

# **Wohnen in Österreich\* Eigentum vs. Miete**

## **Bachelorarbeit**

eingereicht von: **Daniel Edinger**  
Matrikelnummer: 01251430

im Fachhochschul-Bachelorstudiengang Wirtschaftsinformatik (0470)  
der Ferdinand Porsche FernFH

zur Erlangung des akademischen Grades eines  
**Bachelor of Arts in Business**

Betreuung und Beurteilung: Dr. Valentin Hofstätter

Wiener Neustadt, April 2025

# Ehrenwörtliche Erklärung

Ich versichere hiermit,

1. dass ich die vorliegende Bachelorarbeit selbständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe. Alle Inhalte, die direkt oder indirekt aus fremden Quellen entnommen sind, sind durch entsprechende Quellenangaben gekennzeichnet.
2. dass ich diese Bachelorarbeit bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit zur Beurteilung vorgelegt oder veröffentlicht habe.

Unterwaltersdorf, 28.04.2025

---

Unterschrift

## Creative Commons Lizenz

Das Urheberrecht der vorliegenden Arbeit liegt bei <der Autorin/beim Autor>. Sofern nicht anders angegeben, sind die Inhalte unter einer Creative Commons <„Namensnennung - Nicht-kommerziell - Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 International Lizenz“ (CC BY-NC-SA 4.0)> lizenziert.

Die Rechte an zitierten Abbildungen liegen bei den in der jeweiligen Quellenangabe genannten Urheber\*innen.

Die Kapitel 1 bis 3 der vorliegenden Bachelorarbeit wurden im Rahmen der Lehrveranstaltung „Bachelor Seminar 1“ eingereicht und am 14.04.2025 als Bachelorarbeit 1 angenommen.
--

## **Kurzzusammenfassung:** Wohnen in Österreich Eigentum vs. Miete

Diese Bachelorarbeit untersucht die zukünftige Entwicklung der Miet- und Eigentumsquote in Österreich sowie die zentralen Beweggründe, warum sich ÖsterreicherInnen für Miete oder Eigentum entscheiden. Der erste Teil der Arbeit widmet sich den aktuellen Einflussfaktoren auf dem Wohnungsmarkt, darunter die Auswirkungen von Inflation, steigenden Zinsen, der KIM-Verordnung, der COVID-19-Pandemie sowie dem historischen Kontext des sozialen Wohnbaus. Ein europäischer Vergleich ergänzt die Analyse, um strukturelle Gemeinsamkeiten und Unterschiede in der Wohnversorgung herauszuarbeiten. Zusätzlich werden zentrale Finanzierungsarten sowie Förderinstrumente im österreichischen Wohnbau beschrieben.

Im zweiten Teil der Arbeit wird eine nicht-repräsentative Umfrage analysiert, um mögliche Trends und Einstellung der TeilnehmerInnen näher zu betrachten. Obwohl die Forschungsfragen zur zukünftigen Entwicklung der Miet- und Eigentumsquote bzw. den Top fünf Beweggründen mangels Repräsentativität nicht abschließend beantwortet werden können, liefern die Ergebnisse Hinweise auf geographische und soziodemographische Trends und Entwicklungen der TeilnehmerInnen. Die Daten ermöglichen es, Rückschlüsse auf Informationsdefizite bei Finanzierung, staatlichen Förderungen und die emotionale Dimension der Wohnentscheidung zu ziehen. Insgesamt trägt die Arbeit zu einem tieferen Verständnis jener komplexen Faktoren bei, die das Wohnverhalten in Österreich heute beeinflussen und in Zukunft prägen könnten.

### **Schlagwörter:**

Mietquote, Eigentumsquote, Beweggründe, Wohnsituation, Wohnfinanzierung, Wohnversorgung, Eigentum, Miete, geförderter Mietwohnbau, EU-Regelungen, Förderungen, EU-Vergleich

### **Abstract:** Residential Property in Austria: A Comparative Analysis of Ownership and Rental Tenur

This bachelor's thesis examines the future development of rental and homeownership rates in Austria, as well as the key reasons why Austrians choose either renting or owning their home. The first part of the thesis focuses on current factors influencing the housing market, including the effects of inflation, rising interest rates, the KIM-regulation, the COVID-19 pandemic, and the historical context of social housing. A European comparison complements the analysis by identifying structural similarities and differences in housing provision across regions. In addition, common financing methods and support instruments in the Austrian housing sector are described.

The second part of the thesis analyses a non-representative survey to explore potential trends and attitudes among participants. Although the research questions regarding the future development of rental and ownership rates and the top five motivations cannot be conclusively answered due to the lack of representativeness, the results offer insights into geographic and sociodemographic tendencies. The data allow conclusions to be drawn about information gaps in financing, government subsidies, and the emotional dimensions of housing decisions. Overall, the thesis contributes to a deeper understanding of the complex factors that influence housing behaviour in Austria today and may continue to shape it in the future.

**Keywords:**

Rental Rate, Homeownership Rate, Motivations, Reasons, Housing Situation, Housing Finance, Housing Financing, Housing Provision, Homeownership, Property Ownership, Rental Housing, Subsidized Rental Housing, EU Regulations, Public Support, EU Comparison

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>VII</b>
1.1 Ausgangslage	VII
1.2 Problemstellung	VII
1.3 Nutzen und Zielsetzung	VIII
1.4 Methode	VIII
<b>2. AKTUELLE WISSENSCHAFTLICHE ERKENNTNISSE</b>	<b>IX</b>
2.1 Österreich - das Land der MieterInnen	IX
2.2 Sozialer Wohnbau in Österreich	X
2.2.1 Der Beginn des sozialen Wohnbaus in Österreich	X
2.3 Wohnsituation Europa	XI
2.3.1 Wohnungsbestände und Wohnungsfertigstellungen	XI
2.3.2 Wohnkostenbelastung und soziale Treffsicherheit	XIII
2.3.3 EU-Regelungen zum geförderten Mietwohnbau	XIV
2.3.4 Stellenwert der gemeinnützigen Bauvereinigungen	XV
2.3.5 Wohnversorgung im Vergleich	XV
2.3.6 Inflation und rechtliche Rahmenbedingungen	XIX
2.3.7 Anpassung der Zinspolitik (Euribor)	XXIII
2.3.8 Aktuelle Situation am Immobilienmarkt	XXIV
2.3.9 Beweggründe zu Miete oder Eigentum	XXVII
2.4 Finanzierungsarten	XLII
2.4.1 Hypothekarkredit	XLII
2.4.2 Annuitätendarlehen	XLIII
2.4.3 Tilgungsdarlehen	XLIII
2.4.4 Versicherungsdarlehen	XLIII
2.5 Euribor	XLIV
2.6 Variable und fixe Zinsen	XLIV
2.7 Förderungen	XLIV
<b>3. ALLGEMEINE ECKDATEN ZUR UMFRAGE</b>	<b>XLVI</b>

<b>3.1 Aufbau der Umfrage</b>	<b>XLVII</b>
3.1.1 Soziodemographische Daten	XLVII
3.1.2 Abfrage nach Wohnverhältnis und potentiellen KäuferInnen / MieterInnen	XLVII
3.1.3 Abfrage nach Beweggründe Eigentum	XLVIII
3.1.4 Abfrage nach Beweggründen Miete	XLIX
<b>4. WOHN- UND EIGENTUMSQUOTE</b>	<b>L</b>
<b>4.1 Ergebnis zur Forschungsfrage</b>	<b>L</b>
<b>4.2 Ausblick und weitere Trends</b>	<b>LI</b>
4.2.1 Geographische Trends und Kenntnisse	LIII
4.2.2 Soziodemographische Trends und Kenntnisse	LIV
<b>5. DIE TOP FÜNF BEWEGGRÜNDE FÜR EIGENTUM ODER MIETE</b>	<b>LVII</b>
<b>5.1 Ergebnis zur Forschungsfrage</b>	<b>LVII</b>
5.1.1 Weitere Trends und Kenntnisse	LIX
<b>6. WEITERE ERKENNTNISSE AUS DER UMFRAGE</b>	<b>LX</b>
<b>6.1 Förderungen</b>	<b>LX</b>
<b>6.2 Finanzierungen</b>	<b>LXI</b>
<b>6.3 COVID-19</b>	<b>LXII</b>
<b>6.4 Informationen für potentielle MieterInnen und KäuferInnen</b>	<b>LXIII</b>
<b>7. LITERATURVERZEICHNIS</b>	<b>LXIV</b>
<b>8. ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>LXVII</b>

# 1. Einleitung

Im Rahmen dieser Arbeit soll, unter Berücksichtigung der aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen bzw. Umwelteinflüsse, folgende **Forschungsfrage** beantwortet werden:

Wie lauten die aktuellen **Top fünf Beweggründe** der ÖsterreicherInnen bezüglich Immobilienkauf bzw. Miete zur Wohnraumschaffung und wie wird sich die **Eigentums- und Mietquote** zukünftig verändern?

Aus derzeitiger Sicht läuft die **Hypothese** darauf hinaus, dass sich die Miet- und Eigentumsquote mehr in Richtung Eigentum verschieben wird. Die Eigentumsquote würde dabei mittelfristig um 5 Prozent gegenüber dem aktuellen Stand von 2021 ansteigen.

Des Weiteren werden die Top fünf Beweggründe, wie die ÖsterreicherInnen ihre Entscheidung zwischen Eigentum und Miete treffen, aus folgenden Punkten bestehen: aktuelle Zinssätze, Altersvorsorge, private Zukunftsplanung, finanzielle Belastung und Miet-/Kaufpreisentwicklung (m<sup>2</sup> Preis).

Diese Arbeit berücksichtigt jedoch keine Anlegerimmobilien bzw. die Nationalzugehörigkeit der Befragten, sondern ausschließlich den österreichischen Immobilienmarkt.

## 1.1 Ausgangslage

Das Thema Immobilien und Wohnen ist und war immer ein heiß diskutiertes Thema. Vor allem aktuelle Ereignisse wie COVID-19-Pandemie, Inflation und die Gesetzesänderungen zur Verschärfung von Kreditvergaben sind nicht ohne Folgen am Immobilienmarkt vorbeigezogen.

Auch die aktuelle Analyse zur Wohnzufriedenheit der ÖsterreicherInnen zeigt auf, dass Potential für Veränderungen vorhanden ist und unterstreicht die Wichtigkeit dieser Arbeit.

Wie sich diese Einflüsse und Faktoren auf die zukünftige Miet- und Eigentumsquote auswirken und welche Beweggründe die ÖsterreicherInnen dabei begleiten, soll mittels Umfrage eruiert und vertiefend analysiert werden.

## 1.2 Problemstellung

Wie bereits in Kapitel 1.1 erläutert, existieren zahlreiche neue Faktoren und Umwelteinflüsse, die potenziell die zukünftige Entwicklung der Miet- und Eigentumsquote beeinflussen könnten und eine präzise Prognose zunehmend erschweren.

Darüber hinaus ist der Kauf bzw. die Anmietung einer Immobilie eine weitreichende sowie zukunftssträchtige Entscheidung, die nicht unüberlegt getroffen werden sollte und somit auch von vielen persönlichen Faktoren (Beweggründen) bzw. von den zur Verfügung stehenden Mitteln abhängt.

Im Zuge meiner Vorrecherche habe ich zwar einige Informationen zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ausfindig machen können, die persönlichen Faktoren (Beweggründe), warum sich Personen für den Kauf oder für die Anmietung einer Immobilie entschieden haben bzw. entscheiden würden, waren aber kaum vorhanden.

### **1.3 Nutzen und Zielsetzung**

Diese Arbeit soll im ersten Schritt einen Überblick über die wesentlichsten Faktoren und Umwelteinflüsse (rechtliche Anpassungen, COVID-19-Pandemie, Inflation etc.) schaffen.

Zur besseren Verständlichkeit sollen die wichtigsten Punkte, die es bei der Anmietung oder beim Ankauf einer Immobilie zu beachten gilt (z. B.: Finanzierungsarten, Euribor Richtlinien und Förderungen), näher erklärt werden.

Die Erwartungshaltung bzw. das Ziel ist, dass mittels einer Umfrage, eine Prognose zur zukünftigen Miet- und Eigentumsquote getroffen werden kann und zusätzlich die aktuellen Top 5 Beweggründe von ImmobilienkäuferInnen und MieterInnen zur Wohnraumschaffung erfasst und weitgehend analysiert werden. Damit soll nicht nur eine Informationslücke (Beweggründe, um sich für Miete oder Kauf zu entscheiden) geschlossen werden, sondern auch der Bedarf bzw. das Potential für zukünftige Miet- oder Kaufimmobilien aufgezeigt werden.

### **1.4 Methode**

Zur Lösung des Problems bzw. zur Beantwortung der Forschungsfrage und Überprüfung der Hypothese wurde in Österreich eine Umfrage, über einen Zeitraum von 3 Monaten, durchgeführt.

Dabei wurden sowohl allgemeine Daten zur Person als auch themenspezifische Daten wie z. B.: Top 5 Beweggründe bei Interesse an Miete / Eigentum. Welche Wohnformen werden bevorzugt? Wo besteht noch Informationsbedarf? usw. abgefragt.

Die detaillierte Beschreibung zur Vorgehensweise und Analyse können Sie im zweiten Teil dieser Arbeit nachlesen.

## 2. Aktuelle wissenschaftliche Erkenntnisse

Im ersten Schritt dieser Arbeit wird die geschichtliche Entwicklung des Immobilienmarkts in Österreich analysiert und vorgestellt. Darauf aufbauend wird der Immobilienmarkt mit anderen Ländern aus der EU verglichen und auf die Unterschiede näher eingegangen.

### 2.1 Österreich - das Land der MieterInnen

Anfang 2024 stellte der amtierende Bundeskanzler (BK) Österreichs Karl Nehammer seinen Österreich-Plan den 1.500 Funktionären der österreichischen Volkspartei (ÖVP) vor. Der Plan beinhaltet unter anderem auch den Punkt das Wohnungseigentum zu stärken – es soll bis 2030 bis zu einer halben Million mehr EigentümerInnen geben. Verwirklicht soll der Plan unter anderem durch staatlich besicherte Wohnbaukredite auf das erste Eigenheim und Wegfall von Gebühren und Steuern bis zu einer Million Euro. (Jungwirth 2024)

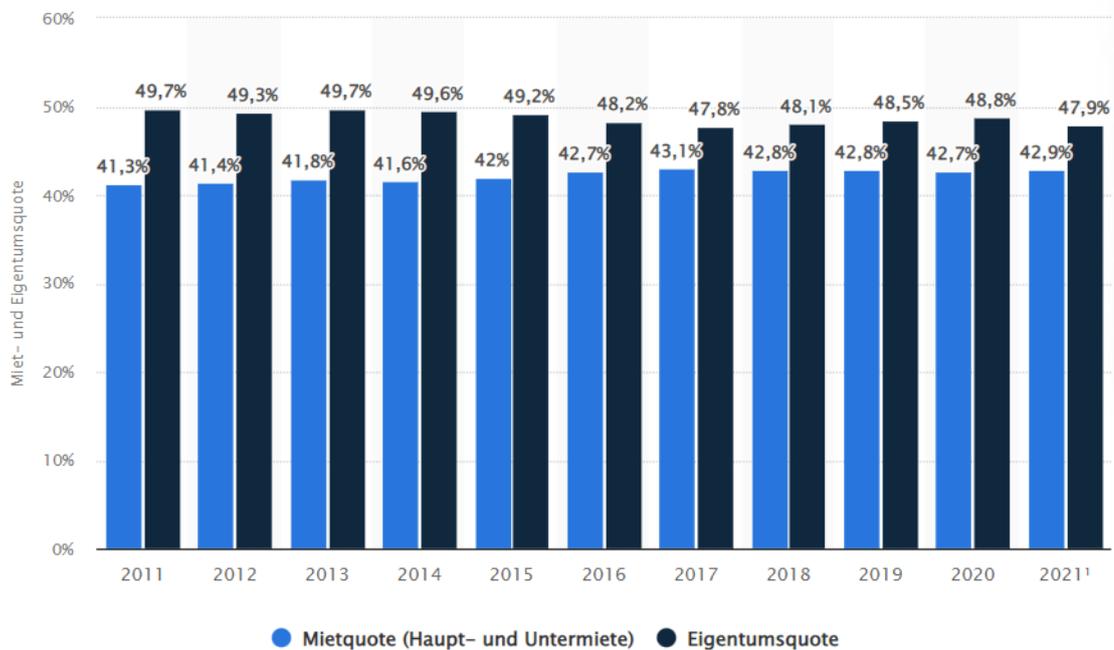
Der aktuelle Stand der Eigentumsquote zeigt jedoch, dass Österreich ganz klar ein Land der MieterInnen ist und das auch als durchweg positiver Trend gewertet werden sollte. Ein Land mit höherer Mietquote verdeutlicht nämlich, dass das Angebot an Mietwohnungen gut ausgebaut, leistbar ist und weniger Flächenversiegelung (Einfamilienhaus vs. Mehrparteienhaus) bedeutet.

Die Miet- und Eigentumsquote wird von Statista erhoben und wird wie folgt definiert: *„Die Eigentumsquote ist der Anteil der Hauptwohnsitzhaushalte, die in Haus- oder Wohnungseigentum leben. Die Mietquote ist der Anteil aller Arten von Mietwohnungen an allen Hauptwohnsitzwohnungen“* (Research 2024)

Aus der Quote 2021 geht hervor, dass in Österreich 42,9 % im Mietverhältnis stehen und 47,9 % in Eigentum leben. Die verbleibenden Prozentsätze stehen in mietfreie bzw. unentgeltlichen Wohnverhältnissen oder beziehen Dienst- und Naturalwohnungen. Betrachtet man den dargestellten Zeitverlauf von elf Jahren kann man von einem eher stabilen Verlauf der Quoten sprechen, wobei der Trend der Eigentumsquote leicht sinkend ist. (Research 2024)

Im internationalen Vergleich liegt die Eigentumsquote in Österreich unter dem europäischen Durchschnitt (70%). Das ist darauf zurückzuführen, dass das Angebot an Mietwohnungen in Österreich gut ausgebaut ist und der österreichische Mietmarkt auf einen stabilen rechtlichen und administrativen Rahmen zurückgreifen kann. Im Gegensatz dazu stehen andere Länder mit einer höheren Eigentumsquote. Diese ist darauf zurückzuführen, dass das Angebot an Mietwohnungen geringer ausfällt und somit

auf Eigentum (einhergehend mit hohen Kreditraten) zurückgegriffen werden muss. (Research 2024)



© Statista 2022

Abbildung 1 - Miet- und Eigentumsquote 2021 Österreich, Quelle: (Research 2024, S. 1)

## 2.2 Sozialer Wohnbau in Österreich

Vor allem Österreich ist für den sozialen Wohnbau weltweit ein Vorbild, und das nicht ohne Grund. Anfängliche Probleme bei der Wohnungssituation in der Vorkriegszeit ebneten den Weg des heute sehr erfolgreichen sozialen Wohnbaus. Einen guten Überblick lieferte (Resch 1999), der auch im folgenden Kapitel übernommen wurde.

### 2.2.1 Der Beginn des sozialen Wohnbaus in Österreich

Die Hochphase des sozialen Wohnbaus in Österreich entwickelte sich zu einer Zeit der größten Wohnungsnot. Im 19. Jahrhundert und vor allem nach der Kriegszeit hatte Wien das größte Stadt- und Bevölkerungswachstum. Das enorme Bevölkerungswachstum wurde zusätzlich durch den Wandel der Produktionsstrukturen begleitet. Das Kleingewerbe verlor an Bedeutung und wurde unter anderem von der Industrie abgelöst. Die Industriearbeiterschaft wurde jedoch nicht wie im Kleingewerbe üblich beim Meister selbst untergebracht, sondern musste in eigenen Unterkünften am freien Wohnungsmarkt untergebracht werden. Die eigens angelegten Miethäuser konnten jedoch nicht die gewünschte Rendite erbringen. Die durch Baugesellschaften und

Unternehmen errichteten Mietwohnungen waren eher klein gehalten, hatten keine hohen Qualitätsstandards und unterlagen durch ihre hohen Kosten einem häufigen MieterInnenwechsel mit daraus resultierender stärkerer Abnutzung. Um dem entgegenzusteuern, wurde mehr in neue Wohnungen / Gebäude für Wohlhabende investiert, wodurch sich ein neues Wohnungsproblem entwickelte. Ärmere Personen mussten prozentual mehr fürs Wohnen (in Kleinwohnungen) investieren, und um den hohen Kosten entgegenzuwirken war man gezwungen auch UntermieterInnen und BettgeherInnen aufzunehmen. Daraus resultiert eine höhere und dichtere Belegung. Zusätzlich waren die Wohnverhältnisse sehr instabil und führten, geschuldet durch Unfälle, Krankheit und Arbeitslosigkeit oft zur Obdachlosigkeit. (Resch 1999, S. 4)

Die Politik begann zu reagieren und erstmals wurde ein Teil der Gebäudesteuer in einen Wohnungsfürsorgefonds zurückgewidmet, der die finanzielle Basis für die Ausweitung der gemeinnützigen Bautätigkeit darstellte und immerhin zu 8.000 neuen Wohnungen führte. Im weiteren Verlauf der Geschichte kam es in Wien zur ersten eigenen Magistratsabteilung für die städtische Wohnungsfürsorge, wodurch der Wohnungsbau auch einen grundlegenden Wandel erfuhr – den kommunalen Wohnbau. Durch anfängliche Verordnungen und spätere Mietgesetze entspannten sich der Wohnungsmarkt und der soziale Frieden. Der Mietzins sank und die dichte Belegung nahm ab. (Resch 1999, S. 7-9)

Der nächste große Meilenstein war die Einführung einer zweckgebundene „Wohnbausteuer“. Sie war progressiv gestaffelt und die wichtigste Finanzierungsgrundlage für die städtische Bautätigkeit (ein Drittel der Ausgaben wurde dadurch gedeckt). (Resch 1999, S. 10)

Der große Qualitätsunterschied wurde jedoch erst in den 1970er Jahren merkbar. Die Gemeindewohnungen litten an Überalterung und zu kleinen Wohnungsgrößen. Auf Grund dessen wurde im Stadtentwicklungsplan ein höheres Augenmerk auf Größe, Ausstattung, und auf das städtebauliche Gefüge der Wohnbauten, hinsichtlich der architektonischen Qualität gelegt. Auch das Förderungswesen wurde grundlegend weiterentwickelt. Seit 1972 werden im Wohnbauförderungsgesetz sämtliche Förderungsaktivitäten für den kommunalen, den gemeinnützigen und den privaten Wohnbau geregelt. Das war die Basis zur Wandlung der Finanzierung des städtischen Bauwesens und somit der qualitativen Verbesserungen. (Resch 1999, S. 20-24)

## **2.3 Wohnsituation Europa**

### **2.3.1 Wohnungsbestände und Wohnungsfertigstellungen**

Auf dem ersten Blick kann schnell erkannt werden, dass höhere Mietanteile eher in Ländern wie Österreich, Deutschland und den skandinavischen Ländern zu finden sind. Hohe Eigentumsanteile sind in eher in Englisch-sprachigen Ländern bzw. in Südeuropa

zu finden. Vor allem bei sozial gebundenen Mietwohnungen ist Österreich im Spitzenfeld. (Klaus Lugger 2015, S. 18-19)

### Wohnungsbestände absolut (in Mio.) und relativ 2003

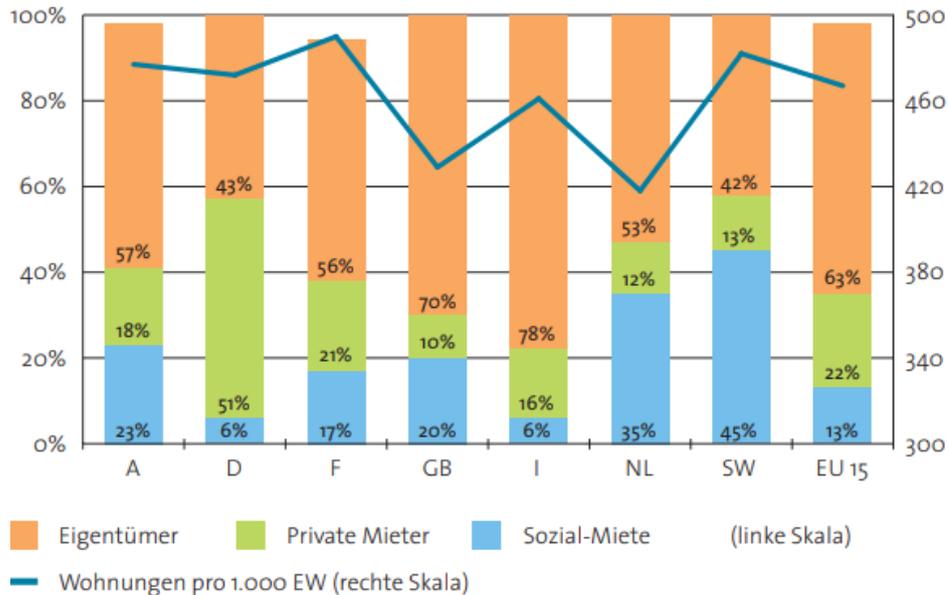


Abbildung 2 – Wohnungsbestände Quelle: (Klaus Lugger 2015, S. 19)

Dem gegenüber steht der Wohnungsneubau. Zwar sind die Wohnungsfertigstellungen in den EU15 Ländern eher konstant geblieben, jedoch hat es eine gravierende Verschiebung zwischen den Ländern gegeben. Viele der Spitzenreiter aus dem mittel- und nordeuropäischen Bereich haben die Bauleistungen stark reduziert. Im Gegensatz dazu haben Ländern mit großem Nachholbedarf und Wirtschaftswachstum wie Frankreich, Irland, Spanien und Griechenland stark nachgeholt. Mittlerweile verzeichnen sie eine Neubaurate, die zwei- bis dreifach höher ist als der Durchschnitt der EU15. (Klaus Lugger 2015, S. 19-20)

### Wohnungsfertigstellungen pro 1.000 Einwohner in der EU 1980 – 2003

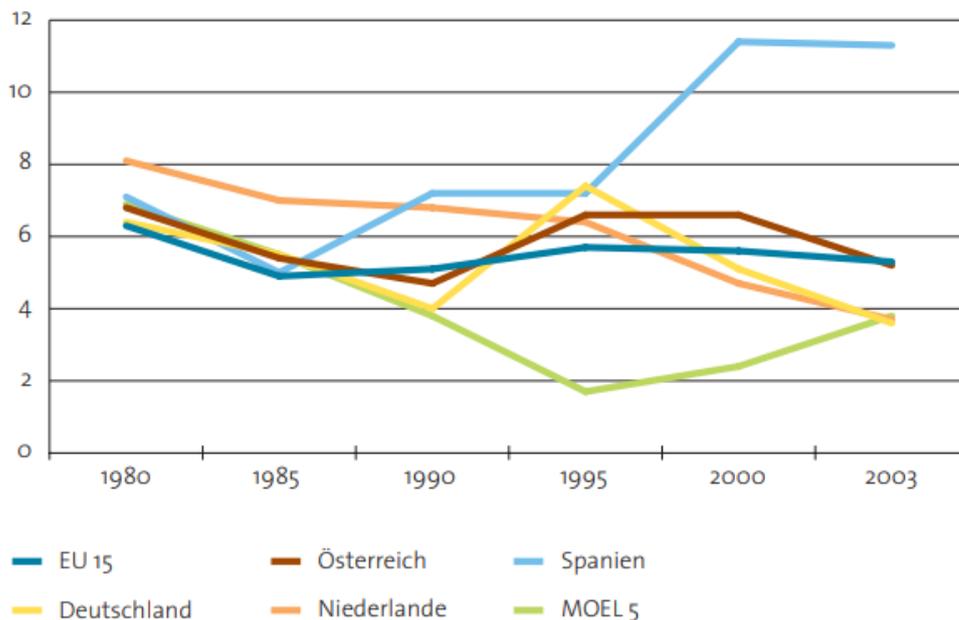


Abbildung 3 – Wohnungsfertigstellungen, Quelle: (Klaus Lugger 2015, S. 20)

Das betrifft jedoch nicht sozial gebundene Wohnungen, dieser Anteil ist nämlich in den meisten Länder stark gesunken bzw. werden sie kaum mehr realisiert. In Österreich ist dieser Anteil dafür im Spitzenfeld zu finden. (Klaus Lugger 2015, S. 21)

### Wohnungsneubau (Fertigstellungen) und Anteil Sozialwohnungen 2003

	Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner	Anteil Sozialwohnungen an Fertigstellungen	Neubau Sozialwohnungen absolut
Österreich	5,2	31%	12.900
Deutschland	3,2	3%	8.600
Frankreich	5,6	13%	43.400
Großbritannien	3,2		
Italien	3,1		
Niederlande	3,7	18%	10.900
Schweden	2,7	18%	4.300
EU 15	5,1	7%	140.200

Abbildung 4 – Wohnungsneubau, Quelle: (Klaus Lugger 2015, S. 21)

### 2.3.2 Wohnkostenbelastung und soziale Treffsicherheit

Selbst bei der Wohnkostenbelastung stellt Österreich mit 19% des Haushaltseinkommens (inkl. Energie und Instandhaltung) die große Ausnahme dar.

Auch in den so genannten mittel- und osteuropäischen (MOE) Ländern (Länder mit einer hohen Eigentumsquote) ist die Wohnkostenbelastung sehr gering, dem gegenüber stehen jedoch sehr hohe Energiekosten aufgrund schlechter thermischer Standards, vor allem Schweden ist hier federführend. (Klaus Lugger 2015, S. 28)

### Wohnkostenbelastung der Haushalte in% des Haushaltseinkommens (VGR)

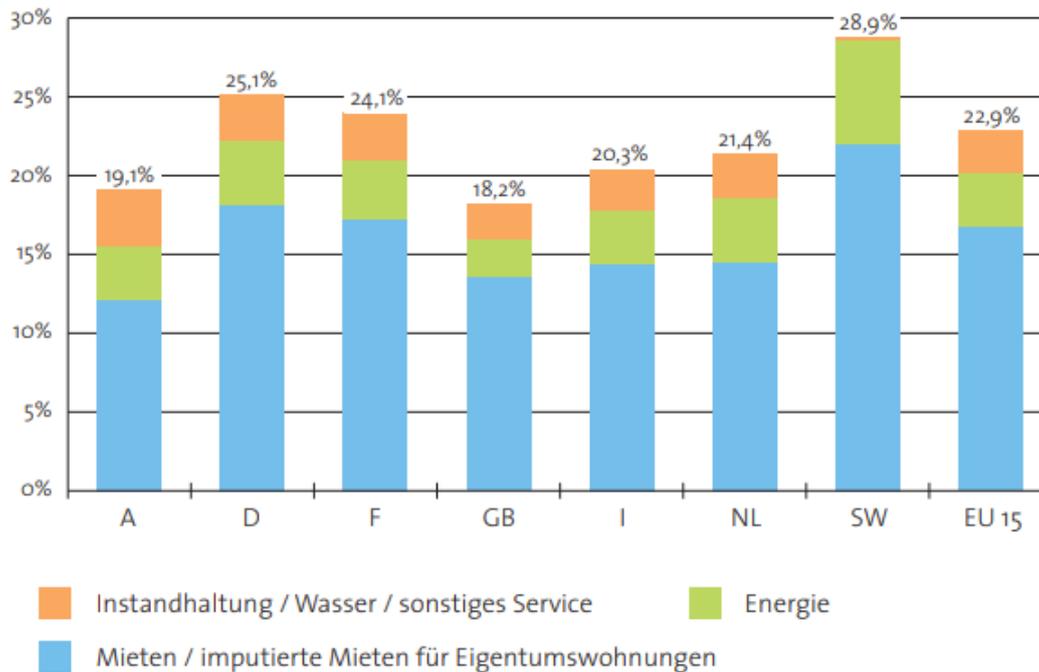


Abbildung 5 - Wohnkostenbelastung der Haushalte, Quelle: (Klaus Lugger 2015, S. 29)

Ein weiterer wichtiger Faktor zur Beurteilung der Wohnungsversorgung bzw. zur sozialen Treffsicherheit ist der Anteil an niedrigen EinkommensbezieherInnen, in den verschiedenen Wohnformen. Dass Österreich sowohl im Eigentumssegment als auch im Mietsegment bei 12 % liegt – wobei letzteres im europäischen Durchschnitt sogar dem doppelten Wert entspricht – bedeutet, dass nicht nur der Mietsektor für diese Personen zur Wohnversorgung in Frage kommt – sondern auch andere Wohnformen wie zum Beispiel Eigentum, möglich sind. Dies verdeutlicht den Fokus auf einen mittelstandorientierten Wohnungsbau in Österreich. Der EU-Haushaltpanel durch das Wiener Institut SRZ bestätigt diese Behauptung und attestiert Österreichs Wohnungspolitik hervorragende Werte bezüglich der sozialen Qualität der Wohnungsumgebung. (Klaus Lugger 2015, S. 29)

### 2.3.3 EU-Regelungen zum geförderten Mietwohnbau

Im Grunde genommen ist der soziale Wohnbau mit EU-Recht in Übereinstimmung, jedoch musste zur Vereinbarkeit mit dem Beihilfenverbot ein Rahmen geschaffen

werden, der grundsätzlich durch das Altmark-Urteil von 2003 geregelt wird. Unter folgenden Bedingungen werden diese Ausnahmen vom Beihilfenverbot legitimiert:

- Unternehmen zur Bereitstellung von Wohnungen (mit finanzieller Unterstützung durch Beihilfen) müssen öffentliche Aufgaben und Leistungen erbringen und im Vorhinein mittels öffentlichem Ausschreibungsverfahren ausgewählt werden.
- Aufwand inkl. angemessenem Gewinn muss niedriger sein als die für die öffentliche Leistung bereitgestellte Unterstützung.

Die zu erbringende öffentliche Leistung muss klar und transparent festgelegt sein. (Klaus Lugger 2015, S.32-33)

#### 2.3.4 Stellenwert der gemeinnützigen Bauvereinigungen

Auch wenn der Trend eher rückläufig ist, bieten alle EU15 Staaten ein breites Angebot an gemeinnützigen Bauvereinigungen. Bereitgestellt werden sie über Gemeinden oder eigene Organisationen mit beschränkter Gewinnausrichtung. Österreich kann ungefähr 200 solcher Bauvereinigungen ausweisen, sie sind den Rechtsformen Genossenschaft, AG und GmbH zuzuordnen. Zählt man die Wohnungen von Gemeinden und Länder dazu, ergeben die "sozialen" Wohnungen (in Österreich unter den Namen "geförderte Mietwohnungen" geführt) fast ein Viertel des heimischen Wohnungsbestands.

Die einzigen Länder, die einen noch höheren Bestand an sozialen Wohnungen ausweisen können, sind Schweden, Niederlande, Dänemark und Tschechien.

Beim Neubau ist sogar ein Drittel der Wohnungen auf die Gemeinnützigen zurückzuführen, das spiegelt sich in den Förderungen wider - ein relativer großer Teil (ein Drittel) wird bei der gesamten Wohnbauförderung von diesem Sektor abgeschöpft. (Klaus Lugger 2015, S. 31)

#### 2.3.5 Wohnversorgung im Vergleich

Europa hat bereits, geschuldet durch einen massiven und langen Boom am Wohnungsmarkt, einen Wechsel zwischen Miete und Eigentum durchlebt. Daher soll in diesem Punkt mehr auf die unterschiedlichen Auswirkungen und Reaktionen der europäischen Länder eingegangen werden.

#### 2.3.5.1 Nördliches Europa

Die skandinavischen Länder bieten einen Lebensstandard auf hohem Niveau und achten auf eine starke Versorgung im sozialpolitischen Bereich, welche durch hohe Steuern finanziert wird. Das Wirtschaftswachstum konnten sie vor allem durch flexible Arbeitsmärkte (nicht zuletzt durch die gute Wohnungsversorgung und somit mobilere Arbeitskräfte) stark, jedoch nur regional, vorantreiben. Ausgenommen Norwegen können die skandinavischen Länder einen hohen Anteil an Mietwohnungen vorweisen. Die Mietquote liegt bei ungefähr 40 %, wobei davon rund 50 % Sozialwohnungen sind. (Klaus Lugger 2015, S. 35)

Des Weiteren gibt es eine spezielle Art von Eigentumswohnungen in der Form einer Genossenschaft. Diese Wohnungen können am freien Wohnungsmarkt von den EigentümerInnen verkauft werden, die Allgemeinfläche teilt sich jedoch auf die Eigentümerschaft auf. Die Preisentwicklung verläuft im internationalen mittleren Bereich, ist jedoch sehr volatil. (Klaus Lugger 2015, S. 35)

#### 2.3.5.2 Zentraleuropa

Fokussiert auf den deutschsprachigen Raum in Europa (AT, DE, CH) kann ebenfalls von einer hohen Mietquote gesprochen werden, wobei Österreich hier den kleinsten und die Schweiz den größten Mietanteil hat. Der Mietanteil in Zentraleuropa setzt sich hauptsächlich durch private Mietobjekte zusammen, die sich zuletzt nicht nur durch steuerliche Erleichterungen bei Investitionen erklären lassen, sondern auch durch den Umstand, dass die Mietverträge frei ausgehandelt werden dürfen. (Klaus Lugger 2015, S. 36-37)

Für die Mieter liegen die großen Vorteile bei der rechtlichen Sicherheit des Mietverhältnisses und den relativ gleichbleibenden Mietkosten (im Vergleich zu regulierten Mietverträgen hinkt jedoch dieser Vergleich, Genossenschafts- und Gemeindewohnungen sind noch stärker geregelt und meistens günstiger) die nur an die Kosteninflation angepasst werden – das spiegelt sich auch in der geringen Mobilität der Mieter wider (Wechsel zu einem anderen Mietobjekt). Das bedeutet auch, dass sich frühere Hochkonjunktoren am Wohnmarkt nicht so stark wie in anderen europäischen Ländern auf die Mietpreise ausgewirkt haben und somit auch die Wohnungspreisvolatilität sehr geringgehalten wurde. (Klaus Lugger 2015, S. 36-37)

Zum Thema Wohnungseigentum lässt sich sagen, dass aufgrund der preislichen Vorteile von Mietwohnungen sich die Eigentumsquote kaum verändert hat. Die starke Regulierung der Hypothekendarfinanzierung, schwache Integration der Wohnungsteilmärkte und die Dezentralisierung der Wohnungspolitik auf einzelne Gebietskörperschaften erschweren eine Erhöhung der Eigentumsquote. (Klaus Lugger 2015, S. 36-37)

### 2.3.5.3 Nord-West Küstenstaaten

Belgien, Irland, die Niederlande und Großbritannien waren in den letzten Jahren durch einen hohen Anstieg der Wohnungspreise geprägt, was wiederum Wohnungseigentum attraktiver gemacht hat, nicht zuletzt zur Nutzung steuerlicher Vorteile. Gleichzeitig erschwerten hohe Einstiegskosten, insbesondere jüngeren Haushalten, den Zugang zum Wohneigentum. Die Wohnungspreise in diesen Ländern sind vor allem durch ähnliche Faktoren gestiegen. Eine starke Nachfrage und dynamische Arbeitsmärkte wurden nicht durch ein entsprechendes Wohnungsangebot gedeckt. Das Wirtschaftswachstum hat sich besonders in spezifischen Wachstumsregionen in Irland stark entwickelt. Liberalisierte Hypothekensmärkte (vor allem, was die Vertragskonditionen betrifft) haben zudem die Verschuldung erhöht. In Irland entstehen zwar viele Neubauten, jedoch oft an ungeeigneten Standorten oder als Zweitwohnsitze. Gleichzeitig behindern restriktive Flächenwidmungspläne und staatliche Beschränkungen das Angebot. Während die Wohnungspreise in den Niederlanden und Großbritannien zuletzt stagnierten, deuten auch dort die aktuellen Entwicklungen auf einen erneuten Anstieg hin. (Klaus Lugger 2015, S. 38-39)

In den Niederlanden ist der Sozialwohnungssektor mit 35 % des Wohnungsbestands außergewöhnlich groß. Daneben gibt es einen kleinen, streng regulierten privaten Mietsektor von meist niedriger Qualität und einen unregulierten Luxussektor. Der gemeinnützige Wohnungssektor, der von vermögenden Wohnungsunternehmen betrieben und staatlich kontrolliert wird, spielt eine zentrale Rolle. Obwohl alle politischen Parteien eine Ausweitung des Eigentumsanteils anstreben, zwingt die aktuelle Wohnungsknappheit die Regierung, den Bau zahlreicher neuer Wohnungen durch gemeinnützige BauträgerInnen zu fördern, was mittelfristig kaum Raum für eine weitere Erhöhung des Eigentumsanteils lässt. (Klaus Lugger 2015, S. 38-39)

Großbritannien verfügt über einen Anteil an sozialen Mietwohnungen von ungefähr 20 %. Diese Wohnungen waren früher hauptsächlich in Gemeindebesitz und werden heute jedoch überwiegend von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verwaltet. Der Anteil freier Marktmieten ist nach der Liberalisierung des privaten Mietmarkts in den späten 1980er Jahren auf etwa 10 % des Wohnungsbestands angestiegen. Auch in Irland ist im selben Zeitraum der private Mietmarkt liberalisiert worden und das führte zu einem starken Wachstum. Trotz steigender Beschränkungen leben etwa 11 % der Haushalte in privaten Mietverhältnissen und weitere 7 % sind MieterInnen von sozialen Wohnungsunternehmen. Die Regierung fördert derzeit den sozialen Neubau und verpflichtet private BauherrInnen Teile ihres Baugrunds an gemeinnützige Wohnungsunternehmen abzutreten, eine Praxis, die auch in Großbritannien Anwendung findet. Belgien hingegen verfügt über einen kontrollierten privaten und einen sehr kleinen gemeinnützigen Mietmarkt, wodurch Wohnungseigentum für viele Haushalte die einzige Ausweichmöglichkeit bleibt. In den letzten Jahren wurden zahlreiche innerstädtische,

ehemals privat vermietete Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. (Klaus Luggner 2015, S. 39)

#### 2.3.5.4 Mittelmeer Staaten

Südeuropäische Länder weisen traditionell hohe Eigentumsquoten auf, die vorwiegend durch die Familie finanziert werden, mit geringerer Nutzung von Hypotheken. Die Wohnqualität ist oft niedriger, Haushalte sind größer, und Kinder ziehen später aus dem Elternhaus aus als in Nordeuropa. Malta und Zypern zeigen ebenfalls hohe Eigentumsquoten und große Wohnflächen, was teils auf Zuwanderung und den Neubau von Ferienhäusern zurückzuführen ist. Frankreich verbindet Merkmale sowohl der Mittelmeerländer als auch der nordwestlichen Küstenstaaten. Der Mietsektor, insbesondere der Gemeinnützige, ist vor allem im Norden und im Großraum Paris bedeutend, während er im Süden weniger ausgeprägt ist. Im Gegensatz ist der Mietsektor in anderen Mittelmeerländern, wie Italien und Portugal, deutlich zurückgegangen. Die steigende Wohnungsnachfrage in diesen Ländern wird teils durch Zweitwohnsitze und Vorsorgewohnungen für Einheimische und andere (Urlaubs-)EuropäerInnen begründet, welches in Ferienregionen zu hohen Neubauraten führte. In größeren Städten ist die Wohnungsnachfrage durch Wirtschaftswachstum und Bevölkerungsbewegungen in wirtschaftsstarken Regionen stark gestiegen. Parallel dazu erlebten die Vorstädte ein massives Wachstum, während in den Innenstädten Mietwohnungen zunehmend in Eigentumswohnungen umgewandelt und umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden. (Klaus Luggner 2015, S. 40)

Seit den 1980er Jahren sind die Wohnungspreise, in Folge von erhöhter Nachfrage, die sich im Angebot nicht widerspiegelt haben, in vielen Mittelmeerstaaten stark gestiegen, vor allem in Spanien. Parallel dazu haben wirtschaftliche Probleme in Portugal und Italien die Preisentwicklung begrenzt. In Griechenland und Italien wuchsen erst kürzlich Hypothekenmärkte, jedoch blieb die Hypothekarverschuldung in Spanien und Frankreich im Vergleich zu Nordeuropa niedrig. Geringes Wirtschaftswachstum dämpfte in Griechenland die Nachfrage nach Hauptwohnsitzen. (Klaus Luggner 2015, S. 41)

#### 2.3.5.5 Ost Europa

Die Wohnungspolitik in den mittel-ost-europäischen Ländern (MOEL) unterscheidet sich aufgrund ihrer Geschichte als zentrale Planwirtschaften und des langsamen Übergangs zu Marktwirtschaften seit den politischen Umbrüchen Ende der 1980er und Anfang der 1990er Jahre deutlich vom restlichen Europa. Vor allem die Wohnungsqualität in den mittel-ost-europäischen Ländern ist schlechter als in Westeuropa, was sich aber auch in den niedrigeren Wohnkosten widerspiegelt. Die starke Bevölkerungsbewegung in wachstumsstarken Regionen, insbesondere Hauptstädten, führt in diesen Regionen zu steigender Wohnungsnachfrage und in anderen Regionen zu einem Rückgang. (Klaus Luggner 2015, S. 41-42)

In diesen Ländern war aufgrund ihrer Geschichte (Planwirtschaft) das Wirtschaftswachstum auf lange Sicht recht bedeutungslos, beginnt jedoch langsam aufzuholen. Der Wohnungsmarkt war noch in den 1990ern mit niedrigen Neubauraten kaum vorhanden. In jüngster Zeit begann sich jedoch ein Hypothekenmarkt zu entwickeln und auch die Wohnungspreise stiegen deutlich an. Dies förderte Renovierungen und Neubauten für wohlhabendere Haushalte. Spekulatives ausländisches Kapital ist ebenfalls involviert, doch Wohnungstransaktionen blieben im Vergleich zu Westeuropa immer noch begrenzt. Nach der demokratischen Revolution wurden staatliche Wohnungen häufig an MieterInnen privatisiert, was die ohnehin hohen Eigentumsquoten außerhalb städtischer Gebiete weiter erhöhte. Länder wie Weißrussland und Russland bremsten die Privatisierung, wodurch sie weiterhin beträchtliche staatliche Mietwohnungsbestände besitzen. Zusätzlich behinderten strenge Mietkontrollen die Entwicklung eines privaten Mietmarktes. Während die Tschechische Republik und Lettland private Mietmärkte von 17 % bzw. 40 % des Wohnungsbestandes aufweisen, sind diese Zahlen aufgrund unterschiedlicher rechtlicher Definitionen und Strukturen im Vergleich zu westlichen Mietmärkten nur begrenzt aussagekräftig. Ohne deutlichen Anstieg des Mietmarktes wird der Eigentumssektor in den mittel-ost-europäischen Ländern noch präsenter. Die Wohnungsqualität wird daher zunehmend wichtig, da in der Vergangenheit Erhaltungs- und Renovierungsarbeiten unzureichend waren. Besonders betroffen sind Plattenbausiedlungen, die in Ostdeutschland häufig abgerissen werden, jedoch in den Transformationsstaaten weitgehend erhalten bleiben. Aufgrund des mangelnden effizienten Wohnungsmarktes ist die Mobilität sehr eingeschränkt, und viele Menschen bleiben in ihren aktuellen Wohnsituationen. Das führte in weiterer Folge zu Überbelegungen, Generationenkonflikten, Arbeitsmarktproblemen und weiten Pendlerstrecken führt. Um dem entgegenzuwirken, richten einige Staaten, trotz der angespannten budgetären Situation, den Fokus, auf die Wiederbelebung des gemeinnützigen Wohnungssektors. (Klaus Lugger 2015, S. 42-43)

### 2.3.6 Inflation und rechtliche Rahmenbedingungen

Nicht nur die Corona-Krise war ein großer Treiber, der die zukünftige Miet- und Eigentumsquote beeinflussen könnte. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind noch zwei weitere Faktoren aufgetreten, die höchstwahrscheinlich einen erheblichen Einfluss auf die Quote haben werden.

Zu einem ist durch den derzeitigen russischen Angriffskrieg in der Ukraine und durch den starken Anstieg der Energiepreise, die Inflationsrate auf 9,3 % angestiegen (Mohr 2022) und zum anderen wurde mit Juni 2022 die Kreditvergabe zur Immobilienfinanzierung in Österreich erheblich erschwert.

Mit Juni 2022 wurde die *230. Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung erlassen und*

*die Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung geändert wird* (Ettl Müller 2022), mittels Bundesgesetzblattes veröffentlicht. Darin wurde unter anderem festgehalten, dass zumindest 20 % des Immobilienkaufpreises inkl. aller Kaufnebenkosten wie z.B.: Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren im Grundbuch, Provision für ImmobilienmaklerInnen und die Kaufvertragsgebühren (in Summe ca.10 %) als Eigenkapital nachweisbar vorhanden sein müssen, die Kredithöhe maximal 90 % des Immobilienwerts betragen und die monatliche Rate 40 % des Netto(-Haushalts) einkommen nicht überschreiten darf. (G. D. Reith 2024)

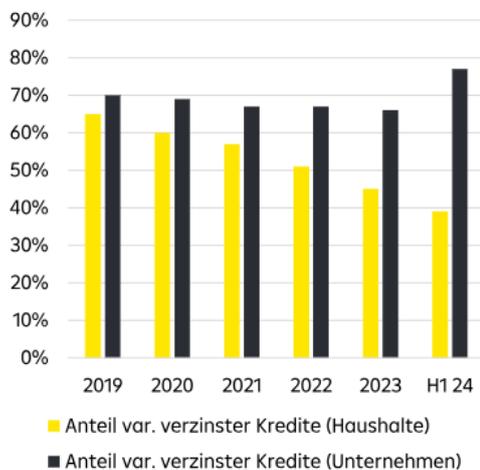
Die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-Verordnung) wurde eingeführt, um den Schuldendienst und die Beleihungsquote wesentlich zu verbessern. Laut Finanzmarktstabilitätsgremiums (FSMG) ist dieser Fall eingetreten, somit würden Wohnimmobilienfinanzierungen aus heutiger Sicht kein Systemrisiko darstellen und das Auslaufen der befristenden KIM-Verordnung würde für Juni 2025 befürwortet werden. (G. D. Reith 2024)

Tatsächlich konnte im Vergleich zwischen dem ersten Halbjahr 2022 (hier noch mit freiwilligen Kreditvergabestandards) und dem ersten Halbjahr 2024 der Effekt der KIM-Verordnung festgestellt werden. Immerhin wurde der Anteil an nicht eingehaltenen Kreditvergabestandards von 88 % auf 16 % reduziert und auch im Finanzmarktstabilitätsbericht vom November 2024 der Österreichischen Nationalbank wurde darauf hingewiesen, dass nicht zuletzt durch die KIM-Verordnung die non-performing-loan-quoten (NPL-Quoten) stabil blieben und somit der Anteil notleidender Wohnimmobilienkredite von 2022 bis 2024 in einem Bereich zwischen 1,3 % und 1,4 % lag. (G. D. Reith 2024)

Trotz des veränderten Zinsniveaus zeigen sich die österreichischen Wohnimmobilienportfolios stabil. Dies liegt vermutlich an der veränderten Kreditstruktur von ausstehenden Krediten: Der Anteil variabel verzinsten Retail-Kredite sank bis Mitte 2024 auf 39 % (von 51 % Ende 2022), bleibt jedoch im europäischen Vergleich hoch. Die Kreditvergabe erfolgte vor allem an Haushalte mit ausreichenden Einkommens- und Vermögenspuffern. (G. D. Reith 2024)

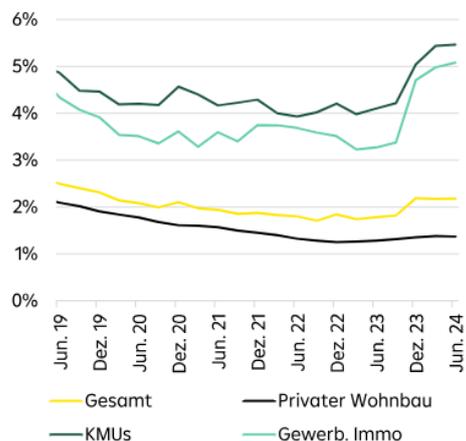
Ein weiterer Faktor ist die hohe Präferenz für Wohneigentum, weshalb viele Haushalte den Schuldendienst priorisieren. Dies könnte jedoch eine der Ursachen für die Konsumschwäche und die Unsicherheit der KonsumentInnen in Österreich sein. (G. D. Reith 2024)

**Anteil variabel verzinsster Kredite**



**Abbildung 6 - Anteil var. verzinsster Kredite, Quelle: (G. D. Reith 2024)**

**Anteil notleidende Kredite**



**Abbildung 7 - Anteil notleidender Kredite, Quelle: (G. D. Reith 2024)**

Dennoch muss auch gesagt werden, dass der Zeitpunkt der Einführung, nämlich zeitgleich mit Beginn des Zinserhöhungszyklus der europäischen Zentralbank (EZB) kaum ungünstiger hätte sein können. In diesem Zeitraum hat die EZB ihren historisch höchsten Zinsanstieg von 0 % auf 4,5 % beschlossen und somit auch die Phase der stark steigenden Immobilienpreise bzw. auch den Wohnimmobilienmarkt stark abgebremst. Die mittelfristigen Schäden der KIM-Verordnung in Bezug auf geringe Bautätigkeiten und ausgefallene Wohnbauinvestitionen, vor allem im europäischen Vergleich, werden sich zukünftig noch zeigen. (G. D. Reith 2024)

Die hohen Kreditvergabestandards werden vermutlich auch mit dem Auslaufen der KIM-Verordnung nicht gänzlich wegfallen. Ein Durchschnittshaushalt müsste auch im Jahr 2025 beim Immobilienerwerb in etwa 39 % für den monatlichen Schuldendienst aufwenden. Die negativen Effekte der KIM-Verordnung würden somit auch in einem geringeren Ausmaß für 2025 bestehen bleiben. Die Bauwirtschaft wird sich, aufgrund der langen Vorlaufzeiten, überhaupt erst 2026 von den Auswirkungen erholen können. Die Auswirkungen der KIM-Verordnung auf den Mietsektor lassen sich an der stark gesunkenen Umzugsmobilität der letzten zwei Jahre, insbesondere in Wien, gut erkennen. (M. Reith 2024)

Normalerweise wechseln MieterInnen in Eigentumswohnungen oder Häuser, wodurch Mietwohnungen wieder verfügbar werden. Doch mit der Zinswende und der Einführung der KIM-V ist dieser Prozess ins Stocken geraten. Viele Menschen bleiben länger in Mietwohnungen, da der Kauf einer Immobilie schwieriger geworden ist. (M. Reith 2024)

Das hat wiederum Auswirkungen auf die Mietpreise. Während die Mieten in manchen Regionen nur mit der Inflation gestiegen sind, gibt es insbesondere in wachstumsstarken

Bezirken bereits überproportionale Mietsteigerungen. Ein Beispiel ist Wien, wo die Angebotsmieten seit dem 3. Quartal 2022 um 12,5 % gestiegen sind, während die Inflation nur 9,4 % betrug. Für NeumieterInnen ist das Wohnen also real teurer geworden. (M. Reith 2024)

Realer Mietpreisanstieg Q3 24 vs. Q3 22

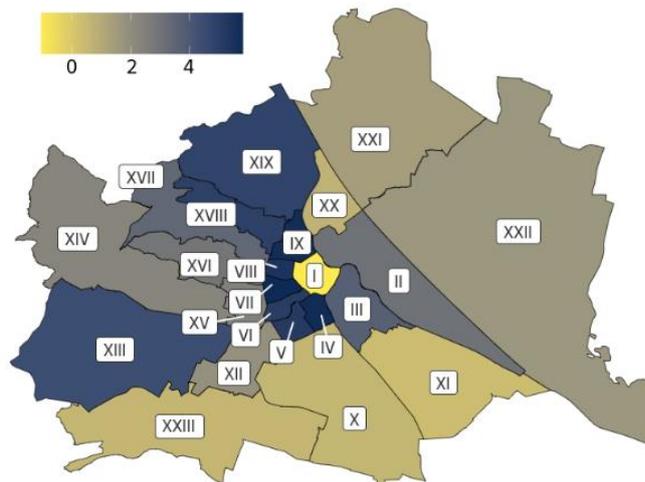


Abbildung 8 - Realer Mietpreisanstieg 2022, Quelle: (M. Reith 2024)

### 2.3.7 Anpassung der Zinspolitik (Euribor)

Ein weiterer Punkt, der nicht unerwähnt bleiben sollte, sind die gestiegenen Zinsen ab 2022. Durch die hohe Inflation war die EZB gezwungen, die Zinspolitik anzupassen und als Maßnahme zur Bekämpfung der Inflation den Euribor anzuheben.

#### Grafik Euribor

Historische Euribor Werte

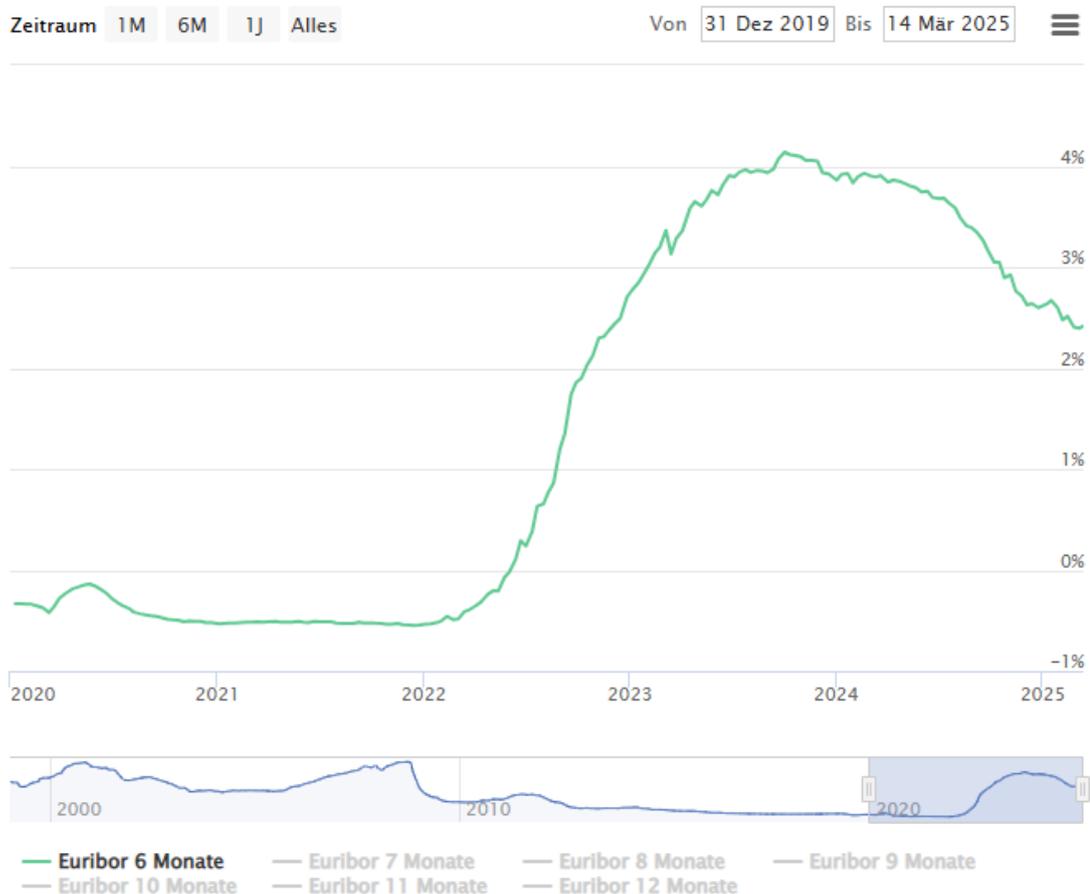


Abbildung 9 - Euribor Verlauf, Quelle: (Euribor-Rates 2022)

In der oberen Grafik kann man gut erkennen, dass mit der Inflation auch der Euribor von der EZB angehoben wurde. Mit ca. 1. Quartal 2022 wurde der Euribor auf ca. 1,6 % angehoben und erreichte bis zur Zinswende 2023 einen Höchstwert von über 4 %) (Euribor-Rates 2022)

Aufgrund der Tatsache, dass Kreditverträge mit variablen Zinsen an einen Leitzins und in weiterer Folge auch an den Euribor gebunden sind, hat sich das auch auf die jeweiligen Kreditkosten niederschlagen und den Erwerb und die Rückzahlung von Immobilienkrediten zusätzlich erschwert. (Zinsanpassung bei Krediten 2022)

### 2.3.8 Aktuelle Situation am Immobilienmarkt

Die laufenden Steigerungen der Immobilienpreise ab 2019, und vor allem in den Corona Jahren 2020-2022, widersprachen auf dem ersten Blick meiner Hypothese von einem möglichen Anstieg der Eigentumsquote. Aus den Daten des aktuellen österreichische Nationalbank (OeNB)-Immobilienpreisindex lässt sich ableiten, dass die Korrekturen der Wohnimmobilienpreise zwar leicht stattgefunden haben aber Wohnungseigentum selbst im 3. Quartal 2024 kaum günstiger geworden ist. Selbst die EZB-Zinswende hat noch keine Trendwende auf dem Wohnimmobilienmarkt ausgelöst. Im Betrachtungszeitraum von Ende Dez. 2023 bis September 2024 sind zwar Wohnimmobilien in Österreich um günstiger geworden, betrachtet man jedoch nur Einfamilienhäuser außerhalb Wiens, konnte sogar ein leichter Preisanstieg (2 Quartal in Folge) verzeichnet werden. In Wien selbst ist zwar noch kein Preisanstieg zu verzeichnen, jedoch dürfte auch hier die Zeit der stark sinkenden Preise ein Ende gefunden haben. (M. Reith 2024)

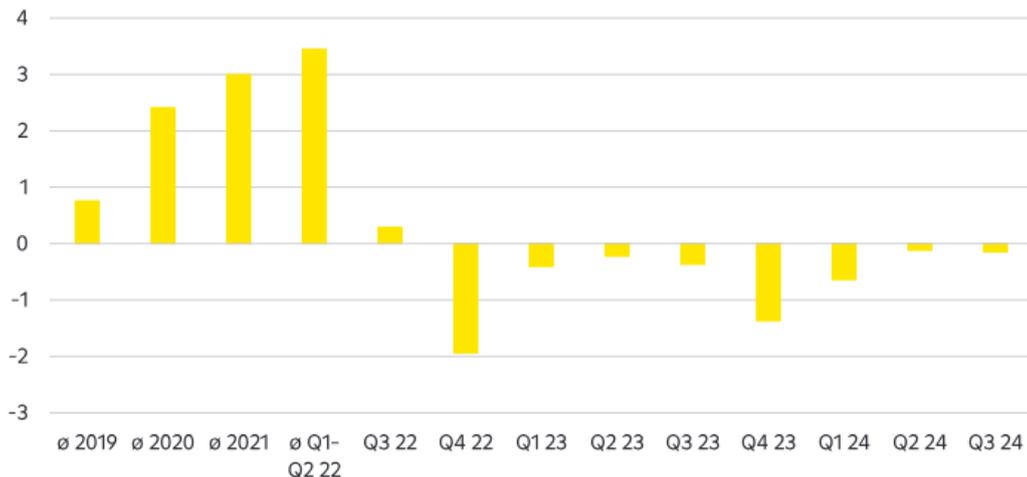


Abbildung 10 - Immobilienpreisentwicklung Österreich, Quelle: (M. Reith 2024)

### Immobilienpreise: Wien & Österreich ohne Wien (Index, Q3 22 = 100)

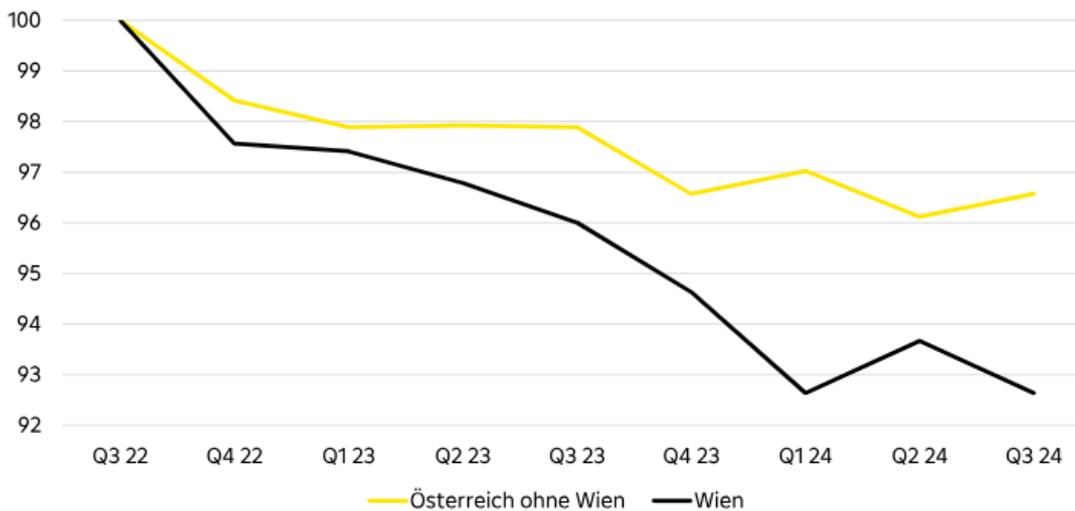


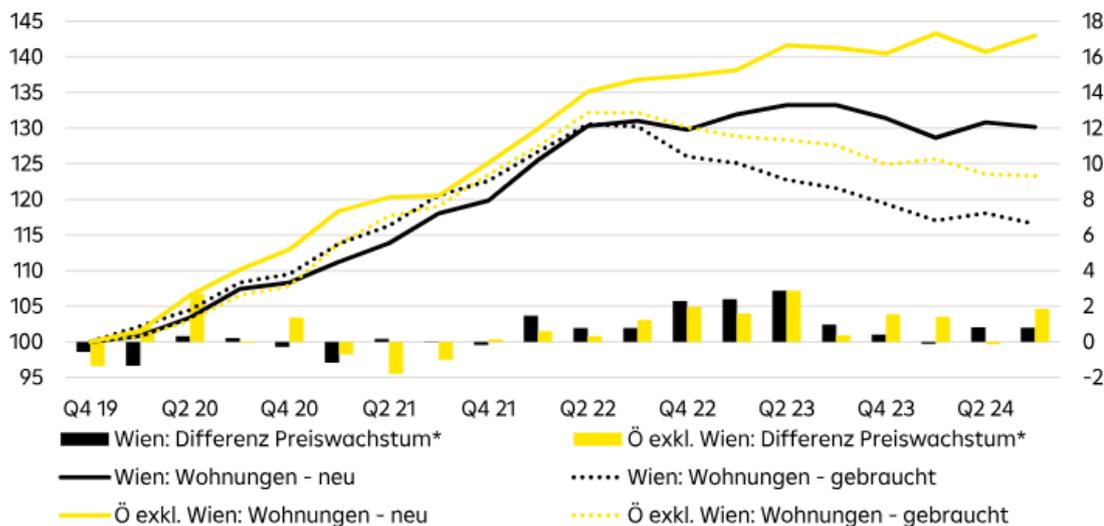
Abbildung 11 – Immobilienpreis Wien & Österreich ohne Wien, Quelle: (M. Reith 2024)

Die schleichende Preiskorrektur hat letztendlich dazu geführt, dass die Preise für Wohnimmobilien weiterhin um 26 % höher als vor den Pandemie Jahren sind und lediglich um 5% zu dem Höchstwert aus dem 3. Quartal 2022 gesunken sind. Dafür verantwortlich waren unter anderem Preisvorstellungen, die nicht mit den geänderten Rahmenbedingungen einhergingen, nämlich dass aufgrund von gestiegenen Kreditzinsen nicht dieselben Preise wie vor der Zinswende bezahlt werden konnten. (M. Reith 2024)

Ein weiterer Treiber für dämpfende Preisrückgänge ist die fehlende Verkaufsabsicht, vor allem bei Immobilien, die selbst bewohnt werden. Eine höhere Eigentumsquote kann somit als stabilisierender Faktor bei einer laufenden Korrekturphase gesehen werden. (M. Reith 2024)

„Gekommen, um zu bleiben“, das sind nicht nur die hohen Wohnimmobilienpreise, sondern auch die Zweiteilung des Marktes. Die Unterscheidung zwischen Neubau- und gebrauchten Wohnungen hat sich nämlich in der Preisentwicklung verschärft, zu einem sind die Preise von Neubauwohnungen (seit Quartal 3 2022 +4,6 % außerhalb Wiens) auch während der Zinswende angestiegen und zum anderen können stärkere Preisrückgänge bei gebrauchten Wohnungen (seit Quartal 3 2022 -6,7 % außerhalb Wiens) verzeichnet werden. Selbst in Wien, wo die Lage etwas schwieriger ist, sind die Preise für Neubauten stabil und bei gebrauchten Immobilien um -10,5 % gesunken. Der Verlauf hat sich auch 2024 in Wien bzw. dem restlichen Österreich fortgesetzt, Neubauwohnungen sind über das Jahr betrachtet um 2 % teurer geworden – gebrauchte Wohnungen um 1 % günstiger. (M. Reith 2024)

### Preisentwicklung neu vs. gebraucht (Index, Q4 19 = 100)

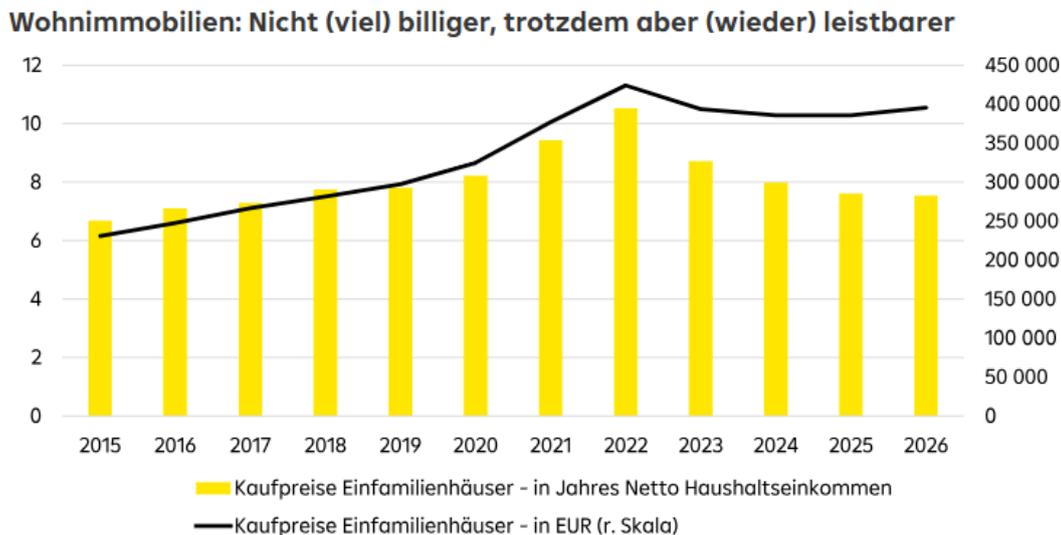


\* Differenz (neu minus gebraucht) der % p.q. Preisveränderungen in Prozentpunkten, r. Skala

Quelle: OeNB (OeNB-Immobilienpreisindex), RBI/Raiffeisen Research

**Abbildung 12 - Preisentwicklung gebraucht vs. Neu, Quelle: (M. Reith 2024)**

Dieser Trend wird durch deutlich niedrigere Fertigstellungszahlen bestärkt und auch bei den Baukosten (hauptsächlich durch höhere Personalkosten) dürfte kurz- und mittelfristig mit keinen Erleichterungen zu rechnen sein. Trotz allem kann bezüglich des österreichischen Immobilienmarkts ein Licht am Ende des (Preiskorrektur-)Tunnels erkannt werden, immerhin sind inflationsbereinigt die Immobilienpreise um 15 % zurückgegangen, was nicht nur den sinkenden Zinsen zu verdanken wäre sondern auch den zu erwartenden steigenden Haushaltseinkommen (2023-2026 wird mit +25 % gerechnet). Das würde im Umkehrschluss bedeuten, dass die Wohnimmobilien zwar nicht wesentlich günstiger, aber dafür leistbarer geworden sind. Man spricht hier auch von benötigten Netto-Jahreseinkommen (NJE), dass 2022 noch ungefähr bei 11 NJE lag und sich 2024 in Richtung 8 NJE entwickelt hat.



**Abbildung 13 - Nettojahreseinkommen vs. Wohnimmobilienpreise, Quelle: (M. Reith 2024)**

Die inflationsgeprägten Jahre 2021 und 2022 waren bzw. sind noch heute für viele Haushalte eine hohe Belastung, dennoch verbesserte sich, durch hohe Inflationsabgeltungen, die Leistbarkeit von Wohneigentum. (M. Reith 2024)

Aktuelle Prognosen gehen davon aus das die nominalen Immobilienpreise für 2025 stagnieren und 2026 wieder teurer werden sollten. Die preisliche Trendwende, kann bei gebrauchtem Wohneigentum schon etwas früher erwartet werden, solch hohe Anstiege wie 2021 müssten jedoch nicht erwartet werden. (M. Reith 2024)

### 2.3.9 Beweggründe zu Miete oder Eigentum

In diesem Punkt wird auf die aktuellsten Informationen zu den wesentlichsten Beweggründen, warum sich Haushalte in Österreich für Miete oder Eigentum entscheiden, eingegangen.

#### 2.3.9.1 Eigentum: Altersvorsorge

Neben klassischen Altersvorsorgen wie z. B.: privaten Pensionsversicherungen und Lebensversicherungen, wäre auch der Erwerb von selbstgenutztem Wohnungseigentum, das entweder selbst bewohnt oder vermietet werden kann, eine mögliche Alternative. (VKI 2011)

Aus der wirtschaftlichen Überlegung heraus sollten jedoch nicht nur die Ersparnisse aus Mietzahlungen bzw. die Mieteinnahmen bei Vermietung, sondern auch die Mehraufwände für Instandhaltung, Verwaltung und mögliche Leerstandzeiten berücksichtigt werden. Des Weiteren sollten auch höhere Kreditzinsen nicht außer Acht gelassen werden, vor allem in der Pension sollte der Kredit bereits abbezahlt sein. (VKI 2011)

Die Lage ist ein weiterer Faktor der gut überlegt sein sollte. Auf der einen Seite hängt die Entwicklung des Immobilienwerts von der Lage ab und auf der anderen Seite spielen auch die persönlichen Präferenzen eine wesentliche Rolle. Während junge Familien Schulen und Kindergärten in der Nähe bevorzugen, sind für PensionistInnen eine gute Infrastruktur, Barrierefreiheit und Verkehrsanbindung essenziell. (VKI 2011)

Um zusätzliche Liquidität (vor allem in der Pension) zu lukrieren, gäbe es die Möglichkeit einer Leibrente. Bei der Leibrente wird eine Vereinbarung zwischen zwei natürlichen Personen getroffen. BesitzerInnen der Immobilie würden von KäuferInnen eine lebenslange „Rente“ (inflation angepasst oder fixer Betrag) erhalten, die Immobilie selbst geht ins Eigentum der anderen Person. EigentümerInnen würden sich dadurch die Bankzinsen ersparen, hätten jedoch erst beim Ableben VerkäuferInnen die Immobilie vollständig abbezahlt. (VKI 2011)

Zu berücksichtigen wäre in diesem Fall, dass mögliche ErbInnen keine weiteren Zahlungen erhalten würden. (VKI 2011)

Eine weitere Möglichkeit wäre die Umkehrhypothek. Bei der Umkehrhypothek würde man in der Immobilie weiterhin wohnhaft bleiben und der Wert der Immobilie wird laufend an die EigentümerInnen als lebenslange Zusatzpension ausbezahlt. Dadurch baut sich eine Hypothek auf, ein evtl. verbleibender Erlös aus einem zukünftigen Verkauf könnte dann vererbt werden. (VKI 2011)

### 2.3.9.2 Eigentum: Unabhängigkeit vom Vermieter/von der Vermieterin

Die Unabhängigkeit von VermieterInnen ist zwar gegeben, jedoch ist man vor allem bei Wohnungseigentum nicht gänzlich unabhängig von anderen EigentümerInnen. Werden nämlich bauliche Maßnahmen im Außenbereich geplant (z. B.: Klimaanlage, SAT-Anlagen, zusätzliche Gartenhütte, Änderung des Zauns usw.), die entweder die schutzwürdigen Interessen der anderen EigentümerInnen betreffen, das äußere Erscheinungsbild beeinflussen oder Personen/Sachen gefährden, müsste die vollständige Zustimmung der anderen EigentümerInnen eingeholt werden. Bauliche Maßnahmen, die nicht darunterfallen und den Innenbereich der Wohnung betreffen sind davon ausgenommen. Sollten die Maßnahmen ohne Zustimmung erfolgen, hätten die anderen EigentümerInnen das Recht eine Beseitigung, Unterlassung bzw. einen Rückbau gerichtlich einzufordern. (Arbeiterkammer 2025)

### 2.3.9.3 Eigentum: Erbe an Kinder/Enkelkinder bzw. wurde selbst geerbt

In Österreich gibt es seit 2008 keine Schenkungs- und Erbschaftssteuer, das wäre schon mal ein wichtiger Faktor, der diesen Beweggrund unterstreicht. Es sollte jedoch berücksichtigt werden, dass eine Grunderwerbssteuer (die sich an dem Verkehrswert der Immobilie orientiert) anfällt. (Viemmo 2021)

Um Streitigkeiten zwischen den ErbInnen zu vermeiden, ist es ratsam, das Erbe im Voraus durch die Festlegung eines Testaments zu regeln. Dabei sollten Fragen wie die Erbfolge für die Immobilie, die mögliche gemeinsame Vererbung an mehrere Personen, die Gewährung eines Wohnrechts für nicht eheliche Personen oder die Option des Verkaufs der Immobilie geklärt werden. (Viemmo 2021)

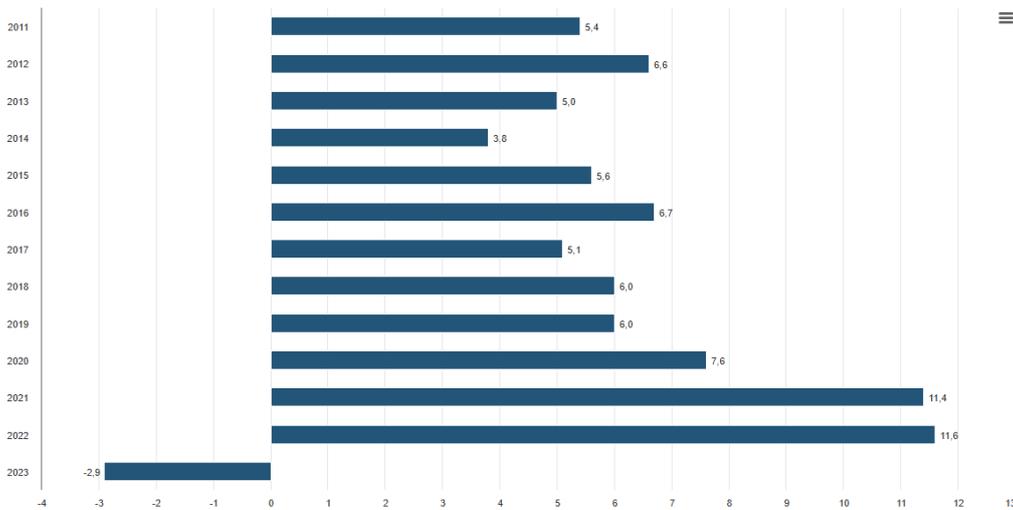
Ohne Testament kann es vor allem für nicht verheiratete PartnerInnen zu ernsthaften Problemen kommen, gesetzlich sind nämlich nur EhepartnerInnen und Kinder geregelt. Im Falle eines Ablebens würde ohne gesetzlichen ErbInnen die Immobilie an den Staat Österreich fallen. (Viemmo 2021)

Die Anzahl der vererbten Immobilien in Österreich wird statistisch nicht erfasst.

Eigentum: Aussicht auf starke Wertsteigerungen (über 10 %)

Die Aussicht auf Wertsteigerungen war lt. Statistik Austria vor allem in den Jahren 2021 und 2022 mit über 10 % gegeben. Auffallend ist hier auch die Entwicklung von bestehenden Wohnimmobilien, die die gleiche Entwicklung wie neue Wohnimmobilien verzeichnen konnten. Tatsächlich fällt das jedoch in die inflationsstärksten Jahre und ist aktuell rückläufig. (Austria 2024)

Veränderungsrate zum Vorjahr des HPI Gesamtindex - in Prozent (Grafik)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex. Erstellt am 24.06.2024

Abbildung 14 - Häuserpreisindex, Veränderungsrate in %, Quelle: (Austria 2024)

Quartalsweise Indexentwicklung seit 2010 (Grafik)

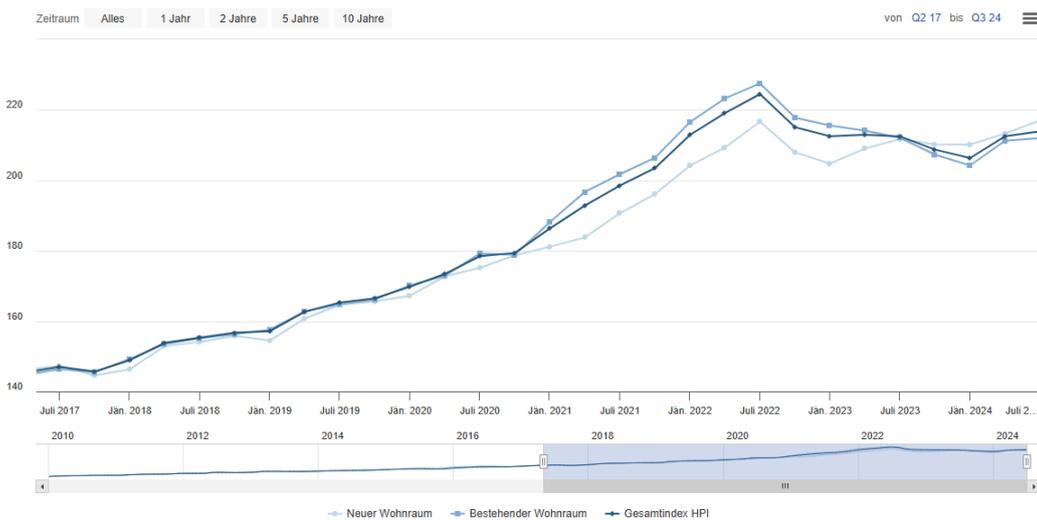
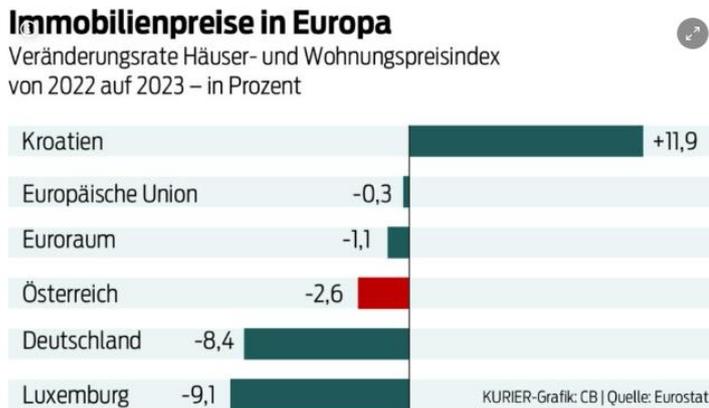


Abbildung 15 - quartalsweise Indexentwicklung seit 2010 – Quelle: (Austria 2024)

#### 2.3.9.4 Eigentum/Miete: Kreditrate vs. Miete

Zwar sind die Immobilienpreise in Österreich im Jahr 2023 sogar etwas gesunken, dennoch kann man nicht von einer Preiskorrektur wie in Deutschland (-8,4 %) und Luxemburg (-9,1 %) sprechen. (Haidvogel 2024)



**Abbildung 16 - Immobilienpreise in Europa, Quelle: (Haidvogel 2024)**

Im Vergleich dazu sind 2023 die Mieten (inkl. Betriebskosten) mit +7,6 % stark angestiegen und betragen im Durchschnitt 9,4 EUR/m<sup>2</sup> im Monat. Würde man die (günstigeren) Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen davon abziehen, würde der Schnitt sogar bei 11,1 EUR/m<sup>2</sup> liegen. (Haidvogel 2024)

Ob die Kreditrate oder die Miete höher ausfallen würde, hängt jedoch von mehreren Faktoren ab:

- Höhe der verfügbaren Eigenmittel
- Lage der Wohnimmobilie
- Laufzeit des Kredits
- Zinshöhe und monatliche Rate des Kredits
- Private Vermietung oder Genossenschafts- / Gemeindewohnung (Haidvogel 2024)

Zuletzt (März 2025) gab es auch in der Tageszeitung „DerStandard“ einen Artikel zu diesem Thema, Matthias Reith hat mit Raiffeisen Research einen Vergleich aufgestellt und Miete / Kauf gegenübergestellt. Im nächsten Abschnitt wird auf diesen Vergleich näher eingegangen. (Putschögl 2025)

Das Endergebnis war zwar, dass KäuferInnen nach 30 Jahren mehr Vermögen, um durchschnittlich 365.000 €, als MieterInnen aufbauen konnten, letztendlich mussten jedoch mehrere Annahmen getroffen werden, die nicht außer Acht gelassen werden sollten. Der Kauf einer Immobilie erfordert nicht nur die Begleichung des Immobilienwerts, sondern auch die Deckung der anfallenden Kaufnebenkosten. Dieser

Punkt geht an die MieterInnen, diese haben weder Kaufnebenkosten noch Kreditkosten zu zahlen, dafür wäre jedoch die Miete als grundsätzlich "verloren" zu betrachten. Es folgt daher kein Vermögenszuwachs.

Der letzte Punkt geht an die KäuferInnen, mit dem Erwerb einer Immobilie und sei es mit einem Kredit, erwirbt man auch einen Wert/ein Vermögen, der grundsätzlich, sofern die Immobilie nicht verfällt, steigen kann.

So einfach ist der Vergleich nicht, ganz im Gegenteil. Die Antwort hängt von vielen Faktoren ab und diese hängen unter anderem von persönlichen Variablen wie Beruf, Familie und Gesundheit ab, die selbst bei optimistischen Überlegungen nicht allein dastehen. Selbst weniger persönliche Faktoren sind schwer einzuschätzen. Mieten/Preise/Zinsen - all diese Entwicklungen würden sich bei einer Kreditlaufzeit von 30 Jahren kaum vorhersagen lassen.

Das Team der Raiffeisen Research hat nun bestimmte Annahmen getroffen und in jeden der 116 Bezirke Österreichs 10.000 Szenarien für Immobilien durchgerechnet. Sie sind zum Ergebnis gekommen, dass ein Großteil der KäuferInnen, nach 30 Jahren im Median ein um 365.000€ höheres Immobilienvermögen hätte als das Aktienvermögen von MieterInnen. Was nicht außer Acht gelassen werden sollte, ist jedoch die Tatsache, dass die Amortisationsdauer des Kaufs im Mittel 7,3 Jahre gedauert hat und davor noch die Aktien der MieterInnen die lukrativere Variante waren (größter Treiber: Kaufnebenkosten und höhere Kosten in Ballungszentren).

Zu den Annahmen zählten die Kaufnebenkosten mit 8,5 %, eine 30-jährige Kreditlaufzeit und eine Miet-/Kaufwohnung mit der Größe von 73m<sup>2</sup>. Da die MieterInnen sich die Eigenmittel für den Kredit, die Kaufnebenkosten der Wohnung und die Kreditzinsen ersparen konnten, wurden in den Annahmen diese Ersparnisse in einem ETF (börsengehandelter Indexfonds), der mit dem Morgan-Stanley-Capital International (MSCI) World mitsteigt, angelegt. Bei MSCI World wurde die bisherige Entwicklung in der Höhe von +8,4 % jährlich (letzten 30 Jahre) als Referenz und für die weitere Entwicklung herangezogen. Die Kreditzinsen für Immobilien kosteten in den letzten 30 Jahren durchschnittlich 3,8 %. Dieser Wert wurde für die Szenarien übernommen. Was die Immobilienpreise betrifft, wurde auch die bisherige Entwicklung analysiert, Es wurde angenommen, dass sie im Durchschnitt +3,2 % pro Jahr über einen Zeitraum von 30 Jahre steigen, jedoch mit regionalen unterschieden: In Regionen mit einem als hoch eingestuftem Bevölkerungswachstum und damit einer höheren Nachfrage nach Wohnimmobilien lag die Steigerung bei +4,2 %, während sie in Regionen mit geringer Nachfrage nur bei +2,2 % lag.

In den Szenarien wurde angenommen, dass die privaten Mieten langfristig mit der Inflation steigen (+2,4 %/Jahr) und nicht gewechselt werden. Leider ist der letzte Punkt nicht ganz so realistisch, die durchschnittliche Behaltdauer ist nämlich unter zehn Jahre

bzw. sind viele Mietverträge befristet. Zumindest wurden die höheren Mieten bei einem Mietwechsel berücksichtigt.

Ebenfalls nicht berücksichtigt wurden die höheren verfügbaren Mittel bei günstigeren Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen, die auch keine befristeten Mietverträge hätten und somit zusätzlich investiert werden könnten (sofern am Anfang des Mietverhältnisses die Eigenmittel für zusätzliche Ausgaben wie z. B.: Genossenschaftsanteil nicht komplett aufgebraucht werden).

Interessant sind auch die regionalen Ergebnisse der Auswertungen. Betrachtet man die burgenländischen Bezirke Oberwart, Jennersdorf und Güssing, so ist man hier innerhalb von vier Jahren mit Eigentum bereits im Vorteil. Dem gegenüber stehen das Salzburger Lungau mit 12 Jahren und der Spitzenreiter der 1. Wiener Gemeindebezirk mit 18 Jahren. Wird Wien aus der Betrachtung ausgeschlossen, so könnte man sagen, dass die Preise in Österreich sich geographisch an die Gebirge anpassen und vom Westen in den Osten abfallen. Betrachtet man die Bundesländer so sind Wien und Salzburg mit neun Jahren die Spitzenreiter, dicht gefolgt von Vorarlberg, Tirol, Kärnten, Steiermark und Oberösterreich mit sieben und acht Jahren. Am schnellsten im Vorteil ist man als EigentümerIn jedoch in Niederösterreich und Burgenland (fünf bis sechs Jahre).

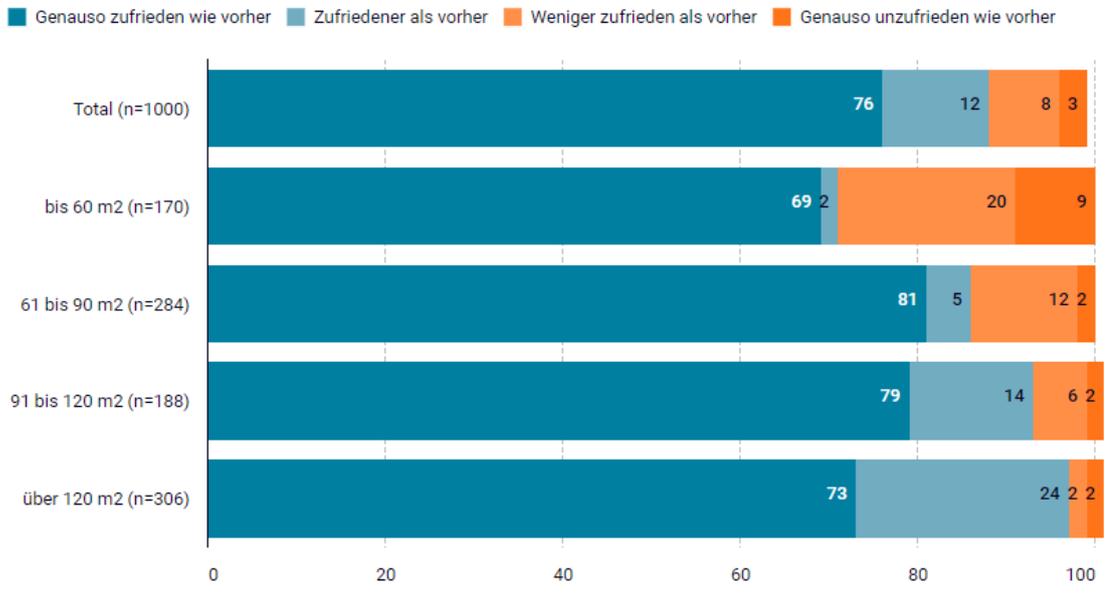
Geht man beim anfänglichen finanziellen Vorteil der MieterInnen näher ins Detail so erkennt man, dass regional betrachtet MieterInnen zunächst Vermögen aufbauen, dieses jedoch später wieder abnimmt. Der Grund: Zu Beginn ist der Kauf einer Immobilie teurer als das Mieten, was MieterInnen einen finanziellen Vorteil verschafft. Mit der Zeit allerdings steigen die Mieten durch Inflation stärker an, sodass sie irgendwann höher ausfallen als die hypothetische Kreditrate beim Kauf. Um diese zusätzliche Belastung zu decken, wird auf das zuvor angesparte Aktienvermögen zurückgegriffen. Das führt zu einem Rückgang des Vermögens. Würde man diesen Effekt nicht berücksichtigen, würde das in der Modellrechnung MieterInnen im Vergleich zu EigentümerInnen übervorteilen. (Putschögl 2025)

#### 2.3.9.5 Eigentum/Miete: Corona-Pandemie

Eine von Raiffeisen Immobilien in Auftrag gegebene Studie zeigt, dass überraschenderweise auch in Krisenzeiten die österreichische Bevölkerung zum überwiegenden Teil mit ihrer Wohnsituation zufrieden war. Was dabei jedoch nicht außer Acht gelassen werden darf ist, dass das auch auf die Wohnfläche und auf den Wohnort zurückzuführen ist. Bei kleineren Wohnflächen (bis zu 60 m<sup>2</sup>) hat jede 5. Person angegeben, dass sie vor der Pandemie, mit ihrer Wohnsituation zufriedener war und nun mehr Platz benötigen würde (33 %) bzw. das Gefühl hat, dass ihr die Decke auf den Kopf fallen würde. (Gallup 2020)

## Die Wohnzufriedenheit während der Corona-Krise

Q3. Wie zufrieden waren/sind Sie während der Corona-Krise mit der Größe Ihrer Immobilie?



made with 23° | reuse Eine quantitative Studie für Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H. // Online-Interviews, rep. für die webaktive Bevölkerung 20-65 Jahre (April 2020), Angaben in %

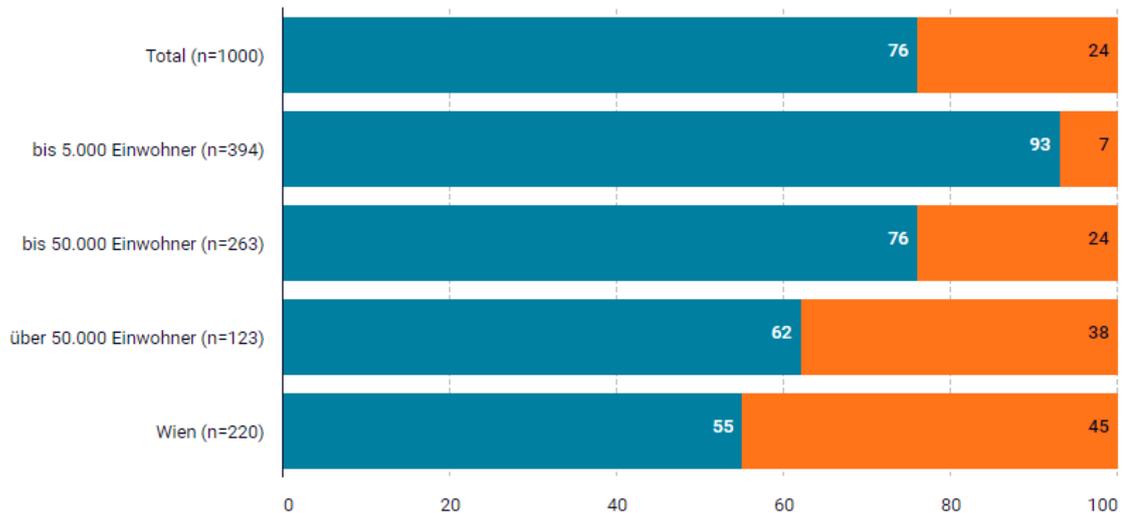
Abbildung 17 - Wohnzufriedenheit während der Corona-Krise, Quelle: (Gallup 2020)

Ein Großteil der ÖsterreicherInnen (76 %) waren auch der Meinung, dass ihnen ländliche Gebiete ein besseres Lebensgefühl geben würde und sogar 33 % der Städter, aus derselben Gruppe, könnten sich einen Umzug ins Land vorstellen. (Gallup 2020)

## In der Krise lebt es sich besser am Land

Q11. Haben Sie während der Corona-Krise das Gefühl gehabt, es ist besser, in einem ländlichen Gebiet zu wohnen?

■ Ja, trifft zu ■ Nein, trifft nicht zu



made with 23° | reuse Eine quantitative Studie für Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H. // Online-Interviews, rep. für die webaktive Bevölkerung 20-65 Jahre (April 2020), Angaben in %

Abbildung 18 - In der Krise lebt es sich besser am Land, (Gallup 2020)

Das ist jedoch nicht die einzige Umfrage zur Wohnzufriedenheit in Österreich. Statistik Austria hat 2021 eine Umfrage veröffentlicht aus der auch hervorgeht, dass die Wohnzufriedenheit sowohl von der Umgebung selbst als auch vom Rechtsverhältnis und der Gebäudeart abhängig ist. Kurz zusammengefasst sind Personen in kleineren Gemeinden mit ihrer Wohnsituation zufriedener als Personen die in einer Großstadt wie Wien wohnen. (Schöber 2022, S.46-47)

### Wohnzufriedenheit nach Gemeindegrößenklasse und Problemen in der Wohnumgebung

Merkmal	Wien	Andere Gemeinden > 100.000 Einw.	Gemeinden > 10.000 und ≤ 100.000 Einw.	Gemeinden ≤ 10.000 Einw.
	Arith. Mittel der Wohnzufriedenheit			
<b>Insgesamt</b>	7,8	8,1	8,4	8,7
<b>Probleme in der Wohnumgebung</b>				
Lärmbelästigung durch Nachbarn oder Straße	7,0	7,2	8,0	8,0
Luft oder Wasserverschmutzung	7,0	7,8	8,0	7,9
Wohnproblem Luft- oder Wasserverschmutzung	7,3	7,7	8,5	8,0
2 und mehr Probleme in der Wohnumgebung	6,7	7,2	7,7	7,5

Q: EU-SILC 2021; Nur Personen 16 Jahre und älter – Einw. = Einwohnerinnen und Einwohner

Abbildung 19 - Wohnzufriedenheit nach Wohnumgebung, Quelle: (Schöber 2022, S.47)

Beim Rechtsverhältnis und der Gebäudeart ist die Wohnzufriedenheit am höchsten, wenn es sich um Eigentum und vorzugsweise um Hauseigentum handelt. (Schöber 2022, S. 47-48)

#### Wohnzufriedenheit nach Rechtsverhältnis und Gebäudeart

Merkmal	Anzahl in 1.000	Wohnzufriedenheit Mittelwert
<b>Insgesamt</b>	<b>6.716</b>	<b>8,4</b>
<b>Rechtsverhältnis</b>		
Hauseigentum	2.903	8,9
Wohnungseigentum	699	8,6
Gemeindewohnung	540	7,4
Genossenschaftswohnung	937	7,9
Andere Hauptmiete	1.116	7,6
Sonstige	521	8,6
<b>Gebäudeart</b>		
Freistehendes Einfamilienhaus	3.019	8,9
Reihenhaus	480	8,6
Weniger als 10 Wohnungen	1.211	8,0
10 und mehr Wohnungen	1.974	7,7
Sonstige Gebäude	32	8,4

Q: EU-SILC 2021; Nur Personen 16 Jahre und älter

Abbildung 20 - Wohnzufriedenheit nach Rechtsverhältnis, Quelle: (Schöber 2022, S. 47)

Eigentum/Miete: Immobilie kann (nicht) jederzeit verkauft werden

Die Internetseite Statista hat 2024 eine Analyse zu Transaktionen von Wohnimmobilien in Österreich veröffentlicht. Im folgenden Abschnitt wird dieser näher betrachtet. (Statista 2024)

Tatsächlich wird erwartet, dass der österreichische Wohnimmobilientransaktionswert 2025 eine Höhe von ca. 19,5 Mrd. EUR betragen wird, sich bis 2029 um jährlich +0,97 % steigert und schlussendlich im Jahr 2029 eine prognostizierte Marktkapitalisierung von ca. 20,3 Mrd. EUR erreichen wird. Der Transaktionswert wird zwar Großteils über die Hauptfaktoren Angebot/Nachfrage beeinflusst, man sollte jedoch auch weitere Faktoren wie Naturkatastrophen, Konjunkturabschwünge, staatliche Eingriffe (z. B.: Vorschriften und Maßnahmen), Hypothekenzinsen, Bevölkerungswachstum und aktuelle Trends berücksichtigen. Vor allem aktuelle Trends spielen eine nicht unwesentliche Rolle:

Technologische Trends: KäuferInnen und VerkäuferInnen werben und suchen Immobilien verstärkt auf Online-Plattformen. Selbst Transaktionen und Besichtigungen können bereits virtuell und aus der Ferne erfolgen.

Angebot und Nachfrage: Aufgrund von reduziertem Angebot an verfügbaren Wohnimmobilien, kommt es in manchen Gebieten zu einem verstärkten Wettbewerb und steigenden Preisen. Dem gegenüber stehen hohe Nachfragen von JungkäuferInnen, mit dem Wunsch nach erschwinglichem Wohnraum.

Urbanes Leben und Homeoffice: Das Interesse am Leben in urbanen Räumen ist trotz der Pandemie nicht gesunken, viele Menschen suchen die Nähe zu Arbeitsplätzen, kulturellen Einrichtungen und Freizeitangeboten. Die zunehmende Bedeutung von Wohnraum, der sich für das Arbeiten im Homeoffice eignet, sollte ebenfalls berücksichtigt werden. Da immer mehr Menschen zumindest teilweise von zu Hause arbeiten, steigt die Nachfrage nach Immobilien, die über einen separaten Büroraum oder flexible Gestaltungsmöglichkeiten verfügen.

Ökologische Trends: Der Fokus der KäuferInnen liegt immer mehr auf nachhaltigen Häusern mit energieeffizienten Geräten, erneuerbaren Energien und begrünten Dächern.

Wirtschaftliche Faktoren: Dazu zählen die Entwicklung von Zinssätzen, die Arbeitslosenquote und das Haushaltsvermögen.

Die Zinssätze haben einen starken Einfluss auf Privatpersonen die Immobilien nur mit einer Hypothek erwerben können. Steigende Zinsen bedeuten monatliche Mehrkosten und somit auch eine niedrigere Nachfrage nach Wohnimmobilien, umgekehrt würden niedrige Zinsen eine höhere Nachfrage aufgrund von niedrigen monatlichen Kosten bedeuten.

Die Arbeitslosenquote ist ebenfalls ein wichtiger Indikator dafür, wie sich die Nachfrage entwickeln könnte. Eine höhere Arbeitslosenquote würde bedeuten, dass immer weniger Personen sich eine Wohnimmobilie leisten können/wollen. Die Nachfrage würde eine niedrige Arbeitslosenquote erhöhen.

Das Haushaltsvermögen und das Einkommen schaffen je nach Größe, eine bessere Ausgangssituation zum Erwerb einer Wohnimmobilie. Sind Einkommen und Haushaltsvermögen hoch, würde eher eine Wohnimmobilie in Betracht gezogen werden, sind Haushaltsvermögen und Einkommen jedoch gering, würde die Nachfrage sinken.

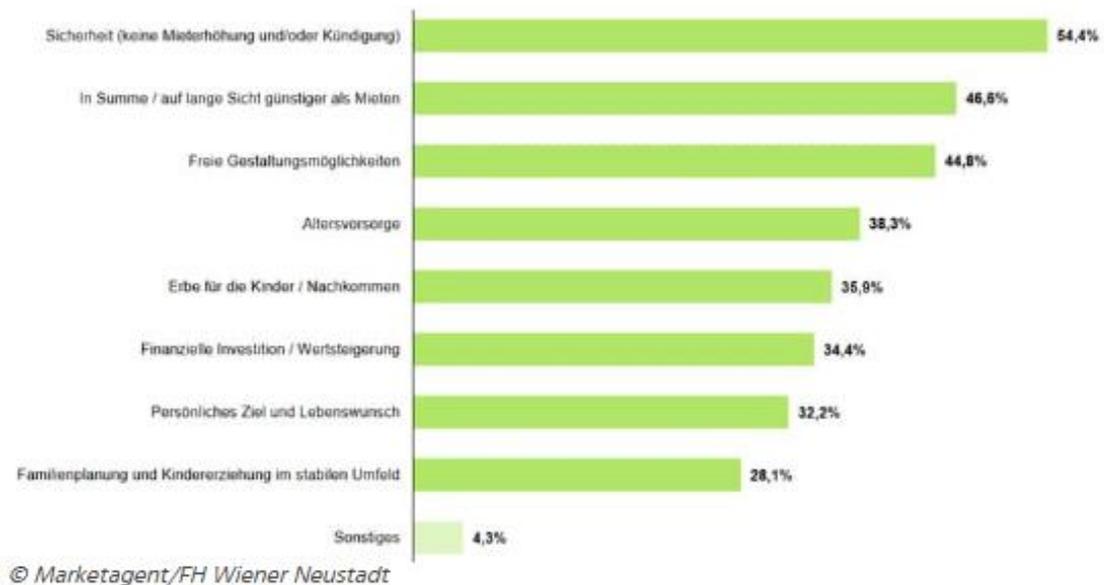
Demografische Faktoren: Nicht nur Alter und Familienstand, sondern auch das Migrationsmuster könnten die Nachfrage beeinflussen. Was das Alter betrifft, würde eine ältere Bevölkerung eher wenig Wohnraum bevorzugen bzw. in ein betreutes Umfeld (Pensionistenwohnheim) umziehen. Die junge Bevölkerung würde sich den Traum von Wohneigentum eher zu einem späteren Zeitpunkt erfüllen wollen/können und ebenfalls die sinkende Nachfrage nach Wohneigentum vorantreiben.

Politische Faktoren: Maßnahmen wie steuerliche Anreize, Unterstützungen für Erstkäufer von Wohneigentum, aber auch Bebauungsvorschriften oder Beschränkungen könnten die Nachfrage nach Wohnimmobilien erheblich beeinflussen. (Statista 2024)

#### 2.3.9.6 Eigentum: Prestigeobjekt

Eine aktuelle Studie mit 1.000 TeilnehmerInnen, aus 2024 (von Marketagent, in Zusammenarbeit mit der FH Wiener Neustadt) zeigt, dass Wohneigentum nach wie vor bei ÖsterreicherInnen sehr beliebt ist. Über 66 % der Befragten teilen die Meinung, dass

das Wohneigentum sehr bzw. eher wichtig ist. Vor allem bei der Generation Z hat fast jede/jeder Zweite angegeben, dass Wohneigentum ein fester Bestandteil des Erwachsenseins wäre. Ein großer Anteil (64 %) würde sich zukünftig wünschen den Traum vom Eigenheim (Wohnung oder Haus) zu erfüllen und wäre sogar bereit seinen Lebensmittelpunkt zu verlagern (49 %). (Seifried 2024)



**Abbildung 21 - Gründe für Erwerb von Wohneigentum, Quelle: (Seifried 2024)**

Auf der anderen Seite steht jedoch die preisliche Erreichbarkeit von Eigentum. In einigen Regionen sind die Preise so stark gestiegen, dass der Wunsch nach Wohneigentum immer mehr in die Ferne gerückt ist. Das zeigt sich auch in der Umfrage wo nur ein kleiner Teil (ca. 25 %) der ÖsterreicherInnen angab, dass der Besitz von Wohneigentum für sie möglich wäre bzw. jede(r) Zweite(r) der Ansicht wäre es sich nicht leisten zu können. Ein weiterer Teil der Umfrage verdeutlicht auch den Unterschied von Leistbarkeit zwischen Stadt und Land. Hier gab fast jede zweite Person aus der Großstadt an lieber im Mietverhältnis stehen zu wollen, anstatt auf Eigentum hinzuarbeiten. Am Land hingegen sei man eher noch optimistisch sich Wohneigentum leisten zu können. Wohneigentum ist für viele nicht nur reines Statussymbol, es steht für 54 % der UmfrageteilnehmerInnen vor allem für Planbarkeit, Sicherheit und Beständigkeit sowie fast jeder/jede Zweite(n) glaubt das auf langer Sicht Eigentum sogar günstiger wäre als zu mieten. (Seifried 2024)

### 2.3.9.7   Miete: keine Möglichkeit zu einem Kredit zu kommen

Die österreichische Wirtschaft ist stark vom Export abhängig, die Inflation konnte zwar bei den wichtigsten Handelspartnern stark gedrückt werden, Österreich bekam den Inflationsschub ab Ende 2021 aber nur schwer in den Griff. Die gestiegenen Zinsen, eine schwache Konjunkturaussicht und der Inflationsschub belasteten die Konsum- und Investitionsnachfrage und führten ab dem 2.Quartal in eine Rezession. Das äußerte sich auch am Immobilienmarkt, wo die Preise stagnierten und Wohneigentum aufgrund von gestiegenen Hypothekenzinsen und erhöhtem Druck aufs Haushaltseinkommen schwieriger finanzierbar wurde. Durch die restriktive Geldpolitik der EZB stieg das Zinsniveau, was dazu führte, dass im Kreditsegment für private Haushalte das Kreditwachstum im Euroraum um 3,3 % Prozentpunkte gesunken ist (von +3,4 % auf +0,1 %), wobei Bulgarien als Spitzenreiter, mit Ende 2023, noch einen Kreditwachstum von +16,7 % verzeichnen konnte und Österreich mit -1,9 % ein negatives Kreditwachstum hatte. Das angesprochene Kreditwachstum beinhaltet vor allem Finanzierungen zur Wohnraumschaffung und zum kleinen Teil Konsumkredite. Betrachtet man nur das Kreditwachstum zur Finanzierung der Wohnraumschaffung, dann entwickelte sich der gesamte Euroraum von +4,4 % auf 0,2 % bzw. Österreich auf -2,4 %. (FMA 2023)

Man kann also davon ausgehen, dass die Möglichkeit bzw. der Wunsch nach einer Wohneigentumsfinanzierung, in Österreich, erheblich gesunken ist.

### 2.3.9.8   Miete: Kredit wäre eine zu große psychische Belastung

Zu dem Thema psychische Belastung in Bezug auf Hypotheken gab es im Dezember 2024 eine interessante Auswertung aus der Schweiz. Bei der Auswertung von 3000 Finanzierungen zur Wohnraumschaffung gaben 85 % der Personen aus dem Alterssegment 50-85 Jahre an, dass sie ein substanzielles Problem mit der nachhaltigen Finanzierung hätten und dass obwohl 33 % der Altersgruppe sogar die Mittel hätten die Finanzierung vor der Pensionierung so weit abzubezahlen, dass zumindest die weitere nachhaltige Finanzierung gegeben wäre. (Tomasina 2024)

Gerade weil das Thema finanzielle Tragbarkeit im Pensionsalter meist nur sehr stiefmütterlich behandelt wird, dürfe man nicht vergessen, dass gerade in der Pension die finanziellen Mittel stark sinken und somit auch die finanzielle Belastung schnell auf 50% des verfügbaren Haushaltseinkommens ansteigt. Daher sollte bereits vor dem Pensionsalter das Volumen der Finanzierung stark reduziert werden. Dass immerhin noch 15% einen erholsamen Schlaf hätten, liegt auch daran, dass diese Personen ohne Sondertilgungen auskommen und die monatliche Belastung auch nach der Pensionierung nicht auf 50% ansteigen würde. Vor allem in der Westschweiz könnten nur 26% zusätzliche Tilgungen stemmen und rund 60% wären, aufgrund der fehlenden finanziellen Mittel, sogar gezwungen bei der Pensionierung die Immobilie zu verkaufen oder zumindest die finanziellen Mittel anzusparen. (Tomasina 2024)

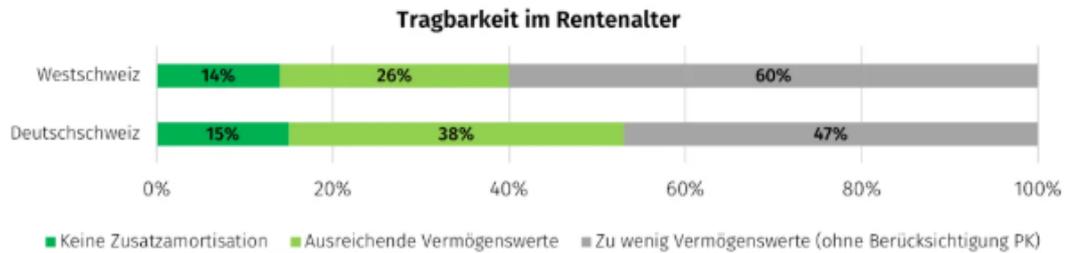


Abbildung 22 - Tragbarkeit im Rentenalter, Quelle: (Tomasina 2024)

Als NeukäuferInnen wäre man also gut damit beraten den Fokus auf zusätzliche Tilgungen weit vor dem Pensionsalter zu setzen. Im Durchschnitt sind diese KäuferInnen um die 40 Jahre alt und hätten auch in Österreich (Stand heute) noch ein Arbeitsleben von 25 Jahre vor sich und somit ausreichend Zeit, um die finanzielle Tragbarkeit in der Pension sicherzustellen – andernfalls könnte die Pflichtamortisation schnell auf eine schwer zu stemmende Belastung anschwellen. (Tomasina 2024)

#### 2.3.9.9 Miete: Instandhaltung müsste bei Eigentum selber gezahlt und beauftragt werden

Grundsätzlich unterliegen die Erhaltungs- und Instandhaltungspflichten dem Mietrechtsgesetz. Falls die Wohnung diesem Gesetz nicht unterliegt, muss es im Mietvertrag geregelt werden, auf jeden Fall kann die Verantwortung zur Instandhaltung nicht an VerbraucherInnen weitergegeben werden. Im Altbau (Baujahr vor dem 1.7.1953) gilt lt. Oberster-Gerichtshof-(OGH)Urteil, dass die Erhaltungsmaßnahmen, die das Innere betreffen, nur vom Vermieter zu erfolgen haben, sofern eine ernsthafte Gefährdung der Gesundheit vorliegt. Im Mietrechtsgesetz ist geregelt, dass der Vermieter dazu verpflichtet ist, das Gebäude in einem brauchbaren bzw. ortsüblichen Zustand zu halten. Davon betroffen sind sämtliche allgemeine Teile (z. B.: Fassade, Dach, Strom, Gas und Wasserleitungen usw.), Gemeinschaftsanlagen (z. B.: Heizungsanlage, Aufzug, Grünbereich usw.) und gesundheitsgefährdende Schäden in den Wohnungen. Sollte die Erhaltungspflicht von VermieterInnen nicht eingehalten werden, haben MieterInnen die Möglichkeit ihre Rechte über eine Schlichtungsstelle durchzusetzen. Des Weiteren können MieterInnen eine einstweilige Verfügung über ein Gericht beantragen, falls die Reparaturen dringend sind, bei lebensbedrohenden Baumängeln kann bei der Baupolizei eine Anzeige erstattet werden. (Mietervereinigung kein Datum)

Miete: Umzug wäre schneller und flexibler

Ein neuer Job, Familienzuwachs oder einfach nur eine neue Situation die einen Umzug in eine andere Stadt voraussetzt, das wäre für MieterInnen tatsächlich gegeben.

Jedoch sollte man gewisse Faktoren berücksichtigen. Nicht in jeder Region ist es so leicht eine neue Wohnung zu finden, oftmals gibt es vor allem in Ballungszentren einen Wohnungsmangel bzw. nur zu sehr hohen Mieten. (Sparkasse kein Datum)

Einfacher als bei Eigentum ist es auf jeden Fall, immerhin benötigt es oftmals KäuferInnen. Weitere Themen

In diesem Kapitel werden die wichtigsten wissenschaftlichen Kenntnisse zu den Themen Finanzierung und Förderung vorgestellt bzw. die Miet- und Eigentumsquote in Österreich näher erläutert und der bisherige Verlauf dieser Quote analysiert.

Die Themen Finanzierungen und Förderungen beinhalten weitgehende Informationen zu möglichen Finanzierungs- und Förderungsarten, die in Österreich für den Erwerb von Immobilien üblich sind.

Da Finanzierung ein komplexes und wichtiges Thema in Bezug auf Immobilien ist, werden nicht nur die Finanzierungsarten thematisiert, sondern auch die wichtigsten Eckdaten, die mit Finanzierungen im Zusammenhang stehen:

Euribor  
Variable und fixe Zinsen  
Förderungen

(Seifried 2024)

Es werden nur Fremdfinanzierungen und Förderungen von Wohnimmobilien (Eigentum und Miete) erläutert.

## 2.4 Finanzierungsarten

Fremdfinanzierungen sind nicht nur beim Eigentumserwerb von Wohnimmobilien relevant, teilweise sind auch Finanzierungen bei Mietobjekten notwendig. Die geläufigsten Beispiele wären unter anderem Genossenschaftswohnungen und freifinanzierte Mietwohnungen mit einem hohen Finanzierungsbeitrag. Bei Finanzierungen für Wohnimmobilien wird in zwei Varianten unterschieden

Finanzierung durch Kreditinstitute

Finanzierung durch Versicherungsinstitute

Wird die Wohnimmobilie fremdfinanziert, werden meistens langfristige Kreditformen wie Hypothekarkredit, Annuitätendarlehen, Tilgungsdarlehen, endfällige Darlehen und Versicherungsdarlehen vorgesehen.

Im folgenden Abschnitt werden nun die wesentlichen Finanzierungsarten näher erläutert.

### 2.4.1 Hypothekarkredit

Der Hypothekarkredit zählt zu den häufigsten Kreditformen zur Finanzierung von Immobilien. Diese Form des Kredits wird meistens, aufgrund des hohen Kreditvolumens, über eine längere Laufzeit (üblicherweise 15 – 30 Jahre) abgeschlossen. (Justiz 2021)

Zur Absicherung des Kredits wird zwischen KreditgeberInnen und KreditnehmerInnen vereinbart, dass die erworbene Immobilie als Pfand eingetragen wird. Das bedeutet, dass die Pfandbestellung im Grundbuch eingetragen wird und KreditgeberInnen bei Zahlungsverzug die Möglichkeit hat die Immobilie zu versteigern. (Justiz 2021)

Meistens bestehen KreditgeberInnen darauf, dass die Einverleibung im Lastenblatt (C-Blatt des Grundbuchs) an erster Stelle gereiht wird. Das erklärt sich daraus, dass die Rangordnung von eingetragenen Lasten bei der Veräußerung der Immobilie eine wesentliche Rolle spielt. Werden zum Beispiel mehrere KreditgeberInnen benötigt, werden die nachfolgende KreditgeberInnen erst nach der Tilgung der Forderung der vorgereihten KreditgeberInnen begünstigt. (Justiz 2021)

Bezüglich der Kosten kann mit einer vergünstigten Verzinsung (im Vergleich zu den Krediten ohne Grundbuchabsicherung) gerechnet werden. Dem stehen jedoch zusätzliche Kosten für Grundbucheintragung, Beglaubigung durch den Notar und eventuell die Anwaltskosten für die Errichtung der Pfandbestellurkunde entgegen. (Justiz 2021)

Diese Art von Kredit kann sowohl zur Finanzierung von Eigentum als auch für den Finanzierungsbeitrag bzw. Genossenschaftsanteil bei Mietobjekten herangezogen

werden. Letzteres hängt jedoch, bei den meisten KreditgeberInnen, von der Höhe des Kreditvolumens ab (Mindestbeträge).

#### 2.4.2 Annuitätendarlehen

Das Annuitätendarlehen ist ebenfalls eine in Österreich beliebte Form der Finanzierung von Immobilien. Sie zeichnet sich durch gleichbleibende Zins- und Tilgungsraten aus, dass für KreditnehmerInnen eine langfristige Planung der Kreditkosten erheblich vereinfacht. Durch die anfangs geringere Tilgungs- und höhere Zinsrate fällt die Gesamtrate zwar geringer aus, ist jedoch eine teurere Variante (es werden mehr Zinsen bezahlt) als bei Darlehen mit linearer Tilgung. (Danninger 2018)

Diese Variante sollte für junge Familien mit Kinderwunsch bzw. geringen Eigenmitteln empfohlen werden. Gerade am Anfang stehen hohe Investitionskosten für den Nachwuchs, geringeren Gehältern entgegen - somit können sie zumindest von der niedrigeren Kreditrate profitieren. Gibt es die Möglichkeit eines fixen Zinssatzes kann auch das Risiko für ansteigende Zinsen reduziert werden.

#### 2.4.3 Tilgungsdarlehen

Beim Tilgungsdarlehen handelt es sich um ein Darlehen mit linearer Tilgung und fixer Laufzeit. Die Zinsen werden bei dieser Form anhand der laufenden Darlehenshöhe berechnet. Das bedeutet, mit jeder Tilgung wird das Darlehen verringert und die zu tilgende Zinsrate an die neue Restschuld angepasst. Auf der einen Seite profitieren KreditnehmerInnen von einem günstigeren Darlehen (Zinsaufwände passen sich laufend an die Restschuld an) auf der anderen Seite werden dadurch höhere Raten fällig. Diese Finanzierungsart sollte hauptsächlich nur von Personen mit hohen Eigenmitteln und/oder Einkommen in Betracht gezogen werden. Für Personen, die sich in ihrem erwerbsfähigen Alter hohe Investitionen leisten wollen, um in der Pension von geringeren Kosten zu profitieren, ist das die günstigste und bei langfristig steigenden Zinsen auch die sicherste Lösung. (Danninger 2018)

#### 2.4.4 Versicherungsdarlehen

Immobilien können auch über Versicherungsdarlehen finanziert werden. Während der gesamten Laufzeit des Hypothekendarlehens erfolgt die Tilgung über die, mit der Versicherungsgesellschaft abgeschlossene Lebensversicherung. Der große Unterschied liegt dabei an der Rückzahlung selbst. Während der Laufzeit werden ausschließlich nur die Zinsen getilgt, die Rückzahlung des Kreditbetrags erfolgt schlussendlich durch die angesparten Mittel, der einbezahlten Versicherungsprämien. Dabei ist es üblich, dass sowohl der gesamte als auch nur ein Teil des Kreditbetrags gedeckt ist, letzteres müsste zusätzlich finanziert werden oder durch eine Zusatzversicherung gedeckt werden. (Knosp 2010)

Nachdem nun ein Überblick über die wichtigsten Finanzierungsarten geschaffen wurde, sollen nun die wesentlichsten Begriffe aus der Finanzierung näher erläutert werden.

## **2.5 Euribor**

Als Euribor (Euro Interbank Offered Rate) wird der durchschnittliche Zinssatz bezeichnet, den die meisten europäischen Banken zu leisten haben, sobald sie sich gegenseitig Anleihen in EUR gewähren. Die unterschiedlichen Euribor-Zinssätze (es gibt fünf verschiedene mit jeweils unterschiedlichen Laufzeiten) werden an jedem Arbeitstag zu einer bestimmten Uhrzeit (11 Uhr) festgesetzt und veröffentlicht.

Für diese Arbeit ist der Euribor ein wichtiger Bestandteil, da viele Hypotheken von diesem abhängig sind und diesen im Kreditvertrag als Referenzwert festgelegt haben.

Genauer gesagt bedeutet das, dass bei Hypotheken (wenn vertraglich vereinbart) mit variablen Zinsen der Euribor Zinssatz herangezogen wird (z.B. 6 Monats-Euribor) und sich mit einem festen Zinszuschlag des tatsächlichen Zinssatzes der Hypothek berechnet. (Euribor-Rates 2022)

## **2.6 Variable und fixe Zinsen**

Beim Thema Finanzierung kommen oft Begriffe wie variabler und fixer Zinssatz vor.

Variable Zinsen bedeuten, dass der zu bezahlender Zinssatz variabel ist und sich je nach Vereinbarung an die Gegebenheiten wie steigende oder fallende Zinsen (z. B.: 6-Monats Euribor als Referenz) anpasst. In den Kreditverträgen ist hinterlegt, wie und wann der Zinssatz während der gesamten Laufzeit angepasst wird. Bei einer guten Bonität (z. B.: gegeben durch ein bestimmtes Haushaltseinkommen und vorhandene Eigenmittel) und einem niedrigen Euribor würde man von geringen Zinskosten profitieren. Jedoch sollte man nicht außer Acht lassen, dass bei steigendem Euribor auch die Zinskosten entsprechend ansteigen. Bei stark schwankenden Referenzzinssätzen (in diesem Fall dem Euribor-Leitzins) ist eine Planungssicherheit der monatlichen Tilgungsraten kaum gegeben. Im Gegensatz zum variablen Zinssatz gibt es auch die Möglichkeit einen planungssicheren Fixzinssatz zu wählen. Bei diesem wird im Vorhinein ein gewisser Zinssatz mit einer bestimmten Laufzeit (muss nicht die gesamte Kreditlaufzeit betragen) fixiert, nach der Laufzeit sind variable Zinsen fällig. Der große Nachteil ist jedoch, dass ein sinkender Referenzzins (z.B. Euribor) während der Fixzinsphase sich nicht auf die Zinskosten auswirkt und meistens höher als der variable Zinssatz fixiert wird. (Oberösterreich 2024)

## **2.7 Förderungen**

Schlussendlich seien noch die Förderungen zu erwähnen.

Förderungen zum Thema „Wohnen“ gibt es in Österreich bereits seit 1921. Seit 1985 werden Wohnbauförderungen in den jeweiligen Bundesländern geregelt und unterliegen bestimmten Voraussetzungen, die sich ebenfalls je Bundesland unterscheiden können. Finanziert werden die Förderungen seit 2008 (nach Auslaufen des Zweckzuschussgesetzes 2001) über die Länder selbst und nicht mehr über ein eigenes Bundesbudget. (Andrea Kunnert 2012)

Betreffend den Förderungen in den Ländern ist zwischen Wohnbauförderungen (Neubau und Sanierung) und Wohnbeihilfen zu unterscheiden.

Wohnbauförderungen sind grundsätzlich dem Eigentum zuzuschreiben und sind z. B.: für bauliche Veränderungen (Sanierungen und bauliche Veränderungen zur Steigerung der Energieeffizienz) und für den Neubau selbst (in der Form eines Darlehens mit günstigen Konditionen) vorgesehen. Wohnbeihilfen sind, wie der Name schon sagt, als Beihilfen (für bedürftige Menschen) vorgesehen und können sowohl von EigentümerInnen als auch von MieterInnen beantragt werden. Des Weiteren gibt es auch Sonderförderungen wie z.B.: Bonus Für Personen, die in abwanderungsstarken Gemeinden bauen oder sanieren, Dachbegrünungen, Energieförderungen, Eigenmittlersatzdarlehen usw. (Österreich.gv.at 2022)

### 3. Allgemeine Eckdaten zur Umfrage

Zur Beantwortung der Forschungsfrage zur zukünftigen Entwicklung der Miet- und Eigentumsquote in Österreich, sowie den Beweggründen um sich für Eigentum oder Miete zu entscheiden, wurde eine quantitative Online-Befragung (mit qualitativen Ergänzungen) durchgeführt. Befragt wurden Personen über 18 Jahre, die in Österreich wohnhaft sind. Personen, die diese Kriterien nicht erfüllen, wurden bei der Auswertung der Umfrage (anhand des Alters oder des Wohnorts) ausgeschlossen.

Die Datenerhebung erfolgte im Zeitraum von Mai bis Juni 2022 mithilfe eines standardisierten Online-Fragebogens. Dieser wurde über verschiedene Kanäle verbreitet: unter anderem über persönliche Netzwerke (Familie, Freundeskreis), über Social Media (z. B. Instagram, Facebook) sowie im beruflichen Umfeld auf einer ÖBB internen Plattform. Die Auswahl der TeilnehmerInnen erfolgte nach dem Schneeballprinzip, was bedeutet, dass keine selbstselektive Zufallsstichprobe vorliegt.

Ein großer Nachteil ist, dass die Generalisierbarkeit der Ergebnisse auf die österreichische Gesamtbevölkerung nur eingeschränkt möglich ist. Somit handelt es sich um eine nicht-repräsentative Erhebung, die jedoch für unverbindliche Trends und subjektive Einschätzungen als Basis herangezogen werden kann.

Eine repräsentative Vorgehensweise hätte zur Folge, dass eine bestimmte Zielgruppe definiert sein müsste, eine zufällige Auswahl (zum Beispiel durch systemgenerierte Zufallszahlen aus einem Register) vorliegt, dass die Personen sich nicht aktiv für die Teilnahme an der Umfrage entscheiden könnten und die Rekrutierung unabhängig von Interesse/Wissen/Motivation der TeilnehmerInnen sein müsste. Der größte Vorteil liegt an der Zufallsstichprobe und somit an der Repräsentativität der Umfrage. Jedoch ist die zufällige Selektion von TeilnehmerInnen nur mit einem Umfrageinstitut möglich und daher mit sehr hohen Kosten verbunden. Vor allem diese Vorgehensweise wurde daher aus finanziellen Gründen nicht gewählt.

Insgesamt gingen 427 Rückmeldungen ein, wovon 360 als verwertbar eingestuft und in die Auswertung aufgenommen wurden. 67 Antworten mussten aufgrund von Unvollständigkeit oder Widersprüchen ausgeschlossen werden. Die verwertbare Rücklaufquote lag somit bei 84 %, während die Ausschlussquote 16 % betrug. Die durchschnittliche Anzahl verwertbarer Rückmeldungen lag bei ca. 71 pro Woche.

KPI	Wert
Rücklaufquote verwertbar [in %]	84%
Ausschlussquote [in %]	16%
Anzahl verwertbarer Rückmeldungen	360
Anzahl ausgeschlossener Rückmeldungen	67
Durchschnittliche Rückmeldungen pro Woche	71,17

Abbildung 23 - KPI zur Umfrage

Die Erhebung wurde anonym durchgeführt. Es wurden keine personenbezogenen Daten erhoben, sodass die Datenschutzrichtlinien eingehalten wurden.

## 3.1 Aufbau der Umfrage

Die Umfrage ist in mehrere Bereiche gegliedert und wird in den folgenden Abschnitten näher beschrieben.

### 3.1.1 Soziodemographische Daten

Im ersten Abschnitt werden die soziodemographischen Daten zur Person befragt.

Die Merkmale werden in der Auswertung herangezogen um differenzierte Analysen zur Wahrnehmung von Miet- und Eigentumsverhältnissen bzw. in Abhängigkeit individueller Lebenslagen zu ermöglichen. Die erhobenen Angaben umfassten:

- Alter [Selektion]: 18–28 Jahre, 29–45 Jahre, ab 46 Jahre“
- Geschlecht [Selektion]: weiblich, männlich, divers
- Ausbildungsgrad [Selektion]: kein Abschluss, Pflichtschule, Lehre, Fachschule, Matura/Abitur, Fachhochschule/Universität
- Familieneinkommen pro Jahr (brutto) [Selektion]: unter 10.000 €, 10.000–25.000 €, 25.001–35.000 €, 35.001–50.000 €, 50.001–65.000 €, ab 65.000 €

Die Antwortmöglichkeiten waren kategorisiert und geschlossen, um eine strukturierte statistische Auswertung zu ermöglichen.

### 3.1.2 Abfrage nach Wohnverhältnis und potentiellen KäuferInnen / MieterInnen

Die folgende Abfrage selektiert anhand der Frage „Sind Sie derzeit auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus“ ob die Person aktuell bzw. zukünftig auf der Such nach Miete oder Eigentum ist. Wird die Frage mit „Ja“ oder „Interessiert aber nicht aktiv auf Suche“ beantwortet wird der Fragebogen fortgesetzt, andernfalls (Antwort lautet „Nein“) wird die Umfrage beendet.

Folgende Daten wurden in diesem Abschnitt erfasst:

- Anzahl der Personen im selben Haushalt [Selektion]: 1, 2, 3, 4, mehr als 4
- Derzeitige Wohnsituation [Selektion]: Eigentumswohnung, Haus (Eigentum), Haus (Miete), Mietwohnung (Genossenschaft, Privat, Gemeinde)
- Wieviel Prozent von Ihrem Familieneinkommen fallen derzeit für die Miete bzw. für die Kreditraten an? [Selektion]: bis zu 30%, 31 - 45 %, mehr als 45%
- Wohnhaft in [Selektion]: Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol, Vorarlberg, Wien
- Sind Sie derzeit auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus ? [Selektion]: Interessiert aber nicht aktiv auf Suche, Ja, Nein

Sollte die letzte Frage positiv („Ja“ und „Interessiert aber nicht aktiv auf Suche“) beantwortet werden, werden weitere Daten zur Suche abgefragt. Der Abschnitt erlaubt eine Trendanalyse zur zukünftigen Wohnentwicklung in den österreichischen Bundesländern und in weiterer Folge eine tiefere Analyse zur Stadt/Land

Entwicklung. Zusätzlich werden auch Themen wie Haushaltsplanung, Infomaterial und bekannte Wohnformen abgefragt:

- Wo sind Sie derzeit auf der Suche? [Checkbox mit Mehrfachselektion]: Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Tirol, Vorarlberg, Wien, Ausland
- Bevorzugen Sie Stadt, Umland oder Dorf? [Selektion]: Stadt, Dorf, Umland (Speckgürtel), nicht von Bedeutung
- Welche Informationen würden Sie für Ihre Suche benötigen? [Checkbox mit Mehrfachselektion]: Unterlagen zu Finanzierungsformen, Unterlagen zur Haushaltsplanung, Unterlagen zu Förderungen, Unterlagen zu Wohnformen, Unterlagen zu aktuellen Projekten, Leitfaden zum Hausbau, Rechte und Pflichten als Eigentümer/Mieter, Andere, ich würde keine Informationen benötigen
- Führen Sie eine Haushaltsrechnung (monatliche Einnahmen und Ausgaben)? [Selektion]: Ja, Nein
- Welche Wohnformen kennen Sie? [Checkbox Mehrfachselektion]: Privatmiete, Genossenschaft, Gemeindewohnung, Haus auf Miete, Eigentumswohnung, Haus auf Eigentum, keine
- Welche Wohnform würden Sie bevorzugen? [Selektion]: Wohnung (Miete), Haus (Miete), Wohnung (Eigentum), Haus (Eigentum)

Bei der abschließenden Frage zur Suche „Welche Wohnform würden Sie bevorzugen?“ wird abgefragt ob Miete oder Eigentum in Frage kommt. Je nach Selektion wird die Person auf die spezifischen Abfragen nach den Beweggründen für Miete oder Eigentum weitergeleitet.

### 3.1.3 Abfrage nach Beweggründe Eigentum

In diesem Abschnitt sollen die Top fünf Beweggründe, warum sich die Person für Eigentum entscheiden würde, eruiert werden. Im Anschluss werden auch Fragen zu Finanzierungsformen, Förderungen, COVID-19 und Immobilienkosten abgefragt.

- Falls Sie sich für Eigentum entscheiden, was wären Ihre Top 5 Gründe? [Ranking 1-5]: Günstige Zinsen bei Wohnkredit, Altersvorsorge, Unabhängigkeit vom Vermieter/Vermieterin, Erbe an Kinder/Enkelkinder, Alternative zu konventionellen Sparformen, Aussicht auf starke Wertsteigerungen (über 10%), keine Mietwohnung/kein Miethaus in der gewünschten Wohngegend, Miete wäre höher als die Kreditrate, Mitsprache bei Instandhaltungen/Investitionen, Corona Pandemie, Außengestaltung kann weitgehendst selbst entschieden werden, Immobilie kann jederzeit verkauft werden, Prestigeobjekt, Wurde vererbt, Haus/Wohnung war schon immer ein Wunsch
- Welche Förderungen kennen Sie (Eigentum)? [Checkbox Mehrfachselektion]: Wohnbauförderung – Eigenheimsanierung, Wohnbauförderung – Eigenheim,

Wohnbauförderung – Wohnungsbau, Wohnbauförderung –  
Wohnungssanierung, Heizkostenzuschuss, Wohnbeihilfe, Sonstige, Keine

- Welche Finanzierungsformen (zur Finanzierung von Immobilien) kennen Sie? [Checkbox Mehrfachselektion]: Bauspardarlehen, Hypothekendarlehen, Sonstige, Keine
- Würden Sie eine Finanzierung benötigen? [Selektion]: Ja, Nein
- Falls Sie sich für Eigentum entscheiden würden, wieviel wären Sie bereit in die Immobilie zu investieren? [Selektion]: 0 - 200.000, 200.001 - 300.000, 300.001 - 400.000, 400.001 - 500.000, mehr als 500.001
- Wurde Ihre Entscheidung, dass Sie sich für Eigentum interessieren, durch die COVID-19 Pandemie beeinflusst? Falls ja, wie hat sie Sie beeinflusst? [Offener Text]

#### 3.1.4 Abfrage nach Beweggründen Miete

Wie bei Eigentum werden in diesem Abschnitt die Top fünf Beweggründe abgefragt. Zusätzlich soll angegeben werden, welche Förderungen bei Miete bekannt sind und ob COVID-19 bei der Entscheidung nach Miete eine Rolle gespielt hat.

- Falls Sie sich für Mieten entscheiden, was wären Ihre Top fünf Gründe? [Ranking 1-5]: keine Möglichkeit zu einem Kredit zu kommen, Unabhängigkeit gegenüber Kreditinstituten, Umzug wäre schneller und flexibler, möglicher Verkauf wäre zu aufwendig, finanzielle Mittel sollen anderweitig investiert werden, Kredit wäre eine zu große psychische Belastung, Kredit wäre teurer als Miete, Wohnung oder Haus (Eigentum) ist am gewünschten Wohnort nicht verfügbar, Corona Pandemie, Immobilienpreise zu hoch, Instandhaltung müsste bei Eigentum selber gezahlt und beauftragt werden, Wertverlust bei Eigentum (Immobilienblase), kein Bedarf an Eigentum
- Welche Förderungen kennen Sie (Miete)? [Checkbox Mehrfachselektion]: Förderungen Miete: Heizkostenzuschuss, Förderungen Miete: Wohnbeihilfe, Förderungen Miete: Sonstige, Förderungen Miete, Keine
- Wurde Ihre Entscheidung, dass Sie sich für Mietobjekte interessieren, durch die COVID-19 Pandemie beeinflusst? Falls ja, wie hat sie Sie beeinflusst? [Offener Text]

## 4. Wohn- und Eigentumsquote

Bei der Umfrage hatten die TeilnehmerInnen die Möglichkeit sowohl ihre aktuelle Wohnsituation (Umfragekapitel 4.1.2 – derzeitige Wohnsituation, Eigentum oder Miete), als auch den Wunsch nach Veränderung (Umfragekapitel 4.1.2 – Sind Sie derzeit auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus? Ja, Nein oder Interessiert aber nicht aktiv auf Suche) anzugeben.

Sofern die TeilnehmerInnen die letzte Frage mit „Ja“ oder „Interessiert aber nicht aktiv auf Suche“ beantworten haben, wurde unter anderem auch die bevorzugte Wohnform abgefragt (Umfragekapitel 4.1.2 – Welche Wohnform würden Sie bevorzugen? Wohnung (Miete), Haus (Miete), Wohnung (Eigentum), Haus (Eigentum)).

Um die Forschungsfrage nach der zukünftigen Wohn- und Eigentumsquote zu beantworten, werden vorrangig nur die Antworten zur bevorzugten Wohnform herangezogen. Sollten die TeilnehmerInnen nicht auf der Suche sein und somit kein Bedürfnis zur Wohnraumveränderung haben, wird die aktuelle Wohnsituation für die Wohn- und Eigentumsquote herangezogen.

### 4.1 Ergebnis zur Forschungsfrage

Die Hypothese „Die Eigentumsquote würde mittelfristig um 5 Prozent gegenüber dem Stand von 2021 ansteigen“ zur Forschungsfrage „Wie wird sich die Miet- und Eigentumsquote zukünftig verändern?“ könnte auf dem ersten Blick als erfüllt angenommen werden.

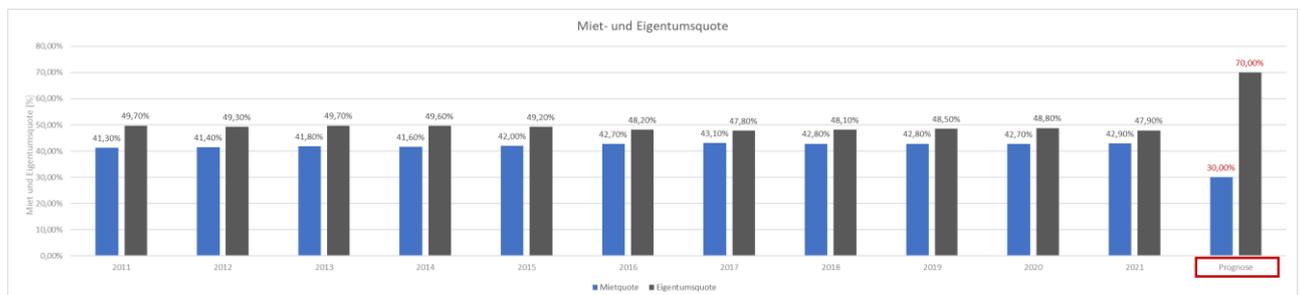


Abbildung 24 – Miet- und Eigentumsquote

Betrachtet man jedoch die zeitliche Entwicklung der Miet- und Eigentumsquote und berücksichtigt man, dass es keine repräsentative Umfrage war, muss die Forschungsfrage unbeantwortet bleiben. Ein solcher Umschwung wäre in der Realität ohne tiefgreifende gesellschaftliche, politische oder wirtschaftliche Veränderungen kaum denkbar.

## 4.2 Ausblick und weitere Trends

Meiner Meinung nach zeigt die Umfrage dennoch eine veränderte Wahrnehmung und Zielorientierung unter den TeilnehmerInnen. Es lässt sich eine deutliche Präferenz für Eigentum erkennen, die vermutlich aus einem Wunsch nach finanzieller Sicherheit, Unabhängigkeit und langfristiger Wohnstabilität resultiert.

Vor allem der Verlauf von Eigentum zu Miete bzw. Miete zu Eigentum verdeutlicht die Bedürfnisse nach Eigentum. Immerhin wären fast ein Viertel der TeilnehmerInnen bereit ihr Mietverhältnis aufzulösen und Eigentum zu erwerben.

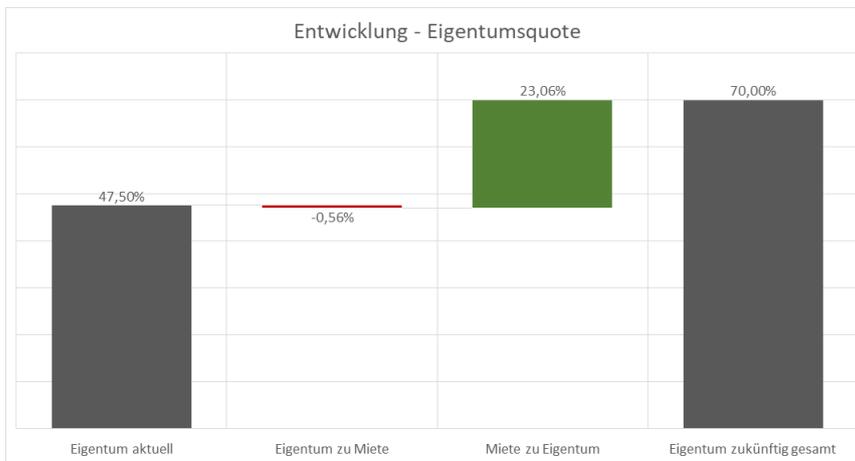


Abbildung 25 - Entwicklung Eigentumsquote

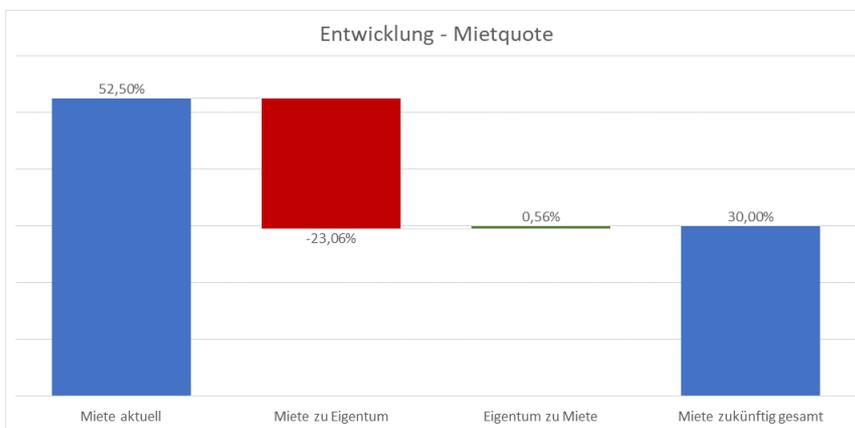


Abbildung 26 - Entwicklung Mietquote

Das Ergebnis sollte somit weniger als wissenschaftliche Tatsache betrachtet werden, jedoch als Trend in der Umfrage, der Eigentum als Idealbild betrachtet.

Bei einer repräsentativen Umfrage hätte sich die wissenschaftliche Belastbarkeit des Ergebnisses erheblich erhöht. Sie hätte gewährleistet, dass die Stichprobe hinsichtlich zentraler Merkmale wie Alter, Geschlecht, Bildungsstand, Einkommen, Haushaltsgröße und geografischer Verteilung dem tatsächlichen Bevölkerungsaufbau entspricht.

Dadurch hätten die Ergebnisse mit größerer Sicherheit auf die Gesamtbevölkerung übertragen werden können.

Die extremen Verzerrungen, wie zum Beispiel die sehr hoch prognostizierte Eigentumsquote von 70%, wären abgemildert worden und somit realistischer gewesen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass eine repräsentative Umfrage das Potenzial gehabt hätte, eine realitätsnähere Einschätzung der künftigen Entwicklung der Miet- und Eigentumsquote zu liefern.

#### 4.2.1 Geographische Trends und Kenntnisse

In diesem und den weiteren Abschnitten werden nur die Antworten ausgewertet die auf die Frage „Sind Sie derzeit auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus?“ mit „Ja“ oder „Interessiert aber nicht aktiv auf Suche“ beantwortet wurden.

Bei einer tiefergehende Analyse der Umfrage kann auf dem ersten Blick erkannt werden, dass es bei der Eigentumsentwicklung ein Ost-West-Gefälle gibt und sich die Analysen aus der Literaturrecherche (siehe Kapitel 3.3.9.4 Eigentum/Miete: Kreditrate vs. Miete S. 33) bestätigen. Vor allem Wien und Niederösterreich sind für TeilnehmerInnen, die auf der Suche oder Interesse am Erwerb von Eigentum haben, am attraktivsten. Parallel dazu verläuft auch die Präferenz von Personen die an Miete interessiert sind.

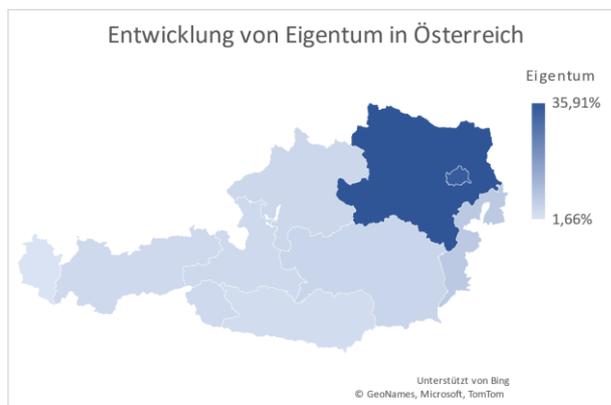


Abbildung 27 - Österreich Grafik, Entwicklung Eigentum

Bundesland	Eigentum	Miete
Wien	34,25%	9,94%
Niederösterreich	35,91%	2,21%
Oberösterreich	4,42%	0,55%
Salzburg	3,87%	0,00%
Tirol	3,87%	0,55%
Vorarlberg	1,66%	0,00%
Kärnten	3,31%	0,55%
Steiermark	4,97%	0,00%
Burgenland	7,73%	1,10%
Gesamt	100,00%	100,00%

Abbildung 28 - Geographische Entwicklung

In weiterer Folge ist auch die Unterscheidung zwischen Stadt, Dorf und Umland keine unwesentliche Frage. Vor allem für die Wohnform „Miete“ ist die Stadt am attraktivsten. Sowohl das Bedürfnis nach Ruhe, als auch die Nähe zur Arbeit, spiegeln sich im Ergebnis der potentiellen EigentümerInnen wider.

Suche- Stadt / Dorf	Eigentum	Miete
Dorf	25,42%	4,76%
nicht von Bedeutung	8,47%	14,29%
Stadt	33,05%	71,43%
Umland (Speckgürtel)	33,05%	9,52%
Gesamtergebnis	100,00%	100,00%

Abbildung 29 - Entwicklung Stadt/Dorf

## 4.2.2 Soziodemographische Trends und Kenntnisse

Bei der Analyse der demographischen Trends, haben die Daten ergeben, dass ein erheblicher Anteil der 26-45 Jährigen sowohl die größte Interessensgruppe für Miete als auch für Eigentum ist. Es können daraus Rückschlüsse gezogen werden, dass sich diese Altersgruppe in einer Übergangsphase befindet. Sie sind zwar bereit sich langfristig an Eigentum zu binden, setzen jedoch ihren Fokus auf ihre finanzielle Lage und die Familienplanung, bei der auch Miete in Frage kommt.

Auffällig ist zudem die Altersgruppe 18-28 Jahre, die kein Interesse an Miete und nur an Eigentum hat. Wirkt aufgrund der finanziellen Ressourcen zwar sehr widersprüchlich, kann jedoch auch so interpretiert werden, dass vor allem diese Altersgruppe sich das langfristige Ziel „Eigentum“ gesetzt hat.

Die älteste Arbeitsgruppe ab 46 Jahren zeigt mit 12,71%, ein vergleichsweise geringes Interesse an Eigentum, dafür jedoch ein wesentlich höheres Interesse an Miete. Das könnte darauf hindeuten, dass ältere Personen am ehesten mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind und den Aufwand bzw. die Verantwortung die mit dem Erwerb von Eigentum verbunden sind eher vermeiden möchten. Genauso besteht die Möglichkeit, dass diese Personen bereits Eigentum erworben haben und somit keinen Bedarf haben.

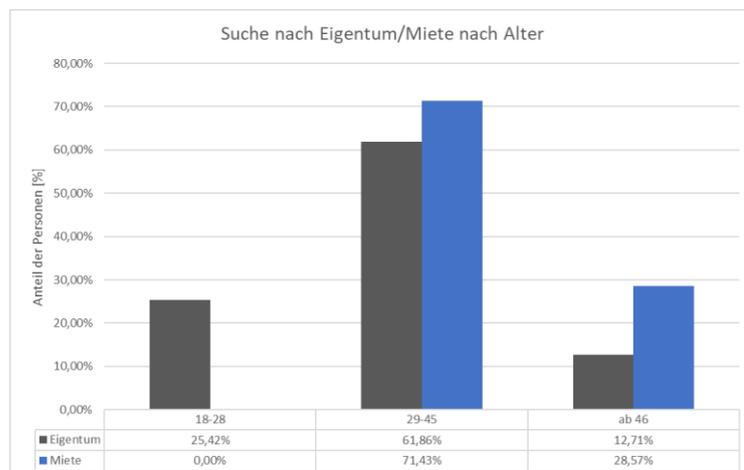
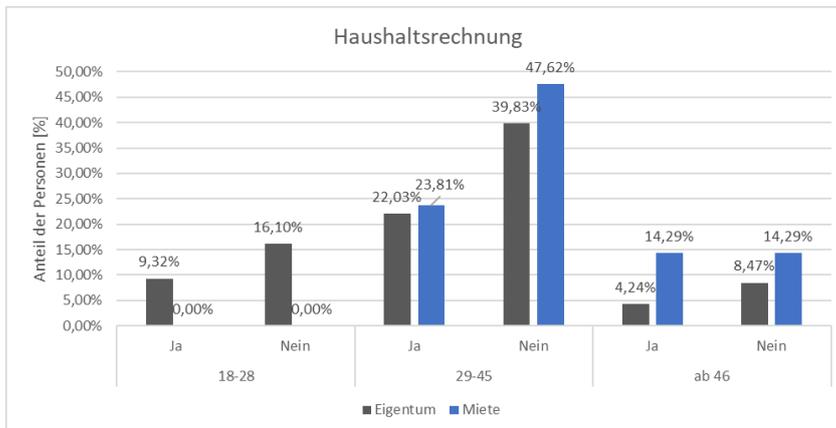


Abbildung 30 - Eigentum/Miete nach Alter

Insgesamt verdeutlichen die Daten, dass die Wohnpräferenzen stark vom Alter bzw. von der aktuellen Lebenssituation abhängig sind.

Die nächste Darstellung unterstreicht die eben erwähnten Kenntnisse. Vor allem die Altersgruppe 29-45 Jahre ist eher in der Lebenssituation sich für Miete oder Eigentum entscheiden zu müssen und hat daher den größten Anspruch ihre finanzielle Situation anhand einer Haushaltsplanung festzuhalten.

Bei der jüngeren Altersgruppe zeigt sich, dass es eher eine langfristige Zielsetzung nach Eigentum ist und die Dringlichkeit nach einer finanziellen Planung zwar gegeben aber noch nicht als solche erkannt wird.

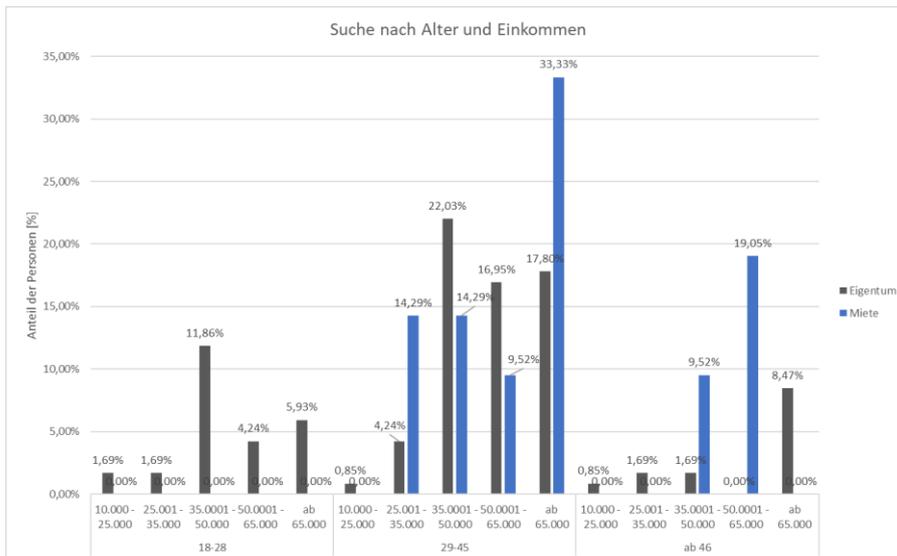


**Abbildung 31 - Haushaltsrechnung**

Bei den über 46-Jährigen zeigt sich ein gegenteiliges Muster: Personen, die eine Haushaltsrechnung führen, streben mit nur 4,24% eher seltener Eigentum an, während 14,29% von ihnen Miete bevorzugen. Die Daten könnten somit eine Bestätigung für die vorherige Analyse sein nämlich, dass finanzielle Planung im späteren Lebensalter stärker zur Entscheidung beiträgt, nicht in Eigentum zu investieren, sondern die Flexibilität und geringere(n) Aufwand/Verantwortung des Mietens zu bevorzugen.

Bezieht man jetzt auch die finanzielle Situation ein wird erstmals ersichtlich, dass höhere Einkommen von 29- bis 45-Jährigen eher mit Eigentum korrelieren als niedrige Einkommen. Betrachtet man jedoch die Personen mit dem höchsten Familieneinkommen ab 65.000€ gibt es zwar 17,80% Eigentumsinteressierte, aber mit 33,33% auch den höchsten Anteil an Mietinteressierten. Das zeigt, dass ein hohes Einkommen nicht zwingend zu einer Entscheidung für Eigentum führt und die Altersgruppe eine sehr vielfältige Wohnpräferenz aufzeigt.

Dennoch spielt das Einkommen eine zentrale Rolle bei der Entscheidung „Miete oder Kauf“.



**Abbildung 32 - Suche nach Alter und Einkommen**

In der Altersgruppe der 18- bis 28-Jährigen ist der Trend nach Eigentum gänzlich entkoppelt von der finanziellen Lage. Das wiederum bestätigt die Annahme, dass es sich eher um ein Zukunftsziel handelt als eine unmittelbar bevorstehende Realität.

Die Altersgruppe ab 46 Jahren zeigt insbesondere bei Einkommen ab 65.000€ eine höhere Präferenz für Eigentum. Der stärkere Wunsch nach Miete tritt eher im mittleren Einkommensbereich auf und bestätigt die Annahmen, dass in dieser Lebensphase Miete häufiger mit finanzieller Entlastung und geringerer Verantwortung assoziiert wird und Eigentum nur mit hohen Einkommen verbunden ist.

## 5. Die Top fünf Beweggründe für Eigentum oder Miete

Wie bereits bei Kapitel fünf angegeben hatten die TeilnehmerInnen die Möglichkeit den Wunsch nach Veränderung (Umfragekapitel 4.1.2 – Sind Sie derzeit auf der Suche nach einer Wohnung/einem Haus? Ja, Nein oder Interessiert aber nicht aktiv auf Suche) anzugeben.

Sofern die TeilnehmerInnen die letzte Frage mit „Ja“ oder „Interessiert aber nicht aktiv auf Suche“ beantworten haben, wurde die bevorzugte Wohnform abgefragt.

Um die Forschungsfrage nach den Top fünf Beweggründen nach Eigentum oder Miete zu beantworten wurde je nach Vorselektion der bevorzugten Wohnform (Eigentum oder Miete) auf die Frage nach den Top fünf Beweggründen verwiesen (Umfragekapitel 4.1.3 - Abfrage nach Beweggründe Eigentum: „Falls Sie sich für **Mieten** entscheiden, was wären Ihre Top fünf Gründe?“ und „Falls Sie sich für **Eigentum** entscheiden, was wären Ihre Top fünf Gründe?“).

### 5.1 Ergebnis zur Forschungsfrage

Die Forschungsfrage „Wie lauten die aktuellen Top fünf Beweggründe, wie ÖsterreicherInnen ihre Entscheidung zwischen Eigentum und Miete treffen?“ mit der Hypothese „Die Top fünf Beweggründe, wie die ÖsterreicherInnen ihre Entscheidung zwischen Eigentum und Miete treffen, wird aus folgenden Punkten bestehen: „aktuelle Zinssätze, Altersvorsorge, private Zukunftsplanung, finanzielle Belastung und Miet-/Kaufpreisentwicklung (m<sup>2</sup> Preis).“ wird mit folgendem Ergebnis beantwortet:

Ranking	Eigentum
Top 1	Haus / Wohnung war schon immer ein Wunsch
Top 2	Altersvorsorge
Top 3	Günstige Zinsen bei Wohnkredit
Top 4	Immobilie kann jederzeit verkauft werden
Top 5	Mitsprache bei Instandhaltungen / Investitionen

Abbildung 33 - Top fünf Beweggründe, Eigentum

Top eins Beweggrund ist der Wunsch nach Eigentum von Haus oder Wohnung. Es zeigt, dass Wohneigentum in der öffentlichen Wahrnehmung nach wie vor stark mit ideellen Werten wie Unabhängigkeit und Selbstbestimmung verbunden ist.

An zweiter Stelle wird der Aspekt der Altersvorsorge genannt. Eigentum wird nicht nur als Wohnmodell, sondern auch als strategisches Mittel zur langfristigen Absicherung, vor allem in der Pension, betrachtet.

Drittichtigster Beweggrund ist das Zinsumfeld. Viele TeilnehmerInnen sehen in den zuletzt günstigen Finanzierungsmöglichkeiten (vor der Zinsanhebung) eine konkrete Gelegenheit, sich den Eigentumstraum zu erfüllen.

Ein wichtiges Thema (Top vier) ist auch die Flexibilität bei Eigentum – konkret die Möglichkeit, eine Immobilie jederzeit wieder verkaufen zu können.

Als letzter Punkt wird der Wunsch nach Mitspracherecht bei Instandhaltungen und Investitionen genannt. Dies hebt die Unzufriedenheit mit Entscheidungsprozessen in Mietverhältnissen hervor und zeigt, dass viele Menschen in Eigentum nicht nur finanzielle, sondern auch organisatorische Kontrolle sehen.

Ranking	Miete
Top 1	Immobilienpreise zu hoch
Top 2	Instandhaltung müsste bei Eigentum selber gezahlt und beauftragt werden
Top 3	finanzielle Mittel sollen anderweitig investiert werden
Top 4	Umzug wäre schneller und flexibler
Top 5	keine Möglichkeit zu einem Kredit zu kommen, Unabhängigkeit gegenüber Kreditinstitute und Wertverlust bei Eigentum (Immobilienblase)

**Abbildung 34 - Top fünf Beweggründe, Miete**

Neben den Bedürfnissen für den Erwerb von Eigentum wurde im Rahmen der Umfrage auch untersucht, welche Bedürfnisse aus Sicht der TeilnehmerInnen für das Wohnen zur Miete sprechen und die Forschungsfrage mit folgenden Ergebnis beantwortet:

An erster Stelle wurde angegeben, dass die Immobilienpreise derzeit zu hoch seien. Dieses Argument reflektiert die derzeitige Marktsituation in vielen Regionen Österreichs, die von stark steigenden Immobilienwerten geprägt ist.

Auf dem zweiten Rang fallen die bei Eigentum selbst zu tragenden Instandhaltungskosten beziehungsweise, die selbst zu organisierende Instandhaltung. Das Ergebnis hebt den organisatorischen und finanziellen Mehraufwand hervor. Ein Aspekt der in Mietverhältnissen als Vorteil empfunden wird, da in der Regel VermieterInnen für größere Reparaturen verantwortlich sind.

Als dritten Beweggrund wird angegeben, dass finanzielle Mittel lieber anderweitig als in Eigentum investiert werden. Somit werden Flexibilität und Liquidität höherwertiger als langfristige Kapitalbindung in Immobilien betrachtet.

An vierter Stelle wird die höhere Flexibilität bei einem Umzug genannt. Dieser Punkt zeigt, dass Miete insbesondere für Personen mit beruflicher Mobilität oder wechselnden Lebensumständen attraktiver als Eigentum ist.

Den fünften Platz teilen sich mehrere eng verwandte Argumente, darunter die fehlende Möglichkeit zur Kreditaufnahme, der Wunsch nach Unabhängigkeit von Banken sowie die Angst vor Wertverlusten durch eine Immobilienblase. Finanzielle Risiken, die mit Immobilienbesitz einhergehen, werden als kritisch betrachtet und beeinflussen somit das Bedürfnis nach Miete.

Die Hypothese kann somit als nicht erfüllt betrachtet werden, weil neben den finanziellen Aspekten auch die Flexibilität und Unabhängigkeit bei Umzug und Instandhaltung eine tragende Rolle einnehmen. Vor allem aber auch der Wunsch nach Eigentum wurde als wichtigster Aspekt angegeben.

### 5.1.1 Weitere Trends und Kenntnisse

Bei der Umfrage wurden auch andere Beweggründe ausgewählt die nicht unerwähnt bleiben sollten. Überraschend war, dass sowohl bei Eigentum als auch bei Miete die COVID-19 Pandemie die Entscheidung kaum beeinflusst hat.

Der finanzielle Aspekt und der Wunsch nach Unabhängigkeit setzen sich im Ranking ebenfalls fort und spielen sowohl bei Miete als auch bei Eigentum ein tragende Rolle.

Gründe Eigentum	Rangplatz 1	Rangplatz 2	Rangplatz 3	Rangplatz 4	Rangplatz 5
Unabhängigkeit vom Vermieter/Vermieterin	23	17	10	9	6
Erbe an Kinder / Enkelkinder	6	11	12	9	11
Alternative zu konventionellen Sparformen	6	7	11	13	4
Aussicht auf starke Wertsteigerungen (über 10%)	4	14	9	6	7
keine Mietwohnung / kein Miethaus in der gewünschten Wohngegend	1	2	0	3	5
Miete wäre höher als die Kreditrate	5	15	10	8	7
Corona Pandemie	1	1	2	1	5
Außengestaltung kann weitgehendst selbst entschieden werden	2	4	12	11	9
Presitgeobjekt	0	1	2	5	3
Wurde vererbt	0	2	2	1	3

Abbildung 35 - weitere Beweggründe Eigentum

Gründe Miete	Rangplatz 1	Rangplatz 2	Rangplatz 3	Rangplatz 4	Rangplatz 5
Unabhängigkeit gegenüber Kreditinstitute	1	3	0	1	3
möglicher Verkauf wäre zu Aufwendig	0	0	1	2	1
Kredit wäre eine zu große psychische Belastung	4	1	2	0	2
Kredit wäre teurer als Miete	1	2	0	0	0
Wohnung oder Haus (Eigentum) ist am gewünschten Wohnort nicht Verfügbar	0	2	1	2	1
Corona Pandemie	0	0	0	0	0
Wertverlust bei Eigentum (Immobilienblase)	0	0	0	3	3
kein Bedarf an Eigentum	3	2	1	1	1

Abbildung 36 - weiter Beweggründe Miete

## 6. Weitere Erkenntnisse aus der Umfrage

In diesem Kapitel sollen die weiteren Analysen und Kenntnisse aus der Umfrage vorgestellt werden. Unter anderem wurden in der Umfrage auch Themen wie die Bekanntheit von Förderungen und Finanzierungsformen und die Beeinflussung durch COVID-19 hinterfragt.

Abschließend erfolgt eine Analyse von potentiellen KäuferInnen und MieterInnen anhand ihrer Angaben zu benötigten Infomaterial.

### 6.1 Förderungen

Im Rahmen der Umfrage wurde zusätzlich erhoben, welche staatlichen oder landesbezogenen Förderungen den TeilnehmerInnen bekannt sind. Ziel dieser Frage war es, die Informationslage rund um öffentliche Unterstützungsmaßnahmen für Wohnen – differenziert nach Eigentum und Miete – zu erfassen.

Eine tiefergehende Analyse zeigt, dass Personen mit Eigentumsinteresse vorrangig Förderungen im Zusammenhang mit dem Eigentumserwerb oder der Erhaltung des Eigentums nennen konnten. Besonders häufig wurden die Wohnbauförderung für das Eigenheim (20,12%) sowie die Wohnbauförderung zur Eigenheimsanierung (16,62%) genannt. Auch Förderungen für den Wohnungsbau und die -sanierung (jeweils 10,50%) sind den TeilnehmerInnen ein Begriff. Auffällig ist zudem, dass auch klassische Unterstützungsleistungen wie der Heizkostenzuschuss (18,95%) und die Wohnbeihilfe (18,66%) unter Eigentumsorientierten durchaus bekannt sind, was auf eine gewisse Überschneidung bei Förderinformationen schließen lässt.

Demgegenüber stehen TeilnehmerInnen mit der Präferenz nach Miete, die einen klaren Fokus auf Unterstützungsleistungen mit direktem finanziellen Bezug zur laufenden Wohnkostenbelastung haben. So gaben 41,46% an, die Wohnbeihilfe zu kennen, und 36,59% nannten den Heizkostenzuschuss als bekannte Maßnahme. Beachtenswert ist, dass bei der Gruppe mit Miet-Präferenz der Anteil ohne Kenntnisse zu Wohnförderungen (12,2%) größer ist als bei der Gruppe mit Eigentums-Präferenz (3,5%).

Förderung	Eigentum	Miete
Wohnbauförderung - Eigenheimsanierung	16,62%	
Wohnbauförderung - Eigenheim	20,12%	
Wohnbauförderung - Wohnungsbau	10,50%	
Wohnbauförderung - Wohnungsanierung	10,50%	
Heizkostenzuschuss	18,95%	36,59%
Wohnbeihilfe	18,66%	41,46%
Sonstige	1,17%	9,76%
keine Informationen zu Förderungen bekannt	3,50%	12,20%
Gesamt	100,00%	100,00%

Abbildung 37 - Förderungen

Dies könnte zu einem darauf hindeuten, dass Informationen zu Förderungen im Mietbereich weniger zugänglich sind oder das Informationsinteresse in Bezug auf staatliche Förderprogramme geringer ausfällt.

## 6.2 Finanzierungen

Bei der Frage ob für Personen mit Eigentum-Präferenz eine Finanzierung notwendig wäre, zeigen die Ergebnisse, dass ein beachtlicher Anteil der TeilnehmerInnen (91,53%) auf eine Fremdfinanzierung angewiesen wären.

Dieses Ergebnis unterstreicht die starke finanzielle Einstiegshürde, die mit dem Eigentumserwerb verbunden ist.

Finanzierung	Eigentum
Ja	91,53%
Nein	8,47%
Gesamtergebnis	100,00%

Abbildung 38 - benötigte Finanzierung

Im Hinblick auf das Wissen über mögliche Finanzierungsformen zeigt sich ein etwas differenzierteres Bild. Die bekannteste Finanzierungsform ist mit 44,39% das Bauspardarlehen, dicht gefolgt vom Hypothekendarlehen mit 39,51%. Beide gelten als klassische Modelle zur Immobilienfinanzierung, dementsprechend sind sie in der Öffentlichkeit aber auch im Beratungsumfeld von Banken und Bausparkassen präsenter als andere Finanzierungsformen.

Bei so einer beträchtlichen Finanzierungsnotwendigkeit, sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass 6,83% der TeilnehmerInnen keine Kenntnisse über Finanzierungsformen haben. Das Ergebnis könnte auf Informationslücken hinweisen, die möglicherweise zu einer Unterschätzung der Hürden oder gar zu Fehlentscheidungen bei der Finanzierung führen könnten.

Finanzierungsform	Eigentum
Bauspardarlehen	44,39%
Hypothekendarlehen	39,51%
Sonstige	9,27%
keine Informationen zu Finanzierungen bekannt	6,83%
Gesamt	100,00%

Abbildung 39 - Finanzierungsformen

Zusammengefasst zeigen die Ergebnisse, dass der Wunsch nach Eigentum in den allermeisten Fällen nur durch Fremdfinanzierung realisierbar wäre. Die Kenntnisse über klassische Finanzierungsformen ist zwar weit verbreitet, doch besteht in Teilen der Bevölkerung weiterhin ein Bedarf an Aufklärung, um informierte, verantwortungsvolle Entscheidungen treffen zu können.

### 6.3 COVID-19

Ergänzend zu den Hauptfragen der Top fünf Beweggründe für Eigentum oder Miete wurde auch die Rolle von COVID-19 bei der Wohnentscheidung hinterfragt.

Zwar wurde COVID-19 nur selten als direkter Beweggrund ausgewählt, die gezielte Nachfrage zeigt jedoch, dass es bei einem Teil der TeilnehmerInnen wohl doch eine Rolle gespielt hat.

Ein ausschlaggebender Faktor (35,71%) war im Hinblick auf die Pandemie vor allem die Nähe zur Natur. Das könnte darauf hindeuten, dass sich infolge von Lockdowns und eingeschränkter Mobilität der Wunsch nach naturnahen Wohnlagen entwickelt hat.

Während der Pandemie wurde verstärkt auf Homeoffice gesetzt, dieser Faktor spiegelt sich mit 17,86 % auch als Beweggrund in der Umfrage wider. Das Ergebnis korrespondiert jedoch auch mit der gesellschaftlichen Entwicklung. Wohnen wird stärker mit dem Arbeiten verknüpft und stellt neue Anforderungen an Raum, Infrastruktur und Flexibilität.

Zu einem nicht unwesentlichen Teil gaben 28,57% an, dass COVID-19 keinen Einfluss auf ihre Entscheidung hätte und bestätigt somit auch das Ergebnis der Befragung zu Beweggründen für Miete oder Eigentum.

Zusammengefasst bedeutet das, dass ein großer Teil der TeilnehmerInnen die Pandemie zum Anlass nahmen, sich mit ihrer Wohnsituation auseinanderzusetzen. Vor allem im Hinblick auf Lebensqualität, Arbeitsplatzintegration und wirtschaftliche Belastbarkeit.

COVID-19	Anzahl Absolut	Anzahl in %
Nähe zur Natur	10	35,71%
Mietkosten	3	10,71%
Homeoffice	5	17,86%
Nein - keine Beeinflussung	8	28,57%
Ja - keine Begründung	2	7,14%
Gesamt	28	100,00%

Abbildung 40 - COVID-19 Gründe

## 6.4 Informationen für potentielle MieterInnen und KäuferInnen

Im letzten Punkt möchte ich auf das Informationsdefizit von potentiellen MieterInnen und KäuferInnen näher eingehen.

Unterlagen	Eigentum	Miete
Unterlagen zu Finanzierungsformen	17,33%	8,89%
Unterlagen zur Haushaltsplanung	4,83%	11,11%
Unterlagen zu Förderungen	20,74%	13,33%
Unterlagen zu Wohnformen	8,24%	11,11%
Unterlagen zu aktuellen Projekten	19,60%	26,67%
Leitfaden zum Hausbau	8,24%	4,44%
Rechte und Pflichten als Eigentümer / I	14,49%	11,11%
Andere Informationen	2,84%	0,00%
Keine Informationen	3,69%	13,33%
Gesamt	100,00%	100,00%

Abbildung 41 - Unterlagen

TeilnehmerInnen mit Interesse an Eigentum zeigen besonders hohe Werte bei der Kenntnis von Unterlagen zu Förderungen (20,74%) und aktuellen Projekten (19,60%), gefolgt von Informationen zu Finanzierungsformen (17,33%). Dieser Punkt deckt sich auch mit den gewonnenen Daten aus den Kapiteln „7.1 Förderungen“ und „7.2 Finanzierungen“.

Auch rechtliche Aspekte – insbesondere Rechte und Pflichten als EigentümerInnen – wurden mit 14,49% vergleichsweise häufig genannt. Diese Ergebnisse deuten darauf hin, dass TeilnehmerInnen mit Eigentums-Präferenz gezielt nach konkreten und praxisnahen Informationen suchen, die ihnen den Erwerbsprozess erleichtern.

Bei den TeilnehmerInnen mit Miet-Präferenz fällt auf, dass Unterlagen zu aktuellen Projekten (26,67%) sowie Förderinformationen (13,33%) am häufigsten genannt werden. Das zeigt, dass MieterInnen zwar ebenfalls einen Bezug zur Förderlandschaft haben, aber wie im Kapitel „7.1 Förderungen“ der Informationsstand insgesamt deutlich geringer ausfällt.

Auffällig ist, dass auch bei dieser Frage rund 13,33% der MieterInnen angaben, überhaupt keine Informationen zu kennen, während dieser Wert bei Eigentumsinteressierten lediglich 3,69% beträgt. Dieses Ergebnis deckt sich auch mit Erkenntnissen aus den Kapiteln „Förderungen“ und „Finanzierung“. Die TeilnehmerInnen mit Eigentums-Präferenz sind informierter oder werden eher erreicht als TeilnehmerInnen mit Miet-Präferenz.

Insgesamt macht die Erhebung deutlich, dass es sowohl bei potentiellen MieterInnen als auch bei potentiellen EigentümerInnen Informationslücken gibt, die durch gezielte Aufklärung, Beratung und leicht zugänglichen Angeboten verringert werden könnten.

## 7. Literaturverzeichnis

- Andrea Kunnert, J. B. (11 2012). *Wifo*. Von [https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person\\_dokument/person\\_dokument.jart?publikationsid=45878&mime\\_type=application/pdf](https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=45878&mime_type=application/pdf) abgerufen
- APA. (12 2024). *Salzburger Nachrichten*. Von <https://www.sn.at/wirtschaft/oesterreich/kim-verordnung-wohnkreditvergabe-juli-169473118> abgerufen
- Arbeiterkammer*. (09 2022). Von [https://www.arbeiterkammer.at/beratung/konsument/Geld/Kredite/Zinsanpassung\\_bei\\_Krediten.html](https://www.arbeiterkammer.at/beratung/konsument/Geld/Kredite/Zinsanpassung_bei_Krediten.html) abgerufen
- Arbeiterkammer*. (2025). *Arbeiterkammer*. Von [https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/Wohnen\\_im\\_Eigentum/Aendernungen\\_an\\_und\\_in\\_der\\_Eigentumswohnung.html](https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/Wohnen_im_Eigentum/Aendernungen_an_und_in_der_Eigentumswohnung.html) abgerufen
- Austria, S. (06 2024). *Statistik Austria*. Von Häuserpreisindex und OOH PI: <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/haeuserpreisindex-und-oooh-pi> abgerufen
- Danninger, C. B. (2018). *monami.hs-mittweida.de*. Von [https://monami.hs-mittweida.de/frontdoor/deliver/index/docId/11103/file/Diplomarbeit\\_Christian\\_Bruno\\_Danninger.pdf](https://monami.hs-mittweida.de/frontdoor/deliver/index/docId/11103/file/Diplomarbeit_Christian_Bruno_Danninger.pdf) abgerufen
- Ettl Müller. (17. 06 2022). *ris.bka*. Von [https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA\\_2022\\_II\\_230/BGBLA\\_2022\\_II\\_230.html](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2022_II_230/BGBLA_2022_II_230.html) abgerufen
- Euribor-Rates. (2022). *Euribor-Rates*. Von <https://www.euribor-rates.eu/de/aktuelle-euribor-werte/3/euribor-zinssatz-6-monate/> abgerufen
- FMA. (2023). *FMA - Finanzmarktaufsicht Österreich*. Von Jahresbericht der Finanzmarkt-Aufsichtsbehörde: <https://www.fma.gv.at/wp-content/plugins/dw-fma/download.php?d=6714&nonce=f24f67fccb9e75d5> abgerufen
- Gallup. (April 2020). *gallup.at*. Von <https://www.gallup.at/de/newsroom/umfragen/archiv/2020/wohnen-in-zeiten-von-corona/> abgerufen
- Haidvogel, V. (06 2024). *Kurier*. Von Österreich-Deutschland: Wer das Match um die Immobilienpreise gewinnt: <https://kurier.at/wirtschaft/immo/wohnen-immobilienpreise-oesterreich-europa-statistik-austria/402906470> abgerufen
- Jungwirth, M. (26. 01 2024). *KleineZeitung*. Von <https://www.kleinezeitung.at/politik/innenpolitik/18031554/mit-welchen-forderungen-nehammer-in-die-wahl-geht> abgerufen

- Justiz, B. f. (18. Februar 2021). *oesterreich.gv.at*. Von [https://www.oesterreich.gv.at/themen/steuern\\_und\\_finanzen/bankgeschaefte/2/1/Seite.750373.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/steuern_und_finanzen/bankgeschaefte/2/1/Seite.750373.html) abgerufen
- Klaus Lugger, W. A. (Februar 2015). *researchgate.net*. Von [https://www.researchgate.net/profile/Wolfgang-Amann/publication/268428001\\_Der\\_soziale\\_Wohnbau\\_in\\_Europa\\_Osterreich\\_als\\_Vorbild/links/54d8ccad0cf24647581c0452/Der-soziale-Wohnbau-in-Europa-Osterreich-als-Vorbild.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Wolfgang-Amann/publication/268428001_Der_soziale_Wohnbau_in_Europa_Osterreich_als_Vorbild/links/54d8ccad0cf24647581c0452/Der-soziale-Wohnbau-in-Europa-Osterreich-als-Vorbild.pdf) abgerufen
- Knosp, M. (2010). *monami.hs-mittweida*. Von [https://monami.hs-mittweida.de/frontdoor/deliver/index/docId/1078/file/Diplomarbeit\\_Knosp\\_Martin.pdf](https://monami.hs-mittweida.de/frontdoor/deliver/index/docId/1078/file/Diplomarbeit_Knosp_Martin.pdf) abgerufen
- Mietervereinigung. (kein Datum). *Mietervereinigung*. Von <https://mietervereinigung.at/786/erhaltung-wartung> abgerufen
- Mohr, M. (16. 09 2022). *Statista*. Von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/288914/umfrage/inflationsrate-in-oesterreich-nach-monaten/#:~:text=Im%20August%202022%20stiegen%20die,und%20stagniert en%20gegen%C3%BCber%20dem%20Vormonat.> abgerufen
- Oberösterreich, A. (11 2024). *Arbeiterkammer Oberösterreich*. Von <https://ooe.arbeiterkammer.at/beratung/konsumentenschutz/geld/kredite/Fix-oder-variabel-Wohnbaukredite-im-Vergleich.html> abgerufen
- OENB - Österreichische Nationalbank. (06 2022). Von <https://www.oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/immobilien-aktuell.html> abgerufen
- Oenb. (2022). Von [https://www.oenb.at/Geldpolitik/schwerpunkt\\_immobilienmarktanalyse.html#:~:text=Der%20OeNB%20Fundamentalpreisindikator%20f%C3%BCr%20Wohnimmobilien,und%20werden%20jedes%20Quartal%20aktualisiert.](https://www.oenb.at/Geldpolitik/schwerpunkt_immobilienmarktanalyse.html#:~:text=Der%20OeNB%20Fundamentalpreisindikator%20f%C3%BCr%20Wohnimmobilien,und%20werden%20jedes%20Quartal%20aktualisiert.) abgerufen
- Österreich.gv.at. (03 2022). *Österreich.gv.at*. Von [https://www.oesterreich.gv.at/themen/steuern\\_und\\_finanzen/sonstige\\_beihilfen\\_und\\_foerderungen/9/1.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/steuern_und_finanzen/sonstige_beihilfen_und_foerderungen/9/1.html) abgerufen
- Putschögl, M. (19. 03 2025). *DerStandard*. Von <https://www.derstandard.at/story/3000000261744/kaufen-ist-fast-immer-besser-als-mieten-sagt-eine-neue-studie> abgerufen
- Reith, G. D. (12 2024). *Raiffeisen Research*. Von <https://www.raiffeisenresearch.com/servlet/NoAuthLibraryServlet?action=viewD>

- ocument&encrypt=ff471d20-f699-48c0-a77f-77da47572fbd&mime=HTML&id=matthias.reith@rbinternational.com abgerufen
- Reith, M. (11 2024). *Raiffeisen Research*. Von <https://www.raiffeisenresearch.com/servlet/NoAuthLibraryServlet?action=viewDocument&encrypt=b75e0ee7-7e11-478f-acf9-9e7e85f101a1&mime=HTML&id=matthias.reith@rbinternational.com> abgerufen
- Reith, M. (11 2024). *Raiffeisen Research*. Von <https://www.raiffeisenresearch.com/servlet/NoAuthLibraryServlet?action=viewDocument&encrypt=b75e0ee7-7e11-478f-acf9-9e7e85f101a1&mime=HTML&id=matthias.reith@rbinternational.com> abgerufen
- Resch, P. E. (1999). Von [https://mediawien-film.at/media/uploads/documents/320\\_neues\\_wien/matis\\_wohnbau.pdf](https://mediawien-film.at/media/uploads/documents/320_neues_wien/matis_wohnbau.pdf) abgerufen
- Research, S. (04. 04 2024). *Statista*. Von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/512031/umfrage/miet-und-eigentumsquote-von-hauptwohnsitzwohnungen-in-oesterreich/#:~:text=Zur%20Begriffskl%C3%A4rung%3A%20Die%20Eigentumsquote%20ist,von%20Mietwohnungen%20an%20allen%20Hauptwohnsitzwohnungen.> abgerufen
- Schöber, K. (2022). *Statistik Austria*. Von [https://www.statistik.at/fileadmin/user\\_upload/Wohnen-2021.pdf](https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2021.pdf) abgerufen
- Seifried, T. (08 2024). *leadersnet*. Von <https://www.leadersnet.at/news/81827%2Cbeimstreben-nach-eigentum-klaffen-wunsch-und-wirklichkeit-weit.html> abgerufen
- Sparkasse. (kein Datum). *Sparkasse*. Von <https://www.sparkasse.de/pk/ratgeber/wohnen/immobilie-erwerben/mieten-oder-kaufen.html?loan=250000&state=BB&brokerageCosts=3.57> abgerufen
- Statista. (2024). *Statista*. Von <https://de.statista.com/outlook/fmo/immobilien/wohnimmobilien/transaktionen-von-wohnimmobilien/oesterreich> abgerufen
- Statistik Austria*. (08. 09 2022). Von <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnenkosten> abgerufen
- Tomasina, M. (12 2024). *Money Park*. Von <https://moneypark.ch/news-wissen/vorsorge/nur-15-prozent-koennen-ruhig-schlafen/> abgerufen
- Viemmo. (08 2021). *Viemmo*. Von <https://viemmo.com/immobilien-erben/> abgerufen
- VKI. (15. 4 2011). *Verein für Konsumentenschutz*. Von <https://konsument.at/geldrecht/pensionsvorsorge-mit-immobilien> abgerufen

## 8. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 - Miet- und Eigentumsquote 2021 Österreich, Quelle: (Research 2024, S. 1) .....	X
Abbildung 2 – Wohnungsbestände Quelle: (Klaus Lugger 2015, S. 19).....	XII
Abbildung 3 – Wohnungsfertigstellungen, Quelle: (Klaus Lugger 2015, S. 20) .....	XIII
Abbildung 4 – Wohnungsneubau, Quelle: (Klaus Lugger 2015, S. 21) .....	XIII
Abbildung 5 - Wohnkostenbelastung der Haushalte, Quelle: (Klaus Lugger 2015, S. 29) .....	XIV
Abbildung 6 - Anteil var. verzinsten Kredite, Quelle: (G. D. Reith 2024) .....	XXI
Abbildung 7 - Anteil notleidender Kredite, Quelle: (G. D. Reith 2024) .....	XXI
Abbildung 8 - Realer Mietpreisanstieg 2022, Quelle: (M. Reith 2024).....	XXII
Abbildung 9 - Euribor Verlauf, Quelle: (Euribor-Rates 2022) .....	XXIII
Abbildung 10 - Immobilienpreisentwicklung Österreich, Quelle: (M. Reith 2024) ....	XXIV
Abbildung 11 – Immobilienpreis Wien & Österreich ohne Wien, Quelle: (M. Reith 2024) .....	XXV
Abbildung 12 - Preisentwicklung gebraucht vs. Neu, Quelle: (M. Reith 2024).....	XXVI
Abbildung 13 - Nettojahreseinkommen vs. Wohnimmobilienpreise, Quelle: (M. Reith 2024).....	XXVII
Abbildung 14 - Häuserpreisindex, Veränderungsrate in %, Quelle: (Austria 2024) ..	XXX
Abbildung 15 - quartalsweise Indexentwicklung seit 2010 – Quelle: (Austria 2024) .	XXX
Abbildung 16 - Immobilienpreise in Europa, Quelle: (Haidvogel 2024) .....	XXXI
Abbildung 17 - Wohnzufriedenheit während der Corona-Krise, Quelle: (Gallup 2020) .....	XXXIV
Abbildung 18 - In der Krise lebt es sich besser am Land, (Gallup 2020).....	XXXV
Abbildung 19 - Wohnzufriedenheit nach Wohnumgebung, Quelle: (Schöber 2022, S.47) .....	XXXV
Abbildung 20 - Wohnzufriedenheit nach Rechtsverhältnis, Quelle: (Schöber 2022, S. 47) .....	XXXVI
Abbildung 21 - Gründe für Erwerb von Wohneigentum, Quelle: (Seifried 2024) .	XXXVIII
Abbildung 22 - Tragbarkeit im Rentenalter, Quelle: (Tomasina 2024) .....	XL
Abbildung 23 - KPI zur Umfrage .....	XLVI

Abbildung 24 – Miet- und Eigentumsquote .....	L
Abbildung 25 - Entwicklung Eigentumsquote.....	LI
Abbildung 26 - Entwicklung Mietquote.....	LI
Abbildung 27 - Österreich Grafik, Entwicklung Eigentum.....	LIII
Abbildung 28 - Geographische Entwicklung .....	LIII
Abbildung 29 - Entwicklung Stadt/Dorf .....	LIII
Abbildung 30 - Eigentum/Miete nach Alter.....	LIV
Abbildung 31 - Haushaltsrechnung.....	LV
Abbildung 32 - Suche nach Alter und Einkommen.....	LVI
Abbildung 33 - Top fünf Beweggründe, Eigentum .....	LVII
Abbildung 34 - Top fünf Beweggründe, Miete.....	LVIII
Abbildung 35 - weitere Beweggründe Eigentum .....	LIX
Abbildung 36 - weitere Beweggründe Miete .....	LIX
Abbildung 37 - Förderungen.....	LX
Abbildung 38 - benötigte Finanzierung .....	LXI
Abbildung 39 - Finanzierungsformen.....	LXI
Abbildung 40 - COVID-19 Gründe .....	LXII
Abbildung 41 - Unterlagen.....	LXIII