

Wien, 22. Jänner 2013

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

PRESSEGESPRÄCH

Wie Österreich morgen wohnen will:

Eigentum oder Miete? Stadt oder Land? Haus oder Wohnung?

Highlights aus einer repräsentativen Umfrage von s REAL und Wohnnet

Mit:

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

Pressemappe - Inhalt:

- Die Ergebnisse der repräsentativen Umfrage
- Schlussfolgerungen
- Forderungen an die politischen Entscheidungsträger
- Wohnnet – die Datenbasis
- s REAL – Zahlen, Daten, Fakten
- CV Peter Erlebach, Michael Pisecky

Rückfragen:

s REAL

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, 22. Jänner 2013

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

Ergebnisse der repräsentativen Umfrage von s REAL und Wohnnet

Im Zeitraum von Mitte Dezember 2012 bis Mitte Januar 2013 führten s REAL und Wohnnet eine gemeinsame Umfrage unter den Usern der Websites www.sreal.at und www.wohnet.at durch, um die aktuellen Wohnbedürfnisse der Österreicherinnen und Österreicher genauer unter die Lupe zu nehmen.

Es nahmen insgesamt fast 4.000 User an der Umfrage teil, davon 48 % Männer und 52 % Frauen. 60 % der Teilnehmer waren unter 40 Jahre alt, 40 % waren älter.

War in den letzten Jahren immer von der Renaissance der Städte die Rede, so ist das Ergebnis dieser Umfrage doch einigermaßen überraschend: 43 % aller Befragten wollen gerne am Land leben, weitere 22 % ziehen ein Leben in einer Bezirksstadt dem in einer Landeshauptstadt vor (36 %).

Leben am Land ist wieder gefragt

Der Umzug aufs Land wird von den Umfrageteilnehmern jedoch an eine Reihe von Bedingungen geknüpft, allen voran an eine gute öffentliche Verkehrsanbindung. Für 27 % der Befragten ist das die entscheidende Voraussetzung für eine Übersiedlung weg aus dem städtischen Raum. Der Anteil derer, die als wichtigste Bedingung angaben, eine Familie gründen und mit ihr aufs Land ziehen zu wollen, ist mit 16 % vergleichsweise viel geringer und dicht gefolgt von einem mobilen Arbeitsplatz, den 15 % der Befragten als Voraussetzung nennen.

Wohnen im Eigentum

Auf die Frage, welche Art von Immobilie es denn sein solle, entschieden sich 25 % für eine Eigentumswohnung, 21 % für ein Einfamilienhaus und 8 % für ein Baugrundstück, auf dem sie die Wunschimmobilie selbst zu errichten beabsichtigen. Mit weiteren 6 %, die sich auf der Suche nach einer anderen Immobilienart - beispielsweise einem Bauernhaus oder einem Reihenhaushaus - befinden, kommt der Wunsch nach Immobilieneigentum bei den Österreicherinnen und Österreichern klar vor dem nach einem Mietverhältnis. Eine Wohnung mieten wollen 30 %, ein Haus zu mieten nennen 10 % der Befragten als Ziel.

Befragt nach dem Grund für ihre Entscheidung für eine Mietimmobilie, gaben 22 % an, dass sie besonders die Flexibilität der Mietverhältnisse schätzen würden und sich nicht gerne langfristig binden wollten. Immerhin 26 % nannten ihre „aktuelle Lebensphase“ als Grund für die Suche nach einer Mietwohnung oder einem Miethaus; in dieser Gruppe versammeln sich Studenten und andere junge Leute, die noch flexibel in ihrer Arbeitsplatzwahl und Familienplanung sind, genauso wie Menschen nach einer Scheidung, die schnell ein neues Zuhause benötigen.

Wien, 22. Jänner 2013

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

Die größte Gruppe derer, die sich auf der Suche nach einer Mietimmobilie befinden, nämlich ganze 43 % der Umfrageteilnehmer, gab aber an, dies aufgrund mangelnder finanzieller Möglichkeiten zu tun! Auch in dieser Gruppe ist der Wunsch nach Immobilieneigentum offenbar vorhanden, er scheitert aber an der Verfügbarkeit von liquiden Mitteln.

Unter denjenigen, die diese Mittel zur Verfügung haben bzw. auf eine Finanzierung durch ein Geldinstitut hoffen dürfen, waren stolze 58 % auf der Suche nach einer Eigentumsimmobilie, weil sie sich dadurch langfristiges Wohnen versprechen: Stabile und überschaubare monatliche Belastungen, keine kostspieligen Übersiedlungen mehr und Wohninvestitionen nur noch in das eigene Heim. Weitere 22 % gaben an, Immobilieneigentum als Vorsorge für das Alter oder als Erbe für ihre Nachkommen erwerben zu wollen.

Explizit als Geldanlage wollen nur 15 % der Teilnehmer eine Immobilie erwerben, weitere 5 % erhoffen sich eine Wertsteigerung, aber natürlich steht auch bei dieser Gruppe der Vorsorgegedanke im Vordergrund.

Dass die Ansprüche an die Wohnqualität in den letzten Jahrzehnten spürbar gestiegen sind, sieht man sehr deutlich, wenn die Befragten frei von Sachzwängen eine Immobilienart wählen könnten: Nur 11 % würden sich für einen selbst zu renovierenden Altbau entscheiden, alle anderen bevorzugen entweder einen Erstbezug direkt vom Bauträger (33 %), einen sonstigen Neubau (31 %) oder einen sanierten Altbau (25 %). Noch vor 30 Jahren war dieses Verhältnis ein ganz anderes: Gefragt waren Altbauten mit großen, hohen Räumen und Fenstern. In einem Neubau mit niedrigen Raumhöhen und kleinen, engen Zimmern wollten damals nur die wenigsten wohnen.

Aber nicht nur die Kunden sind anspruchsvoller geworden, auch die heimischen Bauträger haben sich an moderne Grundrisse und Materialien gewöhnt und orientieren sich mehr an den Wünschen der Wohnungssuchenden.

Intelligente Raumaufteilung

Dass es wichtig ist, das Ohr immer am Puls der Zeit zu haben, beweist diese Umfrage von s REAL und Wohnnet. So nannte mehr als die Hälfte der Teilnehmer (52 %) auf die Frage, welche Eigenschaften einer Immobilie denn - abseits von Lage und Preis - die wichtigsten wären, die Raumaufteilung an erster Stelle. Eine Terrasse oder einen Balkon wünschen sich 22 %, während die Größe in Quadratmetern nur für 18 % eine Rolle spielt. Vergleichsweise irrelevant war für die Befragten auch das Stockwerk: Nur 3 % bevorzugten Erdgeschoß oder untere Etagen, 5 % wollen höhere Stockwerke, dafür aber mit Lift.

Lage schlägt Energieeffizienz

Am 1. Dezember 2012 trat in Österreich das neue Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) in Kraft. Deshalb wollten s REAL und Wohnnet in der Umfrage auch wissen, ob bereits eine Sensibilisierung der Bevölkerung auf das Thema Energieeffizienz stattgefunden hat und sie die Entscheidung für eine bestimmte Immobilie auch von ihren energetischen Eigenschaften abhängig machen. Für 24 % der Befragten käme demnach eine Immobilie mit schlechten Energiekennzahlen überhaupt nicht in Frage,

Wien, 22. Jänner 2013

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

selbst wenn sie sich in der gewünschten Lage befände. Die mit Abstand größte Gruppe unter den Teilnehmern, nämlich 54 %, gab aber an, dass für sie Energieeffizienz zwar wichtig ist, aber kein Muss, jedenfalls kein Ausschlussgrund für eine Immobilie, die ansonsten den Vorstellungen der Suchenden entspricht. Für 22% spielen energetische Faktoren im Vergleich zur Lage der Immobilie nur eine untergeordnete Rolle.

Schlussfolgerungen

Aus den Ergebnissen der Umfrage kann nicht nur die Bau- und Immobilienwirtschaft eine Reihe von Schlüssen für die Zukunft ziehen:

- Die Österreicherinnen und Österreicher wollen im Eigentum wohnen und damit auch für das Alter vorsorgen! Ein Mietverhältnis wird von den meisten nicht angestrebt, außer die aktuelle Lebenslage erfordert es oder ein Immobilieneigentum scheitert an den finanziellen Voraussetzungen. Genau hier muss die Wohnbauförderung einhaken und den Menschen helfen, wieder verstärkt zu privater Vermögensbildung zu gelangen. Miet-Kauf-Modelle sind dafür denkbar ungeeignet, denn der Kaufpreis ist bei Vertragsabschluss nicht bekannt und wird später meist zu hoch angesetzt.
- Bauträger, und zwar gewerbliche und gemeinnützige gleichermaßen, müssen ihre Planungen noch viel mehr als bisher auf die Wünsche und Bedürfnisse der Wohnungssuchenden ausrichten. Gefragt sind flexible Grundrisse, moderne Ausführung und Ausstattung und allem voran eine intelligente Raumaufteilung.
- Die Österreicherinnen und Österreicher wären durchaus bereit, aufs Land zu ziehen, wenn dort die nötige Infrastruktur vorhanden ist. Ganz wichtig ist ihnen dabei die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Ausbau und Modernisierung des bestehenden Streckennetzes wären hier also das Gebot der Stunde.
- Qualität ist Trumpf, und deshalb bevorzugt der Großteil der Menschen einen Neubau oder alternativ einen sanierten Altbau. Immobilien für Heimwerker, die vor ein paar Jahrzehnten noch als Schnäppchen gehandelt wurden, sind nicht mehr gefragt. Heute will man in ein fertiges Heim einziehen und sich die nächsten Jahre nicht um anfallende Reparaturen kümmern müssen.
- Die Immobiliensuchenden wollen zum überwiegenden Teil selbst in der Immobilie wohnen, die sie zu kaufen oder zu mieten beabsichtigen. Im Zusammenhang mit der Bevorzugung von Neubauten und in Hinblick auf die prognostizierte demografische Entwicklung bedeutet das für die Immobilienwirtschaft, dass Österreich in Zukunft vermehrt kleinere Wohneinheiten, vor allem auch am Land, benötigen wird. Das muss bei der Planung neuer Projekte berücksichtigt werden.

Wien, 22. Jänner 2013

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

- Die Wichtigkeit des Themas Energieeffizienz ist bei der Bevölkerung noch nicht vollständig angekommen. Die Einführung der Vorlagepflicht des Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung und die verpflichtende Angabe von Heizwärmebedarf (HWB) und Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) bereits in den Immobilieninseraten durch das EAVG 2012 hat bislang nichts daran geändert. Hier gibt es noch sehr viel Aufklärungsbedarf, denn die Bedeutung der Faktoren erschließt sich dem Normalbürger, der in erster Linie wissen will, wie hoch seine Heizkosten sein werden, nicht von alleine.

Es muss nicht immer die Bundeshauptstadt sein

Von St. Pölten nach Wien-Westbahnhof in 25 Minuten: Was früher utopisch war, ist nun Realität! Seit der Eröffnung der neuen Hochleistungsstecke der ÖBB benötigt man für die Bewältigung der Distanz zwischen den beiden Städten mit öffentlichen Verkehrsmitteln gleich viel Zeit wie für eine durchschnittliche Anfahrt zum Arbeitsplatz innerhalb von Wien.

Vergleicht man die Immobilienpreise in den beiden Städten, schneidet der Raum St. Pölten wesentlich besser ab als die Bundeshauptstadt. So kostet eine 80 m² Mietwohnung in Wien jährlich etwa 13.500,- Euro, während eine vergleichbare Wohnung in St. Pölten bereits um zirka 9.400,- Euro zu haben ist. Damit erspart man sich mehr als 4.000,- Euro pro Jahr bei den Wohnkosten! Das gleiche Bild ergibt sich bei den Eigentumspreisen: Eine ebenfalls 80 m² große Eigentumswohnung kostet in Wien durchschnittlich 290.000,- Euro. In St. Pölten gibt es eine solche bereits um rund 140.000,- Euro, was einer Ersparnis von fast 150.000,- Euro bei der Schaffung von Immobilieneigentum entspricht.

Leistbares Wohnen im Eigentum sichern

Damit das, was sich die Österreicherinnen und Österreicher im Bereich Wohnen wünschen, auch für große Bevölkerungsteile realisiert werden kann, muss die öffentliche Hand in Form der Wohnbauförderung und Anpassung der gesetzlichen Rahmenbedingungen nachhelfen.

Die Politik ist gefordert, einige - manchmal auch unpopuläre - Entscheidungen zu treffen, die im Wesentlichen die Handlungsfelder Flächenwidmung, öffentliche Straßeninfrastruktur, öffentliche Verkehrsmittel, Wohnraumschaffung und Mobilität betreffen:

- Ein Raumordnungsgesetz des Bundes sollte die Festschreibung der räumlichen Entwicklung ermöglichen und ausreichend Flächenwidmung für Neubau ermöglichen. Es braucht hier einen „Masterplan“, der auch Bundesländer-übergreifend wirksam werden kann.
- Die Kooperation zwischen Gemeinden muss gestärkt werden, um Konkurrenz und ein Überangebot an Bauland in manchen Regionen zu verhindern.

Wien, 22. Jänner 2013

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

- Die Entscheidungskompetenz zur Baulandwidmung, die in Österreich bei den Gemeinden liegt, muss verknüpft werden mit der Finanzierung der nötigen Infrastruktur, die derzeit in der Regel von der öffentlichen Hand übernommen werden muss. Hier sind an erster Stelle die raschen öffentlichen Verkehrsverbindungen und die Erhaltung der Versorgungseinrichtungen in den größeren Bezirksstädten zu nennen.
- Die Bauordnungen müssen von nicht mehr zeitgemäßen Bestimmungen befreit werden, damit diese die gewünschten Entwicklungen unterstützen können.
- In die Pendlerförderung müssen verstärkt Anreize zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel einfließen.
- Das erreicht man beispielsweise auch durch die Aufnahme von Raumordnungskriterien (Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln) in die Wohnbauförderungsbedingungen.
- Kompakte Siedlungsformen müssen gezielt gefördert werden, während die Wohnbauförderung für Einfamilienhäuser überdacht werden sollte.
- Förderungsmittel müssen auch verstärkt für Sanierung von Altbauten zur Verfügung gestellt werden.
- Eine intelligente, d.h. an den Bedarf angepasste Widmung der Wohnbauförderung muss eingeführt werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollten nicht ständig neue (Grün-)Flächen verbaut werden, sondern vorrangig jenes Land, das schon einmal benutzt wurde und bereits eine bestehende Infrastruktur aufweist. Dafür eignen sich etwa alte Eisenbahnanlagen, Kasernen oder Industriegebiete, aber auch Aufstockungen und Dachausbauten von bestehenden Gebäuden.

Das ist nicht nur volkswirtschaftlich sinnvoll, sondern auch umweltpolitisch nötig. Ein durchdachtes Maßnahmenpaket in all diesen Bereichen würde Österreich nämlich auch helfen, den Kyoto-Zielen und allen künftigen EU 2020 Sanierungsvorgaben ein Stück näher zu kommen.

Last but not least muss gesagt werden, dass nur ein ausreichendes Angebot an Wohneinheiten die Basis für leistbares Wohnen darstellt.

Wien, 22. Jänner 2013

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

Datenbasis

An der von s REAL und Wohnnet durchgeführten Umfrage nahmen 2.386 Personen teil. Der aus 21 Fragen bestehende Fragebogen wurde zwischen Mitte Dezember 2012 und Mitte Jänner 2013 den Website-Besuchern von www.wohnet.at und www.sreal.at eingespielt. In Summe wurden rund 35.000 Antworten aufgenommen. Die Geschlechterverteilung liegt bei 48% männlichen und 52% weiblichen Teilnehmern. 60% 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 Zeitraum Jänner bis Dezember 2012, es handelt sich also nicht um Schätzungen oder Annahmen. Berücksichtigt wurden Objektwerte, welche sich innerhalb der dreifachen Schwankungsbreite befanden, wodurch Ausreißer entsprechend eliminiert wurden.