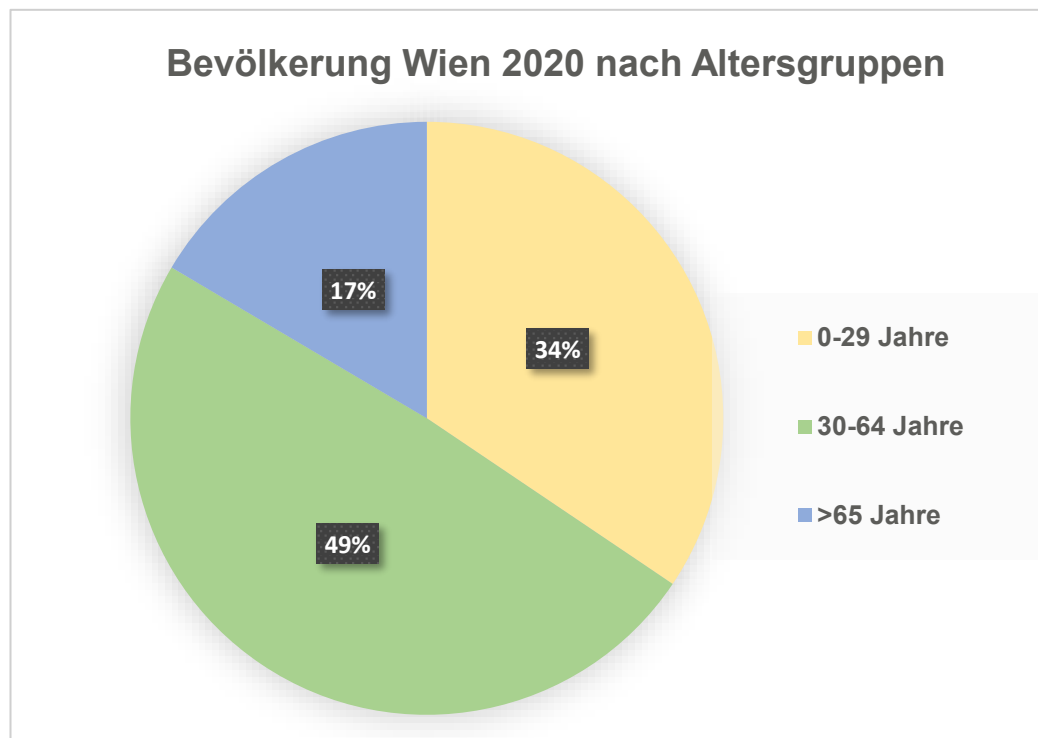


Abbildung 3 Eigene Darstellung der Bevölkerung Wien nach Altersgruppen, Quelle: Statistik Austria

¹⁸ Statistik Austria, Hochschulstatistik – Studierende im Wintersemester 2020/2021, abgerufen am 19.08.2022

¹⁹ Österreichische Sozialversicherung, Pensionsantritt, <https://www.sozialversicherung.at/servicescalculations/views/pensionsantritt/input.xhtml?faces-redirect=true&contentid=10007.820973> abgerufen am 19.08.2022

²⁰ Stadt Wien MA 23, Bezirke in Zahlen, 2020, <https://www.wien.gv.at/statistik/bezirke/> abgerufen am 19.08.2022

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass in Zukunft die Zahl der in Österreich geborenen Personen nur flach ansteigt, wohingegen die Anzahl der im Ausland geborenen Personen deutlich zunimmt. Laut dieser Bevölkerungsprognose erreicht im Jahr 2028 die Stadt Wien eine Bevölkerung von 2 Millionen Menschen.²¹

Bevölkerungsentwicklung nach Geburtsland 2002 bis 2048

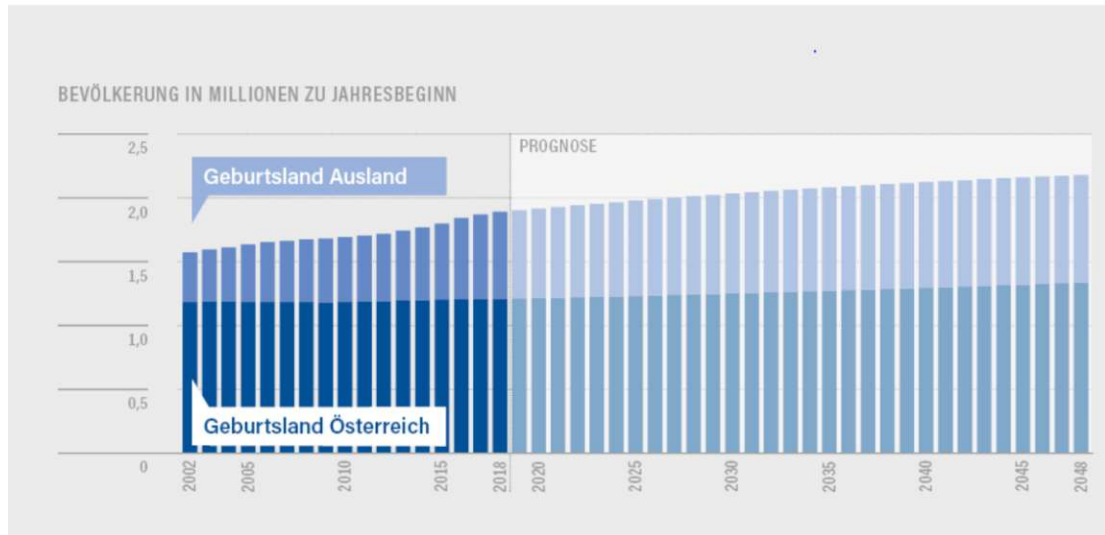


Abbildung 4 Bevölkerungsentwicklung Wien, Quelle: Stadt Wien/Statistik Austria

2.1.2 Einkommen

Die ausgewerteten Daten stammen aus der integrierten Lohn- und Einkommensteuerstatistik der Statistik Austria und diese wurden in den Jahren 2015 bis 2019 von Statistik Austria ausgewertet. Die Zahlen von 2020 wurden noch nicht

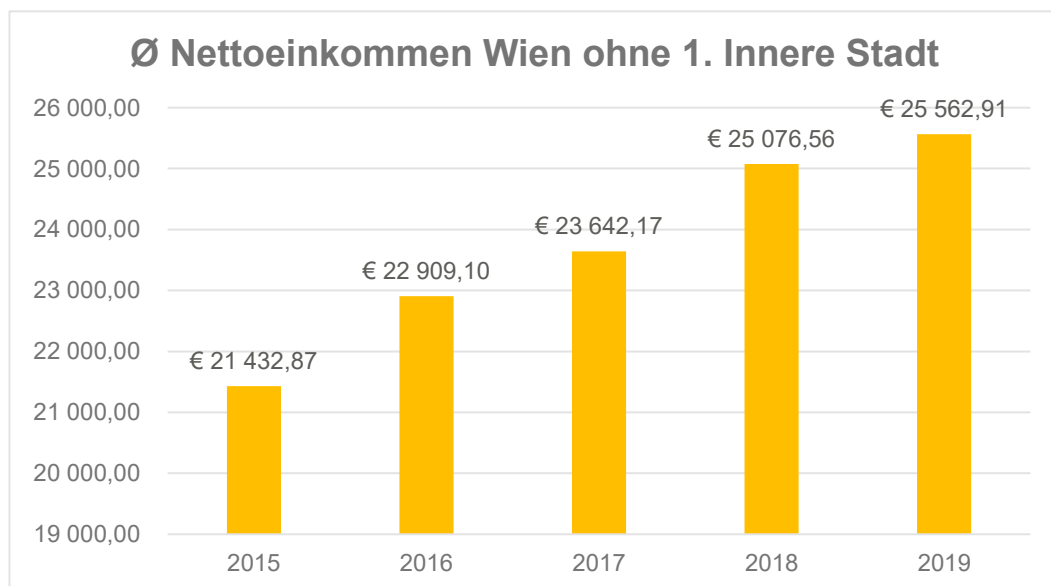


Abbildung 5 eigene Darstellung, durchschnittliches Nettoeinkommen Wien, Quelle: Statistik Austria

²¹ Stadt Wien MA 23, Prognoseergebnis Wien 2018 bis 2048, 2020, <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/tabellen/bev-2048.html> abgerufen am 19.08.2022

seitens Statistik Austria analysiert. Die Auswertung erfolgte nach erwerbstätigen Arbeitnehmer/innen im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoeinkommen in Wien. Vom Jahr 2015 bis 2019 ist eine Einkommenssteigerung von € 4.130,03 netto pro Jahr eingetreten. Die Steigerungen der einzelnen Jahre fielen hier deutlich unterschiedlicher aus, von 2015 zu 2016 lag die Steigerung bei 6,89%, von 2016 zu 2017 lag die Steigerung bei 3,20%, von 2017 zu 2018 lag die Steigerung bei 6,07% und von 2018 zu 2019 lag die Steigerung bei 1,94%. Im Vergleich von 2015 zu 2019 ist eine Steigerung des durchschnittlichen Nettoeinkommens von 19,27 % zu beobachten. Die Bezirke mit dem höchsten Durchschnittseinkommen pro Arbeitnehmer/in (ohne 1. Bezirk) waren im Jahr 2019 der 13. Wiener Gemeindebezirk mit € 31.549,40 und der 19. Wiener Gemeindebezirk mit € 30.127,22. Die Bezirke mit dem geringsten Durchschnittseinkommen pro Arbeitnehmer/in waren der 15. Wiener Gemeindebezirk mit € 20.778,15 und der 20. Wiener Gemeindebezirk mit € 21.159,78.

2.1.3 Anzahl an Wohnungen

Die Daten der Auswertung stammen aus der letzten Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011. Nach Rücksprache mit Statistik Austria erfolgt eine Zählung alle 10 Jahre. Daher ist es leider nicht möglich aktuellere Daten zu verwenden. Die Daten wurden nach Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldung ausgewertet. Es wurde für das gesamte Wiener Stadtgebiet eine Wohnungsanzahl von 837.617 erhoben.

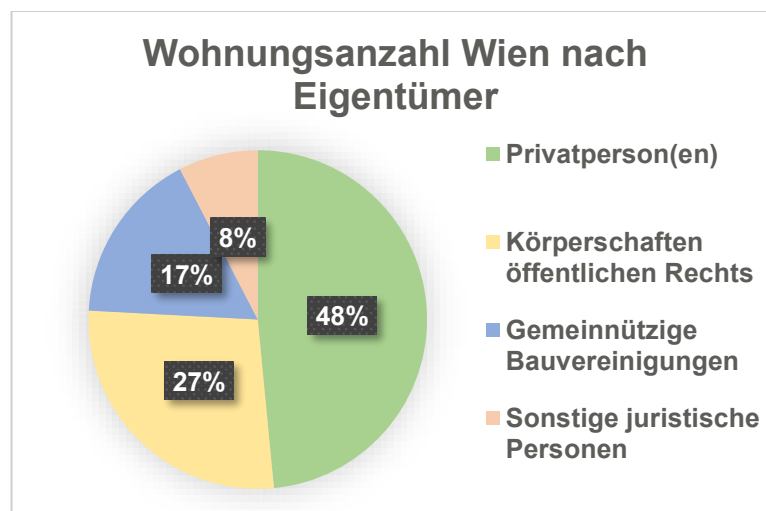


Abbildung 6 eigene Darstellung, Wohnungsanzahl Wien nach Hauptwohnsitzmeldung, Quelle: Statistik Austria

Von den gesamt 837.617 Wohnungen waren im Jahr 2011, bei 406.047 (48%) Privatpersonen Eigentümer. Bei 229.222 (27%) waren Körperschaften des

öffentlichen Rechts, bei 138.706 (17%) Gemeinnützige Bauvereinigungen und bei 63.642 (8%) juristische Personen Eigentümer.

Demnach sind beinahe 50% der Wohnungen im Eigentum von Privatpersonen.

2.1.4 Quadratmeterpreise Wohnungen

Zur Ermittlung der Quadratmeterpreise in Wien wurden Marktberichte von der Firma EHL/BUWOG ausgewertet. Die Datensätze wurden anhand von im Grundbuch ersichtlichen Transaktionen ausgewertet. Die Auswertung ermöglichte eine Unterteilung in Neubauten und Bestandsimmobilien, jedoch ermöglichte die Auswertung keine weitere Unterteilung in geförderte Wohnungen oder Genossenschaftswohnungen.

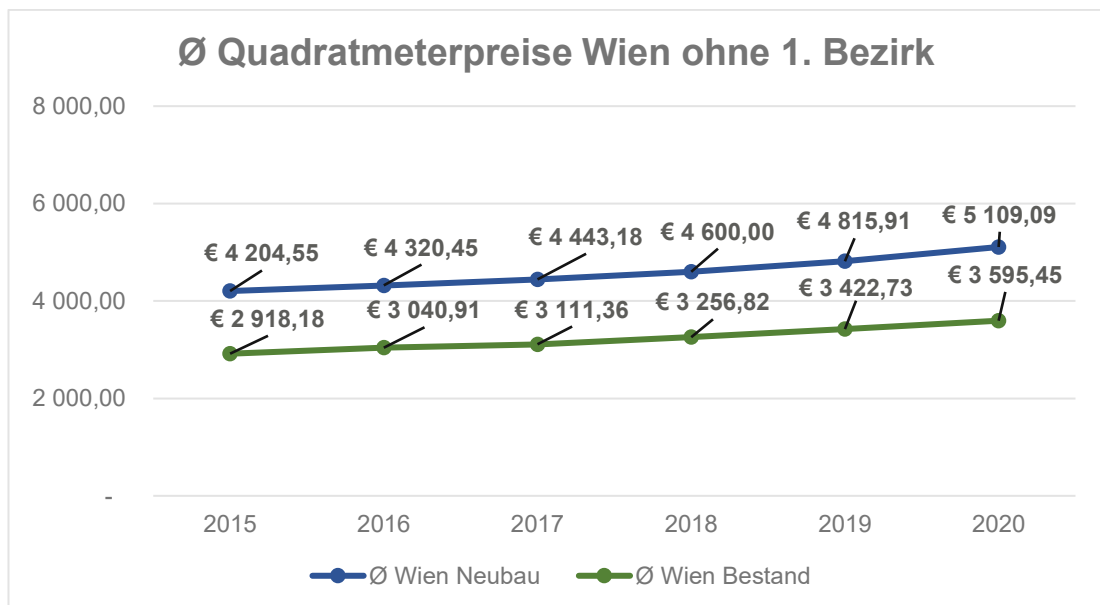


Abbildung 7 eigene Darstellung über die durchschn. Quadratmeterpreisentwicklung in Wien Quelle EHL/BUWOG Marktberichte 2015-2020

Von 2015 bis 2020 ist eine Steigerung des Quadratmeterpreises von € 904,54 bei Neubauten und bei Bestandsobjekten von € 677,27 eingetreten. Im Vergleich dazu ist der Quadratmeterpreis von 2015 zu 2016 um 2,76% bei Neubauten und 4,21% bei Bestandsobjekten gestiegen, von 2016 zu 2017 lag die Steigerung bei 2,84% von Neubauten und 2,32% bei Bestandsobjekten, von 2017 zu 2018 lag die Steigerung bei 3,53% von Neubauten und 4,67% bei Bestandsobjekten, von 2018 zu 2019 lag die Steigerung bei 4,69% von Neubauten und 5,09% bei Bestandsobjekten und von 2019 zu 2020 lag die Steigerung bei 6,09% von Neubauten und 5,05% bei Bestandsobjekten. Insgesamt ist damit eine prozentuale Preissteigerung von 2015

bis 2020 im Bereich Neubau von 21,51% und im Bereich Bestandsobjekten von 23,21% zu beobachten.

2.2 Übersicht Klassifizierung

Um die 23 Wiener Gemeindebezirke hinsichtlich der Forschungsfrage übersichtlicher abzubilden, wurden diese anhand der durchschnittlichen Quadratmeterpreise, des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommens pro Arbeitnehmer/in, der Bevölkerung und der Lage klassifiziert. Durch die Klassifizierung erfolgte eine Einteilung in die folgenden 5 Klassen:

- Klasse A Bezirke 2-9
- Klasse B Bezirke 13,18,19
- Klasse C Bezirke 21, 22
- Klasse D Bezirke 10,11,12,15,20
- Klasse E Bezirke 14,16,17,23

Der 1. Wiener Gemeindebezirk wurde aufgrund der hohen Divergenz bei Einkommen und Quadratmeterpreisen zu den restlichen Bezirken nicht in diese Auswertung aufgenommen.

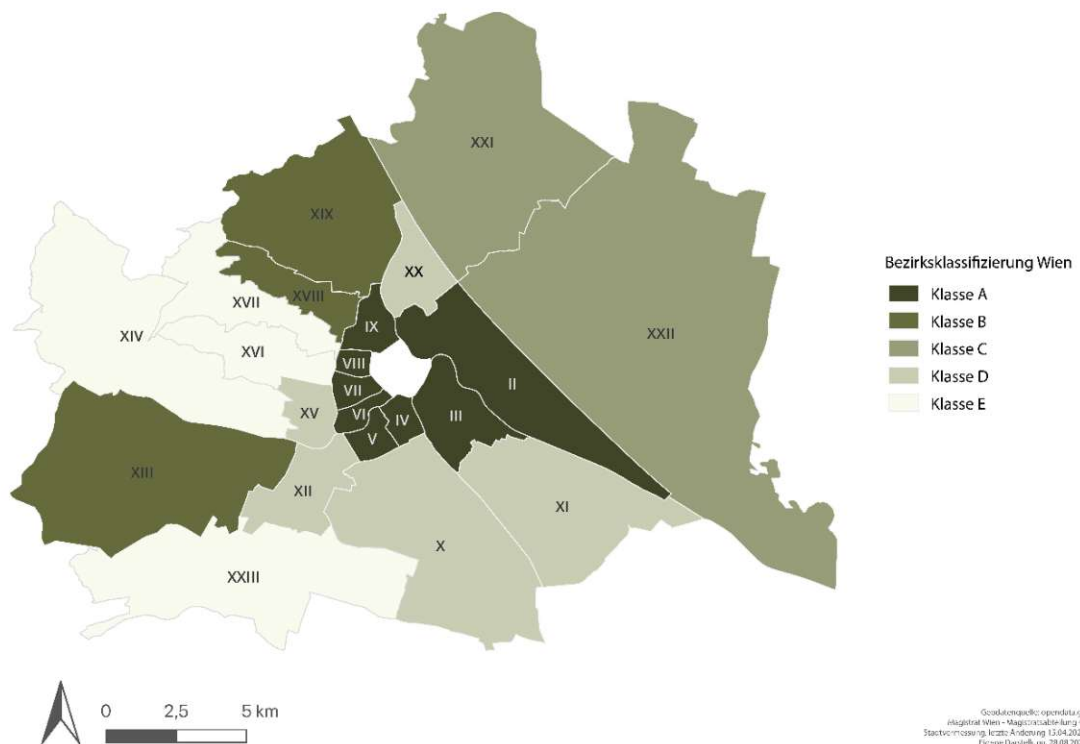


Abbildung 8 eigene Darstellung, Übersicht Einteilung der Klassen, Quelle: Stadt Wien, MA 41

2.3 Klasse A Bezirke 2-9

Diese Klasse umfasste im Jahr 2020 gesamt 416.380 Menschen. Der Anteil an nicht im Inland geborenen Personen, lag bei 39,69%. Im Vergleich zum Ausländeranteil der Wiener Gesamtbevölkerung ist der Ausländeranteil in dieser Klasse um 3% höher.

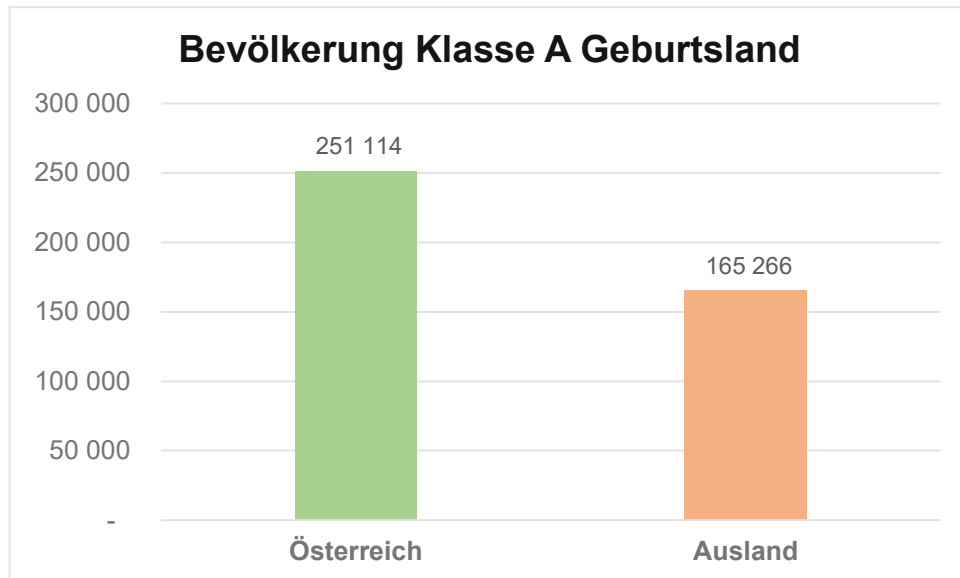


Abbildung 9 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse A Geburtsland, Quelle: Statistik Austria

Die Altersverteilung verhielt sich ähnlich im Vergleich zur Wiener Gesamtbevölkerung. Die Gruppe der 0-29 Jährigen lag bei anteilig 34%, die Gruppe der 30-64 Jährigen bei 50% und die Gruppe der über 65 Jährigen bei 34%.

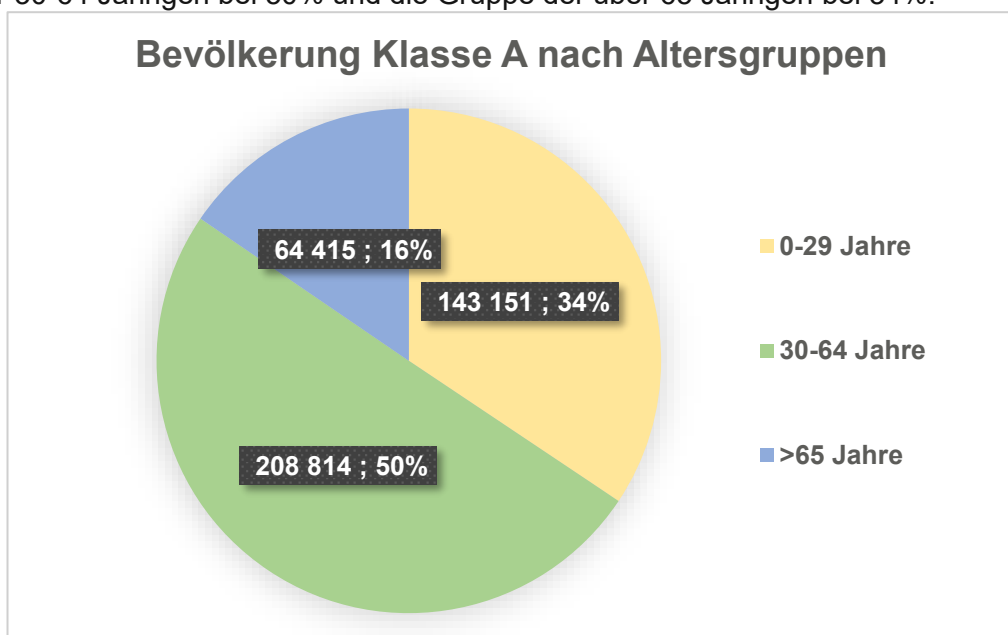


Abbildung 10 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse A nach Altersgruppen Quelle: Statistik Austria

Innerhalb der Klasse waren unterschiedliche Entwicklungen in der Steigerung des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommens pro Arbeitnehmer/in zu beobachten. Die prozentual stärkste Steigerung erfolgte im 2. Wiener Gemeindebezirk. Dort stieg von 2015 bis 2019 das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen um 23,50 %, dies bedeutete eine Steigerung von € 4.588,71. Mit € 4.792,88 stieg das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen im 9. Wiener Gemeindebezirk effektiv am höchsten. Die geringste Steigerung war im 6. Wiener Gemeindebezirk mit € 4.010,08 zu beobachten. Über die gesamte Klasse lag die Steigerung des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen von 2015 bis 2019 bei € 4.491,25 und ergab damit eine prozentuale Steigerung von 20,37%. Im Vergleich zum Durchschnitt von Wien lag diese Steigerung um 1% darüber.

Ø Nettoeinkommen Bezirke 2-9					
Bezirke	2015	2016	2017	2018	2019
Wien 2. Leopoldstadt	19 523,12	21 028,80	21 828,88	23 528,75	24 111,83
Wien 3. Landstraße	22 109,60	23 713,73	24 611,41	26 253,33	26 764,81
Wien 4. Wieden	23 962,14	25 601,95	26 625,55	28 595,50	28 518,71
Wien 5. Margareten	18 486,34	19 976,30	20 536,83	22 050,74	22 700,68
Wien 6. Mariahilf	21 892,21	23 743,68	24 377,89	25 889,85	25 902,29
Wien 7. Neubau	23 034,74	24 339,60	24 891,45	27 070,31	27 763,48
Wien 8. Josefstadt	24 560,62	26 490,58	27 152,58	29 092,22	28 944,14
Wien 9. Alsergrund	22 822,44	24 410,38	25 387,18	27 383,25	27 615,32

Tabelle 1 eigene Darstellung, Durchschnittliches netto Einkommen pro Arbeitnehmer/in in Klasse A, Quelle: Statistik Austria

Das durchschnittliche Einkommen in der Klasse A im Jahr 2019 betrug € 26.540,16.

Die Quadratmeterpreise in den Bezirken, die von der Klasse A umfasst wurden, stiegen bei Neubauten von 2015 bis 2020 zwischen € 500,00 und € 1.100,00 und bei Bestandsobjekten von € 500,00 bis € 900,00 pro Quadratmeter. Die höchste Steigerung bei Neubauten war im 5. Wiener Gemeindebezirk mit € 1.100,00 festzustellen. Dies bedeutete im 5. Bezirk eine prozentuale Steigerung von 26,83% bei Neubauten. Die geringste Steigerung bei Neubauten erfolgte im 7. Wiener Gemeindebezirk mit € 500,00. Bei Bestandsobjekten trat die höchste Steigerung mit € 900,00 in den Wiener Gemeindebezirken 2,3,4,5 und 6 ein. Interessant zu beobachten war auch, dass in diesen Bezirken bei Bestandsobjekten nicht nur dieselbe Steigerung am Quadratmeter eintrat, auch die prozentuale Steigerung lag

bei diesen Bezirken zwischen 27% und 29%. Die geringste Steigerung erfolgte mit € 500,00 in den Wiener Gemeindebezirken 7 und 9.

Ø Quadratmeterpreise Bezirke 2-9							
Bezirk	Objekt	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wien 2. Leopoldstadt	Neubau	4 600,00	4 800,00	4 950,00	5 100,00	5 200,00	5 400,00
	Bestand	3 100,00	3 300,00	3 450,00	3 600,00	3 800,00	4 000,00
Wien 3. Landstraße	Neubau	4 650,00	4 850,00	4 950,00	5 150,00	5 300,00	5 600,00
	Bestand	3 200,00	3 500,00	3 600,00	3 600,00	3 800,00	4 100,00
Wien 4. Wieden	Neubau	4 900,00	4 950,00	5 150,00	5 300,00	5 400,00	5 700,00
	Bestand	3 300,00	3 550,00	3 650,00	3 800,00	3 900,00	4 200,00
Wien 5. Margareten	Neubau	4 100,00	4 300,00	4 400,00	4 450,00	4 800,00	5 200,00
	Bestand	3 000,00	3 300,00	3 400,00	3 500,00	3 700,00	3 900,00
Wien 6. Mariahilf	Neubau	4 700,00	4 800,00	4 900,00	5 100,00	5 300,00	5 500,00
	Bestand	3 200,00	3 200,00	3 350,00	3 650,00	3 850,00	4 100,00
Wien 7. Neubau	Neubau	5 500,00	5 600,00	5 600,00	5 700,00	5 750,00	6 000,00
	Bestand	4 000,00	4 200,00	4 200,00	4 400,00	4 400,00	4 500,00
Wien 8. Josefstadt	Neubau	5 600,00	5 650,00	5 800,00	6 000,00	6 200,00	6 500,00
	Bestand	4 100,00	4 200,00	4 200,00	4 400,00	4 500,00	4 700,00
Wien 9. Alsergrund	Neubau	5 250,00	5 400,00	5 500,00	5 700,00	5 750,00	6 100,00
	Bestand	3 900,00	3 900,00	3 900,00	4 100,00	4 300,00	4 400,00

Tabelle 2 eigene Darstellung, Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Klasse A, Quelle: EHL/BUWOG Marktberichte von 2015-2020

Somit trat in der Klasse A im Durchschnitt eine Preissteigerung von 17,05% bei Neubauten und von 21,94% bei Bestandsobjekten ein. Im Vergleich zum durchschnittlichen Quadratmeterpreis von Wien lag diese Entwicklung der Klasse A um 4,47% bei Neubauten und um 1,27% bei Bestandsobjekten unter der Entwicklung von Wien.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der Klasse A betrug für Neubauten € 5.750,00 und für Bestandsobjekte € 4.237,50.

2.4 Klasse B Bezirke 13, 18 und 19

Diese Klasse umfasste 2020 gesamt 179.438 Menschen. Der Anteil an nicht im Inland geborenen Personen lag bei 30,88%. Im Vergleich zur Wiener Gesamtbevölkerung, war der Ausländeranteil um 5,83% geringer.

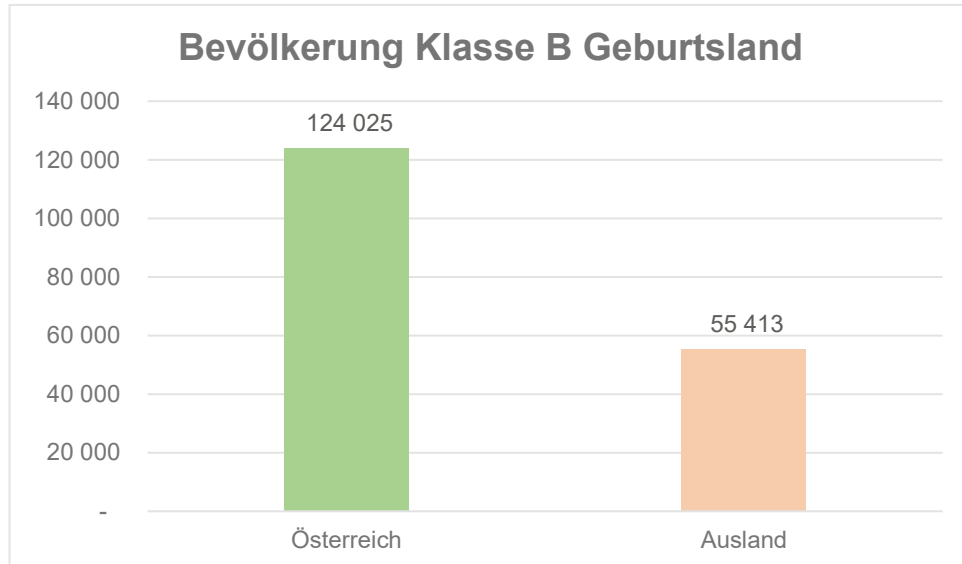


Abbildung 11 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse B Geburtsland, Quelle: Statistik Austria

Die Altersverteilung war in dieser Klasse anders, verglichen zur Wiener Gesamtbevölkerung. Die Gruppe der 0-29 Jährigen lag anteilig bei 32%, die Gruppe der 30-64-Jährigen bei 47% und die Gruppe der über 65-Jährigen bei 21%. Im Vergleich zu Wien wurde dieser Klasse von älteren Menschen bewohnt, der Anteil der über 65-Jährigen war deutlich höher verglichen zur Wiener Gesamtbevölkerung.

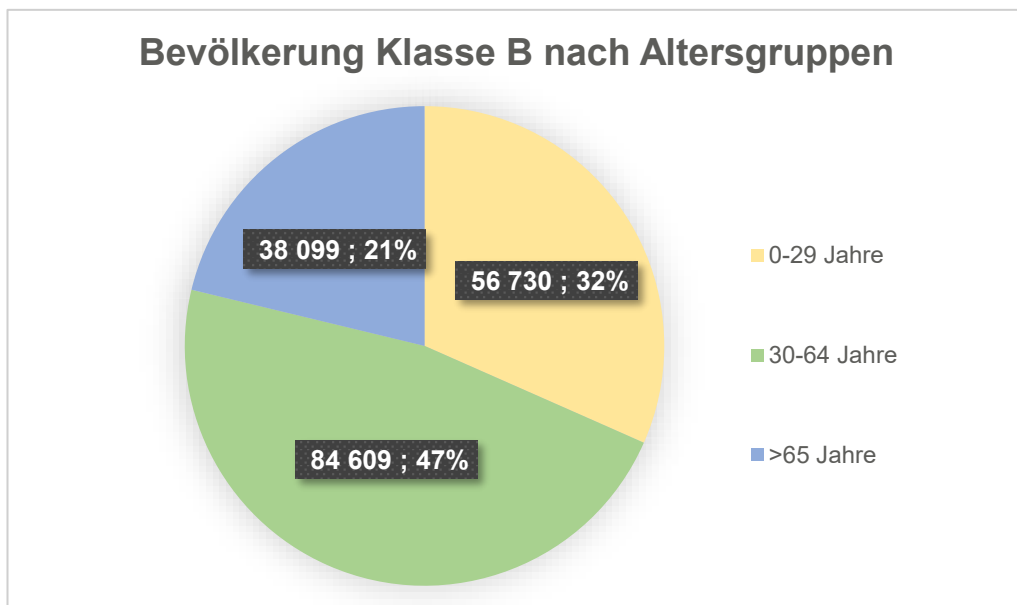


Abbildung 12 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse B nach Altersgruppen Quelle: Statistik Austria

Innerhalb der Klasse waren unterschiedliche Entwicklungen in der Steigerung des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommens pro Arbeitnehmer/in zu beobachten. Die prozentual stärkste Steigerung erfolgte im 18. Wiener Gemeindebezirk. Von 2015 bis 2019 stieg hier das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen um 20,21%. Das bedeutete eine Steigerung von € 4.936,12 und war effektiv die höchste Steigerung in dieser Klasse. Die geringste Steigerung war im 13. Wiener Gemeindebezirk mit € 3.820,60 zu beobachten. Über die gesamte Klasse lag die Steigerung beim Durchschnittsnettoeinkommen von 2015 bis 2019 bei € 4.540,98 und ergab eine Steigerung von 17,60%. Im Vergleich lag diese Steigerung um 1,67% unter der durchschnittlichen Steigerung von Wien.

Ø Nettoeinkommen Bezirke 13,18 und 19					
Bezirke	2015	2016	2017	2018	2019
Wien 13. Hietzing	27 728,80	28 730,65	30 229,72	31 469,48	31 549,40
Wien 18. Währing	24 424,65	26 189,05	27 185,20	28 531,94	29 360,76
Wien 19. Döbling	25 260,99	27 021,84	27 905,50	29 229,72	30 127,22

Tabelle 3 eigene Darstellung, Durchschnittliches netto Einkommen pro Arbeitnehmer/in in Klasse B, Quelle: Statistik Austria

Das durchschnittliche Einkommen in der Klasse B im Jahr 2019 betrug € 30.345,79

Die Quadratmeterpreise in den Bezirken, die von der Klasse B umfasst wurden, stiegen bei Neubauten von 2015 bis 2020 zwischen € 700,00 und € 1.150,00 und bei Bestandsobjekten von € 600,00 bis € 700,00. Die höchste Steigerung bei Neubauten war im 13. Wiener Gemeindebezirk mit € 1.150,00 festzustellen.

Ø Quadratmeterpreise Bezirke 13, 18 und 19							
Bezirk	Objekt	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wien 13. Hietzing	Neubau	4 950,00	5 050,00	5 250,00	5 500,00	5 700,00	6 100,00
	Bestand	3 700,00	3 800,00	3 950,00	3 950,00	4 150,00	4 300,00
Wien 18. Währing	Neubau	5 100,00	5 100,00	5 200,00	5 500,00	5 550,00	5 900,00
	Bestand	3 300,00	3 300,00	3 400,00	3 650,00	3 800,00	4 000,00
Wien 19. Döbling	Neubau	5 800,00	5 950,00	5 950,00	6 000,00	6 200,00	6 500,00
	Bestand	3 800,00	3 950,00	3 950,00	3 950,00	4 200,00	4 400,00

Tabelle 4 eigene Darstellung, Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Klasse B, Quelle: EHL/BUWOG Marktberichte von 2015-2020

Dies bedeutete im 13. Wiener Gemeindebezirk eine prozentuale Steigerung von 23,23% bei Neubauten. Die geringste Steigerung bei Neubauten erfolgte im 19. Wiener Gemeindebezirk mit € 500,00.

Bei Bestandsobjekten trat die höchste Steigerung mit € 700,00 im 18. Wiener Gemeindebezirk auf und ergab eine Erhöhung von 21,21% zu 2015. Im 13. und 19. Wiener Gemeindebezirk war die Steigerung bei Bestandsobjekten mit € 600,00 und € 700,00 beinahe ident. Die Preisentwicklung innerhalb dieser Gemeindebezirke war bis auf den 13. Wiener Gemeindebezirk bei Neubauten beinahe ident. Ein ähnliches Ergebnis war auch bei Bestandsobjekten zu beobachten, lediglich die Preise im 18. Bezirk erhöhten sich im Vergleich zu 2015 um 21,21%.

Somit trat in der Klasse B im Durchschnitt eine Preissteigerung von 16,72% bei Neubauten und von 17,59% bei Bestandsobjekten ein. Im Vergleich zum durchschnittlichen Quadratmeterpreis von Wien lag diese Entwicklung der Klasse B um 4,79% bei Neubauten und um 5,62% bei Bestandsobjekten unter der Entwicklung von Wien.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Klasse B betrug für Neubauten € 6.166,67 und für Bestandsobjekte € 4.233,33.

2.5 Klasse C Bezirke 20 und 21

Diese Klasse umfasste 2020 gesamt 363.198 Menschen. Der Anteil an nicht im Inland geborenen Personen lag bei 29,46%. Im Vergleich zum Ausländeranteil der Wiener Gesamtbevölkerung war der Anteil um 7,25% geringer.

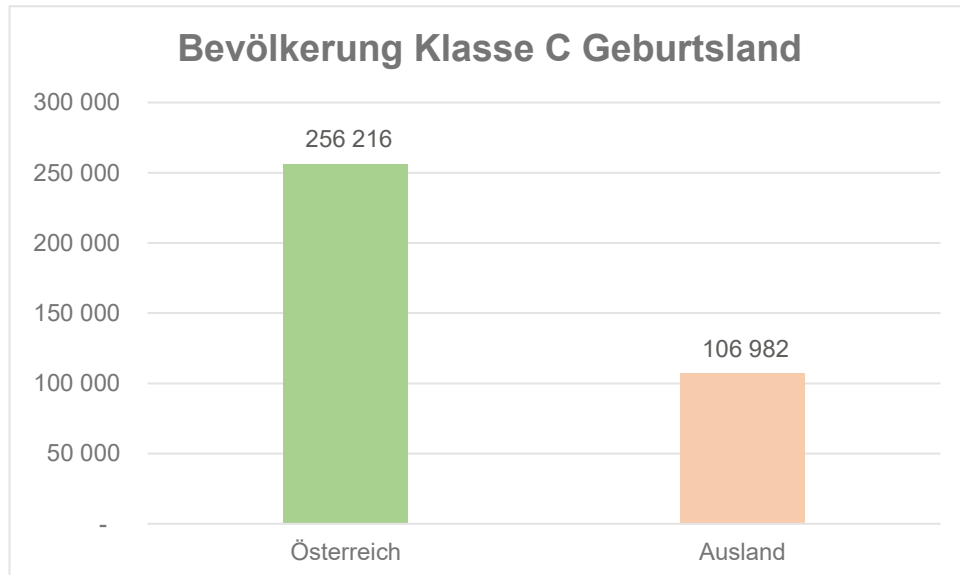


Abbildung 13 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse C Geburtsland, Quelle: Statistik Austria

Die Altersverteilung verhielt sich ähnlich im Vergleich zu Wien. Die Gruppe der 0-29Jährigen lag bei anteilig 35%, die Gruppe der 30-64 Jährigen bei 49% und die Gruppe der über 65 Jährigen bei 16%.

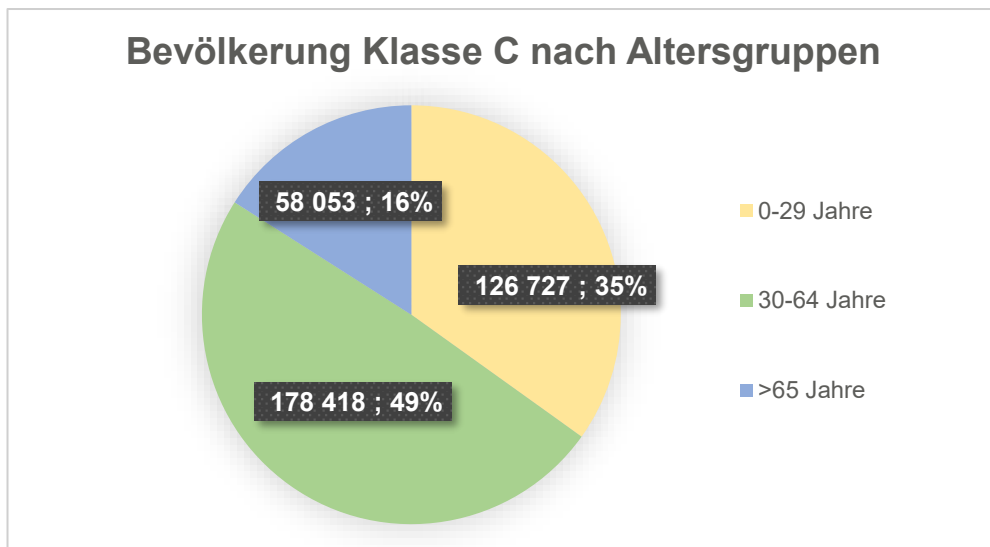


Abbildung 14 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse C nach Altersgruppen Quelle: Statistik Austria

Innerhalb dieser Klasse waren die Entwicklungen des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommens pro Arbeitnehmer/in unterschiedlich. Das Nettoeinkommen

im 21. Wiener Gemeindebezirk stieg von 2015 bis 2019 um 17,37%, dies bedeutete eine effektive Steigerung von € 3.567,70. Im 22. Wiener Gemeindebezirk stieg das Nettoeinkommen um 18,64%, dies ergab eine effektive Steigerung um € 4.073,67

In dieser Klasse lag die durchschnittliche Steigerung des Einkommens von 2015 bis 2019 bei 18,02% und effektiv bei € 3.820,68. Im Vergleich zum Durchschnitt von Wien lag die Steigerung um 1,25% darunter.

Ø Nettoeinkommen Bezirke 21 und 22					
Bezirke	2015	2016	2017	2018	2019
Wien 21. Floridsdorf	20 540,70	22 024,72	22 391,22	23 516,38	24 108,40
Wien 22. Donaustadt	21 858,25	23 491,84	24 173,82	25 364,18	25 931,92

Tabelle 5 eigene Darstellung, Durchschnittliches netto Einkommen pro Arbeitnehmer/in in Klasse C, Quelle: Statistik Austria

Das durchschnittliche Einkommen der Klasse C im Jahr 2019 betrug € 25.020,16.

Die Quadratmeterpreise in den Bezirken die von der Klasse C umfasst wurden, stiegen bei Neubauten von 2015 bis 2020 im 21. Wiener Gemeindebezirk um € 950,00 und im 22. Wiener Gemeindebezirk um € 900,00. Dies bedeutete eine prozentuale Steigerung in den Bezirken von 28,79% und 25,71%.

Ø Quadratmeterpreise Bezirke 21 und 22							
Bezirk	Objekt	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wien 21. Floridsdorf	Neubau	3 300,00	3 350,00	3 550,00	3 700,00	4 050,00	4 250,00
	Bestand	2 100,00	2 150,00	2 250,00	2 550,00	2 750,00	2 900,00
Wien 22. Donaustadt	Neubau	3 500,00	3 550,00	3 650,00	3 800,00	4 200,00	4 400,00
	Bestand	2 500,00	2 550,00	2 550,00	2 550,00	2 700,00	2 900,00

Tabelle 6 eigene Darstellung, Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Klasse C, Quelle: EHL/BUWOG Marktberichte von 2015-2020

Von 2015 bis 2020 stiegen Bestandsobjekte im 21. Wiener Gemeindebezirk um € 800,00 und im 22. Wiener Gemeindebezirk um € 400,00. Dies bedeutete eine prozentuale Steigerung von 38,10% und 16,00%. Die Preisentwicklung bei Neubauten war bei diesen Bezirken nahezu ident, lediglich bei Bestandsobjekten fiel die Steigerung unterschiedlich aus. Die unterschiedliche Steigerung bei Bestandsobjekten hatte zur Folge, dass im Jahr 2020 derselbe Quadratmeterpreis in den Bezirken erzielt werden konnte.

Somit trat in der Klasse C im Durchschnitt eine Preissteigerung von 27,21% bei Neubauten und von 26,09% bei Bestandsobjekten ein. Im Vergleich zum durchschnittlichen Quadratmeterpreis von Wien lag diese Entwicklung der Klasse C um 5,69% bei Neubauten und um 2,88% bei Bestandsobjekten über der Entwicklung von Wien.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der Klasse C betrug für Neubauten € 4.325,00 und für Bestandsobjekte € 2.900,00.

2.6 Klasse D Bezirke 10, 11, 12, 15 und 20

Diese Klasse umfasste im Jahr 2020 gesamt 571.886 Menschen. Der Anteil an nicht im Inland geborenen Personen lag bei 42,58%. Im Vergleich zum Ausländeranteil der Wiener Gesamtbevölkerung ist der Ausländeranteil um 5,87% höher.

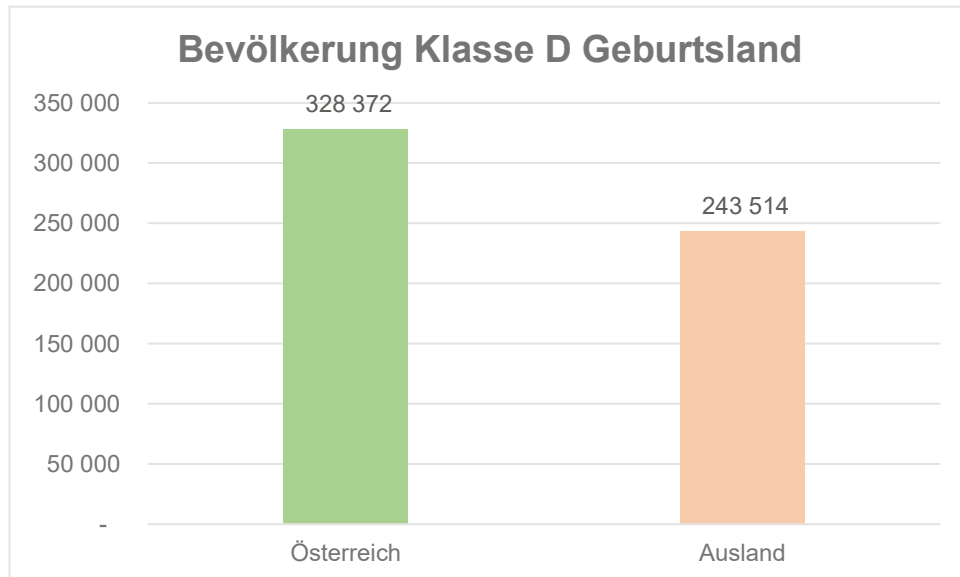


Abbildung 15 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse D Geburtsland, Quelle: Statistik Austria

Die Altersverteilung verhielt sich unterschiedlich im Vergleich zur Wiener Gesamtbevölkerung. Die Gruppe der 0-29-Jährigen lag bei anteilig 36%, die Gruppe der 30-64-Jährigen bei 49% und die Gruppe der über 65-Jährigen bei 15%. Im Vergleich zur Wiener Gesamtbevölkerung wurde diese Klasse von jüngeren Menschen bewohnt, denn der Anteil der 0-29-Jährigen war um 2% höher.

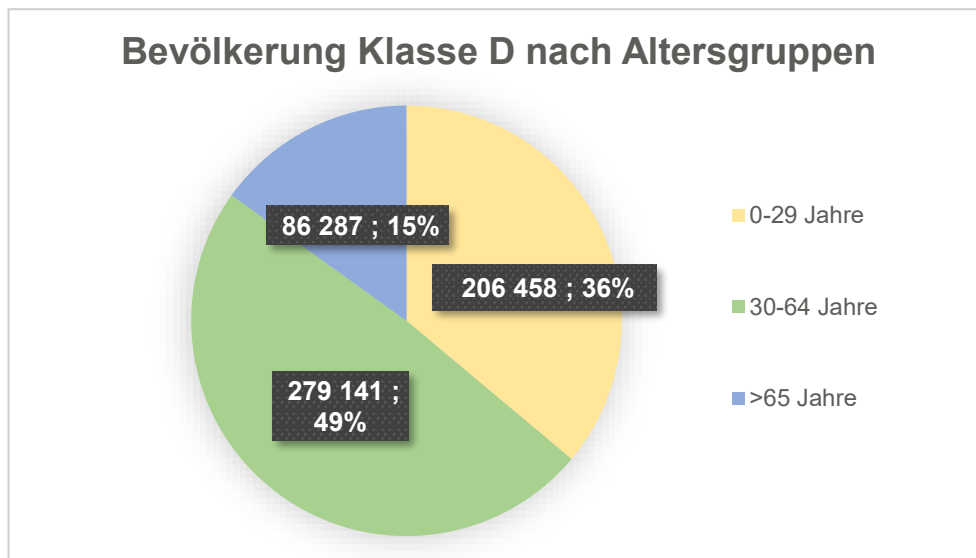


Abbildung 16 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse D nach Altersgruppen Quelle: Statistik Austria

Innerhalb der Klasse waren unterschiedliche Entwicklungen des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommens pro Arbeitnehmer/in zu beobachten. Die prozentual stärkste Steigerung erfolgte im 15. Wiener Gemeindebezirk. Von 2015 bis 2019 stieg das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen um 23,82%, dies bedeutete eine effektive Steigerung von € 3.997,03.

Ø Nettoeinkommen Bezirke 10,11,12,15 und 20					
Bezirke	2015	2016	2017	2018	2019
Wien 10. Favoriten	18 169,37	19 362,81	19 905,08	20 978,70	21 607,09
Wien 11. Simmering	19 104,46	20 411,93	20 929,32	22 038,17	22 510,58
Wien 12. Meidling	18 686,22	19 979,05	20 661,15	21 931,71	22 578,14
Wien 15. Rudolfsheim-Fünfhaus	16 781,12	18 129,97	18 889,84	20 225,31	20 778,15
Wien 20. Brigittenau	17 750,73	18 840,01	19 408,27	20 609,08	21 159,78

Tabelle 7 eigene Darstellung, Durchschnittliches netto Einkommen pro Arbeitnehmer/in in Klasse D, Quelle: Statistik Austria

Die geringste Steigerung war im 11. Wiener Gemeindebezirk mit € 3.406,11 festzustellen. Über die gesamte Klasse lag die Steigerung des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen von 2015 bis 2019 bei € 3.628,37 und ergab eine prozentuale Steigerung von 20,05%. Im Vergleich zum Wiener Durchschnitt lag diese Steigerung um 0,78% darüber.

Das durchschnittliche Einkommen in der Klasse D betrug im Jahr 2019 € 21.726,75.

Die Quadratmeterpreise in den Bezirken, die von der Klasse D umfasst wurden, stiegen bei Neubauten von 2015 bis 2020 zwischen € 900,00 und € 1.400,00 und bei Bestandsobjekten von € 500,00 bis € 900,00 pro Quadratmeter. Die höchste Steigerung bei Neubauten war im 10. Wiener Gemeindebezirk mit € 1.400,00 festzustellen. Dies bedeutete im 10. Wiener Gemeindebezirk eine prozentuale Steigerung von 45,16% bei Neubauten. Die geringste Steigerung bei Neubauten erfolgte im 20. Wiener Gemeindebezirk mit € 900,00. Bei Bestandsobjekten war die höchste Steigerung mit € 900,00 ebenfalls im 10. Bezirk eingetreten. Die geringste Steigerung bei Bestandsobjekten war im 12. Wiener Gemeindebezirk mit € 500,00 festzustellen.

Ø Quadratmeterpreise Bezirke 10,11,12,15 und 20							
Bezirk	Objekt	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wien 10. Favoriten	Neubau	3 100,00	3 250,00	3 400,00	3 800,00	4 150,00	4 500,00
	Bestand	2 000,00	2 150,00	2 250,00	2 500,00	2 700,00	2 900,00
Wien 11. Simmering	Neubau	2 850,00	2 850,00	2 950,00	3 200,00	3 600,00	4 000,00
	Bestand	1 800,00	1 900,00	2 000,00	2 100,00	2 300,00	2 600,00
Wien 12. Meidling	Neubau	3 500,00	3 800,00	3 850,00	3 900,00	4 150,00	4 500,00
	Bestand	2 600,00	2 800,00	2 800,00	2 900,00	3 100,00	3 100,00
Wien 15. Rudolfsheim- Fünfhaus	Neubau	3 200,00	3 350,00	3 700,00	3 750,00	4 150,00	4 400,00
	Bestand	2 300,00	2 400,00	2 500,00	2 700,00	2 850,00	3 000,00
Wien 20. Brigittenau	Neubau	3 400,00	3 500,00	3 650,00	3 800,00	4 150,00	4 300,00
	Bestand	2 100,00	2 150,00	2 250,00	2 500,00	2 700,00	2 900,00

Tabelle 8 eigene Darstellung, Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Klasse D, Quelle: EHL/BUWOG Marktberichte von 2015-2020

Somit trat in der Klasse D im Durchschnitt eine Preissteigerung von 35,20% bei Neubauten und von 34,26% bei Bestandsobjekten ein. Im Vergleich zum durchschnittlichen Quadratmeterpreis von Wien lag diese Entwicklung der Klasse D um 13,69% bei Neubauten und um 11,05% bei Bestandsobjekten über der Entwicklung von Wien.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Klasse D betrug für Neubauten € 4.340,00 und für Bestandsobjekte € 2.900,00.

2.7 Klasse E Bezirke 14, 16, 17 und 23

Die Klasse D umfasste im Jahr 2020 gesamt 364.242 Menschen. Der Anteil an nicht im Inland geborenen Personen lag bei 34,28%. Im Vergleich zum Ausländeranteil der Wiener Gesamtbevölkerung war der Ausländeranteil um 1,89% geringer.

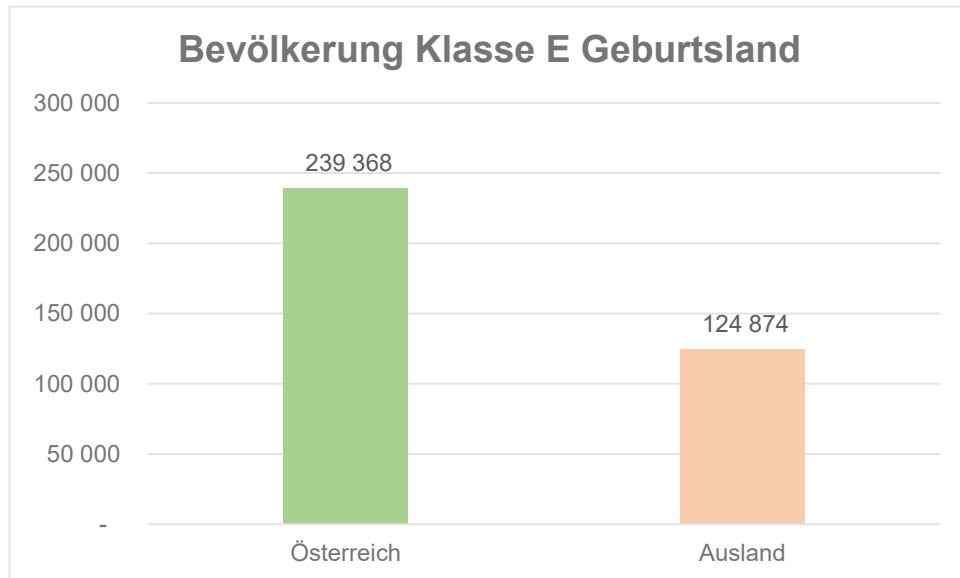


Abbildung 17 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse E Geburtsland, Quelle: Statistik Austria

Die Altersverteilung verhielt sich beinahe ident im Vergleich zur Wiener Gesamtbevölkerung. Die Gruppe der 0-29 Jährigen lag bei anteilig 33%, die Gruppe der 30-64 Jährigen bei 49% und die Gruppe der über 65 Jährigen bei 18%.

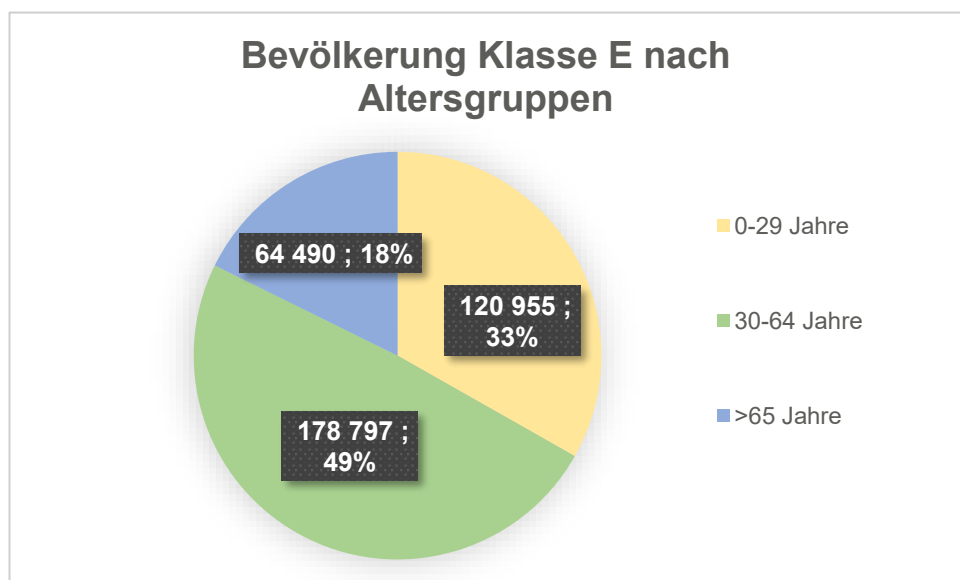


Abbildung 18 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse E nach Altersgruppen Quelle: Statistik Austria

Innerhalb der Klasse waren unterschiedliche Entwicklungen in der Steigerung des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommens pro Arbeitnehmer/in zu beobachten. Die prozentual stärkste Steigerung erfolgte im 16. Wiener Gemeindebezirk. Von 2015 bis 2019 stieg das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen um 20,69 %, dies ergab eine effektive Steigerung von € 3.895,12. Der höchste effektive Anstieg erfolgte mit € 4.024,50 im 14. Wiener Gemeinde Bezirk. Die geringste Steigerung war im 23. Wiener Gemeindebezirk mit € 3.568,53 festzustellen. Über der gesamten Klasse lag die Steigerung des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen von 2015 bis 2019 bei € 3.881,15 und ergab eine prozentuale Steigerung von 18,30%. Im Vergleich zum Durchschnitt von Wien lag diese Steigerung um 0,97% darunter.

Ø Nettoeinkommen Bezirke 14,16,17 und 23					
Bezirke	2015	2016	2017	2018	2019
Wien 14. Penzing	22 012,98	23 561,74	24 124,69	25 379,19	26 037,48
Wien 16. Ottakring	18 826,26	20 104,79	20 803,49	22 126,63	22 721,38
Wien 17. Hernals	20 384,16	21 800,77	22 437,54	23 841,22	24 420,61
Wien 23. Liesing	23 603,30	25 045,98	25 671,11	26 578,68	27 171,83

Tabelle 9 eigene Darstellung, Durchschnittliches netto Einkommen pro Arbeitnehmer/in in Klasse E, Quelle: Statistik Austria

Das durchschnittliche Einkommen in der Klasse E im Jahr 2019 betrug € 25.087,82.

Die Quadratmeterpreise in den Bezirken, die von der Klasse E umfasst wurden, stiegen bei Neubauten von 2015 bis 2020 zwischen € 450,00 und € 1.100,00 und bei Bestandsobjekten von € 400,00 bis € 800,00 pro Quadratmeter. Die höchste Steigerung bei Neubauten war im 14. Wiener Gemeindebezirk mit € 1.100,00 festzustellen. Dies bedeutete eine prozentuale Steigerung von 30,56% bei Neubauten im 14. Wiener Gemeindebezirk. Die geringste Steigerung bei Neubauten erfolgte im 17. Wiener Gemeindebezirk mit € 450,00. Bei Bestandsobjekten trat die höchste Steigerung mit € 800,00 im 16. Wiener Gemeindebezirk ein. Die geringste Steigerung erfolgte mit € 300,00 im 17. Wiener Gemeindebezirk.

Ø Quadratmeterpreise Bezirke 14,16,17 und 23							
Bezirk	Objekt	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wien 14. Penzing	Neubau	3 600,00	3 800,00	3 900,00	4 100,00	4 300,00	4 700,00
	Bestand	2 700,00	2 800,00	2 850,00	3 000,00	3 100,00	3 200,00
Wien 16. Ottakring	Neubau	3 600,00	3 600,00	3 750,00	3 900,00	4 200,00	4 500,00
	Bestand	2 200,00	2 400,00	2 500,00	2 700,00	2 850,00	3 000,00
Wien 17. Hernals	Neubau	3 800,00	3 900,00	3 950,00	4 000,00	4 100,00	4 250,00
	Bestand	2 700,00	2 700,00	2 700,00	2 800,00	3 000,00	3 000,00
Wien 23. Liesing	Neubau	3 500,00	3 650,00	3 750,00	3 750,00	3 750,00	4 100,00
	Bestand	2 600,00	2 700,00	2 750,00	2 750,00	2 850,00	3 000,00

Tabelle 10 eigene Darstellung, Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Klasse E, Quelle: EHL/BUWOG Marktberichte von 2015-2020

Somit trat in der Klasse E im Durchschnitt eine Preissteigerung von 21,03% bei Neubauten und von 19,61% bei Bestandsobjekten ein. Im Vergleich zum durchschnittlichen Quadratmeterpreis von Wien lag diese Entwicklung der Klasse E um 0,48% bei Neubauten und um 3,60% bei Bestandsobjekten unter der Entwicklung von Wien.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in der Klasse E betrug für Neubauten € 4.387,50 und für Bestandsobjekte € 3.050,00.

2.8 Zusammenfassung der Klassen

Durch die Auswertung der erhobenen Daten war es möglich einen Überblick zum durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer/in, sowie zu den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen innerhalb der Klassifizierung abzubilden.

Das durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer/in war im Vergleich zum Wiener Durchschnitt (ohne 1. Wiener Gemeindebezirk) lediglich in den Klassen A und B höher. In der Klasse B war das Einkommen mit € 4.782,89 deutlich am höchsten und lag über dem Wiener Durchschnitt. Die Klasse C und E lagen knapp

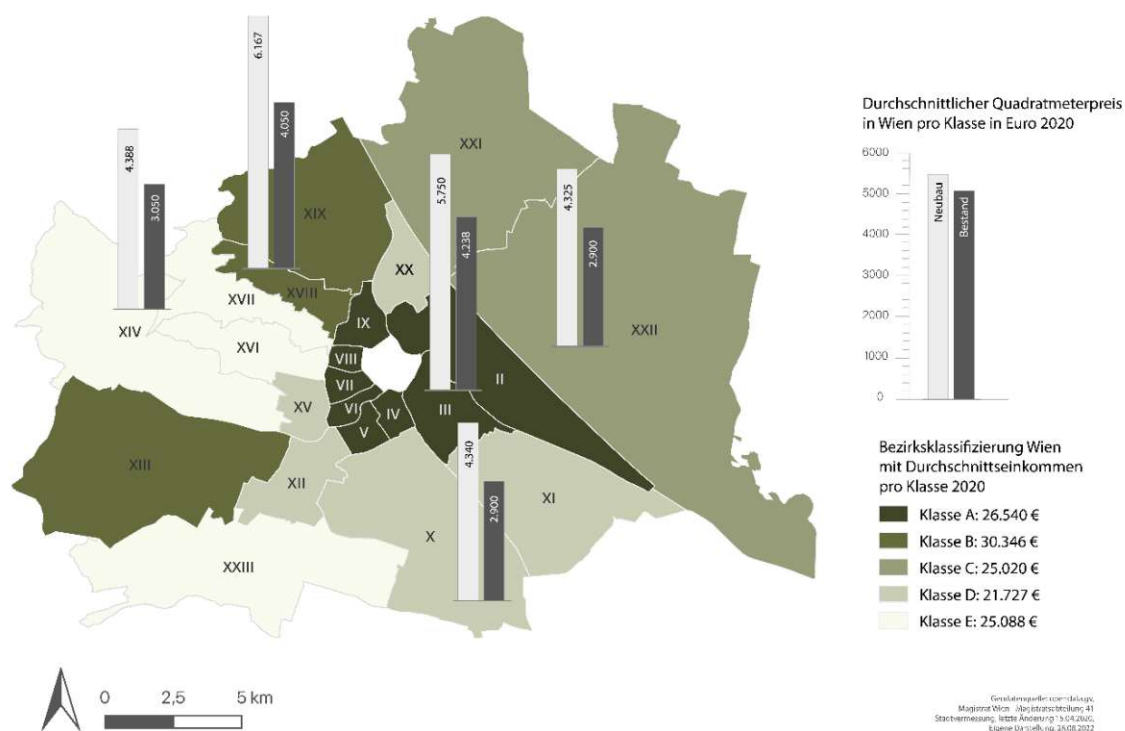


Abbildung 19 eigene Darstellung, Übersicht Klassen gesamt, Quelle: Stadt Wien MA 41 und Statistik Austria

unter dem Wiener Durchschnitt. Die Klasse D lag mit € 3.836,16 weniger Einkommen pro Jahr deutlich unter dem Wiener Durchschnitt. Im Vergleich bezogen die Arbeitnehmer/innen in der Klasse B um € 8.619,05 pro Jahr mehr als die Arbeitnehmer/innen in der Klasse D.

Ähnlich war es auch bei den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen bei Neubauten der Klassen im Vergleich mit dem Wiener Durchschnitt. Lediglich die Klasse A und B lagen über dem Durchschnitt von Wien. Der Quadratmeterpreis in der Klasse A war um € 640,91 und in der Klasse B um € 1.057,58 höher. In den restlichen Klassen C,

D und E lagen die Quadratmeterpreise zwischen € 721,59 und € 784,09 unter dem Durchschnitt von Wien. Somit gab es zwischen den Klassen Preisunterschiede von bis zu € 1.841,67 pro Quadratmeter. Bei Bestandsobjekten waren die Klassen A und B, um € 640,00 teurer als der Wiener Durchschnitt. Die Klassen C, D und E waren um € 750,00 günstiger als der Wiener Durchschnitt. Auch bei Bestandsobjekten bestand eine Preisdifferenz innerhalb der Klassen von bis zu € 1.337,50 pro Quadratmeter.

3 Finanzierung von Eigentum

Im Rahmen dieses Kapitels wird auf die verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten, die erforderlichen Unterlagen, das erforderliche Einkommen, sowie die notwendigen Sicherheiten eingegangen, um Bankenfinanzierungen darstellbar zu machen. In diesem Zusammenhang wird auf die 230. Verordnung (BGBl. II Nr. 230/2022) Bezug genommen, die mit 01.08.2022 in Kraft getreten ist. Diese Verordnung ist auf Finanzierungen anzuwenden, die zwischen dem 1.08.2022 und dem 30.06.2025 neu vereinbart werden.²²

3.1 Finanzierungsmöglichkeiten

In Österreich können Konsumenten zwischen zwei verschiedenen Bankinstituten wählen. Die mögliche Wahl besteht zwischen einer Bausparkasse oder einer herkömmlichen Bank. Die Bausparkassen verhalten sich, im Vergleich zu herkömmlichen Banken unflexibler. Im § 1 BSpKV (Bausparkassenverordnung) Abs. 1 wird die maximale Darlehenshöhe pro Bausparer (pro Person) auf € 240.000,00 mit grundbücherlicher Sicherstellung und für zwei Bausparer (zwei Personen) somit bis zu € 480.000,00 reglementiert.²³

Bei einer Bankenfinanzierung ist die Höhe der Finanzierungssumme flexibel und hängt von der Bonität des Kunden ab. Bausparkassen bieten im Gegensatz zu Banken im Vorfeld fixe Finanzierungsbedingungen, beispielsweise Zinsen, an. Banken bieten vorab keine fixe Kondition an, da jeder Kunde individuell bewertet werden muss um ein Angebot vorzulegen. Ausgezeichnet haben sich Bausparkassen in der Vergangenheit mit der Absicherung des Zinssatzes bei 6 % (Obergrenze). Die Obergrenze - auch Cap genannt - kann durch eine Einmalzahlung zu Beginn der Laufzeit als Optionsschein bei Banken erworben werden, um die jeweilige Finanzierung gegen steigende Zinsen abzusichern.²⁴ Für die Bewilligung eines Bauspardarlehens ist auch eine Bonitätsprüfung erforderlich.

3.2 Unterlagen und Vorgaben für Finanzierungen

Im Zusammenhang mit Immobilienfinanzierung, im Speziellen mit Finanzierungen für die Schaffung von Eigentum, das vom Käufer selbst bewohnt werden soll, sind der Bank verschiedenste Unterlagen und Nachweise zu erbringen. Die Banken sind nach

²²FMA 2022, Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde, idF BGBl. II Nr. 230/2022

²³BSpKV 2009, Bausparkassenverordnung, BGBl. II Nr. 335/2009 idF BGBl. II Nr. 53/2022

²⁴Erste Bank AG, 2022 Tutorial: Zinscaps, https://produkte.erstegroup.com/Retail/de/Know-How/Product_Tutorials/Zinscaps/index.phtml abgerufen am 13.07.2022

§7 VKrG (Verbraucherkreditgesetz) zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers verpflichtet.²⁵

Im Zuge der Prüfung müssen laut der mit 01.08.2022 in Kraft getretenen Verordnung (BGBl. II Nr. 203/2022) folgende Punkte von Seiten der Käufer erfüllt werden:

§ 4. Die Obergrenzen für neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen betragen:

1. für die Beleihungsquote 90%,
2. für die Schuldendienstquote 40%,
3. für die maximale Laufzeit 35 Jahre.²⁶

Demnach benötigt eine finanzierende Bank folgende Unterlagen um eine Beurteilung durchzuführen:

- Kaufpreis
- Kaufnebenkosten
- Plan des Objektes
- Baubeschreibung
- Einlagezahl oder Grundbuchsauzug
- Errichtungsdatum bzw. Fertigstellungsdatum
- Bilder bzw. einen persönlichen Termin vor Ort
- Höhe der liquiden Mittel / Eigenmittel, samt Nachweise
- Letzten drei Monatslohnzettel
- Alternativ zuletzt veranlagter Einkommensteuerbescheid
- Informationen zu bestehenden Verbindlichkeiten – Leasing etc.
- Weitere Sicherheiten falls erforderlich
- Ausweise

Die oben angeführten Unterlagen müssen Banken immer abhängig von der Besicherung einer Finanzierung vorgelegt werden. Im Zusammenhang mit den oben angeführten Unterlagen muss eine Haushaltsrechnung bei der Bank ausgefüllt und unterzeichnet werden. Die Haushaltsrechnung dient zur Abbildung des potenziell frei verfügbaren Einkommens. Der Kreditgeber ist vor Abschluss eines Kreditvertrages,

²⁵VKrG 2010, Verbraucherkreditgesetz, BGBl. I Nr. 28/2010 idF BGBl. I Nr. 1/2021

²⁶FMA 2022, Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde, idF BGBl. II Nr. 230/2022

nach §9 Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz – HIKrG dazu verpflichtet einen Kreditnehmer bzw. Verbraucher ausreichend hinsichtlich Einkommen, Ausgaben, sowie anderer wirtschaftlicher Umstände des Verbrauchers zu prüfen, um den Verbraucher einen Kredit zu gewähren.²⁷

Mit 01.08.2022 und in Kraft treten der Verordnung (BGBl. II Nr. 230/2022) darf die Schuldendienstquote nicht höher als 40 % sein und wird, wie im § 8. (1) der Verordnung beschrieben, berechnet:

*Kreditinstitute haben die Schuldendienstquote gemäß § 23h Abs. 2 Z 3 BWG nach folgender Formel zu berechnen:*²⁸

$$\text{Schuldendienstquote} = \frac{\text{Gesamtschuldendienst}}{\text{Einkommen}}$$

Zur Berechnung des Gesamtschuldendienstes werden sämtliche Zins- und Tilgungsverpflichtungen von bestehenden Kreditverbindlichkeiten gegenüber weiterer Kreditgeber des Kreditnehmers oder der Kreditnehmer per anno herangezogen. Es wird hierbei von den laufenden Annuitäten ausgegangen, denn der rechnerische Tilgungsplan wird hierbei nicht berücksichtigt. Für das Einkommen wird das jährliche Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 des EstG (Einkommensteuergesetz / BGBl. Nr. 400/1988) nach Abzug von Steuern, Abgaben und Transferzahlungen berechnet.²⁹

3.2.1 Besicherung

Für die Prüfung von Krediten ist die Besicherung ein sehr wichtiger Pfeiler, um eine positive Bewilligung zu erhalten. Üblicherweise wird die Finanzierung auf der zu erwerbenden Liegenschaft sichergestellt. Die Sicherstellung erfolgt über eine Eintragung im Grundbuch.

Für Immobilienfinanzierungen können Banken auf folgende Sicherheiten zurückgreifen:

- grundbücherliche Sicherstellung/Hypothek
- Verpfändung/Vinkulierung
- Versicherung
- Bürgschaft

²⁷HIKrG 2015, Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz, BGBl. I Nr. 135/2015 idF BGBl. I Nr. 199/2021

²⁸FMA 2022, Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde, idF BGBl. II Nr. 230/2022

²⁹FMA 2022, Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde, idF BGBl. II Nr. 230/2022

Die grundbücherliche Sicherstellung ist die gängigste Art der Besicherung, da hierfür die zu erwerbende Immobilie verwendet wird. Hier erfolgt eine Eintragung eines Pfandrechts im Grundbuch. Das Pfandrecht wird im Lastenblatt beziehungsweise C-Blatt im Grundbuch eingetragen. Maßgeblich für die Kreditentscheidung und die Besicherung der Finanzierung ist der Beleihungswert. Der Beleihungswert wird auch in Österreich von Bewertern nach deutschem Recht im § 16 PfandBG (Pfandbriefgesetz) definiert und ist durch einen unabhängigen Gutachter zu ermitteln, der über die notwendige Berufserfahrung, sowie über die erforderliche Fachkenntnis für die Ermittlung von Beleihungswerten verfügt.³⁰ Der Grund hierfür ist zu gewährleisten, dass wenn es zu einem Zahlungsausfall von seiten des Kreditnehmers kommen sollte und es nach mehrmaliger Mahnung eine Versteigerung betrieben werden muss, die Ausleihungen bei der kapitalgebenden Partei wieder einzutreiben. Im österreichischen Recht wird lediglich im Bankwesengesetz §23h Abs. 2 Zi 1 auf die Sicherstellung mit dem Begriff Beleihungsquote Bezug genommen.³¹ Mit der seit 01.August 2022 in Kraft getretenen Verordnung (BGBl. II Nr. 230/2022) sind folgende Parameter für die Berechnung der Beleihungsquote von maximal 90 % zu verwenden. Im § 7 Abs. 1 der Verordnung wird festgehalten, dass die Beleihungsquote nach § 23 h Abs. 2 Zi. 1 BWG nachfolgender Formel zu berechnen ist:³²

$$\text{Beleihungsquote} = \frac{\sum \text{private Wohnimmobilienfinanzierungen}}{\sum \min(\text{Immobilienmarktwert} - \text{Vorlasten}; \text{Hypothek}) + \text{sonstige Sicherheiten}_{CRR}}$$

Für die Summe private Wohnimmobilienfinanzierungen wird die Summe von neuen privaten Wohnimmobilienfinanzierungen, zuzüglich des aushaftenden Restbetrages bestehender privater Wohnimmobilienfinanzierungen, herangezogen. Die bestehenden privaten Wohnimmobilienfinanzierungen sind nur dann zu berücksichtigen, wenn beim selben Kreditinstitut an dieselben Kreditnehmer wie die neu vereinbarte Wohnimmobilienfinanzierung vergeben wird.³³

„ $\sum \min(\text{Immobilienmarktwert} - \text{Vorlasten}; \text{Hypothek})$ “ für die Berechnung werden die als Sicherheit dienenden Immobilien herangezogen. Die Berechnung des

³⁰Pfandbriefgesetz vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1166) geändert worden ist

³¹BWG 1993, Bankwesengesetz, BGBl. Nr. 532/1993 idF BGBl. I Nr. 36/2022

³²FMA 2022, Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde, idF BGBl. II Nr. 230/2022

³³FMA 2022, Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde, idF BGBl. II Nr. 230/2022

Marktwertes erfolgt gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 75 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 und ist wie folgt ausformuliert:

*"Marktwert" im Hinblick auf Immobilien der geschätzte Betrag, zu dem die Immobilie am Tag der Bewertung nach angemessenem Marketing im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen getätigten Geschäfts, das die Parteien in Kenntnis der Sachlage, umsichtig und ohne Zwang abschließen, vom Besitz eines veräußerungswilligen Verkäufers in den Besitz eines kaufwilligen Käufers übergehen dürfte;*³⁴

Hiervon wird der Wert von etwaigen Vorlasten und von der im Grundbuch einzutragenden Hypothek abgezogen.

Die sonstigen Sicherheiten CRR (Capital Requirements Regulation-Kapitalanforderungsverordnung) müssen den Anforderungen gemäß Artikel 207 und 212 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 entsprechen und dürfen nicht bereits als Besicherung der Finanzierung dienen.

Der vom Risikomanagement der jeweiligen Bank ausgewiesene Wert, ist unter Berücksichtigung von adäquaten Volatilitätsanpassungen für sonstige Sicherheiten CRR anzusetzen.³⁵

Banken ist es daher möglich zur Absicherung der Risiken den Kaufpreis bis zu einer Quote von 90% zu finanzieren. Die Folge ist, dass Besicherungen über die 90% Quote von Banken nicht finanziert werden dürfen. Dies dient dazu, um etwaige Risiken, wie zum Beispiel die Eintreibung bei Ausbleiben von Zahlungen offener Forderungen, abzufedern. In der Verordnung vom 01.08.2022 ist verankert, dass durch die maximale Beleihung von 90 % und daher eine rechnerische Quote von 20 % der Gesamtkosten (Kaufpreis zzgl. Kaufnebenkosten) vom Kreditanwärter in Form von Eigenmitteln eingebracht werden müssen.³⁶ Dadurch wird die Besicherung der jeweiligen Bank begünstigt, jedoch ist unklar ob derartige Eigenmittel verfügbar sind.

Verpfändungen von Vermögenswerten stellen eine alternative Besicherung zur grundbücherlichen Sicherstellung dar und können für die Beleihungsquote als sonstige Sicherheiten CRR angesetzt werden. Es ist auch möglich, dass eine Kombination aus Verpfändung von Vermögenswerten und einer Besicherung im

³⁴Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 646/2012 Text von Bedeutung für den EWR

³⁵FMA 2022, Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde, idF BGBl. II Nr. 230/2022

³⁶FMA 2022, Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde, idF BGBl. II Nr. 230/2022

Grundbuch erfolgt. Bei der Verpfändung von Vermögenswerten werden Depots oder andere Vermögensgegenstände zur Besicherung der Finanzierung verwendet.³⁷ Dies kann erfolgen, wenn Vermögenswerte für einen Ankauf nicht liquidiert werden, aber die Bank den Teil der zusätzlich finanziert wird, absichern möchte. Das Hypothekarimmobilienkreditgesetz sieht im §23 Abs 3. vor, dass im Zusammenhang mit Kreditvergaben von den Kreditgebern verlangt werden kann, dass ein Sparkonto für das Ansammeln von Kapital zu eröffnen ist, um eine weitere Sicherheit zu generieren.³⁸

Eine weitere Verpfändung ist die stille Gehaltsverpfändung, diese wird bei jeder Finanzierung angewendet, um bei einem etwaigen Zahlungsausfall auf das Einkommen des Schuldners durchzugreifen.

Versicherungen werden oftmals als Erweiterung der Absicherung abgeschlossen. Im Regelfall wird hierfür eine Ablebensversicherung, Berufsunfähigkeitsversicherung oder eine Arbeitslosenversicherung verwendet. Die Versicherung dient dazu, ein eventuelles negatives Ereignis in der Zukunft abzufedern. Im Regelfall wird die Versicherung in Form einer Vinkulierung (Auszahlungssperre der Versicherungserlöses) oder Verpfändung abgetreten. Für Immobilienfinanzierungen sind Ablebensversicherungen von besonderer Bedeutung. Die Ablebensversicherung dient als zusätzliche Sicherheit der Finanzierung und kann bei mehreren Kreditnehmern um den Passus auf Gegenseitigkeit erweitert werden. Diese Erweiterung bewirkt, dass wenn einer der beiden Darlehensnehmer stirbt, die Versicherungssumme ausbezahlt wird. Meistens erfolgt diese Art der Versicherung bei Ehepaaren oder Lebenspartnern, um durch das Ableben einer Person die Leistbarkeit, beziehungsweise die Leistbarkeit durch die verbleibende Person zu gewährleisten, speziell dann, wenn sich minderjährige Kinder im Familienverband befinden.

Bei einer Bürgschaft verpflichtet sich der Bürge, die Forderung für die er sich verbürgt hat, an den Gläubiger zu zahlen, sofern der Schuldner seiner Zahlung nicht nachkommt.³⁹ Eine Bürgschaft wird dann verwendet, wenn ein Kreditnehmer durch das eigene Haushaltseinkommen aus Sicht des Gläubigers nicht in der Lage ist die

³⁷Erste Bank und Sparkassen 2022, Welche Möglichkeiten der Kreditbesicherung stehen mir als KundIn zur Verfügung? <https://www.sparkasse.at/sgruppe/privatkunden/helpcenter/wohnen-finanzieren/wohnfinanzierung/kreditbesicherung> abgerufen am 21.07.2022

³⁸HIKrG 2015, idF BGBl. I Nr. 199/2021

³⁹Weimar, Wilhelm, Lehnhoff, Jochen (1987): Recht der Kreditsicherheiten, Gabler, Wiesbaden.

Rückzahlungsraten zu leisten. Der Gläubiger wälzt hierbei das Ausfallsrisiko teilweise auf einen Bürgen ab. Üblicherweise wird die Bürgschaft als Bürge und Zahler abgeschlossen, wodurch der Gläubiger die Möglichkeit hat, sich bei nicht Zahlung direkt an den Bürgen zu wenden. Die Erklärung der Bürgschaft muss schriftlich erfolgen. Ein solcher Freundschaftsdienst, wenn dies so zu bezeichnen ist, kann dazu führen, dass der Bürge sich selbst für etwaige Finanzierungen in der Zukunft lähmt, da die Finanzierung als bestehende Schuld für eine neue Finanzierung in der Haushaltsrechnung mitberücksichtigt wird.

3.2.2 Haushaltsrechnung und Einkommen

Um die Einreichung weiter voranzutreiben wird noch eine Haushaltsrechnung benötigt. In der Regel stellt jede Bank eine eigene Haushaltsrechnung zur Verfügung.

24h Service
05 0100 - 20111
ersteinbank.at

Ihr finanzieller Überblick Haushaltsrechnung

Auch online ausfüllbar auf www.ersteinbank.at

Name:

Datum:

Einnahmen monatlich		Alle Beträge in Euro	
KundIn	Nettoeinkommen		
	Familienbeihilfe		
	Sonstiges Einkommen (z. B. Alimente)		
PartnerIn	Nettoeinkommen		
	Familienbeihilfe		
	Sonstiges Einkommen (z. B. Alimente)		
Gesamteinnahmen monatlich			
Ausgaben monatlich		Vor Finanzierung	Nach Finanzierung
Wohnkosten (z. B. Miete, Pacht, Grundbesitzabgaben, Gas/Strom, Heizung)			
Kommunikation/Medien (z. B. Kosten für Internetanschluss, Handy, GIS)			
Mobilität (z. B. Tanken, Kfz-Versicherung, Garage, öffentliche Verkehrsmittel)			
Lebenserhaltung und Familie (z. B. Alimente, Kindergarten, Haustiere, Schulgeld)			
Sparen und Vorsorge (z. B. Bausparverträge, Versicherungen)			
Risiken absichern (z. B. Ableben, Haushalt, Unfall)			
Laufende Raten Erste Bank inkl. Leasing			
Andere laufende Raten			
Rate Bauspardarlehen			
Andere Leasingraten			
Lebenshaltungskosten (z. B. Lebensmittel, Haushalt, Bekleidung, Freizeit, Hobby, Rauchen, Geschenke)			
Gesamtausgaben monatlich			
Differenz Einnahmen		Ausgaben = frei verfügbarer Betrag	

Weitere Informationen finden Sie auf www.ersteinbank.at/wohnfinanzierung

Stand: Oktober 2017

Impressum: Medieninhaber, Hersteller, Herausgeber und Redaktion: Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
Postanschrift: Am Belvedere 1, 1100 Wien

ERSTE 

Was zählt, sind die Menschen.

Abbildung 20 Haushaltsrechnung Quelle Erste Bank

Im Zuge einer Haushaltsrechnung wird die aktuelle Situation des monatlichen Einkommens den Aufwendungen gegenübergestellt. Unter dem Punkt Einnahmen monatlich können sämtliche Einnahmen angeführt werden, jedoch haben nicht alle

Einkunftsquellen tatsächlich Relevanz für die Bank im Hinblick auf die Besicherung und die Pfändbarkeit des Einkommens. In der Haushaltsrechnung, oben erwähnt, wird die Familienbeihilfe angeführt, es ist jedoch nicht möglich Beihilfen zu verpfänden, stattdessen ist es möglich Teile des Einkommens aus einem Angestelltenverhältnis zu verpfänden.⁴⁰ Der pfändbare Teil des Einkommens hat für die Bank große Relevanz, wenn es zu einem Ausfall der Zahlung des Kreditnehmers kommen sollte. Im Zuge eines Ausfalls würde die Partei am Ende zwar versteigert werden, jedoch kann die Bank durch einen ausreichend hohen pfändbaren Anteil im Einkommen die monatlichen Raten über diesen Weg einfordern. Bei den Aufwendungen verwenden Banken teilweise sogenannte Standardsätze, diese werden durch die kategorisierten Zahlungen der Girokonten und Gehaltskonten ermittelt und daraus wird ein Durchschnitt gebildet. Im Zuge einer Haushaltsrechnung werden die Lebenshaltungskosten abgebildet und hierfür in die Kategorie vor und nach Finanzierung unterteilt. Die Unterteilung dient dazu den Kunden aufzuzeigen, wie die aktuelle Kostenstruktur (vor Finanzierung) und wie sich die zukünftige Kostenstruktur (nach Finanzierung) verhält. In der Kategorie nach Finanzierung werden sämtliche zu erwartenden Kosten von der zu erwerbenden Immobilie verwendet.

3.2.3 Annuitätendarlehen, Laufzeit und Zinsen

Mit dem Inkrafttreten der Verordnung (BGBl. II Nr. 230/2022) wird die Laufzeit von Immobilien auf maximal 35 Jahre reglementiert. Die Laufzeit hat im Rahmen einer Immobilienfinanzierung eine massive Auswirkung auf die monatlichen Annuitäten. Immobilienfinanzierungen zählen dadurch zu den langfristigen Finanzierungen, denn es wird im Regelfall eine Dauer von 5 Jahren überschreiten.⁴¹ Je geringer die Laufzeit der Finanzierung, desto höher die monatliche Annuität.

Der Zinssatz setzt sich aus dem Referenzzinssatz und dem Aufschlag (Marge) der Bank zusammen. Bei variabler Finanzierung wird als Referenzzinssatz hauptsächlich der 3 Monats EURIBOR (European Interbank Offered Rate) zuzüglich Aufschlag verwendet. Alternativ dazu können auch Fixzinssätze abgeschlossen werden. Bei Fixzinssätzen wird mit der Bank eine Zinsbindung für die Dauer von 5, 10, 15, 20 oder

⁴⁰Schuldnerberatung Wien, 2020, Lohnpfändung, <https://www.schuldnerberatung-wien.at/beratung/beratung-im-ueberblick/lohnpf%C3%A4ndung> abgerufen am 02.05.2022

⁴¹Daume, Peggy (2016): Finanz- und Wirtschaftsmathematik im Unterricht, Band 1, Springer Spektrum, Wiesbaden.

sogar die gesamte Laufzeit vereinbart. Wie hoch dieser Zinssatz ist, hängt von den Refinanzierungskosten der jeweiligen Bank ab.⁴²

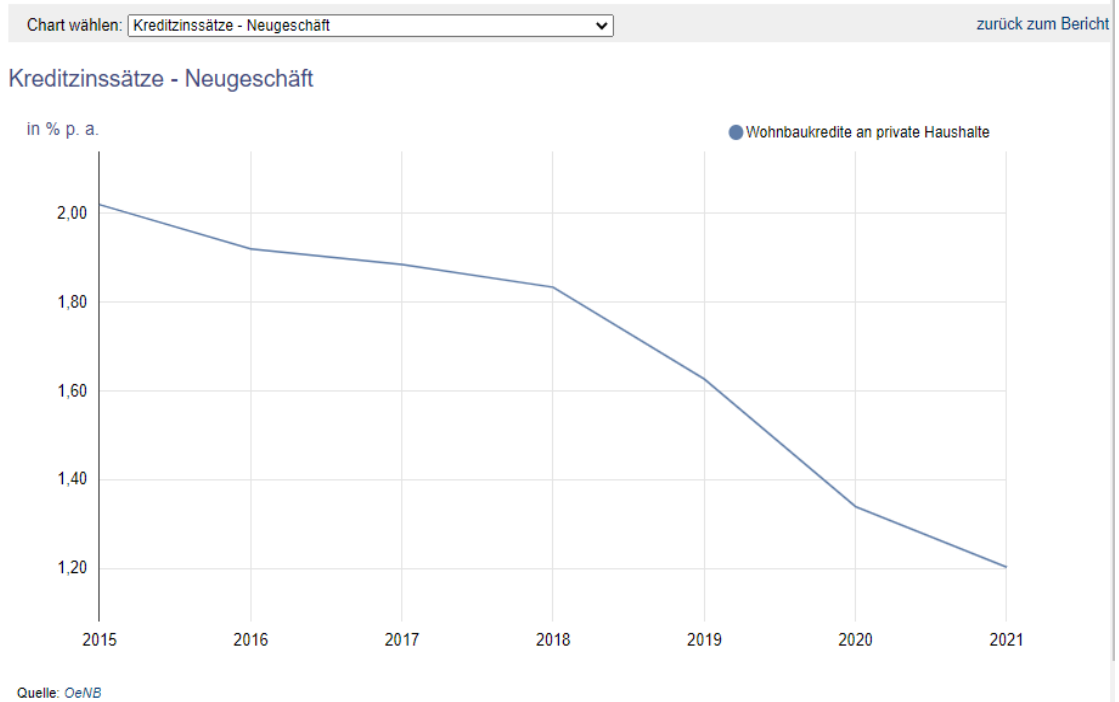


Abbildung 21 Übersicht Kreditzinssätze bei Wohnbaukrediten, Quelle OeNB

Seit 2015 ist ein Rückgang der durchschnittlichen Zinsen für neue Wohnbaukrediten zu beobachten, wodurch die monatlichen Kosten für Finanzierungen stetig geringer wurden.

Am 21.07.2022 hat die Europäische Zentralbank erstmals seit 10 Jahren den Leitzinssatz erhöht. Die EZB führte eine Erhöhung von 0 % auf 0,5 % durch.⁴³

Seit Jänner 2022 kam auch Bewegung in den 3 Monats EURIBOR, am 01.01.2022 lag der 3 Mts. EURIBOR bei -0,57 % und ist bis 20.07.2022 auf 0,125% angestiegen. Welche Auswirkungen die Erhöhung des Leitzinses vonseiten der EZB für zukünftige Immobilienfinanzierungen haben wird, ist unklar, Fakt ist aber, dass variable Finanzierungen, welche als Referenzzinssatz den 3 Monats EURIBOR vereinbart haben, seit Jahresbeginn um 0,75 % angestiegen sind.

⁴²Noosten, Dirk (2015): Die private Bau- und Immobilienfinanzierung, Springer, Wiesbaden.

⁴³European Central Bank, 2022, Our monetary policy statement at a glance - July 2022 https://www.ecb.europa.eu/press/pressconf/visual-mps/2022/html/mopo_statement_explained_july.en.html abgerufen am 22.07.2022

Grafik Euribor

Historische Euribor Werte

Zeitraum 1M 6M 1J Alles

Von 1 Jan 2015

Bis 20 Jul 2022

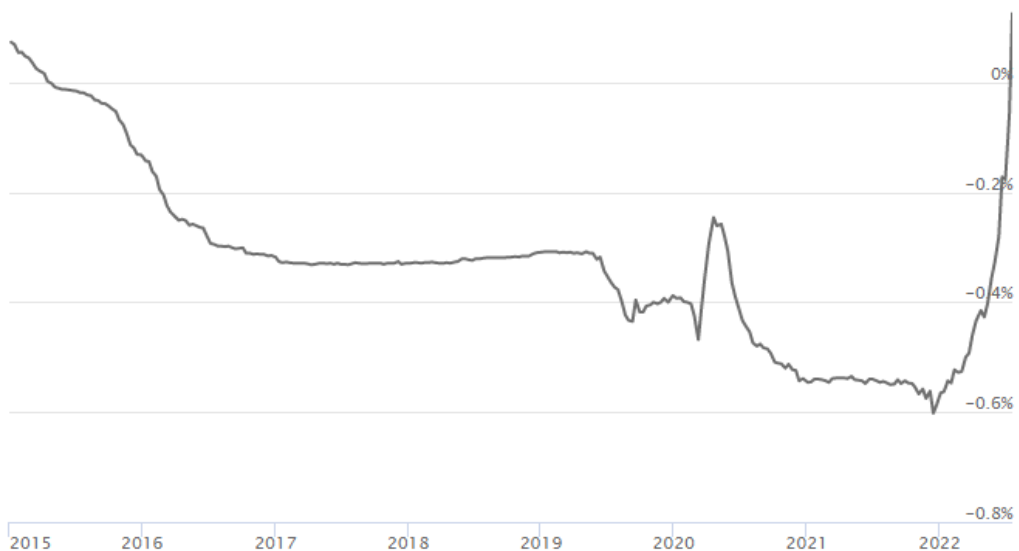


Abbildung 22 Übersicht 3 Mts. EURIBOR seit 2015, Quelle: Euribor rates

Die gängigste Form der Kreditrückführung erfolgt in Form eines Annuitätendarlehens und die gleichbleibende Kapitaldienststrategie über die Laufzeit ist charakteristisch für diese Darlehensform. Durch die gleichbleibende regelmäßige Zahlung bei einer Fixzinsvereinbarung wird diese Variante von Kreditnehmern aufgrund der Planbarkeit sehr häufig gewählt.⁴⁴

Berechnung einer Annuität:

$$A = K_0 \times \frac{i \times q^n}{q^n - 1}$$

A: Annuität

K_0 : Barwert

i: Zinssatz

q: $1 + i$

n: Darlehenslaufzeit

Diese Art der Kreditrückführung wurde auch für die Darstellung der Finanzierbarkeit gewählt.

⁴⁴Noosten, Dirk (2015): Die private Bau- und Immobilienfinanzierung, Springer, Wiesbaden.

4 Überprüfung der Finanzierbarkeit

Im Rahmen dieses Kapitels werden die zuvor aufbereiteten Daten, wie Entwicklung der Quadratmeterpreise, Entwicklung des Einkommens, sowie die Finanzierungsanforderungen zusammengeführt. Hierdurch soll abgebildet werden, welche Basisvoraussetzungen für die Finanzierbarkeit einer Eigentumswohnung erfüllt werden müssen.

Wie eingangs beschrieben wird in folgende Kategorien unterteilt:

- 2 Zimmer Wohnung 50 m²
- 3 Zimmer Wohnung 70 m²
- 4 Zimmer Wohnung 90 m²

Durch die Auswertung des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen und der durchschnittlichen Quadratmeterpreise der einzelnen Klassen lassen sich diese wie folgt darstellen:

Klassen	durchschnittliches Jahresnettoeinkommen 2019	durchschnittlicher Quadratmeterpreis Neubau 2020	durchschnittlicher Quadratmeterpreis Bestand 2020
Klasse A	26 540,16	5 750,00	4 237,50
Klasse B	30 345,79	6 166,67	4 233,33
Klasse C	25 020,16	4 325,00	2 900,00
Klasse D	21 726,75	4 340,00	2 900,00
Klasse E	25 087,82	4 387,50	3 050,00

Tabelle 11 eigene Darstellung, Übersicht der Durchschnittswerte der einzelnen Klassen, Quelle: Statistik Austria/EHL/BUWOG Marktberichte

Für die Auswertung werden die durchschnittlichen Quadratmeterpreise mit den Flächen der geschaffenen Kategorien (2,3 und 4 Zimmer Wohnungen) multipliziert, um einen Kaufpreis abzubilden. Von dem erhaltenen Kaufpreis werden anteilig die Nebenkosten berechnet. Die Nebenkosten und der Kaufpreis ergeben die gesamten Anschaffungskosten. Für die Berechnung der Finanzierung wurde die Eigenmittelquote laut BGBl. II Nr. 230/2020 berechnet und von den Anschaffungskosten gesamt abgezogen.⁴⁵ Die Differenz ergab den erforderlichen Fremdkapitalanteil. Der Fremdkapitalanteil wurde anhand der im vorherigen Kapitel

⁴⁵ FMA 2022, Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde, idF BGBl. II Nr. 230/2022

beschrieben Annuitätenformel berechnet. Der Zinssatz wurde am 23.07.2022 von der S-Bausparkasse abgerufen.⁴⁶ Die Laufzeit wurde anhand der vorgegebenen Maximallaufzeit laut BGBl. Nr. II 230/2022 mit 35 Jahren gewählt.⁴⁷ Die errechnete Annuität wurde mit dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen der jeweiligen Klasse gegenübergestellt. Um die Berechnung anschaulicher zu gestalten, wurde im Zusammenhang mit der Darstellung der Schuldendienstquote von maximal 40 % das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen von einer und zwei Personen gewählt. Es wird im Zusammenhang mit der Schuldendienstquote davon ausgegangen, dass keine bestehenden Schuldverpflichtungen vorhanden sind.

4.1 Auswertung Kategorie 2 Zimmer Neubau

Die Berechnungen dieser Kategorie haben für die einzelnen Klassen, aufgrund der Divergenz der Durchschnittsquadratmeterpreise in den Klassen zu unterschiedlichen Ergebnissen geführt.

Kategorie 2 Zimmer Wohnung NEUBAU						
Klassen		Klasse A Bezirke 2-9	Klasse B Bezirke 13,18, 19	Klasse C Bezirke 21, 22	Klasse D Bezirke 10,11,12,15,20	Klasse E Bezirke 14,16,17,23
Wohnnutzfläche in m ²		50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Anschaffung						
Quadratmeterpreis 2020	Neubau	€ 5 750,00	€ 6 166,67	€ 4 325,00	€ 4 340,00	€ 4 387,50
Kaufpreis	Neubau	€ 287 500,00	€ 308 333,33	€ 216 250,00	€ 217 000,00	€ 219 375,00
Grunderwerbs- steuer	3,50%	€ 10 062,50	€ 10 791,67	€ 7 568,75	€ 7 595,00	€ 7 678,13
Eintragungs- gebühr	1,10%	€ 3 162,50	€ 3 391,67	€ 2 378,75	€ 2 387,00	€ 2 413,13
Vertragserrichtung Treuhandschaft	1,20%	€ 3 450,00	€ 3 700,00	€ 2 595,00	€ 2 604,00	€ 2 632,50
Makler- provision	3,60%	€ 10 350,00	€ 11 100,00	€ 7 785,00	€ 7 812,00	€ 7 897,50
Notar pauschal	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Anschaffungskosten gesamt		€ 315 025,00	€ 337 816,67	€ 237 077,50	€ 237 898,00	€ 240 496,25
Finanzierung						
Ø Jahresnettoeinkommen 2019		€ 26 540,16	€ 30 345,79	€ 25 020,16	€ 21 726,75	€ 25 087,82
Eigenmittelquote lt. BGBl. II NR. 230/2020 Nebenkosten + 10% vom Kaufpreis		€ 56 275,00	€ 60 316,67	€ 42 452,50	€ 42 598,00	€ 43 058,75
Fremdkapital		€ 258 750,00	€ 277 500,00	€ 194 625,00	€ 195 300,00	€ 197 437,50
Laufzeit in Jahren max. lt. BGBl. II Nr. 230/2020		35	35	35	35	35
Zinssatz lt. S-Bsparkasse 15 Jahre fix abgerufen am 23.07.2022		3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Annuität pro Jahr		-€ 12 846,15	-€ 13 777,03	-€ 9 662,54	-€ 9 696,05	-€ 9 802,17
Differenz Einkommen Annuität	eine Person	€ 13 694,01	€ 16 568,76	€ 15 357,62	€ 12 030,70	€ 15 285,65
	zwei Personen	€ 40 234,17	€ 46 914,56	€ 40 377,78	€ 33 757,44	€ 40 373,47
Schuldendienstquote lt. BGBl. II Nr. 230/2022	bei einer Person	48,40%	45,40%	38,62%	44,63%	39,07%
	bei zwei Personen	24,20%	22,70%	19,31%	22,31%	19,54%

Tabelle 12 eigene Darstellung, Auswertung der Kategorie 2 Zimmer Neubau

⁴⁶ S-Bausparkasse, Finanzierung mit 20 fixen Zinsen,
https://www.sbausparkasse.at/de/finanzieren/darlehen-infos/produktseite-finanzieren_20jahre
 abgerufen am 23.07.2022

⁴⁷ FMA 2022, Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde, idF BGBl. II Nr. 230/2022

In der Klasse A sind für den Erwerb mindestens € 56.275,00 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 258.750,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 12.846,15. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 48,40% über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 24,20% darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 101.500,00 eingebracht werden.

In der Klasse B sind für den Erwerb mindestens € 60.316,67 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 277.500,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 12.055,11. Das Verhältnis von Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 45,40% über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Bei zwei Personen ist eine positive Abbildung der Schuldendienstquote mit 22,70% möglich. Eine Person unterschreitet die Schuldendienstquote von 40% wenn Eigenmittel in der Höhe von € 95.000,00 eingebracht werden.

In der Klasse C sind für den Erwerb mindestens € 42.452,50 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 194.625,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 9.662,54. Das Verhältnis von Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 38,62% unter der maximalen Schuldendienstquote von 40% und bei zwei Personen ist die Schuldendienstquote lediglich 19,31%.

In der Klasse D sind für den Erwerb mindestens € 42.598,00 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 195.300,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 9.696,50. Das Verhältnis von Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 44,63% über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Bei zwei Personen ist eine positive Abbildung der Schuldendienstquote mit 22,31% möglich. Um die Schuldendienstquote bei einer Person von 40% zu unterschreiten, wären Eigenmittel in der Höhe von € 65.000,00 erforderlich.

In der Klasse E sind für den Erwerb mindestens € 43.058,75 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 197.437,50 und anhand dieser

Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 9.802,17. Das Verhältnis von Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 39,07% unter der maximalen Schuldendienstquote von 40% und bei zwei Personen ist die Schuldendienstquote lediglich 19,54%.

4.2 Auswertung der Kategorie 2 Zimmer Bestand

Aufgrund der Divergenz der Quadratmeterpreise sind die Ergebnisse bei Bestandsobjekten deutlich unterschiedlicher als bei Neubauten in der Kategorie 2 Zimmer.

Kategorie 2 Zimmer Wohnung Bestand						
Klassen		Klasse A Bezirke 2-9	Klasse B Bezirke 13,18, 19	Klasse C Bezirke 21, 22	Klasse D Bezirke 10,11,12,15,20	Klasse E Bezirke 14,16,17,23
Wohnnutzfläche in m ²		50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
Anschaffung						
Quadratmeterpreis 2020	Bestand	€ 4 237,50	€ 4 233,33	€ 2 900,00	€ 2 900,00	€ 3 050,00
Kaufpreis	Bestand	€ 211 875,00	€ 211 666,50	€ 145 000,00	€ 145 000,00	€ 152 500,00
Grunderwerbssteuer	3,50%	€ 7 415,63	€ 7 408,33	€ 5 075,00	€ 5 075,00	€ 5 337,50
Eintragungsgebühr	1,10%	€ 2 330,63	€ 2 328,33	€ 1 595,00	€ 1 595,00	€ 1 677,50
Vertragserrichtung Treuhandschaft	1,20%	€ 2 542,50	€ 2 540,00	€ 1 740,00	€ 1 740,00	€ 1 830,00
Maklerprovision	3,60%	€ 7 627,50	€ 7 619,99	€ 5 220,00	€ 5 220,00	€ 5 490,00
Notar pauschal	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Anschaffungskosten gesamt		€ 232 291,25	€ 232 063,15	€ 159 130,00	€ 159 130,00	€ 167 335,00
Finanzierung						
Ø Jahresnettoeinkommen 2019		€ 26 540,16	€ 30 345,79	€ 25 020,16	€ 21 726,75	€ 25 087,82
Eigenmittelquote lt. BGBl. II Nr. 230/2020 Nebenkosten + 10% vom Kaufpreis		€ 41 603,75	€ 41 563,30	€ 28 630,00	€ 28 630,00	€ 30 085,00
Fremdkapital		€ 190 687,50	€ 190 499,85	€ 130 500,00	€ 130 500,00	€ 137 250,00
Laufzeit in Jahren max. lt. BGBl. II Nr. 230/2020		35	35	35	35	35
Zinssatz lt. S-Bsparkasse 15 Jahre fix abgerufen am 23.07.2022		3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Annuität pro Jahr		-€ 9 467,05	-€ 9 457,74	-€ 6 478,93	-€ 6 478,93	-€ 6 814,04
Differenz Einkommen	eine Person	€ 17 073,10	€ 20 888,06	€ 18 541,23	€ 15 247,82	€ 18 273,78
	zwei Personen	€ 43 613,26	€ 51 233,85	€ 43 561,39	€ 36 974,57	€ 43 361,60
Schuldendienstquote lt. BGBl. II Nr. 230/2022	bei einer Person	35,67%	31,17%	25,89%	29,82%	27,16%
	bei zwei Personen	17,84%	15,58%	12,95%	14,91%	13,58%

Tabelle 13 eigene Darstellung, Auswertung der Kategorie 2 Zimmer Bestand

In der Klasse A sind für den Erwerb mindestens € 41.603,75 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 190.687,50 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 9.467,05. Das Verhältnis von Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen liegt bei einer Person mit 35,67% unter der maximalen Schuldendienstquote von 40% und bei zwei Personen ist die Schuldendienstquote lediglich 17,84%.

In der Klasse B sind für den Erwerb mindestens € 41.563,30 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 190.499,85 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 9.457,74. Das Verhältnis von Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 31,17% unter der maximalen Schuldendienstquote von 40% und bei zwei Personen ist die Schuldendienstquote lediglich 15,58%.

In der Klasse C sind für den Erwerb mindestens € 28.630,00 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 130.500,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 6.478,93. Das Verhältnis von Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 29,82% unter der maximalen Schuldendienstquote von 40% und bei zwei Personen ist die Schuldendienstquote lediglich 12,95%.

In der Klasse D sind für den Erwerb mindestens € 28.630,00 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 130.500,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 6.478,93. Das Verhältnis von Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 29,82% unter der maximalen Schuldendienstquote von 40% und bei zwei Personen ist die Schuldendienstquote lediglich 14,91%.

In der Klasse E sind für den Erwerb mindestens € 30.085,00 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 137.250,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 6.814,04. Das Verhältnis von Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 27,16% unter der maximalen Schuldendienstquote von 40% und bei zwei Personen ist die Schuldendienstquote lediglich 13,58%.

4.3 Auswertung der Kategorie 3 Zimmer Neubau

Die Berechnungen dieser Kategorie haben für die einzelnen Klassen, aufgrund der Divergenz der durchschnitts Quadratmeterpreisen in den Klassen zu unterschiedlichen Ergebnissen geführt.

Kategorie 3 Zimmer Wohnung NEUBAU						
Klassen		Klasse A Bezirke 2-9	Klasse B Bezirke 13,18, 19	Klasse C Bezirke 21, 22	Klasse D Bezirke 10,11,12,15,20	Klasse E Bezirke 14,16,17,23
Wohnnutzfläche in m ²		70,00	70,00	70,00	70,00	70,00
Anschaffung						
Quadratmeterpreis 2020	Neubau	€ 5 750,00	€ 6 166,67	€ 4 325,00	€ 4 340,00	€ 4 387,50
Kaufpreis	Neubau	€ 402 500,00	€ 431 666,67	€ 302 750,00	€ 303 800,00	€ 307 125,00
Grunderwerbssteuer	3,50%	€ 14 087,50	€ 15 108,33	€ 10 596,25	€ 10 633,00	€ 10 749,38
Eintragungsgebühr	1,10%	€ 4 427,50	€ 4 748,33	€ 3 330,25	€ 3 341,80	€ 3 378,38
Vertragserrichtung Treuhandschaft	1,20%	€ 4 830,00	€ 5 180,00	€ 3 633,00	€ 3 645,60	€ 3 685,50
Maklerprovision	3,60%	€ 14 490,00	€ 15 540,00	€ 10 899,00	€ 10 936,80	€ 11 056,50
Notar pauschal	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Anschaffungskosten gesamt		€ 440 835,00	€ 472 743,33	€ 331 708,50	€ 332 857,20	€ 336 494,75
Finanzierung						
Ø Jahresnettoeinkommen 2019		€ 26 540,16	€ 30 345,79	€ 25 020,16	€ 21 726,75	€ 25 087,82
Eigenmittelquote lt. BGBl. II Nr. 230/2020 Nebenkosten + 10% vom Kaufpreis		€ 78 585,00	€ 84 243,33	€ 59 233,50	€ 59 437,20	€ 60 082,25
Fremdkapital		€ 362 250,00	€ 388 500,00	€ 272 475,00	€ 273 420,00	€ 276 412,50
Laufzeit in Jahren max. lt. BGBl. II Nr. 230/2020		35	35	35	35	35
Zinssatz lt. S-Bsparkasse 15 Jahre fix abgerufen am 23.07.2022		3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Annuität pro Jahr		-€ 17 984,61	-€ 19 287,84	-€ 13 527,55	-€ 13 574,47	-€ 13 723,04
Differenz Einkommen Annuität	eine Person	€ 8 555,55	€ 11 057,95	€ 11 492,60	€ 8 152,28	€ 11 364,78
	zwei Personen	€ 35 095,71	€ 41 403,75	€ 36 512,76	€ 29 879,02	€ 36 452,61
Schuldendienstquote lt. BGBl. II Nr. 230/2022	bei einer Person	67,76%	63,56%	54,07%	62,48%	54,70%
	bei zwei Personen	33,88%	31,78%	27,03%	31,24%	27,35%

Tabelle 14 eigene Darstellung, Auswertung der Kategorie 3 Zimmer Neubau

In der Klasse A sind für den Erwerb mindestens € 78.585,00 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 362.250,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 17.964,61. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 67,76% deutlich über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 33,88% darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 230.000,00 eingebracht werden.

In der Klasse B sind für den Erwerb mindestens € 84.243,33 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 388.500,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 19.287,84.

Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 63,56% deutlich über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 31,78% darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 230.000,00 eingebracht werden.

In der Klasse C sind für den Erwerb mindestens € 59.233,50 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 272.475,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 13.527,55. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 54,07% deutlich über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 27,03% darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 134.000,00 eingebracht werden.

In der Klasse D sind für den Erwerb mindestens € 59.437,20 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 273.420,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 13.574,47. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 62,48% deutlich über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 31,24% darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 160.000,00 eingebracht werden.

In der Klasse E sind für den Erwerb mindestens € 60.082,25 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 276.412,50 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 13.723,04. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 54,70% deutlich über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 27,35% darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 135.000,00 eingebracht werden.

4.4 Auswertung der Kategorie 3 Zimmer Bestand

Aufgrund der Divergenz der Quadratmeterpreise sind die Ergebnisse bei Bestandsobjekten deutlich unterschiedlicher als bei Neubauten in der Kategorie 3 Zimmer.

Kategorie 3 Zimmer Wohnung Bestand						
Klassen		Klasse A Bezirke 2-9	Klasse B Bezirke 13,18, 19	Klasse C Bezirke 21, 22	Klasse D Bezirke 10,11,12,15,20	Klasse E Bezirke 14,16,17,23
Wohnnutzfläche in m ²		70,00	70,00	70,00	70,00	70,00
Anschaffung						
Quadratmeterpreis 2020	Bestand	€ 4 237,50	€ 4 233,33	€ 2 900,00	€ 2 900,00	€ 3 050,00
Kaufpreis	Bestand	€ 296 625,00	€ 296 333,10	€ 203 000,00	€ 203 000,00	€ 213 500,00
Grunderwerbssteuer	3,50%	€ 10 381,88	€ 10 371,66	€ 7 105,00	€ 7 105,00	€ 7 472,50
Eintragungsgebühr	1,10%	€ 3 262,88	€ 3 259,66	€ 2 233,00	€ 2 233,00	€ 2 348,50
Vertragserrichtung Treuhandschaft	1,20%	€ 3 559,50	€ 3 556,00	€ 2 436,00	€ 2 436,00	€ 2 562,00
Maklerprovision	3,60%	€ 10 678,50	€ 10 667,99	€ 7 308,00	€ 7 308,00	€ 7 686,00
Notar pauschal	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Anschaffungskosten gesamt		€ 325 007,75	€ 324 688,41	€ 222 582,00	€ 222 582,00	€ 234 069,00
Finanzierung						
Ø Jahresnettoeinkommen 2019		€ 26 540,16	€ 30 345,79	€ 25 020,16	€ 21 726,75	€ 25 087,82
Eigenmittelquote lt. BGBl. II Nr. 230/2020 Nebenkosten + 10% vom Kaufpreis		€ 58 045,25	€ 57 988,62	€ 39 882,00	€ 39 882,00	€ 41 919,00
Fremdkapital		€ 266 962,50	€ 266 699,79	€ 182 700,00	€ 182 700,00	€ 192 150,00
Laufzeit in Jahren max. lt. BGBl. II Nr. 230/2020		35	35	35	35	35
Zinssatz lt. S-Bsparkasse 15 Jahre fix abgerufen am 23.07.2022		3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Annuität pro Jahr		-€ 13 253,87	-€ 13 240,83	-€ 9 070,50	-€ 9 070,50	-€ 9 539,66
Differenz Einkommen Annuität	eine Person	€ 13 286,28	€ 17 104,96	€ 15 949,66	€ 12 656,25	€ 15 548,16
	zwei Personen	€ 39 826,44	€ 47 450,75	€ 40 969,82	€ 34 383,00	€ 40 635,98
Schuldendienstquote lt. BGBl. II Nr. 230/2022	bei einer Person	49,94%	43,63%	36,25%	41,75%	38,03%
	bei zwei Personen	24,97%	21,82%	18,13%	20,87%	19,01%

Tabelle 15 eigene Darstellung, Auswertung der Kategorie 3 Zimmer Bestand

In der Klasse A sind für den Erwerb mindestens € 58.045,25 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 266.962,50 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 13.253,87. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 49,94% deutlich über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 24,97% darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 112.000,00 eingebracht werden.

In der Klasse B sind für den Erwerb mindestens € 57.988,62 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 266.699,79 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 13.240,83. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist

bei einer Person mit 43,63% über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 21,82% darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 82.000,00 eingebracht werden.

In der Klasse C sind für den Erwerb mindestens € 39.882,00 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 182.700,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 9.070,50. Das Verhältnis von Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 36,25% unter der maximalen Schuldendienstquote von 40% und bei zwei Personen ist die Schuldendienstquote lediglich 18,13%.

In der Klasse D sind für den Erwerb mindestens € 39.882,00 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 182.700,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 9.070,50. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 41,75% über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 20,87% darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 50.000,00 eingebracht werden.

In der Klasse E sind für den Erwerb mindestens € 41.919,00 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 192.150,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 9.539,66. Das Verhältnis von Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 38,03% unter der maximalen Schuldendienstquote von 40% und bei zwei Personen ist die Schuldendienstquote lediglich 19,01%.

4.5 Auswertung der Kategorie 4 Zimmer Neubau

Die Berechnungen dieser Kategorie haben für die einzelnen Klassen, aufgrund der Divergenz der Durchschnittsquadratmeterpreisen in den Klassen zu unterschiedlichen Ergebnissen geführt.

Kategorie 4 Zimmer Wohnung NEUBAU						
Klassen		Klasse A Bezirke 2-9	Klasse B Bezirke 13,18, 19	Klasse C Bezirke 21, 22	Klasse D Bezirke 10,11,12,15,20	Klasse E Bezirke 14,16,17,23
Wohnnutzfläche in m ²		90,00	90,00	90,00	90,00	90,00
Anschaffung						
Quadratmeterpreis 2020	Neubau	€ 5 750,00	€ 6 166,67	€ 4 325,00	€ 4 340,00	€ 4 387,50
Kaufpreis	Neubau	€ 517 500,00	€ 555 000,00	€ 389 250,00	€ 390 600,00	€ 394 875,00
Grunderwerbssteuer	3,50%	€ 18 112,50	€ 19 425,00	€ 13 623,75	€ 13 671,00	€ 13 820,63
Eintragungsgebühr	1,10%	€ 5 692,50	€ 6 105,00	€ 4 281,75	€ 4 296,60	€ 4 343,63
Vertragserrichtung Treuhanderschaft	1,20%	€ 6 210,00	€ 6 660,00	€ 4 671,00	€ 4 687,20	€ 4 738,50
Maklerprovision	3,60%	€ 18 630,00	€ 19 980,00	€ 14 013,00	€ 14 061,60	€ 14 215,50
Notar pauschal	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Anschaffungskosten gesamt		€ 566 645,00	€ 607 670,00	€ 426 339,50	€ 427 816,40	€ 432 493,25
Finanzierung						
Ø Jahresnettoeinkommen 2019		€ 26 540,16	€ 30 345,79	€ 25 020,16	€ 21 726,75	€ 25 087,82
Eigenmittelquote lt. BGBl. II NR. 230/2020 Nebenkosten + 10% vom Kaufpreis		€ 100 895,00	€ 108 170,00	€ 76 014,50	€ 76 276,40	€ 77 105,75
Fremdkapital		€ 465 750,00	€ 499 500,00	€ 350 325,00	€ 351 540,00	€ 355 387,50
Laufzeit in Jahren max. lt. BGBl. II Nr. 230/2020		35	35	35	35	35
Zinssatz lt. S-Bsparkasse 15 Jahre fix abgerufen am 23.07.2022		3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Annuität pro Jahr		-€ 23 123,07	-€ 24 798,65	-€ 17 392,57	-€ 17 452,89	-€ 17 643,91
Differenz Einkommen Annuität	eine Person	€ 3 417,09	€ 5 547,14	€ 7 627,59	€ 4 273,86	€ 7 443,92
	zwei Personen	€ 29 957,25	€ 35 892,93	€ 32 647,75	€ 26 000,60	€ 32 531,74
Schuldendienstquote lt. BGBl. II Nr. 230/2022	bei einer Person	87,12%	81,72%	69,51%	80,33%	70,33%
	bei zwei Personen	43,56%	40,86%	34,76%	40,16%	35,16%

Table 16 eigene Darstellung, Auswertung der Kategorie 4 Zimmer Neubau

In der Klasse A sind für den Erwerb mindestens € 100.895,00 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 465.750,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 23.123,07. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 87,12% deutlich über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Auch eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 43,56% nicht darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 355.000,00 eingebracht werden und zwei Personen, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 145.000,00 eingebracht werden.

In der Klasse B sind für den Erwerb mindestens € 108.170,00 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 499.500,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 24.798,65. Das

Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 81,72% deutlich über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Auch eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 40,86% nicht darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 365.000,00 eingebracht werden und zwei Personen, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 130.000,00 eingebracht werden.

In der Klasse C sind für den Erwerb mindestens € 76.014,50 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 350.325,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 17.392,57. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 69,51% deutlich über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 34,76% darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 255.000,00 eingebracht werden.

In der Klasse D sind für den Erwerb mindestens € 76.276,40 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 351.540,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 17.452,89. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 80,33% deutlich über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Auch eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 40,16% nicht darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 255.000,00 eingebracht werden und zwei Personen, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 80.000,00 eingebracht werden.

In der Klasse E sind für den Erwerb mindestens € 77.105,75 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 355.387,50 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 17.643,91. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 70,33% deutlich über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 35,16% darstellen. Eine Person würde die

Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 235.000,00 eingebracht werden.

4.6 Auswertung der Kategorie 4 Zimmer Bestand

Aufgrund der Divergenz der Quadratmeterpreise sind die Ergebnisse bei Bestandsobjekten deutlich unterschiedlicher als bei Neubauten in der Kategorie 3 Zimmer.

Kategorie 4 Zimmer Wohnung Bestand						
Klassen		Klasse A Bezirke 2-9	Klasse B Bezirke 13,18, 19	Klasse C Bezirke 21, 22	Klasse D Bezirke 10,11,12,15,20	Klasse E Bezirke 14,16,17,23
Wohnnutzfläche in m ²		90,00	90,00	90,00	90,00	90,00
Anschaffung						
Quadratmeterpreis 2020	Bestand	€ 4 237,50	€ 4 233,33	€ 2 900,00	€ 2 900,00	€ 3 050,00
Kaufpreis	Bestand	€ 381 375,00	€ 380 999,70	€ 261 000,00	€ 261 000,00	€ 274 500,00
Grunderwerbssteuer	3,50%	€ 13 348,13	€ 13 334,99	€ 9 135,00	€ 9 135,00	€ 9 607,50
Eintragungsgebühr	1,10%	€ 4 195,13	€ 4 191,00	€ 2 871,00	€ 2 871,00	€ 3 019,50
Vertragserrichtung Treuhandenschaft	1,20%	€ 4 576,50	€ 4 572,00	€ 3 132,00	€ 3 132,00	€ 3 294,00
Maklerprovision	3,60%	€ 13 729,50	€ 13 715,99	€ 9 396,00	€ 9 396,00	€ 9 882,00
Notar pauschal	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00	€ 500,00
Anschaffungskosten gesamt		€ 417 724,25	€ 417 313,67	€ 286 034,00	€ 286 034,00	€ 300 803,00
Finanzierung						
Ø Jahresnettoeinkommen 2019		€ 26 540,16	€ 30 345,79	€ 25 020,16	€ 21 726,75	€ 25 087,82
Eigenmittelquote lt. BGBl. II Nr. 230/2020 Nebenkosten + 10% vom Kaufpreis		€ 74 486,75	€ 74 413,94	€ 51 134,00	€ 51 134,00	€ 53 753,00
Fremdkapital		€ 343 237,50	€ 342 899,73	€ 234 900,00	€ 234 900,00	€ 247 050,00
Laufzeit in Jahren max. lt. BGBl. II Nr. 230/2020		35	35	35	35	35
Zinssatz lt. S-Bsparkasse 15 Jahre fix abgerufen am 23.07.2022		3,45%	3,45%	3,45%	3,45%	3,45%
Annuität pro Jahr		-€ 17 040,70	-€ 17 023,93	-€ 11 662,07	-€ 11 662,07	-€ 12 265,28
Differenz Einkommen Annuität	eine Person	€ 9 499,46	€ 13 321,87	€ 13 358,09	€ 10 064,68	€ 12 822,54
	zwei Personen	€ 36 039,62	€ 43 667,66	€ 38 378,25	€ 31 791,42	€ 37 910,36
Schuldendienstquote lt. BGBl. II Nr. 230/2022	bei einer Person	64,21%	56,10%	46,61%	53,68%	48,89%
	bei zwei Personen	32,10%	28,05%	23,31%	26,84%	24,44%

Tabelle 17 eigene Darstellung, Auswertung der Kategorie 4 Zimmer Bestand

In der Klasse A sind für den Erwerb mindestens € 74.486,75 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 343.237,50 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 17.040,70. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 64,21% deutlich über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 32,10% darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 205.000,00 eingebracht werden.

In der Klasse B sind für den Erwerb mindestens € 74.413,94 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 342.899,73 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 17.023,93. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 56,10% deutlich über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 28,05% darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 175.000,00 eingebracht werden.

In der Klasse C sind für den Erwerb mindestens € 51.134,00 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 234.900,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 11.662,07. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 46,61% über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 23,31% darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 85.000,00 eingebracht werden.

In der Klasse D sind für den Erwerb mindestens € 51.134,00 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 234.900,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 11.662,07. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 53,68% deutlich über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer Schuldendienstquote von 26,84% darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 115.000,00 eingebracht werden.

In der Klasse E sind für den Erwerb mindestens € 53.753,00 an Eigenmittel erforderlich. Das erforderliche Fremdkapital beträgt € 247.050,00 und anhand dieser Summe errechnet sich eine jährliche Annuität in der Höhe von € 12.265,28. Das Verhältnis von der Annuität und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen ist bei einer Person mit 48,89% deutlich über der maximalen Schuldendienstquote von 40%. Eine positive Abbildung lässt sich bei zwei Personen mit einer

Schuldendienstquote von 24,44% darstellen. Eine Person würde die Schuldendienstquote von 40% unterschreiten, wenn Eigenmittel in der Höhe von € 100.000,00 eingebracht werden.

4.7 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Auswertungen ergaben innerhalb der eingeteilten Wohnungskategorie und der verschiedenen Klassen deutlich unterschiedliche Ergebnisse. Die Höhe der Eigenmittelquote ist in allen Kategorien und Klassen unterschiedlich, denn für die Berechnungen ist der errechnete Kaufpreis ausschlaggebend und dieser ist je nach Kategorie und Klasse unterschiedlich.

4.7.1 Kategorie 2 Zimmer Wohnung Neubau und Bestand

In der Kategorie 2 Zimmer Wohnung Neubau sind aufgrund der Daten für eine Wohnung in der Klasse A und B zumindest Eigenmittel in der Höhe von € 56.275,00 und € 60.316,67 notwendig. Jedoch ist es nicht möglich im Verhältnis zu Finanzierungskosten und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen bei einer Person eine Schuldendienstquote von unter 40 % abzubilden. Den Einzelpersonen innerhalb der Klasse A und B wäre es daher ohne Erhöhung von Eigenmitteln nicht möglich eine 2 Zimmer Wohnung im Neubausegment zu erwerben. Anhand der Daten ist es möglich mit € 56.275,00 und € 60.316,67 und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen der Klasse A und der Klasse B in den Klassen C, D und E eine positive Darstellung der Finanzierung für Einzelpersonen abzubilden. Eine positive Darstellung von Einzelpersonen der Klassen A und B ist daher lediglich in den Klassen C, D und E möglich. In der Klasse D lässt sich für Einzelpersonen keine positive Darstellung für den Erwerb einer 2 Zimmer Wohnung im Neubau abbilden, dies ist anhand der Daten auch in keiner der anderen Klassen möglich. Wird in jeder Klasse eine zweite Person, beziehungsweise ein zweites durchschnittliches Jahresnettoeinkommen dazugerechnet, dann ist in allen Klassen eine positive Darstellung möglich.

Anhand der Auswertungen ist die Schuldendienstquote von 40% bei Bestandsobjekten in allen Klassen von Einzelpersonen unterschritten worden. Demnach wäre es mit den erforderlichen Eigenmitteln in der jeweiligen Klasse möglich die Finanzierung für den Erwerb einer Wohnung darzustellen. Für Einzelpersonen der Klassen C und D ist es nicht möglich die Schuldendienstquote von 40% für eine Wohnung in der Klasse A und B zu unterschreiten und daher kann

anhand der Daten keine Finanzierung abgebildet werden. Es ist auch für Einzelpersonen der Klasse E nicht möglich eine Finanzierung für eine Wohnung der Klasse A abzubilden.

In dieser Kategorie ist es daher in den Klassen A, B und D bei Neubauten lediglich möglich mit höheren Eigenmitteln die Annuität der Fremdfinanzierung zu reduzieren, sodass es auch für eine Person möglich ist die Schuldendienstquote von 40% zu unterschreiten. In den Klassen C und E bei Neubau, sowie in allen Klassen von Bestandsobjekten lässt sich eine Finanzierung mit den Vorgaben der Verordnung positiv abbilden. Eine positive Abbildung in allen Klassen bei Neubau und Bestandsobjekten ist möglich, wenn zwei Personen die Finanzierung aufnehmen würden.

4.7.2 Kategorie 3 Zimmer Wohnung Neubau und Bestand

In der Kategorie 3 Zimmer Wohnung Neubau ist es für eine Person in keiner der Klassen möglich die Schuldendienstquote von 40% zu unterschreiten. Demnach kann für eine Person bei Neubauwohnungen anhand der ausgewerteten Daten innerhalb der jeweiligen Klasse lediglich durch die Erhöhung der Eigenmittel eine positive Darstellung der Finanzierung abgebildet werden. Die Auswertung ermöglichte auch keine positive Darstellung, wenn eine Person aus der Klasse A oder B in eine der preislich günstigeren Klassen eine Wohnung erwerben würde. Es ist daher bei der Kategorie 3 Zimmer Wohnungen für eine Person lediglich möglich eine Eigentumswohnung zu erwerben, wenn die Eigenmittel entsprechend erhöht werden können, sodass eine Schuldendienstquote von 40% unterschritten wird.

Bei zwei Personen ist es möglich mit den vorgegebenen 20% Eigenmittelquote innerhalb der jeweiligen Klassen eine positive Finanzierung abzubilden und die Schuldendienstquote von 40% zu unterschreiten. Es lässt sich auch für die Klassen A, B, C und E eine Finanzierung in allen anderen Klassen darstellen. Lediglich für zwei Personen aus der Klasse D ist es nicht möglich in den Klassen A und B eine positive Finanzierung darzustellen.

In der Kategorie 3 Zimmer Wohnung Bestand ist anhand der Auswertung eine positive Darstellung für eine Person innerhalb der Klassen C und E möglich. Die Schuldendienstquote von 40% wird innerhalb der Klassen A, B und D überschritten und lässt sich daher nicht positiv abbilden. Es ist daher für eine Person der Klassen

A, B, C und E lediglich möglich in den Klassen C, D und E eine positive Finanzierung darzustellen. Für eine mögliche Darstellung der Finanzierung in den Klassen A, B und D wäre es erforderlich die Eigenmittel zu erhöhen, sodass die Schuldendienstquote von 40% unterschritten wird.

Bei zwei Personen ist eine positive Darstellung der Finanzierung innerhalb aller Klassen möglich. Darüber hinaus kann für zwei Personen aus den jeweiligen Klasse eine positive Finanzierung in allen weiteren Klassen abgebildet werden. Vorausgesetzt, dass die Eigenmittelquote für die jeweilige Klasse erfüllt wird.

In allen Klassen der Kategorie 3 Zimmer Wohnung Neubau, sowie in den Klassen A, B und D der Kategorie 3 Zimmer Wohnung Bestand ist eine positive Abbildung der Finanzierung für eine Person lediglich durch die Erhöhung der Eigenmittel möglich, da in allen Klassen die Schuldendienstquote von 40% deutlich überschritten wird. Für zwei Personen ist es möglich bei Neubauten und Bestandsobjekten innerhalb aller Klassen und Kategorien eine Finanzierung positiv abzubilden.

4.7.3 Kategorie 4 Zimmer Wohnung Neubau und Bestand

In der Kategorie 4 Zimmer Wohnung Neubau ist es für eine Person in keiner der Klassen möglich die Schuldendienstquote von 40% zu unterschreiten. Demnach kann eine Person bei Neubauwohnungen anhand der ausgewerteten Daten innerhalb der jeweiligen Klasse lediglich durch die Erhöhung der Eigenmittel eine positive Darstellung der Finanzierung abgebildet werden. Die Auswertung ermöglichte auch keine positive Darstellung, wenn eine Person aus der Klasse A oder B in eine der preislich günstigeren Klassen eine Wohnung erwerben würde. Es ist daher bei der Kategorie 4 Zimmer Wohnungen für eine Person lediglich möglich eine Eigentumswohnung zu erwerben, wenn die Eigenmittel entsprechend erhöht werden, sodass eine Schuldendienstquote von 40% unterschritten wird.

Bei zwei Personen ist es möglich mit den vorgegebenen 20% Eigenmittelquote innerhalb der Klassen C und E eine positive Finanzierung abzubilden und die Schuldendienstquote von 40% zu unterschreiten. Innerhalb der Klassen A, B und D lässt sich anhand der ausgewerteten Daten keine positive Finanzierung darstellen. Es wäre innerhalb der Klassen möglich eine Finanzierung darzustellen, wenn die Eigenmittel entsprechend angepasst werden. Für die Klassen A, B, C und E ist es lediglich möglich in den Klassen C, D und E eine Finanzierung für zwei Personen

darstellen. Lediglich für zwei Personen aus der Klasse D ist es nicht möglich in den anderen Klassen eine positive Finanzierung darzustellen.

In der Kategorie 4 Zimmer Wohnung Bestand ist anhand der Auswertung keine positive Darstellung für eine Person innerhalb der Klassen möglich. Die Schuldendienstquote von 40% wird innerhalb jeder Klasse überschritten und lässt sich daher nicht positiv abbilden. Für eine mögliche Darstellung der Finanzierung in den Klassen wäre es erforderlich die Eigenmittel zu erhöhen, sodass die Schuldendienstquote von 40% unterschritten wird.

Bei zwei Personen ist eine positive Darstellung der Finanzierung innerhalb aller Klassen möglich. Darüber hinaus kann für zwei Personen aus den jeweiligen Klasse eine positive Finanzierung in allen weiteren Klassen abgebildet werden. Vorausgesetzt, dass die Eigenmittelquote für die jeweilige Klasse erfüllt wird.

In allen Klassen der Kategorie 4 Zimmer Wohnung Neubau, sowie in allen Klassen der Kategorie 4 Zimmer Wohnung Bestand ist eine positive Abbildung der Finanzierung für eine Person lediglich durch die Erhöhung der Eigenmittel möglich, da in allen Klassen die Schuldendienstquote von 40% deutlich überschritten wird. Für zwei Personen ist es möglich bei Neubauten in den Klassen C und E und bei Bestandsobjekten innerhalb aller Klassen und Kategorien eine Finanzierung positiv abzubilden.

5 Conclusio

Das Ziel dieser Arbeit war es, zu überprüfen, welche Voraussetzungen erfüllt werden müssen, um in Zukunft eine Eigentumswohnung erwerben zu können. Hierfür wurden die durchschnittlichen Quadratmeterpreise der 23 Wiener Gemeindebezirke, das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen pro Arbeitnehmer/in bezogen auf die Bezirke und die erforderlichen Finanzierungsparameter im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Wohnung ausgewertet.

Um die 23 Wiener Gemeindebezirke hinsichtlich der Forschungsfrage übersichtlicher abzubilden, wurden diese anhand der durchschnittlichen Quadratmeterpreise, des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommens pro Arbeitnehmer/in, der Bevölkerung und der Lage klassifiziert. Durch die Klassifizierung erfolgte eine Einteilung in die folgenden 5 Klassen:

- Klasse A Bezirke 2-9
- Klasse B Bezirke 13, 18, 19
- Klasse C Bezirke 21, 22
- Klasse D Bezirke 10, 11, 12, 15, 20
- Klasse E Bezirke 14, 16, 17, 23

Für die Abbildung der Kaufpreise innerhalb der Klassen wurden Wohnungen in folgende Kategorien eingeteilt:

- 2 Zimmer Wohnung 50 m²
- 3 Zimmer Wohnung 70 m²
- 4 Zimmer Wohnung 90 m²

Hierfür wurden zuerst die aktuellen Kaufnebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten, Maklerprovision und Beglaubigungskosten näher beschrieben. Das Ergebnis hierbei war, dass im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie von rund 10% Kaufnebenkosten ausgegangen werden kann, sofern eine Maklerprovision zu bezahlen ist.

Zur Abbildung der durchschnittlichen Kaufpreise in den Klassen und Kategorien wurden Sekundärdaten aus Marktberichten in Wien, dessen Daten aus Grundbuchstransaktionen bestehen, herangezogen. Anhand dieser Daten war zu erkennen, dass die Quadratmeterpreise in Wien (ohne 1. Wiener Gemeindebezirk)

von 2015 bis 2020 im Durchschnitt um 21,51 % bei Neubauten und um 23,21% bei Bestandsobjekten gestiegen sind. Diese Steigerungen ergaben im Durchschnitt eine jährliche effektive Steigerung der Quadratmeterpreise von € 180,91 bei Neubauten und € 135,45 bei Bestandsobjekten. Im Durchschnitt lag der Quadratmeterpreis im Jahr 2020 für Neubauten bei € 5.109,09 und für Bestandsobjekte bei € 3.595,45. In den Klassen lagen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise im Jahr 2020 bei:

Klasse A Bezirke 2-9	Neubau: € 5.750,00	Bestand: € 4.237,50
Klasse B Bezirke 13, 18, 19	Neubau: € 6.166,67	Bestand: € 4.233,33
Klasse C Bezirke 21, 22	Neubau: € 4.325,00	Bestand: € 2.900,00
Klasse D Bezirke 10, 11, 12, 15, 20	Neubau: € 4.340,00	Bestand: € 2.900,00
Klasse E Bezirke 14, 16, 17, 23	Neubau: € 4.387,50	Bestand: € 3.050,00

Für die Auswertung des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommens pro Arbeitnehmer/in in Wien wurde die integrierte Einkommenssteuerstatistik von Statistik Austria herangezogen. Die Daten zeigten eine Steigerung des durchschnittlichen Jahresnettoeinkommens in Wien (ohne 1. Wiener Gemeindebezirk) von 2015 bis 2019 in der Höhe von € 4.130,03. Dies entsprach einer Steigerung des Einkommens von 19,27% in der Zeitspanne von 2015-2019. Im Durchschnitt lag das jährliche Nettoeinkommen in Wien im Jahr 2019 bei € 25.562,91. In den Klassen lag das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen im Jahr 2019 bei:

Klasse A Bezirke 2-9	€ 26.540,16
Klasse B Bezirke 13, 18, 19	€ 30.345,79
Klasse C Bezirke 21, 22	€ 25.020,16
Klasse D Bezirke 10, 11, 12, 15, 20	€ 21.726,75
Klasse E Bezirke 14, 16, 17, 23	€ 25.087,82

Für die Klassifizierung der einzelnen Klassen wurde im Zusammenhang mit den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen und dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen, das Bevölkerungswachstum, samt Inländer und Ausländeranteil, sowie die Altersgruppen erhoben. Die Basisdaten stammten vom Zentralen Melderegister und bezogen sich auf Hauptwohnsitzmeldungen. Die Daten des Zentralen Melderegisters wurden von Statistik Austria ausgewertet und im Zuge dieser Arbeit verwendet. Die Bevölkerungsdaten ergaben, dass die Stadt Wien von 2015 bis 2020 um 113.853 Menschen gewachsen ist. Interessant war, dass von

diesem Wachstum der Anteil an nicht in Österreich geborenen Menschen bei 93,10% lag.

Als Basis für die Finanzierungsberechnung wurden die Vorgaben laut der mit 01.08.2022 in Kraft getretenen Verordnung BGBl II Nr. 230/2022 angewendet. Folgende Basisparameter müssen für Finanzierungen ab den 01.08.2022 eingehalten werden:

- Eigenmittel in Höhe der Kaufnebenkosten + 10% vom Kaufpreis
- 40% Schuldendienstquote
- Laufzeit für Finanzierungen maximal 35 Jahre

Zur Berechnung einer Annuität von erhobenen Daten und geschaffenen Kategorien, sowie Klassen wurde ein Zinssatz von 3,45% und eine Laufzeit von 35 Jahren gewählt.

Um die erhobenen durchschnittlichen Quadratmeterpreise im Zusammenhang mit dem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen und den laut der Verordnung geltenden Bestimmungen auszuwerten, wurden die Quadratmeterpreise in den einzelnen Klassen mit den geschaffenen Wohnungskategorien multipliziert, um einen Kaufpreis für die jeweilige Kategorie zu erhalten. Zur Berechnung der Gesamtinvestitionskosten wurden zu den errechneten Kaufpreisen die Kaufnebenkosten addiert. Die Eigenmittel in Höhe der Kaufnebenkosten, sowie die 10% Eigenmittel vom Kaufpreis wurden in den Berechnungen als verfügbar angenommen. Der Differenzbetrag von Gesamtinvestitionskosten, abzüglich der anteiligen Kaufnebenkosten und der 10% vom Kaufpreis wurde als Fremdkapital bezeichnet und für die Finanzierungsberechnung herangezogen. In der Auswertung wurde von Einzelpersonen und von zwei Personen ausgegangen.

Bei Neubauten war es anhand der Parameter der Verordnung für Einzelpersonen möglich, lediglich in der Kategorie 2 Zimmer Wohnung in den Klassen C und E eine positive Finanzierung abzubilden. Um in derselben Kategorie in der Klasse A eine Finanzierung zu erhalten, müssten zu den errechneten Eigenmitteln zusätzlich € 50.000,00 an Eigenmittel zur Verfügung stehen. In den Kategorien 3 Zimmer Wohnung und 4 Zimmer Wohnung war in keiner Klasse ohne die Erhöhung von Eigenmitteln eine Finanzierung darstellbar. Im Vergleich müsste eine Einzelperson für eine 4 Zimmer Wohnung der Klasse A die Eigenmittel um € 254.105,00 erhöhen.

Für zwei Personen war es bei Neubauten lediglich in der Kategorie 4 Zimmer Wohnung bei den Klassen A, B und D nicht möglich anhand der Parameter eine Finanzierung darzustellen. Um in der Kategorie 4 Zimmer Wohnung der Klasse A eine Finanzierung für zwei Personen darzustellen, müssten die Eigenmittel um € 39.000,00 erhöht werden.

Bei Bestandsobjekten war es aufgrund der geringeren Quadratmeterpreise möglich für Einzelpersonen in allen Klassen der Kategorie 2 Zimmer Wohnung, sowie in der Kategorie 3 Zimmer Wohnung in den Klassen C und E eine Finanzierung positiv abzubilden. In der Klasse A der Kategorie 4 Zimmer Wohnung war eine Finanzierung durch eine Erhöhung der Eigenmittel in der Höhe von € 130.513,25 möglich.

Für zwei Personen war es anhand der Parameter der Verordnung möglich in allen Kategorien und Klassen eine Finanzierung positiv darzustellen.

Im Zusammenhang mit den Berechnungen und Annahmen waren die Punkte Eigenmittel, sowie Einkommenssituation und Konditionen der Finanzierung kritisch zu betrachten. Bei den Eigenmitteln war die grundsätzliche Frage, ob die Eigenmittel in der vorgegebenen Höhe verfügbar wären, oder ob mehr Eigenmittel als erforderlich vorhanden wären. Das galt auch für die Einkommenssituation, denn die Ergebnisse mit zwei Personen zeigten, dass Finanzierungen möglich waren, jedoch wurde dabei nicht von einer etwaigen Karenz, Pension oder andere beeinflussende Umstände ausgegangen. Diese Parameter können sich positiv oder negativ auf eine etwaige Finanzierung auswirken und es ist auch möglich, dass keine Finanzierung erforderlich ist. Durch das Einbringen von höheren Eigenmitteln im Zuge eines Wohnungserwerbs verschieben sich die Grenzen der Finanzierbarkeit und auch der Konditionen. An dieser Stelle empfehlen sich weitere Untersuchungen zu den verfügbaren Eigenmitteln und die Auswirkung auf die Konditionen einer Bankfinanzierung.

Grundsätzlich ist jeder Wohnungserwerb individuell zu beurteilen, jedoch war es möglich, durch die in dieser Arbeit erhobenen Daten, die wesentlichen Parameter herauszuarbeiten und festzustellen, dass der Erwerb von Eigentumswohnungen unter den derzeitigen Auflagen für Einzelpersonen deutlich schwieriger zu realisieren ist als für zwei Personen.

Literaturverzeichnis

Bücher

Daume, Peggy (2016): Finanz- und Wirtschaftsmathematik im Unterricht, Band 1, Springer, Wiesbaden.

Grütter, Jörg Kurt (2021): Wohnraum planen, Springer, Wiesbaden.

Heidegger, Martin (2014): Bauen Wohnen Denken - Vorträge und Aufsätze, Klett-Cotta, Stuttgart.

Noosten, Dirk (2015): Die private Bau- und Immobilienfinanzierung, Springer, Wiesbaden.

Weimar, Wilhelm, Lehnhoff, Jochen (1987): Recht der Kreditsicherheiten, Gabler, Wiesbaden.

Gesetze

BSpKV 2009, Bausparkassenverordnung, BGBl. II Nr. 335/2009 idF BGBl. II Nr. 53/2022

BWG 1993, Bankwesengesetz, BGBl. Nr. 532/1993 idF BGBl. I Nr. 36/2022

FMA 2022, Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde, idF BGBl. II Nr. 230/2022

GGG 1984, Gerichtsgebührengesetz, BGBl. Nr. 501/1984 idF BGBl. I Nr. 61/2022

GrEStG 1987, Grunderwerbssteuergesetz, BGBl. Nr. 309/1987 idF BGBl. I Nr. 104/2019

HIKrG 2015, Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz, BGBl. I Nr. 135/2015 idF BGBl. I Nr. 199/2021

MaklerG 1996, Maklergesetz, BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. I Nr. 112/2018

MRG 1981, Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981 idF BGBl. I Nr. 50/2013

ImmomaklerVO 1996, Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. II Nr. 268/2010

NTG 1978, Notariatstarifgesetz, BGBl. Nr. 576/1973 idF BGBl. I Nr. 40/2017

Pfandbriefgesetz vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1166) geändert worden ist.

Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 646/2012 Text von Bedeutung für den EWR

VKrG 2010, Verbraucherkreditgesetz, BGBl. I Nr. 28/2010 idF BGBl. I Nr. 1/2021

WWFSG 1989, Neubauverordnung 2007, LGBl. Nr. 27/2007

Marktberichte

EHL/BUWOG, Erster Wiener Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2015

EHL/BUWOG, Erster Wiener Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2016

EHL/BUWOG, Erster Wiener Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2017

EHL/BUWOG, Erster Wiener Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2018

EHL/BUWOG Erster Wiener Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2019,

EHL/BUWOG, Erster Wiener Wohnungsmarktbericht Ausgabe 2020

Internetquellen

BMJ 2022 Bundesministerium für Justiz

https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/wohnen/8/Seite.210150.html abgerufen am 20.06.2022

Erste Bank AG, 2022 Tutorial: Zinscaps,

https://produkte.erstegroup.com/Retail/de/Know-How/Product_Tutorials/Zinscaps/index.phtml abgerufen am 13.07.2022

Erste Bank und Sparkassen 2022, Welche Möglichkeiten der Kreditbesicherung stehen mir als Kundin zur Verfügung

<https://www.sparkasse.at/sgruppe/privatkunden/helpcenter/wohnen-finanzieren/wohnfinanzierung/kreditbesicherung> abgerufen am 21.07.2022

Euribor rates, Grafik Euribor, <https://www.euribor-rates.eu/de/euribor-grafik/> abgerufen am 21.07.2022

European Central Bank 2022, Our monetary policy statment at a glance - July 2022

https://www.ecb.europa.eu/press/pressconf/visual-mps/2022/html/mopo_statement_explained_july.en.html abgerufen am 22.07.2022

Mercer LLC, 2019 city ranking, 2019

<https://mobilityexchange.mercer.com/Insights/quality-of-living-rankings> abgerufen am 19.08.2022

OenB, Österreichische Nationalbank, Kreditzinssätze Neugeschäft,

<https://www.oenb.at/isaweb/chart.do?&lang=DE&&report=2.10> abgerufen am 21.07.2022

Österreichische Sozialversicherung, Pensionsantritt,

<https://www.sozialversicherung.at/servicescalculations/views/pensionsantritt/input.xhtml?faces-redirect=true&contentid=10007.820973> abgerufen am 19.08.2022

S-Bausparkasse, Finanzierung mit 20 fixen Zinsen,
https://www.sbausparkasse.at/de/finanzieren/darlehen-infos/produktseite-finanzieren_20jahre abgerufen am 23.07.2022

Schuldnerberatung Wien, 2020, Lohnpfändung, <https://www.schuldnerberatung-wien.at/beratung/beratung-im-ueberblick/lohnpf%C3%A4ndung> abgerufen am 02.05.2022

Stadt Wien MA 18, Realnutzungskartierung 2020,
<https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/tabellen/gruenflaechen-bez.html>
abgerufen am 19.08.2022

Stadt Wien MA 23, Bevölkerungsprognose – Statistiken,
<https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose/> abgerufen am 23.08.2022

Stadt Wien MA 23, Bezirke in Zahlen, 2020, <https://www.wien.gv.at/statistik/bezirke/>
abgerufen am 19.08.2022

Stadt Wien MA 41, Stadtgebiet – Statistiken, 2022
<https://www.wien.gv.at/statistik/lebensraum/stadtgebiet/> abgerufen am 19.08.2022

Statistik Austria, Bevölkerung zu Jahresbeginn ab 1982,
<https://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/jsf/tableView/tableView.xhtml> abgerufen
am 24.08.2022

Statistik Austria, Gebäude und Wohnungszählung 2011,
<https://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/jsf/tableView/tableView.xhtml> abgerufen
am 22.08.2022

Statistik Austria, Hochschulstatistik – Studierende im Wintersemester 2020/2021,
<https://statcube.at/statistik.at/ext/statcube/jsf/tableView/tableView.xhtml> abgerufen
am 19.08.2022

Statistik Austria, Integrierte Lohn- und Einkommensteuerstatistik 2015
<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/oeffentliche-finanzen/steuerstatistiken/integrierte-lohn-und-einkommensteuerstatistik> abgerufen am 02.06.2022

Statistik Austria, Integrierte Lohn- und Einkommensteuerstatistik 2016
<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/oeffentliche-finanzen/steuerstatistiken/integrierte-lohn-und-einkommensteuerstatistik> abgerufen am 02.06.2022

Statistik Austria, Integrierte Lohn- und Einkommensteuerstatistik 2017
<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/oeffentliche-finanzen/steuerstatistiken/integrierte-lohn-und-einkommensteuerstatistik> abgerufen am 02.06.2022

Statistik Austria, Integrierte Lohn- und Einkommensteuerstatistik 2018
<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/oeffentliche-finanzen/steuerstatistiken/integrierte-lohn-und-einkommensteuerstatistik> abgerufen am 02.06.2022

Statistik Austria, Integrierte Lohn- und Einkommensteuerstatistik 2019
<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/oeffentliche-finanzen/steuerstatistiken/integrierte-lohn-und-einkommensteuerstatistik> abgerufen am 02.06.2022

Wirtschaftspolitisches Berichts- und Informationssystem Land Steiermark,
Einwohner ab 2002, <https://wibis-steiermark.at/bevoelkerung/struktur/einwohner-gesamt/> abgerufen am 19.08.2022

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Karte von Wien, Quelle: Stadt Wien	8
Abbildung 2: Eigene Darstellung der Bevölkerung in Wien Quelle: Statistik Austria .	9
Abbildung 3 Eigene Darstellung der Bevölkerung Wien nach Altersgruppen, Quelle: Statistik Austria	10
Abbildung 4 Bevölkerungsentwicklung Wien, Quelle: Stadt Wien/Statistik Austria ..	11
Abbildung 5 eigene Darstellung, durchschnittliches Nettoeinkommen Wien, Quelle: Statistik Austria	11
Abbildung 6 eigene Darstellung, Wohnungsanzahl Wien nach Hauptwohnsitzmeldung, Quelle: Statistik Austria	12
Abbildung 7 eigene Darstellung über die durchschn. Quadratmeterpreisentwicklung in Wien Quelle EHL/BUWOG Marktberichte 2015-2020.....	13
Abbildung 8 eigene Darstellung, Übersicht Einteilung der Klassen, Quelle: Stadt Wien, MA 41	14
Abbildung 9 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse A Geburtsland, Quelle: Statistik Austria	15
Abbildung 10 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse A nach Altersgruppen Quelle: Statistik Austria	15
Abbildung 11 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse B Geburtsland, Quelle: Statistik Austria	18
Abbildung 12 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse B nach Altersgruppen Quelle: Statistik Austria	18
Abbildung 13 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse C Geburtsland, Quelle: Statistik Austria	21
Abbildung 14 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse C nach Altersgruppen Quelle: Statistik Austria	21
Abbildung 15 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse D Geburtsland, Quelle: Statistik Austria	23
Abbildung 16 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse D nach Altersgruppen Quelle: Statistik Austria	24
Abbildung 17 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse E Geburtsland, Quelle: Statistik Austria	26
Abbildung 18 eigene Darstellung, Bevölkerung Klasse E nach Altersgruppen Quelle: Statistik Austria	26
Abbildung 19 eigene Darstellung, Übersicht Klassen gesamt, Quelle: Stadt Wien MA 41 und Statistik Austria	29

Abbildung 20 Haushaltsrechnung Quelle Erste Bank.....	38
Abbildung 21 Übersicht Kreditzinssätze bei Wohnbaukrediten, Quelle OeNB.....	40
Abbildung 22 Übersicht 3 Mts. EURIBOR seit 2015, Quelle: Euribor rates.....	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 eigene Darstellung, Durchschnittliches netto Einkommen pro Arbeitnehmer/in in Klasse A, Quelle: Statistik Austria	16
Tabelle 2 eigene Darstellung, Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Klasse A, Quelle: EHL/BUWOG Marktberichte von 2015-2020.....	17
Tabelle 3 eigene Darstellung, Durchschnittliches netto Einkommen pro Arbeitnehmer/in in Klasse B, Quelle: Statistik Austria	19
Tabelle 4 eigene Darstellung, Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Klasse B, Quelle: EHL/BUWOG Marktberichte von 2015-2020.....	19
Tabelle 5 eigene Darstellung, Durchschnittliches netto Einkommen pro Arbeitnehmer/in in Klasse C, Quelle: Statistik Austria	22
Tabelle 6 eigene Darstellung, Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Klasse C, Quelle: EHL/BUWOG Marktberichte von 2015-2020.....	22
Tabelle 7 eigene Darstellung, Durchschnittliches netto Einkommen pro Arbeitnehmer/in in Klasse D, Quelle: Statistik Austria	24
Tabelle 8 eigene Darstellung, Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Klasse D, Quelle: EHL/BUWOG Marktberichte von 2015-2020.....	25
Tabelle 9 eigene Darstellung, Durchschnittliches netto Einkommen pro Arbeitnehmer/in in Klasse E, Quelle: Statistik Austria	27
Tabelle 10 eigene Darstellung, Durchschnittliche Quadratmeterpreise in Klasse E, Quelle: EHL/BUWOG Marktberichte von 2015-2020.....	28
Tabelle 11 eigene Darstellung, Übersicht der Durchschnittswerte der einzelnen Klassen, Quelle: Statistik Austria/EHL/BUWOG Marktberichte	42
Tabelle 12 eigene Darstellung, Auswertung der Kategorie 2 Zimmer Neubau	43
Tabelle 13 eigene Darstellung, Auswertung der Kategorie 2 Zimmer Bestand	45
Tabelle 14 eigene Darstellung, Auswertung der Kategorie 3 Zimmer Neubau	47
Tabelle 15 eigene Darstellung, Auswertung der Kategorie 3 Zimmer Bestand	49
Tabelle 16 eigene Darstellung, Auswertung der Kategorie 4 Zimmer Neubau	51
Tabelle 17 eigene Darstellung, Auswertung der Kategorie 4 Zimmer Bestand	53