

Wohnbaustudie 2023: Der Wunsch nach Eigentum ist weiter ungebrochen

- 68% der Salzburger:innen wollen in Eigentum leben
- 79% mit derzeitiger Wohnsituation zufrieden
- Steigende Energie- und Wohnkosten großes Thema
- 8 von 10 zweifeln an Leistbarkeit

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 Salzburger: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 **Christoph Paulweber**, Vorstandsvorsitzender der Salzburger Sparkasse.*

Vier von fünf Salzburger:innen sind mit ihrer derzeitigen Wohnsituation zufrieden. *„Wohnen ist ein wichtiger Faktor für die Lebensqualität. Umso erfreulicher ist es, dass die Salzburger: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 Salzburger:innen klar im Fokus: Wohnkosten und Energieeffizienz. So würden sich 63 Prozent der Befragten eine Verbesserung bei den Energie- und 55 Prozent bei den Wohnkosten wünschen. Zusätzlich ist aber vielen Salzburger:innen auch das Thema Nachhaltigkeit wichtig: 67 Prozent wollen bei der Energie- oder Heizform nachbessern, 65 Prozent in die Nachhaltigkeit ihres Wohngebäudes investieren. Ein Grund für den großen Nachholbedarf ist das Alter vieler Wohnimmobilien. Die Mehrheit der Salzburger:innen (56%) gibt an, in Gebäuden zu leben, die zwischen 15 und 60 Jahre alt sind. Jede:r Vierte lebt nach eigener Aussage in Gebäuden, die älter als 60 Jahre sind.

Die Salzburger:innen sind aber gewillt, etwas dagegen zu tun. So plant rund ein Viertel der Hausbesitzer:innen einen Heizungswechsel (26%) und praktisch ebenso viele haben eine thermische Sanierung vor (24%). Bei den zukünftig geplanten Heizformen stehen die

Wärmepumpe mit 30 Prozent (aktuell: 5%), Fernwärme mit 27 Prozent (aktuell: 29%) und Pellets bzw. Holz mit 23 Prozent (aktuell: 25%) bei den Salzburger: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 auch in Salzburg mit einem hohen Aufwand zu rechnen“, so **Martina Hirsch** weiter.

Salzburger:innen wünschen sich Eigentum

Nach ihrer bevorzugten Wohnform gefragt, geben 68 Prozent der Salzburger:innen an, Eigentum der Miete vorzuziehen. Zum Vergleich: Aktuell wohnen laut Studie 57 Prozent in Eigentum. Besonders ausgeprägt ist der Wunsch nach den eigenen vier Wänden bei Familien (72%). Eine Erklärung, woher der Wunsch nach Eigentum kommt, liegt darin, dass der Großteil die Vorteile einer eigenen Immobilie erkannt hat. So stimmen 93 Prozent der Befragten der Aussage zu, dass „Immobilien eine wertbeständige Anlage für die Zukunft sind“. 82 Prozent meinen, damit „eine Sorge weniger zu haben, wenn die Wohnung oder das Haus abbezahlt ist“ und 82 Prozent „zahlen lieber die Kreditrate als Miete, damit das Haus oder die Wohnung irgendwann ihnen gehört“. **Christoph Paulweber** 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 weiter steigenden Immobilienpreise. Auch die Salzburger:innen zweifeln: 84 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 **Paulweber** 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. **Paulweber** dazu: *„Die wirtschaftlichen, aber auch regulatorischen Rahmenbedingungen sind momentan alles andere als einfach. Die Salzburger:innen wollen aber Eigentum aufbauen und wir wollen sie mit Finanzierungen dabei unterstützen. Hier sind alle Beteiligten gefordert – Stichwort KIM-Verordnung – um weitere Erleichterungen für Kreditnehmer:innen umzusetzen“.*

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.

Die **Salzburger Sparkasse Bank AG** betreut mit rund 600 Mitarbeiter:innen an 45 Filial- und 23 SB-Standorten sowie neun regionalen Beratungszentren für Geschäftskund:innen, Freie Berufe oder Wohnbau & Kommunen rund 250.000 Kund:innen. Sie ist Teil der Erste Bank-Gruppe, einem der führenden Finanzdienstleister in Zentral- und Osteuropa.

Rückfragen an:

Salzburger Sparkasse | Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Rainerstraße 30, 5020 Salzburg
Laura Zehetner, (0)5 0100 - 48147, E-Mail: laura.zehetner@salzburg.sparkasse.at
Stefan Soriat, (0)5 0100 - 48135, E-Mail: stefan.soriat@salzburg.sparkasse.at