

Wien, 28. Jänner 2014

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

PRESSEGESPRÄCH

**Immobilienmarkt 2013/2014 - Was war, was kommt?
Und: Wohnwünsche der ÖsterreicherInnen im Vergleich.
s REAL und Wohnnet haben nachgefragt.**

Mit:

- **Peter Erlebach**, Geschäftsführer Wohnnet.at
- **Michael Pisecky**, Geschäftsführer s REAL Immobilien

Pressemappe - Inhalt:

- Die Ergebnisse der repräsentativen Umfrage
- Immobilienmarkt Österreich 2013 / 2014
- Zukünftige Herausforderungen
- Wohnnet – die Datenbasis
- s REAL – Zahlen, Daten, Fakten
- CV Peter Erlebach, Michael Pisecky

Rückfragen:

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

floorfour – Agentur für Kommunikation
Mehrdokht Tesar
Tel. +43 (0)699 17131621
tesar@floorfour.at

Wien, 28. Jänner 2014

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

Wohnwünsche der ÖsterreicherInnen im Vergleich: s REAL und Wohnnet haben nachgefragt.

Wie schon im Vorjahr haben s REAL und Wohnnet auch heuer wieder im Zeitraum von Mitte Dezember 2013 bis Mitte Januar 2014 eine gemeinsame Umfrage unter den Usern der Websites www.sreal.at und www.wohnet.at durchgeführt, um die aktuellen Wohnbedürfnisse der Österreicherinnen und Österreicher zu erheben.

Nachdem bereits im Vorjahr beachtliche 2.400 Personen an der Umfrage teilgenommen hatten, waren es heuer sogar 3.165 Personen, davon exakt 50 % Männer und 50 % Frauen. Wie schon 2013 waren auch heuer 60 % der Teilnehmer unter 40 Jahre alt, 40 % waren älter.

Das gelobte Land

Während der reale Zuzug in die Ballungszentren weiterhin ungebrochen anhält und dort das Angebot an leistbarem Wohnraum knapper und teurer werden lässt, würden die Österreicherinnen und Österreicher, ginge es nur nach ihren Wünschen, am liebsten am Land leben: 45 % der Befragten wünschen sich ländliche Idylle, weitere 19 % ziehen ein Leben in einer Bezirksstadt dem in einer Landeshauptstadt oder in der Bundeshauptstadt vor.

Um sich diesen Wunsch aber zu erfüllen, muss für die Befragten eine Reihe von Parametern gegeben sein. Für 28 % ist die gute Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes mit öffentlichen Verkehrsmitteln Bedingung, weitere 14 % würden sofort aufs Land ziehen, hätten sie ein Auto. Zusammen mit den 15 %, die einen mobilen Arbeitsplatz als Voraussetzung nennen, machen ganze 57 % der Befragten kurze, bequeme, vor allem aber zeiteffiziente Arbeitswege zur Bedingung für eine Übersiedlung weg aus den Ballungszentren. Wunsch und Realität klaffen hier einigermaßen auseinander.

Eigentum ist ungebrochen attraktiv

Nahezu unverändert blieb das Verhältnis derer, die Immobilieneigentum erwerben wollen (60 %), zu denjenigen, die auf der Suche nach einer Mietimmobilie waren (40 %). Letztere entscheiden sich für eine Mietimmobilie aber nicht nur wegen ihrer aktuellen Lebensphase (26 %), sondern - wenig verwunderlich - auch aufgrund mangelnder finanzieller Möglichkeiten (42 %). Flexibilität und Freiheit sind für weitere 22 % ausschlaggebend dafür, dass sie einem Mietverhältnis den Vorzug vor dem Eigentumserwerb geben wollen.

Bei den 60 % der Befragten, die auf der Suche nach Immobilieneigentum sind, stehen als Motive die Eigenvorsorge und die Vermögensbildung im Vordergrund: Mit dem Kauf einer Immobilie explizit für das eigene Alter vorsorgen wollen 23 %, ihre Nachkommen versorgt zu wissen, ist für weitere 3 % wichtig. Der Vorsorgegedanke spielt aber auch für jene eine Rolle, die sich eine Wertsteigerung der Immobilie erwarten (5 %) oder sie als simple Geldanlage erwerben wollen (14 %).

Wien, 28. Jänner 2014

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

Der weitaus größte Teil der Befragten, nämlich 55 %, sucht eine Eigentumsimmobilie aber aus ganz pragmatischen Gründen: Keine Übersiedlungen mehr und monatliche Kosten in überschaubarem Rahmen, speziell im Alter.

Ungebrochen ist auch die Wichtigkeit der Wohnqualität: 87 % der Befragten würden sich, könnten sie eine Immobilienart frei wählen, für einen Neubau, einen Erstbezug oder einen sanierten Altbau entscheiden. Nur 13 % können sich vorstellen, selbst Hand anzulegen bei einer Renovierung. Die VermieterInnen von Altbestandswohnungen treffen hier schon seit geraumer Zeit den Bedarf der MieterInnen, indem sie laufend in Qualitätsverbesserung zur Kategorieanhebung investieren.

Nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahr blieb auch die Relevanz anderer Faktoren, wie zum Beispiel intelligenter Grundrisse oder der Möglichkeit, in der warmen Jahreszeit den Wohnraum in Form eines Balkons oder einer Terrasse nach draußen zu vergrößern. Demgegenüber spielt die absolute Fläche, also die Größe in Quadratmetern, nur für 19 % eine wichtige Rolle.

Energiekennzahlen: Wenig Sensibilität in der Bevölkerung

Am 1. Dezember 2012 trat in Österreich das neue Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) in Kraft. Demnach ist die Vorlage eines Energieausweises und die Angabe von Heizwärmebedarf (HWB) und des Gesamtenergieeffizienz-Faktors (fGEE) in Immobilieninseraten bei Verkauf oder Vermietung verpflichtend. Verstöße können mit einer Verwaltungsstrafe von bis zu 1.450,- Euro geahndet werden.

Das Gesetz war also bei der Umfrage im Vorjahr noch neu, und so war es verständlich, dass seine Botschaft damals bei den Immobilieninteressenten noch nicht angekommen war. Nun, nach gut einem Jahr, ist das Bild aber genau das gleiche: Nur 23 % der Befragten würden eine Immobilie aufgrund von schlechten energetischen Faktoren nicht kaufen oder mieten, selbst wenn sie sich in der gewünschten Lage befände. Mit 53 % nahezu unverändert blieb auch der Prozentsatz derer, die angaben, dass Energieeffizienz zwar wichtig, aber kein Muss-Kriterium sei (2013: 54 %). Und 24 % der Probanden gaben an, dass die Lage der Immobilie allemal entscheidender sei als gute Kennzahlen im Energieausweis.

Immobilienmarkt Österreich 2013/2014: Ein Rückblick, ein Ausblick.

In den letzten Jahren hat sich der österreichische Immobilienmarkt stark verändert. Ende des Jahres 2008 wurde das Angebot an attraktiven Immobilien knapp, weil nur noch diejenigen verkauften, die das tun mussten. Alle anderen behielten ihre Immobilien als sicheren Hafen für ihr Vermögen. Während der Markt für Gewerbe- und Büroimmobilien, aber auch für Einfamilienhäuser eine eher gedämpfte Entwicklung nahm, führte die steigende Nachfrage zu einer starken Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen und Grundstücken in Ballungsgebieten.

Wien, 28. Jänner 2014

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

Diese Preisentwicklung war vor allem getragen von Anlegern, bei denen die Sicherheit der Investition im Vordergrund stand und die rasch und wenig preisbewusst einen Teil ihres Vermögens in Immobilien investieren wollten. Höhepunkt dieses Trends war das Jahr 2011 und auch noch der Beginn des Jahres 2012. Danach hat diese Dynamik allerdings stetig abgenommen, und die Nachfrage nach Anlageimmobilien hat sich wieder auf ein niedrigeres, man könnte sagen „normales“ Niveau eingependelt.

In den Wünschen und Erwartungen der Abgeber, teilweise auch der Bauträger, hat sich diese Entwicklung aber fortgesetzt. Deshalb kam es 2013 zu einer doch erheblichen Kluft zwischen den Angebotspreisen einerseits und jenen Preisen, die die Interessenten nun bereit sind zu bezahlen. So erklären sich auch die Preissteigerungen, die für 2013 veröffentlicht wurden: Diese waren zwar bei den Angebotspreisen vorhanden, jedoch nicht in den realen Transaktionspreisen.

Für Interessenten gibt es einerseits noch immer zu wenige gebrauchte Wohnungen und Grundstücke in Ballungsgebieten am Markt, andererseits hat 2013 die Nachfrage nach hochpreisigen Miet- und Eigentumswohnungen nachgelassen, für die sich dadurch die Vermarktungsfristen verlängert haben. In diesem hochwertigen Marktsegment gibt es nun ein ausreichendes Angebot, wodurch in manchen Projekten in Zukunft mit Preisanpassungen und längeren Verwertungszeiträumen zu rechnen ist.

Ausblick 2014

Auch 2014 wird der Zuzug in die Ballungsräume den Immobilienmarkt bestimmen, und zwar sowohl in Form von Zuwanderung aus dem Ausland, als auch durch Binnenwanderung innerhalb Österreichs. Daher wird speziell in den Ballungsgebieten das Angebot an Immobilien auch weiterhin knapp bleiben, was insbesondere in Wien, aber auch in den großen Städten in den Bundesländern bereits seit längerem spürbar ist.

s REAL und Wohnnet rechnen trotz allem mit einem wachsenden Immobilienangebot und der Akzeptanz des jetzigen Preisniveaus durch die Abgeber, Preissteigerungen wie in den letzten Jahren wird es 2014 nicht mehr geben. Somit sollte sich - auch im Licht einer verbesserten wirtschaftlichen Gesamtsituation - die Anzahl der Transaktionen am österreichischen Immobilienmarkt wieder erhöhen; derzeit liegt sie auf dem Niveau des Jahres 2001.

Damit aber das Preisniveau stabil und auch leistbar bleibt, braucht Österreich ein ausreichendes Angebot an Wohnimmobilien in den Ballungsräumen - und hier speziell in und um Wien. Die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauförderungsmitteln für den sozialen Wohnbau und die Schaffung von Rahmenbedingungen, die die Nachverdichtung und die privaten Investitionen fördern, sind dringend notwendig.

Im Bereich des sozialen Wohnbaus gibt es mittlerweile zahlreiche Appelle und Forderungen, die allesamt zu unterstützen sind. Aufgrund begrenzter öffentlicher Mittel kann dieser Bereich die nötigen Maßnahmen allerdings nicht alleine tragen.

Wien, 28. Jänner 2014

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

Anreize für private Investitionen schaffen

Deshalb müssen Anreize geschaffen werden, in Zukunft auch den frei finanzierten Wohnbau in die Steigerung der Neubauleistung miteinzubeziehen:

- Private Investitionen sind insbesondere im Bereich der Nachverdichtung wünschenswert: Hier muss nicht erst eine neue Infrastruktur mit öffentlichen Geldern geschaffen werden, sondern die bereits bestehende kann genutzt werden. Dabei geht es nicht nur um die vielzitierten Dachgeschoßausbauten, sondern auch um Aufstockungen durch Regelgeschoße. Dafür ist eine Anpassung der Flächenwidmung dringend erforderlich.
- Gefordert ist auch der Mut zu einem neuen, modernen und transparenten Mietrechtsgesetz, das auch ein Ende der Verunsicherung aller Investoren bedeutet: Es soll dort Schutz für die Mieter bieten, wo dieser nötig ist, soll aber dennoch marktadäquate Mieten erlauben, denn Zwangspreisregime provozieren Umgehungen und bedeuten eine Verschlechterung und Reduzierung des Angebots.
- Die neue Wiener Bauordnung, die sich derzeit in der Begutachtungsphase befindet, beinhaltet wesentliche Erleichterungen im oben erläuterten Sinn und wird hoffentlich, so wie geplant, am 1. Juli 2014 in Kraft treten. Detaillierte Stellungnahmen dazu erfolgen auf ExpertInnenebene. Im Bereich der OIB-Richtlinien und der Baunormen sind jedoch noch zahlreiche weitere Neuregelungen und Deregulierungen möglich, um die Baukosten weiter zu reduzieren.

Datenbasis der Wohnumfrage

An der von s REAL und Wohnnet durchgeführten Umfrage nahmen 3.165 Personen teil. Der aus 21 Fragen bestehende Fragebogen wurde zwischen Mitte Dezember 2013 und Mitte Jänner 2014 den Website-Besuchern von www.wohnet.at und www.sreal.at eingespielt. In Summe wurden rund 40.000 Antworten aufgenommen. Die Geschlechterverteilung liegt bei exakt 50 % männlichen und 50 % weiblichen Teilnehmern. 60 % der Teilnehmer waren unter 40 Jahre alt.

Die vorliegenden Daten und Preise basieren auf durchschnittlich 50.000 Immobilien pro Monat auf www.wohnet.at österreichweit im Zeitraum Jänner bis Dezember 2013, es handelt sich also nicht um Schätzungen oder Annahmen. Berücksichtigt wurden Objektwerte, welche sich innerhalb der dreifachen Schwankungsbreite befanden, wodurch „Ausreißer“ entsprechend eliminiert wurden.