

Ab Mitte 2022 mind. 20 % Eigenmittel: Wie viel Erspartes braucht es für einen Wohnungskauf?

- **Aufgrund der geplanten, strengeren FMA Vorgaben in der Kreditvergabe analysiert IMMOUnited Wohnungspreise in den Landeshauptstädten**
- **Die geringsten Eigenmittel für eine Finanzierung braucht man in St. Pölten, den höchsten Betrag in Innsbruck**
- **Wien: Top Werte im 1., 18. und 19. Bezirk, vergleichsweise wenig Eigenmittel braucht es im 11. und 16. Bezirk**
- **In den meisten Städten sind mind. zwei ganze Jahresnettogehälter für die Kreditanzahlung notwendig, in Wien sind es zweieinhalb**

Österreich, 01. März 2022 – Wer eine Wohnung kauft, tut das selten komplett aus eigener Tasche. In den meisten Fällen ist eine Finanzierung notwendig. Für die Vergabe von Wohnbaukrediten wird die Österreichischen Finanzmarktaufsicht heuer neue Mindeststandards einführen. Künftig wird z. B. ein Eigenmittelanteil von mind. 20 % vorgeschrieben. Aus diesem Anlass haben die Grundbuchexperten der IMMOUnited GmbH die Preise von Durchschnittswohnungen zwischen 40 und 100 m² in den Landeshauptstädten erhoben. Daraus wurde in weiterer Folge das notwendige Eigenkapital abgeleitet.

Bregenz

In Bregenz kostet eine Wohnung im Schnitt 333.600 €. Ist die Wohnung vom Bauträger, sind es 416.300 €. Bei einem Eigenmittelanteil von 20 % bräuchten potenzielle Käufer somit 66.700 € um einen Wohnbaukredit aufzunehmen. Wer eine Bauträgerwohnung kaufen möchte, benötigt sogar knapp 83.300 € - einer der Topwerte in den Landeshauptstädten mit Ausnahme einiger Wiener Gemeindebezirken. Bei einem durchschnittlichen Nettoeinkommen von ca. 25.200 €, benötigen Vorarlberger für eine Wohnung in Bregenz somit rund drei ganze Jahresgehälter.

Eisenstadt

In Eisenstadt gab es nur für Bauträgerwohnungen genügend Daten für eine valide Auswertung. Diese kommen auf durchschnittlich 259.100 €. Burgenländer benötigen somit knapp 52.000 € oder rund zwei Jahresnettoeinkommen von fast 26.700 €, um einen Wohnbaukredit aufnehmen – ein Wert, der im Durchschnitt aller Landeshauptstädte liegt.

Graz

In der zweitgrößten Stadt Österreichs kommt eine Wohnung im Schnitt auf rund 189.300 €. Bauträgerwohnungen kosten mit 247.000 € ca. 30 % mehr. Damit liegt Graz im (unteren) Mittelfeld der österreichischen Landeshauptstädte. Wer eine Wohnung kaufen möchte, braucht somit ca. 37.900 € bzw. 49.400 € Eigenmittel. Gemessen am steirischen Jahresnettoeinkommen von fast 25.000 € sind das 1,5 bis zwei jährliche Gehaltszahlungen.

Innsbruck

Innsbrucker Wohnungen kommen im Schnitt auf rund 338.600 €, vom Bauträger auf 416.100 €. Auch der Eigenmittelanteil ist somit vergleichsweise hoch. 67.700 € braucht es für eine Bestandswohnung, 83.200 € für eine Wohnung vom Bauträger – neben den Bregenzer Wohnungen der absolute Spitzenwert außerhalb von Wien. Da das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen in Tirol bei rund 23.300 € liegt, würden Tiroler drei bzw. knapp vier Jahreseinkommen für die Anzahlung benötigen.

Klagenfurt

Klagenfurter Wohnungen kosten im Schnitt 156.800 €. Kommen sie vom Bauträger zahlt man durchschnittlich 256.500 €. Wer in der Kärntner Landeshauptstadt eine Wohnung kaufen möchte, benötigt somit 31.400 € bzw. 51.300 € um einen Kredit dafür aufzunehmen. Verglichen mit den anderen österreichischen Landeshauptstädten benötigt man für gebrauchte Wohnungen vergleichsweise wenig Eigenkapital. Bei einem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen von fast 25.000 € würden Kärntner für eine Wohnung, die nicht vom Bauträger stammt, „nur“ knapp 1,3 jährliche Gehaltszahlungen benötigen. Wer eine Bauträgerwohnung haben möchte, bräuchte zwei.

Salzburg

Ebenfalls am oberen Ende der Preisspanne befinden sich die Wohnungen in Salzburg. Hier liegen die durchschnittlichen Kaufpreise bei 302.900 € bzw. bei 390.700 € vom Bauträger. Die 20 % Eigenmittelanteil liegen folglich bei 60.600 € sowie 78.100 €. Da das Salzburger Jahresnettoeinkommen knapp 24.200 € beträgt, werden auch hier für eine Wohnung vom Bauträger über drei jährliche Gehaltszahlungen benötigt. 2,5 Jahresgehälter braucht es für eine Bestandswohnung.

St. Pölten

In der Niederösterreichischen Landeshauptstadt sind die durchschnittlichen Kaufpreise vergleichsweise niedrig. Für Wohnungen werden hier im Schnitt 164.600 € gezahlt. Bauträgerwohnungen kommen auf 216.000 €. Dementsprechend sind auch die Eigenmittelanteile niedriger, als in anderen Landeshauptstädten. 32.900 € bzw. 43.200 € werden für einen Wohnbaukredit benötigt. Das sind umgerechnet etwas mehr als ein bzw. 1,5 niederösterreichische Jahresnettoeinkommen. Dieses liegt bei rund 27.100 €.

Linz

Wer eine Bestandswohnung in Linz kaufen möchte, zahlt durchschnittlich 221.000 €. Eine Wohnung vom Bauträger kommt auf 298.900 €. Für eine Finanzierung werden demzufolge 44.200 € bzw. 59.800 € benötigt. Oberösterreicher müssten dafür um die zwei Jahresnettoeinkommen auf die Seite legen. Im Schnitt beträgt das jährliche Nettoeinkommen knapp 26.000 €.

Wien

Je nach Bezirk variiert auch der Kaufpreis der Wiener Wohnungen. Die absoluten Spitzenwerte finden sich, wie so oft, im 1. Bezirk. Wohnungen kommen hier auf einen durchschnittlichen Nettopreis von 857.200 €. Bauträgerwohnungen sind mit 750.500 € etwas günstiger. Dementsprechend liegen hier

auch die Eigenmittelanteile bei (teilweise weit) über 150.000 €. Da das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen in Wien bei ca. 24.700 € liegt, würden Wiener sechs bzw. sieben Jahresgehälter für die Finanzierung einer Wohnung in Innere Stadt benötigen. Dabei handelt es sich allerdings um Extremwerte, die für den Rest der Bundeshauptstadt nicht repräsentativ sind. Eigenmittelanteile von mehr als 100.000 € benötigt man abgesehen davon nur bei Bauträgerwohnungen im 18. und 19. Bezirk. Weitere, vergleichsweise teure, Wohnungen gibt es im 4. Bezirk. Hier wird ein durchschnittlicher Eigenmittelanteil von 83.300 € (oder mehr als drei Wiener Jahresgehälter) für die Wohnbaufinanzierung benötigt. Ähnlich verhält es sich mit Bauträgerwohnungen im 3. und 5. Bezirk. Vergleichsweise günstig sind hingegen Bestandswohnungen im 10. Bezirk. Diese kommen im Schnitt auf 226.300 €, 20 % Eigenmittelanteil auf 45.300 €. Hier benötigen Wiener somit knapp zwei Jahresnettoeinkommen für einen Wohnbaukredit. Auch Gebrauchtwohnungen im 11., 12., 16. und 20. Bezirk weisen ähnliche Werte auf. In keinem der genannten Bezirke liegt der durchschnittliche Eigenmittelanteil für Bestandswohnungen über 50.000 €.

Die Landeshauptstädte im Überblick*

Landeshauptstadt / Bezirk	Art der Wohnung	Ø Netto-Kaufpreis	20 % Eigenmittelanteil	Anzahl an benötigten Jahresnettoeinkommen
Bregenz	gebraucht	333.600 €	66.700 €	2,6
Bregenz	vom Bauträger	416.300 €	83.300 €	3,3
Eisenstadt	vom Bauträger	259.100 €	51.800 €	1,9
Graz	gebraucht	189.300 €	37.900 €	1,5
Graz	vom Bauträger	247.000 €	49.400 €	2,0
Innsbruck	gebraucht	338.600 €	67.700 €	2,9
Innsbruck	vom Bauträger	416.100 €	83.200 €	3,6
Klagenfurt	gebraucht	156.800 €	31.400 €	1,3
Klagenfurt	vom Bauträger	256.500 €	51.300 €	2,1
Salzburg	gebraucht	302.900 €	60.600 €	2,5
Salzburg	vom Bauträger	390.700 €	78.100 €	3,2
St. Pölten	gebraucht	164.600 €	32.900 €	1,2
St. Pölten	vom Bauträger	216.000 €	43.200 €	1,6
Stadt Linz	gebraucht	221.000 €	44.200 €	1,7
Stadt Linz	vom Bauträger	298.900 €	59.800 €	2,3
Wien 1010	gebraucht	857.200 €	171.400 €	6,9
Wien 1010	vom Bauträger	750.500 €	150.100 €	6,1
Wien 1020	gebraucht	284.500 €	56.900 €	2,3
Wien 1030	gebraucht	331.900 €	66.400 €	2,7
Wien 1030	vom Bauträger	402.900 €	80.600 €	3,3
Wien 1040	gebraucht	416.600 €	83.300 €	3,4
Wien 1050	gebraucht	285.800 €	57.200 €	2,3
Wien 1050	vom Bauträger	410.300 €	82.100 €	3,3
Wien 1060	gebraucht	351.600 €	70.300 €	2,8
Wien 1070	gebraucht	335.200 €	67.000 €	2,7
Wien 1090	gebraucht	312.600 €	62.500 €	2,5

Wien 1100	gebraucht	226.300 €	45.300 €	1,8
Wien 1100	vom Bauträger	340.700 €	68.100 €	2,8
Wien 1110	gebraucht	235.900 €	47.200 €	1,9
Wien 1110	vom Bauträger	275.900 €	55.200 €	2,2
Wien 1120	gebraucht	245.200 €	49.000 €	2,0
Wien 1120	vom Bauträger	326.400 €	65.300 €	2,6
Wien 1130	gebraucht	317.500 €	63.500 €	2,6
Wien 1130	vom Bauträger	370.200 €	74.000 €	3,0
Wien 1140	gebraucht	284.400 €	56.900 €	2,3
Wien 1140	vom Bauträger	357.100 €	71.400 €	2,9
Wien 1150	gebraucht	256.600 €	51.300 €	2,1
Wien 1150	vom Bauträger	308.000 €	61.600 €	2,5
Wien 1160	gebraucht	242.000 €	48.400 €	2,0
Wien 1160	vom Bauträger	283.100 €	56.600 €	2,3
Wien 1170	gebraucht	274.600 €	54.900 €	2,2
Wien 1170	vom Bauträger	327.700 €	65.500 €	2,7
Wien 1180	gebraucht	351.600 €	70.300 €	2,8
Wien 1180	vom Bauträger	513.100 €	102.600 €	4,2
Wien 1190	gebraucht	322.400 €	64.500 €	2,6
Wien 1190	vom Bauträger	504.400 €	100.900 €	4,1
Wien 1200	gebraucht	248.600 €	49.700 €	2,0
Wien 1200	vom Bauträger	280.800 €	56.200 €	2,3
Wien 1210	gebraucht	271.200 €	54.200 €	2,2
Wien 1210	vom Bauträger	284.100 €	56.800 €	2,3
Wien 1220	gebraucht	289.300 €	57.900 €	2,3
Wien 1220	vom Bauträger	337.000 €	67.400 €	2,7
Wien 1230	gebraucht	281.800 €	56.400 €	2,3
Wien 1230	vom Bauträger	288.800 €	57.800 €	2,3

**Anmerkung: Für fehlende Kategorien, Bezirke bzw. Landeshauptstädte konnten aufgrund der geringen Transaktionsanzahl keine validen Kennzahlen ausgewertet werden.*

Methodik

Für die Auswertung wurden Wohnungen (gebraucht und vom Bauträger) analysiert, die im Jahr 2021 gekauft wurden und eine Nutzfläche zwischen 40 m² und 100 m² aufweisen. Ausgewertet wurden die jeweiligen Durchschnittspreise. Extremwerte wurden verworfen. Stichtag der Auswertung ist der 21.02.2022. Für die Berechnung des Eigenkapitalanteils wurden die vorgeschlagenen Mindeststandards für die Vergabe von Wohnbaukrediten der Finanzmarktaufsicht (FMA) herangezogen (Eigenmittelanteil von zumindest 20 %). Diese Regelungen treten vermutlich Mitte des Jahres in Kraft. Für die durchschnittlichen Nettoeinkommen wurde auf folgende Quelle zurückgegriffen: STATISTIK AUSTRIA, Lohnsteuerdaten - Sozialstatistische Auswertungen: Nettojahreseinkommen der unselbständig Erwerbstätigen nach Bundesländern 2020. Erstellt am 17.12.2021. Es handelt sich hierbei um die „Bruttojahresbezüge gemäß § 25 EStG abzüglich der einbehaltenen Sozialversicherungsbeiträge und abzüglich der insgesamt einbehaltenen Lohnsteuer (vor Arbeitnehmerveranlagung)“. **Bitte beachten Sie, dass sich die durchschnittlichen**

Nettoeinkommen auf Bundesland-Ebene beziehen, die Durchschnittspreise der Wohnungen auf die jeweiligen Landeshauptstädte.

Foto: Andreas Millonig, COO und Prokurist der IMMOUnited GmbH
© IMMOUnited GmbH - Fotos können kostenfrei abgedruckt werden

Fotocredit: IMMOUnited gewährt den adressierten Medien das nicht ausschließliche, übertragbare Recht, alle zur Verfügung gestellten Bilder redaktionell im Rahmen ihrer Informationsdienste zu verwenden und Dritten für jede Form der Weiterverwertung bereit zu stellen (insbesondere für Print- oder Online-Nutzung). Als Quelle ist jeweilig „[Ihr Medium]/[IMMOUnited]“ anzugeben.

IMMOUnited GmbH | Zahlen. Daten. Fakten.

2022 feiert die IMMOUnited GmbH ihr 15-jähriges Bestehen. Gegründet wurde das Unternehmen im Oktober 2007 von Datenexperte Roland Schmid. Der Auslöser dafür war die Erkenntnis, dass das Grundbuch für den „normalen“ Anwender teilweise sehr kompliziert und unübersichtlich ist. Ziel war es somit, individuelle Informationen rund um Liegenschaftsobjekte in ganz Österreich einfach und bequem online zur Verfügung zu stellen. Für diese Idee wurde Schmid 2011 mit dem César Shooting-Star ausgezeichnet.

Mittlerweile ist das Unternehmen Marktführer in der Online-Bereitstellung von Grundbuch- und Immobiliendaten in ganz Österreich. Ein Team von über 80 MitarbeiterInnen und Beschäftigten arbeitet in enger Abstimmung mit mehr als 2.000 KundInnen sowie 10.000 AnwenderInnen am kontinuierlichen Ausbau der IMMOUnited Produktwelt. So fördert die IMMOUnited die Transparenz sowie Expertise in der heimischen Immobilienbranche und bietet wertvolle Netzwerke für alle Beteiligten. Anhand von Daten aus derzeit über 1,5 Millionen Kaufverträge werden österreichweit sämtliche Immobilien-Transaktionen erfasst, zusammengeführt, verknüpft und geographisch visualisiert sowie um Demographie-, Infrastruktur- und weitere relevante Informationen ergänzt.

Die Produkte des Unternehmens lassen sich dabei auf vielfältige Weise nutzen – z. B. für die Messungen von Immobilienmarktentwicklungen, die Geschäftserweiterung und Akquise, die Immobilienbewertung auf Basis von Kaufvertragsdaten, für Analysen und Entscheidungen rund um Unternehmensstandorte, die Lagebewertungen anhand von Demographie- oder Infrastrukturinformationen sowie zu Marketingzwecken. So schafft das Unternehmen die ideale Entscheidungs- und Erfolgsgrundlage für alle Immobilienprofis.

Zu den AnwenderInnen des Unternehmens zählen unter anderem Maklerbüros, GutachterInnen und Sachverständige, Banken und Versicherungen, BauträgerInnen und ProjektentwicklerInnen, RechtsanwältInnen und NotarInnen sowie HausverwalterInnen. Darüber hinaus profitieren auch Personen aus dem öffentlichen Bereich von den Services.

Rückfragehinweis:

Anna Neubacher
Marketing & Communications

IMMOUnited GmbH

A-1010 Wien, Tuchlauben 13 / 3. Stock

Mobil: +43 669 1560 0041

Office: +43 1 997 1560-41

neubacher@rsgroup.at

www.IMMOUnited.com