

Du findest dich hier: Home | Lifestyle

LIFESTYLE | 03.01.2023

DOWNSIZING UND SILVER LIVING

Wie wir 2023 wohnen werden. Ein Ausblick auf aktuelle Trends am Immobilienmarkt.



Themen: INTERIOR, TRENDS, AUSBLICK, 2023, IMMOBILIEN, IMMOBILIENMARKT, LIVING, EXPERTEN



© Shutterstock

Steigende Zinsen, strengere Regulierung bei Krediten: Der Immobilienmarkt sieht sich seit Monaten mit einem heftigen Gegenwind konfrontiert. Die „sorglose Schönwetterperiode“ am heimischen Immobilienmarkt dürfte vorbei sein, wie eine aktuelle Studie von Raiffeisen Research untermauert. „Und das ist als Zeitenwende und nicht als Zwischenstopp auf dem Gipfelsturm der letzten Jahre zu sehen“, schätzt Matthias Reith, Senior Ökonom für den österreichischen Wohnimmobilienmarkt bei Raiffeisen Research, die aktuelle Lage ein. Bei all dem Gegenwind, gewisse Trends lassen sich dennoch nicht aufhalten. Denn ein Dach über dem Kopf brauchen wir alle. In welcher Form, das bestimmt der Geldbeutel mit. So zeichnet sich für 2023 im Spiegelbild schwer einschätzbarer Entwicklungen und geopolitischer Herausforderungen bei wohnungssuchenden Menschen Folgendes ab: ein Überdenken der Suchparameter, der Wunsch nach größtmöglicher Flexibilität und ein Offensein für Neues. Wir nehmen genauer unter die Lupe, wie wir 2023 in Oberösterreich wohnen werden und orientieren uns an neuen Trends: von Downsizing bis zu Silver Living.

Lage und Ausblick in Oberösterreich. Von Gmunden bis ins Mühlviertel: die Preisschere in Oberösterreich hat sich etwas geschlossen. Die Preisunterschiede beim Erwerb von Haus, Wohnung oder Grund sind geringer geworden. Das geht aus einem aktuellen Report der Raiffeisen Research hervor. Sieht man sich nur die Einfamilienhäuser in Oberösterreich an, verteuerten sich diese in den letzten beiden Pandemie Jahren um 18,6 Prozent, was aber noch immer unter dem Österreichwert von 22,1 Prozent liegt. Je nach Region tun sich Unterschiede auf: Preisgünstigere Bezirke, wie etwa Freistadt, verteuerten sich insgesamt in stärkerem Maße (plus zwölf Prozent). Preisliche Spitzenreiter wie Linz oder Linz-Land stiegen hingegen nur um 2,1 Prozent und 6,4 Prozent. Verglichen mit den westlichen Bundesländern sei die Leistbarkeit in Oberösterreich aber weniger angespannt, wie die jüngste Erhebung der Raiffeisen Research aufzeigt.

AKTUELL IM BLOG



Weniger Tourismus und mehr Bauland sind als maßgebliche Gründe zu nennen, warum im Land ob der Enns nach wie vor ein merkliches Preisgefälle gegenüber Wien, Vorarlberg, Salzburg oder Tirol besteht. Nichtsdestotrotz: Zinsen und Regulierung dürften der Preisentwicklung auch in Zukunft ihren Stempel aufdrücken. In Hinblick auf steigende Zinsen sprach Heinrich Schaller, Generaldirektor der Raiffeisenlandesbank OÖ, anlässlich der Studienpräsentation von einer „gewaltigen Belastung, die sich nicht mehr jeder leisten kann“ und plädiert für eine dringende Änderung der strengeren Regeln der KIM-V der Finanzmarktaufsicht bei der Vergabe von privaten Immobilienkrediten, welche seit August in Kraft sind. Vor allem, dass vorhandenes Eigentum beim Erwerb einer neuen Immobilie bei der Kreditvergabe nicht mehr berücksichtigt werden darf, sorgt für Kritik. Die Bevölkerung würde zunehmend in die Miete gedrängt.

Bis sich die Rahmenbedingungen ändern, werden viele Menschen ihre Suchparameter beim Wohnen wohl überdenken. In Summe spricht vieles für den Standort Oberösterreich. Das heißt im Fazit: geografische Lage gut. Ausblick offen.



© Shutterstock

Downsizing & Immobilien-Upcycling. Möchte man heute – trotz großer Investition und Teuerung – finanziell gut aussteigen, greift man auf einen Trend zurück, der in den meisten internationalen Metropolen schon lange gelebt wird: Downsizing. Das bedeutet, dass man zwar weniger Fläche zur Verfügung hat, aber durch eine optimierte Grundrissplanung alles darin findet, was man braucht. „Wie man es aus dem Spiel Tetris kennt, leben diese Wohnungen vom guten Einteilen und Schichten“, gibt Bernd Gabel-Hlawa, Co-Gründer der Immobilien-Plattform FindMyHome.at, Tipps, wie man trotz Preisanstieg zu seinem neuen Wohnsitz kommt. Die Vorteile an diesem Konzept sind niedrigere Anschaffungs- und Erhaltungskosten. Gerade in den letzten Jahren hat sich im Bereich Multifunktionalräume und Smart Living sehr viel getan hat. Auch eine Offenheit für Neues kann in diesen Zeiten ein entscheidender Vorteil sein. Es gibt zahlreiche Immobilien in Österreich, die leer stehen und noch nie als Wohnort genutzt wurden. „Findet man beispielsweise eine alte Werkstatt oder ein ehemaliges Archiv, kann man mit viel Fantasie und Liebe zum Detail eine außergewöhnliche und günstige Wohnimmobilie schaffen“, macht Bernd Gabel-Hlawa Mut zum Immobilien-Upcycling. Solche sogenannten „Spezialimmobilien“ könnten, sofern rechtlich erlaubt, wunderschön aufgemotzt werden und als heimliches Zuhause dienen.

Silver Living: unabhängig und gut betreut. Silver Living ist ein Wohntrend, der sich an den Bedürfnissen der älteren Generation orientiert. Und das wird höchste Zeit. Denn: Laut Prognosen der Statistik Austria wird die Altersklasse 60plus, man spricht von Best Agern, bis 2030 mit einem Zuwachs von rund 530.000 Personen in etwa ein Drittel der Gesamtbevölkerung ausmachen. Wie es um ihre Wohnzukunft bestellt ist, das hat die Silver-Living-Studie „Die 50- bis 75-Jährigen in Krisenzeiten – Wohnbedürfnisse, Zukunftsaussichten und mehr“, begleitet vom Meinungsforschungsinstitut SORA, ganz aktuell erhoben. Eines der signifikantesten Ergebnisse: Unabhängigkeit ist das Wichtigste für die Menschen beim Wohnen im Alter. Allerdings haben 75 Prozent der 50- bis 75-Jährigen keine Pläne, wo sie im Alter wohnen. Stichwort: Phantombetreuung bzw. „Es werden sich schon andere darum kümmern.“

NEWSLETTER OBERÖSTERREICHERIN

Immer informiert über Fashion Shows, Mode und Beauty-Neuheiten - mit dem kostenlosen Newsletter der Oberösterreicherin

@ E-Mail Adresse eingeben

Anmelden

abmelden



© Shutterstock

Aufklärung statt Phantombetreuung. „Aus unserer Erfahrung wissen wir, dass Best Ager häufig die Wohnsituation erst dann reflektieren, wenn beispielsweise Gründe wie Barrierefreiheit, Wohnungsgröße, Bedarf nach Gesellschaft oder die finanzielle Situation schlagend werden“, erklären die beiden Geschäftsführer Thomas Morgl und Walter Eichinger des Projektentwicklers Silver Living, der sich als Marktführer im freifinanzierten Wohnbau für Seniorenwohnanlagen in Österreich bezeichet. Der Schwerpunkt liegt bei betreutem Wohnen für ältere Menschen – über 120 Projekte hat Silver Living bislang realisiert. Auch wenn die Versorgung der älteren Bevölkerung in einem der reichsten Länder grundsätzlich machbar sein sollte, sei davon auszugehen, dass sich dessen Einkommenssituation aufgrund der derzeitigen Krisen insgesamt verschlechtern wird. „Leider finden viele Menschen ohne Eigentum oft kein passendes Angebot für das Alter. Notwendig sind deshalb gezielte Informationen und Angebote für Menschen ohne Eigentumswohnung oder -haus in allen Bundesländern.“ Laut Studie haben immerhin 22 Prozent der Befragten den Wunsch, im Alter andere Wohnformen wie betreutes Wohnen, betreute Seniorenwohngemeinschaften oder Mehrgenerationen-Wohnen zu nutzen.

Als Conclusio für 2023 und darüber hinaus kristallisieren sich für Silver Living drei Aspekte heraus: Es braucht mehr Auseinandersetzung mit dem Thema „Wohnen und geänderte Wohnbedürfnisse im Alter“ in der Bevölkerung. Service-immobilien werden die bestimmende Klasse der nächsten 50 Jahre sein. Betreutes Wohnen wird künftig nutzer- wie auch investimentseitig immer wichtiger.



MAG. PETRA KINZL
Redaktion