



Raiffeisen Immobilien Studie: Finden der richtigen Immobilie und leistbarer Wohnraum als größte Herausforderung

Für die Österreicher:innen gilt die Schaffung von leistbarem Wohnraum und das Finden der richtigen Immobilie als größte Herausforderung im Bereich Bauen und Wohnen. Das zeigt die aktuelle Raiffeisen Immobilien Wohntrend-Umfrage, durchgeführt von Gallup¹⁾ im Auftrag von Raiffeisen Immobilien, der größten heimischen Verbundmakler-Organisation.

Das Thema Leistbarkeit steht sowohl bei den Anforderungen an die Immobilienbranche insgesamt als auch bei der persönlichen Wohnsituation im Fokus: Befragt nach den größten Herausforderungen im Bereich Bauen & Wohnen, setzen 73% das Thema Leistbarkeit an die erste Stelle, Nachhaltigkeit und Klimaschutz folgen weit abgeschlagen mit 11% vor Energieeffizienz mit 9%. Versiegelung & Bodenverbrauch landen mit 8% auf dem letzten Platz. Akademiker:innen setzen die Energieeffizienz doppelt so häufig (13%) an erste Stelle wie Personen mit formal niedrigerer Bildung (Pflichtschule 6%).

Persönliche Wohnprobleme: Finden einer Immobilie und Leistbarkeit

Etwas differenzierter sieht es hingegen aus, wenn man die Österreicher:innen nach ihren ganz persönlichen Wohnproblemen befragt: Für jeweils ein Viertel ist die Erlangung einer Finanzierung bzw. die Leistbarkeit von Energie das größte persönliche Wohnproblem. Mit 17% bzw. 18% folgen darauf jedoch bereits das „Finden einer passenden Immobilie“ bzw. „Finden eines geeigneten Käufers/Mieters für die eigene Immobilie“. Sich die Miete oder Kreditrückzahlung leisten zu können rangiert nur für 14% auf Platz eins. Nach dem aussagekräftigeren mittlerem Rangplatz gereiht, führt das Finden einer passenden Immobilie mit einem Durchschnitt von 2,4 (Ranking nach Schulnotensystem) sogar die „Blacklist“ der persönlichen Wohnprobleme an, gefolgt von der Leistbarkeit von Miete bzw. Kreditrückzahlungen mit 2,7 an zweiter und der Leistbarkeit von Energie (2,9) an dritter Stelle. „Ein Qualitätsmakler wie Raiffeisen Immobilien kann hier wichtige Unterstützung leisten. Unsere Kolleg:innen sind bestens ausgebildet und regional vernetzt. Das erleichtert das Finden eines passenden Objektes zum fairen Preis ebenso wie die Suche nach dem geeigneten Käufer oder Mieter.“, sind die Sprecher von Raiffeisen Immobilien, Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger und Prok. Peter Mayr überzeugt.

1) Computer Assisted Web Interviews, durchgeführt vom Österr. Gallup Institut im März 2023; N = 1000, repräsentativ für die österreichische Bevölkerung von 20 bis 65 Jahren;



Mieter:innen im privaten Wohnbau sind hinsichtlich Leistbarkeit besonders stark belastet: 36% sehen ihr größtes persönliches Wohnproblem darin sich die Energiepreise leisten zu können, verglichen mit nur 18% der Hauseigentümer:innen. Die Leistbarkeit von Miete bzw. Kreditrückzahlung stellt für 18% der Mieter:innen, aber nur 12% der Hauseigentümer:innen das Haupt-Wohnproblem dar. Die Kosten für Heizung und Strom sind auch für junge Menschen eine besonders große Herausforderung, für 33% der 20- bis 30-jährigen sind sie das größte persönliche Wohnproblem.

Die Umfrageergebnisse bestätigen damit die Erfahrung der Raiffeisen Immobilien Expert:innen aus dem täglichen Maklergeschäft: „Junge Menschen und solche mit niedrigerem Einkommen haben Probleme Immobilien-Eigentum zu finanzieren bzw. die hohen Energiekosten zu stemmen. Ein großer Teil der Bevölkerung ist jedoch von diesen Themen weit weniger betroffen – nämlich jene Menschen, die ein Eigenheim besitzen und dieses entweder bereits ausbezahlt haben oder noch von den günstigen Kreditkonditionen der letzten Jahre profitieren.“ meinen dazu Peter Weinberger und Peter Mayr. Laut Umfrage wohnen übrigens 53% im Eigentum.

Immobilien-Eigentum wichtig für Altersvorsorge

Weil die Finanzierung von Immobilien durch die steigenden Zinsen und die restriktive Kreditvergabe im Zuge der KIM-Verordnung erschwert ist, sind derzeit lt. Raiffeisen Immobilien Mietobjekte als Alternative zum Kauf stark nachgefragt. „Wir rechnen daher mit weiter steigenden Mietpreisen, vor allem in den Ballungszentren. Aber nur ein Eigenheim sichert die Altersvorsorge – deshalb muss es auch Lösungen für die Schaffung von Eigentum geben. Hier sind alle gefordert, von der Politik, die entsprechende Rahmenbedingungen schafft, bis zu den Bundesländern, Städten und Gemeinden, die für mehr leistbares Bauland sorgen müssen. Eine ausbezahlte Immobilie ist unbestritten der beste Schutz vor Inflation und Altersarmut.“, so Peter Mayr.

Und wieviel geben die Österreicher:innen nun generell fürs Wohnen aus? In der Gruppe mit einem Monatseinkommen bis 1.500 Euro hat die Mehrheit mit 56% Wohnkosten bis zu 500,- Euro monatlich; in den darüber liegenden Einkommensgruppen mit einem Monatseinkommen bis zu 2.500,- Euro dominieren jedoch bereits mehrheitlich (54%) Ausgaben von 501,- bis 1000,- Euro p.M. Verglichen mit dem Vorjahr zeigt sich ein signifikanter Anstieg der Personen mit Wohnausgaben von 501 bis 1000 Euro um 5 Prozentpunkte auf 47% der Befragten. (Wohnkosten: Miete oder Darlehensrückzahlung plus Betriebskosten, aber ohne Heizung & Strom).

Ausstattungs-Hitliste: Solide Bauweise vor niedrigem Energieverbrauch

Abgefragt wurde in der Raiffeisen Immobilien Wohntrend-Studie auch die Wichtigkeit von Ausstattungsmerkmalen einer Immobilie. Hier liegt klar die „solide Bauweise“ voran, sie ist 86% der Befragten sehr wichtig. Auf den Plätzen zwei und drei folgen der niedrige Energieverbrauch mit 67% und hellen, sonnigen Räumlichkeiten mit 66% sowie ausreichend Platz mit 59%. Am wenigsten Relevanz besitzen Ladestationen für E-Autos, die nur 9% als sehr wichtig erachten, sowie eine luxuriöse Ausstattung der Immobilie mit gerade einmal 4%. Der Jahresvergleich zu 2022 zeigt eine abnehmende Bedeutung jener Features, die



Energie benötigen wie Klimaanlage, Ladestation für E-Autos oder Gemeinschaftsräume wie Sauna.

Befragt für welche Ausstattungsmerkmale einer Immobilie man bereit wäre tatsächlich Geld in die Hand zu nehmen führt die Energieeffizienz deutlich: 74% würden demnach für ein Zuhause mit niedrigem Energieverbrauch mehr bezahlen, 70% für helle, sonnigen Räumlichkeiten, 69% für Freiflächen wie Garten, Balkon bzw. Terrasse.

Energie und Leistbarkeit zentrale Themen im Jahr 2023

Die Umfrage zeigt deutlich wie stark die Themen Energie und Leistbarkeit den Immobilienmarkt prägen – ein Trend, den man auch bei Raiffeisen Immobilien bestätigen kann: Die zentralen Fragen der Käufer:innen drehen sich um Energieeffizienz, die Möglichkeit einer Kreditfinanzierung sowie um die Einschätzung, wieviel Platz man sich angesichts des noch immer hohen Preisniveaus leisten kann und möchte. Auf den Neubau kommen daher enorme Herausforderungen zu: „Es wird zukünftig energieeffizienter, wirtschaftlicher und kostengünstiger gebaut werden müssen.“, ist Peter Weinberger überzeugt.

„Die aktuelle Gallup Umfrage zeigt, dass 2023 ein herausforderndes Jahr für die Immobilienwirtschaft ist. Qualitätsberatung im Maklerbereich ist wichtiger denn je zuvor. Wir sind hier sehr gut gerüstet und setzen auf die Kompetenz unserer Mitarbeiter:innen und werden sie in zentralen, aber auch neuen Bereichen wie Energieberatung und Liegenschaftsbewertung weiter ausbilden und unterstützen. Denn nur mit top-ausgebildeten Mitarbeiter:innen können wir erfolgreich am Markt agieren und schwierige Zeiten überwinden.“, resümieren Peter Weinberger und Prok. Peter Mayr.



Über Raiffeisen Immobilien Österreich

Unter dem Dach der Marke „Raiffeisen Immobilien“ arbeiten die Immobilienmakler- und Immobilientreuhandgesellschaften der österreichischen Raiffeisenbanken zusammen. Ziel ist es, Kund:innen bundesländerübergreifend zu betreuen sowie gemeinsam am Markt aufzutreten und so Synergien zu heben.

Die Gruppe ist Markt- und Kompetenzführer in Österreich und bietet umfassenden Service in allen Fragen rund um Immobilien – von der Objektsuche über Verkauf/Vermietung bis zu Bewertungsgutachten und Investmentimmobilien. Mit einem Honorarumsatz von rund 38 Mio. EUR ist Raiffeisen Immobilien Österreichs größte Verbundmakler-Organisation. Auch in den Kategorien "Wohnen" (Wohnobjekte wie Häuser, Eigentumswohnungen), "Grundstücke" und "Gewerbe" ist Raiffeisen Immobilien die Nummer Eins.²

Rückfragen:

Mag. Anita Köninger

Marketing & PR

Raiffeisen Immobilien NÖ Wien Burgenland

F.-W.-Raiffeisen-Platz 1, A-1020 Wien

Tel. +43-(0)517 517-33

E-Mail: anita.koeninger@riv.at

www.raiffeisen-immobilien.at

2) Quelle: Makler-Ranking des Branchen-Fachmediums Immobilien Magazin, 05/2023