

Graz, 8. Oktober 2013

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Steiermark

PRESSEGESPRÄCH

Wohnen in der Steiermark:

Was den Steirerinnen und Steirern bei ihren vier Wänden wirklich wichtig ist, was sie schätzen, was sie fordern.

s REAL und Wohnnet haben nachgefragt und präsentieren die aktuellen Trends am Immobilienmarkt

Mit:

- **Gerhard Fabisch**, Vorstandsvorsitzender Steiermärkische Sparkasse
- **Roland Jagersbacher**, Geschäftsführer s REAL Immobilien Steiermark
- **Richard Mauerlechner**, Mitglied der Geschäftsführung Wohnnet Medien GmbH

Pressemappe - Inhalt:

- Die Ergebnisse der repräsentativen Umfrage
- Preisentwicklungen am steirischen Immobilienmarkt
- Wohnnet – die Datenbasis
- s REAL – Zahlen, Daten, Fakten
- CV Roland Jagersbacher, Richard Mauerlechner

Rückfragen:

Steiermärkische Sparkasse
Mag. Birgit Pucher
Tel. +43 (0)5 0100 - 35055
birgit.pucher@steiermaerkische.at

s REAL Immobilien
Mag (FH) Ulrike Klinger
Tel. +43 (0)5 0100 - 26217
ulrike.klinger@sreal.at

Graz, 8. Oktober 2013

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Steiermark

Wo und wie wollen die Steirerinnen und Steirer wohnen? s REAL und Wohnnet haben nachgefragt.

Nach einer im Jahr 2012 in ganz Österreich durchgeführten Umfrage unter den Usern der Websites www.sreal.at und www.wohnet.at, haben s REAL und Wohnnet nun heuer in der Steiermark genauer nachgefragt, wie es sich mit den Wohnbedürfnissen der Menschen in diesem Bundesland verhält. Stadt oder Land? Eigentum oder Miete? Wohnung oder doch das eigene Haus?

Wieder war die Teilnahme an der Umfrage eine besonders rege, was die Bedeutung, die das Thema „Wohnen“ generell in der österreichischen Bevölkerung genießt, einmal mehr unterstreicht. Bis Ende Juli 2013 nahmen fast 1.500 Steirerinnen und Steirer an der Befragung teil, wobei das Geschlechterverhältnis mit 49 % Männern und 51 % Frauen ein nahezu ausgewogenes war. 64 % der Befragten waren unter 40 Jahre alt, bei 36 % lag das Alter darüber.

Grund für die Suche nach Immobilien war für eine signifikante Mehrheit von 46 % der Wunsch nach einer Verbesserung der eigenen Wohnsituation im weitesten Sinne: 19 % wollen mehr Platz für sich und die Familie, 16 % wollen ihre derzeitige Mietwohnung gegen Immobilieneigentum tauschen und für 11 % ist der Wunsch nach einer Qualitätssteigerung ausschlaggebend. Ein Berufs- oder Ortswechsel spielte eine vergleichsweise untergeordnete Rolle (14 %).

Stadt versus Land

Auch vor der Steiermark macht der Zuzug in die Städte, allen voran natürlich in die Landeshauptstadt Graz, nicht halt. Mehr als die Hälfte der Befragten (52 %) suchen eine Immobilie im städtischen Raum, die anderen (48%) suchen vorwiegend im ländlichen Bereich.

Nicht alle, die dort suchen, wollen aber tatsächlich in Graz wohnen. Wenn man von der aktuellen Situation der Befragten absieht, zieht es nur 34 % in die Landeshauptstadt, 21 % würden eine Bezirkshauptstadt als Wohnort vorziehen, weitere 45 % würden überhaupt gerne „am Land“ leben. Bessere Jobaussichten und die im ländlichen Raum oft nur rudimentär vorhandene Infrastruktur machen aber für die Menschen einen Umzug in städtische Gebiete erforderlich und sind für die teilweise deutliche Abwanderung aus den ländlichen Regionen verantwortlich, und diese Tendenz finden immerhin 58 % der Befragten bedenklich.

Graz, 8. Oktober 2013

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Steiermark

Zauberwort Infrastruktur

Dass das Landleben in den Vorstellungen der Steirerinnen und Steirer nicht unbedingt an Attraktivität verloren hat, sieht man auch an den nur 12 %, die unter gar keinen Umständen in einer ländlichen Region leben wollen. 26 % würden sofort aufs Land ziehen, wenn sie ihren Arbeitsplatz mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen könnten, weitere 15 % dann, wenn sie einen mobilen Arbeitsplatz hätten, also auch von zu Hause arbeiten könnten. Der Anteil der Steirer, die nach einer Familiengründung mit den Kindern aus der Stadt wegziehen wollen, liegt mit 18 % im österreichischen Durchschnitt.

Eigentum ist auch in der Steiermark Trumpf

Auch die Steirerinnen und Steirer haben eindrucksvoll bestätigt, dass der Wunsch nach Immobilieneigentum klar vor dem nach einem Mietverhältnis kommt: 22 % wollen eine Eigentumswohnung kaufen, 21 % entschieden sich für ein Einfamilienhaus und 7 % für ein Baugrundstück, um dort die Wunschimmobilie selbst zu errichten. Weitere 4 %, die nach einer anderen Immobilienart - beispielsweise einer Villa oder einem Reihenhaus - suchen, haben ebenfalls eine Investition in Immobilieneigentum im Sinn.

Immerhin 35 % sind aber trotzdem auf der Suche nach einer Mietwohnung, weitere 9 % der Befragten wollen ein Haus mieten. Die Gründe dafür sind so vielfältig wie die Lebensumstände der Menschen: Fehlende finanzielle Voraussetzungen werden hier als Motiv genannt, ebenso aber auch größere Flexibilität bei noch unklarer Lebens- und Familienplanung, die Situation auf dem Arbeitsmarkt oder sonstige persönliche Veränderungen, bei denen rasch eine neue Bleibe benötigt wird.

Der „Bastlerhit“ ist Vergangenheit

Ebenso wie in Restösterreich sind auch in der Steiermark die Qualitätsansprüche in den letzten Jahrzehnten signifikant gestiegen. Ganze 66 % gaben an, dass sie am liebsten in einem Neubau wohnen wollten, könnten sie frei auswählen. Weitere 24 % der Befragten würden einen Altbau bevorzugen, der allerdings neu saniert sein sollte - macht zusammen 80 %, die nicht renovieren, nicht ausmalen, nicht tapezieren wollen, sondern in ein fix und fertiges, nach dem neuesten Stand der Technik ausgestattetes Heim einziehen wollen. Der früher so beliebte, weil vergleichsweise günstige „Bastlerhit“ ist definitiv passé!

Dass ein Neubau - egal ob Haus oder Wohnung - für die Steirerinnen und Steirer die erste Wahl ist, hat auch damit zu tun, dass für 47 % der Befragten, abgesehen von Preis und Lage, die (flexible) Raumaufteilung der entscheidende Faktor bei der Auswahl einer Immobilie ist.

Graz, 8. Oktober 2013

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Steiermark

Die Energieeffizienz einer Immobilie hat noch immer keine Priorität

Auch in puncto Energieeffizienz unterscheidet sich die Steiermark nicht wesentlich vom Österreich-Trend: Nur 26 % würden eine Immobilie auf gar keinen Fall kaufen oder mieten, wenn diese nur mittelmäßige oder schlechte Energiekennzahlen aufweist. Für 52 % ist das Thema Energieeffizienz zwar wichtig, schlechte Kennzahlen aber kein Ausschlussgrund. 22 % sagen explizit, dass nicht optimale Energiekennzahlen ihre Entscheidung überhaupt nicht beeinflussen würden, befände sich die Immobilie nur in der gewünschten Lage.

Seit fast einem Jahr gibt es nun schon das neue EAVG (Energieausweis-Vorlage-Gesetz), das das alte EAVG aus dem Jahr 2006 ersetzt hat und das Verkäufer und Vermieter von Immobilien verpflichtet, den Käufern und Mietern einen Energieausweis des betreffenden Objekts vorzulegen und auszuhändigen. Obwohl sich der Gesetzgeber dabei um mehr Transparenz bemüht hat, scheint es doch so, als hätten die ausgewiesenen Energiekennzahlen für die Menschen nur wenig Aussagekraft. Hier ist sicherlich noch einiges an Aufklärungsarbeit vonnöten, das Thema ist in den Köpfen der Bevölkerung noch nicht wirklich angekommen.

Marktentwicklungen

Die Entwicklungen der regionalen Immobilienmärkte in Österreich spiegeln sich auch in der Steiermark ausnahmslos wieder. Der Zuzug speziell nach Graz und Umgebung, aber auch in den Großraum südlich davon, ist nach wie vor ungebrochen.

Dementsprechend groß ist in diesen Zentren die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen, während die Nachfrage nach Einfamilienhäusern stagniert bzw. in den Abwanderungsgebieten sogar rückläufig ist. Die gestiegene Nachfrage konzentriert sich vor allem auf kleinere Wohneinheiten; hier sind in erster Linie Wohnungen mit einer Nutzfläche zwischen 40 und 65 m² gefragt, und zwar nicht nur bei denjenigen, die sie selbst nutzen wollen, sondern auch bei Kleinanlegern, die in ihnen eine Kapitalsicherung sehen. Diese Entwicklung hat 2009 begonnen, sich bis 2012 linear fortgesetzt und hat sich erst im heurigen Jahr etwas entspannt.

In den steirischen Regionen, die auch touristisch geprägt sind, beeinflussen weitere Faktoren die Entwicklung am Immobilienmarkt. So sind beispielsweise in der Region Schladming schon im Vorfeld der Alpinen Schi-Weltmeisterschaft 2013 Teuerungseffekte entstanden. Stark beeinflusst wird die Nachfrage - und damit die Preise - in den steirischen Fremdenverkehrs-

Graz, 8. Oktober 2013

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Steiermark

regionen zudem durch die im Vorjahr verschärften Zweitwohnsitzregelungen in Salzburg. Diese lassen viele Investoren in die Steiermark ausweichen.

In der Landeshauptstadt Graz sind hochpreisige Eigentumswohnungen seit Anfang 2013 wieder etwas länger am Markt zu finden und verkaufen sich nicht mehr so rasch wie in den letzten Jahren. Das gleiche gilt für das untere Preissegment, denn diese Wohnungen befinden sich in der Regel in unattraktiven Lagen in den nicht sehr gefragten Bauten aus den 60er und 70er Jahren. Zwischen diesen beiden Extremen klafft mittlerweile eine Angebotslücke, solche Wohnungen sind in Graz echte Mangelware, und wenn doch einmal eine auf den Markt kommt, ist sie sofort vergeben.

Die Wohnungsmieten sind in Graz hingegen nahezu gleich geblieben. In Zusammenhang mit den zwischen 5 und 7 % gestiegenen Preisen für Eigentumswohnungen heißt das, dass die Renditen für Anleger seit 2008 stetig gesunken sind.

Graz, 8. Oktober 2013

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Steiermark

Datenbasis

An der von s REAL und Wohnnet durchgeführten Umfrage nahmen 1.483 Personen aus der Steiermark teil. Der aus 21 Fragen bestehende Fragebogen wurde bis Ende Juli 2013 den Website-Besuchern von www.wohnet.at und www.sreal.at mit steirischer IP-Adresse eingespielt. Die Geschlechterverteilung liegt bei 49% männlichen und 51% weiblichen Teilnehmern. 64% der Teilnehmer waren unter 40 Jahre alt.

Die vorliegenden Daten und Preise basieren auf durchschnittlich 45.000 Immobilien pro Monat auf www.wohnet.at österreichweit im Jahresschnitt, es handelt sich also nicht um Schätzungen oder Annahmen. Berücksichtigt wurden Objektwerte, welche sich innerhalb der dreifachen Schwankungsbreite befanden, wodurch „Ausreißer“ entsprechend eliminiert wurden.