

Investitionsbereitschaft: Wohnen

Studie im Auftrag der MA 50

Kurzfassung

Der vorliegende Bericht zeigt die Ergebnisse einer Repräsentativerhebung (netto n=1.000 Interviews) unter Wiener Haushalten zum Thema Investitionsverhalten. Dabei interessieren einerseits konkret durchgeführte wie geplante Investitionen, andererseits aber auch die Motive der Investitionen und auch die Hinderungsgründe.

Die aktuelle Wohnung wird hinsichtlich Lage- und Standortkriterien in fünf Aspekten hervorragend beurteilt: Anbindung ÖV und IV, Nahversorgung, attraktive Lage und Nähe zu Schulen und Kindergärten. Zumindest rund 80% beurteilen diese Kriterien mit sehr oder eher zutreffend.

Etwas differenzierter (Zustimmungsraten zwischen 60% und 70%) werden zentrale, ruhige und grüne Lage, sichere Gegend, angenehme Leute und Nähe zu Lokalen und Geschäftsstraßen beurteilt. Deutlich zurückhaltender bewerten die Befragten Anbindung an Fahrradwege, gute Aussicht und Parkplatzangebot.

Sehr viel unterschiedlicher werden die Benotungen zur Attraktivität der Lage. Befragte mit befristeten Mietverhältnissen, vor allem aber solche, die mit ihrer Wohnsituation weniger zufrieden sind, urteilen hier doch deutlich kritischer.

Eine sichere Wohngegend sehen vor allem Befragte mit hoher Wohnzufriedenheit gegeben. Und besonders stark ist die Wechselwirkung von Wohnzufriedenheit und der Beurteilung der Sicherheit der Wohnlage.

Der Einfluss der grünen Lage auf die Wohnzufriedenheit ist hoch, aber nicht so ausgeprägt wie bei Sicherheit und Nachbarschaft. Allerdings dürfte dieses Lagekriterium für Investitionen förderlich sein.

In Summe sind 85% der Befragten mit ihrer Wohnumgebung zufrieden, fühlen sich also in der Wohnumgebung wohl. Das Baualter hat auf den Wohlfühlfaktor kaum Einfluss, erst Bauten ab 1970 zeigen höhere Wohnzufriedenheit.

RespondentInnen, die in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung investiert haben unterscheiden sich vom Schnitt ebenso wenig wie PlanerInnen von Investitionen.

In Summe zeigen sich somit bei der Beurteilung des Wohlfühlfaktors erstaunlich geringe Abweichungen in den Subgruppen.

Das Ausstattungsniveau der Wohnungen der Befragten ist sehr hoch. In nahezu allen Haushalten (zumindest 97%) sind Badezimmer, Toiletten im Wohnungsverbund und Vorzimmer vorhanden. 94% der Wohnungen weisen zentrale Heizung (Etagenheizung, Zentralheizung oder Fernwärme) in allen Räumen auf.

Immerhin 41% der Wohnungen verfügen über einen Balkon und jeweils ein Fünftel über eine Terrasse oder einen Garten.

Ähnlich wie die Beurteilung der Wohnumgebung ist die Zufriedenheit mit der Wohnsituation über die Subgruppen sehr homogen und das auf hohem Niveau. Insgesamt sind mehr als 80% mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Das Baualter des Hauses und der Wohnungsaufwand spielen bei der subjektiven Wohnzufriedenheit kaum eine Rolle. Und auch das bisherige bzw. künftige Investitionsverhalten machen bei dieser Frage keinen Unterschied. Eine Einflussgröße allerdings ist evident: Mit zunehmender Wohnungsgröße steigt die Wohnzufriedenheit deutlich an.

Auf die bewusst sehr weit definierte Frage nach Wohnungsinvestitionen („Haben Sie in den letzten 5 Jahren für Ihre Wohnung etwas ausgegeben, unabhängig davon, ob das eine große Investition war oder eine kleine Anschaffung wie etwa Vorhänge, kleine Lampe etc.“) geben 77% der Befragten an, in den letzten fünf Jahren in die eigene Wohnung investiert zu haben. Unabhängig von der Höhe der Investitionen lassen sich dabei einige Gesetzmäßigkeiten entdecken: Befragte im Alter von 30-44 Jahren weisen die höchste Investitionsquote auf. Eindeutig ist auch der positive Zusammenhang mit dem Haushaltseinkommen. Und nach Lebensphasen sind junge Paare, junge Singles, ältere Paare und junge Familien die Investitionsfreudigsten.

Grundsätzlich investieren MieterInnen seltener in ihre Wohnung, eine Befristung zeigt hier keinen Einfluss. Die höchste Investitionsneigung zeigen die BewohnerInnen von Genossenschaftswohnungen, gefolgt von EigentümerInnen und den MieterInnen im Gemeindebau, also in „sicheren“ Verhältnissen.

Je jünger das Baualter des Objekts, desto höher die Investitionsneigung und je höher der Wohnungsaufwand, desto häufiger wird investiert.

Der Verzicht auf Investitionen wird mit mangelndem Bedarf und nur vereinzelt mit finanziellen Aspekten oder einer Befristung begründet. Größere Investitionen in der jüngeren Vergangenheit und jüngst erfolgter Einzug in eine neue Wohnung sind weitere hier angeführte Gründe.

Die angegebenen Investitionen umfassen (in dieser Reihenfolge): Ausmalen (38%), große Möbel (32%), Wasserinstallationen (27%), Boden (20%), neue Küche (16%), Heizung-/Gas-Installation (13%), Bad (12%), Elektroinstallation (12%) und Garten/Balkongestaltung (11%). Zwischen 7% und 9% haben in Sicherheitstechnik, Verfliesen, Fenster/Türenstreichen oder Fenstererneuerung investiert. Neue Türen haben 5% angeschafft und jeweils 4% haben eine Klimatisierung vorgenommen oder Wände/ Türen versetzt.

Die häufigste Investition, das Ausmalen/Tapezieren ist vor allem eine Domäne der Jüngeren an einer Wende des Lebenszyklus (Zusammenziehen, Kinder), der gehobenen Haushaltseinkommen (zwischen 2.000 und 3.000 Euro) und der BewohnerInnen von Genossenschafts- und Gemeindewohnungen (und damit jüngerer Baujahre). Sehr ähnlich ist das Investitionsverhalten bei Großmöbeln

(Junge, in Umbruchsphasen). Investitionen in Wasserinstallationen hängen eher vom Einkommen ab, finden sich häufiger bei jungen Paaren.

Eine neue Küche schaffen sich in erster Linie Junge an Weggabelungen (neue Wohnung, Zusammenziehen, Kinder) mit hohem Einkommen in Genossenschafts- und Gemeindewohnungen an. Baualter, Nutzfläche oder Wohnungsaufwand spielen dabei kaum eine Rolle.

In eine Heizungsanlage investieren überdurchschnittlich häufig die Jüngsten und die Ältesten, am ehesten ältere Paare, in Großwohnungen, die schon lange bewohnt werden und die in eher älteren Häusern liegen. Die Installation eines Bades ist eher eine Substitutionsinvestition in schon lange bewohnten größeren Wohnungen (vorwiegend Genossenschaft oder Gemeinde).

Elektroinstallationen finden sich eher bei mittleren Altersgruppen mit hohem Haushaltseinkommen. Sicherheit ist eine klare Domäne von Älteren, die in einer Paarbeziehung leben, höheres Einkommen aufweisen und schon lange in ihrer Wohnung leben.

Die Erneuerung von Fenstern ist eher bei älteren Paaren bzw. Familien ab einem Haushaltseinkommen von 2.500 Euro verbreitet, findet bevorzugt in Eigentums- und Gemeindewohnungen statt.

Für die Beurteilung der unterschiedlichen Investitionsvorhaben sind Investitionsmuster wichtig. Im Schnitt bedeutet eine Investition in den letzten fünf Jahren (immerhin 77% der Befragten) zusätzlich zwischen 3,1 und 6,3 der überprüften Aktivitäten. Den mit Abstand größten Hebel zeigen bauliche Maßnahmen, das Versetzen von Wänden oder Türen, das von weiteren 6,3 Investitionsvorhaben begleitet wird. Allerdings betrifft dieses Bündel nur 4% der Haushalte.

Nicht ganz so stark sind die Folgewirkungen von neuen Türen (5% der Haushalte). Zu der Initialinvestition kommen im Schnitt weitere 5,1 Maßnahmen.

Ähnlich zeigt sich das Bild beim Fenstertausch, der weitere 4,7 Investitionsanlässe bewirkt. Innerhalb dieser besonders starken Hebel kommt dem Fenstertausch eine besondere Rolle zu, da diese Investition immerhin 7% der Haushalte betrifft.

Nur eine Minderheit von 4% aller Befragten geben an, für Lüftung bzw. Klimatisierung Geld ausgegeben zu haben. Der Hebel zeigt hier zusätzliche 4,1 Maßnahmen.

Eine Sonderstellung nehmen die beiden Vorhaben „Verfliesen“ und „Streichen von Fenstern und Türen“ ein, die meist mit etlichen anderen Investitionen (Fliesen plus 5,9 und Streichen plus 4,7) verknüpft sind, allerdings Ende einer Kette stehen.

Die von Sicherheitsinvestitionen hauptsächlich betroffene Zielgruppe der älteren Paare dürfte im Zuge umfassender Investitionen eben auch dafür Geld ausgeben.

Damit zeigen die eher selteneren Investitionen (weniger als 10% in der Stichprobe) die höchste Hebelwirkung. Alle andere überprüften Investitionsanlässe (von mehr als

10% genannt) werden (bis auf die Ausnahmen „Elektroninstallationen“ bzw. „Badinstallation“) im Schnitt von knapp mehr als drei weiteren Maßnahmen begleitet.

Mit 3,7 weiteren Investitionsvorhaben ist die Anschaffung einer Küche verbunden. Vor allem der Kauf von Möbeln ist ein frequenter Begleiter, ebenso wie das Ausmalen.

Die drei häufigsten Investitionsanlässe Wasserinstallationen (27%), Möbelkauf (32%) und Ausmalen (38%) lösen im Schnitt 3,1 bis 3,4 weitere Maßnahmen aus.

Nicht alle diese Investitionsvorhaben führen zu vergleichbaren Umsätzen der Professionisten. Vor allem Ausmalen/ Tapezieren, Gestaltung von Balkon oder Terrasse, Aufstellen von Möbeln, Bodenverlegen, Streichen von Türen und Fenstern oder Verfliesen erfolgen meist ohne Beauftragung eines Gewerbebetriebes.

Im Schnitt belaufen sich die Ausgaben für Investitionen in die Wohnung in den vergangenen fünf Jahren auf knapp 7.000 Euro. Das summiert sich zu beeindruckenden 5.893 Mio. Euro in fünf Jahren, grob gerechnet also fast 1,2 Milliarden Euro pro Jahr, die durch Wiener Haushalte für Investitionen in die Wohnung ausgegeben werden.

Überdurchschnittliche Investitionen zeigen sich bei den Altersgruppen von 30 bis 44 Jahren und bei den über 60-Jährigen. Bedingt durch die größere Anzahl an Personen sind es vor allem die Ältesten, die für mehr als ein Drittel aller Investitionen verantwortlich zeichnen. Nach Lebenszyklus verzeichnen die älteren Paare die höchsten Ausgaben. In Summe sind das im Beobachtungszeitraum 1,5 Mrd. Euro. Alte Singles kommen in Summe auf 1,2 Mrd. Euro und junge Familien auf mehr als eine Mrd. Euro.

Auch wenn die durchschnittlichen Ausgaben pro Haushalt bei den rezent bezogenen Wohnungen höher sind, sind es eher die Wohnungen mit einer Nutzungsdauer von 6 bis 20 Jahren, vor allem aber die schon mehr als 20 Jahre bewohnten, die für den Großteil (rund die Hälfte) der Ausgaben verantwortlich sind.

Bedingt durch die hohen Ausgaben pro Investitionsvorhaben (mit 12.900 Euro sind es fast doppelt so viel wie im Schnitt) erreichen die Ausgaben der EigentümerInnen mehr als ein Drittel der Gesamtausgaben. BewohnerInnen von Genossenschafts- und Gemeindewohnungen, die gemeinsam etwa den MieterInnen in Wien entsprechen, geben deutlich mehr aus als die BewohnerInnen von privaten Mietwohnungen. Hier zeigt sich vor allem bei den MieterInnen mit Befristung auffallende Zurückhaltung.

Evident ist der (nahe liegende) Zusammenhang zwischen aufgewendeten Beträgen und Wohnungsgröße. Allerdings steigen die Ausgaben ab 90 m² nicht linear sondern auf das Doppelte der Beträge der nächstkleineren Kategorie.

Die investierten Beträge pro Haushalt unterscheiden sich nach dem Baualter des Hauses kaum, es sind geringe Mehrinvestitionen bei den Althäusern zu verzeichnen.

Eine geringe Wohnungsbelastung führt zu höheren durchschnittlichen Ausgaben, der Einfluss des Wohnungsaufwandes ist aber insgesamt gering.

Mehr als deutlich aber ist der Zusammenhang mit der Wohnzufriedenheit. Wer sich in seiner Wohnung wohl fühlt, gibt im Schnitt um 2.000 Euro mehr aus als die weniger Zufriedenen.

Fast zwei Drittel aller Investitionen in den letzten fünf Jahren bleiben unter 5.000 Euro, ein weiteres Viertel entfällt auf Ausgaben von bis zu 20.000 Euro und jede achte Investition macht mehr als 20.000 Euro aus.

Hinsichtlich des Alters fällt auf, dass ab 30 Jahren der Anteil der sehr hohen Investitionen fast konstant bleibt und erst ab 60 Jahren noch einmal ein Anstieg zu verzeichnen ist. MieterInnen von privaten EigentümerInnen und MieterInnen in Gemeindebauten zeigen eine sehr ähnliche Ausgabenstruktur.

Im Altbau, bei geringem Wohnungsaufwand und bei hoher Wohnzufriedenheit ist vor allem der Anteil der höchsten erfassten Kategorie mit mehr als 50.000 Euro Ausgaben überdurchschnittlich hoch.

Diesen Investitionen stehen auch Subventionen der öffentlichen Hand gegenüber. Laut Angaben der Befragten sind diese Subventionen aber im Schnitt äußerst gering. 80 Euro Subventionen gegenüber 6.900 Euro Investitionssumme (jeweils Mittelwerte) bedeuten knapp 1,2% Subventionsanteil.

Die überwältigende Mehrheit der Investitionen ist durch Substitution begründet. In 42% der Fälle ist es Abnutzung, in 31% eine optische Verbesserung und in 25% ein Defekt, der zu einer Investition führt. Demgegenüber spielen (vordergründig) Aspekte der Veränderung des Lebenszyklus (Geburt, Heirat/Zusammenziehen, Auszug der Kinder, Pensionierung) nur eine deutlich untergeordnete Rolle. Durch die konkrete Frage nach dem Zeitpunkt der Investitionen zeigt sich in weiterer Folge, dass rund jede siebente Investition vor Bezug der Wohnung getätigt wurde. Und davon sind natürlich in erster Linie junge Singles, junge Paare und junge Familien betroffen, bei denen eine Veränderung der Lebensumstände zu einer Wohnungssuche führt.

Auffallend ist, dass der Einzug bzw. Umzug, also die Investition in eine Wohnung vor Bezug kaum genannt wird, was als Hinweis darauf gesehen werden kann, dass fast nur mehr renovierte Objekte am Markt angeboten werden. Das aber bedeutet, dass die Investitionen, die durch Haus- und Wohnungseigentümer vor der (Neu)Vermietung getätigt werden, in erheblichem Ausmaß die von den NutzerInnen der Wohnungen getätigten Ausgaben steigern.

Investitionen im Zusammenhang mit einer Generalsanierung des Hauses sind mit 7% vergleichsweise häufig. Betroffen sind davon eher Befragte mit kürzerer Wohndauer, BewohnerInnen von Gemeindebauten, häufig auch MieterInnen mit befristeten Verträgen und BewohnerInnen eher kleinerer Wohnungen.