ImmobilienScout24 Erschwinglichkeitsindex EIMX: Wo können sich die Österreicher das Wohnen am ehesten leisten?

- **Rund 35 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens werden aktuell fürs Wohnen ausgegeben, vier Prozentpunkte mehr als 2014**

Wien, 27.2.2018 – Wie viel von meinem Nettoeinkommen gehen fürs Wohnen auf? Eine Frage, die sich mancher Österreicher angesichts der herrschenden Immobilienpreise zu Recht stellt. ImmobilienScout24 hat nun mit dem Erschwinglichkeitsindex EIMX das Verhältnis der regionalen Kaufkraft pro Haushalt und der Wohnkosten in allen österreichischen Bezirken analysiert. Ergebnis: 35 Prozent des Nettoeinkommens müssen die Österreicher derzeit für ihre Wohnkosten* veranschlagen. Das sind vier Prozentpunkte mehr als noch 2014, dem Zeitpunkt der ersten Erhebung. Datengrundlagen waren der im Februar publizierte Datenreport „ImmoDEX"**) für das 2. Halbjahr 2017 sowie Einkommensdaten auf Bezirksebene von Checkmyplace.com aus 2017**).

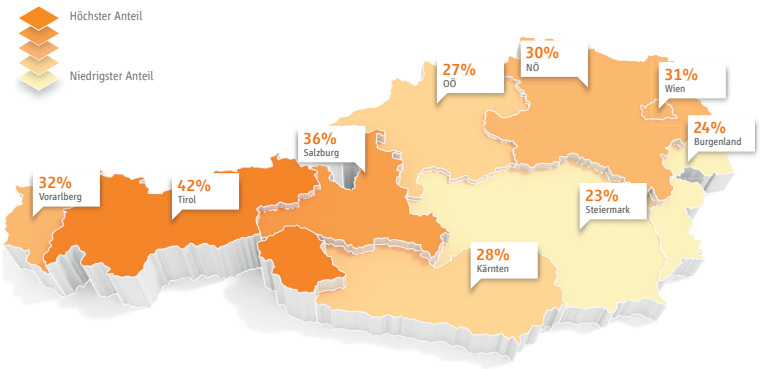
Während man 2014 noch 31 von 100 Euro fürs Wohnen ausgeben musste, sind es aktuell 35 von 100 Euro. Das Haushaltsnettoeinkommen ist in Österreich seit 2014 leicht gesunken (-2,2 Prozent), es liegt derzeit bei rund 41.400 Euro/Jahr. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer gebrauchten Wohnung liegt bei rund 3.590 Euro/m^2, einer neuen bei rund 4.660 EUR/m^2.

„Ob Wohnen günstig oder teuer ist, ist nicht nur eine Frage der Immobilienpreise, sondern auch des Anteils am Einkommen, den man fürs Wohnen ausgeben muss. Ein wichtiger Aspekt ist dabei, dass die Reallöhne in Österreich seit Längerem kaum gestiegen sind und damit dem Anstieg der Wohnkosten nicht standhalten", so Christian Nowak, Geschäftsführer von ImmobilienScout24 in Österreich.

IS24 Erschwinglichkeitsindex EIMX

Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen

Bundesland	Anteil
Österreich	35%
Tirol	42%
Salzburg	36%
Vorarlberg	32%
Wien	31%
Niederösterreich	30%
Kärnten	28%
Oberösterreich	27%
Burgenland	24%
Steiermark	23%



Quelle: ImmobilienScout24 (Immobiliendaten), checkmyplace (Einkommensdaten)

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

Teures Wohnen in Schigebieten und Mozartstadt
Weit über dem EIMX-Bundesschnitt liegt das Bundesland Tirol. Dort ist es vor allem die Tourismusgegend um Kitzbühel (Erschwinglichkeitsindex 73 Prozent), die das Wohnen für die Tiroler gemessen an ihren Haushaltseinkommen zur kostspieligen Angelegenheit werden lässt. Der Wohnkostenanteil der Tiroler liegt bei 42 Prozent und damit weit über dem Bundesschnitt. Eine Neubau-Eigentumswohnung etwa kostet derzeit in Kitzbühel aktuell rund 7.050 EUR/m^2, im Wiener Nobelbezirk Döbling vergleichsweise etwas weniger, nämlich knapp 6.590 EUR/m^2. Dort ist allerdings das Haushaltnettoeinkommen um rund 16 Prozent höher als in Kitzbühel. Auch in der Schiregion Zell am See muss man für sein Dach über dem Kopf einen erheblichen Anteil des Einkommens reservieren, nämlich 41 Prozent. Eine neue Eigentumswohnung kostet dort aktuell rund EUR 4.250 EUR/m^2. Dass die Mozartstadt und ihre Umgebung teuer sind, ist bekannt, trotz höheren Einkommens gehen in Salzburg-Stadt und Umgebung 37 bzw. 38 Prozent des zur Verfügung stehenden Haushaltsnettos für das Wohnen auf.

Am meisten angezogen hat der Wohnkostenanteil in Tirol, Vorarlberg und Niederösterreich – nämlich um 5 Prozentpunkte.

OÖ, Steiermark, Kärnten: Niedriger Wohnkostenanteil
Im Süden und in Oberösterreich muss man vergleichsweise weit weniger vom Haushaltsnetto für das Dach über dem Kopf ausgeben, obwohl die Einkommen etwa in Kärnten oder der Steiermark unter dem Österreich-Schnitt liegen. Der Wohnkostenanteil am Einkommen liegt in Kärnten bei 28 Prozent, in Oberösterreich bei 27 Prozent, im Burgenland bei 24 Prozent und in der Steiermark bei 23 Prozent. Das Haushaltsnetto in Oberösterreich beträgt rund 41.600 Euro und liegt damit sogar knapp 200 Euro über dem Bundesschnitt. In der Steiermark hingegen liegt es darunter, etwa bei 39.140 Euro, in Kärnten bei 39.340 Euro.

Leistbare Peripherie
In peripheren Lagen wie in Gmünd, Waidhofen/Ybbs oder Zwettl (Niederösterreich), in Freistadt oder Rohrbach (Oberösterreich) bzw. im steirischen Murtal liegt der Wohnkostenanteil überhaupt nur um die 15 Prozent oder darunter. Aktuell kostet etwa ein gebrauchtes Haus in Gmünd gar nur 820 EUR/m^2, in Waidhofen/Thaya 960 EUR/m^2, in Rohrbach rund 1.250 EUR/m^2 (Österreich-Schnitt 2.370 EUR/m^2). Die Einkommensschere geht in Österreich jedoch nicht so weit auf wie die Wohnkostenschere. Das Haushaltsnetto in Gmünd etwa liegt nur um 8 Prozent, das in Waidhofen nur um 10 Prozent und jenes im Murtal nur rund 12 Prozent unter jenem im Wiener Nobelbezirk Döbling, während die Wohnkosten in diesen Bezirken aber vergleichsweise nur etwa ein Viertel von jenen in Döbling ausmachen.

Wien: Günstigere Bezirke ziehen an
Dass das Wohnen in der Bundeshauptstadt ein prinzipiell teureres Vergnügen ist, ist soweit bekannt. Neben der Innenstadt ist der Wohnkostenanteil in Döbling (48 Prozent) und Währing (42 Prozent) weit über dem Bundesschnitt, auch in Hietzing, der Donaustadt und im Alsergrund (37 Prozent) liegt er darüber. Aktuell kostet im 19. Bezirk die neue Eigentumswohnung rund 6.600 EUR/m^2, in Währing etwa 5.720.- EUR/m^2. Seit 2014 ziehen aber auch bisher günstigere Pflaster nach. So ist in Hernals, Ottakring oder der Brigittenau der Wohnkostenanteil über dem Wien-Durchschnitt gestiegen (+4 Prozent), in

Simmering sogar um +5 Prozent. Für eine neue Eigentumswohnung dort muss man mittlerweile auch rund 3.500.- EUR/m^2 berappen, in der Brigittenau rund 3.890 EUR/m^2, in Ottakring und in Hernals rund 4.350 bis 4.400 EUR/m^2.

Aktueller ImmoDEX: Immobilienmarkt bei rund plus 2 Prozent

In Summe zeigt sich der Immobilienmarkt einigermaßen stabil, mit moderaten Zuwächsen. Die Angebotspreise von Mietwohnungen stiegen laut ImmoDEX bei gebrauchten und neuen Mietwohnungen im Jahresvergleich um 1,6 Prozent (ohne Betriebskosten). Die Preise für Eigentumswohnungen und Häuser stiegen im selben Zeitraum um rund 2 Prozent bundesweit (neue Wohnungen 2 Prozent, gebrauchte 2,2 Prozent; neue Häuser 1,8 Prozent, gebrauchte 2 Prozent). Die Grundstückspreise haben am meisten, um knapp 3 Prozent, zugelegt. Ein höheres Plus zeichnete sich lediglich im Bereich Grundstücke in Niederösterreich (+6 Prozent) und Tirol (+4 Prozent) sowie in Wien Simmering (+4 Prozent) ab.

Die 15 Bezirke mit dem höchsten und mit dem niedrigsten Wohnkostenanteil

Bundesland	Bezirk	EIMX
Tirol	Kitzbühel	73%
Wien	Innere Stadt	65%
Wien	Döbling	48%
Wien	Währing	42%
Salzburg	Zell am See	41%
Salzburg	Salzburg Umgebung	38%
Wien	Mariahilf	38%
Salzburg	Salzburg	37%
Wien	Donaustadt, Alsergrund, Hietzing	37%
Tirol	Reutte	36%
Wien	Brigittenau, Josefstadt, Alsergrund	28%

Bundesland	Bezirk	EIMX
Steiermark	Bruck-Mürzzuschlag	19%
Niederösterreich	Lilienfeld	19%
Oberösterreich	Schärding	19%
Kärnten	St. Veit a.d. Glan	19%
Steiermark	Leoben	19%
Niederösterreich	Horn	18%
Niederösterreich	Scheibbs	17%
Oberösterreich	Freistadt	15%
Steiermark	Murtal	15%
Niederösterreich	Waidhofen a.d. Ybbs	14%
Niederösterreich	Waidhofen a.d. Thaya	13%
Niederösterreich	Gmünd	13%
Oberösterreich	Rohrbach	13%
Niederösterreich	Zwettl	12%

**)

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 2017, aggregiert auf Bezirksebene (zur Verfügung gestellt von der Lagebewertungsplattform Checkmyplace.com) im Verhältnis zu Angebotsdaten aus dem aktuellen Immobilienpreisindex „ImmoDEX" von ImmobilienScout24, ebenfalls auf Bezirksebene. Für den aktuellen ImmoDEX, der im Februar erscheint, wurden mehr als 250.000 Datensätze von Juli bis Ende Dezember 2017 analysiert. Bei der Berechnung der Wohnkosten wurde das Verhältnis der tatsächlich pro Bezirk angebotenen Immobilienarten (Wohnung, Haus) und Überlassungsformen (Kauf, Miete) berücksichtigt. Es wurde mit der Annahme gerechnet, dass Eigentum über 20 Jahre abgeschrieben wird. Nebenkosten, die beim Erwerb von Eigentumsobjekten anfallen, wurden in den Berechnungen nicht berücksichtigt.

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 immobilien.net/ImmobilienScout24/immodirekt.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 tiefergehendere Analyse als z.B. mit Transaktionsdaten möglich.

Über Checkmyplace.com:
Checkmyplace.com bietet umfangreiche, fachlich aussagekräftige und leicht lesbare Immobilien-/ Standortbewertungen für professionelle Anwender wie Makler, Bauträger, Hausverwaltungen, Immobiliensachverständige und für Immobiliensuchende sowie weitere maßgenschneiderte B2B-Lösungen für die Immobilienbranche. Enthalten sind hunderte Umgebungsfaktoren wie Demografie, Infrastruktur, Verkehr, Klima, Lärm und Luft, Einkommensverteilung in der Nachbarschaft sowie monetäre Vergleichswerte (Preisentwicklungen, Marktpreisrechner) u.v.m.

Über ImmobilienScout24:
ImmobilienScout24 ist seit Jänner 2012 mit einem österreichischen Marktplatz online (immobilienscout24.at). Gemeinsam mit Immobilien.net und immodirekt.at verzeichnet das Netzwerk jeden Monat rund 2 Millionen Besuche, die Nutzer können dabei unter rund 100.000 Immobilienangeboten wählen. Für den Erfolg von ImmobilienScout24 in Österreich sind rund 45 Mitarbeiter in Wien verantwortlich. ImmobilienScout24 gehört zur Scout24-Gruppe, die führende digitale Marktplätze im Immobilien- und Automobilbereich in Deutschland und anderen ausgewählten europäischen Ländern betreibt. Weitere Informationen unter immobilienscout24.at.

Pressekontakt:
Uschi Mayer; Maria Hirzinger
Telefon: +43 (0)699 19423994; +43 (0)699 19544462
E-mail: uschi.mayer_ext@scout24.com; maria.hirzinger@scout24.com
Web: immobilienscout24.at