

Die Immobilienkompetenz erwachsener Personen in Österreich – Eine empirische Studie

Reichmann, G.

DDr. Gerhard Reichmann ist Betriebswirt und Jurist und als ao. Universitätsprofessor am Institut für Operations und Information Systems der Universität Graz beschäftigt.

Im Rahmen einer empirischen Studie wurde die Immobilienkompetenz erwachsener Personen in Österreich anhand von 20 einschlägigen Fragen, von denen sich jeweils zehn auf die Miete bzw. den Kauf von Immobilien bezogen, überprüft. Zusätzlich wurde analysiert, ob es diesbezüglich geschlechter-, alters-, ausbildungs-, erfahrungs- und interessensspezifische Unterschiede gibt. Die für die Analyse benötigten Daten wurden anhand einer strukturierten Befragung von 494 Personen erhoben. Die Ergebnisse zeigen, dass im Durchschnitt von den 20 gestellten Fragen mehr als 10 richtig beantwortet werden konnten. Signifikant besser schnitten u.a. Personen mit einschlägiger Erfahrung sowie größerem Interesse an der Thematik ab.

1. Einleitung

Das Thema „Immobilienkompetenz“ ist in der wissenschaftlichen Literatur kaum verbreitet. Im Gegensatz zu anderen Bereichen, für die es einschlägige Beiträge zur bereichsbezogenen Kompetenz gibt, wie etwa solche zur finanziellen Kompetenz für den Bereich der Finanzwirtschaft¹ oder solche zur Informationskompetenz für den Bereich der Informationswissenschaft², lassen sich diesbezügliche Ansätze für den Bereich der Immobilienwirtschaft noch am ehesten in Standardwerken finden bzw. daraus ableiten³. Spezifische Beiträge, in denen etwa der Begriff der Immobilienkompetenz sowie Möglichkeiten zu deren Messung im Mittelpunkt stehen, oder auch empirische Beiträge zur Thematik, in denen Projekte zur Ermittlung der Immobilienkompetenz bestimmter Personengruppen vorgestellt werden, fehlen dagegen weitgehend. Hier setzt die vorliegende Untersuchung an, deren Schwerpunkt im Bereich der empirischen Forschung liegt.

Orientiert man sich an der kompetenzbezogenen Literatur in anderen Bereichen, so könnte man unter dem Begriff „Immobilienkompetenz“ nicht nur das einschlägige (Grundlagen)Wissen verstehen, sondern auch die entsprechende Kompetenz, praktische immobilienbezogene Probleme bzw. Fragestellungen zu lösen und Entscheidungen zu treffen. Beschränkt man den Begriff auf die Wissensdimension, so kann das Messinstrument aus einem Wissenstest bestehen, der sich aus einer Reihe fachlicher Fragen zusammensetzt. Geht man hingegen von einem Begriff aus, bei dem die Immobilienkompetenz im Sinne einer Problemlösungsfähigkeit im Mittelpunkt steht, kann es sich beim Messinstrument um einen Aufgabenkatalog, der zu lösende Praxisbeispiele umfasst, handeln.

Einen starken Bezug zur vorliegenden Untersuchung haben im Hinblick auf Messinstrument und räumlichen Anwendungsbereich, da ebenfalls auf Österreich gerichtet, die Studien von Silgoner et al. (2015)⁴ und Reichmann/Mestel (2018)⁵, die allerdings beide im Bereich der Finanzwirtschaft angesiedelt

¹ Vgl. etwa *Lusardi, A./Mitchell, O.* (2014): The economic importance of financial literacy: theory and evidence, *Journal of Economic Literature*, 52 (1), 5-44.

² Vgl. z.B. *Suorsa, A./Bossaller, J./Budd, J.* (2021): Information literacy, work, and knowledge creation: a hermeneutic phenomenological point of view, *Library Quarterly*, 91 (4), 457-472.

³ Vgl. beispielsweise *Brauer, K.* (Hrsg.). (2019): Grundlagen der Immobilienwirtschaft: Recht – Steuern – Marketing – Finanzierung – Bestandsmanagement – Projektentwicklung, 10. Aufl., Wiesbaden: Springer.

⁴ Vgl. *Silgoner, M./Greimel-Fuhrmann, B./Weber, R.* (2015): Financial literacy gaps of the Austrian population, *Monetary Policy & the Economy*, Q2/15, 35-51.

sind und die finanzielle Kompetenz zum Gegenstand hatten. Im Rahmen der erstgenannten Studie wurden knapp 2.000 ÖsterreicherInnen interviewt. Die Untersuchung legte beträchtliche Kompetenzlücken offen. Und auch bei der zweiten Studie war das Ergebnis so schlecht, dass dringender Handlungsbedarf zur Verbesserung der finanziellen Kompetenz gesehen wurde.

Anhand der hier vorgestellten Studie sollte untersucht werden, inwieweit Immobilienwissen⁶ seitens (potenzieller) StakeholderInnen vorhanden ist. Konkret sollte das Immobilienwissen anhand von 20 fachbezogenen Fragen analysiert werden. Von diesen 20 Fragen betrafen zehn die Miete von Immobilien (Mietwissen) und zehn den Kauf von Immobilien (Kaufwissen). Dieser Differenzierung lag die Vermutung zugrunde, dass das Miet- das Kaufwissen übersteigen müsste, da ersteres von größerer allgemeiner Bedeutung ist. Mit der Miete von Immobilien haben – im Gegensatz zum Kauf – sehr viele Erwachsene im täglichen Leben zu tun. Ergänzend sollten verschiedene soziodemographische Faktoren der ProbandInnen sowie deren Erfahrung mit bzw. deren Interesse an Immobilien ermittelt werden. Gleichzeitig sollten diese ergänzenden Faktoren hinsichtlich ihres Einflusses auf das Ausmaß des Immobilienwissens untersucht werden. Insbesondere sollte erhoben werden, ob das ermittelte Wissen geschlechter-, alters-, ausbildungs-, erfahrungs- und interessensabhängig ist. Dieser Überprüfung lag die Vermutung zugrunde, dass männliche, ältere, besser ausgebildete, erfahrenere und an der Thematik interessiertere Personen über ein umfangreicheres Immobilienwissen verfügen.

Nachfolgend wird zunächst die gewählte Vorgehensweise kurz beschrieben. Danach werden die zentralen Ergebnisse der Untersuchung präsentiert, bevor im Fazit eine abschließende Bilanz gezogen wird.

2. Vorgehensweise

Zur Erhebung der benötigten Daten erfolgte im Zuge eines Projektes, das im Rahmen einer Lehrveranstaltung des Autors zum Thema „Projektmanagement“ durchgeführt wurde⁷, die Entwicklung eines strukturierten Fragebogens. Den Kern des Fragebogens bildeten jeweils 10 Fragen zum Miet- und Kaufwissen, die in den Tabellen 2 (Mietwissen) und 3 (Kaufwissen) detailliert dargestellt sind. Die einzelnen Fragen orientierten sich an einschlägigen Quellen (dabei handelte es sich v.a. um Gesetzestexte, im Hinblick auf die Fragen zum Mietwissen insbesondere um Bestimmungen aus dem MRG) und wurden eigens für dieses Projekt generiert. Zu jeder Frage gab es fünf themenbezogene Antwortmöglichkeiten, von denen jeweils nur eine richtig war (diese ist in den Tabellen 2 und 3 jeweils angekreuzt). Als sechste Antwortmöglichkeit wurde die Ausprägung „Weiß nicht“ eingeführt, um bloßes Raten im Falle fehlenden Wissens zu verhindern. 18 Fragen waren reine Wissensfragen, zwei (Fragen (6) und (9) zum Kaufwissen) waren Kompetenzfragen, für deren richtige Beantwortung nicht nur das entsprechende Wissen vorhanden sein, sondern auch situationsbezogen angewandt werden musste.

Zum Einsatz kam der Fragebogen im Rahmen einer Befragung, die ebenfalls im Zuge der bereits erwähnten Lehrveranstaltung des Autors im Mai 2021 von Studierenden der Betriebswirtschaft durchgeführt wurde. Die Auswahl der interviewten Personen erfolgte nach dem Zufallsprinzip. Die einzige Vorgabe bestand darin, dass es sich dabei um Erwachsene im Sinne von Personen mit einem Mindestalter von 18 Jahren handeln sollte. Die mündlichen Interviews, die im Durchschnitt 10-15 Minuten in Anspruch nahmen (infolge großen Zeitbedarfs für die Gewinnung von InterviewpartnerInnen sowie die zeitliche Koordination der einzelnen Interviews betrug der Gesamtzeitaufwand für die Erhebung der Daten ca. 200 Stunden), wurden aufgrund der COVID-Situation großteils (einzelne Befragungen bei den InterviewerInnen nahestehenden Personen wurden in Präsenz, aber stets unter Wahrung eines

⁵ Vgl. *Reichmann, G./Mestel, R. (2018): Bank- und Börsenwissen von Studierenden – Eine empirische Studie, BankArchiv, 66 (11), 774-784.*

⁶ Im Folgenden wird anstelle von „Immobilienkompetenz“ nur mehr der engere Begriff „Immobilienwissen“ verwendet, da dieses im Mittelpunkt der Untersuchung stand. Kompetenzen wurden nur am Rande überprüft, wie auch die Beschreibung der Vorgehensweise zeigt.

⁷ An der Projektgruppe „Immobilienkompetenz erwachsener Personen in Österreich“ waren folgende Personen beteiligt, denen an dieser Stelle recht herzlich gedankt sei: Frau Janine Amschl, Frau Laura Berger, Frau Susanna Mayr, Herr Jan Orend, Frau Melanie Pfaffenberger sowie Herr Sofokli Xhavera.

ausreichenden Sicherheitsabstandes sowie unter Verwendung von FFP2-Masken vorgenommen) online unter Einsatz verschiedener Online-Tools (z.B. Zoom, MS Teams oder Skype) durchgeführt. Am Ende des Befragungszeitraumes lagen 494 für die Auswertung heranziehbare Fragebögen vor.

3. Ergebnisse

3.1. Zusammensetzung der Stichprobe

Aus Tabelle 1 geht hervor, dass die Geschlechterverteilung innerhalb der Stichprobe sehr ausgewogen war. Dies lässt sich hinsichtlich der Altersverteilung nicht behaupten: Mehr als drei Viertel der Befragten waren zwischen 18 und 35 Jahre alt. Nachdem es keine Quotenvorgaben gegeben hat, und die InterviewerInnen, bei denen es sich um Studierende handelte, vorwiegend StudienkollegInnen sowie Verwandte und Bekannte befragt haben, ist es wenig überraschend, dass 82,4% der Befragten zumindest über einen Schulabschluss mit Matura verfügten. Überraschend ist dagegen die hohe Erfahrung der Befragten mit der untersuchten Thematik. So haben 397 der 494 Befragten bereits mindestens einmal eine Immobilie gemietet und immerhin 118 Befragte schon mindestens einmal eine Immobilie gekauft. Erfreulich ist das große Interesse der Befragten an der Thematik. So stehen 47,7% überdurchschnittlich Interessierten nur 20,1% unterdurchschnittlich Interessierte gegenüber.

Variable	Ausprägung				
	Relative Häufigkeit				
Geschlecht	w eiblich	männlich			
	49,0%	51,0%			
Alter	18-25 Jahre	26-35 Jahre	36-45 Jahre	46-55 Jahre	über 55 Jahre
	46,0%	30,0%	8,7%	10,5%	4,9%
Höchste abgeschlossene Ausbildung	Pflichtschule	Lehre	Matura	Studium	
	2,0%	15,6%	37,7%	44,7%	
Erfahrung–Miete von Immobilien	ja	nein			
	80,4%	19,6%			
Erfahrung–Kauf von Immobilien	ja	nein			
	23,9%	76,1%			
Interesse an Immobilien	sehr groß	groß	mittel	gering	sehr gering
	11,3%	36,4%	32,2%	15,8%	4,3%

Tab 1: Zusammensetzung der Stichprobe

3.2. Immobilienwissen im Überblick

Abbildung 1 stellt die Ergebnisse zum Immobilienwissen überblicksmäßig dar. Im Durchschnitt wurden immerhin mehr als zehn der 20 Fragen richtig beantwortet (vgl. den grünen Balken im Wissensbereich „Gesamt“). Vielen Befragten waren vorhandene Wissensdefizite möglicherweise zu wenig bewusst, da wesentlich häufiger falsch (vgl. rote Balken) geantwortet als die Option „Weiß nicht“ (vgl. graue Balken) angekreuzt wurde. Stellt man den Ergebnissen zum Mietwissen jene zum Kaufwissen gegenüber, so zeigen sich, anders als eingangs vermutet, nur geringe Unterschiede. Diese betreffen v.a. das Verhältnis zwischen falsch beantworteten und unbeantworteten Fragen, welches im Hinblick auf das Mietwissen deutlich unausgewogener erscheint.

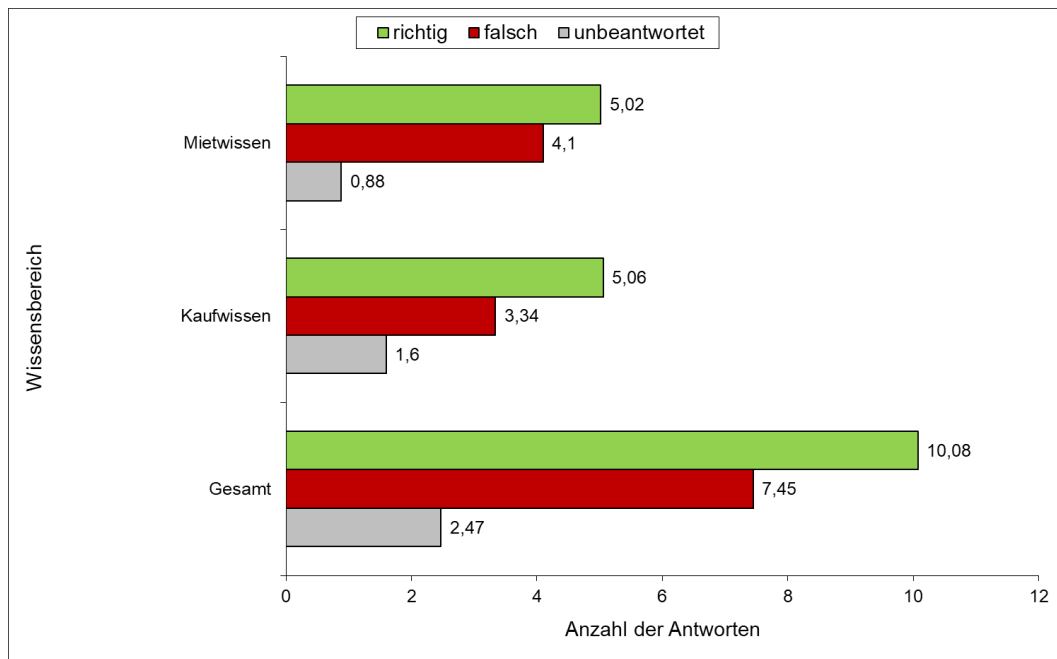


Abb 1: Immobilienwissen – Verteilung der Antworten (Durchschnittswerte)

Eine Analyse des Antwortverhaltens der einzelnen Befragten legt offen, dass keine der 494 befragten Personen alle 20 Fragen richtig beantworten konnte. Immerhin beantworteten zwei Befragte 19 und weitere fünf Befragte 18 Fragen korrekt. Insgesamt wurden von 95,5% der Befragten mindestens fünf Fragen richtig beantwortet. Die entsprechenden Werte für die richtige Beantwortung von mindestens zehn bzw. 15 Fragen lagen bei 54,7% bzw. 11,3%.

3.3. Mietwissen im Detail

Tabelle 2 zeigt, dass von den Fragen zum Mietwissen Frage (9) am häufigsten richtig beantwortet wurde. 97,9% derjenigen, die sich für eine der fünf themenbezogenen Antwortmöglichkeiten entschieden (= Antworten-Verteilung 1⁸), wussten, dass Reparaturen an selbst angeschafften Haushaltsgeräten von den MieterInnen selbst zu bezahlen sind. Unter Berücksichtigung aller sechs Antwortmöglichkeiten (= Antworten-Verteilung 2) war der entsprechende Wert mit 96,6% nur geringfügig niedriger, da bei dieser Frage lediglich 1,4% die Antwortmöglichkeit „Weiß nicht“ wählten. Mehr als 50% der Befragten konnten (im Hinblick auf beide Antworten-Verteilungen) auch die Fragen (3), (5) und (10) korrekt beantworten. Bei den Fragen (1), (2) und (7) war die richtige Antwort zumindest die am häufigsten gewählte. Als schwierigste Frage entpuppte sich Frage (8) zur maximalen Kautionshöhe mit einem Anteil an richtigen Antworten von 26,5% (Antworten-Verteilung 1) bzw. 24,1% (Antworten-Verteilung 2). Die größte Gruppe der Befragten war der irrigen Meinung, dass diese nicht bei sechs, sondern nur bei drei Bruttomonatsmieten liegt. Die Höhe der maximal möglichen Maklerprovision für MieterInnen (Frage (4)) wurde hingegen mehrheitlich überschätzt. Überraschend war auch, dass die Kosten für die Reparatur eines Stiegenhausgeländers fälschlicherweise eher den Betriebskosten zugeordnet wurden als jene einer Feuerversicherung (Frage (6)).

⁸ Hier bleibt die Antwortmöglichkeit „Weiß nicht“ unberücksichtigt.

MIETWISSEN							
(1)	Gibt es bei der Immobilienmiete üblicherweise eine Mindestbefristungsdauer?	<input type="radio"/> Nein	<input type="radio"/> Ja, 1 Jahr	<input type="radio"/> Ja, 2 Jahre	<input checked="" type="radio"/> Ja, 3 Jahre	<input type="radio"/> Ja, 5 Jahre	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	13,3%	34,2%	8,1%	41,0%	3,4%	X
	Antworten-Verteilung 2	11,9%	30,6%	7,3%	36,6%	3,0%	10,5%
(2)	Ab wann kann der Mieter einen befristeten Mietvertrag üblicherweise kündigen?	<input type="radio"/> Überhaupt nicht	<input type="radio"/> Nach dem 1. Monat	<input type="radio"/> Nach dem 6. Monat	<input checked="" type="radio"/> Nach 1 Jahr	<input type="radio"/> Nach 3 Jahren	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	5,5%	14,4%	21,2%	50,2%	8,7%	X
	Antworten-Verteilung 2	4,9%	12,8%	18,8%	44,5%	7,7%	11,3%
(3)	Welche Aussage zu Provision und Kaution ist richtig?	<input type="radio"/> Provision und Kaution bekommt der Makler	<input type="radio"/> Provision und Kaution bekommt der Vermieter	<input type="radio"/> Provision und Kaution muss der Mieter bis zum Vertragsende	<input checked="" type="radio"/> Provision bekommt der Makler, Kaution bekommt der Vermieter	<input type="radio"/> Kaution bekommt der Makler, Provision bekommt der Vermieter	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	1,0%	1,2%	1,2%	91,6%	4,9%	X
	Antworten-Verteilung 2	1,0%	1,2%	1,2%	90,5%	4,9%	1,2%
(4)	Die Maklerprovision, die der Mieter zu bezahlen hat, beträgt bei Mietverhältnissen maximal...?	<input type="radio"/> Ist nicht gesetzlich geregelt	<input type="radio"/> 1 Bruttomonatsmiete	<input checked="" type="radio"/> 2 Bruttomonatsmieten	<input type="radio"/> 3 Bruttomonatsmieten	<input type="radio"/> 4 Bruttomonatsmieten	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	13,7%	7,3%	32,2%	44,3%	2,4%	X
	Antworten-Verteilung 2	12,6%	6,7%	29,4%	40,5%	2,2%	8,7%
(5)	Wie setzt sich der Bruttomietzins zusammen?	<input type="radio"/> Mietzins + Umsatzsteuer (USt)	<input type="radio"/> Mietzins + Strom + USt	<input checked="" type="radio"/> Mietzins + Betriebskosten + USt	<input type="radio"/> Mietzins + Heizung + USt	<input type="radio"/> Mietzins + Heizung + Strom + USt	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	17,3%	6,5%	68,6%	1,3%	6,3%	X
	Antworten-Verteilung 2	15,6%	5,9%	61,9%	1,2%	5,7%	9,7%
(6)	Welche Kosten gehören nicht zu den Betriebskosten?	<input type="radio"/> Wasserkosten	<input type="radio"/> Kosten für die Müllentsorgung	<input type="radio"/> Kosten der Feuerversicherung	<input checked="" type="radio"/> Reparaturkosten des Stiegenhausgeländers	<input type="radio"/> Kosten für die Beleuchtung	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	17,8%	5,3%	38,8%	28,3%	9,8%	X
	Antworten-Verteilung 2	16,2%	4,9%	35,2%	25,7%	8,9%	9,1%
(7)	Welcher Grund ermächtigt den Vermieter nicht zu einer Kündigung des Mietvertrages?	<input type="radio"/> Wenn der Mieter die Wohnung gewollt beschädigt	<input type="radio"/> Wenn der Mieter die Wohnung grob vernachlässigt	<input type="radio"/> Wenn der Mieter strafbare Handlungen in der Wohnung	<input type="radio"/> Wenn der Mieter trotz Mahnung in Zahlungsverzug mit der Miete ist	<input checked="" type="radio"/> Wenn der Mieter einen Raum der Wohnung untervermietet	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	1,7%	13,5%	10,2%	28,3%	46,3%	X
	Antworten-Verteilung 2	1,4%	11,5%	8,7%	24,1%	39,5%	14,8%
(8)	Wie hoch darf die Kautionszahlung des Mieters maximal sein?	<input type="radio"/> 3 Bruttomonatsmieten	<input type="radio"/> 4 Bruttomonatsmieten	<input checked="" type="radio"/> 6 Bruttomonatsmieten	<input type="radio"/> 10 Bruttomonatsmieten	<input type="radio"/> 12 Bruttomonatsmieten	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	40,1%	27,2%	26,5%	3,8%	2,4%	X
	Antworten-Verteilung 2	36,4%	24,7%	24,1%	3,4%	2,2%	9,1%
(9)	Welche der folgenden Kosten muss der Mieter selbst bezahlen?	<input type="radio"/> Reparatur des defekten Schlosses der Hauseingangstür	<input type="radio"/> Reparatur eines Stiegenhausfensters	<input type="radio"/> Ankauf neuer Briefkästen im Eingangsbereich	<input checked="" type="radio"/> Reparatur des vom Mieter selbst gekauften Kühlschranks	<input type="radio"/> Ankauf einer neuen Mülltonne im Gemeinschaftsmüllraum	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	1,6%	0%	0,4%	97,9%	0%	X
	Antworten-Verteilung 2	1,6%	0%	0,4%	96,6%	0%	1,4%
(10)	Wer trägt üblicherweise die Kosten für die Wartung einer Etagenheizung?	<input checked="" type="radio"/> Vermieter	<input type="radio"/> Mieter	<input type="radio"/> Mieter und Vermieter zu gleichen Teilen	<input type="radio"/> Zu 60% der Mieter und zu 40% der Vermieter	<input type="radio"/> Zu 60% der Vermieter und zu 40% der Mieter	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	60,2%	24,4%	6,2%	4,1%	5,1%	X
	Antworten-Verteilung 2	53,0%	21,5%	5,5%	3,6%	4,5%	11,9%

Tab 2: Mietwissen im Detail

(Erläuterungen: a) Bei zeilenweiser Betrachtung gibt es in Tabelle 2 hinsichtlich jeder Frage drei Bereiche: Der erste (obere) Bereich entspricht dem Inhalt des Fragebogens. Der zweite Bereich (Antworten-Verteilung 1) bezieht sich auf die prozentuelle Verteilung der Antworten unter Ausblendung der Antwortmöglichkeit „Weiß nicht“, der dritte (Antworten-Verteilung 2) berücksichtigt auch die

Antwortmöglichkeit „Weiß nicht“. In der ersten Spalte steht die Nummer der Frage, in der zweiten deren Inhalt. In den folgenden sechs Spalten sind die Antwortmöglichkeiten aufgelistet, von denen die richtige angekreuzt ist. b) „Üblicherweise“ bedeutet hier stets, dass das Mietverhältnis zumindest zum Teil dem MRG unterliegt.)

3.4. Kaufwissen im Detail

Von den Fragen zum Kaufwissen (vgl. Tabelle 3) wurde Frage (3) nach der Zulässigkeit eines Immobilienkaufs in Österreich mit einem Anteil an richtigen Antworten von 87,9% (Antworten-Verteilung 1) bzw. 82,2% (Antworten-Verteilung 2) am häufigsten richtig beantwortet. Die Fragen (1), (6), (7) und (8) konnten mehr als 50% der Befragten (im Hinblick auf beide Antworten-Verteilungen) korrekt beantworten. Darunter befand sich mit Frage (6) auch eine der beiden Kompetenzfragen. Betrachtet man diesbezüglich die Antworten-Verteilung 2, so haben 52,8% die korrekte Antwort und weitere 20% die Antwortmöglichkeit „Weiß nicht“ gewählt. Damit bleiben allerdings 27,2%, die entweder den Begriff der „Bruttorendite“ falsch verstanden haben oder an der – im Beispiel eher simplen – Berechnung (5.000,- Euro an jährlichen Mieteinnahmen dividiert durch 100.000,- Euro an Investitionskosten ergibt 5% Rendite) scheiterten. Bei den restlichen Fragen (2), (4), (5), (9) und (10) war die richtige Antwort jeweils immerhin die am häufigsten gewählte. Als schwierigste Frage erwies sich dabei Frage (4) zur Gewährleistungsfrist für Baumängel mit einem Anteil an richtigen Antworten von 38,9% (Antworten-Verteilung 1) bzw. 31,4% (Antworten-Verteilung 2). Die zweite Kompetenzfrage, Frage (9), behandelt die Bedeutung einer Bebauungsdichte von 0,5 für die Bebauung eines Grundstückes mit einer Grundfläche von 1.000 m². Diesbezüglich war der Prozentsatz der korrekt Antwortenden nur geringfügig höher als der Prozentsatz jener, die sich für die falsche Antwortmöglichkeit „Maximal 50% des Grundstückes dürfen bebaut werden“ entschieden. Antworten-Verteilung 2 zeigt, dass bei sechs von zehn Fragen zum Kaufwissen die Ausprägung „Weiß nicht“ mit einem Anteil von knapp unter oder über 20% recht häufig gewählt wurde. Dies lässt darauf schließen, dass den Befragten Lücken im Kaufwissen eher bewusst sind als solche im Mietwissen.

KAUFWISSEN							
(1)	Was versteht man unter der Aufschließung eines Grundstücks?	<input type="radio"/> Verkauf eines Grundstücks	<input type="radio"/> Abhaltung einer Bauverhandlung	<input type="radio"/> Vermessung eines Grundstücks	<input checked="" type="checkbox"/> Anschluss an das Wasser- und Kanalnetz und Erstellung einer Zufahrt	<input type="radio"/> Bebauung eines Grundstücks	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	6,4%	5,5%	14,0%	68,5%	5,7%	X
	Antworten-Verteilung 2	5,5%	4,7%	11,9%	58,5%	4,9%	14,6%
(2)	Welche der folgenden Kosten sind beim Erwerb einer Immobilie durch eine Privatperson niemals zu bezahlen?	<input type="radio"/> Grunderwerbssteuer	<input checked="" type="checkbox"/> Umsatzsteuer	<input type="radio"/> Anwalts- und Notarkosten	<input type="radio"/> Grundbucheintragungsgebühr	<input type="radio"/> Maklergebühren	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	23,2%	56,8%	6,2%	4,4%	9,4%	X
	Antworten-Verteilung 2	19,0%	46,6%	5,1%	3,6%	7,7%	18,0%
(3)	Wer darf in Österreich prinzipiell Immobilien kaufen?	<input type="radio"/> Nur Personen mit österreichischer Staatsbürgerschaft	<input type="radio"/> Nur natürliche Personen	<input checked="" type="checkbox"/> Alle natürlichen und juristischen Personen	<input type="radio"/> Nur Personen mit einer Erwerbstätigkeit in Österreich	<input type="radio"/> Nur Personen mit Wohnsitz in Österreich	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	2,4%	6,5%	87,9%	0,6%	2,6%	X
	Antworten-Verteilung 2	2,2%	6,1%	82,2%	0,6%	2,4%	6,5%
(4)	Die Gewährleistungsfrist für Baumängel beträgt?	<input type="radio"/> 6 Monate	<input type="radio"/> 1 Jahr	<input checked="" type="checkbox"/> 3 Jahre	<input type="radio"/> 5 Jahre	<input type="radio"/> 10 Jahre	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	14,6%	18,6%	38,9%	21,1%	6,8%	X
	Antworten-Verteilung 2	11,7%	15,0%	31,4%	17,0%	5,5%	19,4%
(5)	Welcher Wert spiegelt den Marktwert einer Immobilie wider?	<input type="radio"/> Einheitswert	<input type="radio"/> Richtwert	<input type="radio"/> Dreifacher Einheitswert	<input type="radio"/> Versicherungssumme der Immobilie	<input checked="" type="checkbox"/> Verkehrswert	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	20,4%	18,6%	8,6%	4,2%	48,2%	X
	Antworten-Verteilung 2	15,8%	14,4%	6,7%	3,2%	37,2%	22,7%
(6)	Der Kaufpreis einer Wohnung beträgt 100.000 €, die jährlichen Mieteinnahmen liegen bei 5.000 €. Wie hoch ist die Bruttorendite?	<input type="radio"/> Lässt sich anhand der Angaben nicht berechnen	<input type="radio"/> 0,5%	<input type="radio"/> 2,5%	<input checked="" type="checkbox"/> 5%	<input type="radio"/> 20%	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	6,3%	9,6%	7,1%	66,1%	10,9%	X
	Antworten-Verteilung 2	5,1%	7,7%	5,7%	52,8%	8,7%	20,0%
(7)	Welche Informationen findet man im Grundbuch?	<input type="radio"/> Persönliche Daten des Verkäufers	<input checked="" type="checkbox"/> Belastungen (z.B. Hypotheken)	<input type="radio"/> Kosten für die Eintragung ins Grundbuch	<input type="radio"/> Persönliche Daten aller in der Immobilie wohnhaften Personen	<input type="radio"/> Kosten für die Maklerprovision	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	16,6%	67,2%	2,2%	13,1%	0,9%	X
	Antworten-Verteilung 2	15,4%	62,1%	2,0%	12,1%	0,8%	7,5%
(8)	Wer bezahlt in Ö die Immobilien-ertragsteuer?	<input checked="" type="checkbox"/> Verkäufer	<input type="radio"/> Käufer	<input type="radio"/> Verkäufer und Käufer	<input type="radio"/> Makler	<input type="radio"/> Makler und Käufer	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	68,0%	19,3%	5,9%	6,8%	0%	X
	Antworten-Verteilung 2	60,5%	17,2%	5,3%	6,1%	0%	10,9%
(9)	Eine Bebauungsdichte von 0,5 bedeutet, dass man auf einem 1000 m ² großen Grundstück ...?	<input checked="" type="checkbox"/> Immobilien mit max. 500 m ² Nutzfläche bauen darf	<input type="radio"/> Max. 5% des Grundstücks bebauen darf	<input type="radio"/> Max. 5 Stockwerke hoch bauen darf	<input type="radio"/> Max. 50% des Grundstücks bebauen darf	<input type="radio"/> Min. 50% des Grundstücks bebauen muss	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	47,6%	3,7%	1,0%	43,4%	4,2%	X
	Antworten-Verteilung 2	38,7%	3,0%	0,8%	35,2%	3,4%	18,8%
(10)	Wie hoch ist die Maklerprovision für den Käufer einer Immobilie (Kaufpreis = 500.000 €)?	<input type="radio"/> Max. 1%	<input type="radio"/> Max. 2%	<input checked="" type="checkbox"/> Max. 3%	<input type="radio"/> Max. 4%	<input type="radio"/> Max. 5%	<input type="radio"/> Weiß nicht
	Antworten-Verteilung 1	4,1%	8,7%	45,9%	16,7%	24,6%	X
	Antworten-Verteilung 2	3,2%	6,9%	36,2%	13,2%	19,4%	21,1%

Tab 3: Kaufwissen im Detail
(Erläuterungen: vgl. Tabelle 2.)

3.5. Einflussfaktoren

Anhand von Tabelle 4 kann man erkennen, dass vier der sechs untersuchten Faktoren einen signifikanten Einfluss auf das Immobilienwissen ausüben. Am stärksten ist dieser Einfluss hinsichtlich der

beiden Faktoren „Erfahrung–Kauf von Immobilien“ und „Interesse an Immobilien“ mit Korrelationskoeffizienten in Höhe von 0,31 bzw. 0,37. Befragte, die schon einmal eine Immobilie gekauft haben, sowie an der Thematik interessierte Befragte haben mit einer Anzahl von durchschnittlich 11,97 bzw. 12,11 korrekten Antworten ein höheres Immobilienwissen als die jeweilige Vergleichsgruppe. Weiters wird das Ergebnis positiv beeinflusst, sofern die Befragten einer höheren Altersgruppe angehören oder schon einmal eine Immobilie gemietet haben. Hingegen hat die höchste abgeschlossene Ausbildung keinen erkennbaren Einfluss.

Einflussfaktor	Ausprägung Anzahl der richtigen Antworten				
	Geschlecht	weiblich		männlich	
	9,80		10,35		
Alter**	18-25 Jahre	26-35 Jahre	36-45 Jahre	46-55 Jahre	über 55 Jahre
	9,78	9,80	11,35	10,88	10,63
Höchste abgeschlossene Ausbildung	Pflichtschule		Lehre		Matura
	7,70		10,39		9,66
Erfahrung–Miete von Immobilien**	ja			nein	
	10,28			9,28	
Erfahrung–Kauf von Immobilien**	ja			nein	
	11,97			9,49	
Interesse an Immobilien**	sehr groß	groß	mittel	gering	sehr gering
	12,11	10,90	9,58	8,58	7,00

Tab 4: Einflussfaktoren

(Erläuterungen: Für jeden Einflussfaktor wird hinsichtlich jeder Ausprägung die durchschnittliche Anzahl der richtigen Antworten angegeben. Anhand der bei den Einflussfaktoren angebrachten Kennzeichnung (1. Spalte) lässt sich erkennen, ob der Einfluss jeweils signifikant ist (* bezeichnet das 5%-Signifikanzniveau, ** das 1%-Signifikanzniveau.)

4. Fazit

Insgesamt hat die durchgeführte Studie Folgendes offen gelegt: Die befragten Personen wiesen ein hohes Immobilienwissen auf. Von den 20 gestellten Fragen wurde im Durchschnitt mehr als die Hälfte richtig beantwortet. Die Anzahl der falsch beantworteten Fragen (7,45) überstieg jene der unbeantwortet gebliebenen Fragen (2,47) um beinahe das Dreifache. Ob dies daran lag, dass Befragte häufig der irrigen Meinung waren, die richtige Antwort zu kennen oder lieber geraten haben, als die Antwortmöglichkeit „weiß nicht“ zu wählen, kann nicht mit Sicherheit beantwortet werden. Einigen Befragten war allerdings die Beantwortung der Wissensfragen merklich unangenehm, da sie sich einer Prüfungssituation ausgesetzt sahen. Meist konnte die Situation durch den Hinweis entspannt werden, dass es sich bei vielen Fragen um eher schwierige handelte. Vergleicht man die Ergebnisse im Hinblick auf Miet- und Kaufwissen miteinander, so zeigen sich praktisch keine Unterschiede. Von den sechs untersuchten Einflussfaktoren erwiesen sich zwei als besonders relevant. Befragte, die schon einmal eine Immobilie gekauft haben oder großes Interesse an der Thematik bekundeten, konnten im Durchschnitt deutlich mehr Fragen richtig beantworten als die übrigen Befragten. Zur Allgemeingültigkeit der Ergebnisse im Hinblick auf die österreichische Gesamtbevölkerung im Erwachsenenalter ist anzumerken, dass diese aufgrund der Zusammensetzung der Stichprobe nicht gegeben ist. Es wurden infolge der vorliegenden Rahmenbedingungen (kostenneutrale mündliche Befragung durch Studierende im Rahmen einer Lehrveranstaltung sowie angespannte Gesundheitslage durch COVID) überproportional viele Studierende und AkademikerInnen befragt. Hinsichtlich des eingesetzten Messinstruments ist festzuhalten, dass es sich bei den gestellten Wissensfragen natürlich nur um eine relativ kleine Auswahl möglicher Fragen gehandelt hat. Im Rahmen einer Folgestudie könnten diese Limitationen entschärft werden, indem weitere Wissensfragen herangezogen werden und die Repräsentativität der Stichprobe sichergestellt wird. Allerdings wird beides vermutlich nur möglich sein, wenn sowohl InterviewerInnen als auch Befragte eine finanzielle Abgeltung für ihren Zeitaufwand erhalten.

Auf den Punkt gebracht

Das Thema „Immobilien“ scheint in Österreich von breitem Interesse zu sein. Dementsprechend groß ist das diesbezügliche Wissen der KonsumentInnen. Somit ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass sich sowohl bei der Miete als auch beim Kauf von Immobilien kompetente VertragspartnerInnen gegenüberstehen.