

## Presseinformation

St. Pölten, 27.09.2021

### Wohnbaustudie 2021:

## Immer weniger können sich Eigentum leisten – Österreich Schlusslicht im EU-Vergleich

- 55 Prozent der Österreicher wohnt im Eigentum (74 Prozent sind es in ganz Niederösterreich)
- 39 Prozent in Österreich wollen in den nächsten Jahren Eigentum erwerben (11 Prozent in Niederösterreich)
- Im Vergleich leben im Schnitt 70 Prozent der europäischen Bevölkerung im Eigentum
- 72 Prozent der Österreicher sind zufrieden mit aktueller Wohnsituation (73 Prozent in Niederösterreich)
- Zahl der Neukredite für Wohnraumfinanzierungen ist in der Sparkassengruppe 2020 weiter gestiegen

Im Rahmen einer repräsentativen Wohnstudie von IMAS International im Auftrag der Erste Bank, Sparkassen und Bausparkasse, die im Februar 2021 die aktuelle Wohnsituation der Österreicher abgefragt hat, gaben 39 Prozent aller Mieter in Österreich an, in den nächsten Jahren Eigentum erwerben zu wollen, 2018 waren es noch 49 Prozent (in Niederösterreich hat sich der Wert von 13 auf 11 Prozent verringert – hier liegt der Wert im Vergleich zu Gesamtösterreich deutlich niedriger, da mit 74 Prozent der Eigentumsanteil bereits sehr hoch ist). Helge Haslinger, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Niederösterreich Mitte West und Obmann Stv. des Landesverbandes der Niederösterreichischen Sparkassen dazu: „Die Wohnstudie 2021 liefert hier österreichweit eine klare Antwort für diesen deutlichen Rückgang: Fast die Hälfte der Befragten in Österreich gibt an, dass diese zwar gerne Eigentum erwerben möchte, sich dieses aber nicht leisten kann.“ Besonders davon betroffen ist die Altersgruppe der 18- bis 35-Jährigen (54 %), also genau jene Zielgruppe, die sich ersten Wohnraum schaffen möchte.

Wohnen wird immer teurer. Bereits seit der Finanzkrise 2008 wird vermehrt auf den „sicheren Hafen“ Immobilien gesetzt, aber das Angebot am Wohnungsmarkt ist nicht entsprechend mitgewachsen. Die Pandemie gibt diesem Trend in den vergangenen Monaten einen zusätzlichen Schub und die Experten der Österreichischen Nationalbank schätzen, dass sich österreichische Wohnimmobilien im Jahr 2020 um beachtliche sieben Prozent verteuert haben. 2019 betrug der durchschnittliche Preisanstieg nur 3,9 Prozent. Gleichzeitig sind die durchschnittlichen Einkommen der Österreicher nicht gestiegen. Laut Deloitte Property Index mussten in Österreich 2020 für einen durchschnittlichen Wohnraum (70 m<sup>2</sup>) zehn durchschnittliche Bruttojahresgehälter bezahlt werden. 2019 waren es noch sechs durchschnittliche Bruttojahresgehälter. Helge Haslinger: „Wie sich dieser Markt weiterentwickelt, hängt stark vom weiteren Verlauf der Pandemie, der Zins- und Baurohstoffpreisentwicklung ab. Derzeit ist aber nicht davon auszugehen, dass sich die Dynamik am Immobilienmarkt wesentlich abschwächt und das zeigt auch Auswirkungen bei der aktuellen Wohnsituation der ÖsterreicherInnen.“

### Mehrheit wohnt in Eigentum

Laut einer Eurostat-Statistik\* leben rund 55 Prozent der Österreicher im Eigentum. Vergleicht man diese Daten mit jenen der EU27, zeigt sich, dass es hier einen ziemlichen Aufholbedarf gibt. Denn durchschnittlich 70 Prozent der europäischen Bevölkerung darf sich über ein Eigenheim freuen.

Große Unterschiede bei der Relation von Eigentum und Miete gibt es in Österreich vor allem zwischen Stadt und Land. Während am Land 72 Prozent der Personen in ihrem eigenen Heim wohnen (in Niederösterreich 74 Prozent), sind es in Wien nur 25 Prozent der Befragten. Neben dem allgemeinen Stadt-Land-Gefälle spielt hier im Speziellen ebenso die traditionelle Versorgung mit gemeinnützigen- bzw. geförderten Wohnungen eine Rolle. Andreas Kaim, Vorstand der s Bausparkasse: „Der niedrige Eigentumsanteil im urbanen Raum hängt unmittelbar mit der Preissituation zusammen. Überall dort, wo Immobilien noch günstig zu haben sind, wird gekauft und nicht gemietet. Im derzeit vergleichbar günstigen Burgenland ist zum Beispiel der Eigentumsanteil mit 77 Prozent am höchsten in Österreich.“

## **72 Prozent in Österreich sind zufrieden mit der Wohnsituation**

Obwohl die Österreicher in den vergangenen Monaten sehr viel Zeit in den eigenen vier Wänden verbracht haben, ist die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnsituation deutlich gestiegen. Heute sind 72 Prozent der Befragten „sehr zufrieden“ mit ihrer Wohnsituation (in Niederösterreich sind es 73 Prozent). 2020 waren es österreichweit nur 66 Prozent. Andreas Kaim dazu: „Aber in den vergangenen Monaten spielte das Thema Wohnen nur eine untergeordnete Rolle. Die Themen Gesundheit und Jobsicherheit waren die dominierenden Themen bei den Österreichern.“ Was sich österreichweit aber deutlich zeigt, ist, dass Eigentümer wesentlich zufriedener (+ 20 Prozent) mit ihrer Wohnsituation sind als Mieter. „Ein Unterschied in der Zufriedenheit zwischen Mieter und Eigentümer hat zwar schon immer bestanden, aber 2021 ist dieser weiter gestiegen“, so Andreas Kaim.

Aus der aktuellen Wohnstudie geht aber auch klar hervor, dass sich 21 Prozent der Befragten (in Niederösterreich sind es 20 Prozent) mehr Platz wünschen. Andreas Kaim: „Gerade in Zeiten von Lockdowns, Homeoffice und Homeschooling konnte es in einer Wohnung sehr schnell eng werden.“ Besonders junge Erwachsene zwischen 18 und 34 Jahren (37 %), Mieter (33 %) und Mehrpersonenhaushalte (33 %) hätten derzeit das Bedürfnis nach mehr Wohnfläche.

## **Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen unverändert**

Aufgrund der günstigen Konditionen für Wohnraumfinanzierungen konnte die Sparkassengruppe 2020 bei der Zahl der Neukredite für Wohnraumfinanzierungen im Vergleich zu 2019 weiter zulegen. „Vergangenes Jahr hat die Sparkassengruppe 28.700 Menschen ihren Wohnraum erfüllt. Das sind um 1.700 Finanzierungsabschlüsse mehr als noch 2019“, so Helge Haslinger. Dabei betrug die durchschnittliche Finanzierungshöhe 230.000 Euro. 2018 lag die Höhe noch bei 192.000 Euro. Das ist im Vergleich zum Jahr 2018 ein Anstieg um 20 Prozent. Bei den Niederösterreichischen Sparkassen entwickelte sich das Wohnbau-Finanzierungsvolumen von 564,8 Mio. Euro (2018) auf 890,4 Mio. Euro (2020), das ist ein Anstieg um 58 Prozent. Im Schnitt hatten Wohnraumkredite eine Laufzeit von 25 Jahren bei einem Eigenmittelanteil von 20 Prozent. Aufgrund der günstigen Konditionen, waren auch 80 Prozent der Finanzierungen Fixzins-Kredite. „Hier agierten die Kunden sehr vernünftig. Mit Fixzinssätzen sicherten sie sich das niedrige Zinsniveau für die nächsten 15 oder 20 Jahre. Das Haushaltsbudget bleibt planbar und auch mögliche Leitzinssteigerungen rauben einem nicht den Schlaf.“

## **Rate oder Miete**

Für alle Menschen, die aktuell arbeitslos oder in Kurzarbeit sind und somit Existenzängste haben, rückt das Thema Wohnwünsche situationsbedingt gerade in den Hintergrund.

„Auf der anderen Seite, sollten alle die es sich leisten können eine Investition ins Eigenheim überlegen. Stellt man die monatliche Miete der Kreditrate gegenüber und bedenkt dabei den Anlagewert bzw. die Wertsteigerung, ist eine detaillierte Betrachtung auf jeden Fall sinnvoll“, so Helge Haslinger. Die aktuelle durchschnittliche Nettomiete einer freifinanziert errichteten Wohnung in Niederösterreich beträgt EUR 8,37/m<sup>2</sup> (Quelle: Exploreal). Das macht bei einer Wohnungsgröße von 115,1 m<sup>2</sup> 963 Euro monatliche Miete aus. Die Ratenrückzahlungen für eine Finanzierung von 230.000 Euro auf 25 Jahre beträgt 931 Euro.

\* Quelle: <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-1a.html>

#### **Zum Studiendesign:**

In einer in der Zeit von 1. bis 23. Februar 2021 durchgeführten Telefon-Befragung wurde die Wohnsituation der österreichischen Bevölkerung ab 18 Jahren erhoben sowie deren Wünsche und Bedürfnisse zur Veränderung. Insgesamt wurden 1.350 Interviews in ganz Österreich durchgeführt. Pro Bundesland wurden 150 Personen befragt.

Aus Gründen der Lesbarkeit haben wir geschlechtsspezifische Schreibweisen in der männlichen Form gewählt, stets sind aber Frauen wie Männer angesprochen.

#### **Rückfragen:**

s Bausparkasse, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Monika Gröger, Tel. 050100 DW 29725, Telefax: 0501009 – 29326, E-Mail: [monika.groeger@sbausparkasse.at](mailto:monika.groeger@sbausparkasse.at)

Sparkasse Niederösterreich Mitte West

Florian Haiderer, Leiter Werbung & Öffentlichkeitsarbeit, Tel. 05 0100 DW 73325, E-Mail: [florian.haiderer@spknoe.at](mailto:florian.haiderer@spknoe.at)

Unterlagen verfügbar unter: <https://www.sparkasse.at/noe/presseaussendungen>

**Erste Bank und Sparkassen** gehören zu Österreichs größten AnbieterInnen von Finanzdienstleistungen. Rund 15.300 MitarbeiterInnen betreuen in knapp 1.100 Filialen und Bankstellen über 3,8 Millionen KundInnen. Im Jahr 2020 haben Erste Bank und Sparkassen mehr als 28.700 Menschen den Traum der eigenen vier Wänden erfüllt, 265 Millionen Euro Zinsen an heimische SparerInnen ausgeschüttet und mehr als 21.100 JungunternehmerInnen geholfen ihr Unternehmen zu gründen und aufzubauen.

---

Die **s Bausparkasse** ermöglicht seit 1941 österreichweit leistbares Wohnen – einfach und sicher. Wir leisten einen Beitrag zur privaten Vermögensbildung durch Ansparprodukte inklusive staatlicher Prämie und sind verlässlicher Partner bei stabilen Wohnraumfinanzierungen. Das sehen andere genauso: "Der Börsianer" zeichnete 2020 die s Bausparkasse bereits zum fünften Mal als beste Bausparkasse des Landes aus.

---