



Wohnen in Österreich im internationalen Vergleich noch leistbar

73% der Österreicher:innen sind der Meinung dass sich Wohnen in den letzten Jahren stärker verteuert hat als andere Lebensbereiche. Ihre persönliche Leistungssituation schätzen die Meisten aber als durchaus gut ein. Objektiv betrachtet liegt die Leistbarkeit von Wohnraum hierzulande im internationalen Vergleich im Mittelfeld. Im Schnitt wendeten die Österreicher:innen 2021 rund 18% des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen auf. 2022 dürfte dieser Wert aufgrund steigender Preise für Strom und Gas sowie der Zinswende etwas höher ausfallen.

„Wohnen ist immer weniger leistbar.“ So liest und hört man es überall, und auch Herr und Frau Österreicher sehen das so: In einer von Raiffeisen Immobilien Österreich, der Immobilienmakler-Organisation der Raiffeisenbanken Gruppe, bei Gallup in Auftrag gegebenen Umfrage* sehen 71% der Befragten in der Schaffung leistbaren Wohnraums die größte Herausforderung der Immobilien-Branche – weit vor Nachhaltigkeit & Klimaschutz mit 14% und Versiegelung & Bodenverbrauch mit 13%. 73% sind der Meinung, dass sich das Wohnen in den letzten Jahren stärker verteuert hat als andere Lebensbereiche, 64% denken dass junge Menschen ohne Unterstützung ihrer Familie kaum mehr selbst Wohnraum schaffen können. 56% halten es für Familien mit Kindern für nahezu unmöglich eine passende und bezahlbare Mietwohnung zu finden. Und lediglich 8% sind überzeugt, dass der Staat die Menschen ausreichend unterstützt, damit sie sich das Wohnen leisten können.

Persönliche Leistbarkeit für die Meisten gegeben

Gefragt nach der persönlichen Situation gab bei der Umfrage jedoch fast die Hälfte (45%) der Österreicher:innen an, sich das Wohnen gut leisten können. 43% sagten „es ist manchmal angespannt, aber noch leistbar“ und nur 13% sehen ihre persönliche Leistungsgrenze beim Wohnen erreicht oder gar überschritten.

„Als Österreichs größter Makler-Verbund ist es uns – getreu unserem Motto „Ganz bei Ihnen“ - sehr wichtig ein Ohr für die Sorgen unserer Kund:innen zu haben. Daher haben wir unsere jährlichen Gallup-Umfrage heuer DEM großen Branchen-Thema gewidmet, der Leistbarkeit des Wohnens.“, erläutern die Sprecher von Raiffeisen Immobilien, Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger und Peter Mayr, die Beweggründe hinter der Studie. „Dieses Meinungsbild wollten wir aber auch mit der Lage in anderen Ländern Europas vergleichen. Denn das Thema Leistbarkeit ist natürlich kein rein österreichisches. Raiffeisen Research hat daher einen Blick über die Landesgrenzen geworden.“

*Österr. Gallup Institut, Computer Assisted Web Interviews, März 2022, repräsentativ für die österr. Bevölkerung zwischen 20-65 Jahren; N = 1000

RAIFFEISEN IMMOBILIEN VERMITTLUNG GES.M.B.H.

Zentrale: Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, 1020 Wien | t +43 (0) 517 517 | f + 43 (0) 517 517 800 | office@riv.at
raiffeisen-immobilien.at | FN: 90559 a, HG Wien | DVR-Nr. IVD 044 1333 | UID: ATU 16030505 | Bankverbindung:
RLB NÖ-Wien, BLZ 32000, Konto 75002 | IBAN AT25 3200 0000 0007 5002 | BIC: RLNWATWW

Leistbarkeit im EU-Vergleich im Mittelfeld

Die Analyse von Raiffeisen Research zeigt, dass Wohnen in Österreich im internationalen Vergleich relativ gut leistbar ist. 2020 wendeten die Österreicher:innen demnach für Wohnkosten (Eigentum und Miete im Schnitt gesehen) 17,7% des verfügbaren Haushaltseinkommens auf. Die durchschnittliche Mietbelastung lag mit 21,8% des Haushaltseinkommens etwas höher. Mit beiden Werten liegt Österreich im Vergleich der EU-Länder im Mittelfeld, weit hinter Ländern wie den Niederlanden oder Griechenland. (Quelle: Eurostat; Wohn/Mietkosten inkl. Kosten für Sanierung, Heizung, Warmwasser). Die aktuellsten verfügbaren Zahlen der Statistik Austria für Österreich aus dem Jahr 2021 zeigen einen gleichbleibenden Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen von 18%. Klar ist aber auch: „Steigende Preise von Strom und Gas sowie die Zinswende bedeuten vor allem eines: Haushalte werden 2022 und 2023 einen größeren Teil ihres Einkommens für „Wohnen“ aufwenden müssen. Bei einer angenommenen Verdoppelung der Energiekosten schätzen wir den Anteil der gesamten Wohnkosten am Einkommen 2022 auf rund 22%, nach 18% in 2021. Die Jahre mit relativ stabiler Wohnkostenbelastung dürften somit vorbei sein.“, so Casper Engelen, Ökonom bei Raiffeisen Research.

Personen mit geringem Einkommen stärker belastet

Deutlich angespannter ist die Situation für Menschen mit geringem Einkommen (verfügen über weniger als 60% des äquivalisierten Median-Nettohaushaltseinkommens). Diese Bevölkerungsgruppe musste in Österreich 2020 lt. Eurostat 40,6% ihres Einkommens für das Wohnen aufwenden. Aber selbst damit lag die Alpenrepublik nur leicht über dem EU-Schnitt von 37,8%. Auch die Umfrage von Raiffeisen Immobilien aus dem März 2022 zeigt Probleme mit der Leistbarkeit des Wohnraums bei Menschen mit niedrigem Einkommen: Fast jede dritte Person (31%) mit einem Monats-Einkommen bis zu 1.500 Euro gab dort an, sich das Wohnen kaum mehr leisten zu können. Dieser Aussagen stimmten auch überdurchschnittlich viele Pensionist:innen (19%) sowie nicht berufstätige Menschen (22%) zu, ebenso wie Pflichtschulabsolvent:innen (23%). Im Österreich-Schnitt sahen hingegen nur 13% die Leistbarkeitsgrenze überschritten bzw. erreicht.

Zinsseitiger Gegenwind für Immobilienkreditnehmer

Die Immobilienpreise sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, das Thema Leistbarkeit wird daher auch beim kreditfinanzierten Eigenheimerwerb schon seit geraumer Zeit heiß diskutiert. Allerdings stand den Preisanstiegen von Haus, Wohnung und Grund bisher der kontinuierliche Zinsrückgang gegenüber, sodass die monatliche Kreditbelastung kaum angestiegen ist. Nun ist der zinsseitige Rückenwind für Immobilienkreditnehmer jedoch in Gegenwind umgeschlagen. Die Zinswende ist in vollem Gange, was Haushalte mit variabel verzinsten Immobilienkrediten bereits zu spüren bekommen. Der Zinsanstieg steht dabei erst am Anfang, 2023 dürften die Zinsen variabler Immobilienkredite auf über 3% klettern. Ein Haushalt, der 2021 ein Einfamilienhaus (Ö-Durchschnitt) mit einem variablen Kredit finanziert hat, musste für Zinsen und Tilgung im Vorjahr etwa 30% des Haushaltseinkommens (Median) aufwenden. Trotz des absehbaren Zinsanstiegs dürfte die Kreditbelastung desselben Haushaltes 2023 dennoch weniger als 40% des Einkommens betragen. Wer vor 2019

sein Eigenheim erworben hat, sollte in den nächsten Jahren trotz Zinsanstiegs nicht mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens für Zinsen und Tilgung aufwenden müssen. Generell gilt: Je länger der Kauf zurückliegt, desto vorteilhafter wirkt sich die Kombination aus niedrigeren Kaufpreisen und zwischenzeitlichen Tilgungen auf die monatliche Kreditbelastung in Zeiten der Zinswende aus. „Den privaten Haushalten bläst zinsseitiger Gegenwind entgegen. Der Anstieg der monatlichen Belastung schmerzt, sollte aber nicht über die Schmerzgrenze hinausgehen“, so Matthias Reith, Senior Ökonom bei Raiffeisen Research.

Preise: Ende der sorglosen Schönwetterperiode, aber wohl kein Kälteeinbruch

Die Zinswende ist es aber auch, die für eine deutliche Abflachung des Preisauftriebs auf dem österreichischen Immobilienmarkt spricht, und damit gegen ein ungebremses „weiter so“. Und das sollte kein Ausreißer sein, sondern vielmehr Auftakt zu einer insgesamt merklich langsameren „Fahrtgeschwindigkeit“. Die Zeit hoher Preisanstiege geht zu Ende. Ob es auch zum Einlegen des Rückwärtsgangs kommt, hängt maßgeblich davon ab, wie stark dem Immobilienmarkt der zinsseitige Gegenwind entgegenbläst. Zweifellos gilt: „Das Zinsrisiko ist momentan das größte Risiko für den Immobilienmarkt. Die Unsicherheit ist groß, gleichwohl dürften die erwarteten Zinsanstiege nicht ausreichen, um eine länger anhaltende oder scharfe Preiskorrektur herbeizuführen“, analysiert Reith. Gegen einen starken Preisrückgang spricht zudem die Tatsache, dass der Höhenflug nicht mit dem Aufbau struktureller Fehlentwicklungen „erkauft“ worden ist. Denn ein überdimensionierter Bausektor oder ausufernde Verschuldung der privaten Haushalte waren klare Warnsignale in Irland und Spanien, deren unrühmliche Immobilienblasen der frühen Nullerjahre mit der Finanzkrise geplatzt sind wie Seifenblasen. Warnsignale, die in Österreich in dieser Form aber nicht vorzufinden sind. Es gilt also: „Was hoch gestiegen ist, muss nicht zwangsläufig tief fallen“, so Reith.

Wunsch nach staatlicher Unterstützung

Und welche Maßnahmen sind nach Meinung der Österreicherinnen und Österreicher geeignet, um leistbaren Wohnraum zu schaffen? Hier sehen die Menschen lt. Raiffeisen Immobilien-Umfrage in erster Linie den Staat in der Pflicht. Mit einem Mittelwert von 1,6 führen „Förderungen für junge Menschen, damit sie sich Eigentum schaffen können“ das Ranking an, gefolgt von „Mehr Förderungen für die Sanierung gebrauchter Immobilien“ und „mehr sozialem Wohnbau“ (jeweils Mittelwert 1,7). Nur 10% der Befragten (Mittelwert 3,0) meinen, es sei gar keine Regulierung nötig.

Gebrauchte Immobilien als Schlüssel zum leistbaren Wohnen

Die Experten von Raiffeisen Immobilien sehen jedoch auch andere Möglichkeiten, um mehr leistbaren Wohnraum zu schaffen. „Natürlich sind Förderungen und mehr sozialer Wohnbau wichtig und notwendig, vor allem für Menschen mit geringerem Einkommen. Eine große „Stellschraube“ wird in der Leistbarkeitsdebatte aber häufig übersehen: die gebrauchten Immobilien.“, meint Peter Weinberger. Gebrauchte Objekte machen 99% des heimischen Immobilienbestandes aus. Wenn es gelänge, mehr davon für den Markt verfügbar zu machen, könnte sich das dämpfend auf die Preissituation auswirken. Gut für die Umwelt wäre es ebenfalls: Die Sanierung gebrauchter Häuser verbraucht weniger Rohstoffe und CO₂ als

der Neubau, und es wird kein zusätzlicher Boden versiegelt. In Zeiten explodierender Rohstoffkosten sind Umbau und Sanierung überdies oftmals kostengünstiger als ein kompletter Neubau. Aber: „Die Zeiten sind unsicher – Stichwort Krieg, Stichwort Inflation. Daher „hor-ten“ viele Eigentümer ihre gebrauchten Immobilien. Wer nicht muss verkauft nicht. Und vor der Vermietung scheuen viele aus Rechtsunsicherheit oder Angst vor Problemen zurück.“, erläutert Peter Mayr.

Vermieten vereinfachen

Maßnahmen, die geeignet sind, mehr Altbestand auf den Markt zu bringen, sieht man daher bei Raiffeisen Immobilien positiv. Ein Beispiel dafür wären etwa rechtliche Erleichterungen und Förderungen für Landwirte, die vorhandene landwirtschaftliche Gebäude für Wohnzwecke umbauen und vermieten wollen. Derzeit scheitert das häufig an Rechtsfragen. Peter Weinberger: „Auch die lange angekündigte Modernisierung und Flexibilisierung des Mietrechtes ist dringend geboten, um das Vermieten vor allem für Privatpersonen zu erleichtern. Man sollte kein Jus- oder Immobilienstudium benötigen, um eine Eigentumswohnung vermieten zu können.“ Potentielle Vermieter sind jedenfalls gut beraten, die Dienste eines kompetenten Immobilien-Maklers in Anspruch zu nehmen, um rechtliche Probleme zu vermeiden. Raiffeisen Immobilien bietet daher seit kurzem auch für Vermieter eine „Leistungsgarantie“, bestehend aus 6 Servicepaketen mit insgesamt 39 Dienstleistungen. Deren Erbringung wird mit dem Vermieter bei Beauftragung verbindlich vereinbart. Der Bogen spannt sich dabei von der Objektaufnahme samt Profi-Fotos oder 360°-Videos über die Besorgung fehlender Unterlagen und die professionelle Vermarktung bis zur Abwicklung der Objektübergabe. Peter Mayr: „Versprechen können viele, garantierte Leistungen in gewohnter Raiffeisen-Qualität für Vermieter gibt es nur bei uns.“

Leistbarer Wohnraum in ländlichen Regionen

Gerade in ländlichen Regionen sieht man bei Raiffeisen Immobilien großes Potential für die Schaffung leistbaren Wohnraumes. „Viele Ortskerne liegen brach. Hier gibt es enorme Flächen die – entsprechend gewidmet und adaptiert – auch für Wohnzwecke genützt werden könnten. Das würde die Gemeinden beleben, brächte Arbeitsplätze und Steuereinnahmen. Gleichzeitig könnte aus Leerständen leistbarer Wohnraum geschaffen werden. Zu vergleichsweise günstigen Preisen, und ganz ohne weiter Bodenversiegelung.“, zeigen sich Peter Mayr und Peter Weinberger überzeugt. In Niederösterreich plant Raiffeisen Immobilien daher – gemeinsam mit lokalen Raiffeisenbanken – eine Initiative zur Belebung der Ortskerne.

Weitere Informationen zum Thema finden Sie im [Pressebereich](#) auf [raiffeisen-immobilien.at](https://www.raiffeisen-immobilien.at)

Fotos vom Pressefrühstück „Leistbares Wohnen“ am 10.08.2022 zum honorarfreien Download stehen Ihnen unter dem folgenden Link zur Verfügung: <https://www.apa-fotoservice.at/galerie/30006>

Über Raiffeisen Immobilien Österreich

Unter dem Dach der Marke „Raiffeisen Immobilien“ arbeiten die Immobilienmakler- und Immobilientreuhandgesellschaften der österreichischen Raiffeisenbanken Gruppe zusammen. Ziel ist es, Kund:innen bundesländerübergreifend zu betreuen sowie gemeinsam am Markt aufzutreten und so Synergien zu heben. Raiffeisen Immobilien 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 298 Mitarbeiter:innen an über 95 Standorten und einem Honorarumsatz von rund € 38 Mio. ist die Gruppe Österreichs größte Verbundmakler-Organisation und der Marktführer bei Liegenschaftsbewertungen.

Über Raiffeisen Research

Raiffeisen Research ist der etablierte Research-Provider für den Raiffeisen Sektor Österreich. Das Research Team analysiert sowohl die Eurozone als auch die Volkswirtschaft Österreich sowie alle internationalen und am Kapitalmarkt relevanten Themen wie Notenbanken, Benchmarkzinsen oder Währungen. Zudem werden zirka 100 internationale/westeuropäische Aktien-Einzeltitel für den österreichischen Raiffeisensektor analysiert. Im institutionellen Aktiengeschäft sind es rund 100 Titel aus Österreich und Zentral- und Osteuropa (CEE). Darüber hinaus wurde in den letzten Jahren ein Immobilien- Research Österreich (inkl. der Bundesländer) etabliert. Zum Analysespektrum von Raiffeisen Research gehört auch die gemeinsame Analyse der Gesamtregion CEE bzw. der Märkte der Raiffeisen Bank International mit den Analystenkollegen vor Ort in 13 CEE-Ländern. Raiffeisen Research fungiert als erster Ansprechpartner österreichischer, deutschsprachiger und internationaler Medien bei Österreich- und CEE-Themen.

Rückfragen:

Mag. Anita Köninger

Leitung Marketing & PR

Raiffeisen Immobilien NÖ Wien Burgenland

Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1, A-1020 Wien

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

E-Mail: anita.koeninger@riv.at

www.raiffeisen-immobilien.at