

13

Luxusgut Wohnimmobilie

Mit Baurechten und günstigen Finanzierungen der Immobilienpreisexplosion entgegenwirken

Quer durch Europa, aber vor allem in Deutschland, Österreich und der Schweiz haben die Immobilienpreise infolge der Null- und Negativzinspolitik der EZB und Schweizerischen Nationalbank stark angezogen. In Österreich stiegen von 2000 bis 2016 die Wohnimmobilienpreise wesentlich schneller als die Verbraucherpreise und Nettoeinkommen. Wohnen wird immer mehr zum Luxus. Dieser Entwicklung kann jedoch durch günstige Finanzierungen und preiswertem Wohnbau auf Basis von Baurechten entgegengewirkt werden.

Michael Kordovsky

Laut Angaben der deutschen Bundesbank sind die Preise für Wohnimmobilien in 127 deutschen Städten von 2010 bis 2016 um ca. 50% gestiegen.

Das Kaufpreis/Jahresmieten-Verhältnis verteuerte sich in diesem Zeitraum von ca. 21 auf rund 26. Blickt man noch länger zurück, dann erkennt man vor allem in der Schweiz mehrere Hotspots mit atemberaubenden Wohnimmobilien-Preissteigerungen in den vergangenen 10 Jahren: Zürich: 84%, Luzern: 82%, Imboden: 79% und Entremont: 70% - so das Ergebnis der Berechnungen im Rahmen einer Zusammenarbeit von comparis.ch und dem Chair of Entrepreneurial Risks der ETH Zürich. Auch Hierzulande verzeichneten die Wohnimmobilien (gebrauchte und neue Wohnungen sowie Einfamilienhäuser) über einen längeren Zeitraum atypisch starke Anstiege, wobei der größte Schub erst 2009 einsetzte. Von 2000 bis 2016 verzeichneten laut dem von der Österreichischen Nationalbank (OeNB) veröffentlichten Wohnimmobilienpreisindex die Wohnimmobilienpreise im bundesweiten Schnitt einen Anstieg von 80,4%. Am stärksten stiegen dabei die Preise gebrauchter Eigentumswohnungen in Wien mit 126,4%. Im Vergleich dazu stieg in diesem Zeitraum laut Daten der Statistik Austria das durchschnittliche Jahresnettoeinkommen der unselbständig Beschäftigten in Österreich um 32,7%. Der Verbraucherpreisindex (VPI 2000) stieg indessen um 35,2%. Selbst die langfristig am schlechtesten performende Wohnimmobilien-Kategorie der Einfami-

lienhäuser außerhalb Wiens verteuerte sich noch um 50,9%.

So richtig los ging der Preisanstieg aber erst nach der Finanzkrise. Ein wesentlicher Auslöser war dabei der Zinssturz von 2008/09.

Ein Immobilienboom der viele arm macht

Bis zum Jahr 2008 waren im 3-Monats-Euribor noch Werte von bis zu über 4% p.a. üblich. Im Jahresdurchschnitt 2009 waren es nur noch knapp über 1% p.a. und mittlerweile ist dieser wichtige Indikator-Zins mit -0,33% negativ und die jüngsten OGH-Urteile zwingen Banken bis zu einem Gesamtkreditzinssatz von 0% die Negativzinsen im Indikator an Verbraucher weiterzugeben. Variable Kreditzinsen zwischen 1,125 und 1,50% p.a. sind heute machbar und 20jährige Fixzinsbindungen zu 2,25% p.a.. Im Vergleich dazu liegen die erzielbaren Mietrenditen - je nach Landeshauptstadt und Lage zwischen 3 und 5%. Hinzukommt noch die Flucht der Anleger in Betongold - ein Phänomen, das verstärkt mit den „Eurosorgen“ der Jahre 2011 und 2012 auftrat und dazu führte, dass in diesen Jahren in Wien die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen um jeweils 9 bzw. 18,2% explodierten. Im Zeitraum 2009 bis 2016, stiegen die Wohnimmobilienpreise im Bundesschnitt um 50,6%, gebrauchte Eigentumswohnungen in Wien sogar um 69,2%, aber die Nettoeinkommen unselbständig Beschäftigter nur um 11,6%. Wer beispielsweise 2009 für eine 100m²-Wohnung noch mit 10 Jahreseinkommen das Auslangen fand,

musste 7 Jahre später für eine vergleichbare Wohnung in Wien bereits 15,2 Nettojahresgehälter hinlegen.

Das war aber nur ein moderates Beispiel. Richtig krass ist die Situation in teuren Städten wie Salzburg oder Innsbruck. Der durchschnittliche Preis für Erstbezugswohnungen guter Qualität stieg in Innsbruck von 2009 bis 2014 um 39,2% bzw. 6,84% p.a. auf 3.838,1 EUR/m² und 2016 kostete eine gute Wohnlage mit gutem Wohnwert bereits 4.208,8 EUR/m². Wieviel Wohnung konnte sich da ein Durchschnittsverdiener im Jahr 2016 mit einer Investitionssumme in Höhe von 10 Netto-Jahres-Gehältern leisten? Die 223.440 EUR reichten gerade mal für 53m² guten Wohnwertes in guter Stadtlage. Im Luxus-Segment sind teils über 8000 EUR/m² zu berappen, während gebrauchte unsanierte Wohnungen im unteren Preissegment zwischen 2.000 und 3.300 EUR/m² kosten. Im 1. Bezirk Wiens ist die Situation noch extremer: Laut aktuellem Wohnungsatlas von Otto Immobilien lag dort der Durchschnittspreis pro m² für die Transaktionen der vergangenen 12 Monate 12.604 EUR/m². Die teuerste Transaktion mit 32.094 EUR/m² fand im Schottenviertel statt. Trotz der hohen Niveaus sind die Preise des 1. Bezirks in den letzten 6 Jahren im Mittelwert um 4,93% pro Jahr gestiegen.

Die Verlierer dieser Entwicklung sind diejenigen, die noch nicht rechtzeitig in Wohneigentum oder Anlageimmobilien investierten. Sie müssen heute viel mehr Mittel aufwenden als

KOLUMNE

früher. Unter diesem Aspekt lässt sie der Immobilienboom arm aussehen. Und es geht noch immer weiter.

Unteres Preisviertel holt auf

Laut Wohnimmobilienpreisindex der OeNB-Webseite verteuerten sich im 3. Quartal 2017 die Wohnimmobilienpreise in Österreich um weitere 4,5%. In die gleiche Kerbe schlagen auch die Marktdaten der Immobilienmakler-Kette RE/MAX.

Die Grundlagen dafür liefert das Grundbuch mit seinen öffentlich zugänglichen Kaufver-

**Eigentumswohnungen
 Erstbezug 2016 (in EUR/m²,
 Veränderung zum Vorjahr)**

Salzburg	4.131,50	+0,7%
Wien	3.817,90	+1,2%
Innsbruck	3.718,90	+1,8%
Bregenz	3.474,20	+3,8%
Graz	2.846,70	+1,9%
Linz	2.654,70	+2,0%
Klagenfurt	2.276,40	+2,3%
Eisenstadt	1.904,30	+3,6%
St. Pölten	1.865,00	+2,9%

**Gebrauchte
 Eigentumswohnungen 2016
 (in EUR/m², Veränderung zum
 Vorjahr)**

Innsbruck	2.759,50	+2,0%
Wien	2.669,70	+5,6%
Salzburg	2.656,80	+1,9%
Bregenz	2.035,10	+4,6%
Linz	1.671,60	+2,6%
Graz	1.640,60	+2,3%
St. Pölten	1.384,20	+1,6%
Klagenfurt	1.357,90	+1,0%
Eisenstadt	1.290,50	+5,6%

Quelle: Immobilienpreisspiegel 2017,
 WKO (Immobilien- und Vermögenstreuhänder)

trägen, die von der IMMO_united GmbH (Experten für Immodaten) in der Kaufvertrags-

Wohnungen bei 257.500 EUR begann. Was auffällt, ist ein signifikanter Anstieg der Preise

Sammlung vollständig erfasst und von RE/MAX Austria ausgewertet und analysiert werden. Ergebnis für das 1. Halbjahr 2017: Bundesweit stieg der Quadratmeterpreis einer typischen heimischen Wohnung um 5% auf 3045 EUR (Vorjahresvergleich). Auf 5-Jahres-Sicht liegt der Anstieg sogar bei 39,8%. Im Schnitt kostete eine im 1. Halbjahr 2017 gehandelte Wohnung 190.603 EUR. Allerdings war noch jede 4. Wohnung unter 113.975 EUR zu haben, während das teuerste Viertel aller



für „Billigimmobilien“. Der Boom wandert immer mehr in die Speckgürtel der Großstädte, um von dort aus vereinzelt bereits die Peripherie zu erfassen. In der Folge stieg der durchschnittliche Quadratmeter-Preis des untersten Preisviertels um 9,3%, während sie im oberen Viertel „nur“ um 4,5% stiegen. Die Grenzen zum oberen und unteren Preisviertel lagen bei je 3.887 bzw. 2.183 EUR/m².

2018 erwarten die Experten von RE/MAX weitere Immobilienpreiserhöhungen. Eigentumswohnungen in Top-Lagen sollten sich um 5,6% verteuern und jene in Stadtrandlagen um 2,9%. Einfamilienhäuser sollten eine Wertsteigerung um 4,1% erzielen können, während die Baugrundstücke mit einer durchschnittlich erwarteten Preissteigerung von 6,3% das Highlight sind, denn: Baugrundstücke ohne Bauverpflichtung sind stark gefragt, aber nur selten am Markt, da sich Gemeinden vor Zersiedlung und ungenutzten Infrastrukturkosten schützen.

Mit Baurechten den explodierenden Baugrundpreisen ein Schnippchen schlagen

Immer stärker werden dadurch die Baugrundpreise zum Kostenfaktor neuer Wohnbauprojekte von Bauträgern. Laut Immobilienpreisspiegel 2017 bewegten sich die Preise pro m² zwischen 100,40 EUR in St. Pölten und 846,50 EUR in Salzburg. In Innsbruck und Wien lagen sie bei jeweils 759,70 bzw. 569,30 EUR, während man in Klagenfurt im Schnitt noch mit 187,40 EUR pro m² auskam. Diese Werte sind bereits längst überholt und das Jahr 2018 kann teils zweistellige Preisanstiege in besonders begehrten Gebieten bedeuten.

Das Mittel dagegen nennt sich Baurecht und ist beispielsweise im von der ÖKO-Wohnbau SAW GmbH vertriebenen Projekt „all-in99“ die Besonderheit, die Wohnraum leistbarer macht. Anstatt schon alleine mit dem Kauf des Baugrundes Kapital zu binden, „pachtet“

der Bauträger das Grundstück auf 99 Jahre, um darauf ein zur Vermietung bestimmtes Gebäude zu errichten. Durch den Baurechtszins wird der Grundkaufpreis „scheibchenweise“ auf einige Jahrzehnte verteilt bezahlt. In diesem Zusammenhang ergibt sich für Investoren in all-in99 Wohnungen ein Steuervorteil: Der Baurechtszins kann als Aufwand abgeschrieben werden – ähnlich wie die Zinsen bei einer Fremdfinanzierung. Dies gilt jedoch nur für Kapitalanleger, die ihre Wohnung vermieten. Für Grundstückseigentümer liegt der Vorteil darin, dass sie noch immer über eine Kapitalanlage über Generationen verfügen und dabei ohne weiteren Aufwand eine Rendite erzielen, was speziell für religiöse Einrichtungen, Bundesforste, Gemeinden und Landwirte interessant ist. Ein Baurechtszins von 3% des Verkehrswertes einer Liegenschaft liegt weit über Sparbuchzinsen und Erträgen aus Lebensversicherungen. Am Ende der Laufzeit geht dann das errichtete Gebäude gegen angemessene Entschädigung ins Eigentum des Grundstückseigentümers über. Das Baurecht ist also eine Übereinkunft zu beiderseitigem Vorteil. Was aber bedeutet dies nun konkret in punkto Leistbarkeit der betreffenden Wohnung.

Kärnten Eigentümer des rund 5.050 m² großen Grundstückes. Hierauf errichten wir eine Tiefgarage mit 56 Stellplätzen samt Nebenräumen

Fallbeispiel „all-in99“ aus Klagenfurt (Vertriebsstart Ende Jänner 2018)

Das Bauvorhaben skizziert Wolfgang P. Stabauer, geschäftsführender Gesellschafter der ÖKO Wohnbau SAW GmbH wie folgt: „Bei diesem Projekt ist die Landwirtschaftskammer

sowie zwei 4-geschossige Wohngebäude mit jeweils 28 Wohnungen – in Summe 56 Eigentumswohnungen – zwischen 45, 48 und 68 m² (2- und 3-Zimmer)“.

Eine 45 m² Eigentumswohnung mit 6 m² Balkon (1. OG) und Tiefgarage kostet netto EUR 114.400,-. Würde man das Grundstück erwerben können, so müsste die Wohnung netto um EUR 21.600,- teurer sein – somit würde die Wohnung netto EUR 136.000,- kosten.

„Dies hätte zur Folge, dass, wenn ich die gleiche Rendite von 3,6 % netto nach Steuer erzielen möchte, ich die Wohnung um EUR 2,90/m² teurer vermieten müsste. Die 45 m² Wohnung würde somit um EUR 130,- mehr kosten! Statt EUR 503,- inkl. Einrichtung, Betriebs- und Heizkosten und USt. aber ohne Tiefgarage würde die Wohnung rund EUR 630,- kosten“, illustriert Stabauer den Leistbarkeitseffekt des Baurechts.

Dieses Projekt ist eine Langfristanlage für Investoren, die sich ein wertbeständiges, arbeitsfreies Zusatz Einkommen aufbauen möchten – und dies möglicherweise über Generationen, denn: Das Baurecht läuft 99 Jahre – die Liebhabereithematik 20 Jahre, die USt-Betrachtung 20 Jahre, die Finanzierung 20 Jahre (letztere ist individuell gestaltbar). Die niedrigen Gesamtkosten ermöglichen Anlegern sogar -den Erwerb einer parafizierten Eigentumswohnung ohne bzw. mit sehr geringem Eigenkapital. Ein 20-jähriger Finanzierungszeitraum und eine Art „monatlicher Sparplan“ ab 250 EUR sind möglich. Als Anleger verfügt man über eine persönliche Grundbuchseintragung.

Das gibt Sicherheit. Hinzukommen soziale und ökologische Aspekte: Man schafft günstigen Wohnraum in Form von Gebäuden, die in einer ökologisch nachhaltigen Massivholzweise errichtet werden. Generell können auch normale Häuslebauer vom Vorteil eines

Baurechtes Gebrauch machen, sofern sie einen passenden Grundeigentümer dafür finden. Sie bauen beispielsweise Niedrig-Energie-Häuser

	Markt	all-in99
Ø-Nettomiete/m ² Wfl.	€ 9,01	€ 6,56

Um 27 % günstigere Mieten!

Ø-Kaufpreis inkl. USt./m ² Wfl.	€ 3.162	€ 2.438
--	---------	---------

Um 23 % günstigerer m²-Kaufpreis!

Rendite nach Steuer (35 % Prog.)!	2,9 %	3,6 %
-----------------------------------	-------	-------

Um 24 % höhere Rendite!

auf den betreffenden Grund und ersparen sich die sofortigen Ausgaben für den Baugrund.

Mit günstigen Krediten entgegensteuern

Was Immobilien in den letzten Jahren trotz steigender Preise erschwinglicher machte, war der Zinssturz infolge der Finanzkrise. Je niedriger nämlich die Kreditzinsen sind, desto niedriger sind auch die Rückzahlungsraten. Doch nur bis zu einem bestimmten Grad konnten sinkende Zinsen und steigende Einkommen (Determinanten eines fiktiven Kreditvolumens) dem Anstieg der Immobilienpreise hin zu einem Erhalt der Leistbarkeit entgegenwirken. Dies zeigt ein Modell, das die Leistbarkeit unter Fremdfinanzierungsaspekten analysiert.

Eine historische Betrachtung der fremdfinanzierten Leistbarkeit

Unter der Annahme eines Aufschlags von 1,50 Prozentpunkten auf den 3-Monats-Euribor lagen die variablen Kreditzinsen im Jahr 2000 bei 5,99%. Wer für die Rückzahlung eines Wohnkredites mit 25jähriger Laufzeit 25 Prozent des durchschnittlichen österreichischen Jahres-Nettoeinkommens (unselbständig Beschäftigter) aufwand, bekam damals nur knapp 54.500 Euro an Kredit. Doch seither sind die Kreditzinsen gesunken. Bis 2016 gingen sie auf 1,50% zurück (Negativzinsweitergabe nicht berücksichtigt). Gleichzeitig stiegen die Nettoeinkommen in diesem Zeitraum um fast ein Drittel. Unter diesen neuen Rahmenbedingungen gäbe es für monatliche Kreditraten in Höhe eines Viertels des durchschnittlichen Nettoeinkommens schon einen Kredit von rund 116.400 Euro. Die fremdfinanzierbare Kaufkraft hat also zugenommen und wirkt den steigenden Immobilienpreisen positiv im Sinne der Käufer entgegen. Zwar stiegen die Wohnimmobilienpreise seit 2000 (bis 2016) um 80,4% und eine Wohnung die ursprünglich 100.000 Euro kostete, verteuerte sich auf 180.400 Euro. Doch dem wirkt das machbare Finanzierungsvolumen entgegen. Diejenigen, die im Jahr 2000 beispielsweise nur 100.000 Euro an maximaler Finanzierungssumme bekommen hätten, würden 2016 theoretisch in der Lage sein, bis zu 213.400 Euro fremd zu finanzieren. Das ist die Grundüberlegung dieses Modells, das die Entwicklung eines fiktiven

Kreditvolumens auf Basis des Einkommens und der Zinssituation dem Anstieg der Immobilienpreise gegenüberstellt.

Wenn es 2016 213.400 Euro Kredit von der Bank gab, während sich der Preis dieser „durchschnittlichen Wohnimmobilie“ auf 180.400 Euro verteuerte, so hat sich unter Fremdfinanzierungsaspekten die Leistbarkeit um 18,4% ($213,6/180,4 \times 100 - 100$) verbessert. Noch stärker verbesserte sich von 2000 bis 2016 die Leistbarkeit von Wohnimmobilien außerhalb Wiens, nämlich um 28,2%. Und selbst die Preisexplosion bei gebrauchten Eigentumswohnungen in Wien konnte durch steigende Einkommen und sinkende Zinsen weitgehend kompensiert werden (Leistbarkeit ging nur um 5,6% zurück).

Dieser Betrachtung des Gesamtzeitraumes 2000 bis 2016 steht der kritische Zeitabschnitt 2009 bis 2016 gegenüber, in dem die Kreditzinsen nur noch um 1,15 Prozentpunkte zurückgingen, während die Immobilienpreise teils explosionsartig anstiegen. In diesem Zeitabschnitt ist auch die Leistbarkeit unter Fremdfinanzierungsaspekten wieder zurückgegangen – bei Wohnimmobilien bundesweit um 15,5% und bei gebrauchten Wohnungen in Wien um fast ein Viertel.

Wie man heute richtig finanziert

Das Kreditzinsniveau hat in diesem Konjunkturzyklus wahrscheinlich schon den Tiefstand gesehen. Das gilt vor allem für langjährige Fixzinsbindungen, zumal am langen Ende die Zinsen bereits leicht anzogen. So stieg beispielsweise der für 10jährige Fixzinsbindungen relevante 10Jahres-EUR-Swapzinssatz vom 11.01.2017 bis zum 10.01.2018 von 0,66 auf 0,92%. Somit sollten Kreditnehmer auf 2 Din-



Wolfgang P. Stabauer,
geschäftsführender Gesellschafter der
ÖKO Wohnbau SAW GmbH

ge achten, nämlich möglichst langjährige Sicherung des aktuell noch historisch günstigen Zinsniveaus bei gleichzeitig möglichst langer Kreditlaufzeit. Die besten Konditionen ermöglicht dabei ein Marktüberblick mit Hilfe von Wohnbau-Finanzexperten, die sich täglich mit aktuellen Markt- und Konditionsentwicklungen auseinandersetzen.

Wie sehr die Wahl der passenden Finanzierung das monatliche Wohnbudget entlasten kann, zeigt folgendes Beispiel:

Kreditbetrag: EUR 200.000,--
Kreditlaufzeit 25 Jahre

Fixzins auf 20 Jahre: 2,75% p.a. aber machbar wären 2,25% p.a.

Pauschalrate monatlich nachschüssig
Monatliche Rate: 922,62 EUR

Bei 2,25% Kreditzins vermindert sich die Rate bereits auf 872,26 EUR.

Noch mehr Einfluss hat die Länge der Laufzeit. Verlängert sich die Laufzeit auf 40 Jahre, dann würde bei 2,25% an Kreditzinsen die monatliche Rate auf 632,28 EUR sinken. Das ist eine Entlastung um monatlich 290,34 EUR. Diese gibt Spielraum zur Ansparung für Sondertilgungen. Werden über 10 Jahre monatlich 290 Euro beispielsweise in einen Hochzinswährungs-Anleihenfonds investiert, der es nach Steuern und Kosten auf eine Performance von 4% p.a. bringt, dann würden zwischenzeitlich bereits 42.687 EUR für eine Sondertilgung zur Verfügung stehen. Diese Strategie kann mit Hilfe einer deutschen Bank aber auch mit einzelnen heimischen Instituten umgesetzt werden, wobei die konkrete Lösung individueller Beratung bedarf.