

Bausparkassenverband: Aktuelle Wohnsituation, künftige Bedarfslagen & demographische Herausforderungen

- **Jeder fünfte Österreicher plant Erwerb von Wohneigentum in den kommenden Jahren**
- **Jeder dritte Österreicher fühlt sich durch Wohnkosten belastet**
- **Nur jede sechste Wohnung aktuell „pflegebedarfsgerecht“**
- **Ausblick: Bausparkassen erwarten eine Steigerung in den Wohnraumfinanzierungen**

Etwas mehr als die Hälfte der Österreicherinnen und Österreicher ist mit ihrer aktuellen Wohnsituation sehr zufrieden, allerdings fühlt sich jeder Dritte zu Beginn der 2020er Jahre durch Wohnkosten belastet – das ist eines der zentralen Ergebnisse einer aktuellen Umfrage von Integral im Auftrag des Bausparkassenverbands, die Ende Jänner/Anfang Februar 2020 repräsentativ für die österreichische Bevölkerung durchgeführt worden ist. *„Die Wohlfühlkaiser Österreichs wohnen im Eigenheim – es ist also kein Wunder, dass zwei Drittel aller Mieter sich ebenfalls Eigentum wünschen. Als Hauptgrund, kein Eigentum zu begründen, wird mangelnde Leistbarkeit genannt – genau hier möchten wir als Bausparkassenverband im neuen Jahrzehnt ansetzen, um immer mehr Österreichern ihren Traum vom Eigenheim zu ermöglichen“*, erklärte Werner Rodax, Vorstandsvorsitzender der start:bausparkasse und Sprecher des Bausparkassenverbands Österreich.

Eigentümer doppelt so zufrieden wie Mieter

Wie die Umfrageergebnisse zeigen, geben 55% der Befragten an, mit der aktuellen Wohnsituation sehr zufrieden zu sein. Besonders zufrieden zeigt sich die Altersgruppe der 50-69-Jährigen (63%), Menschen, die im Burgenland und NÖ leben (67%), und in kleineren Orten bis 5.000 Einwohner (61%). Darüber hinaus zeigt sich, dass Eigentümer durchwegs zufriedener sind als Mieter, ein (Reihen)Haus im Eigentum kann als Zufriedenheitsbooster (72%) wahrgenommen werden, während Mieter nur zu 36% angeben, sehr zufrieden mit der aktuellen Wohnsituation zu sein. *„Der Zufriedenheitsgrad der Eigentümer ist doppelt so hoch wie bei Mietern“*, kommentiert Werner Rodax.

Diese Entwicklungen lassen sich auch bei der aktuell gefühlten Belastung durch Wohnkosten ableiten: Mieter (50%) fühlen sich im Durchschnitt etwa doppelt so stark belastet wie Wohnungseigentümer (26%), Frauen (37%) deutlich stärker als Männer (29%). Zwei Drittel der Mieter wünschen sich Eigentum – besonders jüngere Menschen unter 30 träumen von den eigenen vier Wänden: *„Auch wenn die jüngere Generation in anderen Lebensbereichen auch auf Sharing-Modelle zurückgreift, scheinen beim Wohnen konservative Werte zu gelten: 8 von 10 der Unter-30-Jährigen bevorzugen Wohnen im Eigentum“*, so Werner Rodax.

Nur jede sechste Wohnung pflegebedarfsgerecht

Wirft man einen Blick auf die Top-Ärgernisse, so liegt Lärm durch Nachbarn mit 20% an der Spitze, knapp vor Wohnkosten (19%) und zu geringem Wohnraum (17%). Lärm durch Nachbarn ist für 31%

der Wiener ein großes Thema, über zu wenig Wohnraum klagen vor allem 16-29-Jährige (31%), während 21% der 50-69-Jährigen darüber klagen, dass ihre Wohnsituation nicht barrierefrei ist. In Bezug auf eine potenzielle Pflegebedürftigkeit gibt nur etwa jeder sechste an, dass die aktuelle Wohnsituation darauf ausgerichtet sei. 14% geben an, dass diese nicht geeignet sei, 34% nur mit größeren Adaptierungen.

Wenn sich die Befragten ihre ideale Wohnsituation aussuchen könnten, würden 62% ein Haus im Eigentum, 21% eine Eigentumswohnung bevorzugen. Am unverzichtbarsten für die ideale Wohnsituation ist für 59% der Befragten der Balkon/die Terrasse, dicht gefolgt von Bad/WC getrennt (52%) und Küche/Wohnzimmer getrennt (32%). Bezogen auf die Wunschgröße der Wohnung gibt die Mehrzahl der Befragten 3 Zimmer an, bei der Wunschgröße des Hauses fünf Zimmer.

Rückblick 2019: Bausparverträge und Bauspardarlehen weiterhin auf hohem Niveau nachgefragt

Obwohl die langanhaltende Niedrigzinsphase die Sparneigung negativ beeinflusste, wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 571.780 Bausparverträge abgeschlossen. Diese hohe Zahl an neu abgeschlossenen Verträgen bestätigt, dass Bausparen auch in Niedrigzinsphasen ein Ansparprodukt ist, das von großen Teilen der österreichischen Bevölkerung sehr geschätzt wird. Im Jahr 2019 setzt sich der Trend, Bausparguthaben auch nach Ablauf der 6-jährigen Bindungsfrist bei den Bausparkassen zu belassen, fort. Bei den Bauspareinlagen konnte 2019 ein Wert in Höhe von 18,45 Mrd. € an Bauspareinlagen erzielt werden – in Anbetracht des herausfordernden Marktumfeldes ist das erzielte Ergebnis samt Rückgang um 3,6% zum Vorjahr zufriedenstellend.

Die vier österreichischen Bausparkassen stellten 2019 Finanzierungsleistungen in Höhe von 2,58 Mrd. € zur Verfügung. Ein Vergleich dieses Wertes mit dem Vorjahr ist aufgrund einer Umstellung des Berechnungsverfahrens nur bedingt möglich. Auch die Bausparausleihungen, das sind die insgesamt aushaftenden Bauspardarlehen, in Höhe von insgesamt 17,75 Mrd. € blieben 2019 auf hohem Niveau nahezu unverändert. (-0,5% gegenüber dem Vorjahr).

Ausblick 2020: Bausparkassen vor den „Roaring 20s“

Spiegelt man die Umfrageergebnisse mit volkswirtschaftlichen Entwicklungen, so ist festzuhalten, dass Österreich im Jahr 2020 vor einem demographischen Wendepunkt steht: Die ersten österreichischen Babyboomer starten heuer in ihr letztes Arbeitsjahr, ehe sie das gesetzliche Pensionsantrittsalter erreichen. Laut Zahlen der Statistik Austria hat es knapp 60 Jahre gebraucht, ehe die Anzahl der Über-65-Jährigen in Österreich von 873.205 im Jahr 1961 auf aktuell rund 1,68 Millionen angewachsen ist. Bis ins Jahr 2040 wird diese Zahl auf über 2,48 Millionen Menschen steigen, parallel dazu wird der Anteil der Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren um etwa 300.000 Menschen schrumpfen. *„In den kommenden zwanzig Jahren gehen in etwa gleich viele Menschen in Pension wie in den vergangenen sechs Jahrzehnten. Rund 800.000 Menschen werden mitunter auch das Gesicht des heimischen Wohnmarktes deutlich verändern“*, erklärt der Sprecher des Bausparkassenverbandes.

Durch die klaren Wunschvorstellungen von Herrn und Frau Österreicher sowie den Rückenwind des demographischen Wandels erwarten die Bausparkassen eine neue Rolle, nämlich jene des Finanzierers von Wohnraum, der sich generationenübergreifend um die auftretenden Herausforderungen kümmert. Alleine zwischen 2010 und 2018 sind die Nettomieten (+35%) stärker gestiegen als die Median-Alterspensionen (22%), die Entwicklung der Betriebskosten (+17%) blieb

leicht darunter. „Eigentümer haben in der Vergangenheit von moderat steigenden Betriebskosten profitiert – wir gehen davon aus, dass das auch in Zukunft der Fall sein wird, weshalb wir auch danach trachten werden, sowohl in der Beratung als auch im Dialog mit Bauträgern einen Beitrag für höhere Eigentumsquote zu schaffen“, erklärt Werner Rodax. Fazit: Es sei davon auszugehen, dass der gesellschaftliche und demographische Wandel nicht nur die Gesellschaft verändern, sondern auch die gesamte Wohnwirtschaft stark beeinflussen wird. „Unsere Mission als Bausparkassen ist wichtiger denn je: Wir möchten leistbares und sorgenfreies Wohnen in den eigenen vier Wänden ermöglichen – bis ins hohe Alter“, so Werner Rodax abschließend.

Die Umfrage wurde zwischen Ende Jänner 2020 und Mitte Februar 2020 vom Meinungsforschungsinstitut INTEGRAL im Rahmen einer Online-Befragung durchgeführt (n=1.000, repräsentativ für die österreichische Gesamtbevölkerung im Alter zwischen 16 und 69 Jahren).

Rückfragehinweis:

Mag. Peter Zechner (Leiter Produktmanagement und Marketing, start:bausparkasse)

E-Mail: aoeb@start-bausparkasse.at

Telefon: +43 664 214 53 14

Im Anhang:

- Präsentationsfolien als PDF
- Jahresbericht 2019 als PDF