



BAUSPAREN UND BAUSPARKASSEN 2020

ALLE ZEICHEN RICHTUNG EIGENHEIM: GUTE PERSPEKTIVEN FÜR ÖSTERREICHS BAUSPARKASSEN

Vielen Österreichern setzen die Wohnkosten zu, sind die Nachbarn zu laut oder ist der Wohnraum zu klein. Das „Upgrade Eigenheim“ ist daher für viele ein Lebenstraum. Besonders bei Mietern ist dieser Wunsch präsenter denn je, wie die Ausführungen im vorliegenden Beitrag deutlich machen. Auch Millennials ticken beim Thema Wohnen demnach konservativer als erwartet und sind ihrer Eltern- und Großeltern-Generation sehr ähnlich. Der demografische Wandel könnte unterdessen nach Einschätzung des Autors in den nächsten Jahrzehnten die gesamte Wohnwirtschaft verändern. Mit diesen Perspektiven sieht er für die österreichischen Bausparkassen gute Chancen, sich auch zukünftig als verlässlicher Finanzierer von Wohnträumen zu positionieren. Red.

Das Thema Eigenheim hat nach wie vor in den Köpfen der Österreicher Hochkonjunktur: Jeder fünfte Österreicher plant in den nächsten Jahren Wohneigentümer zu werden. Bei Mietern ist dieser Wunsch besonders stark ausgeprägt: Zwei Drittel träumen von den eigenen vier Wänden. Mangelnde Leistbarkeit wird jedoch als Hauptgrund dafür genannt, bisher noch nicht in diese Richtung tätig geworden zu sein.

Höhere Wohnkostenbelastung für Mieter

Jeder dritte Österreicher fühlt sich darüber hinaus durch Wohnkosten belastet. Auch hier haben es die Mieter schwerer: Sie fühlen sich im Durchschnitt doppelt so stark belastet wie Wohneigentümer. Neben den Wohnkosten schlägt den Österreichern vor allem aber auch Lärm durch die Nachbarn (20 Prozent) und zu wenig Wohnraum (17 Prozent) auf den Gemütszustand. Diese Ergebnisse zeigt eine aktuelle repräsentative Onlinebefragung von 1000 Österreichern zwischen 16 und 69 Jahren, die der Bausparkassenverband Österreich vor kurzem durchführen ließen.

Generell zeigt sich, dass Eigentümer zufriedener mit ihrer aktuellen Wohnsituation

sind als Mieter. Besitzer von (Reihen-)Häusern sind am glücklichsten (72 Prozent), gefolgt von jenen Menschen, die in einer Eigentumswohnung leben (55 Prozent). Nur etwas mehr als ein Drittel der Mieter gaben hingegen an, zufrieden mit ihrer Wohnsituation zu sein. Eine ländliche Idylle vor der Haustüre verleiht den Glücksgefühlen zusätzlichen Auftrieb: Denn Bewohner von Orten mit bis zu 5000 Einwohnern sind laut Umfrage zufriedener mit ihrer Wohnsituation (61 Prozent) als jene, die in größeren Orten oder Städten wohnhaft sind.

Am unverzichtbarsten für die ideale Wohnsituation ist für sechs von zehn Befragten der Balkon/die Terrasse, dicht gefolgt von Bad/WC getrennt (52 Prozent). Interessanterweise können über 30 Prozent der Befragten einer offenen Wohnküche nur wenig abgewinnen. Ihnen wäre eine Trennung von Küche und Wohnzimmer lieber. Dieser Meinung sind übrigens sogar vier von zehn Mietern.

Millennials sind die Käufer von morgen

Von allen befragten Altersgruppen zeigen sich die 60- bis 69-Jährigen (63 Prozent) am zufriedensten. Die unter 30-Jährigen lassen hingegen mit ihren eher konservativen Vorstellungen zum Thema Wohnen aufhorchen und haben klare Zukunftswünsche in Richtung Eigenheim: Acht von zehn Millennials bevorzugen es, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Dabei ist vor allem mehr Wohnraum auf der Wunschliste der jungen Erwachsenen ganz oben. Diese Generation setzt beim Thema Wohnen also nicht wie in vielen anderen Lebensbereichen auf moderne Sharing- und Co-Living-Modelle.

Was die Gestaltung des privaten Lebensraums angeht, ist die Generation Y demzufolge ähnlich konservativ gestrickt wie etwa ihre Eltern oder Großeltern. Denn so individuell das Thema Wohnen auch ist, der Traum vom Eigenheim hält sich in Österreich bereits über Generationen und ist für viele ein wichtiger Teil der Lebensplanung. Viele Österreicher sehen in einer eigenen Immobilie eine gute Wertanlage und verbinden damit ein finanziell sorgloses Leben im Alter. Darüber hinaus sehen viele Menschen in einem eigenen Zuhause mehr Möglichkeiten zur Entfaltung beziehungsweise Gestaltung als in einem Mietobjekt.

„Generationenprodukt“ Bausparen

Der Eigenheimwunsch der Österreicher ist mit dem Bausparprinzip eng verknüpft: Mit der Gründung der ersten Bausparkassen in Österreich in den 1920er-Jahren wollte man in wirtschaftlich angespannten Zeiten der breiten Bevölkerung eine sichere Ansparoption mit Prämienförderung ermöglichen. Sicherheit und planbare Erträge sollten im Mittelpunkt stehen. Das Bausparen entwickelte sich zur Erfolgsgeschichte. Bis heute ist ein Bausparvertrag ein beliebtes Geschenk für Kinder und Enkelkinder in Österreich und genießt über alle Bevölkerungsgruppen hinweg ein gutes Image.

Das belegen auch die Zahlen aus dem vergangenen Geschäftsjahr der österreichischen Bausparkassen: 2019 wurden in Österreich über 570.000 Bausparverträge neu abgeschlossen. Bausparen ist ein lebensbegleitendes nachhaltiges Ansparprodukt, das einen wichtigen Beitrag zur Vermögensbildung leistet, und ist neben dem Sparbuch eine der beliebtesten Sparformen in Österreich.

Darlehen für unterschiedliche Bereiche

Neben den risikoarmen Bausparverträgen zum Ansparen bieten die Bausparkassen auch zinsichere Bausparfinanzierungen zur Finanzierung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen sowie zur Finanzierung von Bildungs- und Pflegemaßnahmen an. Das Bausparprinzip sieht vor, dass mehrere Sparer über einen festgelegten Zeitraum in

DER AUTOR

WERNER RODAX

Vorsitzender des Vorstands, start.bausparkasse Österreich, und Präsident, Bausparkassenverband Österreich (BVO), Wien



einen gemeinsamen „Bauspartopf“ einzahlen, aus dem Darlehen vergeben werden können. Dieser Zusammenschluss von Sparern ermöglicht es, dass Finanzierungswünsche schneller realisierbar werden als bei eigenständigem Sparen. Bei den Finanzierungen fokussieren die Bausparkassen langfristige Fixzinsfinanzierungen, damit für die Kunden die monatliche Rate kalkulierbar bleibt. Im Vorjahr haben die österreichischen Bausparkassen insgesamt rund 18 Milliarden Euro an Bauspardarlehen verwaltet. Das zeigt, dass auch in Phasen von niedrigen Zinsen der Bauspargedanke noch weite Teile der österreichischen Bevölkerung erreicht.

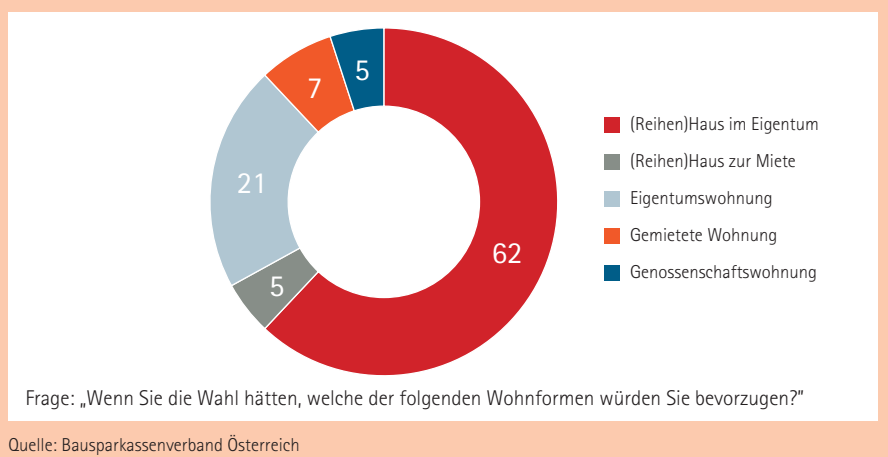
Das angesparte Kapital wird in Form von Darlehen für unterschiedliche Bereiche im Interesse des Gemeinwohls gestellt. So wird vor allem die Bauwirtschaft angekurbelt, außerdem profitieren zahlreiche Klein- und Mittelbetriebe. Tausende Arbeitsplätze werden gesichert. Über den Bausparkreislauf fließen zudem zahlreiche Steuerleistungen, die deutlich höher sind als die Summe der staatlich investierten Bausparprämien, wieder in die Staatskassen zurück. Mit relativ geringen staatlichen Mitteln wird ein über Jahrzehnte bewährtes System gefördert, das zu einem hohen ökonomischen Nutzen für alle Beteiligten führt.

Wenige Wohnungen pflegebedarfgerecht

Um einen Ausblick auf die Möglichkeiten des Immobilienfinanzierungsmarktes in Österreich zu geben, lohnt sich auch ein Blick auf die volkswirtschaftlichen Entwicklungen. Denn Österreich steht im Jahr 2020 vor einem demografischen Wendepunkt: Die ersten österreichischen Babyboomer erreichen heuer das gesetzliche Pensionsantrittsalter. Laut Zahlen der Statistik Austria hat es knapp 60 Jahre gebraucht, ehe die Anzahl der über 65-Jährigen in Österreich von gut 873 000 im Jahr 1961 auf rund 1,7 Millionen angewachsen ist. Bis ins Jahr 2040 wird diese Zahl auf knapp 2,5 Millionen angewachsen sein, parallel dazu wird der Anteil der Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren um etwa 300 000 Menschen schrumpfen.

Das bedeutet, dass in den kommenden zwanzig Jahren mehr Menschen in Pension gehen als in den vergangenen sechs Jahrzehnten. Als Bausparkassen sind wir davon überzeugt, dass diese Entwicklung auch den heimischen Wohnmarkt maßgeblich prägen wird. Der Bedarf an barrierefreiem oder pflegegeeignetem Wohnraum wird steigen. Aktuell gibt aber nur jeder Fünfte

Bevorzugte Wohnformen in Österreich (in Prozent)



zwischen 50 und 69 Jahren in unserer Befragung an, barrierefrei zu wohnen. In Bezug auf eine potenzielle Pflegebedürftigkeit gibt aktuell nur etwa jeder Sechste an, dass die aktuelle Wohnsituation darauf ausgerichtet sei: 14 Prozent geben an, dass diese nicht geeignet sei, 34 Prozent nur mit größeren Adaptierungen.

Demografischer Wandel und steigende Mieten stützen Ausblick

Als Bausparkassenverband Österreich ziehen wir ein zufriedenstellendes Resümee vom Geschäftsjahr 2019 und blicken optimistisch in die Zukunft: Denn die klaren Eigenheimwünsche der Österreicher und den Rückenwind des demografischen Wandels wollen wir mit unserem Fachwissen nutzen und eine wesentliche Rolle bei der Finanzierung von Wohnraum einnehmen, um sich generationenübergreifend um die auftretenden Herausforderungen zu kümmern. Darüber hinaus prognostiziert die Statistik Austria weiterhin eine positive Bevölkerungsentwicklung, womit die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum eines der Zukunftsthemen für Österreich darstellt. Die österreichischen Bausparkassen, spezialisiert auf die Finanzierung von Wohnraum, haben damit ausgezeichnete Voraussetzungen für ihre Tätigkeit.

Die Wohnbelastung für Mieter steigt unterdessen weiter: Alleine zwischen 2010 und 2018 sind hierzulande die Nettomieten (plus 35 Prozent) stärker gestiegen als die Alterspensionen (22 Prozent), die Entwicklung der Betriebskosten blieb mit einem Plus von 17 Prozent leicht darunter. Eigentümer haben hingegen in der Vergangenheit von moderat steigenden Betriebskosten profitiert. Die steigenden Wohnkostenbelastungen betreffen auch vor allem junge Erwachsene: Wie wir nämlich ana-

lysiert haben, geben die Österreicher unter 30 Jahren im Schnitt rund 36 Prozent ihrer Konsumausgaben für Wohnen aus. Im Vergleich zum Jahr 1994 ist dieser Anteil auf 23 Prozent gestiegen.

Umso wichtiger empfinden wir es als Bausparkassen, uns als Finanzierer von Wohnraum weiter zu positionieren und einen Beitrag zu einer höheren Immobilieneigenumsquote zu leisten, unter anderem in der Beratung und im Dialog mit Bauträgern. Des Weiteren gehen wir davon aus, dass der gesellschaftliche und demografische Wandel nicht nur die Gesellschaft verändern wird, sondern auch die gesamte Wohnwirtschaft stark beeinflussen wird.

Bausparkassen bleiben ihrer Mission treu

Die österreichischen Bausparkassen bleiben ihrer Mission auch nach mehr als 90 Jahren ihres Schaffens treu: Leistbares und sorgenfreies Wohnen im eigenen Zuhause soll auch bis ins hohe Alter für die Menschen in Österreich möglich sein. Die Erfüllung des Eigenheimwunsches und damit die Steigerung der Zufriedenheit der Österreicher mit der eigenen Wohnsituation werden auch für die nächsten Jahrzehnte jenes Ziel sein, das wir konsequent weiterverfolgen.

Wir sind überzeugt, dass die Nachfrage nach Wohnungsangeboten zu erschwinglichen Preisen mit einer stabilen und einer mit Zinssatzobergrenze ausgestatteten Finanzierung vorhanden ist und weiterhin zu starker Inanspruchnahme von Bauspardarlehen führen wird. Das Vertrauen der Österreicher in das Bausparwesen ist unser Auftrag und es gilt deshalb, auch in den nächsten Jahrzehnten innovative Ideen rund um unsere Produkte zu entwickeln.