

A Albanien: 96,3 %, Rumänien: 95,3 %, Slowakei: 92,3 %, Dann Kroatien mit 91,7 %, und Ungarn mit 90,5 %. Diese Zahlen geben nicht etwa die Staatsverschuldungsquote an. Sie stehen für die Wohneigentumsquote in europäischen Ländern laut Eurostat. Zum Vergleich: In Österreich leben nur 54,2 % in Eigentum, in Deutschland und der Schweiz sind es unter 50 %. Eigentum hat also noch ein großes Potenzial bei uns, zeigen auch Umfragen immer wieder. Jüngst jene von ImmoScout24, die ergab, dass sich 8 von 10 Österreicher eine eigene Immobilie wünschen. Die Gründung einer Familie ist dabei oft ein ausschlaggebender Grund. Doch derzeit scheitert der Immobilienkauf gerade bei jungen Leuten oft an der Finanzierbarkeit. Das ist schade, weil laut der ImmoScout24-Umfrage auch in dieser Altersgruppe der Wunsch nach Eigentum groß ist: 83 % der 18- bis 29-Jährigen sagen, es sei ihnen wichtig, eine Wohnung oder ein Haus zu besitzen. Doch höhere Zinsen, hohe Inflation und unsichere Zukunftserwartungen drücken auf Finanzierungskraft und auch -lust.

Angespannte Situation
Die Auflagen der FMA machen es zudem nicht einfacher. Geforderte Eigenmittel in Höhe von 20 % des Kaufpreises und eine maximale Tilgungsratenhöhe von 40 % des Haushaltseinkommens sind Hürden, die für viele aktuell unüberwindbar scheinen. „Wenn Sie für einen durchschnittlichen Immobilienkredit vor 1,5 Jahren im Monat 1000 Euro bezahlt haben, sind es heute 2500 Euro. Damals gab es noch 1 % fix, heute sind es 4-5 %“, illustriert Wohnbau-Finanz-Experte und Infina Partner Pablo Viveros. Er sieht die Folgen dieser Entwicklung bereits deutlich: „Ausbauten nehmen zu, Sanierung auch. Der klassische Hausbau ist rückläufig. Wohnungen laufen insge-

Länger abbezahlen kommt günstiger

FINANZIERUNG: Experten raten zu langfristigen, fixverzinsten Immobilienkrediten. Da spielt auch Bausparen eine Rolle.

Genau rechnen, damit sich der Traum vom Eigenheim erfüllen lässt.

samt noch recht gut.“ Bleibt die Zinsralley? „Realistisch ist, dass im ersten Quartal 2024 der Zinsanstieg beendet ist“, meint Viveros. Dann, so hofft er, sollte es auch wieder aufwärts gehen im Immo-Markt: „Aktuell haben wir ein deutliches Minus, am höchsten war es heuer im Jänner im Vergleich zu 2022 um 70 %.“ Wobei das nicht auf Infina zutrifft: Die Gruppe mit ihren 100 Standorten in Österreich verweist auf starkes Wachstum. „Wir ergänzen das Banken-Angebot und arbeiten mit rund 140 Partnerbanken zusammen“, sagt Viveros. Sein Tipp: „Keine variablen Finanzierungen zum derzeitigen Zeitpunkt! Und am besten so lange wie möglich fix verzinsen, umso günstiger wird es. Ein 30-jähriger Kredit ist billiger als ein 10-jähriger. Daher vermitteln wir vor allem lange Laufzeiten.“ Aber macht es Sinn, sich auf viele Jahrzehnte zu verschulden? „Man sollte die Immobilie von der Finanzierung trennen, weg von der Person und

hin zur Immobilie denken. Außerdem wird die Mehrheit der Kredite ohnedies vorzeitig zurückbezahlt. Wichtig daher: Auf das Thema Sondertilgungen beim Kreditabschluss achten!“ Positiv bewertet es Viveros, dass es nun Erleichterungen für Seniorenkredite gibt: „Ein ganz wichtiges Thema für die Zukunft, etwa bei Sanierungen, aber auch, wenn Menschen einfach das Leben im Alter genießen wollen und dazu das Kapital ihrer Immobilie nutzen wollen.“ Mit der Novelle zum Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz wird eine langjährige Forderung des Österreichischen Seniorenrates umgesetzt, wodurch die Kreditvergabe an Senioren erleichtert wird. Denn bisher wurden älteren Menschen trotz ausreichender Sicherheiten (wie Immobilien, Grundstücke, Eigentumswohnungen etc.) keine Kredite mehr gewährt, wenn gemäß der Sterbetafel anzunehmen war, dass der Kredit zu Lebzeiten der Kreditnehmerin bzw. des Kreditneh-

mers nicht mehr zurückgezahlt werden kann. Die Aufnahme eines Kredits ist auch im Alter möglich, wenn Sicherheiten der Kreditnehmerin bzw. des Kreditnehmers hinreichende Gewähr für die Abdeckung des offenen Restbetrages bieten. So ist klargestellt, dass die Kreditgewährung nicht daran scheitert, dass der volle Kreditbetrag zu Lebzeiten nicht zurückgezahlt werden kann. Die Regelung soll mit 1. Mai 2023 in Kraft treten.

Bausparen kommt zurück
Doch das ist nur eine Facette in einer insgesamt sehr spannenden Phase auf den Finanzmärkten. „Es sind Dinge passiert, von denen wir nie geglaubt hätten, dass sie passieren“, sagt Andreas Kaim, Vertriebsvorstand der s Bausparkasse, die Leit-zinsen könnten am Jahresende bei 3,75-4,00 % liegen. Aber dafür steigen auch die Sparzinsen wieder. „Etwas, das man die letzten Jahre in Österreich praktisch kaum hörte. Für die Bausparkassen, aber auch für die Kun-

den sind das an sich keine schlechten Aussichten. „Es gibt eine starke Neigung zum Eigentum in Österreich. Wohnung, Grundstück, Haus sind beliebt. Auch, um damit eine Altersvorsorge für die Pension zu schaffen“, sagt Kaim. Die Bausparveranlagung ist da als Instrument sinnvoll, und zwar als Aufbau für künftiges Eigentum oder auch als eiserne Reserve. Die staatliche Prämie ist nicht entscheidend, aber immerhin vorhanden. „Wir wollen daher die Österreicher verstärkt von der Sinnhaftigkeit eines Bausparvertrags überzeugen“, meint Andreas Kaim. Das starke vierte Quartal 2022 gibt dazu positive Stimmung, nun auch das Umfeld der steigenden Sparzinsen. Viel Potenzial sieht Kaim bei jüngeren Kunden: „Gerade bei den 18-24-Jährigen bietet sich der Bausparvertrag als Unterstützung für die Einrichtung der ersten Wohnung gut an, oder auch für den Aufbau einer Basis zur



Bei einem Immobilienkredit ist mehr denn je gute Beratung gefragt.

Schaffung von Wohnraum.“ Allgemein werden die ausbezahlten Verträge derzeit gerne für eine Sanierung verwendet. Mit fünf Mrd. an Ausleihungen und vier Mrd. an Einlagen verfügt die s Bausparkasse über eine solide Basis, wobei sich die Werte künftig wieder die Waage halten sollen. Im Schnitt beträgt das Finanzierungsvolumen ca. 200.000 Euro, pro Person sind maximal 240.000 Euro möglich. Wie geht es nun weiter? „Die Immobilienmärkte funktionieren noch, aber die Nachfrage ist nicht mehr so groß. Der Markt muss sich wieder finden“, sagt Kaim. Auch er sieht einen klaren Trend zu längeren Laufzeiten und vor allem den Wunsch, bei den Kreditzahlungen nicht mehr so nahe an die persönlichen Grenzen im Morsen zu gehen. „Man packt jetzt kleinere Brötchen“, sagt Kaim. Wobei Eigentum unbestritten wichtig ist und bleibt, als persönliche Vorsorge und zum Vermögensaufbau. „Bausparen ist beständig, sicher, transparent und ausnahmslos in Österreich finanziert“, betont Kaim. Auch er sieht in den erleichterten Finanzierungsmöglichkeiten für ältere Menschen Vorteile: „Wenn kein Geld vorhanden ist und jemand eine kleine Pension bezieht, kann der Ökessel nicht ersetzt werden. Dann klappt die Energiewende nicht allumfassend.“

Wir ergänzen das Banken-Angebot und arbeiten mit rund 140 Partnerbanken zusammen.

Pablo Viveros, Infina

Bausparen ist bewährt, beständig, sicher, transparent und in Österreich finanziert.

Andreas Kaim, s Bausparkasse

s Bausparen Wohnglück beginnt mit der Finanzierung

Die Zinsen steigen, die Inflation ebenfalls. Ist die Finanzierung eines Eigenheims noch möglich? Ja! Das Bausparsystem sorgt für eine Stabilisierung, indem mit einem „Bausparer“ Eigenmittel geschaffen werden.

„Der s Bausparvertrag ist oft der erste Schritt in Richtung Wohnraumschaffung“, sagt Andreas Kaim, Vorstand der s Bausparkasse. Auf Sicherheit legen Darlehens-Kundinnen momentan größten Wert. Denn mit Planbarkeit fühlt man sich sicher und entspannt. Daher ist das s Bauspardarlehen mit seinen verschiedenen, langen Fixzins-Zeiträumen ein ideales Mittel zur Finanzierung des eigenen Wohnglücks. Falls es mit der Zusage einer Finanzierung rasch gehen muss, bietet die s Bausparkasse eine „Schnellspur“ zum Wohnglück unter www.wohnglueck-online.at



Foto: s Bausparkasse