

Wohnbaustudie 2023: Der Wunsch nach Eigentum ist weiter ungebrochen

- 64% der Österreicher:innen wollen in Eigentum leben
- 81% mit derzeitiger Wohnsituation zufrieden
- Steigende Energie- und Wohnkosten großes Thema
- 8 von 10 zweifeln an Leistbarkeit von Eigentum

Ob die Pandemie, die das Büro in die eigenen vier Wände brachte oder die Energiekrise, die die Wohnkosten für alle spürbar teurer machte – kaum ein Bereich ist so von den Krisen der letzten Jahre betroffen wie das Wohnen. Eine aktuelle, repräsentative INTEGRAL-Studie im Auftrag von Erste Bank und Sparkassen sowie s REAL zeichnet ein Stimmungsbild, wie die Österreicher:innen ihre Wohnsituation selbst wahrnehmen und wie sie ihre Zukunft planen.

„Der Traum von den eigenen vier Wänden darf nicht platzen. Wir stehen für die Finanzierung von Wohneigentum bereit. Es braucht hier aber von allen Akteuren ein klares Bekenntnis, den Aufbau von Eigentum zu fördern und die aktuell geltende Regelung weiter anzupassen“, fordert Gerda Holzinger-Burgstaller, CEO der Erste Bank Oesterreich.

Vier von fünf Österreicher:innen sind mit ihrer derzeitigen Wohnsituation zufrieden. *„Wohnen ist ein wichtiger Faktor für die Lebensqualität. Umso erfreulicher ist es, dass die Österreicher:innen mit ihrer Wohnsituation großteils zufrieden sind. Die Gründe dafür variieren je nach Lebensphase. Für junge Menschen ist es die Infrastruktur, für ältere die Wohngegend – für alle bleibt aber auch die Leistbarkeit ein Thema“,* so Martina Hirsch, Geschäftsführerin s REAL Immobilien.“

Wohn- und Energiekosten als Unzufriedenheitsfaktoren

Trotz aller Zufriedenheit stehen zwei Themen bei den Österreicher:innen klar im Fokus: Wohnkosten und Energieeffizienz. So würden sich 67 Prozent der Befragten eine Verbesserung bei den Energie- und 53 Prozent bei den Wohnkosten wünschen. Zusätzlich ist aber vielen Österreicher:innen auch das Thema Nachhaltigkeit wichtig: 66 Prozent wollen bei der Energie- oder Heizform nachbessern, 60 Prozent in die Nachhaltigkeit ihres Wohngebäudes investieren. Ein Grund für den großen Nachholbedarf ist das Alter vieler Wohnimmobilien in Österreich. Die Mehrheit der Österreicher:innen (59%) gibt an, in Gebäuden zu leben, die zwischen 15 und 60 Jahre alt sind. Jede:r Fünfte lebt nach eigener Aussage in Gebäuden, die älter als 60 Jahre sind, in Wien ist es sogar jede:r Vierte.

Die Österreicher:innen sind aber gewillt, etwas dagegen zu tun. So plant rund ein Viertel der Hausbesitzer:innen einen Heizungswechsel und jede:r Fünfte hat eine thermische Sanierung vor. Bei den zukünftig geplanten Heizformen stehen die Wärmepumpe mit 39 Prozent (aktuell: 10%), Fernwärme mit 37 Prozent (aktuell: 31%, Wien: 58%) und Pellets bzw. Holz mit 22

Prozent (aktuell: 20%) bei den Österreicher:innen hoch im Kurs. *„Die Bedeutung der Energieeffizienz hat inzwischen einen viel höheren Stellenwert. Der Neubaumarkt reagiert bereits darauf und setzt vermehrt auf Wärmepumpen und Klimazertifikate. Alte Immobilien müssen in puncto Technik, Heizsystem und Nachhaltigkeit nachrüsten, hier ist in Wien mit einem höheren Aufwand zu rechnen“*, so **Martina Hirsch** weiter.

Österreicher:innen wünschen sich Eigentum

Unter jenen, die mit ihrer Wohnsituation nicht zufrieden sind, zeigen sich deutliche Unterschiede im Eigentumsverhältnis sowie in den verschiedenen Lebensphasen: Während unter Mietenden fast jede:r Dritte (31%) nicht mit seiner Wohnsituation zufrieden ist, ist es bei jenen, die in Eigentum leben nur jede:r Zehnte (9%). Betrachtet man die Lebensphasen, ist es die junge Generation (Studierende mit 37% und Young Professionals mit 27%), die ihren Wohnraum noch nicht verwirklicht hat und deshalb nicht glücklich mit ihrer aktuellen Wohnsituation ist. Dementsprechend überrascht es nicht, dass 8 von 10 Studierenden vorhaben, in den nächsten 10 Jahren zu übersiedeln.

Nach ihrer bevorzugten Wohnform gefragt, geben 64 Prozent der Österreicher:innen an, Eigentum der Miete vorzuziehen. Zum Vergleich: Aktuell wohnen laut Studie 53 Prozent in Eigentum. Besonders ausgeprägt ist der Wunsch (72%) nach den eigenen vier Wänden bei Familien. Eine Erklärung, woher der Wunsch vieler Österreicher:innen nach Eigentum kommt, liegt darin, dass der Großteil die Vorteile einer eigenen Immobilie erkannt hat. So stimmen 91 Prozent der Befragten der Aussage zu, dass „Immobilien eine wertbeständige Anlage für die Zukunft sind“. 80 Prozent meinen, damit „eine Sorge weniger haben, wenn die Wohnung oder das Haus abbezahlt ist“ und 76 Prozent „zahlen lieber die Kreditrate als Miete, damit das Haus oder die Wohnung irgendwann ihnen gehört“. **Gerda Holzinger-Burgstaller**, CEO der Erste Bank Oesterreich dazu: *„Eigentum bietet nicht nur Unabhängigkeit, es ist auf lange Sicht auch eine wesentliche Vorsorgekomponente. Und speziell in der Pension erweitert ein abbezahltes Eigenheim den finanziellen Spielraum und leistet damit einen essenziellen Beitrag zur Prävention von Altersarmut.“*

Finanzierung – quo vadis?

Bleibt die Frage nach der Finanzierung. Die gestaltet sich in Zeiten steigender Zinsen und herausfordernder Regulatorik oftmals schwierig. Und dann sind da noch die weitersteigenden Immobilienpreise. Auch die Österreicher:innen zweifeln: 78 Prozent denken, dass sich „Häuser oder Eigentumswohnungen nur Besserverdienende leisten können“. Auch die durchschnittlichen Mieten und Betriebskosten steigen, laut Statistik Austria mit Ende 2022 um 7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, während im Juli weitere Erhöhungen folgen. *„Sofern man die notwendige finanzielle Basis hat, sollte man sich da die Frage stellen, ob nicht Kreditrate statt Miete mehr Sinn macht. Mit fallenden Zinsen ist so bald nicht zu rechnen, die Mieten steigen währenddessen weiter – mit einem Fixzinskredit zieht man langfristig die Kostenbremse“*, streicht **Holzinger-Burgstaller** heraus.

Energiekrise, Inflation und konjunkturelle Abkühlung haben in Kombination mit zunehmender Regulatorik in Form der KIM-Verordnung dazu geführt, dass sich das Wachstum der Wohnkredite am Gesamtmarkt zuletzt verlangsamte. Aber der Bedarf an Finanzierungen

besteht weiter, laut Umfrage wollen 30 Prozent von jenen, die in den nächsten Jahren einen Umzug planen, ihr neues Zuhause mittels Kredit oder Darlehen finanzieren. **Gerda Holzinger-Burgstaller** dazu: „Die wirtschaftlichen, aber auch regulatorischen Rahmenbedingungen sind momentan natürlich alles andere als einfach. Die Österreicher:innen wollen aber Eigentum aufbauen und wir wollen sie mit Finanzierungen dabei unterstützen. Hier sind aber alle Beteiligten gefordert – Stichwort KIM-Verordnung – um weitere Erleichterungen für Kreditnehmer:innen umzusetzen und so den geänderten Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Auch der Vorstoß von Bundesminister Brunner, die Grunderwerbssteuer auf den Erwerb der ersten Immobilie abzuschaffen, ist ein Schritt in die richtige Richtung.“

Zur Umfrage:

Wohnstudie 2023 im Auftrag von Erste Bank und Sparkassen sowie s REAL: INTEGRAL hat 1.823 in Österreich lebende Personen (repräsentativ für die österreichische Bevölkerung zwischen 18 und 75 Jahren) mittels Online-Interviews zu ihrer aktuellen Wohnsituation sowie ihrer zukünftig gewünschten Art zu Wohnen gefragt. Die Befragung fand von 1. bis 13. März 2023 statt.

Zu den Lebensphasen:

Da sich die Situationen und Einstellungen der Österreicher:innen beim Thema Wohnen je nach Lebensphase stark unterscheiden, werden Ergebnisse teilweise in getrennten Lebensphasen dargestellt:

Studierende:	18-29-Jährige Studierende
Young Professionals:	18-39-Jährige ohne Kinder/nicht studierend
Familien:	20-59-Jährige mit Kindern im Haushalt
Etablierte Erwachsene:	40-59-Jährige ohne Kinder oder nicht mehr im Haushalt lebend
Silver Agers:	60-75-Jährige

Rückfragen an:

Erste Bank | Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Am Belvedere 1, 1100 Wien
Karin Berger, 050100 - 17629, E-Mail: karin.berger@erstegroup.com

Wenn Sie zukünftig keine Medieninformationen mehr von uns erhalten möchten, [schreiben Sie bitte an presse@erstebank.at](mailto:schreiben_Sie_bitte_an_presse@erstebank.at).