

Wien, 19. September 2017

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

## **PRESSEGESPRÄCH**

**Immobilienmarkt 2017 – Was war, was kommt?  
Die Wohnwünsche in Österreich im Vergleich:  
Die große Wohnumfrage 2017 von s REAL und Wohnnet.**

am Dienstag, den 19. **September 2017** um 10:00 Uhr  
in das **Café-Restaurant Landtmann**, 1010 Wien,  
Universitätsring 4, Landtmannzimmer

### **Mit:**

- **Richard Mauerlechner**, Geschäftsführer Wohnnet Medien GmbH
- **Michael Pisecky**, Geschäftsführer s REAL Immobilien

### Pressemappe - Inhalt:

- Die Ergebnisse der repräsentativen Umfrage
- Immobilienmarkt Österreich 2017
- Zukünftige Herausforderungen
- Wohnnet – die Datenbasis
- s REAL – Zahlen, Daten, Fakten
- CV Richard Mauerlechner, Michael Pisecky

### Rückfragen:

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

**floorfour – Agentur für Kommunikation**  
Mehrdokht Tesar  
Tel. +43 (0)699 17131621  
[tesar@floorfour.at](mailto:tesar@floorfour.at)

Wien, 19. September 2017

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

## Die Wohnwünsche der ÖsterreicherInnen – Daten aus der großen Wohnumfrage.

Wie immer in den letzten Jahren haben s REAL und Wohnnet auch heuer wieder eine gemeinsame große, repräsentative Wohnumfrage unter den Usern der Websites [www.sreal.at](http://www.sreal.at) und [www.wohnet.at](http://www.wohnet.at) durchgeführt. Ziel war es auch in diesem Jahr, die aktuellen Wohnbedürfnisse der Österreicherinnen und Österreicher und deren Veränderungen im Vergleich zu den Vorjahren zu erheben. Durchgeführt wurde die Umfrage auf den beiden Websites im Zeitraum von 17. März bis 23. August 2017.

Auch in diesem Jahr haben sich über 2.000 Personen an der Umfrage beteiligt. Von den Teilnehmenden waren 57 % weiblich und 43 % männlich – ein leichter Rückgang bei den Männern im Vergleich zu den Vorjahren, in denen das Geschlechterverhältnis eher ausgeglichen war. 71 % waren unter 50 Jahre alt, die restlichen 29 % waren älter.

### Warum werden Immobilien gesucht?

Die Motivlage dafür sieht auch heuer ähnlich aus wie in den letzten Jahren: Für mehr als jeden Vierten – genauer gesagt für 27 % – war der Hauptgrund, dass die derzeitige Immobilie zu klein geworden ist, oftmals wegen eines Familienzuwachses. Weitere 15 % wollten ihren Wohnort wechseln. Für 18 % war der Wunsch nach einem Eigenheim anstelle einer Mietimmobilie ausschlaggebend dafür, dass sie sich auf Immobiliensuche begaben. Überhaupt eine erste eigene Wohnung suchten wie in den Vorjahren 8 % der Teilnehmenden der Umfrage. Weiterhin am Ende der Motivskala lagen mit 7 % das Bedürfnis der Kostensenkung und mit 3 % ein ausgelaufener Vertrag. Immerhin 4 % der Befragten gaben an, dass ihre derzeitige Immobilie zu groß ist – ein Anzeichen dafür, dass das „Downsizing“ auch in unserem Land langsam zum Thema besonders der älteren Bevölkerung wird. Die Suche nach einer stabilen Veranlagungsmöglichkeit (6 %) und persönliche Umstände wie Berufswechsel, Scheidung oder Trennung (12 %) wurden als weitere Motive angegeben.

Fazit: Kostensenkung oder auslaufende Verträge spielen auch weiterhin eine nur untergeordnete Rolle als Motiv für die Immobiliensuche. Heuer wurden die Antworten auch noch genauer hinterfragt: Auffallend oft genannt wurde der Wunsch nach Freiflächen – also Garten, Terrasse oder Balkon – und der nach Ruhe in den eigenen vier Wänden. Nach Jahren der Expansion scheint es auch einen Trend zur Verkleinerung der Wohnfläche pro Person zu geben, sowie den Wunsch nach Wohngemeinschaften bzw. Generationenwohnen.

Immobilieigentum steht unverändert hoch im Kurs: Sattete 62 % der Umfrageteilnehmer (2016: 53 %) möchte Eigentum an einer Immobilie erwerben. Eigentumswohnungen werden dabei von 25 % und Häuser von 24 % gesucht (2016: jeweils 19 %). 9 % suchen ein Grundstück für den Bau einer neuen Immobilie. Wieder häufiger gesucht werden Mietwohnungen (29 %, 2016: 21 %) oder Miethäuser (8 %). Weitere 3 % sind auf der Suche nach einem Wald- oder Wiesengrundstück zum Kauf, 1 % möchte eine Gewerbeimmobilie mieten.

Wien, 19. September 2017

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

Um über 20 % auf nunmehr 53 % gestiegen ist der Anteil derer, die als Grund für einen Immobilienkauf angeben, dass im Eigenheim keine weiteren Übersiedlungen mehr nötig sind (2016: 33 %). Immerhin 22 % möchten mit einer Immobilie im Eigentum für das Alter vorsorgen, weitere 18 % ihre Ersparnisse gut und sicher anlegen. Nur 4 % erwarten explizit eine Wertsteigerung und geben dies als Grund für ihren geplanten Immobilienkauf an. Somit sind auch weiterhin nur wenige Spekulanten unter den Kaufinteressenten zu finden.

Die Kommentare der Teilnehmenden legen die Annahme nahe, dass die Mieten in den letzten Jahren so gestiegen sind, dass man sich um annähernd das gleiche Geld genauso gut Immobilieneigentum schaffen kann, nach zurückgezahltem Kredit oder Darlehen etwas besitzt und seine laufenden Kosten reduziert. Dazu kommen die historisch niedrigen Zinsen als Anreiz. Wer es sich also irgendwie leisten kann, sucht nach einer Immobilie zum Kauf.

Auch bei denjenigen, die eine Immobilie zur Miete suchen, wäre der Wunsch nach Eigentum durchaus vorhanden, allerdings gaben heuer deutlich mehr Teilnehmende als in den Vorjahren, nämlich 42 %, mangelnde finanzielle Möglichkeiten als Grund für die Suche nach einer Mietimmobilie an (2016: 33 %).

Nach wie vor entscheidend für die Mietinteressenten sind Flexibilität und Freiheit (26 %), sowie die aktuelle Lebensphase (32 %). Tenor in den Kommentaren: Immobilienkauf ist uns schlichtweg zu teuer.

### **Auf dem Land oder doch lieber in der Stadt?**

Ländliche Idylle wünschen sich 2017 nur noch 43 % - nach rekordverdächtigen 53 % im Jahr 2016. In die Bundeshauptstadt oder eine Landeshauptstadt zieht es mittlerweile 39 %, also 10 % mehr als noch im Vorjahr. Eine Bezirkshauptstadt bevorzugen konstante 18 %. Damit ist der seit Jahren zu beobachtende Trend des Zuzugs in die Ballungsräume nach wie vor ungebrochen.

Abseits des Preises und der Lage besonders wichtig ist für 30 % unverändert die intelligente Raumaufteilung. Stetig steigend ist hingegen der Wunsch nach einer Terrasse bzw. einem Balkon (23 %). Zu diesen beiden neu hinzugekommen ist heuer die Antwortmöglichkeit „Garten“, der für 27 % relevant ist. Damit ist eine sogenannte „Freifläche“ für die Hälfte der Immobilieninteressenten besonders wichtig.

Eine größere Wohnfläche wünschen sich 2017 nur noch 12 % (vgl. 2012: 18 %, 2015: 23 %, 2016: 26 %). Höhere Stockwerke mit Lift (6 %) sind etwas besser nachgefragt als untere Stockwerke (2 %). Wichtige zusätzliche Kriterien können wieder aus den diversen Kommentaren abgelesen werden: Ruhelage, nette Nachbarn, Parkmöglichkeit, Helligkeit, Privatsphäre, Flair, Design und Zustand wurden beispielsweise hier genannt. Der Trend geht also weiterhin in Richtung gehobener Qualität.

Neu im Fragenkatalog war heuer auch die Frage nach der Nutzung leerstehender Geschäftslokale zu Wohnzwecken, vorausgesetzt es wäre dort günstiger. Ganze 40 % können sich das gut vorstellen, allerdings müssten diverse Kriterien passen: Angeführt wurden die Lage, der Preis, der Zustand, vorhandene Anschlüsse, das Umfeld, eine Befristung, die Raumaufteilung sowie natürlich die vorhandenen Freiflächen, z.B. eben ein Garten. Der Tenor: Geschäftslokal im Erdgeschoß ja – aber es muss wie eine Wohnung aussehen. Die Mehrheit, nämlich 60 %, führen als Gründe für ihr Nein an, dass Immobilien im Erdgeschoss einsichtig und einbruchsgefährdet, zu dunkel und zu großräumig wären und dass die Straßenlage Lärm und Schmutz mit sich bringen würde. Trotzdem sollten sich Immobilieneigentümer mit

Wien, 19. September 2017

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

leerstehenden Geschäften ernsthaft überlegen, in eine neue Nutzung dieser Lokale als Wohnimmobilien zu investieren.

In puncto Energieeffizienz steigt das Bewusstsein: Nach 40 % im Jahr 2016 waren es heuer 58 %, für die Energieeffizienz wichtig ist, aber kein Muss; 19 % würden eine Immobilie, die schlechte Kennzahlen im Energieausweis aufweist, auf keinen Fall kaufen. Sehr oft wurde allerdings gesagt, dass die Energieeffizienz dann nicht entscheidend wäre, wenn sonst alles passt – schließlich könne man ja selbst sanieren und umbauen.

„Die Lage einer Immobilie ist also immer noch wichtiger als Energieeffizienz und niedriger Heizwärmebedarf“, meint Richard Mauerlechner, Geschäftsführer der Wohnnet Medien GmbH. „Und das wird sich auch nicht ändern“, ergänzt Michael Pisecky, Geschäftsführer der s REAL Immobilien, denn „die Lage ist vorgegeben, die Energieeffizienz kann man aber herstellen, wenngleich auch manchmal nur mit erheblichem finanziellen Aufwand.“

### **Infrastruktur-Informationen: Hilfreich, aber nur gratis**

Schon im letzten Jahr wurden die Teilnehmenden dahingehend befragt, welche Informationen über die Infrastruktur in der Nähe des neuen Zuhauses sie sich wünschen würden. Am wichtigsten sind hier Informationen zur öffentlichen Verkehrsanbindung (60 % sehr wichtig, 19 % wichtig) und solche zu Lebensmittelgeschäften und Supermärkten (43 % sehr wichtig, 35 % wichtig). Nur jeweils 3 % geben an, dass solche Informationen (eher) nicht wichtig für sie sind. Auch Informationen zu Gesundheitsinstitutionen wie Ärzten oder Apotheken werden von der Mehrheit als (sehr) wichtig betrachtet. Sehr groß ist nach wie vor das Interesse an Informationen zur Luftqualität: 45 % betrachten diese als sehr wichtig, weitere 34 % als wichtig.

Weniger wichtig als im Vorjahr waren heuer Informationen zu Standorten von Bildungsstätten wie Schulen, Kindergärten und Universitäten (21 % sehr wichtig, 2016: 31 %). Wenig Interesse gibt es auch bei Daten zum Angebot von Kurzparkzonen (45 % (eher) nicht wichtig). Informationen über Lebensphasen, Altersklassen, Bildungsniveau, Erwerbsstatus oder der Kaufkraft der Bewohner im Umfeld waren +/- 50 % der Umfrageteilnehmer mehr oder weniger gleichgültig.

Weiterhin sind 75 % der Userinnen und User nicht dazu bereit, für solche Informationen einen Geldbetrag zu investieren. Die Österreicherinnen und Österreicher wollen informiert werden, sehen dies auch als wichtig an, betrachten diese Infrastruktur-Informationen aber als selbstverständliche Zusatzinformation, die die Immobilienmakler und -plattformen einfach kostenlos bereitzustellen haben.

### **Zunehmende Mobilität und Innovation in der Immobilienbranche**

Immer mehr Immobiliensuchende nutzen mobile Endgeräte: Per Smartphone (27 %), Tablet (13 %) und Laptop (34 %) greifen zusammen bereits fast drei viertel aller Befragten auf die Websites der Immobilienanbieter zu. Dabei gibt es mit 81 % eine klare Präferenz von mobilen Websites im responsive Design gegenüber Apps (19 %).

Wien, 19. September 2017

Immobilien / Wohnen / Wirtschaft / Österreich

In Zukunft immer wichtiger für die Immobilienbranche werden 360°-Rundgänge und virtuelle Besichtigungen von Bauprojekten mittels VR-Brille. Stolze 82 % der Umfrageteilnehmer betrachten solche Rundgänge als hilfreich bei ihrer Immobiliensuche. Noch im Vorjahr hatten dies 37 % verneint, deren Anteil hat sich innerhalb des letzten Jahres aber halbiert (2017: 18 %). Auf reges Interesse stoßen die 360°-Rundgänge auch besonders auf Social Media Plattformen, wo sie um ein vielfaches öfter angeklickt werden als Immobilienangebote, bei denen es nur Fotos gibt.

Für Immobilienplattformen und Makler heißt das, dass in Zukunft noch mehr Anstrengungen unternommen werden müssen, um die Branche fit für die zunehmende Digitalisierung und die Kommunikation mit immer technikaffineren, mobileren Personen zu machen.

## Datenbasis der Wohnumfrage

An der von s REAL und Wohnnet durchgeführten Umfrage nahmen 2.082 Personen teil. Der aus 21 Fragen bestehende Fragebogen wurde zwischen 17. März und 23. August 2017 den Website-Besuchern von [www.wohnet.at](http://www.wohnet.at) und [www.sreal.at](http://www.sreal.at) eingespielt. Die Geschlechterverteilung liegt bei 43 % männlichen und 57 % weiblichen Teilnehmern. 71 % der Teilnehmenden waren unter 50 Jahre alt.

Die vorliegenden Daten und Preise basieren auf durchschnittlich 45.000 Immobilien pro Monat auf [www.wohnet.at](http://www.wohnet.at) österreichweit im Zeitraum Jänner 2017 bis August 2017, es handelt sich also nicht um Schätzungen oder Annahmen. Berücksichtigt wurden Objektwerte, welche sich innerhalb der dreifachen Schwankungsbreite befanden, wodurch „Ausreißer“ entsprechend eliminiert wurden.