Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.
http://www.ub.tuwien.ac.at

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology.
http://www.ub.tuwien.ac.at/eng

Der Immobilienkäufer
Die Analyse des Immobilienkäufers als wichtiges prognostisches Kriterium im Hinblick auf den Kauf einer Wohnung in Wien

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
„Master of Science"

eingereicht bei
DI Sandra Bauernfeind MRICS

Bernhardt Hinkelmann, BA

0953974

Wien, 26.04.2017

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **BERNHARDT HINKELMANN, BA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "DER IMMOBILIENKÄUFER – DIE ANALYSE DES IMMOBILIENKÄUFERS ALS WICHTIGES PROGNOSTISCHES KRITERIUM IM HINBLICK AUF DEN KAUF EINER WOHNUNG IN WIEN", 92 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 diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 26.04.2017

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis ..... **III**

Tabellenverzeichnis ..... **IV**

Abkürzungsverzeichnis ..... **V**

Kurzfassung ..... **VII**

1 Einleitung **1**

1.1 Zielsetzung und Forschungsfragen 2

1.2 Methodische Vorgehensweise 2

1.3 Aufbau der Arbeit 3

2 Der Wohnungskauf **5**

2.1 Das Wohnungseigentum, der Wohnungseigentümer und die Eigentümergemeinschaft 5

2.2 Die Eigentümerpartnerschaft und der geteilte Wohnungskauf 6

2.3 Nebenkosten und Gebühren für den Wohnungskäufer beim Kauf einer Wohnung 7

3 Der Wiener Wohnungsmarkt **9**

3.1 Qualität von Leben und Wohnen in Wien 9

3.2 Der Stadtentwicklungsplan (STEP) für Wien 12

3.3 Die Entwicklung von Verkaufs- und Mietpreisen in Wien 14

3.4 Kaufen oder Mieten in Wien 22

4 Die Demographie Wiens **24**

4.1 Die Bevölkerungsprognose 24

4.2 Die Erwerbsprognose und das Personeneinkommen 28

4.3 Die Haushaltsprognose und das Haushaltseinkommen 30

5 Der Käufer einer Wohnung zur Eigennutzung **34**

5.1 Die Sinus-Milieus® in den einzelnen Wiener Bezirken 34

5.2 Das Limbic®-Modell und die Limbic® Types 48

5.3 Aktuelle Studien zu Kaufmotiven 52

5.4 Die Wiener „Grätzel“ bzw. „Grätzl“ 54

5.5 Der Wiener Wohnungskäufer und sein Wahlverhalten 57

5.6 Alter und Lebensabschnitt des Wohnungskäufers 58

5.7 Lage, Lage, Lage 59

6 Der Anlagewohnungskäufer **60**

6.1 Die steuerliche Betrachtung des Anlagewohnungskäufers 61

6.1.1 Die Einkommensteuer (ESt) 61

6.1.2 Die Investitionen in eine Anlagewohnung 62

6.1.3 Der Privatnutzer einer Anlagewohnung 63

6.2 Die Anlegertypen im Vergleich 63

6.2.1 Die Portfoliotheorie und das Anlegerverhalten 63
6.2.2 Das magische Dreieck 64
6.2.3 Das Risikoprofil des Anlegers 65
6.2.4 Anlagewohnungskäufer versus Aktienkäufer 66

7 Die Fremdfinanzierung des Wohnungskaufs 68
7.1 Der Kredit 68
7.2 Der Bausparvertrag 69
7.3 Die Wohnbauförderung in Wien 70
7.4 Die Auswertung von Kaufverträgen in Wien im Hinblick auf ihre Fremdfinanzierung 71

8 Der ausländische Wohnungskäufer 73
8.1 Das Ausländergrunderwerbsgesetz 73
8.2 Der ausländische Luxusimmobilienkäufer 75

9 Fazit und Ausblick 76

Literaturverzeichnis 80
Bücher 80
Internetquellen 81
Zeitungen und Zeitschriften 87

Anhang: Leitfaden für den Immobilienmakler 88
Allgemein 88
Ihre Kaufmotive 89
Die Finanzierung Ihrer Wohnung 90
Ihre Wohnung 91

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Die fünf Faktoren der UN-Habitat-Studie 10
Abbildung 2: Die Bereitstellung von 120.000 Wiener Wohnungen (2014 bis 2025) 14
Abbildung 3: Preise für Wohnimmobilien in Wien nach Marktsegmenten 15
Abbildung 4: Die Entwicklung der Bevölkerung Wiens von 1869 bis 2011 25
Abbildung 5: Die Erwerbsprognose bis 2050 für Österreich nach Geschlecht 29
Abbildung 6: Die Erwerbsprognose bis 2050 für Wien nach Geschlecht 29
Abbildung 7: Einpersonenhaushalte in Wien im Jahr 2016 nach Geschlecht 30
Abbildung 8: Die Haushaltsprognose bis 2080 für Wien 31
Abbildung 9: Die Sinus-Milieus® in Österreich 36
Abbildung 10: Die Sinus-Milieus® in 1010 Wien 40
Abbildung 11: Die Sinus-Milieus® in 1020 Wien 40
Abbildung 12: Die Sinus-Milieus® in 1030 Wien 40
Abbildung 13: Die Sinus-Milieus® in 1040 Wien 41
Abbildung 14: Die Sinus-Milieus® in 1050 Wien 41
Abbildung 15: Die Sinus-Milieus® in 1060 Wien 41
Abbildung 16: Die Sinus-Milieus® in 1070 Wien 42
Abbildung 17: Die Sinus-Milieus® in 1080 Wien 42
Abbildung 18: Die Sinus-Milieus® in 1090 Wien 42
Abbildung 19: Die Sinus-Milieus® in 1100 Wien 43
Abbildung 20: Die Sinus-Milieus® in 1110 Wien 43
Abbildung 21: Die Sinus-Milieus® in 1120 Wien 43
Abbildung 22: Die Sinus-Milieus® in 1130 Wien 44
Abbildung 23: Die Sinus-Milieus® in 1140 Wien 44
Abbildung 24: Die Sinus-Milieus® in 1150 Wien 44
Abbildung 25: Die Sinus-Milieus® in 1160 Wien 45
Abbildung 26: Die Sinus-Milieus® in 1170 Wien 45
Abbildung 27: Die Sinus-Milieus® in 1180 Wien 45
Abbildung 28: Die Sinus-Milieus® in 1190 Wien 46
Abbildung 29: Die Sinus-Milieus® in 1200 Wien 46
Abbildung 30: Die Sinus-Milieus® in 1210 Wien 46
Abbildung 31: Die Sinus-Milieus® in 1220 Wien 47
Abbildung 32: Die Sinus-Milieus® in 1230 Wien 47
Abbildung 33: Die Limbic® Map 49
Abbildung 34: Die fünf Hauptmotive für den Immobilienkauf 53
Abbildung 35: Das Spannungsfeld des magischen Dreiecks 64

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Die Top Ten der Mercer-Studie 11
Tabelle 2: Mietpreise für Wohnungen in Wien in Euro 17
Tabelle 3: Verkaufspreise für Wohnungen in Wien in Euro 18
Tabelle 4: Kaufakte, Verkaufs- und Quadratmeterpeise für Wien in Euro 19
Tabelle 5: Der Kauf-Miet-Indikator 2016 22
Tabelle 6: Die Bevölkerungsprognose der MA 23 für Wien nach Geschlecht 27
Tabelle 7: Kurzübersicht der Sinus-Milieus® 37
Tabelle 8: Die Sinus-Milieus® in Wien 39
Tabelle 9: Kurzübersicht der Limbic® Types 52
Tabelle 10: Die „Grätzl“ in den einzelnen Wiener Bezirken 57
Tabelle 11: Die angemessene Wohnnutzfläche für eine Förderung in Wien 71

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AfA	Absetzung für Abnutzung
ATX	Austrian Traded Index (Leitindex der Wiener Börse)
BSpG	Bausparkassengesetz
BCBS	Basler Ausschuss für Bankenaufsicht
BUWOG	Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH
CTBTO	Comprehensive Nuclear-Test-Ban Treaty Organization
ca.	circa
ECB	European Central Bank (Europäische Zentralbank)
EU	Europäische Union
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
EStG 1988	Einkommensteuergesetz 1988
ESt	Einkommensteuer
FMA	Finanzmarktaufsicht
FPÖ	Freiheitliche Partei Österreichs
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GrESt	Grunderwerbsteuer
GrEStG 1987	Grunderwerbsteuergesetz 1987
IAEA	International Atomic Energy Agency
IAEO	Internationale Atomenergie-Organisation
ICMPD	International Center for Migration Policy Department
MA	Magistratsabteilung
NEOS	„Das Neue Österreich“
STEP	Stadtentwicklungsplan
OECD	Organisation for Economic Cooperation and Development (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung
OeNB	Oesterreichische Nationalbank
OFID	OPEC Fund for International Development
ÖNK	Österreichische Notariatskammer
OPEC	Organisation erdölexportierender Länder
OSZE	Organisation für Sicherheit und Zusammenarbeit in Europa
ÖVP	Österreichische Volkspartei
S.	Seite

SILC	Euopean Community Statistics on Income and Living Conditions (Europäische Gemeinschaftsstatistik über Einkommen und Lebensbedingungen)
SPÖ	Sozialdemokratische Partei Österreichs
TU	Technische Universität Wien
UNO	Organisation der Vereinten Nationen (United Nations)
UN-Habitat	Abteilung für Besiedelung der Organisation der Vereinten Nationen
UNIDO	United Nations Industrial Development Organization
US	United States
USA	United States of America
USt	Umsatzsteuer
UStG 1994	Umsatzsteuergesetz 1994
v. a.	vor allem
Vgl.	Vergleiche
VKI	Verein für Konsumenteninformation
WEG 2002	Wohnungseigentumsgesetz 2002
www.	World Wide Web
z. B.	zum Beispiel
Z.	Ziffer
§	Paragraph

Kurzfassung

Ein Immobilienmakler muss die Bedürfnisse seines Kunden rund um das Thema „Wohnen“ gezielt herausfinden können, um diesen bestmöglich zu beraten. Ziel der Arbeit ist es daher, neben einer allgemeinen Analyse des Käufers von Immobilien im Speziellen den Käufer einer Wohnung in Wien zu analysieren. Dabei wird zwischen dem Käufer einer Wohnung zur Eigennutzung und dem Anlagewohnungskäufer unterschieden. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wien haben in fast ganz Wien im Jahr 2016 im Vergleich zum Jahr 2015 angezogen; tendenziell sind auch die Wohnungsmieten in den meisten Wiener Bezirken gestiegen. Betrachtet man den Kauf einer Wohnung rein analytisch, empfiehlt es sich für Wien derzeit eher zu mieten als zu kaufen. Nichtsdestotrotz gilt: Der Wohnungskäufer entscheidet häufig emotional. Anhand der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und anhand der Haushaltsprognose für Wien, die eine Tendenz zu Einpersonenhaushalten zeigt, kann nicht in Frage gestellt werden, dass damit auch die Anzahl der in Wien zur Verfügung stehenden Wohnungen steigen muss. Mit einem durchschnittlichen Nettoeinkommen bzw. mit einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen alleine lässt sich der „Traum vom eigenen Heim“ allerdings schwer in die Realität umsetzen; wer erbt, tut sich leichter. Die Finanzierung eines Wohnungskaufs muss von Fall zu Fall unterschiedlich betrachtet werden. Kennt man die Kaufmotive des Wohnungskäufers (z. B. Unabhängigkeit von einem Vermieter, Anlage/Sicherheit und Altersvorsorge/Vorsorge für Kinder und Enkel), kann das Marketing gezielt darauf abgestimmt werden. Mit den Sinus-Milieus® gibt es ein wichtiges Modell zur Erklärung des Kaufverhaltens des Wohnungskäufers; Limbic® mit den Limbic® Types ist ein weiteres Modell. Sehr vereinfacht und ins Wienerische übersetzt kann man feststellen: Der „typische Wiener Wohnungskäufer“ bleibt gerne in seinem „Grätzel“. Die Vorstellungen des Wohnungskäufers in Bezug auf eine Wohnung zur Eigennutzung hängen vom Alter und Lebensabschnitt des Wohnungskäufers ab. Eng damit in Zusammenhang steht die persönliche Zukunftsvorstellung des Wohnungskäufers, aus der sich konkrete Anforderungen an die Wohnung bezüglich Größe, Ausstattung, Flexibilität und Lage ergeben. Für den Anlagewohnungskäufer ist wichtig, welche Rendite sich mit seiner Anlagewohnung erzielen lässt. Hier ist abermals ein Zusammenhang mit der Entwicklung der Verkaufs- und Mietpreise von Wohnungen in Wien feststellbar: Aufgrund der in letzter Zeit deutlich gestiegenen Kaufpreise in bestimmten Lagen nehmen Anlagewohnungskäufer niedrigere

Renditen in Kauf oder weichen in andere Bezirke aus. Ob der eher sicherheitsbewusste Anlagewohnungskäufer oder der eher spekulative Aktienkäufer mit seiner Kapitalanlage längerfristig eine höhere Rendite am Markt erzielen wird, lässt sich schwer prognostizieren. Ausländische Wohnungskäufer sind am Wiener Wohnungsmarkt eine Minderheit und konzentrieren sich zumeist auf den Luxusimmobilienmarkt. Ein Leitfaden mit gezielten Fragen dient dem Immobilienmakler als wichtiges Hilfsinstrument zu einer raschen Analyse der Wohn- und Anlagebedürfnisse seines Kunden – für mehr Erfolg am Markt.

1 Einleitung

Im Biedermeier des 19. Jahrhunderts, also in der Epoche vom Wiener Kongress 1814/1815 bis zur Revolution von 1848, empfanden die Menschen die Neuordnung Europas, die Repressionen unter Fürst Metternich und die Industrialisierung als Bedrohung. Als Reaktion auf das Ende der Napoleonischen Ära zog man sich in das „traute Heim" zurück. Aktuell scheint ebenfalls wieder eine Rückbesinnung auf diese Gemütlichkeit der „eigenen vier Wände" stattzufinden – ein Trend zum „Neo-Biedermeier".

Die Lebensentwürfe junger Erwachsener haben sich in den vergangenen Jahren massiv verändert: Längere Ausbildungszeiten, ein verändertes Bindungsverhalten und eine spätere Familiengründung sind für einen immer späteren Auszug von zuhause (aus dem „Hotel Mama") verantwortlich. Auch die „Babyboomer" und die alternde Bevölkerung haben veränderte Wohnbedürfnisse.

Mit dem Zusammenbruch des Immobilienmarktes in den USA wurde im August 2007 eine globale Wirtschaftskrise eingeleitet, die sich der Weltöffentlichkeit im September 2008 mit dem Konkurs der Investmentbank Lehman Brothers offenbarte. Das Resultat dieser Bankenkrise war Basel III, das dritte Abkommen des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht (BCBS), das Banken resistenter gegenüber Schocks aus Stresssituationen machen sollte, um die Gefahr zu verringern, dass sich Probleme im Finanzsektor auf die Realwirtschaft auswirken. Den Banken werden seither strenge Regeln für Eigenkapital und Liquidität vorgeschrieben – damit für Stressphasen ausreichend Kapital zur Verfügung steht, muss die bisherige Eigenkapitalstruktur verbessert werden.[1] Die Kehrseite der Medaille: Seither ist es auch zu einer Verschärfung der Rahmenbedingungen für Kreditnehmer gekommen bzw. zu einem Umdenken der Anleger. „Immobilien gehören in jedes Portfolio" ist heute das Credo der Finanzberater. Immer mehr Anleger wollen mit dem Kauf einer Immobilie den Wert ihres Kapitals erhalten, in Form von regelmäßigen Renditen vermehren und sich vor Inflation schützen.

[1] Vgl. Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (Hrsg.): Basel III: Ein globaler Regulierungsrahmen für widerstandsfähigere Banken und Bankensysteme, Dezember 2010 (rev. Juni 2011), S. 2–4.

1.1 Zielsetzung und Forschungsfragen

Ziel der Arbeit ist es, neben einer allgemeinen Analyse des Käufers von Immobilien im Speziellen den Käufer einer Wohnung in Wien zu analysieren. Dabei wird zwischen dem Käufer einer Wohnung zur Eigennutzung und dem Anlagewohnungskäufer unterschieden.

Die zentralen Forschungsfragen der vorliegenden Arbeit lauten daher:

1. Wie setzt sich die Altersstruktur der Wiener Wohnungskäufer zusammen? Wie wirkt sich die Kaufkraft auf die Intensität der Wohnungsnachfrage aus? Welche Rolle spielen Familienstand und Haushaltsgröße bei der Entscheidung für den Kauf einer Wohnung in Wien? Mit welcher Finanzierung wird in Wien von welcher Altersgruppe eine Wohnung in welcher Preiskategorie gekauft? Wie kauft der Wiener Wähler? Wie kauft der ausländische Wohnungskäufer?
2. Was sind die Motive des Wiener Wohnungskäufers?
3. Was charakterisiert einen Anlagewohnungskäufer und wie unterscheidet sich dieser von anderen Anlegertypen?

Die Erkenntnisse, welche Kriterien den „typischen Wiener Wohnungskäufer“ analysieren, fließen in die Entwicklung eines Leitfadens für den Immobilienmakler ein. Dieser Leitfaden gibt dem Immobilienmakler die Möglichkeit, die Bedürfnisse des Wohnungskäufers, der am Kauf einer Wohnung zur Eigennutzung oder als Anlageobjekt interessiert ist, mit gezielten Fragen so genau wie möglich zu analysieren und die Motive des Wohnungskäufers schnell zu identifizieren. So kann der Immobilienmakler den Wohnungskäufer bestmöglich beraten.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Aufbereitung von Daten aus den verschiedensten Berichten, Umfragen, Studien, Datenquellen und weiteren Informationsquellen, wie z. B. am Markt vertretenen und anerkannten Immobilienplattformen, bildet zusammen mit einer umfangreichen Literaturrecherche die Basis der vorliegenden Arbeit. Altersstruktur, Kaufkraft, Familienstand, Haushaltsgröße usw. der Wohnungskäufer sowie die Finanzierung von Wohnungskäufen in Wien werden anhand von vorhandenen Zahlen, Daten und Fakten ermittelt, dabei werden teilweise auch Unterschiede im Vergleich zu den Bundesländern herausgearbeitet. Es wird z. B. analysiert, ob die Haushaltsgröße zu einer Veränderung

der Nachfrage nach einer Wohnung in Wien zur Eigennutzung führt; der Anlagewohnungskäufer wird anderen Anlegern wie z. B. Aktienanlegern gegenübergestellt und es wird bewertet, inwieweit für Privatanleger als Folge der Finanzkrise der Kauf einer Wohnung in Wien attraktiv geworden ist.

Die herangezogene Literatur setzt sich vorwiegend aus aktuellen Statistiken zusammen. Dabei wird darauf geachtet, dass das statistische Material so aktuell wie möglich ist und aus verlässlicher Quelle stammt.

1.3 Aufbau der Arbeit

Einleitend werden im ersten Kapitel die Relevanz der Themenstellung, die Zielsetzung und die Forschungsfragen sowie die methodische Vorgehensweise der Arbeit festgelegt.

Das zweite Kapitel widmet sich dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) und legt die rechtlichen Rahmenbedingungen rund um den Erwerb von Wohnungseigentum dar. Die Begriffe „Wohnungseigentum“, „Wohnungseigentumsobjekt“, „Zubehör-Wohnungseigentum“, „Wohnungseigentümer“, „Eigentümergemeinschaft“ und „Eigentümerpartnerschaft“ werden erklärt. Außerdem erklärt dieses Kapitel, was im Falle eines geteilten Wohnungskaufs beachtet werden soll, und listet die vom Wohnungskäufer beim Wohnungskauf noch zu berücksichtigenden Nebenkosten und Gebühren auf.

Das dritte Kapitel ist eine Aufarbeitung des Wiener Wohnungsmarktes. Es widmet sich dem Rang von Wien in verschiedenen Berichten, Umfragen und Studien rund um die Lebensqualität in ausgewählten europäischen Großstädten und Weltmetropolen. Die Entwicklung der Verkaufspreise für Eigentumswohnungen in Wien und die Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen werden einander gegenübergestellt und es wird reflektiert, inwieweit in Wien das Kaufen oder das Mieten einer Wohnung langfristig betrachtet vorteilhafter ist.

Im vierten Kapitel werden die Entwicklung der Bevölkerung Wiens, die Entwicklung der Erwerbstätigkeit, die Entwicklung der Haushalte und die Personen- und Haushaltseinkommen behandelt.

Das fünfte Kapitel befasst sich mit den Kaufmotiven des Wiener Wohnungskäufers. Es stellt zwei Modelle aus der Markt- und Meinungsforschung zur Zielgruppenanalyse sowie drei aktuelle Studien zu Kaufmotiven vor. Das Kapitel behandelt darüber hinaus

die Wiener „Grätzel“ („Grätzl“) und gibt eine Studie wieder, in welcher das Wahlverhalten der Wiener bei der letzten Wiener Gemeinde- und Landtagswahl im Jahr 2015 im Zusammenhang mit Wohnungskäufen analysiert worden ist. Darauf folgen eine Beschreibung der spezifischen Wohnbedürfnisse des Käufers, der eine Wohnung zur Eigennutzung kauft, und eine Auflistung von Überlegungen, die der Käufer gemeinsam mit dem Immobilienmakler rund um den Wohnungskauf anstellen sollte.

Das sechste Kapitel analysiert den Anlagewohnungskäufer. Auf eine steuerliche Betrachtung des Anlagewohnungskäufers folgt ein Vergleich verschiedener Anlegertypen. Der Anlagewohnungskäufer und der Aktienkäufer werden einander gegenübergestellt.

Das siebente Kapitel ist ein Überblick über die Fremdfinanzierungsmöglichkeiten für den Kauf einer Wohnung. Es beleuchtet im Speziellen, inwieweit in Wien der Kauf einer Wohnung fremdfinanziert wird.

Das achte Kapitel ist kurz: Der Vollständigkeit der Analyse des „typischen Wiener Wohnungskäufers“ halber wird im achten Kapitel auf den ausländischen Wohnungskäufer sowie auf den ausländischen Luxusimmobilienkäufer eingegangen.

Das Fazit im neunten Kapitel fasst die wesentlichen Themenkomplexe hinsichtlich einer besseren Vorhersagbarkeit von Wohnungskäufen zusammen. Außerdem wird in diesem Kapitel ein Ausblick auf die Zukunft gegeben.

Das Literaturverzeichnis – bestehend aus offline und online verfügbaren Quellen – rundet die Arbeit ab. Im Anhang befindet sich der Leitfaden zu einer Befragung des Kunden des Immobilienmaklers, der die Bedürfnisse des Wohnungskäufers anhand aller zuvor erarbeiteten Kriterien so genau wie möglich analysieren soll und durch die einzelnen Fragekomplexe analog zu den Kapiteln der Arbeit strukturiert und gegliedert ist.

2 Der Wohnungskauf

Das 2002 neu gefasste Wohnungseigentumsgesetz (WEG) regelt u. a. die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohnungseigentum. Wenn zwei natürliche Personen gemeinsam Wohnungseigentum erwerben, wird seit dem Jahr 2002 dadurch automatisch eine Eigentümerpartnerschaft begründet. Beim Kauf einer Wohnung müssen vom Wohnungskäufer auch weitere Nebenkosten und Gebühren berücksichtigt werden.

2.1 Das Wohnungseigentum, der Wohnungseigentümer und die Eigentümergemeinschaft

Unter Wohnungseigentum versteht man das *„Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen“*.[2] Als dingliches Recht bezeichnet man *„ein Recht, das eine unmittelbare Herrschaft über eine Sache gewährt und gegenüber jeder/jedem wirksam ist“*.[3]

Ein Wohnungseigentumsobjekt ist *„ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbstständiger Teil eines Gebäudes“*. Das kann entweder eine Wohnung sein, die *„der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen“* dient oder eine sonstige selbstständige Räumlichkeit, wie z. B. ein Geschäftsraum oder eine Garage; auch ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug, eine *„deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist“*, ist ein Wohnungseigentumsobjekt.[4]

Zubehör-Wohnungseigentum sind *„andere mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft“*, wie z. B. Keller, Dachboden, Garten usw.[5] Allgemeine Teile der Liegenschaft sind für alle Miteigentümer nutzbar.[6]

Der Wohnungseigentümer ist *„ein Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt“*. Alle

---

[2] Vgl. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002, § 2, Abs. 1.

[3] Vgl. Bundeskanzleramt, Abteilung I/13 – Digitales und E-Government – Programm- und Projektmanagement (Hrsg.): Begriffslexikon, 2017, online.

[4] Vgl. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002, § 2, Abs. 2.

[5] Vgl. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002, § 2, Abs. 3.

[6] Vgl. Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 2002, § 2, Abs. 4.

Wohnungseigentümer bilden gemeinsam die Eigentümergemeinschaft. Diese Eigentümergemeinschaft ist eine juristische Person, die Entscheidungen trifft, die die Liegenschaft betreffen, wie z. B. Entscheidungen rund um die Verwaltung der Liegenschaft.[7]

2.2 Die Eigentümerpartnerschaft und der geteilte Wohnungskauf

Eine Eigentümerpartnerschaft ist *„die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind"*.[8] Der Erwerb von Wohnungseigentum ist nur von einer natürlichen Person oder von einer juristischen Person alleine oder von zwei natürlichen Personen jeweils zur Hälfte (50:50) möglich.[9] Wohnungseigentum kann nicht durch eine juristische gemeinsam mit einer natürlichen Person, durch zwei juristische Personen oder durch mehr als zwei natürliche Personen erworben werden. Wenn zwei juristische Personen oder mehr als zwei natürliche Personen gemeinsam eine Wohnung erwerben wollen, ist dafür die Gründung einer Gesellschaft notwendig.[10] Die Partner haften gemeinsam für alle Verbindlichkeiten und dürfen das Wohnungseigentum bzw. die gemeinsame Wohnung nur mehr gemeinsam nutzen.[11]

Das Besondere an der Eigentümerpartnerschaft ist, dass beide Personen zu gleichen Anteilen Eigentümer der Wohnung werden, auch dann, wenn einer der beiden Käufer einen größeren Anteil in den Wohnungskauf investiert hat – beide Personen stehen zu jeweils 50 Prozent als Liegenschaftseigentümer im Grundbuch. Es ist also nicht möglich, dass eine Person z. B. zu zwei Dritteln und die andere Person nur zu einem Drittel Wohnungseigentümer ist. Zwischen diesen beiden Personen muss kein besonderes Angehörigenverhältnis bestehen.

Wurde von Eheleuten durch den Kauf einer Wohnung eine Eigentümerpartnerschaft begründet und die Ehe scheitert, wird bei der Auflösung der Ehe im Zuge des Scheidungsverfahrens auch die Aufteilung der ehelichen Wohnung geklärt. Laut § 13 Abs. 2 WEG kann eine Eigentümergemeinschaft aber eben auch einfach „nur" von zwei

---

[7] Vgl. Wohnungseigentumsgesetz (WEG), § 2, Abs. 5.

[8] Vgl. Wohnungseigentumsgesetz (WEG), § 2, Abs. 10.

[9] Vgl. Wohnungseigentumsgesetz (WEG), § 13, Abs. 2.

[10] Vgl. Sandra Bauernfeind et al.: Vorsorgewohnungen, 2015, S. 62.

[11] Vgl. Wohnungseigentumsgesetz (WEG), § 13, Abs. 4.

natürlichen Personen begründet werden, z. B. von Lebensgefährten einer (gleichgeschlechtlichen) Lebensgemeinschaft oder wenn zwei Geschwister gemeinsam eine Wohnung kaufen. In diesem Fall ist es ratsam, dass die beiden Wohnungskäufer bereits vor dem Kauf der Wohnung vertraglich eine Art Ausstiegsszenario vereinbaren. Anderenfalls muss einer der beiden Wohnungskäufer im Falle einer Auflösung der Eigentümerpartnerschaft und bei Nicht-Einigung der beiden Wohnungskäufer eine Teilungsklage bei Gericht einbringen. Wenn möglich, erfolgt die Teilung der Liegenschaft in Form einer Realteilung, d. h., die Liegenschaft wird in zwei annähernd gleich große Teile geteilt. Eine Realteilung wird sich bei der Teilung einer Wohnung in den meisten Fällen aber eher als schwierig erweisen und daher wird in einem solchen Fall eine Zivilteilung angestrebt. Bei einer Zivilteilung wird das Objekt versteigert und der Erlös zu gleichen Teilen auf die Wohnungskäufer aufgeteilt. Wenn einer der beiden Wohnungskäufer mehr als der andere zum Kauf der Wohnung beigesteuert hat, kann derjenige seine Ansprüche im Klageweg geltend machen. Wenn allerdings bereits vor dem Kauf der Wohnung eine vertragliche Vereinbarung getroffen worden ist, können beide Käufer im Grundbuch als Hälfte-Eigentümer geführt werden und bei einer Versteigerung der Liegenschaft im Falle der Auflösung der Eigentümerpartnerschaft kann der Erlös gerecht aufgeteilt bzw. gemäß der vertraglichen Vereinbarung eingeklagt werden.[12]

2.3 Nebenkosten und Gebühren für den Wohnungskäufer beim Kauf einer Wohnung

Beim Kauf einer Wohnung addiert sich zum reinen Kaufpreis der Wohnung eine Reihe von Nebenkosten und sonstigen Gebühren. Insgesamt muss der Wohnungskäufer damit rechnen, dass die Nebenkosten und Gebühren ca. zehn Prozent des Kaufpreises ausmachen werden.

Die Grunderwerbsteuer (GrESt) beträgt gemäß § 7 Abs. 1 Z. 3 Grunderwerbsteuergesetz 1987 (GrEStG 1987) grundsätzlich 3,5 Prozent vom Kaufpreis. Für die Eintragung des Wohnungseigentumsrechts in das Grundbuch, die sogenannte Verbücherung, ist eine Gebühr von 1,1 Prozent des Kaufpreises zu entrichten. Wenn die Wohnung durch eine Hypothek belastet ist, kommen zusätzlich noch 1,2 Prozent vom Wert des Pfandrechts für dessen Eintragung dazu. Erfolgt die Antragstellung nicht im Elektronischen

[12] Vgl. Ulla Grünbacher: Immobilienfinanzierung. Kosten – Kredite – Förderungen, S. 66–68.

Rechtsverkehr, fällt noch einmal eine Eingabengebühr von 42 Euro bzw. von 59 Euro an. Diese Eingabengebühr ermäßigt sich um 21 Euro, wenn bei der Eintragung in das Grundbuch die Gebühr durch Abbuchung oder Einziehung entrichtet wird.[13]

Weitere Kosten muss der Wohnungskäufer für den Rechtsanwalt oder Notar einplanen, der in der Regel den Kaufvertrag errichtet. Die Höhe der Rechtsanwaltskosten beträgt ca. ein bis drei Prozent des Wohnungskaufpreises und ist durch die jeweiligen Kammertarife festgelegt. Hier besteht auch die Möglichkeit, mit dem Rechtsanwalt oder Notar ein Pauschalhonorar zu vereinbaren.[14]

Für die Eintragung des Wohnungseigentumsrechts in das Grundbuch müssen die Unterschriften auf dem Kaufvertrag bzw. auf der Pfandbestellungsurkunde beim Hypothekarkredit gerichtlich oder notariell beglaubigt werden. Die Kosten dafür richten sich nach der Bemessungsgrundlage (Kaufpreis, Höhe des Pfandrechts); die Höhe dieser Kosten ist ebenfalls durch die jeweiligen Kammertarife festgelegt.[15]

Für die Vermittlung eines Wohnungsverkaufs muss der Wohnungskäufer dem Makler in der Regel eine Provision bezahlen. Die Höhe der Provision ist Verhandlungssache. Bei einem Kaufpreis bis 36.336,42 Euro beträgt der Höchstbetrag für die Vermittlung eines Wohnungsverkaufs vier Prozent vom Kaufpreis; bei einem Kaufpreis über 36.336,42 Euro drei Prozent vom Kaufpreis. Zu diesem Provisionsbetrag ist die gesetzliche Mehrwertsteuer (MwSt) in der Höhe von 20 Prozent hinzuzurechnen.[16]

---

[13] Vgl. Bundeskanzleramt – HELP-Redaktion, Bundesministerium für Justiz (Hrsg.): Gebühren und Nebenkosten beim Wohnungskauf, 2017, online.

[14] Vgl. Bundeskanzleramt – HELP-Redaktion, Bundesministerium für Justiz (Hrsg.): Gebühren und Nebenkosten beim Wohnungskauf, 2017, online.

[15] Vgl. Bundeskanzleramt – HELP-Redaktion, Bundesministerium für Justiz (Hrsg.): Gebühren und Nebenkosten beim Wohnungskauf, 2017, online.

[16] Vgl. ImmobilienScout24 (Hrsg.): Provision – Wer bezahlt sie … und wie hoch darf sie sein?, 2017, online.

3 Der Wiener Wohnungsmarkt

Wien erzielt in den verschiedensten Berichten, Umfragen und Studien rund um die Lebensqualität sowohl im europäischen als auch im weltweiten Vergleich mit anderen Großstädten immer wieder einen Spitzenplatz. Diese hervorragende Lebensqualität Wiens ist eng mit dem Thema Wohnqualität verbunden und damit natürlich auch mit dem Wiener Wohnungsmarkt.

Eine wichtige Grundlage dafür, dass Wien auch in Zukunft hinsichtlich seiner Lebens- und Wohnqualität ganz vorne steht, ist der Stadtentwicklungsplan (STEP) der Magistratsabteilung 18 (MA 18 – Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung). Der STEP 2025 enthält klare Maßnahmen und Ziele für eine zukunftsweisende Weiterentwicklung der Stadt, u. a. auch im Hinblick auf das Thema „Wohnen" in Wien.

Die Verkaufspreise von Eigentumswohnungen zeigen in fast allen Bezirken Wiens eine Tendenz nach oben. Es stellt sich sogar die Frage, inwieweit derzeit das Mieten einer Wohnung vorteilhafter als ein Wohnungskauf ist.

3.1 Qualität von Leben und Wohnen in Wien

United Nations Human Settlements Programme (UN-Habitat), die Abteilung für Besiedelung der Organisation der Vereinten Nationen (UNO), wählte Wien im Jahr 2012 zur wohlhabendsten Stadt der Welt. In diesem Bericht wurden 69 Weltmetropolen aus allen Kontinenten hinsichtlich ihres Wohlstandes gereiht. Wohlstand ist dabei wesentlich breiter definiert als nur wirtschaftlicher Reichtum. Der Wohlstand einer Stadt wird in Form eines Rades dargestellt; die fünf Faktoren Lebensqualität, Infrastruktur, Produktivität, Nachhaltigkeit der Umwelt sowie Gleichheit und soziale Einbindung werden von politischen Maßnahmen definiert und bedingen einander.[17]

[17] Vgl. Routledge for and on behalf of the United Nations Human Settlement Programme (Hrsg.): State of the World's Cities 2012/2013. Prosperity of Cities, 2013, S. 46.

Abbildung 1: Die fünf Faktoren der UN-Habitat-Studie[18]

Das US-amerikanische Internetportal „list25.com“ wählte Wien im Jahr 2014 auf Platz 1 der „25 Best Cities für Young People To Live In“:[19]

> *“The City of Dreams” or “the City of Music” has almost everything young people would probably be looking for in a city. Its history, culture, economy, environment, and just the fact that it’s the most livable city in the world clinches the #1 spot.*

In der alle drei Jahre und zuletzt im Jahr 2015 von der Europäischen Kommission durchgeführten Eurobarometer-Umfrage beantworteten 77 Prozent der Wiener die allgemein gehaltene Frage zur Lebensqualität – *„Ich bin zufrieden, in [Name der Stadt] zu leben.“* – mit *„stimme sehr zu“*; 19 Prozent beantworteten diese Frage mit *„stimme*

[18] Siemens (Hrsg.): Lebensqualität in Städten. Fakten und Prognosen: Weltweit wachsen die Ungleichgewichte in den Städten, 2017, online.

[19] Vgl. Juan Castillo: 25 Best Cities For Young People To Live In, 2017, online.

eher zu".[20] Im Rahmen dieser Umfrage wurden im Jahr 2015 ca. 41.000 Personen in 79 europäischen Städten befragt. Allerdings fanden es laut dieser Eurobarometer-Umfrage nur 2 Prozent der Wiener *„sehr einfach"* und nur 16 Prozent der Wiener *„eher einfach"*, in Wien *„eine gute Wohnmöglichkeit zu einem vernünftigen Preis"* zu finden.[21]

Bei der aktuellen 19. Ausgabe der alljährlich durchgeführten Studie der Beratungsgesellschaft Mercer galt Wien auch im Jahr 2017 zum achten Mal in Folge als Stadt mit der weltweit höchsten Lebensqualität. Heruntergebrochen auf zehn Kategorien und 39 Kriterien wurden in dieser Mercer-Studie 231 Großstädte weltweit auf ihre Lebensqualität hin untersucht. Unter den Top Ten der Studie befanden sich mit Zürich (Rang 2), München (Rang 4), Düsseldorf, Frankfurt, Genf, Kopenhagen und Basel noch sieben weitere europäische Städte.[22]

Rang	Stadt	Land
1	**Wien**	**Österreich**
2	Zürich	Schweiz
3	Auckland	Neuseeland
4	München	Deutschland
5	Vancouver	Kanada
6	Düsseldorf	Deutschland
7	Frankfurt	Deutschland
8	Genf	Schweiz
9	Kopenhagen	Dänemark
10	Basel	Schweiz

Tabelle 1: Die Top Ten der Mercer-Studie[23]

[20] Vgl. Luxembourg Publications Office of the European Union (Hrsg.): Flash Eurobarometer 419. Quality of Life in European Cities 2015, 2016, S. 20.

[21] Vgl. Luxembourg Publications Office of the European Union (Hrsg.): Flash Eurobarometer 419. Quality of Life in European Cities 2015, 2016, S. 73.

[22] Vgl. Mercer (Hrsg.): Quality of Living Rankings, 2016 City Rankings, 2017, online.

[23] Vgl. Mercer (Hrsg.): Quality of Living Rankings, 2016 City Rankings, 2017, online.

Renate Brauner, Wiens Stadträtin für Internationales, stellt dazu fest:[24]

> *Natürlich sind wir als Stadtregierung hoch erfreut, wieder den ersten Platz erreicht zu haben. Die gute Kombination aus Sicherheit, hohen sozialen Standards, vergleichsweise preiswertem Wohnraum, hervorragender Infrastruktur und einem ausgezeichneten kulturellen Angebot werden [sic!] sowohl von den Wienerinnen und Wienern als auch den Besucherinnen und Besuchern geschätzt.*

Ein Kriterium der Datenerhebung von Mercer bezieht sich also auch auf die Wohnsituation in der jeweiligen Stadt. Ein Grund dafür, dass Wien seinen Spitzenplatz weiterhin behaupten konnte, war möglicherweise auch die Tatsache, dass in Wien die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren zwar angestiegen, aber im Vergleich zu anderen Städten noch immer verhältnismäßig günstig sind.[25]

3.2 Der Stadtentwicklungsplan (STEP) für Wien

Im Juni 2014 wurde der Stadtentwicklungsplan 2025 (STEP 2025) der Magistratsabteilung 18 (MA 18 – Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung) vorgestellt, der als Leitlinie für die räumliche Entwicklung Wiens dient und das öffentliche Interesse und die Ziele für die weitere Entwicklung Wiens formuliert. Der STEP 2025 für Wien entwirft ein Bild der künftigen Stadt und der künftigen Generationen, die in Wien wohnen, leben und zusammenarbeiten werden, und entwickelt Strategien, Initiativen und Maßnahmen, die als Orientierung für die Zukunft dienen sollen.

Die Prinzipien für Wiens Stadtentwicklung haben folgendes Ziel:[26]

> *Wien soll auch in Zukunft eine lebenswerte Stadt sein, in der Menschen gerne leben, arbeiten, lernen und sich austauschen. Die Qualität, die Wien attraktiv macht, soll für alle − Alte und Junge, „Alteingesessene" und „Zugezogene" sowie Besucherinnen und Besucher − erlebbar sein.*

[24] Vgl. Magistratsabteilung 53 (MA 53), Rathauskorrespondenz (Hrsg.): Mercer Städteranking 2017: Wien zum achten Mal in Folge lebenswerteste Stadt der Welt, 2017, online.

[25] Vgl. Michael Matzenberger: Mercer-Studie zur Lebensqualität. Wien zum achten Mal an der Spitze, 2017, online.

[26] Magistratsabteilung 18 (MA 18), Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien (Hrsg.): STEP 2025, Wien. Mut zur Stadt, 2014, S. 20.

Im Kapitel *„Wien baut auf. Qualitätsvolle Stadtstruktur und vielfältige Urbanität“* wird folgendes *„Bild der neuen Urbanität in der Stadt der Zukunft“* gezeichnet:[27]

> *Bevölkerungswachstum, neue Ansprüche an Stadt(nutzung) und wirtschaftlicher Wandel werden die räumliche Struktur Wiens in den kommenden Jahren verändern: „Weiße Flecken“ des Stadtgebietes, die ehemals als Industrie- und Verkehrsflächen genutzt wurden, wie etwa die großen Areale des Nord- und Nordwestbahnhofs, werden sukzessive in vollwertige Stadtquartiere verwandelt. Periphere Standorte werden durch öffentliche und private Investitionen in Wohnungen, Gewerbe und Handel, öffentlichen Raum und Mobilitätsinfrastruktur näher an die „Stadt“ gebracht und urbaner. Die heute oft monofunktionalen Wohngebiete der 1950er- bis 1970er-Jahre werden durch gezielte städtebauliche Interventionen neue Aufgaben übernehmen und vielfältigere, urbanere Qualitäten entfalten. In der gründerzeitlich geprägten Stadt entstehen durch Sanierung und behutsame Neuentwicklung weitere Möglichkeiten zu Qualitätsverbesserungen und zur Verknüpfung von Alt und Neu. Dies alles geschieht unter der Wahrung des wertvollen baukulturellen Erbe Wiens, aber nicht, ohne angemessene Entwicklungsspielräume für Neues offenzulassen.*
>
> *Auf den Punkt gebracht ist das Bild für Wien: Lebendige Urbanität. In vielen Teilen der Stadt ist das bereits Realität. In den nächsten Jahren werden viele, oft kleine Verbesserungen und Ergänzungen Platz für eine höhere Dichte an Funktionen schaffen. Das bedeutet nicht nur einen geringen Verbrauch von neuem Bauland, sondern auch kurze Wege, viele Gelegenheiten im Umfeld, was so die Mobilität im Umweltverbund begünstigt.*
>
> *Dabei ist das Ziel im Auge zu behalten, bis 2025 Platz für bis zu 120.000 Wohnungen bereitstellen zu können, um einerseits den laufenden Wohnungsabgang − etwa durch Zusammenlegung oder Auflassung mangelhaft ausgestatteter Wohneinheiten − zu kompensieren, und andererseits Wohnraum für zusätzliche Haushalte in der wachsenden Stadt zu schaffen: Dieser Bedarf entsteht sowohl durch Veränderungen der Lebenssituationen der ansässigen Bevölkerung als auch durch die zusätzlich nach Wien ziehenden Menschen. Wie bisher wird ein Teil dieses Bedarfs in bestehenden Gebäuden und durch eine Vielzahl kleiner Neu-, Zu- und Umbauten abgedeckt. Die wichtigste Säule des Wohnungsneubaus werden aber, der Wiener Tradition folgend, mehrgeschoßige Wohnhausanlagen mit hohem Anteil an geförderten Wohnungen bleiben. Einen wesentlichen Anteil wird weiterhin der soziale Wohnbau ausmachen, der in Wien vielen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung gestellt wird. Aber auch andere Formen des leistbaren Wohnraums sind von Bedeutung.*[28]

---

[27] Magistratsabteilung 18 (MA 18), Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien (Hrsg.): STEP 2025, Stadtentwicklung Wien. Mut zur Stadt, 2014, S. 35.

[28] Magistratsabteilung 18 (MA 18), Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien (Hrsg.): STEP 2025, Stadtentwicklung Wien. Mut zur Stadt, 2014, S. 35.

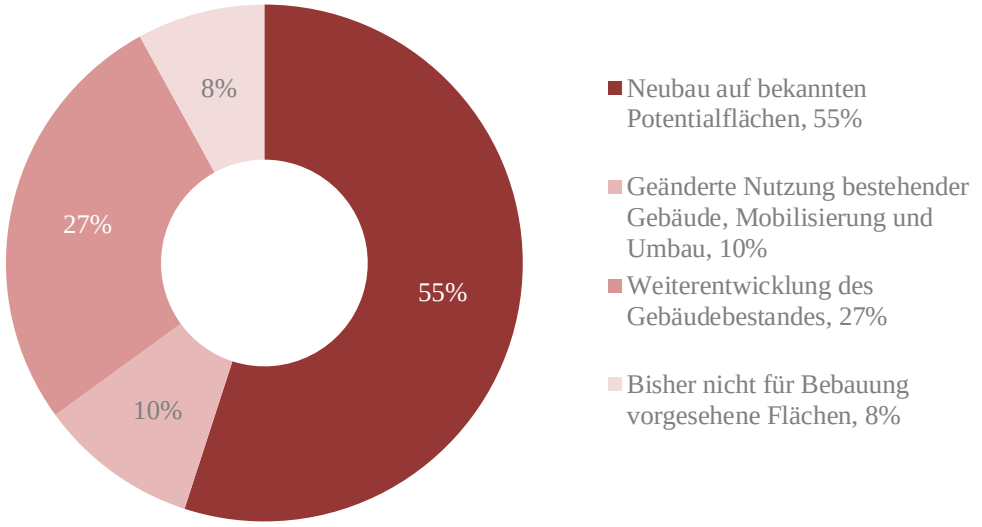

Abbildung 2: Die Bereitstellung von 120.000 Wiener Wohnungen (2014 bis 2025)[29]

In Summe sind auf dem Wiener Stadtgebiet Gebiete und Flächen erfasst, auf denen bis zu 135.000 Wohneinheiten realisiert werden können – was so viel ist wie der gesamte Wohnbestand in Meidling (1120), Hietzing (1130) und Hütteldorf (1140). Dabei handelt es sich sowohl um innerstädtische Brachflächen und Bahnhofsareale, die für die innere Stadterweiterung genutzt werden können, als auch um Flächen in den Außenbezirken und am Stadtrand. Kleinvorhaben, wie z. B. die Bebauung von Einzelparzellen und Baulücken sowie Dachausbauten, sind dabei noch gar nicht mitgerechnet.[30]

3.3 Die Entwicklung von Verkaufs- und Mietpreisen in Wien

Als Basis für die Preisentwicklung einer Wiener Eigentumswohnung dient der von der Technischen Universität (TU) berechnete und von der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) veröffentlichte Wohnimmobilienpreisindex. Der Index für Wien setzt sich aus den Einzelindizes für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser im Verhältnis 93

[29] Vgl. Magistratsabteilung 18 (MA 18), Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien (Hrsg.): STEP 2025, Stadtentwicklung Wien. Mut zur Stadt, 2014, S. 37.

[30] Vgl. Magistratsabteilung 18 (MA 18), Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien (Hrsg.): STEP 2025, Stadtentwicklung Wien. Mut zur Stadt, 2014, S. 37.

Prozent zu 7 Prozent zusammen, wobei in den aggregierten Index für Eigentumswohnungen der Index für neue Eigentumswohnungen zu 14,5 Prozent und jener für gebrauchte zu 85,5 Prozent einfließen.[31]

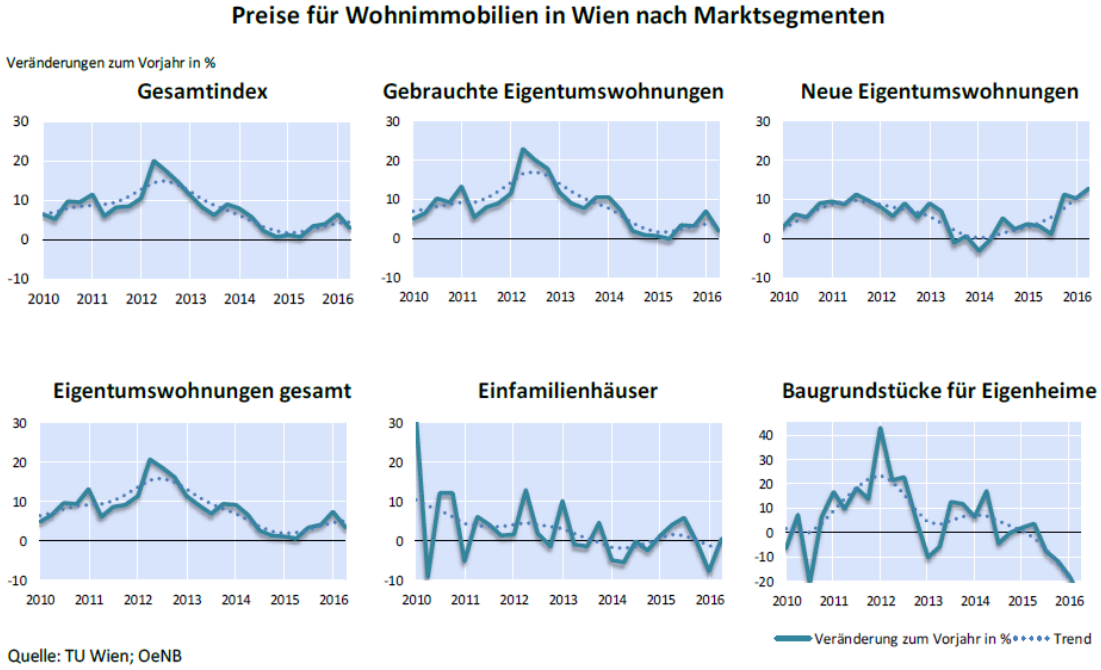

Abbildung 3: Preise für Wohnimmobilien in Wien nach Marktsegmenten[32]

Laut dem OeNB-Immobilienmarktmonitor Oktober 2016 ist die Immobilienpreisentwicklung in Wien heterogen: Bei gebrauchten Eigentumswohnungen kam es in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2016 zu einem leichten Abflauen der Immobilienpreise; bei neuen Eigentumswohnungen hingegen wurde der stärkste Anstieg seit zehn Jahren verzeichnet.[33]

Die beiden folgenden Tabellen zeigen die durchschnittlichen Mietpreise – inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer (USt) – per Quadratmeter in Euro für Wohnungen in Wien[34] sowie die durchschnittlichen Verkaufspreise (Bruttopreise) per Quadratmeter in Euro für Eigentumswohnungen in Wien[35] inklusive deren Tendenzen gegliedert

---

31 Vgl. Oesterreichische Nationalbank (OeNB), (Hrsg.): Immobilienpreisindex, 2017, online.

32 Martin Schneider et al.: OeNB-Immobilienmarktmonitor Oktober 2016: Starke Beschleunigung in der ersten Jahreshälfte 2016 in den Bundesländern ohne Wien, Stabilisierung in Wien, 2016, S. 3.

33 Vgl. Martin Schneider et al.: OeNB-Immobilienmarktmonitor Oktober 2016: Starke Beschleunigung in der ersten Jahreshälfte 2016 in den Bundesländern ohne Wien, Stabilisierung in Wien, 2016, S. 3.

34 Vgl. derStandard.at: Die aktuellen Immobilienpreise für Wien. Wohnungen Miete, 2017, online.

35 Vgl. derStandard.at: Die aktuellen Immobilienpreise für Wien. Wohnungen Eigentum, 2017, online.

nach dem jeweiligen Bezirk. Die Basis der Berechnungen beider Preisspiegel sind die Angebotspreise jener Objekte, die im Monat April 2017 auf derStandard.at/Immobilien inseriert wurden. Der „Trend“ spiegelt den Vorjahresvergleich wider. Jeder Preis errechnet sich aus mindestens vier Objekten in der jeweiligen Kategorie und stellt einen Durchschnittspreis, bereinigt um statistische Ausreißer, dar.

Diese Internet-Angebotspreise können von den real am Markt erzielten Preisen abweichen: Viele Wohnungen werden im Internet gar nicht angeboten bzw. die angebotenen Wohnungen sind teurer als der Durchschnitt und diese teureren Wohnungen finden sich auch länger im Internet, weil sie schwerer verkäuflich sind. Außerdem ist bei Wohnungen im Internet nicht bekannt, ob diese Wohnungen überhaupt verkauft worden sind, bzw. wenn sie verkauft worden sind, weiß man nicht, zu welchem Preis sie verkauft worden sind.

Die dritte Tabelle ist ein reales Bild der Marktpreise. Sie zeigt zusätzlich die Kaufakte sowie ähnlich wie die mittlere Tabelle die durchschnittlichen (gewichteten) realen Verkaufspreise und die durchschnittlichen (gewichteten) realen Verkaufspreise per Quadratmeter in Euro für Eigentumswohnungen in Wien inklusive deren Tendenzen („Trend“ = eigene Darstellung), gegliedert nach dem jeweiligen Bezirk. Die Basis der Berechnung dieses Preisspiegels von RE/MAX ist die Kaufvertragssammlung von IMMOunited. Dieser Preisspiegel analysiert die Gesamtheit aller tatsächlich verkauften und verbücherten Wohnungen basierend auf Daten aus dem Amtlichen Grundbuch zwischen dem 2. Jänner 2016 und dem 31. Dezember 2016.[36]

[36] Vgl. RE/MAX (Hrsg.): RE/MAX Immospiegel Wohnungspreise. Wohnungsmarkt 2016 Österreich und Bundesländer, 2017, online.

Bezirk	≤ 50 m²	51–80 m²	81–129 m²	>130 m²	Ø/m²	Trend
1010	22,66	18,92	18,36	19,89	19,45	↔
1020	18,71	14,99	14,11	14,42	14,95	↔
1030	19,15	15,94	15,93	15,38	15,85	↑
1040	17,44	15,50	16,09	16,78	16,10	↑
1050	18,82	13,86	13,97	15,92	14,56	↔
1060	20,46	14,63	14,47	15,73	15,59	↔
1070	17,86	15,89	14,61	15,89	15,54	↑
1080	16,21	15,33	14,30	15,19	14,77	↔
1090	18,69	15,33	14,85	15,06	15,18	↓
1100	18,06	15,18	12,50	9,38	15,08	↑
1110	14,42	13,67	11,86	13,00	13,26	↑
1120	15,13	13,84	12,60	10,64	13,50	↔
1130	15,62	15,73	14,90	14,49	15,03	↑
1140	17,65	13,49	12,80	12,59	15,74	↑
1150	15,18	12,84	12,60	11,16	13,23	↔
1160	16,90	12,52	11,95	11,44	12,94	↔
1170	14,31	13,34	13,35	13,45	13,48	↔
1180	15,10	13,69	14,70	16,65	14,75	↔
1190	15,86	14,87	14,90	16,99	15,55	↔
1200	15,30	12,79	12,87	14,17	13,40	↔
1210	15,28	13,79	12,73	14,15	13,79	↔
1220	21,44	15,85	15,10	15,74	16,18	↓
1230	14,65	13,54	13,34	13,46	13,68	↑

Tabelle 2: Mietpreise für Wohnungen in Wien in Euro[37]

[37] Vgl. derStandard.at (Hrsg.): Die aktuellen Immobilienpreise für Wien. Wohnungen Miete, 2017, online.

Bezirk	≤ 50 m²	51–80 m²	81–129 m²	>130 m²	Ø/m²	Trend
1010	9.288	12.474	12.006	13.612	12.637	↑
1020	5.304	5.112	5.254	5.594	5.242	↑
1030	4.878	4.924	5.419	6.874	5.222	↑
1040	7.707	6.163	6.290	9.123	7.863	↑
1050	4.605	4.288	4.972	4.930	4.697	↑
1060	6.189	5.792	5.895	6.473	5.953	↑
1070	4.225	5.003	5.483	6.419	5.292	↑
1080	6.443	5.891	6.218	6.930	6.445	↑
1090	4.707	5.545	6.118	8.721	6.038	↑
1100	4.327	3.826	3.618	3.859	3.897	↑
1110	4.465	3.418	3.409	3.107	3.575	↑
1120	3.849	3.983	4.549	3.448	4.140	↑
1130	3.997	4.748	5.194	5.551	5.053	↑
1140	4.268	4.195	4.460	4.377	4.317	↑
1150	3.819	4.177	4.625	4.214	4.197	↑
1160	4.097	3.976	4.304	4.040	4.091	↑
1170	3.890	4.189	4.163	3.682	4.111	↑
1180	4.333	5.271	5.770	6.570	5.644	↑
1190	5.209	5.241	6.004	7.227	6.017	↑
1200	3.868	4.054	4.381	4.200	4.194	↑
1210	4.282	4.253	4.119	5.276	4.258	↑
1220	4.793	4.526	4.930	4.824	4.740	↑
1230	4.335	4.208	4.284	4.416	4.243	↑

Tabelle 3: Verkaufspreise für Wohnungen in Wien in Euro[38]

[38] Vgl. derStandard.at (Hrsg.): Die aktuellen Immobilienpreise für Wien. Wohnungen Eigentum, 2017, online.

Bezirk	Anzahl	Vor-jahr	Trend	Preis	Vor-jahr	Trend	m²-Preis	Vor-jahr	Trend
1010	94	-33,3%	↓	846.719	19,8%	↑	7.332	-11,8%	↓
1020	923	45,4%	↑	211.448	6,1%	↑	3.693	12,0%	↑
1030	858	26,4%	↑	230.636	-0,9%	↓	4.074	4,1%	↑
1040	374	-14,8%	↓	357.063	16,5%	↑	4.820	6,9%	↑
1050	576	-9,6%	↓	203.404	9,2%	↑	3.787	12,3%	↑
1060	233	-0,4%	↓	261.499	9,0%	↑	3.931	-1,8%	↓
1070	270	-26,4%	↓	282.681	7,9%	↑	4.213	-2,2%	↓
1080	134	-18,8%	↓	289.031	16,6%	↑	4.343	5,6%	↑
1090	475	55,2%	↑	237.220	-11,6%	↓	4.091	-11,4%	↓
1100	1.358	53,3%	↑	155.542	12,7%	↑	2.888	23,2%	↑
1110	472	14,6%	↑	156.395	-5,5%	↓	2.630	-3,3%	↓
1120	762	-21,6%	↓	181.339	-0,4%	↓	3.103	-8,1%	↓
1130	522	21,7%	↑	301.962	15,5%	↑	4.161	2,2%	↑
1140	707	10,8%	↑	199.652	-7,0%	↓	3.526	2,4%	↑
1150	564	9,3%	↑	136.063	7,6%	↑	2.614	0,7%	↑
1160	671	-0,4%	↓	162.896	-2,2%	↓	3.325	5,8%	↑
1170	544	14,5%	↑	197.794	2,1%	↑	3.584	4,5%	↑
1180	515	24,7%	↑	291.438	12,5%	↑	4.244	1,7%	↑
1190	502	-2,1%	↓	346.773	5,9%	↑	4.816	10,7%	↑
1200	616	7,1%	↑	157.823	13,7%	↑	3.017	10,8%	↑
1210	933	-14,3%	↓	185.023	-1,6%	↓	3.226	13,7%	↑
1220	1.280	42,7%	↑	200.100	-13,8%	↓	2.750	-16,7%	↓
1230	465	35,6%	↑	222.215	13,8%	↑	3.309	6,3%	↑

Tabelle 4: Kaufakte, Verkaufs- und Quadratmeterpeise für Wien in Euro[39]

[39] Vgl. RE/MAX (Hrsg.): RE/MAX Immospiegel Wohnungspreise. Wohnungsmarkt 2016 Österreich und Bundesländer, 2017, online.

13.848 verkaufte Eigentumswohnungen laut RE/MAX in Wien um eine Verkaufssumme von insgesamt 3,34 Milliarden Euro bedeuten mengenmäßig 28,9 Prozent und wertmäßig 33,5 Prozent des gesamtösterreichischen Wohnungsmarktes. Der durchschnittliche Preis für eine Wiener Wohnung lag im Jahr 2016 bei 207.998 Euro. Am unteren Ende der Preisskala kostete ein Viertel der Eigentumswohnungen in Wien höchstens 120.000 Euro und damit um 1,2 Prozent weniger als im Jahr 2015; am oberen Ende der Preisskala kostete ein Viertel aller Wohnungen mindestens 284.000 Euro, also um 2,8 Prozent mehr als im Jahr 2015. Der Maximalpreis für das billigste Preisviertel aller Wiener Eigentumswohnungen hat in den letzten fünf Jahren insgesamt um 50 Prozent angezogen; der Minimalpreis für das teuerste Viertel „nur" um 35,2 Prozent.[40]

Eine 2016 verkaufte Wohnung ist laut RE/MAX durchschnittlich 65,7 Quadratmeter groß und damit geringfügig größer als im Jahr 2015. Umgerechnet auf den Quadratmeter kostete im Jahr 2016 eine Eigentumswohnung in Wien durchschnittlich 3.442 Euro und damit um 58 Euro (plus 1,7 Prozent) mehr als im Jahr 2015. Nicht nur die Verkaufspreise, sondern auch die Quadratmeterpreise der Wohnungen im untersten Viertel der Preisskala sind gesunken, nämlich auf 2.531 Euro (minus 2,5 Prozent); am obersten Ende der Preisskala gab es allerdings einen Anstieg der Quadratmeterpreise auf 4.284 Euro (plus 3 Prozent).[41]

Der durchschnittliche Preis für eine Wohnung lag laut RE/MAX im Jahr 2016 in der Inneren Stadt (1010) bei 846.719 Euro (plus 19,8 Prozent) und in Rudolfsheim-Fünfhaus (1150) bei 136.063 Euro (plus 7,6 Prozent). Die Bezirke dazwischen in aufsteigender Reihenfolge sind: Favoriten (1100) mit 155.542 Euro (plus 12,7 Prozent), Simmering (1110) mit 156.395 Euro (minus 5,5 Prozent), Brigittenau (1200) mit 157.823 Euro (plus 13,7 Prozent), Ottakring (1160) mit 162.896 Euro (minus 2,2 Prozent), Meidling (1120) mit 181.339 Euro (minus 0,4 Prozent), Floridsdorf (1210) mit 185.023 Euro (minus 1,6 Prozent), Hernals (1170) mit 197.794 Euro (plus 2,1 Prozent), Penzing (1140) mit 199.652 Euro (minus 7,0 Prozent), Donaustadt (1220) mit

[40] Vgl. RE/MAX präsentiert wieder den fundierten Gesamtüberblick über Eigentumswohnungsmarkt. 48.000 Wohnungsverkäufe mit einem Gegenwert von 9,7 Mrd. Euro im Jahr 2016 und steigende Preise, 2017, online.

[41] Vgl. RE/MAX präsentiert wieder den fundierten Gesamtüberblick über Eigentumswohnungsmarkt. 48.000 Wohnungsverkäufe mit einem Gegenwert von 9,7 Mrd. Euro im Jahr 2016 und steigende Preise, 2017, online.

200.100 Euro (minus 13,8 Prozent), Margareten (1050) mit 203.404 Euro (plus 9,2 Prozent), Leopoldstadt (1020) mit 211.448 (plus 6,1 Prozent), Liesing (1230) mit 222.215 Euro (plus 13,8 Prozent), Landstraße (1030) mit 230.636 Euro (minus 0,9 Prozent), Alsergrund (1090) mit 237.220 Euro (minus 11,6 Prozent), Mariahilf (1060) mit 261.499 Euro (plus 9,0 Prozent), Neubau (1070) mit 282.681 Euro (plus 7,9 Prozent), Josefstadt (1080) mit 289.031 Euro (plus 16,6 Prozent), Währing (1180) mit 291.438 Euro (plus 12,5 Prozent), Hietzing (1130) mit 301.962 Euro (plus 15,5 Prozent), Döbling (1190) mit 346.773 Euro (plus 5,9 Prozent) und Wieden (1040) mit 357.063 Euro (plus 16,5 Prozent).[42]

Das Ranking der Quadratmeterpreise wird laut RE/MAX angeführt von der Inneren Stadt (1010) mit 7.332 Euro (minus 11,8 Prozent). Dann folgen Wieden (1040) mit 4.820 Euro (plus 6,9 Prozent), Döbling (1190) mit 4.816 Euro (plus 10,7 Prozent), Josefstadt (1080) mit 4.343 Euro (plus 5,6 Prozent), Währing (1180) mit 4.244 Euro (plus 1,7 Prozent), Neubau (1070) mit 4.213 Euro (minus 2,2 Prozent), Hietzing (1130) mit 4.161 Euro (plus 2,2 Prozent), Alsergrund (1090) mit 4.091 Euro (minus 11,4 Prozent) und Landstraße (1030) mit 4.074 Euro (plus 4,1 Prozent) pro Quadratmeter Wohnnutzfläche. Unter der *„magischen Grenze“* von 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche liegen in aufsteigender Reihenfolge folgende Bezirke: Rudolfsheim-Fünfhaus (1150) mit 2.614 Euro (plus 0,7 Prozent), Simmering (1110) mit 2.630 Euro (minus 3,3 Prozent), Donaustadt (1220) mit 2.750 Euro (minus 16,7 Prozent), Favoriten (1100) mit 2.888 Euro (plus 23,2 Prozent), Brigittenau (1200) mit 3.017 Euro (plus 10,8 Prozent), Meidling (1120) mit 3.103 Euro (minus 8,1 Prozent), Floridsdorf (1210) mit 3.226 Euro (plus 13,7 Prozent), Liesing (1230) mit 3.309 Euro (plus 6,3 Prozent), Ottakring mit 3.325 Euro (plus 5,8 Prozent), Penzing (1140) mit 3.526 Euro (plus 2,4 Prozent), Hernals (1170) mit 3.584 Euro (plus 4,5 Prozent), Leopoldstadt (1020) mit 3.693 Euro (plus 12,0 Prozent), Margareten (1050) mit 3.787 Euro (plus 12,3 Prozent) und Mariahilf (1060) mit 3.931 Euro (minus 1,8 Prozent) pro Quadratmeter Wohnnutzfläche.[43]

---

[42] Vgl. RE/MAX präsentiert wieder den fundierten Gesamtüberblick über Eigentumswohnungsmarkt. 48.000 Wohnungsverkäufe mit einem Gegenwert von 9,7 Mrd. Euro im Jahr 2016 und steigende Preise, 2017, online.

[43] Vgl. RE/MAX präsentiert wieder den fundierten Gesamtüberblick über Eigentumswohnungsmarkt. 48.000 Wohnungsverkäufe mit einem Gegenwert von 9,7 Mrd. Euro im Jahr 2016 und steigende Preise, 2017, online.

3.4 Kaufen oder Mieten in Wien

Christian Novak, Geschäftsführer des Internetportals ImmobilienScout24, empfiehlt, eher zu mieten als zu kaufen, weil *„rein analytisch das Mieten von Wohnungen in Österreich derzeit die günstigste Variante ist"*. Mit dem Kauf-Miet-Indikator (Price-to-Rent-Ratio) von ImmobilienScout24 wird berechnet, wie viele Jahre man eine Wohnung mieten kann, um den durchschnittlichen Kaufpreis der Wohnung zu erreichen – ohne Kredit-, Instandhaltungs- oder Betriebskosten, die dabei zusätzlich anfallen, zu berücksichtigen. Dabei wurden Daten der Jahre 2010 bis 2016 analysiert. Es gilt: Je niedriger dieser Indikator ist, desto eher lohnt sich der Kauf der Wohnung zur Eigennutzung.[44]

Stadt	Kauf-Miet-Indikator
Salzburg	31,95
Wien	**31,10**
Linz	27,84
Bregenz	27,83
Graz	27,91
Innsbruck	27,74
Klagenfurt	27,2
St. Pölten	15,55
Eisenstadt	15,51

Tabelle 5: Der Kauf-Miet-Indikator 2016[45]

ImmobilienScout24 empfiehlt, ab einem Kauf-Miet-Indikator von 20 zu mieten statt zu kaufen. Wenn es also mehr als 20 Jahre lang dauert, bis man den Erwerb einer

[44] Vgl. Immobilienscout24 (Hrsg.): Presseinformation: ImmobilienScout24 Kauf-Miet-Indikator: Mehrheitlich ist Mieten empfehlenswerter als Kaufen, 2016, online.

[45] Vgl. Immobilienscout24 (Hrsg.): Presseinformation: ImmobilienScout24 Kauf-Miet-Indikator: Mehrheitlich ist Mieten empfehlenswerter als Kaufen, 2016, online.

Wohnung mit den (hypothetischen, weil man die Wohnung zur Eigennutzung erworben hat und selbst darin lebt) Mieteinnahmen finanziert hat, rechnet sich der Kauf eher nicht. [46]

Der Kauf-Miet-Indikator 2016 für Wien hat einen Wert von 31,10, d. h., dass der potentielle Wiener Immobilienkäufer für den Preis einer durchschnittlichen Eigentumswohnung in Wien diese auch 31 Jahre lang mieten kann.[47]

Novak relativiert seine Miet-Empfehlung damit, dass der Kauf einer Immobilie *„selten rein ökonomisch motiviert, sondern in der Regel auch einen hohen emotionalen Faktor beinhaltet. Der Trend zum Eigenheim ist in Österreich ungebrochen.“*[48]

Bernhard Reikersdorfer, der Geschäftsführer von RE/MAX, äußert zum Thema „Kaufen oder Mieten“ folgende Bedenken:[49]

> *Die Frage nach leistbarem Wohnungseigentum ist aber weiter aktuell. Wer nicht kaufen kann, soll mieten, und zwar lebenslänglich, ist als Antwort langfristig ziemlich kurzsichtig. Schließlich haben Pensionisten in Miete höhere Fixkosten als jene im Wohnungseigentum. Sie sind daher bei Pensionskürzungen wesentlich mehr gefährdet als Wohnungseigentümer. Solange unser Umlage-Pensionssystem trotz steigender Kosten aufgrund der Bevölkerungsüberalterung finanzierbar ist, ist ja alles gut. Nur, wenn das dann einmal nicht mehr der Fall sein wird, ist die Zeit der rechtzeitigen finanziellen Vorsorge möglicherweise 20 Jahre zu spät.*

---

[46] Vgl. Immobilienscout24 (Hrsg.): Presseinformation: ImmobilienScout24 Kauf-Miet-Indikator: Mehrheitlich ist Mieten empfehlenswerter als Kaufen, 2016, online.

[47] Vgl. Immobilienscout24 (Hrsg.): Presseinformation: ImmobilienScout24 Kauf-Miet-Indikator: Mehrheitlich ist Mieten empfehlenswerter als Kaufen, 2016, online.

[48] Vgl. Immobilienscout24 (Hrsg.): Presseinformation: ImmobilienScout24 Kauf-Miet-Indikator: Mehrheitlich ist Mieten empfehlenswerter als Kaufen, 2016, online.

[49] RE/MAX präsentiert wieder den fundierten Gesamtüberblick über Eigentumswohnungsmarkt. 48.000 Wohnungsverkäufe mit einem Gegenwert von 9,7 Mrd. Euro im Jahr 2016 und steigende Preise, 2017, online.

4 Die Demographie Wiens

Wien wird *„jünger, älter und bunter“*.[50] Neben der Bevölkerungsentwicklung sind auch weitere Entwicklungen zu berücksichtigen, die sich bei den (potentiellen) Wohnungskäufern widerspiegeln: Die Erwerbstätigkeit verändert sich und damit verbunden verändern sich die Personen- und Haushaltseinkommen. Darüber hinaus verändern sich im Zuge von gesellschaftlichen Entwicklungen die Haushaltszahlen und Wohnbedürfnisse. Die Entwicklung der Bevölkerung bedeutet eine quantitative Nachfrage nach Wohnungen, während die Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung und veränderte Lebensformen eine qualitative Verschiebung der Nachfrage, also eine Verschiebung hin zu anderen Wohnformen bedeuten.

4.1 Die Bevölkerungsprognose

Am 1. Jänner 2017 betrug laut einer Pressemitteilung von Statistik Austria die Einwohnerzahl Wiens 1.867.960 Personen.[51] Damit ist Wien nun die siebentgrößte Stadt der Europäischen Union (EU); in der EU einwohnermäßig vor Wien liegen mit 8,61 Millionen Einwohner London (wenn Großbritannien aus der EU austritt, wird Wien also Platz sechs erreichen), Berlin, Madrid, Rom, Paris und Bukarest.[52]

Seit dem Jahr 1830 kennt man durchgehende Bevölkerungszahlen für Wien. Ab diesem Zeitpunkt wurden in zehnjährigen Abständen Volkszählungen abgehalten. Ursprünglich zählte man die anwesende Zivilbevölkerung; ab dem Jahr 1934 fand eine Zählung der Wohnbevölkerung statt und heute werden zur Ermittlung der Bevölkerungsentwicklung die Hauptwohnsitze auf Basis des Zentralen Melderegisters herangezogen.

---

[50] Vgl. Gustav Lebhart: Wien im Querschnitt der Zeit. Statistik Journal 2/2015. Ergebnisse aus der Registerzählung 2011. Teil 1: Gebäude- und Wohnungszählung, 2015, S. 5.

[51] Vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Bevölkerungszahl Österreichs stieg zu Jahresbeginn 2017 auf rund 8,77 Mio. Stärkstes Bevölkerungswachstum in Wien, geringstes Wachstum in Kärnten, 2017, online.

[52] Vgl. Magistrat der Stadt Wien, wien.at (Hrsg.), 2017, online.

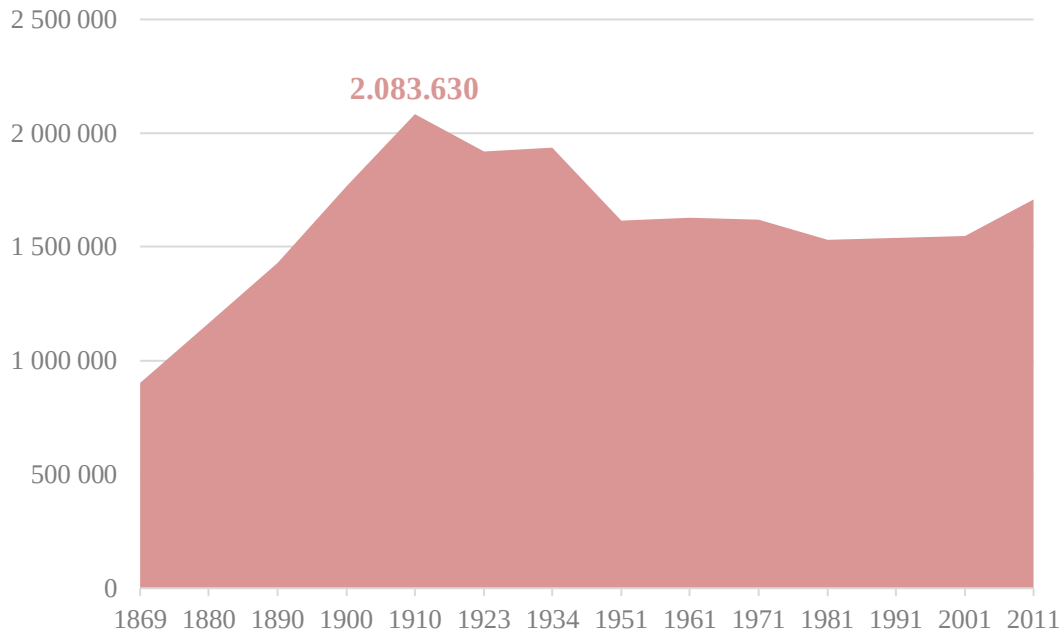

Abbildung 4: Die Entwicklung der Bevölkerung Wiens von 1869 bis 2011[53]

Bereits ab Ende des 18. Jahrhunderts gab es einen regen Bevölkerungszustrom nach Wien. In den Jahren zwischen 1869 und 1880 bekam Wien 261.593 neue Einwohner. Zu einem Drittel war der Geburtenüberschuss und zu zwei Dritteln war die Zuwanderung dafür verantwortlich. Von 1880 bis 1890 kamen weitere 267.622 Personen dazu. Von 1890 bis 1900 stieg die Anzahl der Einwohner sogar um 338.924 Personen – nunmehr war ca. die Hälfte des Bevölkerungszuwachses auf den Geburtenüberschuss und die andere Hälfte auf die Zuwanderung aus Böhmen, Mähren und Österreichisch-Schlesien, zu einem geringeren Teil aus Niederösterreich und den übrigen heutigen österreichischen Bundesländern sowie aus dem Ausland in die damalige Kaiserstadt des Vielvölkerstaates Österreich-Ungarn zurückzuführen. Kurz vor Ausbruch des Ersten Weltkrieges hatte Wien ca. 2,1 Millionen Einwohner und war die siebentgrößte Stadt der Welt. Als sich das Habsburgerreich auflöste, kehrten viele zugewanderte Personen in die ehemaligen Kronländer zurück bzw. viele Menschen hatten im Krieg ihr Leben verloren, sodass nach dem Ersten Weltkrieg Wien ca. 200.000 Einwohner weniger als vor dem Krieg hatte. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges sank die Bevölkerung Wiens auf 1.616.125 Menschen. Bis zum Beginn der 1970er-Jahre blieb die Anzahl der Einwohner annähernd konstant; bis zum Jahr 1987 sank sie auf den tiefsten Einwohnerstand seit 1890 und dann stieg sie wieder an. Zu Beginn der 1990er-Jahre

[53] Vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch 2015, 2015, S. 40.

kamen viele Flüchtlinge aus dem damaligen Jugoslawien und ab Mitte der 1990er-Jahre viele türkische Bürger nach Wien.[54]

Die Anzahl der Einwohner stieg in Wien im Jahr 2016 mit 1,51 Prozent deutlich stärker als im Durchschnitt Österreichs. In absoluten Zahlen bedeutet das einen Anstieg um 27.734 Personen bis zum Jahresbeginn 2017.[55] Die Magistratsabteilung 23 (MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik) rechnet damit, dass Wien im Jahr 2029 die Zwei-Millionen-Einwohnergrenze erreicht haben wird.[56] Statistik Austria hingegen hält an ihrer Prognose fest, dass diese Grenze bereits im Jahr 2022 erreicht sein wird.[57] Nach der Bevölkerungsprognose der MA 23 könnte Wien im Jahr 2040 den bisherigen Höchststand der Einwohnerzahl aus dem Jahr 1910 übertreffen.[58]

Das aktuelle Bevölkerungswachstum kann wie auch schon in der Vergangenheit auf ein Geburtenplus zurückgeführt werden: Das Jahr 2016 war für Wien das *„fruchtbarste"* Jahr seit der Nachkriegszeit und brach auch die Geburtenrekorde der *„Babyboomer"-Jahre*.[59] Darüber hinaus ist Wien wie in der Vergangenheit eine europäische Metropole der Migration: Mit Stichtag 1. Jänner 2016 hatten 38,3 Prozent der Wiener, also 704.902 Personen, einen Migrationshintergrund, d. h., sie wurden entweder außerhalb Österreichs geboren und/oder besitzen nicht die österreichische Staatsbürgerschaft. Von diesen Personen stammen die meisten aus Serbien, gefolgt von der Türkei und Deutschland.[60] Wien ist allerdings nicht nur Ziel der internationalen Zuwanderung nach Österreich, sondern auch die *„Bildungs- und Beschäftigungsmigration"* aus den Bundesländern nach Wien, die seit Jahren ein Plus aufweist, nimmt einen zentralen Stellenwert in der Bevölkerungsentwicklung ein.[61]

---

[54] Vgl. Institut für den Donauraum und Mitteleuropa: Der Donauraum. Band 13. 1968, S. 22.

[55] Vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Bevölkerungszahl Österreichs stieg zu Jahresbeginn 2017 auf rund 8,77 Mio. Stärkstes Bevölkerungswachstum in Wien, geringstes Wachstum in Kärnten, 2017, online.

[56] Vgl. Magistratsabteilung 23 (MA 23), Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung Wien 2016, 2017, online.

[57] Vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Bevölkerungsprognosen, 2017, online.

[58] Vgl. Magistratsabteilung 23 (MA 23), Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung Wien 2016, 2017, online.

[59] Vgl. Magistratsabteilung 23 (MA 23), Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung Wien 2016, 2017, online.

[60] Vgl. Magistratsabteilung 23 (MA 23), Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.): Bevölkerung nach Migrationshintergrund und Geschlecht 2015 und 2016, 2017, online.

[61] Vgl. Magistratsabteilung 23 (MA 23), Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.): Außen- und Binnenwanderung – Statistiken, 2017, online.

Jahr	Bevölkerung zum 1.1.		
	Gesamt	Mann	Frau
2014	**1.774.829**	853.877	920.952
2015	**1.798.496**	866.130	932.366
2016	**1.821.702**	878.018	943.685
2017	**1.842.162**	888.282	953.879
2018	**1.861.367**	897.776	963.591
2019	**1.879.391**	906.546	972.845
2020	**1.895.989**	914.472	981.518
2021	**1.911.550**	921.785	989.765
2022	**1.926.103**	928.517	997.586
2023	**1.939.683**	934.695	100.4988
2024	**1.952.394**	940.392	1.012.002
2025	**1 964 307**	945.661	1.018.646
2026	**1.975.452**	950.525	1.024.927
2027	**1.985.917**	955.039	1.030.879
2028	**1.995.728**	959.215	1.036.513
2029	**2.004.931**	963.093	1.041.837
2030	**2.013.580**	966.715	1.046.865
2031	**2.021.712**	970.105	1.051.607
2032	**2.029.369**	973.287	1.056.082
2033	**2.036.585**	976.282	1.060.303
2034	**2.043.411**	979.124	1.064.287
2035	**2.050.191**	982.003	1.068.188
2036	**2.056.931**	984.913	1.072.018
2037	**2.063.644**	987.856	1.075.787
2038	**2.070.339**	990.834	1.079.505
2039	**2.077.019**	993.844	1.083.175
2040	**2.083.686**	996.878	1.086.807

Tabelle 6: Die Bevölkerungsprognose der MA 23 für Wien nach Geschlecht[62]

[62] Vgl. Magistratsabteilung 23 (MA 23), Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.): Bevölkerungsentwicklung Wien 2016, 2017, online.

Basierend auf all diesen Zahlen aus verschiedenen Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung Wiens ist von einem ebenso steigenden Bedarf an Wohnungen für die Wiener auszugehen.

4.2 Die Erwerbsprognose und das Personeneinkommen

Im Jahr 2015 waren in Wien insgesamt 906.998 Personen erwerbstätig, davon 487.595 Männer und 419.403 Frauen. Nach der Erwerbsprognose von Statistik Austria ist ausgehend vom Jahr 2015 bis zum Jahr 2050 eine steigende Anzahl von erwerbstätigen Personen insgesamt anzunehmen. Während die Anzahl erwerbstätiger Männer nur bis zum Jahr 2025 leicht ansteigt und dann bis zum Jahr 2050 sogar wieder abnimmt, nimmt die Anzahl erwerbstätiger Frauen kontinuierlich zu. Durch das Nachrücken der *„Babyboomer"* in ein höheres Erwerbsalter sowie durch die Prognose von stark steigenden Erwerbsquoten jenseits des 50. Lebensjahres verändert sich auch die Altersstruktur der erwerbstätigen Personen.[63]

Unter der Voraussetzung, dass eine steigende Anzahl von Erwerbstätigen damit korreliert, dass mehr Personen mehr Einkommen zur Verfügung haben, kann dies auch eine Zunahme der Anzahl der potentiellen Wohnungskäufer bedeuten. Die Frage, die – angesichts tendenziell steigender Wohnungskaufpreise – nun aber auftaucht: Wie realistisch ist ein Wohnungskauf mit einem durchschnittlichen Personeneinkommen?

Insgesamt gab es im Jahr 2015 laut Lohnsteuerdaten 834.517 unselbstständig Erwerbstätige (ohne Lehrlinge) in Wien, davon 429.073 Männer und 405.444 Frauen. Das mittlere Bruttojahreseinkommen (Median) gemäß § 25 Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988) der Männer lag bei 28.205 Euro. Unselbstständig erwerbstätige Frauen verdienten im Jahr 2015 nach wie vor weniger als ihre männlichen Kollegen; sie erzielten ein mittleres Bruttojahreseinkommen (Median) von 22.659 Euro, wobei sich ein Teil dieser Einkommensdifferenzen sicher auch auf den höheren Anteil von Frauen unter den Teilzeitbeschäftigten zurückführen lässt.[64]

[63] Vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Erwerbsprognosen, 2017, online.

[64] Vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Jährliche Personeneinkommen, 2017, online.

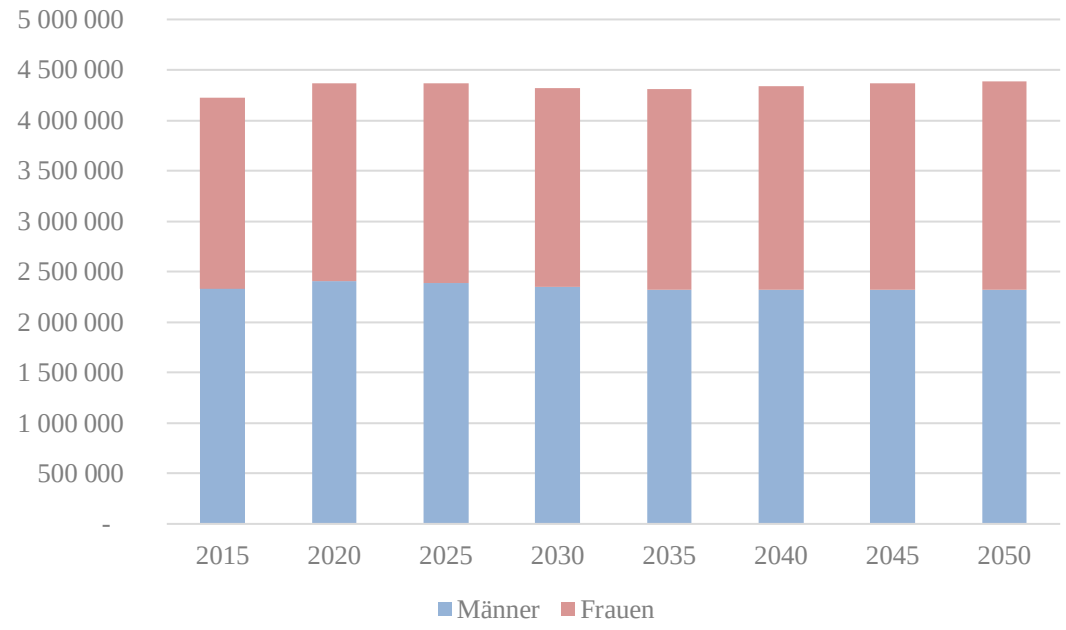

Abbildung 5: Die Erwerbsprognose bis 2050 für Österreich nach Geschlecht[65]

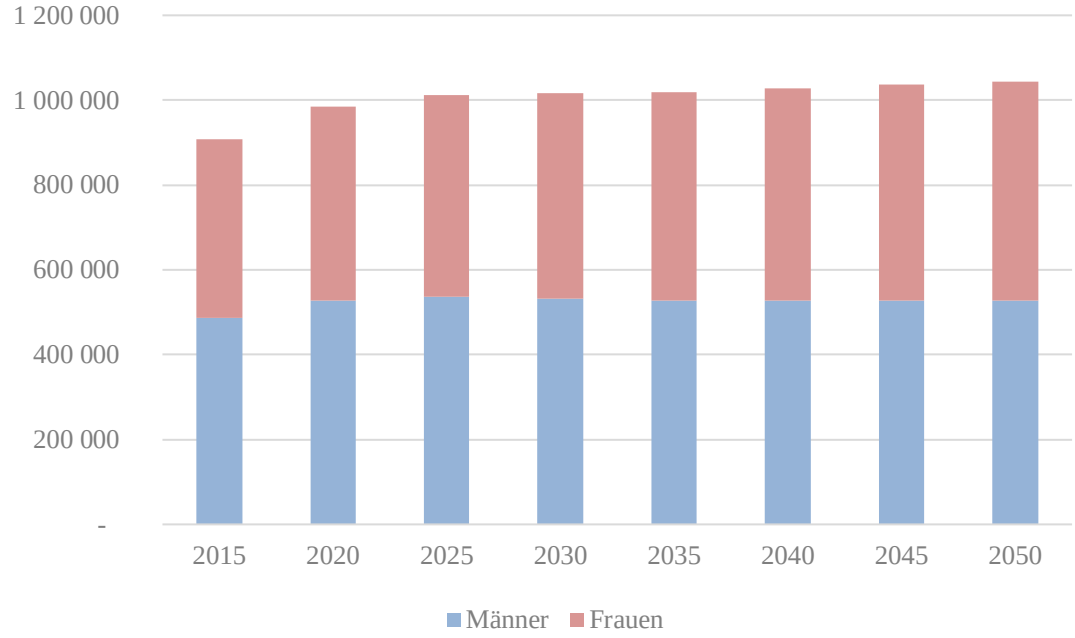

Abbildung 6: Die Erwerbsprognose bis 2050 für Wien nach Geschlecht[66]

[65] Vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Erwerbsprognosen, 2017, online.

[66] Vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Erwerbsprognosen, 2017, online.

4.3 Die Haushaltsprognose und das Haushaltseinkommen

Im Jahr 2016 gab es in Wien insgesamt 901.924 Privathaushalte, davon 403.033 Ein- und 498.891 Mehrpersonenhaushalte. Auffallend ist, dass von den 901.924 Haushalten fast jeder zweite Haushalt ein Einpersonenhaushalt ist. Damit verzeichnet Wien den höchsten Anteilswert unter allen Bundesländern.[67]

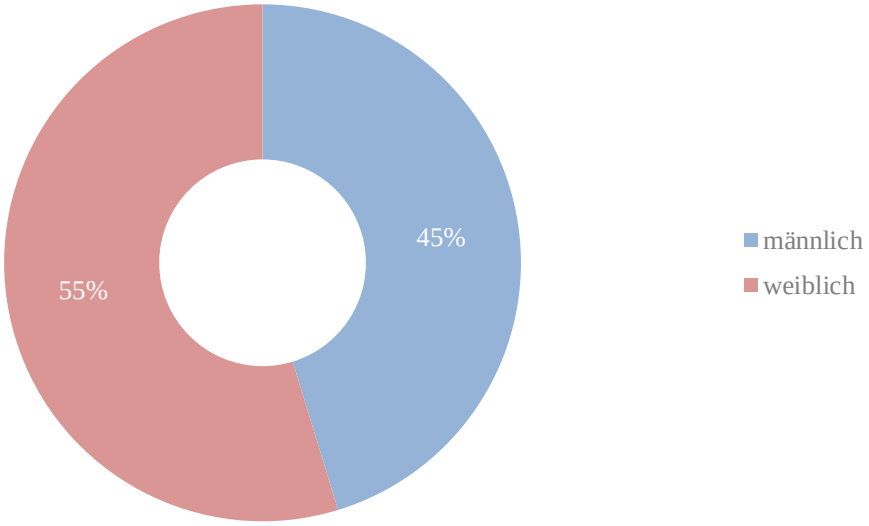

Abbildung 7: Einpersonenhaushalte in Wien im Jahr 2016 nach Geschlecht[68]

Eine Auswertung nach Geschlecht und Altersgruppe zeigt, dass im jungen und mittleren Alter Männer häufiger als Frauen alleine leben; im höheren Alter sind es hingegen eher Frauen, die in einem Einpersonenhaushalt leben. Insgesamt leben mehr Frauen als Männer in einem *„Single-Haushalt“*.[69]

Hauptverantwortlich für diese Entwicklung mag die höhere Lebenserwartung von Frauen sein und damit zusammenhängend ein starker Anstieg von Frauen, die nach dem Tod des Partners alleine in einem Haushalt leben. Zu beachten ist, dass zwar „Singles“ in der Regel in einem Einpersonenhaushalt leben – nicht jede Person, die alleine lebt, muss allerdings auch ein „Single“ sein.

[67] Vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Haushalte, 2017, online.

[68] Vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Haushalte, 2017, online.

[69] Vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Haushalte, 2017, online.

Auffallend ist auch, dass Kinder heute deutlich länger in ihrem Elternhaus bleiben als vor etwa vier Jahrzehnten. Im Jahr 1971 lebten nur 29,4 Prozent der 25-jährigen Männer noch im *„Hotel Mama“*, 2011 schon 44,2 Prozent; auch bei den 25-jährigen Frauen stieg die Anzahl der Nesthocker von 11,6 auf 29,5 Prozent an. Ein Grund für den langen Verbleib im elterlichen Haushalt sind die gegenüber früher deutlich längeren Ausbildungszeiten und der spätere Einstieg ins Berufsleben.[70]

Bezogen auf die Bevölkerung in Privathaushalten lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2016 in Wien bei 2,01 Personen. Unter Haushaltsgröße versteht man die Anzahl der in Wohngebäuden lebenden Personen einschließlich kurzfristig abwesender Personen.[71]

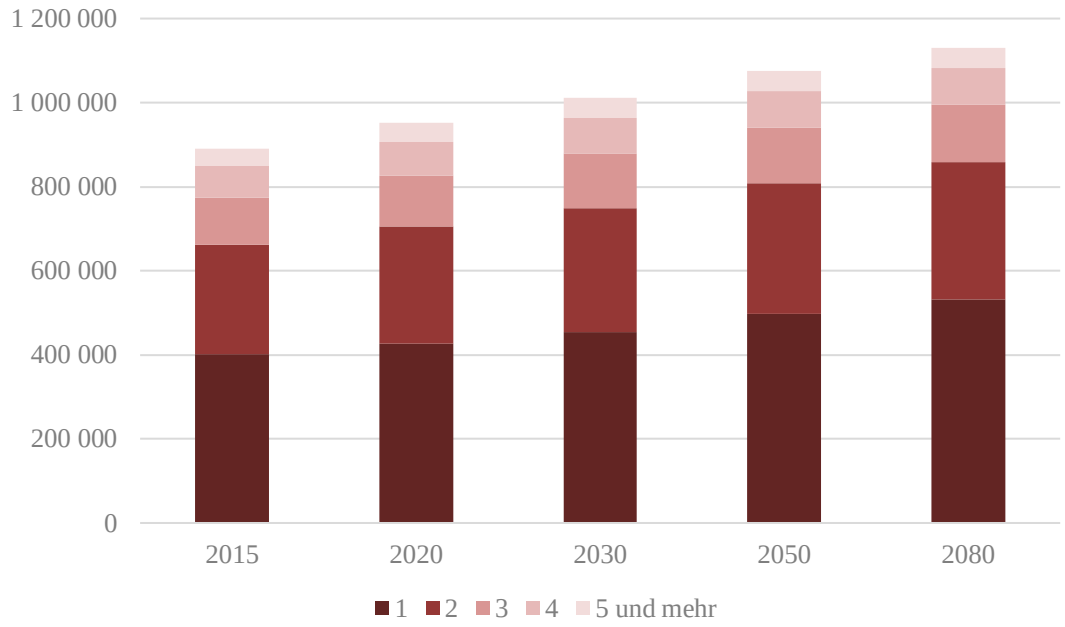

Abbildung 8: Die Haushaltsprognose bis 2080 für Wien[72]

Die Gesamtzahl der Ein- und Mehrpersonenhaushalte wird nach der Haushaltsprognose von Statistik Austria ausgehend vom Jahr 2015 weiterhin ansteigen. Ebenso wird die Anzahl der allein lebenden Menschen generell einen Zuwachs aufweisen; in Wien allerdings wird die Anzahl der allein lebenden Personen aufgrund der demographischen Entwicklung österreichweit betrachtet den schwächsten Zuwachs aufweisen.[73]

---

[70] Vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Registerzählung 2011: In jedem dritten Haushalt lebt nur eine Person, 2017, online.

[71] Vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Haushalte, 2017, online.

[72] Vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Haushaltsprognosen, 2017, online.

[73] Vgl. Statistik Austria (Hrsg.): Haushaltsprognosen, 2017, online.

Wenn man annimmt, dass die steigende Anzahl der Haushalte auch den Bedarf an Wohnungen widerspiegelt, muss also auch die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnungen für die Wiener zunehmen, damit dieser Bedarf gedeckt werden kann. Abermals fraglich bleibt auch an dieser Stelle, inwieweit sich mit einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen der „Traum vom eigenen Heim" in die Realität umsetzen lässt.

Im Jahr 2015 hatten private Haushalte (Konsumentenhaushalte einschließlich selbstständig Erwerbstätiger und Einzelunternehmer) sowie private Organisationen ohne Erwerbszweck in Österreich laut Eurostat insgesamt ein netto verfügbares Einkommen in der Höhe von 192 Millionen Euro. Um dieses netto verfügbare Einkommen zu berechnen, werden Betriebskostenüberschuss und Selbstständigeneinkommen (netto), Arbeitnehmerentgelt, Vermögenseinkommen (Zinsen und sonstige Kapitalerträge), monetäre Sozialleistungen und Sozialbeiträge sowie sonstige laufende Transfers summiert. Anschließend werden von diesem Betrag Sozialleistungen und Sozialbeiträge (Sozialversicherung) sowie wiederum sonstige laufende Transfers abgezogen. Laut Eurostat betrug das netto real verfügbare Einkommen der Haushalte pro Kopf für Österreich im Jahr 2015 26.307 Euro.[74]

Die European Community Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) ist eine weitere wichtige Datenquelle in Bezug auf Einkommen und Lebensbedingungen von Privathaushalten. Die Ergebnisse der Erhebung von EU-SILC aus dem Jahr 2015 beziehen sich auf die Einkommen im Jahr 2014. Laut EU-SILC 2015 betrug das mittlere Einkommen (Median) von privaten Haushalten in Österreich 34.534 Euro. Damit unterschiedlich große und unterschiedlich zusammengesetzte Haushalte miteinander vergleichbar gemacht werden können, berechnet man das äquivalisierte Haushaltsnettoeinkommen. Um dieses äquivalisierte Nettohaushaltseinkommen zu ermitteln, wird das verfügbare Haushaltseinkommen durch die Summe der Konsumäquivalente des Haushalts dividiert. Man nimmt an, dass mit zunehmender Haushaltsgröße und abhängig vom Alter der Kinder sich durch gemeinsames Wirtschaften eine Kostenersparnis im Haushalt ergibt. Das Haushaltseinkommen wird daher mit der sogenannten EU-Skala (modifizierte OECD-Skala) gewichtet unter der Annahme eines Grundbedarfes

[74] Vgl. Eurostat (Hrsg.): Reales verfügbares Einkommen (Verbrauchskonzept) pro Kopf, 2017, online.

für jeden Haushalt. Für die erste erwachsene Person wird ein Gewicht von 1 angenommen, für jede weitere erwachsene Person ein Gewicht von 0,5 und für Kinder ein Gewicht von 0,3. So erhält z. B. ein Vater-Mutter-Kind-Haushalt ein errechnetes Konsumäquivalent von 1,8 gegenüber einem Einpersonenhaushalt. Das äquivalisierte Nettohaushaltseinkommen (Median) in Österreich betrug laut EU-SILC 2015 23.260 Euro, d. h., der Hälfte der österreichischen Bevölkerung in Privathaushalten standen im Jahr 2014 weniger und der anderen Hälfte mehr als 23.260 Euro jährlich zur Verfügung. Während die oberen zehn Prozent der Bevölkerung in Privathaushalten über 22 Prozent des gesamten äquivalisierten Haushaltseinkommens verfügten, hatten die unteren zehn Prozent nur drei Prozent zur Verfügung.[75]

[75] Vgl. Statistik Austria (Hrsg.): SILC, 2017, online

5 Der Käufer einer Wohnung zur Eigennutzung

Kennt man die Kaufmotive des Wohnungskäufers, kann das Marketing gezielt darauf abgestimmt werden. Mit den Sinus-Milieus® steht ein Modell zur Darstellung der Zielgruppen der Wohnungskäufer auf Datenbasis der Sozialforschung zur Verfügung; mit den Limbic Types® gibt es ein weiteres Modell, das auf neurowissenschaftlichen Erkenntnissen aufbaut.

Ab dem Ende der 1970er-Jahre stand die Aufwertung von „Grätzeln" auf der politischen Agenda des damaligen ÖVP-Vizebürgermeisters von Wien, Erhard Busek, mit seinen *„bunten Vögeln"*. Im Rahmen von *„Grätzel-Aktionen"* wurden die Wiener u. a. zum Streichen der Fassaden ihrer Häuser und zu *„Bepflanzungsaktionen"* angeregt. Busek meinte damals im Jahr 1984: *„Erst wenn der Mensch dort, wo er zu Hause ist, in seinem Grätzel, das Gefühl hat, eine Heimat zu haben, wird er auch seine Kraft, Fantasie und seinen Arbeitseinsatz für diese Heimat einsetzen."*[76]

Der Wiener fühlt sich immer noch sehr verbunden mit seinem „Grätzel". Der „typische Wiener Wohnungskäufer" beschränkt seine Wohnungssuche sehr oft auf das Umfeld, das „Grätzel", in dem er sich zuhause fühlt. Man kann auch einen Zusammenhang zwischen dem Wahlverhalten der Wiener und der Häufigkeit eines Wohnungskaufs sowie dem durchschnittlichen Quadratmeterkaufpreis feststellen.

Die Vorstellungen des Wohnungskäufers in Bezug auf eine Wohnung zur Eigennutzung hängen vom Alter und Lebensabschnitt des Wohnungskäufers ab. Eng damit in Zusammenhang steht die persönliche Zukunftsvorstellung des Wohnungskäufers, aus der sich konkrete Anforderungen an die Wohnung bezüglich Größe, Ausstattung, Flexibilität und Lage ergeben.

5.1 Die Sinus-Milieus® in den einzelnen Wiener Bezirken

Das Wort „Motivation" leitet sich vom lateinischen Verb „movere" ab. Unter Motivation versteht man also das, was eine Person in Bewegung versetzt. Bei jeder Theorie der Motivation geht es darum, *„die Beweggründe und Ursachen für menschliches Handeln herauszufinden und Antworten auf die Frage ‚Warum verhalten sich Lebewesen (Menschen) so, wie sie es tun?' zu suchen"*.[77]

---

[76] Vgl. Janine Hierländer et al.: Kleinstadt in der Stadt. Wie ein Grätzl entsteht, 2012, online.

[77] Vgl. Udo Rudolph: Motivationspsychologie kompakt, 2013, S. 1.

Die beiden bekanntesten Motivationstheorien stammen von dem Neurologen und Begründer der Psychoanalyse Sigmund Freud und dem Psychologen Abraham Maslow.[78] Nach der Motivationstheorie von Freud entstehen Triebkräfte des menschlichen Verhaltens größtenteils unbewusst. Maslow klassifiziert menschliche Bedürfnisse nach dem Dringlichkeitsgrad und unterscheidet fünf Bedürfnisse: physiologische Bedürfnisse, Sicherheitsbedürfnisse, soziale Bedürfnisse, Bedürfnisse nach Achtung und Bedürfnisse nach Selbstverwirklichung. Die Erkenntnisse aus der Maslow'schen Motivationstheorie helfen dabei, Kaufmotive mit den Zielen von Kunden zu verbinden.[79]

Seit Beginn der 1980er Jahre werden die Sinus-Milieus® erstellt – eine Zielgruppen-Typologie, die vom Markt- und Sozialforschungsunternehmen Sinus entwickelt worden ist und sich an der Lebensweltanalyse der Gesellschaft orientiert. Die Sinus-Milieus® betrachten neben den demographischen Eigenschaften wie Alter, Geschlecht, Bildung, Beruf und Einkommen die grundlegenden Wertorientierungen und Einstellungen der Menschen zu Arbeit und Freizeit, Familie und Partnerschaft, Konsum und Politik. Sie rücken den Menschen im Kontext all dessen, was für sein Leben wichtig ist, ganzheitlich in den Blickpunkt.

Spezifisch für Österreich wurden von Sinus und dem Sinus-Schwesterinstitut, dem Markt- und Meinungsforschungsunternehmen Integral, zehn unterschiedliche Sinus-Milieus® gegeneinander abgegrenzt, die im Jahr 2015 im Rahmen einer großen Modellierungsstichprobe von 2.000 persönlichen Interviews überprüft und aktualisiert worden sind.[80]

[78] Vgl. Philip Kotler et al.: Grundlagen des Marketing, 2011, S. 290.

[79] Vgl. Philip Kotler et al.: Grundlagen des Marketing, 2011, S. 344.

[80] Vgl. Integral (Hrsg.): SINUS, 2017, online.

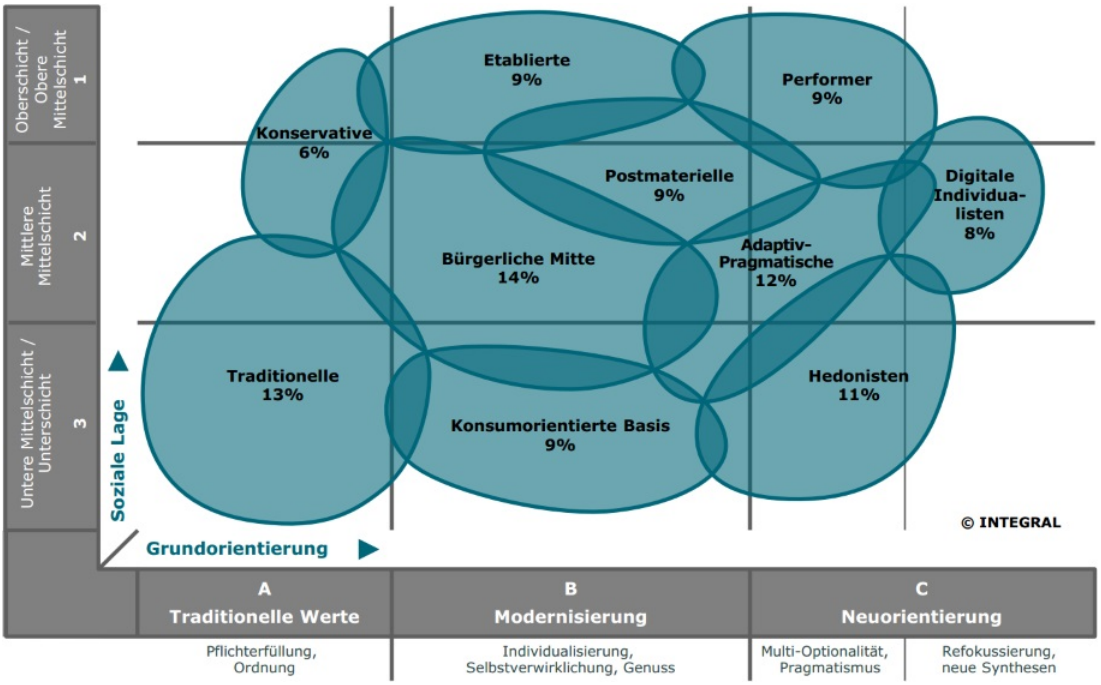

Abbildung 9: Die Sinus-Milieus® in Österreich[81]

In einem zweidimensionalen Modell werden Menschen nach ähnlichem Lebensstil und ähnlicher Lebensauffassung gruppiert. Die x-Achse zeigt die „Grundorientierung" der einzelnen Milieus: Traditionelle Werte (A) schließen das Streben nach Pflichterfüllung und Ordnung ein. „Modernisierung" (B) beinhaltet das Bedürfnis nach Individualisierung, Selbstverwirklichung und Genuss. „Neuorientierung" (C) teilt sich weiter auf in „Multi-Optionalität" und „Pragmatismus" sowie in „Refokussierung" und die Suche nach „neuen Synthesen". An der y-Achse lässt sich die „soziale Lage" der einzelnen Milieus ablesen: Man unterscheidet „Untere Mittelschicht/Unterschicht (3), „Mittlere Mittelschicht" (2) und „Oberschicht/Obere Mittelschicht" (1). Je weiter rechts ein bestimmtes Milieu in der Grafik angesiedelt ist, desto höher ist der Grad an Modernität; je weiter oben ein Milieu angesiedelt ist, desto höher ist der soziale Status. Überschneidungen in den Grenzbereichen zwischen den einzelnen Sinus-Milieu®-Gruppen werden die *„Unschärferelation der Alltagswirklichkeit"* genannt.[82]

[81] Integral (Hrsg.): SINUS, 2017, online.

[82] Vgl. Integral (Hrsg.): Die Sinus-Milieus® in Österreich, S. 2.

Konservative	*Leitmilieu im traditionellen Bereich mit hoher Verantwortungsethik: Stark von christlichen Wertvorstellungen geprägt, hohe Wertschätzung von Bildung und Kultur, kritisch gegenüber aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen.*
Traditionelle	*Das auf Sicherheit, Ordnung und Stabilität fokussierte Milieu: Verwurzelt in der alten kleinbürgerlichen Welt, in der traditionellen Arbeiterkultur und im traditionell ländlichen Milieu.*
Etablierte	*Die leistungsorientierte Elite mit starkem Traditionsbewusstsein: Deutliche Exklusivitäts- und Führungsansprüche, hohes Standesbewusstsein und ausgeprägtes Verantwortungsethos.*
Postmaterielle	*Weltoffene Gesellschaftskritiker: Gebildetes, vielfältig kulturinteressiertes Milieu; kosmopolitisch orientiert, aber kritisch gegenüber Globalisierung; sozial engagiert.*
Performer	*Die flexible und global orientierte moderne Elite: Effizienz, Eigenverantwortung und individueller Erfolg haben oberste Priorität; hohe Business- und IT-Kompetenz.*
Digitale Individualisten	*Die individualistisch und vernetzte Lifestyle-Avantgarde: Mental und geographisch mobil, online und offline vernetzt, ständig auf der Suche nach neuen Erfahrungen.*
Bürgerliche Mitte	*Der leistungs- und anpassungsbereite Mainstream: Streben nach beruflicher und sozialer Etablierung, gesicherten und harmonischen Verhältnissen, Halt und Orientierung, Ruhe und Entschleunigung.*
Adaptiv-Pragmatische	*Die neue flexible Mitte: Ausgeprägter Lebenspragmatismus, Streben nach Verankerung, Zugehörigkeit, Sicherheit; grundsätzliche Leistungsbereitschaft, aber auch Wunsch nach Spaß und Unterhaltung.*
Konsumorientierte Basis	*Die um Teilhabe bemühte konsumorientierte Unterschicht: Ausgeprägte Gefühle der Benachteiligung, Zukunftsängste und Ressentiments; bemüht, Anschluss zu halten an den Lebensstil und die Konsumstandards der Mitte. Es besteht Sehnsucht nach Wohlstand, Luxus, Prestige.*
Hedonisten	*Die momentbezogene, erlebnishungrige untere Mitte: Leben im Hier und Jetzt, Suche nach Spaß und Unterhaltung; Verweigerung von Konventionen der Mehrheitsgesellschaft.*

Tabelle 7: Kurzübersicht der Sinus-Milieus®[83]

[83] Integral (Hrsg.): Die Sinus-Milieus® in Österreich, S. 3.

Auf Basis des Modells der Sinus-Milieus® ist es möglich, der Fragestellung nachzugehen, wie Menschen eines bestimmten Milieus sich beim Kauf einer Wohnung in Wien verhalten werden. Man kann den „typischen Wiener Wohnungskäufer" in diesem statistisch-mathematischen Modell positionieren.

In der 5. Auflage des jährlich erscheinenden Ersten Wiener Wohnungsmarktberichtes, einer gemeinsamen Publikation von der BUWOG group und EHL Immobilien, wurden erstmals diese Sinus-Milieus® mit aufgenommen und für jeden Wiener Bezirk jene Sinus-Milieus® herausgegriffen, die dort stärker als im Wiener Durchschnitt vertreten sind:[84]

- Konservative wohnen in Penzing (1140) und Liesing (1230).
- Traditionelle wohnen in Favoriten (1100), Simmering (1110), Meidling (1120), Brigittenau (1200) und Floridsdorf (1210).
- Etablierte wohnen in der Inneren Stadt (1010), Hietzing (1130), Penzing (1140), Döbling (1190), Donaustadt (1220) und Liesing (1230).
- Postmaterielle wohnen in Landstraße (1030), Wieden (1040), Mariahilf (1060), Neubau (1070), Josefstadt (1080), Alsergrund (1090), Hietzing (1130), Währing (1180) und Döbling (1190).
- Performer wohnen in der Inneren Stadt (1010), Landstraße (1030), Wieden (1040), Mariahilf (1060), Neubau (1070) und Alsergrund (1090).
- Digitale Individualisten wohnen in Margareten (1050) und Neubau (1070).
- Die bürgerliche Mitte wohnt in Floridsdorf (1210) und Donaustadt (1220).
- Adaptiv-Pragmatische wohnen in Favoriten (1100), Simmering (1110), Brigittenau (1200), Rudolfsheim-Fünfhaus (1150 Wien), Floridsdorf (1210) und Donaustadt (1220).
- Die konsumorientierte Basis wohnt in Leopoldstadt (1020), Simmering (1110), Meidling (1120), Rudolfsheim-Fünfhaus (1150), und in Brigittenau (1220).
- Hedonisten wohnen in Margareten (1050), Rudolfsheim-Fünfhaus (1150), Ottakring (1160) und Hernals (1170).

[84] Vgl. BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, online.

	Konservative	Traditionelle	Etablierte	Postmaterielle	Performer	Digitale Individualisten	Bürgerliche Mitte	Adaptiv-Pragmatische	Konsumorientierte Basis	Hedonisten
1010			x		x					
1020									x	
1030				x	x					
1040				x	x					
1050						x				x
1060				x	x					
1070				x	x	x				
1080				x						
1090				x	x					
1100		x						x		
1110		x						x	x	
1120		x							x	
1130			x	x						
1140	x		x							
1150								x	x	x
1160										x
1170										x
1180				x						
1190			x	x						
1200		x						x	x	
1210		x					x	x		
1220			x				x	x		
1230	x		x							

Tabelle 8: Die Sinus-Milieus® in Wien[85]

[85] Vgl. BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 18–63.

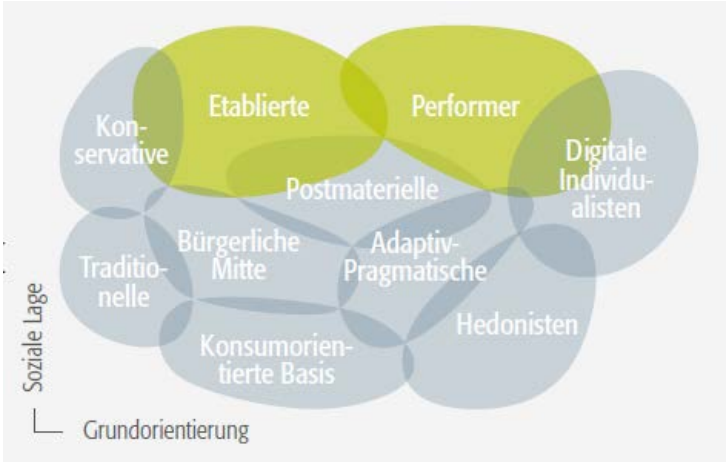

Abbildung 10: Die Sinus-Milieus® in 1010 Wien[86]

Abbildung 11: Die Sinus-Milieus® in 1020 Wien[87]

Abbildung 12: Die Sinus-Milieus® in 1030 Wien[88]

[86] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 19.

[87] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 21.

[88] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 23.

Abbildung 13: Die Sinus-Milieus® in 1040 Wien[89]

Abbildung 14: Die Sinus-Milieus® in 1050 Wien[90]

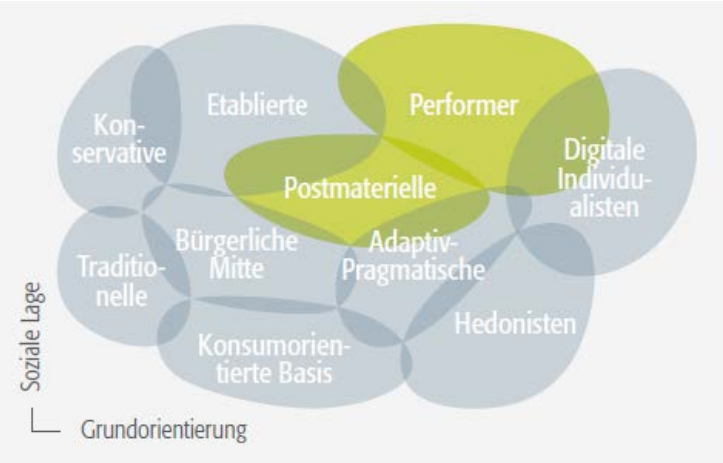

Abbildung 15: Die Sinus-Milieus® in 1060 Wien[91]

[89] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 25.

[90] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 27.

[91] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 29.

Abbildung 16: Die Sinus-Milieus® in 1070 Wien[92]

Abbildung 17: Die Sinus-Milieus® in 1080 Wien[93]

Abbildung 18: Die Sinus-Milieus® in 1090 Wien[94]

[92] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 31.

[93] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 33.

[94] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 35.

Abbildung 19: Die Sinus-Milieus® in 1100 Wien[95]

Abbildung 20: Die Sinus-Milieus® in 1110 Wien[96]

Abbildung 21: Die Sinus-Milieus® in 1120 Wien[97]

[95] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 37.

[96] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 39.

[97] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 41.

Abbildung 22: Die Sinus-Milieus® in 1130 Wien[98]

Abbildung 23: Die Sinus-Milieus® in 1140 Wien[99]

Abbildung 24: Die Sinus-Milieus® in 1150 Wien[100]

[98] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 43.

[99] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 45.

[100] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 47.

Abbildung 25: Die Sinus-Milieus® in 1160 Wien[101]

Abbildung 26: Die Sinus-Milieus® in 1170 Wien[102]

Abbildung 27: Die Sinus-Milieus® in 1180 Wien[103]

[101] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 49.

[102] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 51.

[103] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 53.

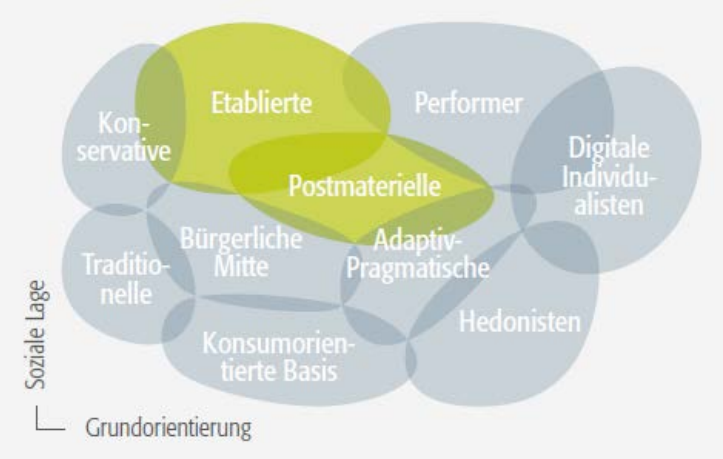

Abbildung 28: Die Sinus-Milieus® in 1190 Wien[104]

Abbildung 29: Die Sinus-Milieus® in 1200 Wien[105]

Abbildung 30: Die Sinus-Milieus® in 1210 Wien[106]

[104] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 55.

[105] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 57.

[106] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 59.

Abbildung 31: Die Sinus-Milieus® in 1220 Wien[107]

Abbildung 32: Die Sinus-Milieus® in 1230 Wien[108]

[107] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 61.

[108] BUWOG group, EHL (Hrsg.): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017, S. 63.

5.2 Das Limbic®-Modell und die Limbic® Types

Ende der 1990er-Jahre wurde vom Psychologen Hans-Georg Häusel das Limbic®-Modell entwickelt, bei welchem die Erkenntnisse der Psychologie, Biologie, Neurochemie und Gehirnforschung mit empirischen Konsumentenuntersuchungen verknüpft werden, um das Kaufverhalten und Kaufentscheidungen zu erklären. Das Limbic®-Modell beruht auf zwei wichtigen Eckpfeilern: der Vormacht des Unbewussten und den Emotionen.[109]

Limbic® bietet mit den Limbic® Types neben den Sinus-Milieus® ein weiteres wichtiges Instrument zur Identifizierung und zur Beschreibung relevanter Zielgruppen, wie z. B. zur Identifizierung und zur Beschreibung des „typischen Wiener Wohnungskäufers". Es erlaubt ebenso wie die Sinus-Milieus® eine Erklärung des Kaufverhaltens des Wohnungskäufers.

Nach Häusel können alle Emotionen, die im Gehirn entstehen, in drei große Bereiche (*„Big 3"*) aufgeteilt werden, die die Haupttreiber der Kaufmotive sind:[110]

- Das Balance-System (Ziel: Sicherheit, Risikovermeidung, Stabilität)
- Das Dominanz-System (Ziel: Selbstdurchsetzung, Konkurrenzverdrängung, Status, Macht, Autonomie)
- Das Stimulanz-System (Ziel: Entdeckung von Neuem, Lernen von neuen Fähigkeiten)

[109] Vgl. Hans-Georg Häusel: Die wissenschaftliche Fundierung des Limbic® Ansatzes, 2011, S. 5.

[110] Vgl. Hans-Georg Häusel: Die wissenschaftliche Fundierung des Limbic® Ansatzes, 2011, S. 36.

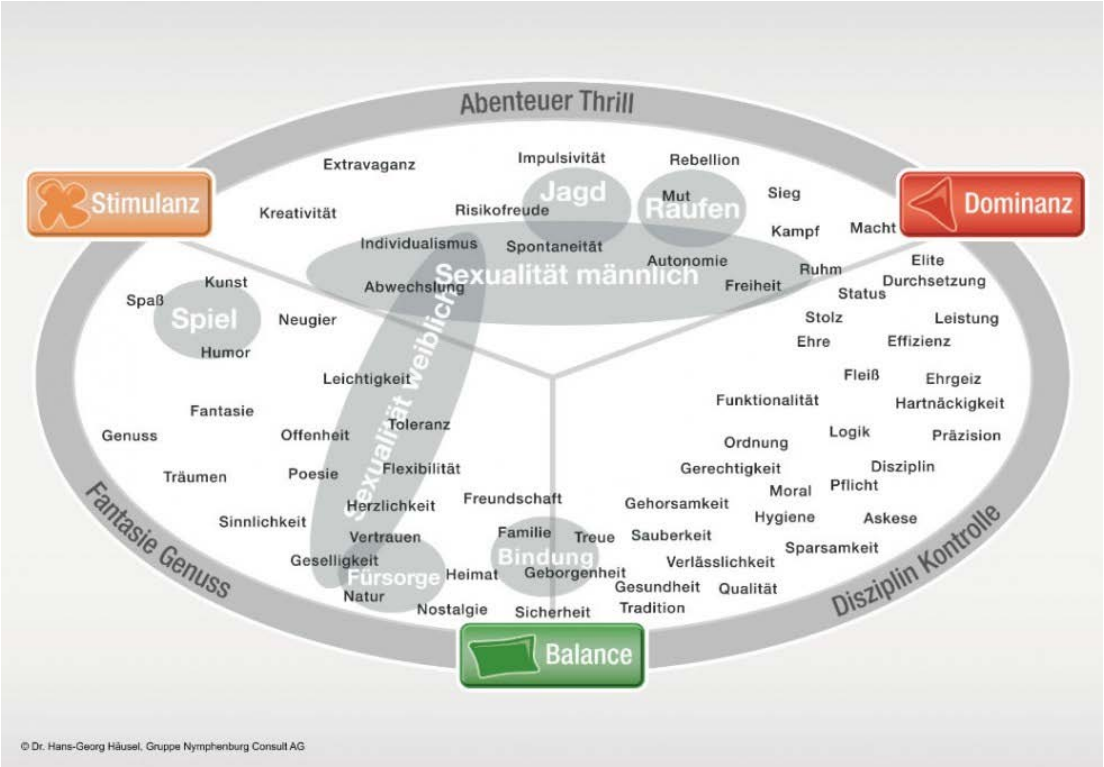

Abbildung 33: Die Limbic® Map[111]

Mit der Limbic® Map können alle menschlichen Emotionen übersichtlich auf einen Blick dargestellt und in Relation zueinander gebracht werden. Aufgrund der Tatsache, dass die drei großen Emotionssysteme (inklusive Submodule) meist zeitgleich aktiv sind, gibt es Kombinationen: Abenteuer/Thrill ist die Kombination aus Dominanz und Stimulanz, Fantasie/Genuss die Kombination aus Stimulanz und Balance und Disziplin/Kontrolle die Kombination aus Balance und Dominanz. Auch Werte sind immer emotional und haben einen festen Platz auf der Limbic® Map.[112]

Innerhalb der *„Big 3"* gibt es die beiden Sozial-Module Bindung (Ziel: soziale Sicherheit) und Fürsorge (Ziel: Fortpflanzung und soziale Sicherheit), die eng mit dem Balance-System verknüpft sind, sowie weitere Sub-Module wie Sexualität (Ziel: Fortpflanzung), Spiel, Jagd und Raufen.[113]

[111] Gruppe Nymphenburg, Brand & Retail Experts (Hrsg.): Die Welt der Motive und Werte hinter Ihrer Marke auf einen Blick, 2017, online.

[112] Vgl. Hans-Georg Häusel: Die wissenschaftliche Fundierung des Limbic® Ansatzes, 2011, S. 48.

[113] Vgl. Hans-Georg Häusel: Die wissenschaftliche Fundierung des Limbic® Ansatzes, 2011, S. 36.

Diese Motiv- und Emotionssysteme sind bei allen Menschen vorhanden, wenn auch unterschiedlich stark ausgeprägt. Viele Menschen haben einen deutlichen emotionalen Schwerpunkt, der zu ihrer Typisierung genutzt werden kann.[114]

Darüber hinaus verändern das Alter und das Geschlecht die Motiv- und Emotionssysteme im Gehirn. Das Dominanzhormon Testosteron sowie der Stimulanz-Neurotransmitter Dopamin nehmen mit dem Alter stark ab, wodurch Neugier und Risikobereitschaft nachlassen und der Status weniger wichtig wird. Dafür nimmt das Stresshormon Cortisol im Alter zu und damit wächst das Bestreben nach Sicherheit und Zuverlässigkeit. Auch der unterschiedliche Mix der Sexualhormone bei Frau und Mann beeinflusst das Kaufverhalten und Kaufentscheidungen. Während das männliche Gehirn stärker von den beiden Sexualhormonen Testosteron und Vasopressin bestimmt wird, sind im weiblichen Gehirn stärker Östrogen/Östradiol, Prolaktin und Oxytocin zu finden. Testosteron verstärkt im männlichen Gehirn das Dominanz-System und die benachbarten Module Abenteuer/Thrill und Disziplin/Kontrolle, während die weiblichen Sexualhormone das Balance-System und die beiden Sozial-Module Bindung und Fürsorge verstärken.[115]

Man unterscheidet sieben Limbic® Types, die versuchen, das den jeweiligen Typus bestimmende Hauptemotionsfeld in einem Begriff zu beschreiben:[116]

- Disziplinierte
- Traditionalisten
- Harmonisierer
- Offene
- Hedonisten
- Abenteurer
- Performer

[114] Vgl. Hans-Georg Häusel: Die wissenschaftliche Fundierung des Limbic® Ansatzes, 2011, S. 58.

[115] Vgl. Hans-Georg Häusel: Die wissenschaftliche Fundierung des Limbic® Ansatzes, 2011, S. 64–66.

[116] Vgl. Hans-Georg Häusel: Die wissenschaftliche Fundierung des Limbic® Ansatzes, 2011, S. 58.

Disziplinierte	*Genügsamkeit* *Vernunft* *Disziplin* *Präzision*	*Die Disziplinierten sind eher misstrauisch geprägt und zweifeln Dinge bei hoher Unsicherheit gerne an. Ihr Verhalten lässt sich als selbstkontrolliert charakterisieren. Rituale und Struktur im Alltag sind ihnen ausgesprochen wichtig. Disziplinierte suchen keine Abwechslung und auch Genuss spielt für sie nur eine geringe Rolle. Sie kaufen keinen Schnickschnack, nur Funktionales, das sie wirklich benötigen.*
Traditionalisten	*Tradition* *Bescheidenheit* *Ordnung* *Konstanz*	*Das Balance-System und das Stresshormon Cortisol prägen die Persönlichkeit der Traditionalisten. Sie scheuen deshalb Neuerungen und sind konservativ eingestellt. Traditionalisten gehören zu den pessimistischeren Menschen, prüfen Dinge gern penibel genau und verlieren sich dabei im Detail.*
Harmonisierer	*Familie* *Geborgenheit* *Harmonie* *Fürsorge*	*Die Sozial-Sub-Module Fürsorge und Bindung sind verhaltensbestimmend. Dies hängt mit dem Bindungshormon Oxytocin zusammen. Harmonisierer sind in ihrer Grundhaltung optimistisch und messen Themen, die Familie, soziale Harmonie, Heim und Herd betreffen, einen hohen Stellenwert bei.*
Offene	*Wohlfühlen* *Genuss* *Offenheit* *Fantasie*	*Offene charakterisiert ihre lebensbejahende, optimistische Einstellung. Sie lieben einen modernen Lebensstil und Produkte mit Anspruch. Genuss ist ihnen hierbei wichtiger als Status. Sie präferieren ein lockeres Leben, das Raum und Zeit für Tagträume lässt. Verwöhnen und verwöhnen lassen ist ihr Motto.*
Hedonisten	*Neugier* *Abwechslung* *Spaß* *Kreativität*	*Im Gehirn der Hedonisten regiert das Stimulanz-System. Sie sind immer auf der Suche nach Neuem und der nächsten Belohnung durch Dopamin-Ausschüttung. Das Laute, das Schrille und das Extravagante sind für sie wichtig, nicht Produktqualität oder -herkunft. Hauptsache spaßig, neu und anders. Hedonisten sind wahre „Trendsetter" und haben eine Schwäche für neue Produkte.*
Abenteurer	*Risikofreude* *Autonomie* *Impulsivität* *Rebellion*	*Im Abenteurer-Gehirn sind reichlich Dopamin und das Dominanzhormon Testosteron vorhanden. Während es Hedonisten primär um Genuss geht, kommt bei Abenteurern eine kämpferische Komponente hinzu. Hohe Risikobereitschaft und eine Vorliebe für die Themen Sport und Unterhaltungselektronik zeichnen sie aus.*

Performer	*Ehrgeiz* *Erfolg* *Zielstrebigkeit* *Status*	*Das Performer-Gehirn ist vom „Dominanz-Hormon" Testosteron geprägt, folglich gibt es einen hohen Männeranteil. Dies treibt Performer zu hohen Leistungen an und aktiviert ihren Ehrgeiz, was sich in einer Affinität zu Statusprodukten und Technik äußert. Familie und Heim spielen eine untergeordnete Rolle.*

Tabelle 9: Kurzübersicht der Limbic® Types[117]

Wenn es um die Kaufentscheidung rund um einen Wohnungskauf geht, ist auch mit dem Modell der Limbic® Types eine Unterscheidung zwischen dem Käufer einer Wohnung zur Eigennutzung und dem Anlagewohnungskäufer zu treffen. Nach Michael Trübestein ist das Entscheidungsverhalten eines Anlagewohnungskäufers ähnlich wie sein Entscheidungsverhalten beim Kauf eines anderen Anlageproduktes, wie z. B. beim Kauf eines Aktienfonds: Die Wohnung wird ebenso nach Rendite und Risiko bewertet. Ein überdurchschnittliches Interesse am Kauf einer Wohnung als Anlage zeigt der Limbic® Typ des Performers. Beim Kauf einer Wohnung zur Eigennutzung stehen bei den Wohnungskäufern andere Kaufmotive im Vordergrund: Der Harmonisierer sucht eine *„kuschelige Höhle"* und bevorzugt eine Lage am Stadtrand. Der Hedonist will sich mit dem Kauf einer Immobilie selbst verwirklichen und bevorzugt eine Hotspot-Lage. Der Performer misst der Lage der Immobilie eine besonders hohe Bedeutung bei, nicht zuletzt deshalb, weil er damit seinen Status inszenieren kann.[118]

5.3 Aktuelle Studien zu Kaufmotiven

Das „Immobilienbarometer", eine im Jahr 2016 durchgeführte Umfrage des Immobilienfinanzierers Interhyp gemeinsam mit dem Internetportal ImmobilienScout24, definiert fünf Hauptmotive für den Immobilienkauf:

- Immobilie als Altersvorsorge
- Mietzahlungen vermeiden
- Zinsen sind günstig
- Unabhängigkeit vom Vermieter
- Immobilien sind krisensicher

[117] Gruppe Nymphenburg, Brand & Retail Experts (Hrsg.): Die Limbic®-Types in der b4p (best for planning). Der führende Ansatz zur neuropsychologischen Zielgruppensegmentierung. Ausführliche Beschreibung. 2017, S. 5.

[118] Vgl. Michael Trübestein, 2009, S. 78–80.

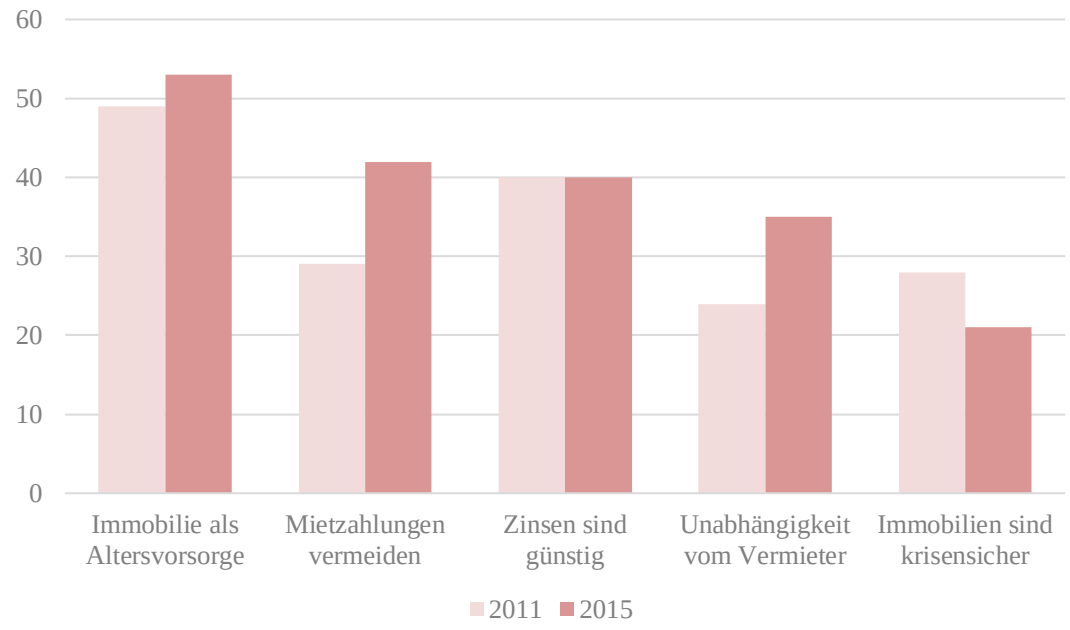

Abbildung 34: Die fünf Hauptmotive für den Immobilienkauf[119]

Für 53 Prozent aller Befragten ist das wichtigste Motiv für den Kauf einer Immobilie, sich im Alter abzusichern. 42 Prozent der Befragten geben an, dass es ihnen wichtig ist, keine Miete mehr zahlen zu müssen. Die Tatsache, dass Zinsen günstig sind, ist für 40 Prozent ein wichtiges Kaufmotiv. 35 Prozent der Befragten ist die Unabhängigkeit vom Vermieter wichtig. 21 Prozent der Befragten sind der Meinung, dass Immobilien krisensicher sind, und wollen kaufen. Jüngere Kaufinteressenten (18- bis 29-Jährige) sind hier allerdings deutlich kritischer im Vergleich zu älteren Altersgruppen: Im Alterssegment der 18- bis 29-Jährigen glauben nur zehn Prozent an Immobilien als sichere Anlage in Krisenzeiten; im Alterssegment der 50- bis 59-Jährigen und der über 60-Jährigen hingegen hält jeder Dritte eine Immobilie für eine sichere Anlage. Mehr als die Hälfte derjenigen, die eine Immobilie als Vermögensanlage kaufen (56 Prozent), wollen damit einen Wert schaffen, den sie vererben können – emotionale Motive spielen für Kapitalanleger eine immer wichtigere Rolle.[120]

In einer Studie der Österreichischen Notariatskammer (ÖNK), durchgeführt von marketagent im Jänner/Februar 2015, ist für 71 Prozent der Befragten das Hauptmotiv für

[119] Vgl. Immobilienscout24 (Hrsg.): Presseinformation: Immobilienbarometer: Kaufinteressenten wollen vermehrt Miete vermeiden, 2016, online.

[120] Vgl. Immobilienscout24 (Hrsg.): Presseinformation: Immobilienbarometer: Kaufinteressenten wollen vermehrt Miete vermeiden, 2016, online.

den Erwerb einer Immobilie *„die Schaffung eines Eigenheims“*. 41 Prozent der Befragten sehen in einer Immobilie eine *„Geldanlage“*. *„Altersvorsorge“* (32 Prozent) und *„Einnahmen durch Vermietung und Verpachtung“* (24 Prozent) werden als weitere Motive genannt. 22 Prozent der Befragten erwerben eine Immobilie als *„Vorsorge für Kinder und Enkel“*. Besonders interessant in dieser Studie ist, dass das Motiv *„Schaffung eines Eigenheims“* im Vergleich zu den Studienergebnissen im Jahr 2013 für mehr Befragte ein Hauptmotiv ist, während sich weniger Befragte als im Jahr 2013 eine Gewinnsteigerung von Immobilien erwarten. Laut dieser Studie, die mit den Ergebnissen einer Studie von 2013 verglichen wurde, besitzen immer mehr Österreicher eine Immobilie, nämlich sechs von zehn Befragten. In einem österreichweiten Vergleich zeigt sich, dass die Wiener die wenigsten Immobilien besitzen (35 Prozent).[121] Die Studie „Wohnen im Wandel“, die das Markt- und Meinungsforschungsinstitut Integral für das Internetportal ImmobilienScout24 im Jahr 2016 durchgeführt hat, zeigt, dass die Generation Y, die unter 30-Jährigen, am ehesten ein Eigenheim besitzen will (28 Prozent der 16- bis 29-Jährigen) und den Kauf einer Immobilie stärker als Teil eines gelungenen Lebens bewertet als die älteren Generationen. *„Auch wenn das alte Credo, ‚einen Baum pflanzen, ein Haus bauen‘, ausgedient hat, würden dennoch drei Viertel der Österreicher gerne ein Eigenheim besitzen. Auch bei diesem Besitzwunsch liegt die junge Generation deutlich über dem Durchschnitt“*, so Christian Novak, der Geschäftsführer des Internetportals ImmobilienScout24. Für die absolute Mehrheit der Österreicher (93 Prozent) gilt der eigene Haushalt auch in einem höheren Alter als die attraktivste Wohnform.[122]

5.4 Die Wiener „Grätzel“ bzw. „Grätzl“

Der wienerische Ausdruck „Grätzel“ bzw. „Grätzl“ kommt möglicherweise vom mittelhochdeutschen Wort „gereiz“ für die gerissene Grenze einer Gegend, einen Umkreis. Eine andere etymologische Erklärung für den Begriff besagt, dass darin das slawische Wort „grad“ (Burg oder Stadt) steckt. Damit verwandte Wörter sind unser „Garten“ sowie der englische „yard“ (Hof). Die Verkleinerungsform zu „grad“ ist

[121] Vgl. Österreichische Notariatskammer (Hrsg.): Presseinformation Immobilien 2016. Aktuelle Notare-Studie über den Immobilienbesitz in Österreich. Land der Eigentümer, Land der Erben, 2016, online.

[122] Vgl. Immobilienscout24 (Hrsg.): Presseinformation: ImmobilienScout24 Studie „Wohnen im Wandel“ Teil 1: Neue Spießer? Zuhause ist persönlicher Rückzugsort, vor allem für die Generation Y, 2016, online.

„gradec“, der befestigte Ansitz, Ort, die kleine Burg; die Wiener Bezeichnung „Grätzel“ ist die Verkleinerung der Verkleinerung.[123]

Heinz Fassmann, Leiter des Instituts für Stadt- und Regionalforschung an der Akademie der Wissenschaften, definiert „Grätzel“ folgendermaßen: *„Die Authentizität muss gegeben sein. Es braucht etwas Besonderes, ein Gebäude, eine Lage oder eine bestimmte soziale Mischung.“*[124]

Ein „Grätzel“ ist also nicht nur ein Synonym für die unmittelbar benachbarte Gegend – unter einem „Grätzel“ versteht man zusätzlich auch noch eine soziale Einheit, die mit einem bestimmten Lebens- und Zugehörigkeitsgefühl verbunden wird. In anderen Städten sagt man „mein Viertel“, „mein Block“ oder „my hood“.

Der „Grätzelbericht“, eine einmal jährlich erscheinende Zeitung von JP Immobilien, beschreibt die emotionale Verbundenheit des Wieners zu seinem „Grätzel“ malerisch folgendermaßen:[125]

> *Den Wienern wird nachgesagt, dass sie gerne raunzen und das Glas des Lebens nicht so sehr randvoll, sondern eher halbleer sehen. Aber eines verbindet sie im Positiven: Sie lieben ihre Stadt. Und jeder Wiener hat gleich zwei Wiens, das Zentrum mit seinen Prachtbauten und sein eigenes Grätzel, den Teil der Stadt, in dem er lebt.*

Trotz vieler Abrisse und Neubauten erkennt man in vielen Stadtteilen Wiens noch immer den ursprünglichen dörflichen Charakter, z. B. an kleinen Plätze und engen Gassen. Jedes Wiener „Grätzel“ hat seinen eigenen Charme und kein „Grätzel“ ähnelt dem anderen – auch die Wiener leben alle in derselben Stadt und es unterscheidet sie dennoch die ganz spezielle Atmosphäre der Nachbarschaft ihrer Wohngegend. Welches „Grätzel“ als Trend-Wohngegend gilt, ändert sich immer wieder; man darf den Verdacht hegen, dass in manchen Fällen eine Immobilienfirma hinter der Inszenierung eines „Grätzels“ steckt. Auf alle Fälle gilt für den Käufer auf der Suche nach einer Wohnung zur Eigennutzung, dass dieser häufig eine Wohnung in einem „Grätzel“ sucht, zu dem er einen persönlichen Bezug hat.

---

[123] Vgl. Andrea Maria Dusl: Grätz und Grätzel: Reizendes Städteklein, 2015, online.

[124] Vgl. Janine Hierländer et al.: Kleinstadt in der Stadt. Wie ein Grätzl entsteht, 2012, online.

[125] JP Immobilien (Hrsg.): Der Grätzel Bericht, 2012, S. 3.

Die folgende Tabelle listet alle Wiener „Grätzel“ gegliedert nach dem jeweiligen Bezirk auf:

Bezirk	Grätzl
1010	*Rudolfsplatz–Salzgries–Kai (ehemaliges „Textilviertel“, heute eher ein Gastroviertel); das Viertel hinter dem Stephansdom ist das älteste Grätzl, hat aber keinen Namen (Singerstraße–Schulerstraße–Blutgasse–Domgasse–Grünangergasse–Kumpfgasse); ein neues Grätzl bildet sich derzeit um die „Goldene Einkaufsmeile“ oder das „Luxusviertel“ (Tuchlauben–Bognergasse–Kohlmarkt–Graben).*
1020	*Karmeliterviertel; Zwischenbrücken; Volkert- (bzw. Nordbahn-) und Alliiertenviertel; Stuwerviertel; Jägerzeile (Venediger Au); Wurstelprater; Prater; Pratercottage; das neu entstandene und noch nicht abgeschlossene Grätzl „Viertel Zwei“; Wiener Hafen; Freudenau.*
1030	*Erdberg; Weißgerberviertel; Gasometer; Aspanggründe; Fasanviertel; Botschaftsviertel, Rochusviertel.*
1040	*Schaumburgergrund; Hungelbrunn; Karlsplatz–Resselpark; Freihaus- und Schleifmühlviertel.*
1050	*Margaretenplatz; Nikolsdorf; Matzleinsdorf; Hundsturm; Laurenzergrund; Reinprechtsdorf.*
1060	*Eher historisch: Laimgrube; Windmühle; Magdalenengrund; Gumpendorf; Mariahilf. Moderner: Naschmarkt; Gumpendorfer Straße/Apollo/Barnabitengasse; Mariahilfer Straße.*
1070	*Neubau; Altlerchenfeld; Sankt Ulrich; Schottenfeld; Spittelberg; MuseumsQuartier; Mariahilfer Straße.*
1080	*Josefstadt; Altlerchenfeld; Alsergrund; Breitenfeld; Strozzigrund.*
1090	*Alservorstadt (mit dem Alten AKH); Althangrund; Himmelpfortgrund; Lichtenthal (Schubertviertel); Michelbeuern (mit dem Neuen AKH); Roßau; Thurygrund.*
1100	*Favoriten (Fußball: Wiener Austria); Oberlaa; Laaer Berg mit dem Böhmischen Prater; Per-Albin-Hansson-Siedlung; Unterlaa; Rothneusiedl; Inzersdorf-Stadt; Wienerberg; derzeit entstehen beim neuen Wiener Hauptbahnhof das neue Quartier Belvedere und das Sonnwendviertel.*
1110	*Simmering; Kaiserebersdorf; Albern; Simmeringer Haide; Hasenleiten; Gasometer; Mautner-Markhof-Gründe; Zentralfriedhof; Leberberg; Herderpark; Geiselberg.*
1120	*Untermeidling; Gaudenzdorf; Hetzendorf; Obermeidling; Altmannsdorf; Grätzl-ähnliche Strukturen in den großen Gemeindebauten (Am Wienerberg, Am Schöpfwerk, Kabelwerk).*
1130	*Hietzing (Schloss und Tiergarten Schönbrunn, ORF-Zentrum); Lainz (mit Lainzer Tiergarten); Unter St. Veit, Ober St. Veit; Hacking; Speising; Napoleonwald; Roter Berg.*
1140	*Penzing; Breitensee; Baumgarten; Hütteldorf (Fußball: Rapid, Hanappi-Stadion); Baumgartner Höhe (Am Steinhof); Hadersdorf; Auhof; Mauerbach (Hohe-Wand-Wiese, Skipiste).*
1150	*Fünfhaus und Neu-Fünfhaus; Schmelz; Nibelungenviertel; Neu-Penzing; Sechshaus; Rustendorf; Reindorf; Braunhirschen; Sparkassenplatz; Meiselmarkt; Schwendermarkt; Westbahnhof; Stadthalle (Lugner City).*
1160	*Ottakring; Neulerchenfeld; Brunnenmarkt–Brunnenpassage–Yppenmarkt; Thaliastraße; Grundsteingasse; Hasnerstraße–Ottakringer Bahnhof (U3); Liebhartstal; Sandleitenhof; Schloss Wilheminenberg; Gallitzinberg.*
1170	*Hernals; Elterleinplatz–Kalvarienberg; Gschwandnergasse; Dornbach (Fußball: Wiener Sportklub); Alszeile; Heuberg; Schafberg; Neuwaldegg; Schwarzenbergpark.*
1180	*Währing; Gertrudplatz (Kutschkermarkt); Aumannplatz (Schubertpark); Weinhaus; Gersthof; Cottageviertel (Türkenschanzpark), Pötzleinsdorf (Schlosspark); Schafberg.*
1190	*Oberdöbling; Cottageviertel; Saarplatz; Unterdöbling; Hohe Warte (Fußball: First Vienna Football Club mit dem Hohe-Warte-Stadion); Heiligenstadt; Karl-Marx-Hof; Grinzing;*

	Kaasgraben; Neustift am Walde (Salmannsdorf); Hackenberg; Sievering; Nussdorf; Kahlenbergerdorf (auf dem Kahlenberg: Josefsdorf), Glanzing, In der Krim.
1200	*Brigittenau; Zwischenbrücken; Grätzlbildung vor allem rund um die Plätze Gaußplatz, Wallensteinplatz, Brigittaplatz, Sachsenplatz, Höchstädtplatz, Friedrich-Engels-Platz, Allerheiligenplatz; Hannovermarkt; rund um den Millennium Tower bildete sich auch eine Grätzl-ähnliche Struktur.*
1210	*Floridsdorf; Am Spitz; Schlingerhof/Schlingermarkt; Jedlesee (Karl-Seitz-Hof); Schwarzlackenau; Großjedlersdorf; Strebersdorf; Stammersdorf; Leopoldau; Großfeldsiedlung; Donaufeld; (rechtes Donauufer: Bruckhaufen; Arbeiterstrandbadstraße/Angelibad; linkes Ufer: An der Oberen Alten Donau; Mühlschüttel).*
1220	*Kaisermühlen; Gänsehäufel (Insel in der Alten Donau); Donaupark (mit Donauturm und der Arbeiterstrandbadstraße); Donau City (das Wiener Hochhauszentrum internationalen Flairs mit Wohnungen und Büros entstand auf der sogenannten Donauplatte rund um das Vienna International Center/UNO City); Kagran; Rennbahnsiedlung; Stadlau, Hirschstetten; Aspern; Breitenlee; Süßenbrunn; Eßling; Lobau (22 Quadratkilometer großes Augebiet und Teil des Nationalparks Donau-Auen).*
1230	*Mauer; Atzgersdorf; Erlaa (der Wohnpark Alt-Erlaa ist als klassische Satellitenstadt mit eigener Infrastruktur ein eigenes Grätzl); Inzersdorf; Kalksburg; Rodaun; Liesing; Siebenhirten.*

Tabelle 10: Die „Grätzl“ in den einzelnen Wiener Bezirken[126]

5.5 Der Wiener Wohnungskäufer und sein Wahlverhalten

Nach der letzten Wiener Gemeinderats- und Landtagswahl wurde von IMMOunited der Zusammenhang zwischen der Häufigkeit eines Wohnungskaufs sowie dem durchschnittlichen Quadratmeterkaufpreis und dem Wahlverhalten der Wiener ausgewertet. Dafür wurden 52.640 Wohnungskäufe von Wohnungen laut Grundbuch mit Kaufvertragsdatum ab dem 10. Oktober 2010 bis zum 11. Oktober 2015, also dem Tag der letzten Wiener Gemeinderats- und Landtagswahl, in Bezug auf Wählergruppen analysiert und verglichen.[127]

Wähler der Sozialdemokratischen Partei Österreichs (SPÖ) stellten mit ca. 39 Prozent die Mehrheit der Wiener Wohnungskäufer dar – wie auch die SPÖ die Mehrheit beim Wahlergebnis bei der Gemeinde- und Landtagswahl erzielte. Ca. 27 Prozent der Wiener Wohnungskäufer waren Wähler der Freiheitlichen Partei Österreichs (FPÖ), während die FPÖ bei der gesamten Wiener Wählerschaft auf ca. 31 Prozent der Stimmen kam. Wähler der „Grünen“ machten ca. 15 Prozent der Wiener Wohnungskäufer aus – im Vergleich zu ca. 12 Prozent der Wählerstimmen. Wähler der Österreichischen Volkspartei (ÖVP) und Wähler der Partei „Das Neue Österreich“ (NEOS) stellten bei

[126] Vgl. Axel N. Halbhuber: Wann verlor das Riesenrad seine Waggons. 101 andere Fragen zu Wien, 2013.

[127] Vgl. IMMOunited (Hrsg.): IMMOunited | Wien hat gewählt – So kaufen die Wähler Wohnungen. Auswertung von IMMOunited zeigt Häufigkeit und Durchschnittspreis der Wohnungskäufe im Vergleich, 2015, online.

den Wiener Wohnungskäufern etwa den gleichen Anteil wie in der Gesamtwählerschaft bei der Gemeinde- und Landtagswahl.[128]

FPÖ-Wähler zahlten mit durchschnittlich 2.811 Euro pro Quadratmeter im Falle eines Wohnungskaufs am wenigstens für ihre Wohnung; nur die Wähler sonstiger Parteien zahlten noch weniger. SPÖ-Wähler zahlten einen Durchschnittsquadratmeterpreis von 2.895 Euro, Grün-Wähler zahlten durchschnittlich 3.079 Euro pro Quadratmeter und NEOS-Wähler durchschnittlich 3.222 Euro. ÖVP-Wähler kauften mit durchschnittlich 3.238 Euro die teuersten Wohnungen.[129]

5.6 Alter und Lebensabschnitt des Wohnungskäufers

Für den Kauf einer Wohnung zur Eigennutzung müssen vom Immobilienmakler gemeinsam mit dem Käufer systematisch Punkt für Punkt u. a. folgende Fragen beantwortet werden:

- In welchem Alter und in welchem Lebensabschnitt befindet sich der Wohnungskäufer?
- Wie viele Menschen werden miteinander in der Wohnung leben?
- Plant der Wohnungskäufer, als „Single“ alleine in die Wohnung zu ziehen?
- Soll die Wohnung die erste gemeinsame Wohnung für ein junges Paar – eventuell mit einem Kinderwunsch (Kinderzimmer) – werden?
- Möchte der Wohnungskäufer in der Wohnung alt werden und muss im Alter vielleicht mit gewissen körperlichen Einschränkungen rechnen (Lift, niedrige Türschwellen, Duschen und Toiletten mit Haltegriffen, rutschfeste Bodenbeläge, verbreiterte Türen usw.)?
- Bringen der Beruf des Wohnungskäufers oder sonstige Tatsachen längere Auslandsaufenthalte mit sich?

[128] Vgl. IMMOunited (Hrsg.): IMMOunited | Wien hat gewählt – So kaufen die Wähler Wohnungen. Auswertung von IMMOunited zeigt Häufigkeit und Durchschnittspreis der Wohnungskäufe im Vergleich, 2015, online.

[129] Vgl. IMMOunited (Hrsg.): IMMOunited | Wien hat gewählt – So kaufen die Wähler Wohnungen. Auswertung von IMMOunited zeigt Häufigkeit und Durchschnittspreis der Wohnungskäufe im Vergleich, 2015, online.

5.7 Lage, Lage, Lage

„*Lage, Lage, Lage*“ lautet ein immer wieder zitierter Spruch in der Immobilienwirtschaft. Was unterscheidet eine „gute“ von einer „schlechten“ Lage und was sollte der Wohnungskäufer hinsichtlich der Lage beachten?

Je nach Alter und Lebensabschnitt sollte der Wohnungskäufer beim Wohnungskauf darauf achten, dass sich alle Einrichtungen, auf die er Wert legt, in der Nähe der Wohnung befinden. Das beinhaltet Überlegungen wie z. B.:

- Wie verkehrsgünstig liegt die Wohnung?
- Befinden sich Lebensmittelgeschäfte in unmittelbarer Nähe der Wohnung?
- Befinden sich Grünflächen (Parks) in unmittelbarer Nähe der Wohnung?
- Befinden sich Spielplätze in unmittelbarer Nähe der Wohnung?
- Befinden sich Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe der Wohnung?
- Befinden sich Apotheken und Ärzte in unmittelbarer Nähe der Wohnung?
- Befinden sich Kultureinrichtungen in unmittelbarer Nähe der Wohnung?
- Befinden sich Restaurants in unmittelbarer Nähe der Wohnung?

Die Wohnung sollte immer zum jeweiligen Alter bzw. zum jeweiligen Lebensabschnitt des Wohnungskäufers passen. Unter Umständen empfiehlt es sich, bereits beim Kauf der Wohnung spätere Lebensabschnitte mit einzuplanen.

6 Der Anlagewohnungskäufer

Für den Anlagewohnungskäufer ist es wichtig, dass er sich vor dem Kauf der Wohnung überlegt, für welche Zielgruppe seine Wohnung gedacht ist. Das Umfeld (Kindergärten, Schulen, Apotheken, Ärzte, Restaurants, kulturelle Einrichtungen, …) und die Infrastruktur (öffentliche Verkehrsmittel) der Anlagewohnung müssen auf alle Fälle zur Zielgruppe passen, die der Anlagewohnungskäufer als zukünftiger Mieter seiner Anlagewohnung anpeilt. Außerdem gilt es zu beachten, dass diese Zielgruppe möglicherweise andere Anforderungen an die Ausstattung der Anlagewohnung hat als der Eigentümer. Bei der Ausstattung einer Anlagewohnung, die nicht von ihm selbst genutzt wird, sollten vom Wohnungskäufer im Allgemeinen ausgefallene persönliche Vorlieben hintangestellt werden, und es sollte darauf geachtet werden, dass die Ausstattung möglichst hochwertig, aber vom Erscheinungsbild her neutral ist.

Der Kauf einer Anlagewohnung, die (zunächst) vom Käufer nicht selbst genutzt wird, liegt stark im Trend und gerade in Wien gibt es einen funktionierenden und etablierten Markt für solche Anlagewohnungen. Klassische Lagen für Anlagewohnungen in Wien waren bis vor Kurzem Bezirke innerhalb des Gürtels, da diese über ein enges öffentliches Verkehrsnetz sowie über viele Lokale, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe (Schulen, Kindergärten, Ärzte, …) verfügen: Landstraße (1030), Wieden (1040), Margareten (1050), Mariahilf (1060), Neubau (1070), Josefstadt (1080) und Alsergrund (1090). Für Anlagewohnungen in Grünlagen wurde vom Anlagewohnungskäufer bisher gerne Hietzing (1130), Währing (1180) und Döbling (1190) ausgewählt, die ebenso gut mit der U-Bahn oder mit der Straßenbahn zu erreichen sind. In diesen altbewährten Lagen sind allerdings in den letzten Jahren die Kaufpreise von Wohnungen deutlich stärker als die Wohnungsmieten gestiegen, womit vom Anlagewohnungskäufer geringere Renditen in Kauf genommen werden müssen. Vermehrt werden daher auch Wohnungen in Bezirken außerhalb des Gürtels zum Kaufen als Anlageobjekt in Erwägung gezogen.[130]

[130] Vgl. Sandra Bauernfeind et al.: Vorsorgewohnungen, 2015, S. 6.

6.1 Die steuerliche Betrachtung des Anlagewohnungskäufers

Ein wichtiges Motiv für den Anlagewohnungskäufer ist oftmals die Optimierung seiner steuerlichen Situation. Die *„Lebensphasen"* einer Anlagewohnung sind:

- Kauf bzw. Erwerb der Anlagewohnung
- Vermietung der Anlagewohnung
- Veräußerung, Schenkung oder Weitergabe im Erbwege

Jede *„Lebensphase"* der Anlagewohnung ist an bestimmte steuerliche Bestimmungen bzw. Risiken für den Anlagewohnungskäufer geknüpft.[131]

6.1.1 Die Einkommensteuer (ESt)

Gemäß § 28 Einkommensteuergesetz 1998 (EStG 1998) fallen bei der privaten Vermietung einer Anlagewohnung *„außerbetriebliche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung"* an. Die Versteuerung dieser Einkünfte erfolgt nach dem Zufluss-Abfluss-Prinzip in dem Jahr, in dem sie durch die Zahlung tatsächlich zu- bzw. abfließen. Da keine Pflicht zur Buchführung besteht, muss der Steuerpflichtige eine Einnahmen-Werbungskosten-Überschussrechnung aufstellen, in welcher der steuerliche Gewinn nach § 16 EStG 1988 ermittelt wird. Bei der Bruttomethode werden die Einnahmen und Ausgaben einschließlich einer allfälligen Umsatzsteuer (USt) angesetzt; bei der Nettomethode wird die USt als Durchläufer behandelt. Die Betriebskosten wie Versicherung, Wasser, Müll, Hausbesorger, Grundsteuer, Hausverwaltungshonorare und Rauchfangkehrer können bei der Nettomethode als durchlaufender Posten behandelt und somit außer Ansatz gelassen werden. Sind die Mieteinnahmen unecht von der USt befreit (Kleinunternehmerregelung), werden die Einnahmen ohne USt, die Ausgaben hingegen brutto erfasst.[132]

Oftmals wird die Auswirkung der Nettomethode unterschätzt, da sich der Vermieter ja mit vielen anderen Vermietern den Markt teilt und mit diesen anderen Vermietern in einem Wettbewerb steht. Der Mieter ist üblicherweise nicht umsatzsteuerpflichtig, d. h., er erhält die in der Miete enthaltene Mehrwertsteuer (Vorsteuer) nicht zurück und durch eine Umsatzsteuerpflicht des Vermieters verteuert sich die Wohnung für ihn. Setzt sich die zusätzliche Mehrwertsteuer nicht am Markt durch, sinken die

[131] Vgl. Sandra Bauernfeind et al.: Vorsorgewohnungen, 2015, S. 89.

[132] Vgl. Sandra Bauernfeind et al.: Vorsorgewohnungen, 2015, S. 90–93.

Mieteinnahmen für den Anlagewohnungskäufer und damit sinkt auch die Rendite seiner Anlagewohnung.[133]

Im Fall eines Verlustes aus der Vermietung können die *„außerbetrieblichen Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung“* mit anderen positiven Einkünften verrechnet werden (vertikaler Verlustausgleich). Es besteht jedoch nicht die Möglichkeit eines Verlustvortrages.[134]

Bei der Vermietung einer Anlagewohnung entstehen v. a. in den Anfangsjahren und/oder bei hohem Fremdfinanzierungsanteil steuerliche Verluste. Vom Finanzamt werden Verluste und steuerliche Vorteile nur dann anerkannt, wenn eine unternehmerische Tätigkeit vorliegt, die voraussetzt, dass sich das Investment langfristig lohnt. Anderenfalls liegt *„Liebhaberei“* vor.[135]

6.1.2 Die Investitionen in eine Anlagewohnung

Bei den Investitionen in Anlagewohnungen unterscheidet man aus steuerlicher Sicht Herstellungsaufwand, Instandsetzungsaufwand und Instandhaltungsaufwand. Ein Herstellungsaufwand ist dann gegeben, wenn Aufwendungen baulichen Maßnahmen dienen, durch welche die Wesensart der Wohnung geändert wird. Der Herstellungsaufwand ist grundsätzlich auf die (Rest-)Nutzungsdauer der Wohnung über die Absetzung für Abnutzung (AfA) abzusetzen. Instandsetzungsaufwendungen sind jene Investitionen, die nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehören und den Nutzwert der Wohnung erhöhen oder die Nutzungsdauer der Wohnung wesentlich verlängern. Eine wesentliche Verlängerung der Nutzungsdauer liegt dann vor, wenn die wirtschaftliche oder technische Restnutzungsdauer im Zeitpunkt vor der Instandsetzung um mehr als 25 Prozent verlängert wird. Der Instandsetzungsaufwand für eine Wohnung, die für Wohnzwecke entgeltlich überlassen wird, ist seit 1. Jänner 2016 gleichmäßig auf 15 Jahre zu verteilen. Instandhaltungsaufwendungen sind jene Investitionen, die zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzungswertes oder keiner wesentlichen Verlängerung des Nutzungswertes führen. Instandhaltungsaufwendungen

[133] Vgl. Manfred Lappe: Immobilien als Wertanlage. Was wirklich sicher ist. Durchblick bei Anlageformen. Chancen und Risiken erkennen, 2010, S. 48.

[134] Vgl. Sandra Bauernfeind et al.: Vorsorgewohnungen, 2015, S. 98.

[135] Vgl. Sandra Bauernfeind et al.: Vorsorgewohnungen, 2015, S. 98–99.

für eine Wohnung sind seit 1. Jänner 2016 entweder sofort als Werbungskosten absetzbar oder freiwillig ebenfalls auf 15 Jahre zu verteilen.[136]

6.1.3 Der Privatnutzer einer Anlagewohnung

Eine Anlagewohnung kann natürlich auch zu privaten Zwecken verwendet werden. Im Falle einer Privatnutzung darf der Eigentümer keine Werbungskosten bzw. Abschreibungen mit steuerlicher Wirkung geltend machen, da diese Ausgaben dann seiner privaten Lebensführung zuzurechnen sind.[137]

6.2 Die Anlegertypen im Vergleich

Ein Anleger ist ein Marktteilnehmer, der am Markt ein Anlageprodukt erwirbt, z. B. eine Aktie am Finanzmarkt oder eine Wohnung am Immobilienmarkt. Jeder Anleger hat eigene Vorstellungen und Ziele und bringt verschiedene Voraussetzungen mit. Nach ihrem Risikoprofil unterscheidet man verschiedene Anlegertypen.

6.2.1 Die Portfoliotheorie und das Anlegerverhalten

Die Portfoliotheorie, als Teilgebiet der Kapitalmarkttheorie, untersucht das Anlegerverhalten an Kapitalmärkten und geht auf eine Arbeit des US-amerikanischen Ökonomen Harry M. Markowitz aus dem Jahr 1952 zurück, der dafür 1990 den Nobelpreis für Wirtschaftswissenschaften erhielt. Viele spätere Untersuchungen des Verhaltens von Anlegern sind Weiterentwicklungen von Markowitz' Portfolio Selection Theory.

Markowitz gelang es, erstmals einen wissenschaftlichen Nachweis über die positive Auswirkung von Diversifikation auf das Risiko und die mögliche Rendite zu erbringen. Da sich die Risiken bei den einzelnen Vermögensanlagen unterscheiden, kann das negative Risiko einer Anlage in einem Portfolio durch das Risiko einer Anlage, die sich positiv entwickelt, ausgeglichen werden.[138]

Eine Immobilie zählt seit jeher zu den klassischen Möglichkeiten einer Anlage zur strukturierten Anordnung bzw. Kombination (Allocation) eines Portfolios und gilt traditionell als relativ sichere Anlageklasse. Sie hat sich neben anderen Anlageformen – wie z. B. dem Sparbuch, festverzinslichen Wertpapieren, Aktien, Investmentfonds,

[136] Vgl. Sandra Bauernfeind et al.: Vorsorgewohnungen, 2015, S. 94–97.

[137] Vgl. Sandra Bauernfeind et al.: Vorsorgewohnungen, 2015, S. 97.

[138] Vgl. Harry M. Markowitz: Portfolio Selection, 1952, S. 77–91.

Optionsscheinen und Zertifikaten – im Sinne einer Risikodiversifizierung als ein wichtiger und wesentlicher Bestandteil des Portfolios eines Anlegers etabliert.[139]

6.2.2 Das magische Dreieck

Die einzelnen Vermögensanlagen unterscheiden sich in Bezug auf die Sicherheit, die Liquidität (Verfügbarkeit) und die Rentabilität/Rendite (Ertrag einer Anlage). Es ist u. a. die Aufgabe eines Anlageberaters, in einem persönlichen Gespräch mit dem Anleger dessen persönliche Vorlieben herauszufinden.

Das magische Dreieck der Vermögensanlage beschreibt den Zusammenhang zwischen Sicherheit, Liquidität und Rendite. Diese Begriffe bilden wie die Eckpunkte eines Dreiecks die Hauptziele der Veranlagung, die untereinander in einem Spannungsfeld stehen. Das Problem: Eine Anlage, die alle drei Ziele (minimales Risiko, maximale Rendite, hohe Liquidität) in gleicher Weise erfüllt, gibt es nicht. So ist in der Regel eine hohe Rendite mit einem hohen Risiko verbunden; Liquidität und Sicherheit sind mit einer niedrigen Rendite verbunden. Für den Anleger ist es daher wichtig, abzuwägen, welches dieser drei Ziele er vorrangig verfolgen will. Daran orientieren sich die Auswahl und die Zusammensetzung seines Portfolios.[140]

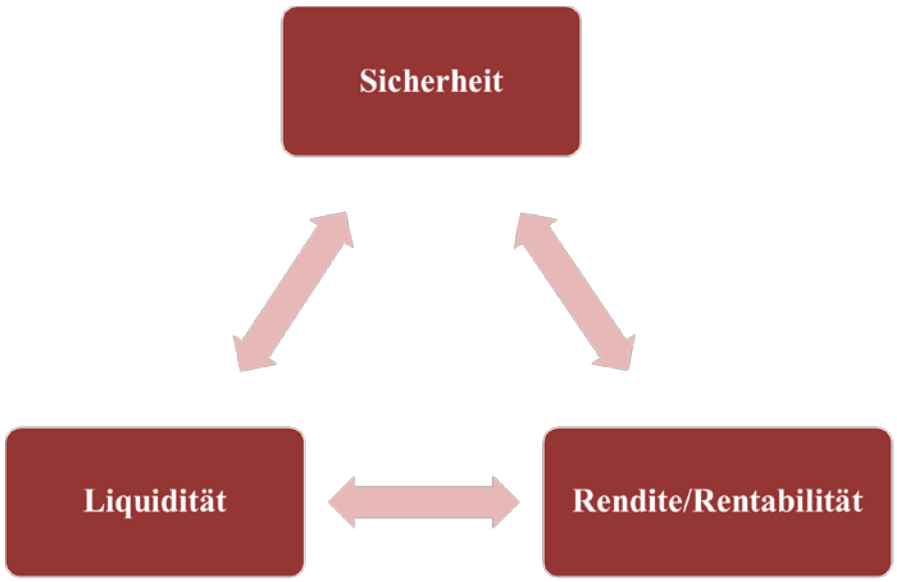

Abbildung 35: Das Spannungsfeld des magischen Dreiecks[141]

[139] Vgl. Hanspeter Gondring: Immobilienwirtschaft, 2009, S. 610.

[140] Vgl. Wiener Börse (Hrsg.): Das Magische Dreieck der Vermögensanlage, 2017, online.

[141] Vgl. Wiener Börse (Hrsg.): Das Magische Dreieck der Vermögensanlage, 2017, online.

Sicherheit steht für die Erhaltung des angelegten Kapitals und ist immer im Zusammenhang mit möglichen Risiken zu betrachten.[142] Das schlimmste Risiko einer Anlage ist ein (hoher) finanzieller Verlust oder im „Worst Case" der Totalverlust des eingesetzten Kapitals.

Die Liquidität bedeutet die Möglichkeit für den Anleger, seine Vermögenswerte schnell und ohne Aufwand verkaufen und zu Geld zu machen, also die schnelle Verfügbarkeit des investierten Kapitals.[143] Ein Tagesgeldkonto ist ein Beispiel für eine Anlage mit hoher Liquidität, während eine Wohnung bestimmt eine niedrig liquide Anlage darstellt.

Die Rentabilität bzw. Rendite ergibt sich aus dem Ertrag einer Vermögensanlage innerhalb einer bestimmten Zeit.[144] Das können z. B. Dividenden bei Aktien oder die Mieteinnahmen einer Anlagewohnung sein. Man muss dabei immer auch die Kosten und die Besteuerung des jeweiligen Ergebnisses berücksichtigen. Die Rendite ist der Maßstab für den finanziellen Erfolg einer Anlage.

6.2.3 Das Risikoprofil des Anlegers

Das Risikoprofil des Anlegers ist die Basis für seine Anlageentscheidung. Es setzt sich aus seinen Anlagezielen, seinen finanziellen Verhältnissen und seinen Erfahrungen zusammen.

So wie sich auch die Lebensumstände und -pläne eines Anlegers verändern, ist auch sein Risikoprofil nicht starr, sondern verändert sich. Eine Veränderung der persönlichen Situation (z. B. Heirat, Scheidung, Kinder) oder einer Veränderung der finanziellen Verhältnisse (z. B. Arbeitslosigkeit) wird sich auch auf das Risikoprofil eines Anlegers auswirken.

Vereinfacht unterscheidet man drei Hauptanlegertypen, zwischen denen weitere Differenzierungen möglich sind:

- **Risikoprofil 1: sicher bzw. konservativ**

  Für den sicherheitsorientierten Anleger steht der Erhalt seines eingesetzten Kapitals an erster Stelle. Dafür verzichtet er auch auf eine höhere Rendite. Man kann diesen Anleger auch als risikoscheu oder risikoavers bezeichnen.

---

[142] Vgl. Wiener Börse (Hrsg.): Das Magische Dreieck der Vermögensanlage, 2017, online.

[143] Vgl. Wiener Börse (Hrsg.): Das Magische Dreieck der Vermögensanlage, 2017, online.

[144] Vgl. Wiener Börse (Hrsg.): Das Magische Dreieck der Vermögensanlage, 2017, online.

- **Risikoprofil 2: renditeorientiert bzw. risikobewusst**

  Dem renditeorientierten bzw. risikobewussten Anleger ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Risiko und Ertrag wichtig.

- **Risikoprofil 3: spekulativ**

  Der spekulative Anleger zeigt eine sehr hohe Risikobereitschaft. An erster Stelle steht für ihn eine hohe Rendite, während Sicherheit für ihn zweitrangig ist. Für die Möglichkeit, eine hohe Rendite zu erzielen, nimmt er ein hohes Risiko – bis zum Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals – in Kauf.

Nicht jeder Anleger kann exakt einem Risikoprofil zugeordnet werden. Es mag allerdings zumeist gelten: Ein Anlagewohnungskäufer ist eher sicherheitsorientiert und weniger spekulativ als z. B. ein Aktienkäufer.

6.2.4 Anlagewohnungskäufer versus Aktienkäufer

Der Wirtschaftshistoriker Moritz Schularick rekonstruierte die Preisentwicklungen und Renditen von Aktien, Anleihen und Immobilienpreisen in 16 Industriestaaten vom Jahr 2015 zurück bis in das Jahr 1870, u. a. auch für Deutschland, die Schweiz, Norwegen, Italien, Australien, Japan und die Vereinigten Staaten. Wohnimmobilien lieferten nach Schularick, wenn man die Instandhaltungskosten mit einrechnet und Wertsteigerungen und Mieteinnahmen berücksichtigt, durchschnittlich 8,7 Prozent Rendite, während bei Aktien dieser Wert bei 7,3 Prozent lag. Ein großer Teil des Immobilienertrages entfällt auf die Miete – was bei Aktien etwa der Dividende entspricht. Dividenden werden in Rezessionen oder Wirtschaftskrisen von Unternehmen gestrichen, während Mietverträge bindend sind und Mieteinnahmen also auch in unsicheren Zeiten fließen.[145]

Gregor Gielen untersuchte die langfristige Entwicklung des deutschen Aktienmarktes, der möglicherweise mit dem österreichischen verglichen werden kann, und zeigte dabei die Schwierigkeiten auf, valide Berechnungen für Krisenzeiträume, wie z. B. die beiden Weltkriege und damit in Zusammenhang stehende Währungsreformen, durchzuführen. Anders als Aktien werden Immobilien häufig auf Kredit erworben. In einer

[145] Vgl. Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung (Hrsg.): Häuser lohnen sich mehr als Aktien. Immobilien sind die beste Geldanlage, sagt Wirtschaftshistoriker Moritz Schularick. Er hat die Häuserpreise seit dem Jahr 1870 erforscht, 2017, online.

Rezession oder Wirtschaftskrise ist fast immer eine sinkende Nachfrage nach Immobilien zu beobachten, weil die Menschen sparen müssen. Damit sinkt auch der Marktwert für Immobilien bzw. die Mieteinnahmen für vermietete Immobilien sinken. Wenn der Wert des von der Bank gewährten Kredites im Verhältnis zum Wert der Immobilie zu hoch wird, kann es passieren, dass die Immobilie auf die Bank übergeht. In Zeiten einer Hyperinflation können die Mieten vom Staat gedeckelt werden, sodass die zu erzielenden Mieteinnahmen nur noch gering sind, während die Zahlungen für den Kredit weiterhin in voller Höhe anfallen. Auch schuldenfreie Immobilien bedeuten keine absolute Sicherheit, wenn man die Geschichte betrachtet: Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde vom Staat auf jede Immobilie und auf jedes Grundstück eine Zwangshypothek eingetragen; eine Grundschuld zugunsten des Staates wurde in die Grundbücher eingetragen. Auch Immobilienbesitzer, deren Immobilie vielleicht schuldenfrei war, wurden somit zwangsweise verschuldet und mussten diese neue staatliche Zwangshypothek abzahlen.[146]

Die klassische Langzeitstudie „Stocks for the Long Run" des US-Finanzprofessors Jeremy Siegel errechnet, was bis zum Jahr 2014 aus einem US-Dollar geworden ist, den ein fiktiver Anleger im Jahr 1802 investiert hat: Aus einem US-Dollar, der im Jahr 1802 in Aktien investiert worden ist, ist im Jahr 2014 eine Million Dollar geworden, was einer jährlichen Rendite von 6,7 Prozent entspricht. Der Wert von einem US-Dollar Gold hingegen hat sich in diesem Zeitraum von ca. 200 Jahren nur verdreifacht (0,5 Prozent jährliche Rendite). Die Renditeangaben sind netto, also inflationsbereinigt. Wenn man diese Studie von Siegel heranzieht, um verschiedene Anlageformen (Immobilien, Aktien, Gold) miteinander zu vergleichen, darf man auch geschichtliche Ereignisse nicht außer Acht lassen: Europäische Anleger z. B. haben durch die beiden Währungsreformen jedes Mal mehr als 90 Prozent ihres Aktienvermögens verloren. Auch in den USA dauerte es nach der Weltwirtschaftskrise Ende der 1920er-Jahre lange, bis das Niveau vor der Krise wieder erreicht worden war, aber die Verluste für europäische Anleger waren bei Weitem nicht so tragisch wie für amerikanische Anleger.[147]

---

[146] Vgl. Finanzen.net (Hrsg.): Aktien oder Immobilien? Beides! 2017, online.

[147] Vgl. Jeremy J. Siegel: Stocks For The Long Run. The Definitive Guide to Financial Market Returns and Long-Term Investment Strategies, 1998, S. 4–6.

7 Die Fremdfinanzierung des Wohnungskaufs

Unabhängig davon, ob jemand eine Wohnung zur Eigennutzung oder zur Vermietung kauft, kann nicht ausreichend Eigenkapital für den Kauf zur Verfügung stehen, sodass zusätzlich auch eine Fremdfinanzierung erfolgen muss. Selbst wenn ausreichend Eigenkapital vorhanden ist, gibt es manchmal gute Gründe für eine Fremdfinanzierung. Zur Abdeckung der Finanzierungslücke zwischen der geplanten Summe für den Wohnungskauf und dem vorhandenen Eigenkapital gibt es mehrere unterschiedliche Möglichkeiten zur Fremdfinanzierung. In Wien wird etwas weniger als die Hälfte der Wohnungen fremdfinanziert.

7.1 Der Kredit

Der Kontokorrentkredit eignet sich für den Kauf einer Wohnung in erster Linie zu einer Vor- und Zwischenfinanzierung, d. h., wenn z. B. langfristige Kreditmittel bereits zugesagt worden sind, über die aber noch nicht verfügt werden kann. Der große Nachteil des Kontokorrentkredites ist, dass bei seiner Inanspruchnahme sehr hohe Zinsen anfallen.[148]

Bei einem Hypothekarkredit setzt sich die Bank mit einem Pfandrecht bzw. einer Hypothek als Sicherstellung in das Grundbuch der zu finanzierenden Wohnung. Die Liegenschaft, die als Sicherheit dient, bleibt beim Kreditnehmer; nur wenn dieser zahlungsunfähig wird, wird die Wohnung zwangsversteigert und der Erlös geht an die Bank.[149]

Die Bank wertet allerdings die zu finanzierende Liegenschaft nicht zu 100 Prozent als Sicherheit. Meistens liegt die Beleihungsgrenze, also jener Wert, der von dem Finanzierungsinstitut als Sicherheit akzeptiert wird, bei 70 bis 80 Prozent des Verkehrswertes – eine Regelung, die bezweckt, die Bank vor Verlusten zu schützen, wenn die Wohnung z. B. eines Tages verwertet werden muss. Wenn eine Wohnung z. B. zwangsversteigert werden muss, ist nicht sichergestellt, dass der tatsächliche Marktwert erzielt

[148] Vgl. Hanspeter Gondring: Immobilienwirtschaft, 2009, S. 667.

[149] Vgl. Ulla Grünbacher: Immobilienfinanzierung. Kosten – Kredite – Förderungen, 2015, S. 53.

wird, und so kann auch die Bank nur einen bestimmten Prozentsatz als Sicherheit akzeptieren. Die Lücke, um diese Beleihungsgrenze zu schließen, sollte vom Kreditnehmer als Eigenkapital aufgebracht werden.[150]

Der Fremdwährungskredit ist in erster Linie eine Spekulation mit Wechselkursen. Der Wohnungskäufer, der seinen Wohnungskauf mit einem Fremdwährungskredit finanzieren möchte, wählt eine Währung (z. B. Schweizer Franken oder Japanische Yen), deren allgemeines Zinsniveau niedriger als das Niveau des Euros ist. Er profitiert also von der geringeren monatlichen Belastung, nimmt allerdings das Risiko in Kauf, dass sich der Wechselkurs der Fremdwährung auch zu seinen Ungunsten entwickeln kann.[151]

In Österreich waren Fremdwährungskredite seit den 1990er-Jahren sehr beliebt – eine Spekulation, die allerdings in vielen Fällen nicht gut ausgegangen ist. Franken- und Yen-Kredite sind heute ein Auslaufmodell und es werden kaum noch neue Fremdwährungskredite mehr abgeschlossen. 2008 wurde von der Finanzmarktaufsicht (FMA) die Neuvergabe von Fremdwährungskrediten fast gänzlich gestoppt und es gibt zum Schutz des privaten Kreditnehmers Mindeststandards für die Vergabe.[152]

7.2 Der Bausparvertrag

Nach § 1 Abs. 1 des Bausparkassengesetzes (BSpG) sind Bausparkassen *„Kreditinstitute, die auf Grund einer Konzession nach dem Bankwesengesetz (BWG) berechtigt sind, Einlagen von Bausparern (Bauspareinlagen) entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen und für Maßnahmen der Bildung und Pflege Gelddarlehen (Bauspardarlehen) zu gewähren (Bauspargeschäft)“.*[153] Ein Bausparer ist, *„wer mit einer Bausparkasse einen Vertrag schließt, durch den er nach Leistung von Bauspareinlagen einen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens erwirbt (Bausparvertrag)“.*[154]

[150] Vgl. Ulla Grünbacher: Immobilienfinanzierung. Kosten – Kredite – Förderungen, 2015, S. 46.

[151] Vgl. Hanspeter Gondring: Immobilienwirtschaft, 2009, S. 671.

[152] Vgl. Ulla Grünbacher: Immobilienfinanzierung. Kosten – Kredite – Förderungen, 2015, S. 55.

[153] Vgl. Bausparkassengesetz (BspG), § 1 Abs. 1.

[154] Vgl. Bausparkassengesetz (BspG), § 1 Abs. 2.

In Österreich gibt es vier Bausparkassen: Wüstenrot, ABV, Raiffeisen und die s Bausparkasse. Beim Bausparsystem wird einerseits Geld in Form des Bausparvertrags angespart. Die Laufzeit eines Bausparvertrags beträgt in der Regel sechs Jahre; manche Verträge dauern heute aber auch zehn Jahre. Das Geld kann in monatlichen oder in jährlichen Beträgen oder einmalig auf ein Sparbuch eingezahlt werden. Die staatliche Prämie beträgt derzeit 1,5 Prozent auf die laufenden Einzahlungen und ist von der Kapitalertragsteuer befreit. Pro Jahr können derzeit in Österreich 1.200 Euro gefördert eingezahlt werden – bei einer Laufzeit von sechs Jahren werden also 7.200 Euro plus Zinsen angespart. Nach einer Ansparzeit von sechs Jahren hat der Bausparer einen Anspruch auf ein Bauspardarlehen. Je nach Tarif muss ein Eigenmittelanteil von 30 oder mehr Prozent aufgebracht werden, der entweder durch das Ansparen im Bausparvertrag oder über eine Zwischenfinanzierung aufgebracht werden kann. Die gesetzlich verankerte Darlehensobergrenze beträgt 180.000 Euro für eine Person und 360.000 Euro für zwei Personen.[155]

7.3 Die Wohnbauförderung in Wien

Der Kauf einer Wohnung kann auch mit Mitteln der Wohnbauförderung unterstützt werden. Diese Mittel werden Bauträgern zum Bau von Wohnungen zur Verfügung gestellt. Inwieweit ein Wohnungskäufer diese Förderung in Anspruch nehmen kann, hängt ab von den Einkommen- und Familienverhältnissen des Förderungsnehmers, der österreichischer Staatsbürger oder EU-Bürger sein muss. Die geförderte Wohnung muss den Hauptwohnsitz des Wohnungskäufers darstellen und bisherige Wohnrechte müssen aufgegeben werden. In Wien beträgt die Höhe des Förderdarlehens 365 Euro pro Quadratmeter. Die angemessene Wohnnutzfläche wird abhängig von der Familiengröße festgelegt; die tatsächliche Wohnnutzfläche darf nicht mehr als 150 Quadratmeter betragen. Bei allen in der Wohnung lebenden Personen muss es sich um nahestehende Personen wie Ehepartner, Kinder, Eltern, Lebensgefährten bzw. eingetragene Partner handeln. Als Jungfamilien gelten Familien, in denen alle Mitglieder das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben Das Förderdarlehen wird mit einem Prozent der Darlehenssumme pro Jahr verzinst und die Laufzeit beträgt 30 Jahre.[156]

[155] Vgl. Ulla Grünbacher: Immobilienfinanzierung. Kosten – Kredite – Förderungen, 2015, S. 51–52.

[156] Vgl. Ulla Grünbacher: Immobilienfinanzierung. Kosten – Kredite – Förderungen, 2015, S. 71–73.

Personen	Anzahl der Quadratmeter
Eine Person	50 Quadratmeter
Zwei Personen	70 Quadratmeter
Drei Personen	85 Quadratmeter
Vier Personen	100 Quadratmeter
Fünf Personen	115 Quadratmeter
Sechs Personen	130 Quadratmeter
Sieben Personen	145 Quadratmeter
Acht Personen	150 Quadratmeter
Jungfamilien	zusätzlich 15 Quadratmeter

Tabelle 11: Die angemessene Wohnnutzfläche für eine Förderung in Wien[157]

7.4 Die Auswertung von Kaufverträgen in Wien im Hinblick auf ihre Fremdfinanzierung

Eine Auswertung von 2.100 Wohnungskaufverträgen in Wien im Gesamtvolumen von mehr als 530 Millionen Euro aus dem Zeitraum erstes bis drittes Quartal 2015 von IMMOunited ergab, dass nur 38 Prozent der Wohnungskäufe fremdfinanziert wurden. Die Altersgruppe der 30- bis 45-Jährigen (54 Prozent der Käufe), die außerdem die stärkste Käufergruppe darstellte, hatte den höchsten Finanzierungsbedarf, während bei den über 65-Jährigen nur ca. vier Prozent einen Kredit für den Wohnungskauf aufnahmen. Etwas weniger als die Hälfte (45 Prozent) aller teuren Wohnungen sind fremdfinanziert; bei günstigeren Wohnungen sind es nur 35 Prozent. Jüngeren Käufern steht weniger Gesamtbudget für den Kauf einer Wohnung zur Verfügung. Jede fünfte in der Altersgruppe der über 65-Jährigen neu angeschaffte Wohnung kostete mehr als 400.000 Euro; in der Gruppe der unter 30-Jährigen wurde nur von sechs Prozent eine Wohnung in dieser Kategorie gekauft. Etwa ein Viertel der Wohnungskäufe wurde von der Bank Austria finanziert, an zweiter Stelle stehen die Erste Bank und die Sparkassen (21 Prozent) gefolgt von der Raiffeisenbank (19 Prozent) an dritter Stelle und der Bawag und der Volksbank (sieben Prozent) an vierter Stelle. Von der BAWAG und der Volksbank werden allerdings besonders viele unter 30-Jährige finanziert. Laut

[157] Vgl. Ulla Grünbacher: Immobilienfinanzierung. Kosten – Kredite – Förderungen, 2015, S. 73.

Auswertung der Kaufverträge wird jeder dritte Wohnungskredit an eine Person unter 30 Jahren vergeben, bei der Volksbank sind dies 31 Prozent der Fälle und bei der Bank Austria knapp 18 Prozent. Über alle Banken hinweg geht es um durchschnittliche Finanzierungbeträge jenseits der 200.000 Euro. Unterschiede gibt es auch im Bezirksvergleich. In der Inneren Stadt (1010 Wien) wurden laut der Analyse in den ersten drei Quartalen 2015 nur 26 Prozent der Wohnungskäufe fremdfinanziert bzw. im Lastenblatt vom Grundbuch vermerkt. Allerdings sind in diesem Zeitraum auch nur 34 Transaktionen ausgewertet, davon jedoch 23 in der Preiskategorie jenseits der 400.000 Euro. Am zweitwenigsten Verkäufe gab es in Simmering (1110 Wien). Am meisten fremdfinanzierte Wohnungskäufe gab es in Donaustadt (1220 Wien) und in Liesing (1230 Wien). Hier wechselten v. a. Wohnungen in der Preisklasse zwischen 150.000 und 400.000 Euro den Besitzer.[158]

[158] Vgl. Simone Hoepke: Nur 38 Prozent der Wohnungen werden fremdfinanziert, 2017, online.

8 Der ausländische Wohnungskäufer

EU-Bürger sind Österreichern beim Immobilienkauf gleichgestellt; ein Immobilienkäufer hingegen, der eine Wohnung in Wien kaufen will und nicht aus der EU kommt, braucht dafür eine behördliche Genehmigung. Thomas In der Maur von der Rechtsanwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner erklärt dazu, dass man so verhindern wolle, dass die Immobilienpreise durch Spekulation angeheizt werden. Als Alternative wird eine Immobilie von einem Nicht-EU-Bürger oft nicht direkt erworben, sondern durch eine österreichische Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), die einer Gesellschaft im EU-Ausland gehört.[159]

Ausländische Wohnungskäufer sind am Wiener Wohnungsmarkt eine Minderheit und konzentrieren sich zumeist auf den teureren Teil des Marktes. In der Maur bringt das folgendermaßen auf den Punkt: *„Ein Russe kauft sich nicht in einen Wohnblock in der Donaustadt ein.“*[160]

8.1 Das Ausländergrunderwerbsgesetz

Ausländische Staatsbürger, die eine Wohnung in Wien erwerben möchten, benötigen für die Gültigkeit des Rechtsgeschäftes eine behördliche Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz.[161]

Im Antrag muss von der antragstellenden Person begründet werden, ob am Zustandekommen des Rechtsgeschäftes ein soziales Interesse besteht. Ein soziales Interesse ist dann gegeben, wenn das Erwerbsobjekt *„der Befriedigung des persönlichen Wohnbedürfnisses“* der antragstellenden Person dienen soll.[162]

Als Ausländer gelten Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen. Ebenfalls betroffen sind juristische Personen sowie rechtsfähige Personengesellschaften, die ihren Sitz im Ausland haben, und jene juristischen Personen sowie rechtsfähigen Personengesellschaften, die ihren Sitz im Inland haben und an denen Ausländer überwiegend beteiligt sind – entweder ist der Mehrheitsgesellschafter ein ausländischer Staatsbürger oder die mehrheitlich beteiligte Firma hat ihren Sitz im Ausland.

[159] Vgl. Franziska Zoidl/Martin Putschögl: Wer in Wien Wohnungen kauft, 2017, online.

[160] Vgl. Franziska Zoidl/Martin Putschögl: Wer in Wien Wohnungen kauft, 2017, online.

[161] Vgl. Ausländergrunderwerbsgesetz, § 1, Abs. 1.

[162] Vgl. Ausländergrunderwerbsgesetz, § 4, Abs. 1.

Auch Vereine mit Sitz im Inland, deren stimmberechtigte Mitglieder oder Leitungsorgane überwiegend Ausländer sind, sind betroffen.[163]

Die behördliche Genehmigung ist nicht notwendig, wenn Ehegatten oder eingetragene Partner als gemeinsame Wohnungskäufer auftreten und einer der beiden die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt. Außerdem ist sie nicht notwendig, wenn der Wohnungskauf durch eine Eigentümerpartnerschaft gemäß § 13 WEG 2002 erfolgt und ein Partner der Eigentümerpartnerschaft die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt.[164] EWR-Bürger (natürliche und juristische Personen) und Schweizer benötigen keine Genehmigung. Sonderregelungen betreffen eine Negativbestätigung, also eine Bestätigung der Grundverkehrsbehörde, dass das Rechtsgeschäft von der Genehmigungspflicht ausgenommen ist. Diese kann von iranischen Staatsbürgern, die nicht unselbstständig erwerbstätig sind, von Schweizer juristischen Personen und Begünstigten durch staatsvertragliche Verpflichtungen beantragt werden. Als Begünstigte durch staatsvertragliche Verpflichtungen gelten Beschäftigte folgender Institutionen: [165]

- Organisation der Vereinten Nationen/United Nations (UNO)
- Comprehensive Nuclear-Test-Ban Treaty Organization (CTBTO)
- International Center for Migration Policy Department (ICMPD)
- United Nations Industrial Development Organization (UNIDO)
- Organisation für Sicherheit und Zusammenarbeit in Europa (OSZE)
- Joint Vienna Institute
- OPEC Fund for International Development (OFID)
- Wassenaar Arrangement
- Europäische Patentorganisation
- Internationale Atomenergie-Organisation (IAEO)/Internationale Atomic Energy Agency (IAEA)

Diese Sonderregelungen gelten nicht für Ehepartner, ausgenommen für Beschäftigte bei der CTBTO.

---

[163] Vgl. Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz, § 2.

[164] Vgl. Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz, § 3.

[165] Vgl. Magistratsabteilung 35 (MA 35), Einwanderung und Staatsbürgerschaft (Hrsg.): Genehmigungsvoraussetzungen – „Ausländergrunderwerb". Sonderregelungen, 2017, online.

8.2 Der ausländische Luxusimmobilienkäufer

Laut „European Cities Review“ des britischen Vermögensberaters Knight Frank aus dem Jahr 2014 werden Wohnungen im Wiener Luxussegment von *„Superreichen“* aus Russland, Deutschland oder Saudi-Arabien nachgefragt.[166]

Ernst Karoly, der Geschäftsführer des Luxusimmobilienmaklers Avantgarde Properties, hat sich auf das Segment von Luxuswohnungen in Wien spezialisiert. Seiner Wahrnehmung nach haben z. B. Russen eine andere Kaufmentalität als Österreicher und kommen *„sofort zu einem Kaufabschluss, sobald sie sich entschieden haben“*.[167]

Knight Frank rechnet ausgehend vom Jahr 2013 bis zum Jahr 2023 mit 483 *„Superreichen“* in Wien, was einen Anstieg von 26 Prozent bedeuten würde. Als *„superreich“* gilt man mit einem Vermögen von mindestens 30 Millionen US-Dollar (22,9 Millionen Euro). Neben München, Moskau und Barcelona zählt Wien zu den europäischen Metropolen, für die Knight Frank ein besonders starkes Wachstum an *„Superreichen“* erwartet.[168]

[166] Vgl. Knight Frank, Residential Research (Hrsg.): Luxury Residential Market Performance in Europe’s Key Cities 2014, S. 5.

[167] Vgl. Franziska Zoidl/Martin Putschögl: Wer in Wien Wohnungen kauft, 2017, online.

[168] Vgl. Knight Frank, Residential Research (Hrsg.): Luxury Residential Market Performance in Europe’s Key Cities 2014, S. 5.

9 Fazit und Ausblick

Zusammenfassend kann man feststellen: „Männlich, um die 40, verheiratet, gut verdienend, …“ – so einfach kann man den „typischen Wiener Immobilienkäufer“ nicht über einen kleinsten gemeinsamen Nenner charakterisieren.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Wien haben – sowohl wenn man die Angebotspreise aus derStandard.at/Immobilien als auch wenn man die realen Marktpreise des Preisspiegels von RE/MAX auf Basis der Kaufvertragsdaten von IMMOunited betrachtet – im Jahr 2016 im Vergleich zum Jahr 2015 (weiter) angezogen. Der Aufwärtstrend ist großteils stärker als die Inflationsrate. Die Wohnungsmieten haben sich in einem geringeren Ausmaß als die Kaufpreise entwickelt; tendenziell sind aber auch die Mieten in den meisten Wiener Bezirken gestiegen. Betrachtet man mit dem Kauf-Miet-Indikator (Price-to-Rent-Ratio) 2016 für Wien des Internetportals ImmobilienScout24 den Kauf einer Wohnung rein analytisch, empfiehlt es sich für Wien derzeit eher zu mieten als zu kaufen.

Die Bevölkerung Wiens erreichte im Jahr 1910 mit 2,1 Millionen Einwohnern ihren bisherigen historischen Höchststand. Bis zum Jahr 1880 war dieser Bevölkerungszuwachs zu einem Drittel auf den Geburtenüberschuss und zu zwei Dritteln auf die Zuwanderung zurückzuführen, was sich in den folgenden zwei Jahrzehnten änderte, als sich das Verhältnis zwischen Geburtenüberschuss und Zuwanderung allmählich anglich. Was offen bleibt, ist, ob die damalige Binnenmigration innerhalb der Grenzen des Habsburgerreiches mit der heutigen Zuwanderung verglichen werden kann. Wenn man die heutige demographische Entwicklung und z. B. die Zuwanderung nach Wien betrachtet, muss man zwischen der Binnenmigration aus den Bundesländern nach Wien und der Migration aus dem Ausland und/oder der aktuellen Flüchtlingsbewegung unterscheiden.

Angesichts der Bevölkerungsentwicklung kann nicht in Frage gestellt werden, dass damit auch die Anzahl der in Wien zur Verfügung stehenden Wohnungen steigen muss. Lässt sich mit einem durchschnittlichen Nettoeinkommen bzw. mit einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen der „Traum vom eigenen Heim“ aber überhaupt in die Realität umsetzen?

Zuwanderer aus dem Ausland und/oder Flüchtlinge (eine Zielgruppe, die derzeit in der Donaumetropole besonders dringend auf der Suche nach leistbarem Wohnraum ist)

erzielen in den meisten Fällen keine Einkommen, die hoch genug wären, um sich in Wien eine Eigentumswohnung zu kaufen oder den Kauf einer Wohnung finanzieren zu können. In den meisten Fällen hat diese Gruppe der Wohnungssuchenden auch nicht genug Kapital, um sich den Wohnungskauf leisten zu können. Verknüpft man das mittlere Bruttojahreseinkommen (Median) der Männer sowie der Frauen[169] und/oder das mittlere Haushaltseinkommen (Median)[170] mit den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen, ist deutlich erkennbar: Mit Einkommen alleine wird es für einen potentiellen Wohnungskäufer sehr schwierig, den Kauf einer Eigentumswohnung in Wien zu finanzieren.

Eine Studie der Europäischen Zentralbank (ECB) aus dem Jahr 2015 zeigte, dass in allen Ländern der Eurozone der Aufstieg in der Vermögensverteilung mit Erbschaften deutlich leichter fällt als mit Einkommen.[171] In die gleiche Kerbe schlägt eine Studie der Abteilung Wirtschaftswissenschaft und Statistik der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien aus dem Jahr 2015: Ererbte Sach- und Finanzwerte tragen zwischen 30 und 40 Prozent zur gesamten gemessenen Vermögensungleichheit in Österreich bei, Haushaltseinkommen nur zu 20 Prozent.[172] Damit ist zu erwarten, dass bestimmten Schichten – auch bei stagnierenden oder nur geringfügig steigenden Einkommen – auch zukünftig ausreichend Kapital für einen Wohnungskauf zur Verfügung stehen wird. Die Frage der Finanzierbarkeit eines Wohnungskaufs muss aber von Einzelfall zu Einzelfall unterschiedlich betrachtet werden.

Nach der Haushaltsprognose von Statistik Austria zeigt sich auch für Wien – wenn auch aufgrund der demographischen Entwicklung österreichweit betrachtet in einem geringeren Ausmaß als in den Bundesländern – eine Tendenz zu Einpersonenhaushalten. Wirft man einen Blick auf die verschiedenen Internetportale von Immobilienfirmen, fällt auf: Kleine Wiener Wohnungen, die sich von der Quadratmeterzahl her als

---

[169] Laut Lohnsteuerdaten aus dem Jahr 2015 betrug das mittlere Bruttojahreseinkommen (Median) der Männer 28.205 Euro und das mittlere Bruttojahreseinkommen (Median) der Frauen 22.659 Euro.

[170] Laut Eurostat betrug das netto real verfügbare Einkommen der Haushalte pro Kopf für Österreich im Jahr 2015 26.307 Euro. Laut EU-SILC 2015 betrug das mittlere Einkommen (Median) von privaten Haushalten in Österreich 34.534 Euro; das äquivalisierte Nettohaushaltseinkommen (Median) in Österreich betrug laut EU-SILC 2015 23.260 Euro.

[171] Vgl. Pirmin Fessler und Martin Schütz: Private wealth across European countries: the role of income, inheritance and the welfare state, 2015, online.

[172] Vgl. Sebastian Leitner: Drivers of wealth inequality in euro area countries. The effect of inheritance and gifts on gross, net and real estate asset distribution analysed by applying the Shapley value approach to decomposition, 2015, online.

Single-Wohnungen eignen, tauchen bei allen Internetportalen eher bei den Miet- als bei den Verkaufsangeboten auf. Vermutlich gibt es aber auch den alleinstehenden Manager mit Top-Gehalt, der eine hervorragend ausgestattete Wohnung in Wien in einer Top-Lage als Kaufobjekt sucht.

Das Kaufverhalten von Wohnungskäufern kann man mit verschiedenen Modellen erklären: Mit dem Modell der Sinus-Milieus® sowie mit dem Limbic®-Modell und den Limbic® Types würde man z. B. diesen Manager mit Top-Gehalt, der mit dem Kauf einer elitären Single-Wohnung u. a. seinen Status inszenieren will, jeweils als sogenannten Performer klassifizieren. Beide Modelle gruppieren Wohnungskäufer nach bestimmten Kriterien. Sehr vereinfacht und ins Wienerische übersetzt lässt sich aber auch feststellen: Der „typische Wiener Wohnungskäufer" bleibt gerne in seinem „Grätzel", wobei man „Grätzel" sowohl als räumliche als auch als soziale Einheit definieren kann.

Auch wenn angesichts der Kauf- und Mietpreise für Wohnungen in Wien die nüchterne Empfehlung „Mieten statt Kaufen" lautet: Der Wohnungskäufer entscheidet häufig emotional.

Die Kaufmotive des Wohnungskäufers lassen sich folgendermaßen gewichten:

- Der „Traum vom eigenen Heim"
- Freiheit: „Kaufen statt Mieten" – die eigene Wohnung bedeutet Unabhängigkeit von einem Vermieter.
- Anlage/Sicherheit: Eine Wohnung ist eine sichere Vermögensanlage. Eine Wohnung schützt vor Inflation. Mit einer Wohnung erzielt man eine höhere Rendite als mit einer anderen Veranlagungsform.
- Altersvorsorge/Vorsorge für Kinder und Enkel

Ein Wohnungskäufer, der eine Wohnung zur Eigennutzung kauft, wird v. a. eine Wohnung kaufen, die seinen Ansprüchen und Bedürfnissen gerecht wird – ein Anlagewohnungskäufer hingegen wird beim Wohnungskauf auf andere Kriterien achten. Für den Anlagewohnungskäufer ist in erster Linie die mit der Anlagewohnung zu erzielende Rendite wichtig. Hier ist abermals ein Zusammenhang mit der Entwicklung der Verkaufs- und Mietpreise von Wohnungen in Wien feststellbar: Aufgrund der in letzter Zeit deutlich gestiegenen Kaufpreise in bestimmten Lagen nehmen Anlagewohnungskäufer niedrigere Renditen in Kauf oder weichen in andere Bezirke aus.

Der Wohnimmobilienpreisindex hat seinen Wert seit dem Jahr 2000 mehr als verdoppelt[173] – ebenso hat sich auch der Austrian Traded Index (ATX), der Leitindex der Wiener Börse, seit der Jahrtausendwende mehr als verdoppelt.[174] Ob der eher sicherheitsbewusste Anlagewohnungskäufer oder der eher spekulative Aktienkäufer mit seiner Kapitalanlage längerfristig eine höhere Rendite am Markt erzielen wird, lässt sich schwer prognostizieren.

Je mehr man über den Immobilienkäufer weiß und je besser man sein Kaufverhalten kennt, desto eher wird man Entscheidungen rund um Immobilienkäufe am Markt prognostizieren können.

[173] Vgl. Oesterreichische Nationalbank (OeNB), (Hrsg.): Immobilienpreisindex, 2017, online.

[174] Vgl. Wiener Börse: Aktuelle Indexwerte. ATX, 2017, online.

Literaturverzeichnis

Bücher

Bauernfeind, Sandra / Fuhrmann, Karin / Pirker, Erland / Verweijen, Stephan: *Vorsorgewohnungen. Richtige Auswahl der Immobilie. Exakte Projektkonzeption. Perfekte Finanzierung. Steuerliche Optimierung*. Wien: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, 2015.

Gondring, Hanspeter: *Immobilienwirtschaft. Handbuch für Studium und Praxis.* 2., vollständig überarbeitete Auflage. München: Verlag Franz Vahlen GmbH, 2009.

Grünbacher, Ulla: *Immobilienfinanzierung. Kosten – Kredite – Förderungen.* Wien: Linde Verlag Ges.m.b.H., 2015.

Gruppe Nymphenburg, Brand & Retail Experts (Hrsg.): *Die Limbic® Types in der b4p (best for planning). Der führende Ansatz zu neuropsychologischen Zielgruppensementierung. Ausführliche Beschreibung*, München: Gruppe Nymphenburg, Brand & Retail Experts, 2017.

Halbhuber, Axel N.: *Wann verlor das Riesenrad seine Waggons. 101 andere Fragen zu Wien.* Wien: Metroverlag, 2013.

Häusel, Hans-Georg: *Die wissenschaftliche Fundierung des Limbic® Ansatzes.* München: Gruppe Nymphenburg, Brand & Retail Experts, 2011.

Institut für den Donauraum und Mitteleuropa: *Der Donauraum. Band 13*. Wien: Böhlau-Verlag, 1968.

Kotler, Philip / Armstrong, Gary / Wong, Veronica / Saunders, John: *Grundlagen des Marketing*. 5., aktualisierte Auflage. München, Boston, San Francisco, Harlow, England, Don Mills, Ontario, Sydney, Mexico City, Madrid, Amsterdam: Pearson Studium, 2011.

Lappe, Manfred: *Immobilien als Wertanlage. Was wirklich sicher ist. Durchblick bei Anlageformen. Chancen und Risiken erkennen*. Wien: Verein für Konsumenteninformation, 2010.

Rudolph, Udo: *Motivationspsychologie kompakt.* Weinheim Basel: Beltz Verlag, 2013.

Trübestein, Michael: *Praxishandbuch Immobilieninvestments, Anlagevehikel, Märkte, Strategien in Deutschland und Österreich.* 1. Auflage 2012. Wiesbaden: Gabler Verlag | Springer Fachmedien, Wiesbaden GmbH, 2012.

Internetquellen

Bundeskanzleramt Österreich, Abteilung I/13 – Digitales und E-Government – Programm und Projektmanagement (Hrsg.): *Begriffslexikon.* https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.990099.html, Zugriff am 26.04.2017.

Bundeskanzleramt Österreich – HELP-Redaktion, Bundesministerium für Justiz (Hrsg.): *Gebühren und Nebenkosten beim Wohnungskauf.* https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/21/Seite.210150.html, Zugriff am 26.04.2017.

Bundesrecht konsolidiert: *Gesamte Rechtsvorschrift für Bausparkassengesetz.* https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004829, Zugriff am 26.04.2017.

Bundesrecht konsolidiert: *Gesamte Rechtsvorschrift für Einkommensteuergesetz 1988.* https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004570, Zugriff am 26.04.2017.

Bundesrecht konsolidiert: *Gesamte Rechtsvorschrift für Grunderwerbsteuergesetz 1987.* https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004531, Zugriff am 26.04.2017.

Bundesrecht konsolidiert: *Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnungseigentumsgesetz 2002.* https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921, Zugriff am 26.04.2017.

BUWOG group, EHL (Hrsg.): *Erster Wiener Wohnungsmarktbericht, 2017.* Wien: BUWOG group, EHL, 2017. https://www.buwog.com/de/unternehmen/wohnungsmarktbericht, https://www.ehl.at/de/marktberichte, Zugriff am 26.04.2017.

Castillo, Juan: *25 Best Cities for Young People To Live In.* Updated on August 16, 2014. http://list25.com/25-best-cities-for-young-people-to-live-in/, Zugriff am 26.04.2017.

derStandard.at (Hrsg.): *Die aktuellen Immobilienpreise für Wien. Wohnungen Eigentum.* http://derstandard.at/Immopreise/Wien/Wohnung/Eigentum, Zugriff am 26.04.2017.

derStandard.at (Hrsg.): *Die aktuellen Immobilienpreise für Wien. Wohnungen Miete.* http://derstandard.at/Immopreise/Wien/Wohnung/Miete, Zugriff am 26.04.2017.

Eurostat (Hrsg.): *Verfügbares Pro-Kopf-Einkommen der Haushalte (Verbrauchskonzept).* http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=de&pcode=tec00113&plugin=1, Zugriff am 26.04.2017.

Fessler, Pirmin / Schütz, Martin: *Private wealth across European countries: the role of income, inheritance and the welfare state.* Frankfurt am Main: European Central Bank (Europäische Zentralbank), ECB, Working Paper No1847, September 2015. https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/scpwps/ecbwp1847.en.pdf?872991c0c286098a2c7b1d94f28e24ca, Zugriff am 26.04.2017.

Finanzen.net (Hrsg.): *Aktien oder Immobilien? Beides!* http://www.finanzen.net/nachricht/aktien/Geldanlagen-Report-Aktien-oder-Immobilien-Beides-In-der-Krise-liegt-die-Chance-Beispiel-Osteuropa-5275740, Zugriff am 26.04.2017.

Gruppe Nymphenburg, Brand & Retail Experts (Hrsg.): *Die Welt der Motive und Werte hinter Ihrer Marke auf einen Blick.* https://www.nymphenburg.de/limbic-map.html, Zugriff am 26.04.2017.

Immobilienscout24 (Hrsg.): Presseinformation: *Immobilienbarometer: Kaufinteressenten wollen vermehrt Miete vermeiden.* Wien/Berlin/München, 22. März 2016. http://www.immobilienscout24.at/content/dam/is24at/dokumente/Unternehmen/2016/160322_ImmobarometerQ1.pdf, Zugriff am 26.04.2017.

Immobilienscout24 (Hrsg.): Presseinformation: *ImmobilienScout24 Kauf-Miet-Indikator: Mehrheitlich ist Mieten empfehlenswerter als Kaufen.* Wien, 22. Juni 2016. http://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse/presseaussendungen/2016/22-06-2016-kauf-miet-indikator.html, Zugriff am 26.04.2017.

Immobilienscout24 (Hrsg.): Presseinformation: *ImmobilienScout24 Studie „Wohnen im Wandel" Teil 1: Neue Spießer? Zuhause ist persönlicher Rückzugsort, vor allem für die Generation Y.* Wien, 15. November 2016. http://www.immobilienscout24.at/content/dam/is24at/dokumente/Unternehmen/2016/161115_Wohnen%20im%20Wandel.pdf, Zugriff am 26.04.2017.

Immobilienscout24 (Hrsg.): *Provision – Wer bezahlt sie … und wie hoch darf sie sein?* http://www.immobilienscout24.at/eigentuemerlexikon/provision.html, Zugriff am 26.04.2017.

IMMOunited (Hrsg.): *IMMOunited | Wien hat gewählt – So kaufen die Wähler Wohnungen. Auswertung von IMMOunited zeigt Häufigkeit und Durchschnittspreis der Wohnungskäufe im Vergleich.* OTS0083, 27. Okt. 2015, 12:21. http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20151027_OTS0083/immounited-wien-hat-gewaehlt-so-kaufen-die-waehler-wohnungen-anhaenge, Zugriff am 26.04.2017.

Integral (Hrsg.): *Die Sinus-Milieus® in Österreich.*
http://www.integral.co.at/downloads/Sinus-Milieus/2017/02/Folder_Sinus_Oesterreich_-_Feb_2017.pdf, Zugriff am 26.04.2017.

Integral (Hrsg.): *SINUS.*
http://www.integral.co.at/de/sinus/milieus.php, Zugriff am 26.04.2017.

JP Immobilien (Hrsg.): *Der Grätzel Bericht. Ausgabe 1. Herbst 2012.*
http://graetzelbericht.at/, Zugriff am 26.04.2017.

Knight Frank, Residential Research (Hrsg.): *Luxury Residential Market Performance in Europe's Key Cities 2014.*
http://content.knightfrank.com/research/635/documents/en/2014-2082.pdf, Zugriff am 26.04.2017.

Lebhart, Gustav: *Wien im Querschnitt der Zeit. Statistik Journal 2/2015. Ergebnisse aus der Registerzählung 2011. Teil 1: Gebäude und Wohnungszählung.* Wien: Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 23 (MA 23) – Wirtschaft, Arbeit und Statistik, 2015.
https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wien-quer-sj-2-15.pdf, Zugriff am 26.04.2017.

Leitner, Sebastian: *Drivers of wealth inequality in euro area countries. The effect of inheritance and gifts on gross, net and real estate asset distribution analysed by applying the Shapley value approach to decomposition*. Wien: Abteilung Wirtschaftswissenschaft und Statistik der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Februar 2015.
http://media.arbeiterkammer.at/wien/MWuG_Ausgabe_137.pdf, Zugriff am 26.04.2017.

Luxembourg Publications Office of the European Union (Hrsg.): *Flash Eurobarometer 419. Quality of Life in European Cities 2015*. Belgium: European Commission, Directorate-General for Regional and Urban Policy, 2016.
http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/urban/survey2015_en.pdf, Zugriff am 26.04.2017.

Magistrat der Stadt Wien, wien.at (Hrsg.): *Bevölkerungsentwicklung Wien 2016.*
https://www.wien.gv.at/rk/msg/2017/03/14003.html, Zugriff am 26.04.2017.

Magistratsabteilung 18 (MA 18), Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.): *STEP 2025, Stadtentwicklung Wien. Mut zur Stadt.*
https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379a.pdf, Zugriff am 26.04.2017.

Magistratsabteilung 23 (MA 23), Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.): *Außen- und Binnenwanderung – Statistiken.*
https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/wanderung/index.html, Zugriff am 26.04.2017.

Magistratsabteilung 23 (MA 23), Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.): *Bevölkerung nach Migrationshintergrund und Geschlecht 2015 und 2016.* https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/, Zugriff am 26.04.2017.

Magistratsabteilung 23 (MA 23), Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hrsg.): *Bevölkerungsentwicklung Wien 2016.* https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/prognose/, Zugriff am 26.04.2017.

Magistratsabteilung 35 (MA 35), Einwanderung und Staatsbürgerschaft (Hrsg.): *Genehmigungsvoraussetzungen – „Ausländergrunderwerb". Sonderregelungen.* https://www.wien.gv.at/verwaltung/einwanderung/ahs-info/genehmigung-auslaendergrunderwerb.html, Zugriff am 26.04.2017.

Magistratsabteilung 53 (MA53), Rathauskorrespondenz (Hrsg.): *Mercer Städteranking 2017. Wien zum achten Mal in Folge lebenswerteste Stadt der Welt.* https://www.wien.gv.at/presse/2017/03/14/mercer-staedteranking-2017-wien-zum-achten-mal-in-folge-lebenswerteste-stadt-der-welt, Zugriff am 26.04.2017.

Mercer (Hrsg.): *Quality of Living Rankings. 2016 City Rankings.* https://www.imercer.com/content/mobility/rankings/index.html?mkt_tok=eyJpIjoiTnpGaU1qVmlNV1JsT0dFMSIsInQiOiJBUHZ0YjhWWktTRmNkUGxreUdETENKUitqXC9Db3paQ2M3ZDlReW1Va28xNUZVTjRmUDhhSVpzcndzcENT-NzlRMEE2cUtQd2lzektCMXdcLzd6WWtSZHFlNm85aWhFQjZHNjY4SE5qclE5STVodGgzVXlQK3ZlcEVUOEo2bTZJRURXIn0%3D, Zugriff am 26.04.2017.

Oesterreichische Nationalbank, OENB (Hrsg.): *Immobilienpreisindex.* https://www.oenb.at/Statistik/Standardisierte-Tabellen/Preise-Wettbewerbsfaehigkeit/Sektorale-Preisentwicklung/immobilienpreisindex.html, Zugriff am 26.04.2017.

Österreichische Notariatskammer (Hrsg.): *Presseinformation Immobilien 2016. Aktuelle Studie über den Immobilienbesitz in Österreich. Land der Eigentümer, Land der Erben.* http://www.notar.at/de/dienstleistungen/immobilien-kauf-und-verkauf/presseinformation-immobilien-2016/, Zugriff am 26.04.2017.

RE/MAX (Hrsg.): *RE/MAX Immospiegel Wohnungspreise. Wohnungsmarkt 2016 Österreich und Bundesländer.* https://www.remax.at/presse/immospiegel/wohnungspreise, Zugriff am 26.04.2017.

RE/MAX (Hrsg.): *RE/MAX präsentiert wieder den fundierten Gesamtüberblick über Eigentumswohnungsmarkt. 48.000 Wohnungsverkäufe mit einem Gegenwert von 9,7 Mrd. Euro im Jahr 2016 und steigende Preise.* 21.03.2017. https://www.remax.at/Immobilien/marktberichte/REMAX-präsentiert-wieder-den-fundierten-Gesamtüberblick-über-Eigentumswohnungsmarkt-10974.html, Zugriff am 26.04.2017.

Routledge for and on behalf of the United Nations Humans Settlement Programme (Hrsg.): *World's Cities 2012/2013. Prosperity of Cities.* New York: Routledge, 2013. https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/745habitat.pdf, Zugriff am 26.04.2017.

Schneider, Martin / Wagner, Karin / Waschiczek, Walter: *OeNB-Immobilienmarktmonitor Oktober 2016: Starke Beschleunigung der Immobilienpreise in der ersten Jahreshälfte 2016 in den Bundesländern ohne Wien, Stabilisierung in Wien.* Wien: Oesterreichische Nationalbank (OeNB), Oktober 2016. https://www.oenb.at/Geldpolitik/immobilienmarktanalyse/daten-und-analysen.html, Zugriff am 26.04.2017.

Siegel, Jeremy J.: *Stocks For The Long Run. The Definitive Guide to Financial Market Returns and Long-Term Investment Strategies.* 2nd Edition. New York: McGraw-Hill, 1998. http://www.riosmauricio.com/wp-content/uploads/2013/05/Siegel_Stocks-For-The-Long-Run.pdf, Zugriff am 26.04.2017.

Siemens (Hrsg.): *Lebensqualität in Städten. Fakten und Prognosen. Weltweit wachsen die Ungleichgewichte in den Städten.* https://www.siemens.com/innovation/de/home/pictures-of-the-future/infrastruktur-und-finanzierung/lebensqualitaet-in-staedten-fakten-und-prognosen.html, Zugriff am 26.04.2017.

Statistik Austria (Hrsg.): *Bevölkerungsprognosen.* https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html, Zugriff am 26.04.2017.

Statistik Austria (Hrsg.): *Erwerbsprognosen.* https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/erwerbsprognosen/index.html, Zugriff am 26.04.2017.

Statistik Austria (Hrsg.): *Haushalte.* https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html, Zugriff am 26.04.2017.

Statistik Austria (Hrsg.): *Haushaltsprognosen.* https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushalts_und_familienprognosen/index.html, Zugriff am 26.04.2017.

Statistik Austria (Hrsg.): *Jährliche Personeneinkommen.* http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/soziales/personen-einkommen/jaehrliche_personen_einkommen/index.html, Zugriff am 26.04.2017.

Statistik Austria (Hrsg.): Pressemitteilung: 10.648-224/13: *Registerzählung 2011: In jedem dritten Haushalt lebt nur eine Person.* Wien, 2013-11-04 http://www.statistik.at/web_de/presse/073794.html, Zugriff am 26.04.2017.

Statistik Austria (Hrsg.): Pressemitteilung: 11.463-023/17: *Bevölkerungszahl Österreichs stieg zu Jahresbeginn 2017 auf rund 8,77 Mio. Stärkstes Bevölkerungswachstum in Wien, geringstes Wachstum in Kärnten.* Wien, 2017-02-08. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand_und_veraenderung/111433.html, Zugriff am 26.04.2017.

Statistik Austria (Hrsg.): *SILC*. http://www.statistik.at/web_de/frageboegen/private_haushalte/eu_silc/index.html, Zugriff am 26.04.2017.

Wiener Börse (Hrsg.): *Aktuelle Indexwerte. ATX.* https://www.wienerborse.at/interactive_chart/?ID_NOTATION=92866, Zugriff am 26.04.2017.

Wiener Börse (Hrsg.): *Das Magische Dreieck der Vermögensanlage.* https://www.wienerborse.at/wissen/in-wertpapiere-investieren/das-magische-dreieck/?print=-1%2527%252525253Fprint%252525253D-1%2527, Zugriff am 26.04.2017.

Zeitungen und Zeitschriften

Dusl, Andrea Maria: *Grätz und Grätzel: reizendes Städteklein.* In: *Falter 17/15* vom 22.04.2015.
https://www.falter.at/archiv/FALTER_2015042251D2E84F0C/gratz-und-gratzel-reizendes-stadteklein, Zugriff am 26.04.2017.

Frankfurter Allgemeine Sonntagszeitung (Hrsg.): *Häuser lohnen sich mehr als Aktien. Immobilien sind die beste Geldanlage, sagt Wirtschaftshistoriker Moritz Schularick. Er hat die Häuserpreise seit dem Jahr 1870 erforscht.* 12. Februar 2017, Nr. 6.
http://www.macrohistory.net/wp-content/uploads/2017/02/interv.pdf, Zugriff am 26.04.2017.

Hierländer, Jeannine / Schuh, Karin / Özgan, Duygu: *Kleinstadt in der Stadt. Wie ein Grätzel entsteht.* In: *diepresse.com*. 27.07.2012, 18:25.
http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/1271371/Kleinstadt-in-der-Stadt_Wie-ein-Graetzel-entsteht, Zugriff am 26.04.2017.

Hoepke, Simone: *Nur 38 Prozent der Wohnungen werden fremdfinanziert.* In: *kurier.at.* 04.02.2016, 6:00.
https://kurier.at/wirtschaft/wiener-immobilienmarkt-die-meisten-kaufen-die-wohnung-ohne-kredit/178.865.589, Zugriff am 26.04.2017.

Markowitz Harry M: *Portfolio Selection.* In: *The Journal of Finance*, Vol. 7, No. 1. (Mar. 1952).

Matzenberger, Michael: *Mercer-Studie zur Lebensqualität: Wien zum achten Mal an der Spitze.* In: *derStandard.at*. 14. März 2017, 11:47.
http://derstandard.at/2000054129396/Mercer-Studie-zu-Lebensqualitaet-Wien-zum-achten-Mal-Spitze, Zugriff am 26.04.2017.

Zoidl, Franziska / Putschögl, Martin: *Wer in Wien Wohnungen kauft. Zwar wird am Luxusimmobilienmarkt viel von Käufern aus Osteuropa geredet – im Grundbuch scheinen diese aber nicht immer auf.* In: *derStandard.at.* 11. März 2017, 09:00.
http://derstandard.at/2000053887471/Wer-in-Wien-Wohnungen-kauft, Zugriff am 26.04.2017.

Anhang: Leitfaden für den Immobilienmakler

Allgemein

Wo liegt Ihr derzeitiger Wohnort? *(Bitte nur eine Antwort ankreuzen)*

□ In Wien

□ In einem österreichischen Bundesland

□ Nicht in Österreich

Welche Erwerbssituation trifft auf Sie zu? *(Bitte nur eine Antwort ankreuzen)*

Bitte beachten Sie, dass unter Erwerbssituation jede bezahlte bzw. mit einem Einkommen verbundene Tätigkeit verstanden wird.

□ Vollzeiterwerbstätig

□ Teilzeiterwerbstätig

□ Altersteilzeit

□ Student

□ Pensionist

□ Nicht erwerbstätig

Wie planen Sie den Kauf Ihrer Wohnung? *(Bitte nur eine Antwort ankreuzen)*

□ Alleine

□ Gemeinsam mit einem Partner

Wie viele Personen werden in Ihre Wohnung einziehen?

□ Eine Person.

□ Mehrere Personen, und zwar: _____

Davon Kinder unter 18 Jahren: _____

Ihre Kaufmotive

Was sind Ihre Kaufmotive? *(Mehrere Antwortmöglichkeiten)*

□ Schaffung eines Eigenheims

□ Mietzahlungen vermeiden

□ Altersvorsorge

□ Vorsorge für Kinder und Enkel

Welchen Aussagen stimmen Sie zu?

	Trifft sehr zu	Trifft zu	Trifft weniger zu	Trifft nicht zu
Eine Wohnung ist eine sichere Vermögensanlage.				
Eine Wohnung schützt vor Inflation.				
Mit einer Wohnung erzielt man eine höhere Rendite als mit einer anderen Veranlagungsform.				

Die Finanzierung Ihrer Wohnung

Wie werden Sie den Kauf Ihrer Wohnung finanzieren? *(Bitte nur eine Antwort ankreuzen)*

□ Komplett mit Eigenmitteln

□ Teilfinanzierung bis unter 30 %

□ Teilfinanzierung 30–60 %

□ Teilfinanzierung über 60 %

Ihre Wohnung

Erstellungsjahr des Gebäudes

□ Altbau

□ Neubau

Größe der Wohnung: _____m^2

Stockwerk: _____

Terrasse/Balkon

□ Ja

□ Nein

Garten

□ Ja

□ Nein

Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Kriterien für den Kauf Ihrer Wohnung?

	Sehr wichtig	Wichtig	Weniger wichtig	Nicht wichtig
Kaufpreis				
Höhe der Betriebskosten				
Gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln				
Eine U-Bahn-Station direkt vor der Haustür				
Lebensmittelgeschäft (Supermarkt) in unmittelbarer Nähe				
Grünfläche (Park) in unmittelbarer Nähe				
Spielplatz in unmittelbarer Nähe				
Kindergarten und Schule in unmittelbarer Nähe				
Ärztliche Versorgung/Apotheke in unmittelbarer Nähe				
Stellplatz/Tiefgaragenplatz direkt im Haus				
Möglichkeit für „E-Parking“ (= Ladestation für Elektroauto) direkt im Haus				
Nachbarschaft				
Helligkeit				
Ruhelage				