

RZ DAS IMMOBILIEN-EXTRA DER RAIFFEISENZEITUNG

BEREIT ZUM UMZUG

Zwei Drittel der 45- bis 69-Jährigen, also der sogenannten Best-Ager, sind gewillt ihren Wohnsitz zu wechseln.



GETTY IMAGES/OLIVER ROSSI

VON ELISABETH HELL.

Drei Millionen Österreicher sind derzeit zwischen 45 und 69 Jahren alt – Tendenz steigend. Der Anteil der über 50-Jährigen wird im Jahr 2030 bei 44 Prozent der Gesamtbevölkerung liegen, so die Prognose der Statistik Austria. Raiffeisen Immobilien Österreich hat diese Entwicklung zum Anlass genommen, um den Wünschen der Best-Ager genauer auf den Grund zu gehen. „Die Ergebnisse der Marktforschung haben uns, obwohl wir als Marktführer sehr nah bei den Kunden sind, teil-

weise überrascht“, kommentiert deren Sprecher Nikolaus Lallitsch. Überraschend sei vor allem, dass diese Altersgruppe eine hohe Änderungsbereitschaft zeigt, aber nicht aufs Land ziehen will. Die Best-Ager malen sich dabei ihre Wohnräume nicht nur aus, sondern können ihre Wünsche auch finanziell erfüllen. Die repräsentative Marktstudie liefere ein „verlässliches Fundament“ für die Weiterarbeit der Immobilienmakler aller Raiffeisen-Landesbanken und für Raiffeisenbanken.



RAIFFEISEN IMMOBILIEN/
ANFORDERUNGEN (D)

Peter Weinberger:

„Häuser auf dem Land können Wohnungen in der Stadt nicht finanzieren.“



Claudia Brandstätter:

„Best-Ager sind Besitzer und wollen Besitzer bleiben. Eigentum ist ein großes Thema.“

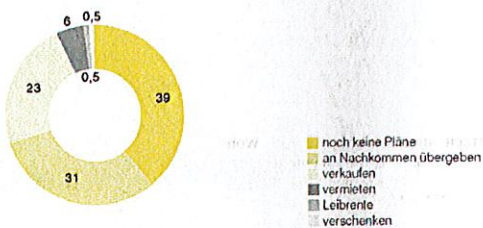


Nikolaus Lallitsch:

„Die kaufkräftige Zielgruppe ist kompromisslos qualitätsbewusst.“

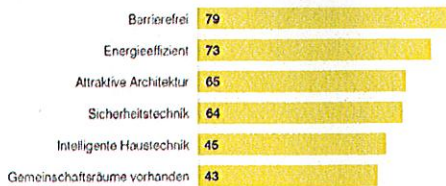
Was tun mit der alten Immobilie?

Welche Pläne haben Sie bei einem Wohnsitzwechsel für Ihre derzeitige Immobilie? in %, Mehrfachnennungen



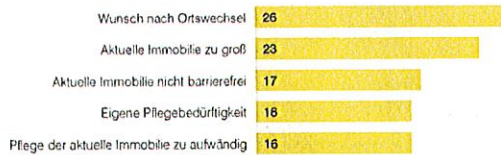
Best of Best-Ager-Wohnen

Wie soll Ihr idealer Alterswohnsitz ausgestattet sein? in %, Mehrfachnennungen



Warum Best-Ager übersiedeln

in %, Mehrfachnennungen



Quelle: Wohnen im besten Alter, 628 Interviews mit 45-69-jährigen aus ganz Österreich, durchgeführt im August/September 2017 von BMM Trendforschung im Auftrag von Raiffeisen Immobilien Österreich

628 persönliche Gespräche hat die BMM Markt- und Trendforschung von August bis September 2017 durchgeführt. Die Befragten wurden anteilig nach „Alter“ und „Bundesland“ gezielt ausgewählt und sind repräsentativ für drei Millionen Österreicher. Obwohl 84 Prozent der Befragten mit ihrer Wohnsituation zufrieden oder sogar sehr zufrieden sind, zeigen sie sich sehr mobil: 68 Prozent können sich vorstellen, kurz vor bzw. während des Ruhestandes zu übersiedeln. „Zwischen grundsätzlich vorstellen und tatsächlich tun ist natürlich ein Unterschied, aber wenn man es sich gar nicht vorstellen kann, helfen auch die besten Argumente und Angebote nichts“, erklärt BMM-Geschäftsführerin Claudia Brandstätter. 12 Prozent haben ihren Wohnsitz auch bereits gewechselt.

„Der Veränderungswille ist kein Ausdruck der Unzufriedenheit“, unterstreicht Brandstätter. Nur 16 Prozent sind mit ihrer aktuellen Wohnsituation wenig bzw. gar nicht zufrieden, aber für 27 Prozent ist sie nicht ideal. Die Gründe für einen Wohnsitzwechsel sind vielfältig: Die Immobilie ist vielen zu groß geworden, zu aufwändig in der Instandhaltung, nicht barrierefrei bzw. für die eigene Pflegebedürftigkeit ausgerichtet. Am häufigsten wird aber der Wunsch, an einem anderen Ort zu wohnen, genannt. „38 Prozent der nicht ideal Wohnenden werden sich ihrer Idealwelt nähern“, zu diesem Schluss kommt die Studie.

Wohin?

Wie und wo wollen Best-Ager gerne wohnen? Eines vorweg, für weniger als fünf Prozent liegt die Wunschwelt im Ausland. Die Mehrheit will am Stadtrand oder in ländlicher Lage alt werden und 58 Prozent bevorzugt im Einfamilienhaus. Über 50 Prozent sehen sich nach dem Wohnsitzwechsel entweder in einer Eigentumswohnung oder einem eigenen Haus. „Best-Ager sind Besitzer und wollen Besitzer bleiben. Eigentum ist ein großes Thema“, erkennt Brandstätter.

Auch wenn die Best-Ager viel Potenzial für Immobilienmakler bieten, „einfach sind sie nicht, denn Kriterien müssen besser erfüllt werden als davor“, so die Studienautorin. Oder wie es Nikolaus Lallitsch beschreibt: „Die kaufkräftige Zielgruppe ist kompromisslos qualitätsbewusst.“ Es soll ruhig, aber verkehrsgünstig und unterhaltsam sein. Idealerweise wohnen sie in der Nähe ihrer Familie sowie von Freizeitangeboten und haben niedrige Fixkosten. Bei der gewünschten Ausstattung rangiert Barrierefreiheit mit 79 Prozent vor ökologischer und energieeffizienter Bauweise sowie attraktiver Architektur. Bereits auf Platz vier der Hitliste folgt die Ausstattung mit

Sicherheitstechnik, vor intelligenter Haustechnik. Neben dem Schlafzimmer und dem Wohnzimmer sind den Best-Agern auch eine separate Küche, ein großes Bad, Abstellmöglichkeiten, Terrasse oder Garten und Autoabstellplätze wichtig. „Kleinere Städte sind deshalb ein Magnet für Best-Ager“, so Lallitsch.

Im Falle einer Übersiedelung im Ruhestand wollen 31 Prozent ihre „alte“ Immobilie an die Nachkommen übergeben, 23 Prozent wollen verkaufen und 6 Prozent vermieten. Die Mehrheit (39 Prozent) hat allerdings noch keinen Plan, was mit der Immobilie geschehen soll. Die Wirklichkeit stellt sich dabei noch dramatischer dar: Fast jeder zweite Wohnungswechsler hat noch immer keinen Plan für seine alte Bleibe und nur 13 Prozent haben tatsächlich innerhalb der Familie übergeben. „Wunsch und Realität klaffen hier auseinander, denn häufig können oder wollen die Nachkommen das Haus nicht übernehmen. Umso wichtiger ist es, sich rechtzeitig Gedanken zu machen, was im Alter mit der Immobilie geschehen soll. Diese Frage gilt es auch in der Familie zu thematisieren“, rät Peter Weinberger, Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich. Vor allem sollte man sich zeitnah Gedanken über die wirtschaftlichen Möglichkeiten machen, denn wie Weinberger aus Erfahrung weiß: „Häuser auf dem Land können Wohnungen in der Stadt nicht zur Gänze finanzieren.“ Exakt in 53 Prozent aller Fälle hat der Erlös für das neue Zuhause nicht gereicht.

Und genau deshalb plant Raiffeisen Immobilien Österreich gemeinsam mit den Raiffeisenbanken spezielle Servicepakete für Best-Ager. „Im Rahmen eines ausführlichen Beratungsgesprächs sollen die zukünftigen Wohnbedürfnisse erhoben werden. Die Raiffeisen Immobilien Experten können den Wert der vorhandenen Immobilie schätzen und den Kaufpreis der Wunschimmobilie gegenüberstellen. Ein Ansparplan ermöglicht, die Differenz zwischen diesen Werten zu schließen“, erklärt Nikolaus Lallitsch.

Beim Wohnsitzwechsel vertrauen auch 46 Prozent der Best-Ager auf die Beratung ihrer Hausbank. 45 Prozent lassen sich von der Familie beraten, 32 Prozent ziehen einen Immobilienmakler zu Rate und 39 Prozent verlassen sich auf ihre eigenen Recherchen im Internet. Eine Auswahl Best-Ager-tauglicher Immobilien stellt Raiffeisen Immobilien ab sofort unter www.immo50plus.at zur Verfügung. Die neue Plattform bietet auch viele Tipps und Leitfäden rund ums Wohnen im Alter. Unter der Dachmarke Raiffeisen Immobilien stehen auch rund 170 Makler an 120 Standorten in ganz Österreich zur Verfügung.