

Leistbarkeit des Einfamilienhausbaus im oberösterreichischen Zentralraum

**In welchem Ausmaß können sich Familien (ca. vier Personen) ein
Eigenheim leisten und erste Lösungsansätze**

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades

Master of Business Administration

im Universitätslehrgang MBA Bauwirtschaft

eingereicht von

Ing. Martin Peer

11727653

eingereicht am 15.09.2019

Department für Bauen und Umwelt

an der Donau-Universität Krems

Betreuer: Mag. Harald Schützing

Marchtrenk, am 15.09.2019

1 Kurzfassung

1.1 Deutsch

Ist der Einfamilienhausbau im oberösterreichischen Zentralraum für einen Haushalt mit durchschnittlichem Einkommen aktuell noch leistbar und wie wird sich die Leistbarkeit in den nächsten Jahren entwickeln?

Um die Leistbarkeit für den Neubau eines Einfamilienhauses in den nächsten zehn Jahren analysieren zu können, müssen viele unterschiedliche Faktoren berücksichtigt werden.

In der Vergangenheit kam es im oberösterreichischen Zentralraum zu enormen Preissteigerungen bei Baugrundstücken, diese entstanden teilweise durch den Zuzug von neuen Bürgern, Preisspekulanten und durch die verstärkte Investition in Grund und Boden als Veranlagungswert in Folge der Finanzkrise.

Die Berechnungen wurden auf einen Vierpersonenhaushalt, bestehend aus zwei erwachsenen Personen und zwei Kindern, ausgerichtet. Diese Annahme wurde als Arbeitshypothese gewählt, da sich für viele Familien beim Wunsch nach einem zweiten Kind die Frage stellt, wie die weitere Wohnsituation gestaltet werden könnte, um dem Bedürfnis nach mehr Wohnfläche gerecht zu werden. In den meisten Fällen entsteht dieser Wunsch nach mehr Wohnfläche insbesondere bei der Entwicklung vom Drei- zum Vierpersonenhaushalt.

Aufgrund der Eingrenzung auf diese Familiengröße und die dafür benötigte Wohnfläche kann die Leistbarkeit eindeutiger herausgearbeitet werden. Und genau dieser Blickwinkel auf die Leistbarkeit steht im Vordergrund dieser Masterthesis. Basis für die Berechnung war ein Gebäude in ausreichender Größe ohne Keller und ohne Garage. Um die möglichen Bauwerkskosten in der Zukunft berechnen zu können, wurde in weiterer Folge der durchschnittliche Baukostenindex aus der Vergangenheit ermittelt. Dies ist jener Index, der die tatsächlichen Baupreise, welche die Endkunden zu bezahlen haben, abbildet.

Untersucht wird, ob sich ein Vierpersonenhaushalt mit durchschnittlichem Einkommen den Neubau eines Einfamilienhauses in der bereits erwähnten Region aktuell noch leisten kann. Aus diesem Grund wurde das Medianeinkommen für solch einen Haushalt erhoben. Dies ist exakt jenes Einkommen, bei dem 50% der Haushalte entweder weniger oder mehr Einkommen zur Verfügung haben. Da bei diesen angegebenen Medianeinkommen auch sämtliche Sozialtransfers eingerechnet sind, wurden die möglichen Unterstützungen des Staates Österreich für einen Vierpersonenhaushalt (wie für diese Arbeit angenommen s.o.) ermittelt. Die jährlichen Zuschüsse für Familienbeihilfe oder auch der ‚Familienbonus Plus‘ werden daher beim Jahreseinkommen berücksichtigt. Durch diese Erhebungen konnte im Anschluss das tatsächliche Nettoeinkommen ermittelt werden. Dabei wurde angenommen, dass die beiden im Haushalt lebenden Erwachsenen in einem Dienstverhältnis tätig sind.

Damit im Simulationsmodell die jährliche Erhöhung des Haushaltseinkommens berücksichtigt werden konnte, wurde der Durchschnittswert aus den vergangenen jährlichen Lohn- und Gehaltserhöhungen ermittelt. Um die Entwicklung des tatsächlichen

Nettoeinkommens in der Zukunft ermitteln zu können, wurde auch die indirekte kalte Progression bei den Lohnerhöhungen auf Basis der aktuellen steuerlichen Rechtslage berücksichtigt, da für die tatsächlichen Erhöhungen das Bruttogehalt als Basis dient. Durch die teilweise nicht angepassten Steuertarife sind die prozentualen Lohnerhöhungen des Nettogehaltes niedriger als die Erhöhung des Bruttogehaltes. Es werden daher nur die Lohnerhöhungen incl. Berücksichtigung der kalten Progression für die Zukunft angenommen.

Um das tatsächlich frei verfügbare monatliche Haushaltseinkommen ermitteln zu können, wurden die monatlichen Ausgaben für einen Vierpersonenhaushalt mittels des Warenkorb der Statistik Austria abgebildet. Die angenommenen Kosten für Mieten oder Eigentumswohnungen wurden aus den Gesamtkosten ausgeschieden, die Betriebsaufwände für das Wohnen wurden jedoch in der Gesamtaufstellung weiter berücksichtigt. Durch diese neue Aufstellung der Gesamtkosten hinsichtlich der Haushaltsausgaben wird indirekt das frei verfügbare monatliche Einkommen des Haushaltes abgebildet, welches anschließend für die Tilgung der Kredite verwendet werden kann. Da die ermittelten Haushaltsausgaben des Warenkorb von Statistik Austria aus den Konsumerhebungen 2014/15 stammen, mussten diese Ausgaben mit der Inflationsrate multipliziert werden, damit die tatsächlichen Kosten für das Jahr 2019 abgebildet werden konnten. Für die jährlichen Ausgaben in der Zukunft, wurde erneut ein ermittelter Durchschnittswert von der Inflationsrate aus der Vergangenheit angenommen.

Die Ergebnisse der jeweiligen Simulationsberechnungen wurden anschließend durch Zusammenführung der Werte des frei zur Verfügung stehenden monatlichen Einkommens mit den auf Basis der Finanzierungsmodalitäten ermittelten Rückzahlungsquoten in Verbindung gebracht. Dieser Vorgang ist im Prinzip nichts anderes als die Aufstellung einer Haushaltsrechnung, welche intern von Banken bei einer Kreditvergabe durchgeführt wird. Eine positive/negative Haushaltsrechnung entscheidet darüber, ob das Projekt realisiert werden kann. Um die Richtigkeit dieser Haushaltsrechnung garantieren zu können, müssen auch die Kreditzinsen und die Einbringung der Eigenmittel bei der Hausfinanzierung berücksichtigt werden.

Damit eine realistische Annahme der Kreditzinsen sowie der Eigenmittelquote getroffen werden konnte, wurde eine Expertenbefragung durchgeführt. Daraus ergaben sich die Erkenntnisse, dass momentan ein Fixzinssatz von 2% für einen Hypothekarkredit gegeben ist und eine Eigenmittelquote von ca. 20% der Gesamtinvestitionssumme notwendig ist. Da die Zinssätze der Wohnbauförderung im Vergleich zu einer freien Bankfinanzierung für den ‚Häuslbauer‘ günstiger sind, wurde auch die Wohnbauförderung des Landes Oberösterreich im Simulationsmodell berücksichtigt.

Aufgrund der ermittelten Einflussfaktoren wurde ein Simulationsmodell entwickelt, welches die aktuelle Leistbarkeit eines Einfamilienhauses im oberösterreichischen Zentralraum für einen Vierpersonenhaushalt, sowie die Entwicklung der Leistbarkeit für das Jahr 2029 berechnen kann. Es wurden auch weitere Simulationsberechnungen hinsichtlich der variierenden aktuellen und zukünftigen Parameter durchgeführt, sodass die jeweiligen Veränderungen bzw. ihre Relevanz auf die Leistbarkeit sichtbar wurden.

Die Ergebnisse werden anhand der Einkommensverteilung aus dem Jahr 2018 gespiegelt, sodass Aussagen über die Anzahl der Haushalte, die sich ein Einfamilienhaus leisten können, getroffen werden können. Aus diesem Grund mussten auch sämtliche zukünftige

Ergebnisse (zum Beispiel Ergebnisse für das Jahr 2019 oder später) immer auf das Haushaltseinkommen aus dem Jahr 2018 rückgerechnet werden, damit eine Aussage hinsichtlich der aktuellen Einkommensverteilung der Haushalte (gemäß den letztgültigen Erhebungen von Statistik Austria) getroffen werden konnte.

Erkenntnisse aus den Überprüfungen und Simulationsberechnungen

Die Leistbarkeit eines Einfamilienhauses mit einer Wohnfläche von 130m² und einer Grundstücksgröße von 600m² im oberösterreichischen Zentralraum ist aktuell für einen Haushalt, bestehend aus zwei erwachsenen Personen und zwei Kindern mit durchschnittlichem Medianeinkommen, nicht mehr gegeben. Derzeit können sich nur mehr 42,3% dieser Haushalte, gemessen an der Einkommensverteilung, ein Projekt dieser Größenordnung leisten.

Berechnungen aus dem Simulationsmodell für das Jahr 2029 haben ergeben, dass sich in 10 Jahren nur mehr 37,6% der Haushalte, gemessen am Haushaltseinkommen, ein Eigenheim leisten können werden. Vergleicht man dieses Ergebnis mit der aktuellen Leistbarkeit eines Einfamilienhauses (2019 = 42,3%), ergibt dies eine Verschlechterung von ca. 5 Prozentpunkten, gemessen an der Einkommensverteilung dieser Haushalte in den nächsten 10 Jahren. Die Schere hinsichtlich der Leistbarkeit und der Nicht-Leistbarkeit auf Basis der angenommenen Einflussfaktoren driftet somit weiter auseinander.

Untersuchungen mit unterschiedlichen Annahmen bei der Preisdynamik von Baugrundstücken ergaben, dass sich die Nicht-Leistbarkeit eines Einfamilienhauses im Jahr 2029, gemessen an der Einkommensverteilung der Haushalte, wie folgt entwickelt:

- | | | |
|----------------------------------|--------|------------------------------|
| • Erhobene Preisdynamik von | 4,62%: | 62,4% EFH. n.l. ¹ |
| • Abgeschwächte Preisdynamik von | 3,00%: | 61,3% EFH. n.l. |
| • Erhöhte Preisdynamik von | 7,50%: | 64,5% EFH. n.l. |

Weitere Simulationsberechnungen mit unterschiedlichen Annahmen bei der Entwicklung der zukünftigen Finanzierung eines Eigenheimes (Veränderung des Zinssatzes, Eigenmittelquote von nur 10%), haben jedoch ergeben, dass sich die Nicht-Leistbarkeit im Jahr 2029 wie folgt entwickeln könnte:

- | | |
|---|-----------------|
| • +1 Prozentpunkt bei den Zinsen: | 66,1% EFH. n.l. |
| • 10% Eigenmittel & + 1 Prozentpunkt: | 68,8% EFH. n.l. |
| • 10% Eigenmittel & + 1 Prozentpunkt + Überdeckung: | 74,6% EFH. n.l. |

Diese Ergebnisse der Simulationsberechnungen würden bedeuten, dass die Einflussfaktoren hinsichtlich des Zinssatzes sowie der erforderlichen Eigenmittelquote die Leistbarkeit des Einfamilienhauses im oberösterreichischen Zentralraum am stärksten beeinflussen. Da man aber aktuell davon ausgehen muss, dass sich die Zinsentwicklung in den nächsten Jahren für die ‚Häuslbauer‘ nicht zum Negativen verändern wird und aktuell auch Fixzinsvereinbarungen für sehr lange Zeiträume getroffen werden können, ist der Einflussfaktor der Zinsen aktuell eher nicht von großer Relevanz.

¹ n.l. bedeutet „nicht leistbar“

Ob die Aufbringung der in der Zukunft geforderten Eigenmittel, in welcher Form auch immer², in der Höhe von 20% der Gesamtinvestitionssumme (ca. 130.000€) im Jahr 2029 für den Großteil der Haushalte realistisch ist, wäre ein neues Forschungsfeld für eine weitere Masterthesis, daher kann dieser relevante Einflussfaktor nicht näher erläutert werden.

Zusammenfassend kann man daher behaupten, dass der Faktor der dynamischen Grundstückspreissteigerung zwar die Leistbarkeit beeinflusst, aber nicht die alles entscheidende Größe darstellt.