



Wohntraum: Eigenheim mit Pool. Und die nächsten Nachbarn sollten möglichst weit weg wohnen.

© VARIO-HAUS

## Und die Nachbarn erst hinterm Mond

Was in der Luft herumschwirrt, hat dem Wunsch nach Wohneigentum bisher keinen Abbruch getan, im Gegenteil. Für das nächste Halbjahr wird jedenfalls ein leicht steigendes Angebot bei Einfamilienhäusern – bei dementsprechend eher stagnierenden Preisen – erwartet.

Reißt man den gelernten Österreicher aus dem Schlaf, würde dieser zu seiner bevorzugten Lebensform wohl so etwas Ähnliches sagen wie: „Großzügig, mehrstöckig und unterkellert muss mein Eigenheim schon sein, luxuriös obendrein, mit Freiflächen noch und nöcher, mit einem Park drumherum, darin ein Swimmingpool und ein Tenniscourt.“ Sowie: „Kosten darf es natürlich nichts!“ Und: „Die nächsten Nachbarn sind bevorzugt ganz weit, weit weg!“

Harter Schnitt. Eine Umfrage von Marketagent hat ergeben, dass rund zwei Drittel der Befragten auch weiterhin an ihrem Traum vom Eigenheim festhalten. Dazu sagt Wolfgang Viehauser, Vorstand der HYPO NOE Landesbank für NÖ und Wien: „Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist ungebrochen. Gerade auch die Coronavirus-Krise mit Homeoffice vielerorts hat dazu beigetragen, dass die Menschen mehr Platz wollen. Darüber hinaus ist die eigene Wohnung oder das eigene Haus auch eine Anlage, die vor zu hohen Kosten im Alter schützt.“

### Einfamilienhausmarkt in einer Nusschale

Der Einfamilienhausmarkt florierte in den vergangenen fünf Jahren besonders gut und die Verkaufszahlen legten ständig zu. Im ersten Halbjahr 2020 (hierfür gibt es die letzten verfügbaren Zahlen) kam dann aus bekannten Gründen die Trendwende – in allen Bundesländern wurden laut IMMO-united weniger Einfamilienhäuser verkauft als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, der Rückgang belief sich in Summe auf 5,4 Prozent, konkret waren das 5017 Einfamilienhäuser. Die rückläufigen Verkaufszahlen waren in erster Linie auf das deutlich niedrigere Angebot zurückzuführen. Infolgedessen führte die Kombination aus einer noch immer sehr guten Nachfrage, einem historisch niedrigen Zinsniveau und einem knappen Angebot zu spürbaren Preissteigerungen. Der typische Preis für ein Einfamilienhaus in Österreich lag zuletzt bei 270.655 Euro (+ 8,8 Prozent ggü. 1. Halbjahr 2019). Im Fünfjahresvergleich legten die Preise sogar um satte 38,5 Prozent zu.

### Ins Land einischaun

Bei den Einfamilienhäusern lässt sich weder ein Nord-Süd- noch ein West-Ost-Gefälle feststellen: So liegen die florierenden

Märkte in Wien, Salzburg, Kärnten und dem Burgenland; während Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Tirol und Vorarlberg Mengenrückgänge verzeichnen mussten. Die Käufer von Einfamilienhäusern investierten im 1. Halbjahr 2020 in Summe 1,56 Mrd. Euro, das ist um 40 Millionen Euro (+ 2,7 Prozent) mehr als im Vergleichszeitraum. Was die Bundeslandpreise betrifft, liegt Wien (eh klar, die Bundeshauptstadt!) vor Tirol, Vorarlberg und Salzburg. Am billigsten sind Einfamilienhäuser in der Steiermark und im Burgenland. Als „Ausreißer“ darf der Bezirk Kitzbühel gelten, hier sind Einfamilienhäuser um durchschnittlich 39 Prozent teurer als in Innsbruck-Stadt und um sogar 82 Prozent teurer als in Salzburg-Stadt (und beide Landeshauptstädte sind wahrlich nicht billig).

Kommen wir schließlich noch zum Preisranking für Einfamilienhäuser in den Landeshauptstädten: Unverändert führt hier Innsbruck vor Salzburg – es folgen Wien, Bregenz, Linz, Graz, Klagenfurt, St. Pölten und zuletzt Eisenstadt.

### Die Kurzfristprognose

Covid-19 und die Auswirkungen werden im heurigen Jahr auch am Einfamilienhaus-

Rudolf Preyer

markt nicht spurlos vorbeigehen. Dazu Bernhard Reikersdorfer, Geschäftsführer von RE/MAX Austria: „Wir erwarten im ersten Halbjahr 2021 ein leicht steigendes Angebot bei Einfamilienhäusern und weitestgehend stagnierende Preise.“ Eine Finanzierung zu bekommen werde laut dem Marktexperten „zunehmend schwieriger“ – zumal für Jungfamilien. Reikersdorfer: „Fakt ist bereits jetzt, dass Fremdfinanzierungen aufgrund höherer gesamtwirtschaftlicher Risiken oftmals nicht mehr so einfach und reibungslos möglich sind und die erforderliche Eigenkapitalquote höher sein muss.“ (Siehe dazu auch der Artikel auf Seite 10). Laut RE/MAX Web-Radar (Quelle: Imabis) werden in Österreich im Internet derzeit rund 7050 Einfamilienhäuser zum Kauf angeboten.

### **Boom in der Fertighausbranche**

Hören wir uns im Bekanntenkreis um, finden wir das bestätigt, was auch die Experten feststellen: Die Österreicher zieht es aus der Stadt. Laut einer neuen repräsentativen Umfrage von Raiffeisen Immobilien spielen aktuell 41 Prozent der befragten Städter mit dem Gedanken, „aufs Land“ zu

ziehen. 12 Prozent haben bereits konkrete Übersiedelungspläne.

Dass es sich gegenwärtig „besser“ am Land lebt, meinen 84 Prozent der Befragten mit Kindern unter 14 Jahren, ebenso acht von zehn Personen der Altersgruppe der 51- bis 65-Jährigen. Vor allem Einfamilienhäuser im Umland der größeren Städte sind stark nachgefragt sowie auch Baugrundstücke (sofern vorhanden).

Den Zug hin in die Landgemeinden spüren auch die heimischen Fertighausbauer. So berichtet Josef Gruber, Geschäftsführer von Vario Haus und Präsident des Österreichischen Fertighausverbands, von einem Plus an Abschlüssen von 36 Prozent im 3. Quartal 2020. Die Mitglieder dieser Branche haben sich ebenso wie die Makler auf die geänderten Rahmenbedingungen eingestellt – mittlerweile werde nicht nur virtuell hergezeigt, sondern auch verkauft, so Gruber, der weiters darauf hinweist, dass „nach dem Platz fürs Homeoffice“ fast schon standardmäßig gefragt werde.

### **Von der neuen Stadtfucht**

In der „neuen Arbeitswelt“ muss man eben nicht mehr in der Stadt leben: „Auf dem

Land“ ist daher die Nachfrage nach Wohnformen aller Art stark angestiegen. Im Waldviertel etwa sind vor allem gebrauchte Häuser gefragt – auch das bringen die neuen Zeiten: Fürs Bauen haben viele Menschen keine Zeit mehr, weiß Peter Weinberger, Geschäftsführer der Raiffeisen Immobilien Vermittlung (RIV). Viele (Haupt) Städter wollen nun ihren Wohnsitz komplett ins Waldviertel verlegen – die Idee eines Zweitwohnsitzes ist somit passé.

Sprechen wir über die neuen Grundrisse, leuchtet ein, dass heute eine Freifläche schon drin sein muss – beispielsweise ein Balkon, eine Terrasse oder gar eine Loggia. Aber jetzt kommen wir zum eigentlichen Problem: Für manche, die sich ihren Traum vom Eigenheim (gleich ob in der Stadt oder am Land) verwirklichen möchten, ist es seit März deutlich schwieriger geworden, überhaupt einen Kredit zu bekommen.

Hand aufs Herz: Lassen wir also lieber den gelernten Österreicher weiter von seinem Eigenheim (mit dem nächsten Nachbarn hinterm Mond) träumen? Ändern wir unsere aktuelle Lebenssituation? Oder bauen/arbeiten wir wirklich schon an unserem Wunschheim? •





© GENBÖCK

## Her mit der Marie!

*Nur die wenigsten zukünftigen Immobilienbesitzer sind in der glücklichen Lage, ihr „Traumschloss“ zur Gänze mit vorhandenem Eigenkapital finanzieren zu können: Die Aufnahme von Fremdkapital ist fast immer unerlässlich – wenn das nur leider nicht gerade deutlich schwieriger werden würde ...*

Und wo bekomme ich die Finanzierung jetzt her? Fehler bei der Immobilienfinanzierung rächen sich und werden im wahren Sinne des Wortes teuer bezahlt. Dabei ist nicht alleine auf den Zinssatz zu achten, der gerne werbemäßig herausgestellt wird, sondern tatsächlich auf die Gesamtkosten einer Finanzierung.

Andreas Luschnig steht der österreichischen Seite der Kredit-Vergleichsplattform Interhyp vor – er erklärt, dass es vor Corona noch möglich gewesen sei, „mit kaum Eigenmitteln, aber einem guten Job an einen Kredit zu kommen“. Jetzt aber, so Luschnig, werde deutlich mehr an Budget verlangt – auch werde seitens der Banken immer öfter nach der Branche des Kreditnehmers gefragt. Flugbegleiterin? Geht für so manche Bank gar nicht mehr.

Eine von Interhyp beauftragte Statistika-Umfrage fördert zutage, dass jeder vierte

Befragte innerhalb der kommenden fünf Jahre gerne ein Haus oder eine Wohnung kaufen würde. Und was das Bauen betrifft: Zwei Drittel nennen hohe Baukosten als Haupthindernis und 40 Prozent fehlende Handwerker sowie dadurch verursachte Verzögerungen beim Bau. Ein Drittel vermisst staatliche Anreize, wie beispielsweise Fördermittel, und 37 Prozent klagen gar über fehlendes Bauland. Eine Entspannung war für die Studienteilnehmer nicht in Sicht. Wollen wir's aber trotzdem wagen?

### Drei Arten der Finanzierbarkeit

Grundsätzlich ist zwischen drei unterschiedlichen Arten der Finanzierung zu unterscheiden, deren Unterschiede denjenigen, die eine Finanzierung suchen, bewusst sein müssen. Diese drei klassischen Arten der Hausfinanzierung sind erstens Bausparkassen-Darlehen, zweitens alle Arten der Hypothekendarlehen, und drittens sonstige Finanzierungen (Versicherungsdarlehen, Privatdarlehen usw.). Wobei: Der „klassische Weg der Immobilienfinanzierung“ geht über ein Hypothekendarlehen.

Insbesondere in der momentanen Niedrigzinsphase sollten diese Darlehen die erste Wahl bei der Finanzierung sein.

### Obacht vor Lockvogelangeboten

Viele Banken und Sparkassen werben mit niedrigen Zinsen für die Immobilienfinanzierung. Die Kreditinstitute prüfen aber die Bonität und das Hausbau- bzw. Hauskaufprojekt jedes Kunden einzeln und individuell. So kann es sein, dass die beworbenen niedrigen Zinsen für den Kreditsuchenden eben nicht gelten. Genauso sind auch die Zinsübersichten für Kredite, wie man sie vielerorts im Internet findet, mit Vorsicht zu genießen.

Entscheidend ist das, was dann im schriftlichen Kreditanbot bzw. im Kreditvertrag geregelt wird. Welche Vorgangsweise empfiehlt sich also?

### Erster Weg zur Hausbank

Der erste Weg für eine Finanzierungsberatung sollte zur Hausbank sein. Die kann sich nämlich, da sie Einblick in die Kontenbewegungen hat, schnell ein Bild über die

Bonität des Kreditwerbers bilden. Nicht unwesentlich zu erwähnen: Aufgrund einer langjährigen Bindung besteht in aller Regel ein Vertrauensverhältnis.

In vielen Beratungsgesprächen werden die niedrigen monatlichen Raten herausgestellt, weil häufig mit einer niedrigen Tilgung gerechnet wird. Das ist aber sehr kurzfristig gedacht, denn dann zahlt man wirklich beinahe bis an sein Lebensende ab – und die Banken kassieren so lange auch Zinsen auf das Darlehen. Kurzum: Als Kunde muss man nicht die einzelnen Raten, sondern die Gesamtkosten über die Vertragslaufzeit betrachten. Dabei stellt man dann wohl zwangsläufig fest, dass eine niedrige monatliche Rate langfristig ziemlich teuer wird. Aber: Verhandeln kann man immer.

Die Kreditinstitute mögen Sondertilgungen im Allgemeinen zwar nicht besonders, für den Kreditnehmer sind sie aber sinnvoll, weil es immer wieder vorkommen kann, dass man auf einmal mehr Geld zur Verfügung hat als ursprünglich erwartet, etwa durch eine Erbschaft. Dann ist es sehr ärgerlich, wenn man auf der einen Seite für das ererbte Geld Minizinsen bekommt, die man auf einmal auch noch versteuern muss, es aber nicht zur Tilgung des Darlehens verwenden darf.

**Mit dem Angebot in der Hand**

Soweit man dann von der Hausbank ein Angebot erhalten hat, kann man dieses als Grundlage für Verhandlungen mit anderen Kreditinstituten nehmen. Für solche Gespräche packt der Konsument die erforderlichen Unterlagen in seine Aktentasche – etwa Arbeitsverträge,



© VARIO-HAUS

Gehaltsbestätigungen, einen Nachweis des Eigenkapitals sowie natürlich die Unterlagen zu dem geplanten Immobilienprojekt.

In der Angebotslegung der Banken sind diese zur Angabe des effektiven Jahreszinses verpflichtend. Nachdem nun verschiedene Angebote beisammen sind, kann man noch ein letztes Mal zur Hausbank gehen und mit dieser über eine eventuelle Nachbesserung der Konditionen verhandeln (wenn es denn anderswo bessere gibt). Wenn sich Konsumenten diesen Banken-Marathon ersparen wollen, geht das über einen Finanzierungsberater in aller Regel einfacher.

**Die Forderung nach Eigenkapital**

Wer zu seiner Bank geht, um einen Immobilienkredit zu beantragen, wird grundsätzlich mit der Frage nach dem vorhandenen Eigenkapital konfrontiert. Wenn dieses weniger als 20 bis 30 Prozent der

Bei der Finanzierung des Wohntraums lügt man sich besser nicht in die Tasche.

Kreditsumme beträgt, winken viele Banken heute schon ab. Lediglich einige wenige Institute finanzieren Immobilienkäufe ohne Eigenkapital. Vergleicht man also die Angebote der Banken, ist die geforderte Eigenkapitalquote oftmals der Dreh- und Angelpunkt einer möglichen Finanzierbarkeit.

**Die aktuelle Faustregel**

Betrachtet man die Angebote von rund 50 heimischen Banken, zeigt sich, dass die Konditionen für zehnjährige Fixzinsdarlehen bei 30-jähriger Laufzeit und einem Kreditbetrag von 300.000 Euro im Mittel weiterhin bei 0,8 Prozent nominal (effektiv 1,1 Prozent) liegen. Bestzinssätze finden sich bei etwa 0,6 Prozent (effektiv 0,9 Prozent). Kurzum: Was die Finanzierbarkeit des individuellen Wohntraums betrifft, lügt man sich besser nicht in die eigene Tasche. •

**Die wichtigsten Suchplattformen für Einfamilienhäuser (Kauf & Miete)**

Standard-Suchkategorien: PLZ, Preis, Fläche, Zimmer  
Homepages abgerufen am 16.12.2020

Plattformen	willhaben.at	immobilienscout24.at	findmyhome.at	immobilienbazar.at	immowelt.at
Objekte insgesamt	10.667	k. A.	„täglich über 25.000“	22.581	k. A.
Suchbeispiel: Kauf 3950 Gmünd	7 Objekte	8 Objekte	keine Treffer	1 Objekt	27 Objekte (im Bezirk)
Möglichkeit Maklerkontakt	ja	ja	ja	ja	ja
Zusatzangebote	Finanzierung; Versicherung	Finanzierung; Merkzettel	Finanzierung	Lagereport um 9,90 Euro	E-Mail-Benachrichtigung
Usability nach Schulnoten	1	2	3	4	2
Begründung Gesamtbewertung	der „Klassiker“	könnte übersichtlicher sein	Klicknotwendigkeit hoch	offengelegte Konversationen	übersichtlich, aber schrill