

Neuer ImmobilienScout24 Erschwinglichkeitsindex EIMX: Wo kann sich Österreich das Wohnen am ehesten leisten?

- **EIMX analysiert erstmals das regionale Verhältnis von Kaufkraft und Wohnkosten**
- **Rund 29 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens werden aktuell für Wohnen ausgegeben**
- **Kitzbühel, Innsbruck, Salzburg zählen neben Wien zu kostspieligsten Pflastern**

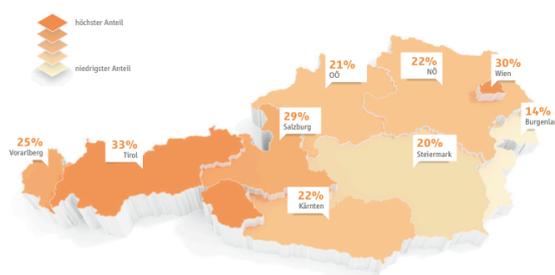
Wien, 20. Oktober 2015 – Wie viel von meinem Nettoeinkommen muss ich für das Wohnen ausgeben? So mancher Österreicher stellt sich angesichts gestiegener Immobilienpreise zu Recht diese Frage. ImmobilienScout24 ging der Frage nach und untersuchte mit dem Erschwinglichkeitsindex EIMX erstmals das Verhältnis der regionalen Kaufkraft pro Haushalt und der Wohnkosten in 101 österreichischen Bezirken. Ergebnis: 29 Prozent des Nettoeinkommens müssen die Österreicher derzeit für ihre Wohnkosten* veranschlagen. Datengrundlage war der im Oktober publizierte Datenreport ImmoDEX.

IS24 Erschwinglichkeitsindex EIMX

Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen



Bundesland	Anteil
Österreich	29%
Burgenland	14%
Kärnten	22%
Niederösterreich	22%
Oberösterreich	21%
Salzburg	29%
Steiermark	20%
Tirol	33%
Vorarlberg	25%
Wien	30%



Quelle: ImmobilienScout24 (Immobilienpreisdaten), Checkmyplace (Einkommensdaten)

Kostspieliger Westen

Weit über dem EIMX-Bundesschnitt liegt das Bundesland Tirol. Dort sind es vor allem die Tourismusgegenden wie Kitzbühel (Erschwinglichkeitsindex satte 53 Prozent), aber auch das teure Pflaster Innsbruck, die das Wohnen für die Tiroler gemessen an ihren Haushaltseinkommen zur kostspieligen Angelegenheit werden lässt. Eine Neubau-Eigentumswohnung etwa kostet derzeit in Kitzbühel 5.980.- EUR/m², im Wiener Nobelbezirk Döbling etwas weniger, nämlich 5.790 EUR/m². Dort ist allerdings das Haushaltseinkommen um knapp 20 Prozent höher als in Kitzbühel.

In Salzburg Stadt geht rund ein Drittel des zur Verfügung stehenden Einkommens für das Wohnen auf. Neben der bekannt teuren Mozartstadt muss man speziell im Gebiet von Zell am See für sein Dach über dem Kopf einen erklecklichen Anteil des Einkommens abziehen. Eine neue Eigentumswohnung kostet dort aktuell EUR 3.700.-/m². Im Westen zeigen sich Dornbirn, Bregenz und Feldkirch als Hotspots – auch dort ist das Wohnen

* (Eigentum, Miete, ohne Neben- und Betriebskosten)

gemessen am Einkommen wesentlich teurer als im Österreich-Durchschnitt. Im Süden zeigt sich der Bezirk Villach-Land vergleichsweise kostspielig.

Hotspots in Wien

Dass das Wohnen in der Bundeshauptstadt ein prinzipiell teureres Vergnügen ist, ist so weit bekannt. Neben der Innenstadt und dem Nobelbezirk Döbling wird es für Wiener, die in Mariahilf oder Wieden wohnen wollen, zunehmend schwieriger. Während die Nettoeinkommen stagnieren, wird dort das Wohnen zusehends teurer. Mehr als 40 Prozent des Einkommens muss man dafür bereits reservieren. Für eine gebrauchte Eigentumswohnung in Mariahilf muss man derzeit 3.780 EUR/m² berappen – ein Plus von 7,5 Prozent seit dem 1. Halbjahr 2015. In Wieden kostet eine gebrauchte Wohnung überhaupt stolze 4.050 EUR/m². Mit 4.390 EUR/m² ist da Döbling nicht mehr weit voran.

Dr. Patrick Schenner, Geschäftsführer von ImmobilienScout24 in Österreich, zu den Ergebnissen: „Prinzipiell ist das Wohnen in Österreich gut leistbar. Die aktuelle Diskussion zum leistbaren Wohnen ist nur zum Teil berechtigt. Es sind vor allem der Westen und einige Städte, in denen die Entwicklung der Kaufkraft den Anstieg der Miet- und Kaufpreise nicht wettmacht.“

Niedrigster Wohnkostenanteil im Süden

Im Süden muss man vergleichsweise weit weniger vom Haushaltsnetto für das Dach über dem Kopf ausgeben, obwohl dort die Einkommen großteils unter dem Österreich-Schnitt liegen. Der Wohnkostenanteil am Einkommen liegt in Kärnten bei 22 Prozent, in der Steiermark bei 20 Prozent, im Burgenland bei 14 Prozent. In peripheren Lagen wie in Gmünd (Niederösterreich), im burgenländischen Mattersburg oder in den einst starken Industrie-Regionen wie in der steirischen Mur-Mürztalfurche liegt der Wohnkostenanteil überhaupt bei oder unter 10 Prozent. In diesen Regionen ist die wirtschaftliche Dynamik gering, aufgrund des demografischen Wandels sind die Bevölkerungszahlen rückläufig. Aktuell kostet etwa ein gebrauchtes Haus in Mattersburg rund 1.360 EUR/m², in Bruck-Mürzzuschlag 1.160 EUR/m², in Gmünd gar nur 920 EUR/m² (Österreich-Schnitt EUR 2.120/m²). Die Einkommensschere geht in Österreich jedoch nicht so weit auf wie die Wohnkostenschere. Das Haushaltsnetto in Gmünd etwa liegt nur 11 Prozent unter jenem im Wiener Nobelbezirk Döbling.

Gut wohnen lässt es sich für mobile Menschen rund um St. Pölten in St. Pölten Land, rund um Wien in Wr. Neustadt Land und Neunkirchen. Auch in der schönen Südoststeiermark und in Melk ist Wohnen erschwinglich. In den genannten Bezirken liegt der Erschwinglichkeitsindex bei oder unter 13 Prozent.

ImmoDEX 2015: Immobilienmarkt unaufgeregter mit wenigen Ausreißern

In Summe zeigt sich der Immobilienmarkt 2015 weiterhin unaufgeregter. Die Angebotspreise von Mietwohnungen stiegen laut ImmoDEX bei gebrauchten Mietwohnungen um 0,6 Prozent, lediglich neue Mietwohnungen zogen um 3,8 Prozent an (ohne Betriebskosten). „Wir gehen davon aus, dass die Mietpreise etwas anziehen und sich mittelfristig die Entwicklung der Eigentumspreise der letzten Jahre nachahmen werden. Das hat nichts mit Miethaien zu tun, sondern entspricht den Marktgesetzen und letztlich wird so auch eine Immobilienblase vermieden“, erläutert Patrick Schenner die aktuelle Entwicklung.

Die Preise für Eigentumswohnungen stagnierten weiterhin bundesweit, auch die Grundstückspreise haben sich mit wenigen Ausnahmen eingependelt. Ein Plus zeichnete sich lediglich im Bereich Häuser und Grundstücke in Wien (Grundstücke +9 Prozent), Tirol (gebrauchte Häuser +7 Prozent) und Niederösterreich (neue Häuser +6 Prozent) ab. Niederösterreich zeigte im Beobachtungszeitraum im Bundesvergleich prinzipiell die höchste Dynamik – 9 der Top 10 österreichischen Bezirke mit den höchsten Preisanstiegen liegen im blau-gelben Bundesland. Den Plafond scheint das Bundesland Salzburg erreicht zu haben. Dort stagnieren 2015 die Preise bzw. sind leicht rückläufig – sowohl bei Miete als auch Kauf.

Bezirke mit höchstem Wohnkostenanteil

Bundesland	Bezirk	EIMX
Wien	Innere Stadt	81%
Tirol	Kitzbühel	53%
Tirol	Innsbruck	33%
Salzburg	Salzburg	33%
Wien	Bezirksdurchschnitt	30%
Vorarlberg	Feldkirch	29%
Vorarlberg	Dornbirn	28%
Kärnten	Villach-Land	27%
Vorarlberg	Bregenz	27%
Tirol	Kufstein	27%

Bezirke mit niedrigstem Wohnkostenanteil

Bundesland	Bezirk	EIMX
Steiermark	Leoben	13%
Niederösterreich	Neunkirchen	12%
Niederösterreich	Wiener Neustadt-Land	12%
Niederösterreich	Scheibbs	11%
Steiermark	Bruck-Mürzzuschlag	10%
Burgenland	Mattersburg	10%
Steiermark	Murtal	10%
Niederösterreich	Gmünd	8%
Niederösterreich	Hollabrunn	8%
Niederösterreich	Amstetten	8%

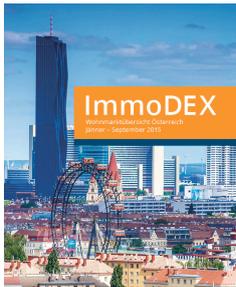
EIMX: Wohnkostenanteil an der Kaufkraft je Haushalt 2015

Über den Erschwinglichkeitsindex EIMX:

ImmobilienScout24 analysiert mit dem Erschwinglichkeitsindex EIMX das regionale Verhältnis von Kaufkraft pro Haushalt und Wohnkosten. Untersucht werden dabei regionale Haushaltseinkommensdaten aus 2014, aggregiert auf Bezirksebene (zur Verfügung gestellt von der Lagebewertungsplattform Checkmyplace.com) im Verhältnis zu Angebotsdaten aus dem Immobilienpreisindex „ImmoDEX“ von ImmobilienScout24, der im Oktober 2015 wieder erscheint. Für den aktuellen ImmoDEX wurden mehr als 250.000 Datensätze von Jänner bis Ende September 2015 analysiert.

Über den ImmoDEX:

Der ImmoDEX ist ein Immobilienpreisindex für Österreich. Basis für die Bewertung der Entwicklungen auf dem heimischen Markt ist die systematische Erfassung und Auswertung aller Angebotsdaten auf www.immobilienscout24.at für sämtliche Wohnimmobilienarten (Haus, Wohnung, Grundstücke; Miete und Kauf). Die Datengrundlage für den ImmoDEX umfasst über 250.000 Datensätze oder 5 Millionen Datenpunkte, ausschließlich von gewerblichen Immobilienmaklern. Da die Angebotsdaten sämtliche Objektmerkmale, wie Ausstattung, Baujahr, Anzahl der Zimmer oder die Fläche beinhalten, ist eine zuverlässigere und tiefergehende Analyse als z.B. mit Transaktionsdaten möglich.



Der neue ImmoDEX – jetzt bestellen.

Über ImmobilienScout24:

ImmobilienScout24 ist seit Jänner 2012 mit einem österreichischen Marktplatz online (www.immobilienscout24.at). Im Mai 2014 übernahm das Unternehmen das Portal Immobilien.net. Jeden Monat besuchen rund 800.000 unterschiedliche Nutzer (Unique Visitors; laut comScore Media Metrix) die beiden Plattformen zusammen und können dabei unter rund 100.000 Immobilienangeboten monatlich wählen. Die ImmobilienScout24 Österreich GmbH beschäftigt rund 45 Mitarbeiter. ImmobilienScout24 gehört zur Scout24-Gruppe, die führende digitale Marktplätze im Immobilien- und Automobilbereich in Deutschland und anderen ausgewählten europäischen Ländern betreibt. Weitere Informationen unter www.immobilienscout24.at.

Presstexte und Grafiken finden Sie online unter <http://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse.html>

Pressekontakte:

ImmobilienScout24
Uschi Mayer, Fon: +4369919423994
Maria Hirzinger, Fon: +4369919544462
E-mail: uschi.mayer@immobilienscout24.at
maria.hirzinger@immobilienscout24.at
Web: www.immobilienscout24.at