

Wien, 22. Juli 2015

## ÖSTERREICHISCHER WOHNBAU BRAUCHT INVESTITIONEN

- **WOHNBAUINVESTITIONEN NACH WIE VOR AUF NIEDRIGEM NIVEAU**
- **FREMDWÄHRUNGSKREDITANTEIL NOCH IMMER BEI FAST EINEM VIERTEL ALLER AUSHAFTENDEN WOHNBAUKREDITE**
- **S BAUSPARFINANZIERUNGEN GÜNSTIG WIE NIE: ZINSSATZUNTERGRENZE SINKT AUF 2,0 %**

### **Wohnbau in Österreich bleibt verhalten**

Der Immobiliensektor ist von großer Bedeutung für jede Volkswirtschaft. Immobilien sind der wichtigste Vermögensbestandteil der privaten Haushalte. Damit beeinflussen die Preisentwicklungen auf den Immobilienmärkten über Vermögenseffekte die Konsum- und Investitionsentscheidungen der privaten Haushalte. Da Immobilien eine wichtige Besicherungsform bei der Kreditaufnahme sind, wirken sich Veränderungen von Immobilienpreisen auf die Verschuldungssituation und die Kredittragfähigkeit der privaten Haushalte und damit auf den Bankensektor aus. Wohnen ist eines der Grundbedürfnisse von Menschen. Nicht zuletzt ist die Bauwirtschaft ein bedeutender Arbeitgeber, die Bauinvestitionen haben einen wichtigen Einfluss auf die Konjunktur.

Der Wohnbau entwickelt sich derzeit sehr schwach. Die realen Wohnbauinvestitionen nahmen im Jahr 2014 nach zwei rückläufigen Jahren wieder leicht zu (+0,4 %). Nach einem starken ersten Halbjahr 2014 (vor allem aufgrund der milden Witterung) kam es im zweiten Halbjahr jedoch wieder zu einer Abnahme. Die Produktion und das Auftragsvolumen im Hochbau deuten ebenfalls auf eine schwache Entwicklung im Wohnbau hin. Für das erste Quartal 2015 liegen Umfragewerte der Europäischen Kommission vor („Wichtige Ausbaurbeiten des Wohnungseigentums in den nächsten 12 Monaten“), die einen weiteren Rückgang erwarten lassen.

Am 24. März 2015 wurde bei der Regierungsklausur ein Wohnbaupaket beschlossen. Mit einer Haftungsübernahme von 500 Mio. EUR durch den Bund sollen dadurch Gelder aus europäischen Töpfen für Investitionen in Höhe bis zu 5,75 Mrd. EUR im Wohnbau ausgelöst

Rückfragen an:

s Bausparkasse, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Charlotte Harrer, Tel. 050100 DW 29326, Telefax: 0501009 – 29326  
E-mail: charlotte.harrer@sbausparkasse.co.at

Diesen Text können Sie auch auf unserer Homepage unter [www.sbausparkasse.at/Presse](http://www.sbausparkasse.at/Presse) abrufen

werden. In den kommenden 5 Jahren sollen damit 30.000 Wohnungen (zusätzlich zu den Wohnungen aus der Wohnbauförderung) errichtet werden.

### **Wohnbaufinanzierungen absichern**

Auch wenn sich das Währungsrisiko der Wohnbaufinanzierungen der privaten Haushalte in den vergangenen Jahren merklich verringert hat, bleibt es hoch. Obwohl Wohnbalkredite in Fremdwährung bis zuletzt weiterhin zurückgeführt wurden, erhöhte sich im Jänner 2015 der Fremdwährungsanteil an den Wohnbalkrediten von 22,1% auf 23,9%, worin der starke Anstieg des Schweizer Franken nach der Aufgabe des EUR/CHF-Mindestkurses durch die Schweizerische Nationalbank am 15. Jänner 2015 zum Ausdruck kam. Im Februar 2015 war ein leichter Rückgang des Fremdwährungskreditanteils auf 23,4 % zu verzeichnen. Nahezu alle aushaftenden Wohnbalkredite in Fremdwährung (knapp 97 %) lauten auf Schweizer Franken.

Auch wenn die Wohnbalkredite in absoluten Größen bis zuletzt nicht sehr rasch expandierten, haben sie sich angesichts der sehr moderaten Einkommensentwicklung in Relation zu den verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte im vierten Quartal 2014 im Vorjahresvergleich um 0,4 Prozentpunkte erhöht.

*„Es bleibt für den sozialen Frieden nach wie vor wichtig, die Schaffung von leistbaren Wohnraum nicht aus den Augen zu verlieren“, betont Dr. Josef Schmidinger, Generaldirektor der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG (s Bausparkasse) im Rahmen des diesjährigen Sommergesprächs. „Alle Partner sind aufgerufen, über Wege zur Finanzierung und Gestaltung leistbaren Wohnbaus nachzudenken. Aspern - Die Seestadt Wiens stellt hier ein gelungenes Beispiel der Entwicklung eines neuen Stadtgebiets dar, das unterschiedliche Bedürfnisse in einem multifunktionalen Stadtteil mit hochwertigen Wohnungen und großzügigen Flächen für Büros, Produktions- und Dienstleistungsunternehmen, Wissenschaft, Forschung und Bildung entstehen lässt.“*

Mit Mitteln der s Bausparkasse und der s Wohnbaubank können langfristig leistbare Wohnungen für junge Familien geschaffen werden. *„Es ist uns ein Anliegen, gemeinnützige Bauträger bei der Finanzierung von dringend benötigtem Wohnraum zu unterstützen“,* unterstreicht Schmidinger das Engagement seines Hauses. Da diese Mittel mit einem sehr niedrigen fixen Zinssatz bis zu 15 Jahre versehen sind, eignet sich diese Finanzierung vor allem für Projekte mit Startwohnungen für junge Menschen. Auch die thermische Sanierung

im Zusammenhang mit dem Bundessanierungsscheck kann damit auf eine leistbare Finanzierungsbasis gestellt werden.

### **s Wohnbaubank wichtiger Finanzierer des sozialen Wohnbaus**

Die 1993 eingeführte steuerliche Begünstigung von Wohnbauanleihen und der damit einhergehende gesetzlich vorgegebene Verwendungszweck der Wohnbauanleihemittel erforderte die zwingende Gründung spezieller Wohnbaubanken. Das war der Ursprung für das Wohnbaubankensystem. Intention war es auch im Bereich der Bauträger langfristig günstige Zinssätze zu erreichen, eine gewisse Zinsstabilität zu gewährleisten und somit einen Anreiz für Investitionen in den Wohnbau zu schaffen.

Dies ist der s Wohnbaubank AG in den letzten Jahren über weite Strecken in beeindruckender Weise durch unterschiedliche Kooperationen mit der öffentlichen Hand und gemeinnützigen Bauträgern gelungen. Die Zusammenarbeit mit der Stadt Wien in aspern Die Seestadt Wiens ist der positive Beweis. *„Gerade in Zeiten unsicherer Wirtschaftsparemeter brauchen Wohnungssuchende und Wohnungsmieter stabile Verhältnisse. Hier ist das preisdämpfende Wohnbaubankensystem essentiell, um die Mieten für die Bewohner leistbar zu halten“*, betont Mag. Ernst Karner, Vorstand s Wohnbaubank und der s Bausparkasse, die stabilisierende Wirkung dieser Form von Immobilienfinanzierung. Insgesamt weist die s Wohnbaubank derzeit Ausleihungen im Volumen von 1.879 Mio. Euro aus.

Anleger bevorzugen weiterhin die fix verzinsten Tranchen: fast 80 % aller gezeichneten Emissionen gehören dieser Kategorie an. Damit ist der Zuspruch gegenüber dem Vorjahr noch gestiegen. Neuemissionen von s Wohnbauanleihen bewegen sich bei 1,65 % Nominalverzinsung p.a. Es befinden sich zurzeit 1.838 Mio. Euro an Wohnbauanleihen der s Wohnbaubank im Umlauf. Damit hält sich das Volumen trotz niedrigstem Zinsumfeld erstaunlich gut.

### **Bausparen ist Nummer eins**

In der letzten GfK-Umfrage zur Beliebtheit unterschiedlicher Spar- und Anlageformen hat Bausparen nach wie vor die Nase vorne. Immerhin fanden wieder 38 Prozent der Befragten den "Bausparer" als interessant. Im Beliebtheitsranking überflügelte Bausparen damit Wohneigentum (33 %), Grundstückskauf (29 %) und das Sparbuch (28 %) – Immobilien stehen nicht zuletzt wegen der niedrigen Sparbuchzinsen weit oben auf der Beliebtheitsskala der Anleger.

Die Österreicher sparen noch. Das Sparbuch ist zwar noch immer die Hauptanlageform, liegt aber mit nur 61% am All-Time-Low (-1). Der Bausparvertrag ist wieder beliebter und kommt auf 57% (+2). Rund 60 % der Österreicher besitzen einen Bausparvertrag. Vor allem bei der Jugend ist das Interesse dafür höher als in anderen Altersgruppen. So halten 43 % der 15 bis 19-Jährigen einen Bausparvertrag als Spar- und Anlageform für besonders interessant. Ein Bausparvertrag mit staatlicher Prämie ist bei Kindern und Jugendlichen meist eines der ersten Bankprodukte. Damit wird bereits früh eine langjährige Kundenbeziehung gestartet.

Im Passivgeschäft wurden bis Ende Juni des heurigen Jahres 123.179 Bausparverträge neu eröffnet, das sind um 9,2 % weniger gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres. Allerdings zeigen die Bauspareinlagen einen Anstieg im Jahresvergleich um 27 Mio. Euro auf 6.982 Mio. Euro, was darauf zurückzuführen ist, dass die Bausparer ihr Geld auch nach Ablauf der Bindungsfrist ganz einfach liegen lassen.

Viele Sparer zahlen Monat für Monat Beträge bis zu 100 Euro ein, damit günstige Bauspardarlehen zur Finanzierung individueller Wohnräume erlangt werden können. Diese Art der Wohnungsfinanzierung ist bei der österreichischen Bevölkerung beliebt. Denn Eigentum ist die beste Vorsorge. Eigentum senkt die Wohnkosten und gibt daher mehr Spielraum beim frei verfügbaren Einkommen in späteren Jahren. *„Bausparen ist die Basis der privaten Vermögensbildung“*, betont Dr. Josef Schmidinger, Generaldirektor der Bausparkasse der österreichischen Sparkassen AG, den volkswirtschaftlichen Nutzen dieser Sparform. *„Kapital plus Verzinsung plus staatliche Prämie trägt zur Rentabilität für den Sparer bei und unterstützt so über den Umweg der Sparförderung die leistbare, sichere und berechenbare Wohnungsfinanzierung für die österreichische Bevölkerung.“*

Die s Bausparkasse betreut nun schon das sechste Jahr in Folge mehr als 1,5 Millionen Kunden. *„Es gehört heute zum guten Ton, mit einem Bausparvertrag für die Zukunft zu veranlagern“*, hält Schmidinger im Zuge der Präsentation der Halbjahreszahlen fest. *„Wir betreuen 1.510.122 Bausparkonten im Anspar- und 86.623 Konten im Darlehensbereich. Das ist für die s Bausparkasse Bestätigung und Ansporn zugleich, ihre Leistungen immer wieder den Kundenbedürfnissen anzupassen.“*

### **Finanzierungen günstig wie nie**

Die Österreichische Nationalbank konstatierte, dass wie bereits in der Vorperiode die Nachfrage der privaten Haushalte nach Wohnbaukrediten im zweiten Quartal 2015 etwas

zunahm, was vor allem mit dem allgemeinen Zinsniveau sowie den Aussichten auf dem Wohnimmobilienmarkt und der voraussichtlichen Entwicklung der Preise für Wohneigentum begründet wird. Für das dritte Quartal wird hier keine weitere Veränderung erwartet.

Wohnbaukredite an private Haushalte weisen weiterhin ein nur moderates Wachstum auf. Die Bedingungen für die Aufnahme von Wohnbaukrediten blieben bis zuletzt günstig. Der im internationalen Vergleich sehr hohe und steigende Anteil variabel verzinsten Kredite birgt ein erhebliches Zinsänderungsrisiko. Der Anteil variabel verzinsten Kredite (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) lag in den zwölf Monaten bis Februar 2015 bei 83,9 %, gegenüber 82,1 % im vorangegangenen Zwölfmonatszeitraum. Gerade im langfristigen Bereich zeigt sich eine seit Ende Mai 2015 eine Steigerung um rund 100 Basispunkte bei den 10- und 15Y-SWAP-Sätzen. Damit sind die langfristigen Wohnbaukredite wieder ordentlich teurer geworden. Da bringt eine langfristig fixierte Verzinsung, wie sie das s Bauspardarlehen mit 15-jährigen Fixzinsen anbietet, Sicherheit und lässt ruhig schlafen. Die Finanzierungsleistung betrug in den ersten sechs Monaten 353 Mio. Euro, was angesichts der verhaltenen Kreditnachfrage im Markt ein respektables Ergebnis darstellt.

### **Komme-was-wolle mit neuem Finanzierungsangebot**

Zu den zentralen Merkmalen des Komme-was-wolle Darlehens gehört die erhöhte Sicherheit, die dieses Darlehen der s Bausparkasse bietet. Neben einer langen Laufzeit und attraktiven Fixzinskondition für 180 und 36 Monate, verdient vor allem die Senkung der Mindestverzinsung auf 2,0 % p.a. Aufmerksamkeit. Damit liegt die Bandbreite der Verzinsung zwischen 2,0 und 6,0 % p.a. Trotz Senkung der Zinsuntergrenze bleibt die Zinssatzobergrenze von 6 % p.a. ohne Zusatzspesen (gem. AGB) weiter als Vorteil bestehen.

Darüber hinaus bietet das Angebot weiterhin Flexibilität bei unerwarteten Ereignissen, die bei einem so langen Finanzierungszeitraum nicht vorhersehbar sein können. Bis zu 24 Monate kann die Rate auf den reinen Zinsendienst gesenkt werden. *„Mit diesem neuen Finanzierungsangebot, einer markanten Senkung der Zinsuntergrenze und der Sicherheit bei unerwarteten Ereignissen die monatliche Belastung deutlich zu senken wollen wir die Entscheidung in die eigenen vier Wände zu investieren, unterstützen“*, hält Josef Schmidinger fest. *„Grundbuch statt Sparbuch kann vor allem einen Weg der finanziellen Vorsorge für spätere Jahre darstellen. Da bleibt dann mehr frei verfügbares monatliches Einkommen.“*