

Ist die Eigentumswohnung generationsfähig? Eine neue Betrachtung der Pensionsvorsorge

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
"Master of Science"

eingereicht bei
Mag. Markus Reithofer MSc.

Mag. (FH) Stephan de Giacomo

01652343

Wien, 12.04.2019

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. (FH) STEPHAN DE GIACOMO**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "IST DIE EIGENTUMSWOHNUNG GENERATIONSFÄHIG? EINE NEUE BETRACHTUNG DER PENSIONSVERSORGE", 82 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 12.04.2019

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1 Vorgehensweise	3
2. Das Wohnungseigentum	5
2.1 Kosten die beim Erwerb einer Eigentumswohnung anfallen.....	7
3. Demographische Entwicklung	8
3.1. Auswirkungen auf das Pensionssystem	12
4. Immobilienbesitz und Verschuldung österreichischer Haushalte	23
4.1 Immobilienbesitz.....	23
4.2 Verschuldung österreichischer Haushalte	25
5. Wohnen in Österreich	29
5.1 Wohntrends in Österreich	32
5.2 Wohnen im Alter.....	35
5.3 Nachhaltigkeit im Wohnbau	41
6. Preisentwicklung von Wohnungen	45
7. Vorsorgen für die Pension	50
7.1 Kaufmotive für die Investition in eine Eigentumswohnung	50
7.2 Das Magische Dreieck der Vermögensanlage.....	53
7.3 Der Erwerb einer Vorsorgewohnung	55
7.4 Der Miet- und Optionenkauf einer Wohnung	56
7.5 Erwerb einer Wohnung mittels Fremdfinanzierung	57
8. Leibrente und umgekehrte Hypothek als Pensionsmodell	60
9. Rechenbeispiel für den Erwerb einer Eigentumswohnung	63
10. Schlussfolgerungen	68
Literaturverzeichnis	73
Linkverzeichnis	74
Abbildungsverzeichnis	77
Anhänge	78

1. Einleitung

Das Thema Immobilien begleitet den Verfasser in seinem beruflichen Alltag im Vertriebsmanagement einer Bank schon seit vielen Jahren. Grund dafür ist, dass dieses Thema die Menschen das ganze Leben lang beschäftigt. Ganz egal ob die ersten eigenen vier Wände in Form einer Eigentumswohnung in der Stadt oder das Haus am Land zu erwerben sind, das vorhandene Vermögen direkt in Immobilien wie Vorsorgewohnungen oder Zinshäuser investiert werden soll oder die Veranlagung in Wertpapiere wie z.B. Immobilienfonds oder Immobilienaktien gewünscht wird

Vor zwei Jahren hat sich der Verfasser dann entschieden, sein bisher erworbenes Wissen und seine schon erlangten Erfahrungen in diesem Bereich weiter zu vertiefen und das Studium „Immobilienmanagement und -bewertung“ auf der Technischen Universität zu absolvieren. In den letzten zwei Jahren konnte er sehr viel mehr Einblick und fachliches Know-how erlangen, was einerseits mit dem Erlernten und andererseits den vielen Gesprächen mit seinen Studienkolleginnen und -kollegen, die aus den verschiedensten Bereichen der Immobilienwirtschaft kommen, zu tun hat.

Der Verfasser hat für seine Masterarbeit das Thema „Ist die Eigentumswohnung generationsfähig? Eine neue Betrachtung der Pensionsvorsorge.“ gewählt, weil er sieht, wie sich die Menschen ihre Träume nach den eigenen vier Wänden erfüllen möchten, was sie bereit sind, dafür zu tun bzw. worauf sie dafür verzichten. In all den Jahren durfte er leider auch miterleben, wie die eine oder andere Lebensplanung nicht nach Wunsch verlaufen ist, wie sich der Finanzierungsplan nicht mehr ausgegangen ist und die Immobilie wieder veräußert werden musste, weil keine finanziellen Mittel mehr vorhanden waren. Menschen mussten dann sehr kurzfristig verkaufen, was meist mit enormen finanziellen Verlusten verbunden war, abgesehen davon, dass sie sich wieder von den eigenen vier Wänden trennen mussten.

Wenn man bedenkt, dass vor gut 10 Jahren, nämlich 2008, die Finanzkrise ausgebrochen ist und diese Krise viele Menschen um ihr in Immobilien veranlagtes Vermögen gebracht hat, würde man nicht glauben, dass das sogenannte „Betongold“ in den letzten Jahren wieder einen derartigen Höhenflug erleben konnte. Doch die Gründe dafür liegen genau in der durchlebten Finanzkrise und der damit verbundenen Staatsschuldenkrise.

Die Staaten der Europäischen Union bekämpften die Finanzkrise durch die Bildung von neuen Schulden. Dadurch stieg der Verschuldungsgrad von Staaten wie

Griechenland, Spanien, Portugal und Irland rasant an, was zur Folge hatte, dass weitere Kreditbeschaffungen für diese Länder nur sehr erschwert möglich waren.

Als Reaktion senkte die Europäische Zentralbank die Zinsen in mehreren Schritten und hält seither an der Niedrigzinspolitik fest um den Staaten so die Möglichkeit zu geben, sich zu entschulden. Führte diese Politik zu sehr günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, bekam man im Gegensatz dazu für sein Erspartes keine oder nur geringe Zinsen. Durch die hohe Nachfrage stiegen die Immobilienpreise enorm, denn das Angebot konnte hier nicht mithalten. Sahen die einen die Möglichkeit, sich ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen, so erhofften sich die anderen eine bessere Rendite für ihr Erspartes lukrieren zu können.

Zum Verfasser sind auch Menschen gekommen, die sich Gedanken machten, wie sie ihr Geld richtig veranlagen sollen, welcher Veranlagungsmix für sie der richtige ist. Wie sieht die passende Veranlagung für die nächste Generation aus und welche Maßnahmen können zur Aufbesserung der eigenen Pension getroffen werden?

In all den Gesprächen erlebte er auch die Sorgen der Menschen, wenn es darum ging, wie ihr Leben im Alter sein wird – ob sie den Lebensabend genießen können oder vor enormen finanziellen Einbußen stehen werden. Menschen überlegen, ob es überhaupt noch Sinn macht in Immobilien zu investieren, ob die Preissteigerungen in den letzten Jahren schon zu einer Immobilienblase führen, ob die nächste Generation noch Interesse an den eigenen vier Wänden hat oder schon einem ganz anderen Wohntrend nachgeht.

Diese Arbeit soll Wege aufzeigen, wie sich die ganz persönliche Lebensplanung verwirklichen lässt, wo aber auch diese Lebensplanung hinterfragt werden sollte, welche Chancen Immobilien mit sich bringen, aber auch welche Gefahren hier lauern, denen man nach Möglichkeit ausweichen sollte.

Dem Verfasser ist sehr wichtig, dass dem Leser bewusst wird, dass jede Situation individuell ist. Was für den einen passen möge, kann für den anderen vollkommen falsch sein. Man sollte tunlichst unterlassen, das zu tun, was alle anderen auch machen, sondern sich seine eigene Linie, seine eigene Lebensplanung sehr genau überlegen, sich intensiv damit auseinandersetzen und dann die passenden Entscheidungen treffen, wissentlich, dass noch manch Unerwartetes auf dem Weg vor einem liegt.

1.1 Vorgehensweise

Nach kurzer Einleitung werden im zweiten Kapitel dieser Arbeit die wesentlichen Begrifflichkeiten rund um das Wohnungseigentum erläutert und die wichtigsten Aspekte des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) näher unter die Lupe genommen. Weiters wie man Wohnungseigentum erwirbt und welche Kosten damit verbunden sind. Da gerade die Kosten bei Investments dieser Art eine große Rolle spielen, sollten diese vor der Kaufentscheidung genau kalkuliert sein.

Im dritten Kapitel wird auf die demographische Entwicklung eingegangen und damit verbunden die gravierenden Auswirkungen auf die zukünftige Pension aufgezeigt. Mit einem kritischen Blick auf das Pensionsthema wird die große Unsicherheit der Menschen veranschaulicht. Diese wird anhand von Meinungsumfragen von Univ.-Prof. Dr. Peter Filzmaier bestätigt, die er in einem interessanten Vortrag näherbringen konnte. Univ.-Prof. Dr. Filzmaier ist führender Politikanalytiker des ORF, der an diversesten Universitäten Politik und Kommunikationswissenschaft unterrichtet.

Das vierte Kapitel soll die Entwicklung des Immobilienbesitzes und den Schuldenstand der österreichischen Haushalte zeigen.

Kapitel fünf geht auf die derzeitige Wohnsituation in Österreich ein. Wie unterschiedlich verteilt sich der Anteil an Eigentum in Österreich, welche Wohnungskategorien gibt es, wie stark sind diese heute noch ausgeprägt. Hier wird das Datenmaterial der Statistik Austria für die Darstellungen verwendet.

Im Laufe eines Lebens verändern sich die Anforderungen an die eigenen vier Wände je nach persönlicher Situation. In jungen Jahren ist man viel unterwegs und unstet, sodass oftmals eine kleine, zentral gelegene Garcionerre die optimale Wohnform ist. Halten dann Kinder Einzug, steigt der Platzbedarf und die Sehnsucht nach einer größeren Wohnung bzw. nach einem Reihenhaus am Stadtrand. Was mit Familie und Nachwuchs traumhaft erscheint, wird im Alter unter Umständen zur Belastung und man sehnt sich wieder nach weniger Fläche, allerdings in urbaner Umgebung mit fußläufiger Nahversorgung. Je nach Lebensabschnitt erfährt das Thema Wohnen eine andere Bedeutung. Da das Thema „Wohnen im Alter“ eine zentrale Rolle dieser Arbeit einnimmt, habe ich im Zuge meiner Recherche beim Forum „Herausforderung Leben im Alter heute und morgen“ teilgenommen, wo ich die Möglichkeit des Austausches mit Experten hatte. Die wesentlichen Erkenntnisse werden in den Kapiteln „Wohntrends“ und „Wohnen im Alter“ aufgezeigt.

Wichtig sind die Recherchen zur Preisentwicklung von neuen und gebrauchten Wohnungen, die dem ÖVI Marktbericht 2017 entnommen wurden.

Ein nicht unwesentliches Kaufkriterium ist heutzutage mit dem Thema Nachhaltigkeit verbunden. Die künftige Wertbeständigkeit bzw. Wertsteigerung einer Eigentumswohnung hängt auch davon ab, welche Materialien beim Bau verwendet werden, wie sich das Wohnumfeld gestaltet und wie flexibel die Grundrisse der Wohneinheiten sind. Hier möchte ich auch die Vorgehensweise eines österreichischen Immobilieninvestors einfließen lassen.

Das siebente Kapitel soll die Kaufmotive wissenschaftlich betrachten und die fünf wichtigsten Kaufmotive näher erläutern.

Weiters wird dieses Kapitel der richtigen Veranlagung oder Finanzierung gewidmet. Zur Darstellung der drei wichtigsten Ziele, die jeden bei der Wahl der Veranlagung beschäftigen, wird das Magische Dreieck genommen. Dieses Kapitel beinhaltet auch eine Beschreibung des Wohnkredites und des Bauspardarlehens als Finanzierungsmöglichkeiten bzw. weiterer Alternativen, falls das Kapital nicht vorhanden ist.

Im achten Kapitel wird der Wohnkredit auf den Kopf gestellt und nach Alternativen gesucht, um trotz Vermögen doch eine weitere Einkommensquelle im Alter zu finden. Während die Leibrente in Österreich gut verankert ist, wird die Umgekehrte Hypothek bei uns noch selten angewendet.

Nach all den Recherchen wird anhand von Praxisbeispielen in Punkt neun dargestellt, ab wann sich eine Investition rentiert und ab wann die Mietkosten mit den Anschaffungskosten gleichziehen.

In der Schlussfolgerung wird ein Fazit zu den einzelnen Ergebnissen zusammenfasst.

2. Das Wohnungseigentum

Der Begriff des Wohnungseigentums hielt mit dem Wohnungseigentumsgesetz BGBl 1948/149 (WEG 1948) Einzug in den österreichischen Normenbereich. Es sollte eine dem Bedarf an neuzuschaffendem Wohnraum Rechnung tragende eigentumsähnliche Nutzungsform gefunden werden. Allerdings hatte der Gesetzgeber die Bedeutung bzw. das Interesse an dieser neuen Rechtsform unterschätzt, sodass die Regelungen des WEG 1948 in vielen Bereichen unzulänglich blieben. Insbesondere der Schutz des einzelnen Wohnungseigentumswerbers gegenüber dem Wohnungseigentumsorganisator erwies sich als nicht ausreichend. Das mit Wirkung 01.09.1975 geschaffene Wohnungseigentumsgesetz 1975 war das erste Gesetz, das dem Gedanken des Konsumentenschutzes Rechnung trug¹. Nach den vielen Novellen zum WEG 1975 wurde am 01.02.2002 das WEG 1975 durch das WEG 2002 ersetzt. Hier folgten durch die Novellen in den Jahren 2006 und 2009 weitere Anpassungen. Größere inhaltliche Änderungen folgten mit der Grundbuchsnovelle 2012 und der Wohnrechtsnovelle 2015² des derzeit gültigen WEG 2002.

Die Legaldefinition des Wohnungseigentums findet sich im § 2 Abs 1 WEG: „Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.“³ Somit ist Wohnungseigentum primär eine Sonderform des (im ABGB geregelten) Miteigentums.

Das Wohnungseigentumsobjekt wird im § 2 Abs 2 WEG geregelt: „Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen⁴.

Als Zubehör-Wohnungseigentum (§ 2 Abs 3 WEG) beschreibt das Gesetz das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem

¹ Vgl. WEG 2017 Dirnbacher Praxiskommentar, S. 22-23

² Vgl. WEG 2017 Dirnbacher Praxiskommentar, S. 26-27

³ Vgl. WEG 2017 Dirnbacher Praxiskommentar, S. 30-31

⁴ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz 2002, § 2 Abs. 2

Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen.

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind jene Teile, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht. (§ 2 Abs 4 WEG).

Das Gesetz versteht unter dem Wohnungseigentümer einen Miteigentümer der Liegenschaft, dem Wohnungseigentum an einem darauf befindlichen Wohnungseigentumsobjekt zukommt. Gemeinsam bilden sie die Eigentümergemeinschaft zur Verwaltung der Liegenschaft (§ 2 Abs 5 WEG)⁵.

Begründet wird das Wohnungseigentum üblicherweise mit einer schriftlichen Vereinbarung aller Miteigentümer, dem sogenannten Wohnungseigentumsvertrag (§ 3 Abs 1 WEG)⁶.

§ 5 WEG regelt den Erwerb des Wohnungseigentums: „Jeder Miteigentümer, dessen Anteil dem Mindestanteil entspricht, kann Wohnungseigentum erwerben. Zwei natürliche Personen, deren Miteigentumsanteile je dem halben Mindestanteil entsprechen, können als Eigentümerpartnerschaft gemeinsam Wohnungseigentum erwerben (§ 13 WEG)⁷.

Durch die Einverleibung im Grundbuch wird Wohnungseigentum erworben, dort wird es auf den Mindestanteil im Eigentumsblatt eingetragen (§ 5 Abs 3 WEG)⁸.

Zur Nutzfläche zählt die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen (§ 2 Abs 7 WEG)⁹.

Der Nutzwert eines Wohnungseigentumsobjekts ist jene Maßzahl, mit der der Wert im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird und ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben (§ 2 Abs 8 WEG)¹⁰.

⁵ Vgl. WEG 2017 Dirnbacher Praxiskommentar, S. 56-57

⁶ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz 2002, §3 Abs. 1

⁷ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz 2002, §13

⁸ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz 2002, §5 Abs. 3

⁹ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz 2002, §2 Abs. 7

¹⁰ Vgl. Wohnungseigentumsgesetz 2002, §2 Abs. 8

Als kleinste Einheit wird im § 2 Abs 9 WEG der Mindestanteil als jener Anteil gesehen, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft¹¹.

Das Erlöschen des Wohnungseigentums erfolgt entweder durch Untergang des Gegenstands des Wohnungseigentums oder durch die Einverleibung der Löschung auf Grund eines Verzichts eines Wohnungseigentümers. Dieser bedarf der Zustimmung aller Wohnungseigentümer und der Buchberechtigten, deren Rechte den Mindestanteil belasten (§ 35 Abs 1 WEG).

2.1 Kosten die beim Erwerb einer Eigentumswohnung anfallen

Hat man einmal das Objekt der Begierde gefunden und sich auf einen Kaufpreis mit dem Verkäufer geeinigt, so fallen für den Käufer jede Menge an Kosten und Gebühren an. In der Regel kann man hier von 10 % des Kaufpreises ausgehen; eine nicht zu unterschätzende Größe. Deshalb sagt man, dass der Erwerb einer Eigentumswohnung gut überlegt sein sollte.

Mit welchen Kosten hat der Käufer zu rechnen?

Maklerprovision: Geregelt wird die Maklerprovision im Maklergesetz der Republik Österreich von 1996. Die Maklerprovision ist ein Erfolgshonorar eines beauftragten Immobilienmaklers und wird beim erfolgreichen Vertragsabschluss fällig. Damit sind sämtliche Tätigkeiten des Maklers wie die Erfassung und Bewertung des Objekts inklusive Erstellung eines Exposés mit allen Rahmendaten, die Vermarktung und die Durchführung von Besichtigungsterminen, die Beratung des Kaufinteressenten zu allen anfallenden Fragen, das Führen von Verkaufsverhandlungen, die Vertragsgestaltung und Teilnahme am Vertragsabschluss, abgedeckt.

Der Immobilienmakler in Österreich tritt meist als Doppelmakler auf, somit wird die Provision in der Regel sowohl vom Verkäufer als auch vom Käufer gezahlt. Die Höchstgrenzen liegen bei einem Kaufpreis nicht höher als EUR 36.336,42 bei vier Prozent Provision, bei einem Wert zwischen EUR 36.336,42 und EUR 48.448,51 bei EUR 1.453,46 Provision und bei einem Wert von mehr als EUR 48.448,51 bei 3 % Provision. Darauf ist ein Mehrwertsteuersatz von 20 % zu entrichten. Diese Höchstgrenzen sind letztendlich verhandelbar¹².

¹¹ Vgl. WEG 2017 Dirnbacher Praxikommentar, S. 88-89

¹² Vgl. Hausgold, Maklerprovision-wofür wird sie gezahlt

Grunderwerbsteuer: Diese wird im Grunderwerbsteuergesetz (GrEstG von 1987) der Republik Österreich geregelt. Die Tariffhöhe liegt gemäß § 7 Abs 1 Z 3 bei 3,5 % des Kaufpreises.

Eintragung des Wohnungseigentumsrechts ins Grundbuch: Hier fällt eine Gebühr von 1,1 % des Kaufpreises an. Wird das Kaufobjekt durch eine Hypothek belastet, so kommen nochmals 1,2 % vom Wert des Pfandrechts für die Eintragung dazu. Für die Eingaben wird eine Gebühr von EUR 44,-- bzw. EUR 62,-- fällig, wenn die Antragstellung nicht auf dem elektronischen Weg erfolgt.

Anwalts- oder Notarkosten: In der Regel wird ein Rechtsanwalt oder ein Notar die Kaufvertragserrichtung durchführen. Für den Antrag auf Eintragung des Wohnungseigentumsrechts ins Grundbuch muss der Käufer weitere Kosten einkalkulieren. Je nach Kammertarif betragen die Rechtsanwalts- oder Notariatskosten ca. 1-3 % des Kaufpreises. Idealerweise wird hier ein Pauschalhonorar vereinbart.

Kosten für die Beglaubigung der Unterschriften: Bei einer Eintragung des Wohnungseigentumsrechts ist es notwendig, die Unterschriften auf dem Kaufvertrag gerichtlich oder notariell beglaubigen zu lassen. Die Höhe dieser Kosten richtet sich nach der Bemessungsgrundlage, die vom Kaufpreis und der Höhe des Pfandrechts abhängig ist und durch den Kammertarif festgelegt wird.

Kosten für die Finanzierung: Wird ein Teil des Kaufpreises in Form eines Bankkredits fremdfinanziert, so sind damit Gebühren und Zinsen verbunden. Als Orientierung bei der Wahl des richtigen Finanzierungsmodells dient der Effektivzins, der wichtige Punkte wie Vermittlungs- und Bearbeitungsgebühren in Zusammenhang mit der Finanzierung beinhaltet.

Individuelle Kosten: Für spezielle Rechtsberatung oder ein etwaig notwendiges Gutachten sind weitere Zusatzkosten zu kalkulieren.

3. Demographische Entwicklung

Die nähere Betrachtung der Demographie in Österreich soll aufzeigen, wie sich die Bevölkerungsstruktur in den nächsten Jahrzehnten verändern wird bzw. wie sich die Erwerbsquote in Österreich verteilt.

Wird in den nächsten Jahren von einem Bevölkerungswachstum ausgegangen, so basiert dieses Wachstum vorrangig am positiven Wanderungssaldo. Aufgrund der geringen Fertilitätsrate von aktuell 1,52 wäre ein Wachstum ohne entsprechende Zuwanderung nicht möglich. Im Gegenteil, man kann sogar davon ausgehen, dass die Bevölkerung stagnieren bzw. mittel- und langfristig schrumpfen würde.

Bevölkerungsstruktur 1910, 2017, 2035, 2060 und 2080 (Hauptvariante, in Mio.)



Quelle: Statistik Austria

Abbildung 1: Bevölkerungsstruktur Österreichs zwischen 1910 und 2080

Wie in Abbildung 1 dargestellt, zeigt die demographische Entwicklung in Österreich einen steigenden Anteil der älteren und einen stagnierenden Anteil der jüngeren Generation auf. Diese Entwicklung hat naturgemäß starken Einfluss auf fast alle Bereiche des gesellschaftlichen Lebens (siehe Abbildung 2). Liegt das Durchschnittsalter im Jahre 2017 noch bei 42,5 Jahren, so steigt es bis zum Jahre 2080 bereits auf 47,2 Jahre. Die Fertilitätsrate steigt auf 1,6 und das durchschnittliche Fertilitätsalter auf 33 Jahre. Das bedeutet, dass zwar die Frauen durchschnittlich mehr Kinder im Laufe ihres Lebens auf die Welt bringen, diese aber im Schnitt 2,3 Jahre später zur Welt kommen. Prognosen über die Lebenserwartung sind nur sehr schwer möglich, trotzdem kann man aufgrund der sich immer weiter verbessernden medizinischen Versorgung davon ausgehen, dass die Lebenserwartung weiter steigen wird. Laut Statistik Austria soll die Lebenserwartung bis 2080 bei Männern um knapp 10 Jahre auf 89,2 Jahre bzw. bei Frauen auf 92,3 Jahre steigen, was den wachsenden Anteil an älteren Menschen bestätigen würde.

Bevölkerung: Gestern – Heute – Morgen

	1991	2017	2080
Bevölkerungszahl	7,80 Mio.	8,80 Mio.	9,97 Mio.
Durchschnittsalter	38,1 Jahre	42,5 Jahre	47,2 Jahre
Anteil im Ausland Geborener	6,6%	19,1%	26,0%
Fertilitätsrate / Ø-Fertilitätsalter	1,51 / 27,2 Jahre	1,52 / 30,7 J	1,60 / 33,0 Jahre
Lebenserwartung (männl./weibl.)	72,3 / 79,0 Jahre	79,3 / 83,9 Jahre	89,2 / 92,3 Jahre
Erwerbspersonen (inkl. Anstaltshaushalte)	3,68 Mio.	4,55 Mio.	4,80 Mio.
Erwerbsquote (15–64 Jahre; inkl. Anst.HH)	69,7%	76,0%	81,7%

Quelle: Statistik Austria

Abbildung 2: Bevölkerungsveränderung Österreichs 1991-2080

Ein Blick auf die Belastungsquote zeigt, dass der Generationenvertrag vor großen Herausforderungen steht (siehe auch Abbildung 3). Unter der Belastungsquote versteht man den Anteil der unter 20-Jährigen und über 65-Jährigen an der Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren in %. Die Belastungsquote ältere Personen zeigt den Anteil der über 64-Jährigen an der Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren in % auf. Die Erwerbsquote der 15- bis 64-Jährigen in Abbildung 2 nimmt zwar in den nächsten Jahrzehnten um bis zu 5,7 % zu, dennoch kommt auf diese Gruppe eine große Steigerung der Belastungsquote zu¹³.

¹³ Vgl. Wirtschaftskammer Österreich
<http://www.wko.at/statistik> abgefragt am 09.01.2019

	Personen 20 bis unter 65 J.			Belastungsquote*			Belastungsquote ältere Pers.**		
	2017	2030	2075	2017	2030	2075	2017	2030	2075
Burgenland	176.955	167.483	159.007	64,5	83,0	103,1	35,0	50,6	66,7
Kärnten	337.957	304.112	253.193	65,2	83,3	101,8	35,0	51,7	67,6
Niederösterreich	1.003.629	996.225	991.715	65,2	78,6	97,6	33,0	43,9	60,0
Oberösterreich	894.349	866.178	819.234	62,6	77,4	94,7	29,7	42,1	57,5
Salzburg	337.051	328.634	307.606	62,0	74,0	88,9	29,8	40,7	54,1
Steiermark	762.227	721.737	660.067	61,6	76,0	92,4	32,3	44,5	58,5
Tirol	465.455	466.803	448.447	59,6	71,7	89,3	28,3	38,6	55,1
Vorarlberg	236.937	240.305	229.046	62,8	72,9	92,9	27,9	37,9	56,5
Wien	1.188.838	1.255.479	1.286.349	56,2	64,1	76,6	26,1	30,5	42,1
ÖSTERREICH	5.403.398	5.346.956	5.154.664	61,5	73,9	90,2	30,2	40,3	54,6

* Anteil der unter 20 Jährigen und über 65 Jährigen an der Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren in %

** Anteil der über 64 Jährigen an der Bevölkerung zwischen 20 und 65 Jahren in %

Quelle: WKÖ-Statistik

Abbildung 3: Entwicklung der Belastungsquote 2017-2075

Die prognostizierte Steigerung der Bevölkerungszahl bis zum Jahre 2080 basiert auf der Annahme, dass Österreich im Schnitt eine jährliche Netto-Zuwanderung von ca. 30.000 Personen pro Jahr verzeichnet. Würde diese Zuwanderung ausbleiben, so würde Österreich alljährlich schrumpfen und hätte im Jahre 2030 einen Bevölkerungsstand von ca. 8,2 Millionen bzw. 2050 von ca. 7,4 Millionen Menschen. Somit wäre die Auswirkung auf die Belastungsquoten und somit auf die fehlende Bevölkerung im Erwerbsalter noch gravierender¹⁴.

Es gibt zwei Hauptentwicklungen, die Einfluss auf die Anhebung des Altersdurchschnitts der Bevölkerungsgesamtheit nehmen. Einerseits liegt es an der Erhöhung der allgemeinen Lebenserwartung und andererseits am anteiligen Rückgang jüngerer Menschen, meist durch einen Geburtenrückgang. Die Wellen der Geburtenrückgänge erreichten ihre Höhepunkte in den 1970er und 1990er Jahren. Ausschlaggebend dafür sind bewusster Familienplanungen, vor allem in modernen Industriestaaten, die zunehmende Gleichberechtigung und damit verbunden die materielle Unabhängigkeit von Männern und Frauen zueinander. Viele Menschen verzichten bewusst ganz oder teilweise auf Kinder. Diese Entscheidung beruht auf z.B. der Selbstverwirklichung, aus beruflichen Gründen oder wegen verminderter familiärer Bindungsfähigkeit oder -willigkeit. Somit nimmt die allgemeine Bereitschaft von Männern und Frauen, Familien mit Kindern zu gründen, ab.

¹⁴ Vgl. Wissenschaft Aktuell: Autor Rainer Münz S. 47

[http://www.gvfw.at/gvfw/gvfw.nsf/sysPages/298C680513EACED0C1257D870045633B/\\$file/Muenz.pdf.html](http://www.gvfw.at/gvfw/gvfw.nsf/sysPages/298C680513EACED0C1257D870045633B/$file/Muenz.pdf.html) abgefragt am 10.01.2019

Ein weiterer Grund liegt in der zunehmenden Verfügbarkeit von modernen Verhütungsmitteln, was durch die Einführung der Antibabypille und dem damit verbundenen Geburtenrückgang seit den 1960er Jahren bestätigt wird.

Zunehmende Zukunftsangst durch die steigende Gefahr der Arbeitslosigkeit wegen Rationalisierung durch den technischen Fortschritt und der weltweiten Konkurrenz durch die Globalisierung kann ebenfalls als Grund angeführt werden.

Eine nicht zu unterschätzende Auswirkung auf die persönliche Familienplanung ist die Tatsache, dass die Kinderbetreuungsmöglichkeiten immer noch sehr spärlich vorhanden sind und vielfach die Familien vor enorme Herausforderungen stellen¹⁵.

Rainer Münz schlägt in seinem Kommentar *in Wissenschaft aktuell* vor, sich nicht nur auf die Politik zu verlassen, sondern den richtigen Mix zu finden. Er sieht im Wesentlichen für Privatpersonen drei Möglichkeiten. Durch den Erwerb einer Eigentumswohnung bzw. eines Eigenheims erspart man sich im Alter Belastungen durch die Miete. Bei der Wahl des Arbeitgebers sollte man nicht nur auf die Lohnhöhe und die Arbeitsbedingungen, sondern auch auf die betriebliche Vorsorge in Form von Pensionskassen oder Pensionszusagen achten. Und natürlich kann jeder privat aus einem großen Angebot von Vorsorgeoptionen wählen¹⁶.

3.1. Auswirkungen auf das Pensionssystem

Das zentrale Prinzip des österreichischen Pensionssystems ist die Aufrechterhaltung des Lebensstandards durch die Pensionsleistung. Dabei ist zu beachten: Die Pensionsleistung ist eine Versicherungsleistung, keine Sozialleistung. In Österreich gibt es vier Pensionsversicherungsträger: Die größte ist die Pensionsversicherungsanstalt (PVA, Bereich ASVG), der Versicherungsträger der Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen. Weiters gibt es noch die Versicherungsanstalt für Eisenbahn und Bergbau (VAEB), für Gewerbetreibende die Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft (SVA) und für die Landwirte und Landwirtinnen die Sozialversicherungsanstalt der Bauern (SVB)¹⁷.

Das Bundesministerium für Soziales gründete im Jahr 2000 die Kommission zur langfristigen Pensionssicherung, ein Gremium von Vertretern und Vertreterinnen der

¹⁵ Vgl. Wikipedia – Alterung der Bevölkerung

https://de.wikipedia.org/wiki/Alterung_der_Bevölkerung abgefragt am 10.01.2019

¹⁶ vgl. wissenschaft aktuell – Rainer Münz

<http://www.versicherungsrundschau.at> – Ausgabe 7-8/15 S. 47 abgefragt am 10.01.2019

¹⁷ Vgl. Bundesministerium für Soziales: Das österreichische Pensionssystem

https://www.sozialministerium.at/site/Pension_Pflege/Pensionen/ abgefragt am 10.01.2019

Nationalratsparteien, Sozialpartnern, Pensionistenvertretern und Pensionistenvertreterinnen sowie Experten und Expertinnen. Die Aufgabe dieser Kommission war die Errechnung des Richtwerts für das jeweils folgende Kalenderjahr, die Erstellung eines Gutachtens über die voraussichtliche Haushaltsführung der gesetzlichen Pensionsversicherung für die nächsten 5 Jahre und die Erstattung eines Berichts über die langfristige Entwicklung und Finanzierbarkeit der gesetzlichen Pensionsversicherung. Die Kommission endete mit 31.12.2016 und wurde in ein deutlich verkleinertes Gremium von Experten und Expertinnen mit erweitertem Aufgabenbereich unter dem Namen Kommission zur langfristigen Finanzierung der Alterssicherungssysteme, kurz „Alterssicherungs-kommission“ umgewandelt.

Ein Bericht des Sozialministeriums sieht in seiner Zusammenfassung folgende Entwicklung bis zum Jahr 2060: Auf der Einnahmenseite werden die Beitragsgrundlagen um rund 1,5 % pro Jahr bis 2060 steigen, die Zahl der Versicherten steigt um 0,1 % jährlich aufgrund der steigenden Erwerbsquoten und dem hohen Wanderungssaldo. Somit wird davon ausgegangen, dass die Gesamteinnahmen von 8,8 % des BIPs auf 9,1 % des BIPs 2060 steigen werden. Die Ausgabenseite sieht eine Steigerung der durchschnittlichen Pensionshöhe um rund 1,1 % pro Jahr vor bei gleichzeitig erhöhter Leistungszahl um jährlich 1 %. Somit steigen die Gesamtaufwendungen von derzeit 11,2 % auf 14,2 % des BIPs. Die Kombination der Einnahmen- und Ausgabenseite führt zu einer Steigerung der Bundesmittel von 2,8 % des BIPs im Jahr 2012 auf 5,9 % des BIPs 2060. Gegenüber dem Gutachten 2010 ist der Bundesmittelpfad im Basisszenario durchgehend besser¹⁸.

Die Recherchen im Internet zeigten ein paar Artikel zum österreichischen Pensionssystem, die nicht gerade Hoffnung für den 3. Lebensabschnitt bringen. Ganz egal ob man eine Publikation der Agenda Austria aufruft, die in ihrer Überschrift mitteilt: „Das österreichische Pensionssystem ist dabei, zu einer kaum noch finanzierbaren Belastung für die gesamte Volkswirtschaft zu werden“ oder Berichte in diversen Zeitungen bzw. bis hin zu Zitaten von Oppositionsparteien. Der Grund für die kaum noch finanzierbaren Belastungen ist dafür ein sehr erfreulicher: eine um drei Monate pro Jahr steigende Lebenserwartung¹⁹.“ Im Artikel von der Agenda Austria

¹⁸ Vgl. Sozialministerium: Bericht über die langfristige Entwicklung der gesetzl. Pensionsversicherung, https://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/2/9/7/CH3434/CMS1451988461173/pensionsversicherung_langfristige-entwicklung.pdf abgefragt am 10.01.2019

¹⁹ Vgl. Agenda Austria: Elchtest für Österreichs Pensionssystem, <https://www.agenda-austria.at/publikationen/elchtest-pensionssystem> abgefragt am 10.01.2019

wird auf mögliche Konsequenzen für das Pensionssystem hingewiesen, wie z.B. rascherer Anstieg des Pensionsantrittsalters auf 65 Jahre bis zum Jahr 2020. Weiters weist Dénes Kucsera gemeinsam mit Michael Christl darauf hin, dass der Staat über kurz oder lang doppelt so viel Geld aus dem Budget zuschießen muss wie heute, und in 30 Jahren bereits dreimal so viel. Wenn man bedenkt, dass heute bereits zehn Milliarden Euro aus dem Bundesbudget in das Pensionssystem fließen, so stellt sich die Frage, wie denn künftig diese Zuschüsse zu finanzieren sein werden. Vorerst wahrscheinlich über höhere Staatsschulden, die letzten Endes wieder der Steuerzahler zu bezahlen hat. Diese Publikation zeigt vier Möglichkeiten auf, das staatliche Pensionssystem finanzierbar zu halten: niedrigere Pensionen, höhere Zuschüsse aus dem Budget, höhere Einzahlungen oder ein höheres Pensionsantrittsalter.

Die Agenda Austria konzentriert sich in diesem Bericht auf drei Anpassungsmodelle, welche die Pensionen sichern könnten:

- 1.) Das Basismodell ist das Modell, das sich auf die Prognosen der Regierung bzw. der Pensionskommission fokussiert. In diesem Modell steigen die Beiträge auf gut 36 % des Bruttolohns oder ein Pensionist bekommt um ein Drittel weniger Pension oder der Bundeszuschuss steigt auf das Dreifache.
- 2.) Variante 1: Dieses Modell basiert auf einem raschen Anstieg des Pensionsantrittsalters auf 65 Jahre bis zum Jahr 2020 und danach würde dieses Modell ein Beibehalten des Antrittsalters vorsehen. Somit würden die Beiträge von 22,8 % auf 31 % steigen, die Durchschnittspension um ein Viertel fallen oder der Zuschuss aus dem Budget auf mehr als das Doppelte steigen.
- 3.) Variante 2: Eine Erhöhung des Pensionsantrittsalters um 3 Monate pro Jahr, was ungefähr der künftigen Lebenserwartung entsprechen würde. Diese Variante ist ähnlich dem Modell der Schweden. Bis 2045 würden in diesem Modell die Beiträge auf 26 % steigen, jedoch danach bis 2060 auf das heutige Niveau zurückfallen. Oder die Durchschnittspension fällt bis 2045 um neun Prozent, steigt bis 2060 wieder auf das aktuelle Niveau. Die gleiche Reaktion wäre beim Bundeszuschuss zu erwarten, nämlich zuerst ein Anstieg auf das 1,6-Fache von heute, würde aber danach deutlich sinken und zwar sogar unter das Niveau von heute.

In dieser Publikation empfiehlt die Agenda Austria, unser Pensionssystem auf das „schwedische Modell“ umzustellen. Dort zahlt jeder Bürger auf ein fiktives Pensionskonto ein. Beim Pensionsantritt wird dann der Betrag auf dem Konto durch

die Zahl der (statistisch) noch zu erwartenden Lebensjahre dividiert. Dadurch wird die Höhe der Pension von der tatsächlichen Bezugsdauer abhängig gemacht, wobei gleichzeitig der Staat eine Mindestpension garantiert. Somit wäre das Pensionssystem nachhaltig, würde sich automatisch an die demographischen Entwicklungen anpassen und langwierige politische Diskussionen wären obsolet. Somit wäre das Ergebnis für alle Generationen fair²⁰.

Auch die oft zitierte und natürlich von einigen massiv kritisierte Mercer-Studie (Melbourne Mercer Global Pension Index), die die Pensionssysteme auf der ganzen Welt unter die Lupe nimmt, wirft kein gutes Licht auf das heimische Pensionssystem. In dieser Studie würde Österreich lediglich die drittbeste Note „C“ bekommen, was bedeutet, dass Österreich nach Italien das zweitschlechtesten Pensionssystem Europas hat. Ausschlaggebend für dieses schlechte Ergebnis ist die fehlende Nachhaltigkeit.

Auch hier werden die Pensionssysteme im Norden Europas als die besten bezeichnet – sogar weltweit. Angeführt von den Niederlanden, Dänemark und Finnland erzielten die beiden ersten sogar die Bestnote „A“! Im Gegenzug erreichten die Länder Mexiko, Indien und Argentinien die schlechtesten Plätze. Unter den 34 untersuchten Ländern belegt Österreich Platz 24. Als Begründung wird das wachsende Missverhältnis zwischen Angemessenheit und Nachhaltigkeit angeführt. Diese Studie empfiehlt, dass in wichtigen Bereichen des österreichischen Systems eine Reform notwendig ist. Gerade die Überalterung der Bevölkerung, die unangemessenen Rücklagen für die Pensionszahlungen und die hohe Verschuldung von Staaten und Bürgern wird als Begründung angeführt. Diese Studie weist auch darauf hin, dass immer mehr Menschen sich daher selbst um die Aufstockung ihrer Pension kümmern, da auch die Zusatzzahlungen von Firmen im Laufe der Jahre immer weiter reduziert wurden²¹.

Das Institut für Strategieberatungen (ISA) hat im Zeitraum vom 12. September bis 19. Oktober 2018 eine Feldarbeit im Auftrag von Silver Living GmbH zum Thema „Leben und Wohnen im Alter“ durchgeführt. In dieser Arbeit wurden 1045 Wahlberechtigte zwischen 16 und 59 Jahren online und 253 Wahlberechtigte ab 50 Jahren telefonisch befragt. Diese Ergebnisse hat Univ.-Prof.Dr. Peter Filzmaier im Rahmen der

²⁰ Vgl. Agenda Austria: Publikationen, Discussion paper Nr.2, Elchtest für Österreichs Pensionssystem, <https://www.agenda-austria.at/publikationen/elchtest-pensionssystem> abgefragt am 10.01.2019

²¹ Vgl. Kronen Zeitung: Österreichs Pensionssystem „eines der schwächsten“ vom 29.10.2018 <https://www.krone.at/1798095> abgefragt am 12.01.2019

Fachtagung Seniorenwohnen im Forum von Silver Living am 21. März 2019 präsentiert.

Ein paar Aussagen daraus sind hervorheben:

Frage 1: „Machen Sie sich in Ihrem derzeitigen Lebensabschnitt Gedanken, wie Sie einmal im Alter leben werden?“

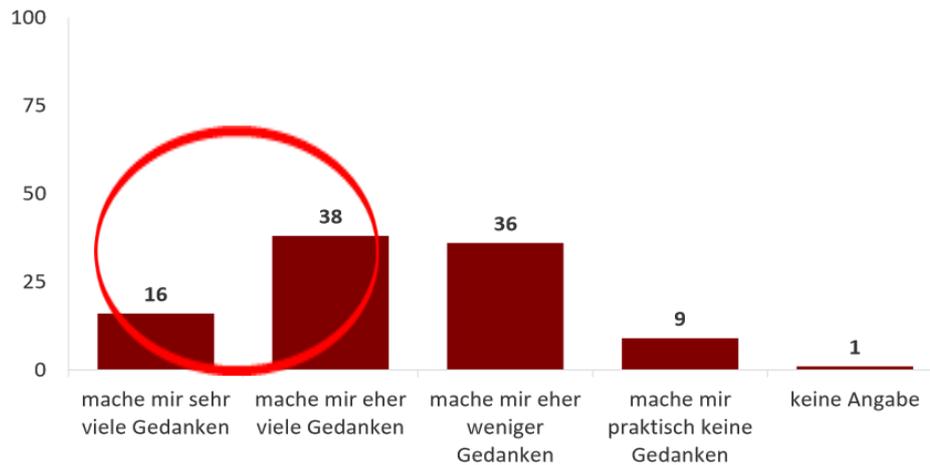


Abbildung 4: Gedanken über das Leben im Alter

Mehr als die Hälfte der Befragten macht sich Gedanken über das Leben im Alter. Alleine daran lässt sich erkennen, dass dieses Thema definitiv kein Tabu-Thema ist.

Frage 2: „Inwieweit beschäftigen Sie da (beim Leben im Alter) die folgenden Themen?“



Abbildung 5: Welche Themen beschäftigen im Alter

Für mehr als 2/3 der Befragten sind die Fragen über die Höhe der Pension, ob der Lebensstandard noch leistbar ist und natürlich wo man im Alter einmal leben wird von enormer Bedeutung.

Frage 3: Wie hat sich die Lebenssituation von Pensionisten in Österreich in den vergangenen 20 Jahren verändert?

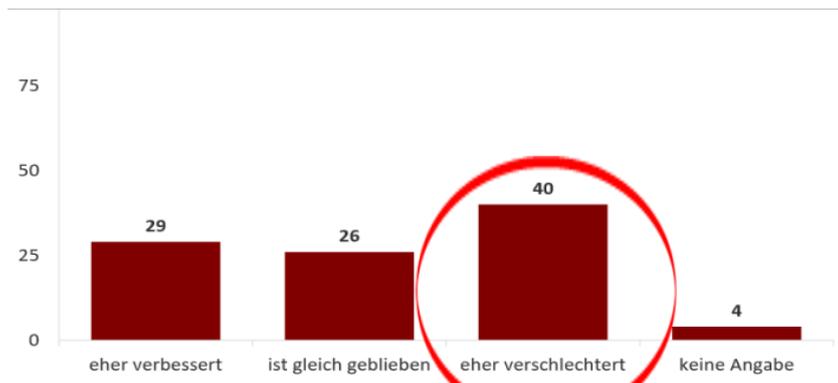


Abbildung 6: Lebenssituation von Pensionisten

Aus dieser Rückmeldung wird ersichtlich, dass 40 % der Befragten, die noch gar nicht in Pension sind, von einer sich verschlechternden Lebenssituation ausgehen, was das aktuelle, deutlich negative, Stimmungsbild zu diesem Thema aufzeigt.

Frage 4: „Wie gut fühlen Sie sich über das Thema Leben im Alter informiert?“

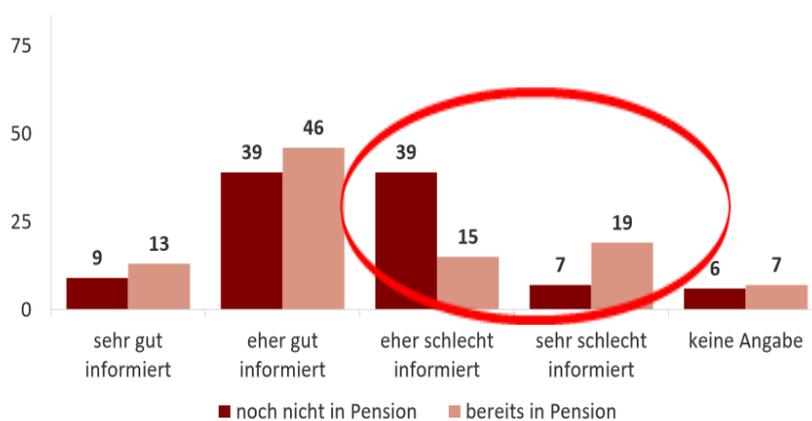


Abbildung 7: Gefühlter Informationsstand zum Leben im Alter

Aus dieser Frage geht hervor, dass sich fast die Hälfte der Personen, die noch nicht in Pension sind und 1/3 der bereits in Pension befindlichen Personen schlecht informiert fühlen.

Frage 5: „Wenn Sie einmal in Pension gehen, was glauben Sie, wird Ihre Lebenssituation eher besser, in etwa gleich oder eher schlechter sein als die Lebenssituation der Menschen, die heute in Pension sind?“

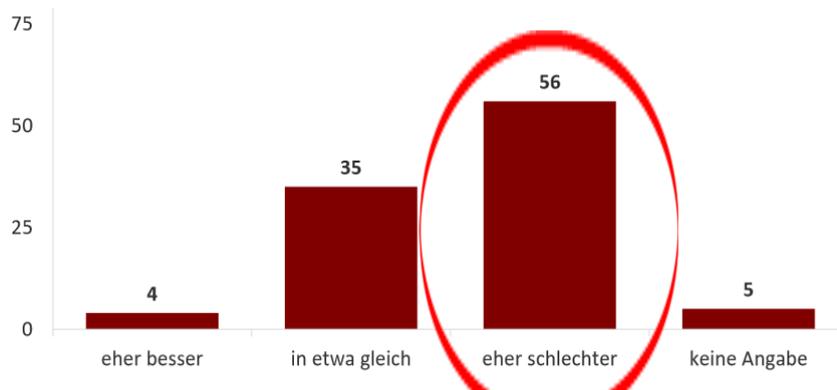


Abbildung 8: Ausblick auf die eigene Pension

Ein weiterer Beweis der Stimmungslage ist in Abbildung 8 zu erkennen, denn auch hier sprechen mehr als die Hälfte der Befragten von einer sich verschlechternden Situation gegenüber den derzeitigen Pensionisten.

Die nächste Abbildung zeigt, dass auch großer Pessimismus zum nächsten Thema besteht.

Frage 6: „Aus Ihrer Sicht, wie ist Österreich auf die folgenden Punkte vorbereitet?“

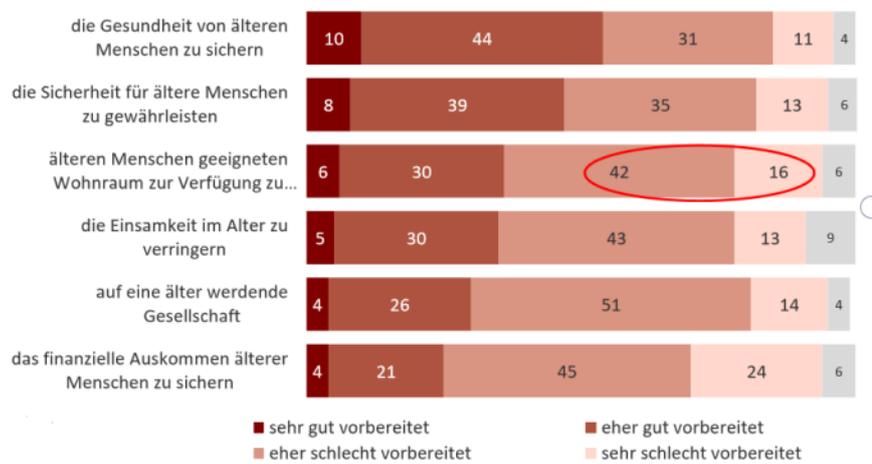


Abbildung 9: Vorbereitung auf alternde Gesellschaft

Wieder mehr als die Hälfte der Befragten sieht beim finanziellen Auslangen, einer älter werdenden Gesellschaft und einem geeigneten Wohnraum noch viel Potential in der Vorbereitung.

Frage 7: „Wenn es um das Thema Leben im Alter geht, inwieweit vertrauen Sie da den folgenden Personen oder Institutionen, dass sie gute Vorschläge einbringen und die richtigen Maßnahmen setzen?“

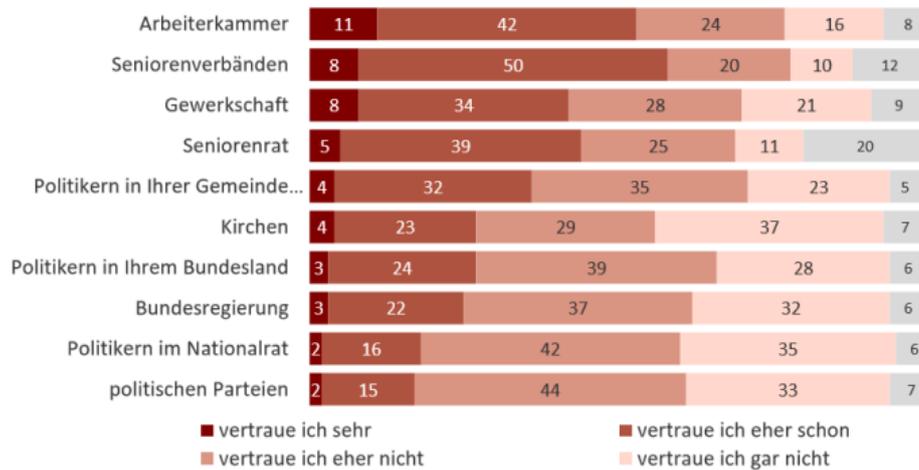


Abbildung 10: Vertrauen in Institutionen

Bei dieser Abbildung kommen die Politiker ganz schlecht weg, dafür können Arbeiterkammer, Seniorenverbände und die Gewerkschaft beim Vertrauen punkten. Ist das die richtige Voraussetzung für die Zukunft?

Noch drastischer ist die Antwort auf die nächste Frage:

Frage 8: „Kommen wir noch konkreter zur Politik: Haben Sie den Eindruck, dass die Politik in Österreich sich ausreichend um das Thema Leben im Alter kümmert?“

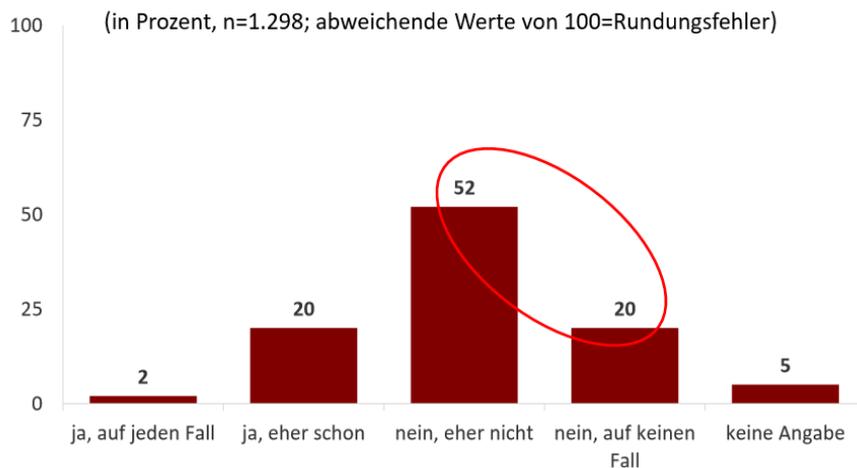


Abbildung 11: Kümmert sich die Politik ausreichend?

Wenn 72 % der Befragten hier mit „Nein“ antworten, wird an dieser Stelle dringender Handlungsbedarf gesehen. Diese Aussage bestätigt meine Recherche in Punkt 3.1

dieser Arbeit „Auswirkungen auf das Pensionssystem“. Widmet man sich dieser Thematik intensiver, erhält man aus Printmedien und dem Netz unzählige unterschiedliche Aussagen zur Sicherheit des Pensionssystems, ganz egal ob es sich um staatliche Institutionen, um Politiker, um Journalisten, Wissenschaftler etc. handelt. Wie soll hier die Bevölkerung Vertrauen aufbauen können, wenn sie nicht weiß, auf welche Aussagen Verlass ist?

Die nächste Frage zielt genau in diese Richtung und zeigt erste Handlungsfelder der Politik auf.

Frage 9: Muss von der Politik in den folgenden Bereichen mehr getan werden?

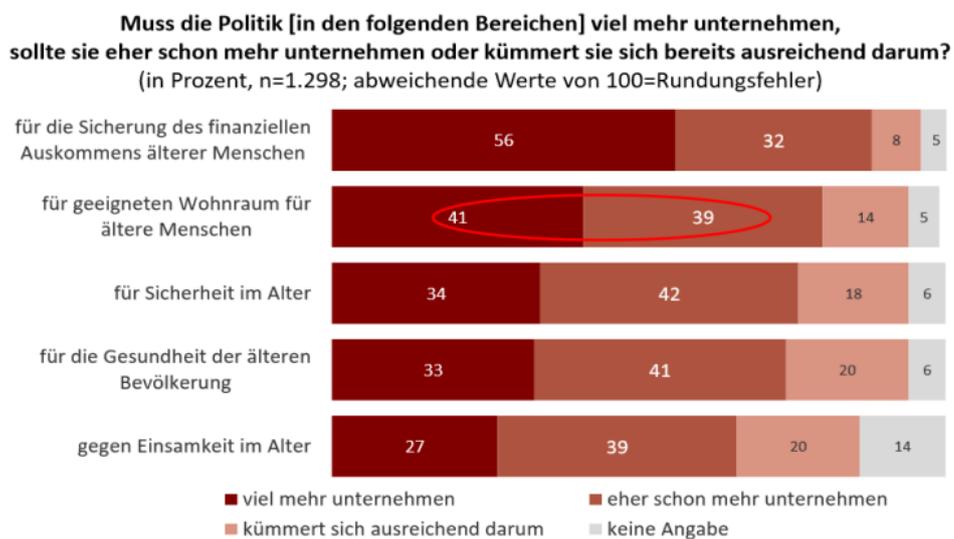


Abbildung 12: Wo sollte mehr getan werden?

88 % der Befragten sehen die Sicherung des finanziellen Auskommens älterer Menschen, immer noch 80 % den geeigneten Wohnraum für ältere Menschen als wichtige Handlungsfelder für die Politik.

Die nächsten Fragen zielen noch stärker auf das Thema „Wohnen im Alter“ ab.

Frage 10: Wie möchten Sie später einmal wohnen, welcher der beiden Aussagen stimmen Sie eher zu?

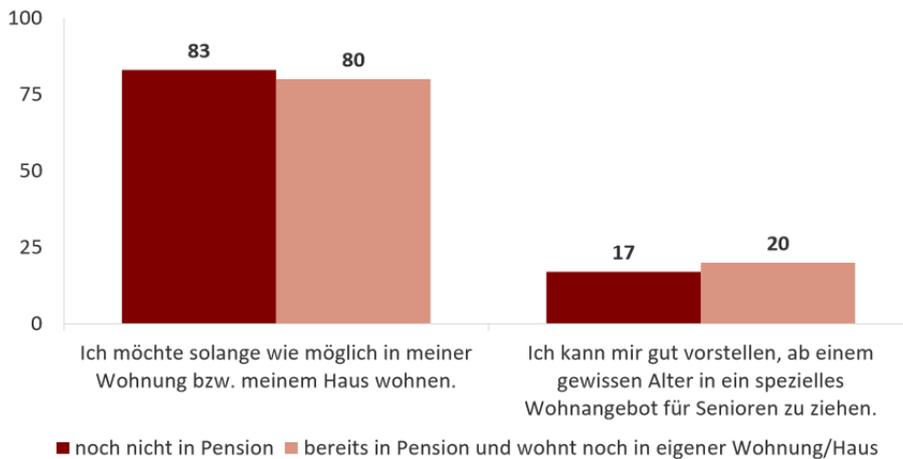


Abbildung 13: Gewünschte Wohnform

Egal ob in Pension oder noch nicht – die Menschen wollen solange wie möglich in der eigenen Wohnung bleiben. Nur höchstens jeder Fünfte würde ein spezielles Wohnangebot für Senioren bevorzugen. Professor Filzmaier hat bei dieser Frage darauf hingewiesen, dass hier nicht konkret das Seniorenheim gefragt wurde.

Bei der Abschlussfrage kommen noch zwei wesentliche Aussagen ans Tageslicht.

Frage 11: Wie wichtig wäre es für Sie, dass Ihre neue Unterkunft die folgenden Eigenschaften erfüllt?

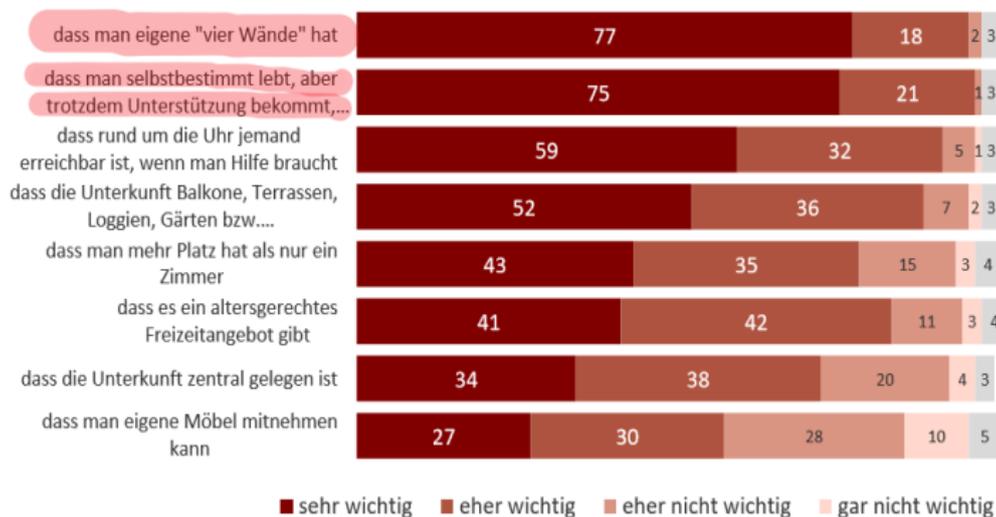


Abbildung 14: Eigenschaften einer Altersunterkunft

Die Ergebnisse der letzten Frage zeigen, dass man im Alter gerne weiterhin seine eigenen vier Wände haben möchte, so selbstbestimmt wie nur irgendwie möglich leben möchte und nur bei Bedarf Unterstützung bekommen möchte.

Diese Erkenntnisse geben wichtige Antworten auf meine Fragestellung in der Masterthese. Es kommt deutlich heraus, dass das Thema Alter die österreichische Bevölkerung beschäftigt, sie Sorge hat, dass sich das Leben im Alter in Zukunft verschlechtern wird, sie sich schlecht informiert fühlt und das Vertrauen in die Politik verloren hat. Gleichzeitig möchte die Bevölkerung in den eigenen vier Wänden alt werden. Solange es möglich ist möchte die Bevölkerung im Alter selbstbestimmt leben und trotzdem Unterstützung bekommen falls sie einmal notwendig ist.

4. Immobilienbesitz und Verschuldung österreichischer Haushalte

Den größten Teil des Vermögens privater Haushalte stellen Immobilien und Grundbesitz dar. Gleichzeitig machen die damit verbundenen Hypothekarkredite den größten Teil der Verpflichtungen privater Haushalte aus²².

4.1 Immobilienbesitz

Während das Geldvermögen privater Haushalte seit 2010 nur gering, nämlich real um 5 % auf 610 Milliarden Euro wuchs, erhöhte sich das Immobilienvermögen im Vergleichszeitraum um 20 % auf 781 Milliarden Euro. Nimmt man die letzten 5 Jahre so stieg das Immobilienvermögen sogar um 31 %, also beinahe um das Doppelte der Steigerung des Geldvermögens²³.

Wie bereits erwähnt liegen in Österreich bei den Eigentumsquoten (gemessen am Hauptwohnsitz) große Unterschiede zwischen den Bundesländern und Wien. So liegt die Eigentumsquote am Hauptwohnsitz in Wien bei gerade einmal 19 %, während sie in anderen Bundesländern bei rund 59 % liegt und somit deutlich höher ist. Interessant wird Immobilieneigentum ab der Altersklasse 30 bis 39 Jahre, in der nächsten Altersklasse von 40 bis 49 steigt der Anteil nochmals deutlich und sinkt erst ab einem Alter von 70 und mehr Jahren wieder ab. Siehe dazu Abbildung 15.

²² Vgl. Österreichische Nationalbank: Geldpolitik und Wirtschaft, Das Immobilienvermögen privater Haushalte, https://www.oenb.at/Geldpolitik/schwerpunkt_immobilienmarktanalyse.html abgefragt am 12.1.2019

²³ Vgl. Die Presse: Geldvermögen privater Haushalte wächst nur gering vom 24.10.2016, <https://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/5107353/Geldvermoegen-privater-Haushalte-waechst-nur-gering> abgefragt am 12.1.2019

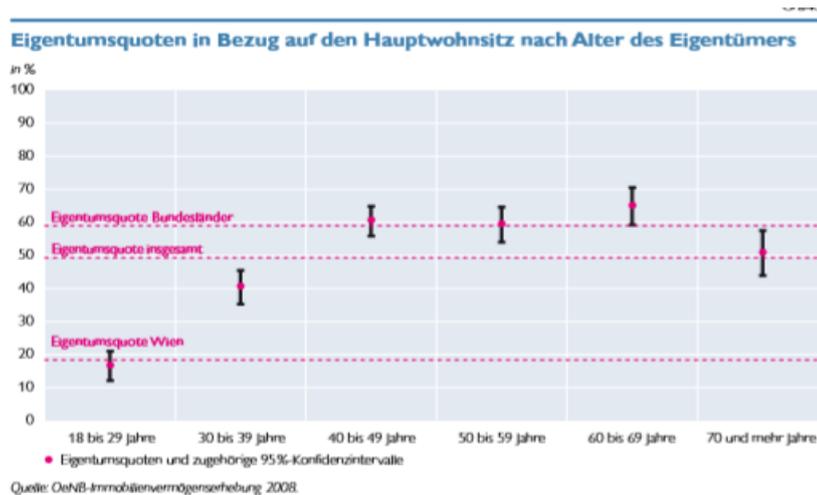


Abbildung 15: Eigentumsquoten in Bezug auf Hauptwohnsitz und Alter

Einen weiteren gravierenden Unterschied erkennt man beim Immobiliensitz verglichen nach der jeweiligen Berufsstellung wie in Abbildung 16 folgt:

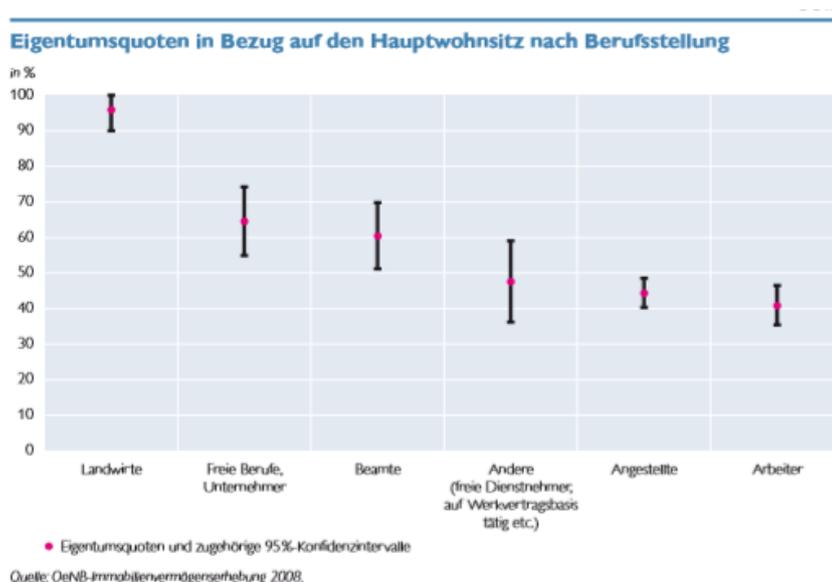


Abbildung 16: Immobilienvermögenserhebung

Bezogen auf die Haushaltsgröße steigt die Eigentumsquote in Österreich mit der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen deutlich an. Beim Übergang von Ein- auf Zwei-Personen-Haushalte ist der Anstieg der Eigentumsquote von 35 % auf 54 % mehr als beachtlich. Erwartungsgemäß liegt die höchste Eigentumsquote mit rund 67 % bei den größten Haushalten. Weiters steigen die Eigentumsquoten mit zunehmendem Haushaltsnettoeinkommen. Dieser Zusammenhang ist in Wien am stärksten ausgeprägt.

4.2 Verschuldung österreichischer Haushalte

Im Laufe ihres Lebens sind Menschen bereit sich aus unterschiedlichen Gründen zu verschulden. Den größten Teil dieser Schulden nehmen private Haushalte für die Finanzierung einer Immobilie auf. Weitere Gründe für die Aufnahme von Schulden sind Aus- und Weiterbildungskosten, der Kauf eines PKWs oder die Deckung der Lebenskosten.

In Österreich gab es lange Zeit nur wenige Mikrodaten zur Verteilung von Verbindlichkeiten. Im Rahmen der Household Finance and Consumption Survey (HFCS) wurden erste Erhebungen im Jahre 2010/2011 durchgeführt, 2014/2015 fanden diese schon detaillierter statt. Anhand dieser Daten kann die OeNB Analysen zur Verschuldung privater Haushalte in Österreich durchführen²⁴.

Kreditgeber der privaten Haushalte sind vorrangig kommerzielle Banken, gefolgt von den Bausparkassen. Kleinere Anschaffungen werden mit Darlehen innerhalb der Familie finanziert.

Für den rechtlichen Rahmen sind Kreditverträge an Privatpersonen in diversen Gesetzen geregelt. Das beginnt beim Allgemein Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), dem Verbraucherkreditgesetz (VKrG), dem Hypothekendarlehensgesetz (HypBG), dem Pfandbriefgesetz (PfandbriefG), dem Bankwesengesetz (BWG) und dem Bausparkassengesetz (BausparkG).

Ende 2016 betrug die Verschuldung der privaten Haushalte in Österreich ca. 90 % des netto verfügbaren Jahreseinkommens aller Haushalte und lag somit gleichauf mit Deutschland. Auch mit einer Pro-Kopf Verschuldung von rund EUR 21.000,-- lagen die österreichischen Haushalte gleichauf mit Deutschland.

²⁴ Vgl. Österreichische Nationalbank: Statistiken, Sonderheft zur Verschuldung der privaten Haushalte in Österreich, Juni 2018, <https://www.hfcs.at/publikationen/oenbpublikationen.html> abgefragt am 14.01.2019

Verschuldung der privaten Haushalte

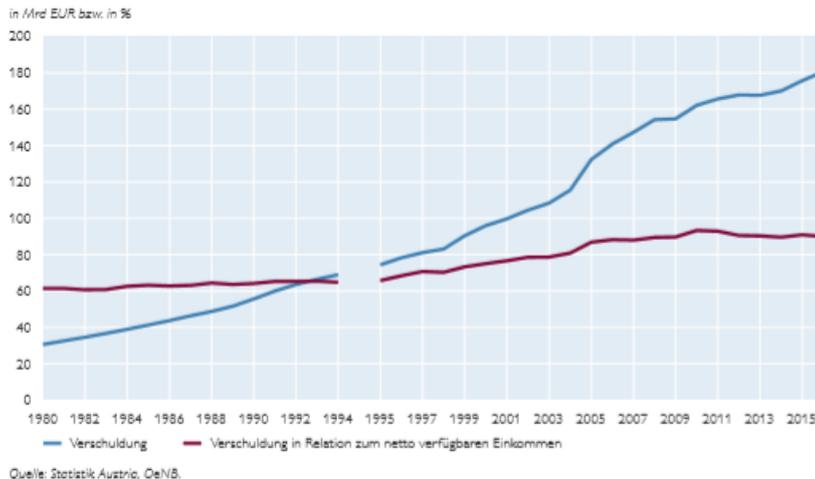


Abbildung 17: Verschuldung der privaten Haushalte

Die Abbildung 17 zeigt, dass sich die private Verschuldung und das verfügbare Haushaltseinkommen bis 1995 gleichläufig entwickelten, anschließend kam es zu einer stärkeren Verschuldung. Ein Grund für den Anstieg ist auf den im westeuropäischen Vergleich relativ hohen Anteil an Fremdwährungskrediten zurückzuführen. Besondere Auswirkungen hatten die Bewertungen in den Jahren 2008, 2010 und 2015, weil hier die Aufwertung des Schweizer Frankens zu einer Zunahme der in Euro erfassten Verschuldung führte²⁵. Ab dem Jahre 2008 fiel der Anteil an Fremdwährungskrediten durch die von der Finanzmarktaufsicht (FMA) geführten Maßnahmen, wie z.B. die höhere Eigenkapitalhinterlegung der Banken für Fremdwährungskredite. Im Jahr 2016 waren noch ca. EUR 21 Mrd Fremdwährungskredite ausständig, von denen ca. EUR 17 Mrd endfällig waren, was sich dementsprechend auf die Verschuldung auswirkte. Die äußerst restriktive Fremdwährungspolitik der OeNB zeigt weiterhin ihre Wirkungen. Im September 2018 betrug der Fremdwährungsanteil an den Wohnbaukrediten 12,3 % und ist somit um weitere 2,4 Prozentpunkte geringer als vor Jahresfrist. Bei den endfälligen Fremdwährungskrediten wurden Tilgungsträger meist in Form von Erlebensversicherungen angespart, die zum Ende der Laufzeit den Fremdwährungskredit tilgten. Durch den sogenannten Leverage-Effekt gingen diejenigen, die bereit waren, so eine Konstruktion aufzunehmen, davon aus, dass sie aufgrund des höheren Ertrags des Tilgungsträgers und den niedrigeren Zinsen der

²⁵ Vgl. Österreichische Nationalbank: Statistiken Sonderheft Juni 2018, Verschuldung der privaten Haushalte in Österreich, S. 7, <https://www.hfcs.at/publikationen/oenbpublikationen.html> abgefragt am 14.01.2019

Finanzierung entsprechend Geld sparen bzw. verdienen konnten. Leider wurde hier oft nicht bedacht, dass aufgrund des Wechselkursrisikos der Fremdwährung bzw. des Zinsrisikos gegenüber dem Euro das Ganze auch nach hinten losgehen kann²⁶.

Aufgrund der hohen Nachfrage an Fremdwährungskrediten zu Beginn des Jahrtausends verringerte sich der Anteil an Bauspardarlehen auf unter 10 % der gesamten Verschuldung und liegt 2016 nur noch bei 8,6 %. Beliefen sich im Jahr 2000 die ausstehenden Wohnkredite bei 12 % des gesamten Immobilienvermögens, so stieg diese Quote trotz der beachtlichen Preissteigerungen der Immobilien nach der Finanzkrise auf 16 %.

Die Abbildung 18 zeigt die absolute Steigerung der Verschuldung der privaten Haushalte. Trotzdem ist die Tendenz des Verhältnisses Wohnkredite zu Immobilienbesitz fallend.

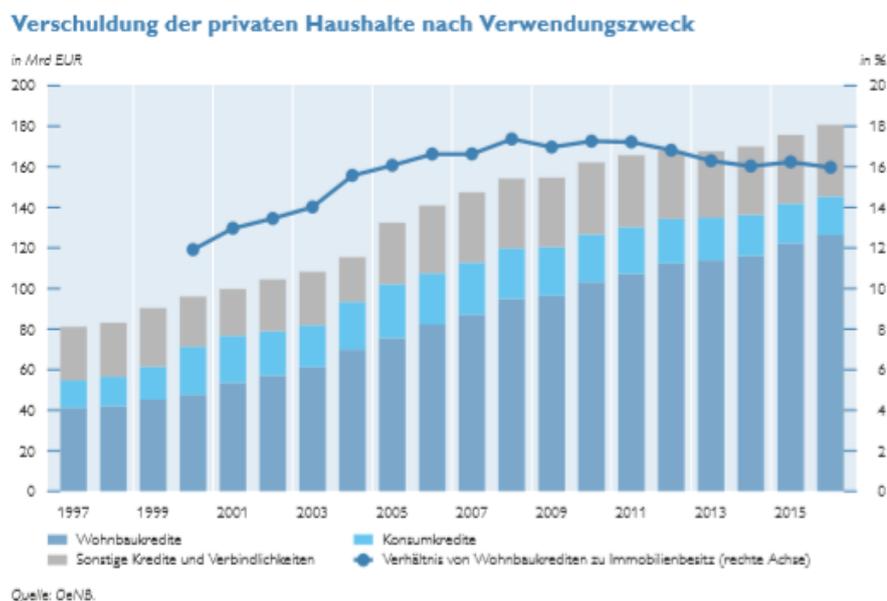


Abbildung 18: Verschuldung der privaten Haushalte nach Verwendungszweck

Mit ein Grund für den anhaltenden Trend am Immobilienmarkt ist die Tatsache, dass die Zinssätze für Hypothekarkredite in den letzten zehn Jahren deutlich gefallen sind. Im Jahr 2008 lagen die Zinssätze für langfristige Kredite noch bei über 6 %, wohingegen im August 2018 die durchschnittlichen Zinsen für Wohnbalkredite an private Haushalte in Euro bei Zinsbindungsfristen größer 10 Jahren lediglich 2,26 % betragen. In der nachfolgenden Abbildung 19 ist diese Zinsentwicklung deutlich bei

²⁶ Vgl. Österreichische Nationalbank: Immobilien aktuell, Österreich Q4/18, S. 11, <https://www.oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/immobilien-aktuell.html> abgefragt am 12.01.2019

der Kreditbelastung der Haushalte ersichtlich. Trotz steigender Wohnbaukreditvolumina in den letzten 10 Jahren fallen die Zinsausgaben sehr deutlich.

Die Verbindlichkeiten der Privaten Haushalte betragen im Jahr 2016 EUR 178,1 Mrd. Davon entfielen EUR 126,2 Mrd. oder 71 % auf Wohnbaukredite. Der Rest verteilt sich auf Konsumkredite, sonstige Kredite und sonstige Verbindlichkeiten. Die Höhe der Verbindlichkeiten lag zehn Jahre zuvor, also im Jahr 2006 noch bei EUR 139,9 Mrd. und davon die Wohnbaukredite bei EUR 82,2 Mrd. was einer Veränderung in den zehn Jahren von 65,1 % entspricht.

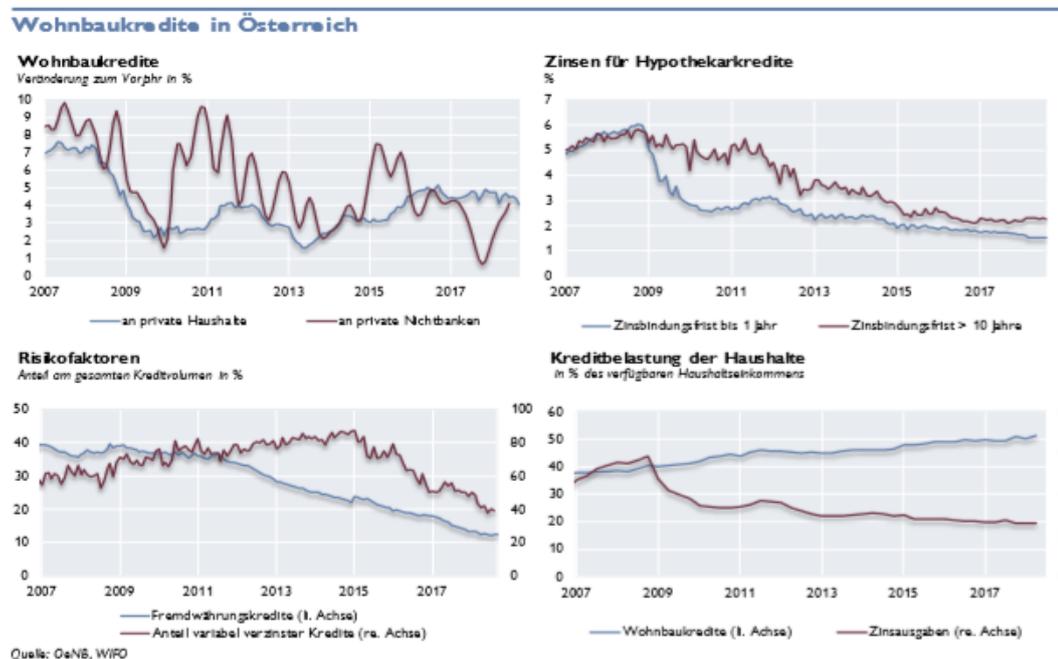
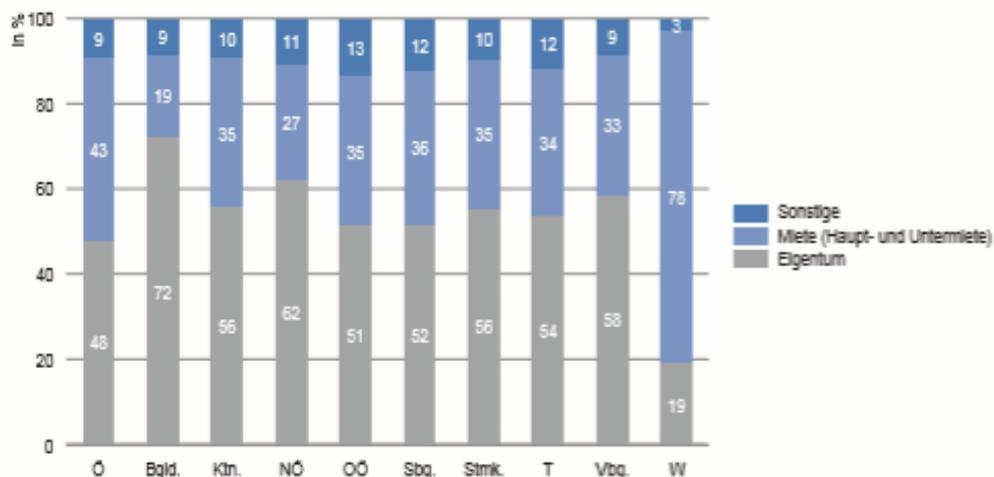


Abbildung 19: Wohnbaukredite in Österreich

5. Wohnen in Österreich

Die nachfolgende Abbildung 20 zeigt wie folgt: Von den insgesamt 3,89 Millionen Hauptwohnsitzwohnungen in Österreich wurden im Jahr 2017 knapp die Hälfte (48 %) in Eigentum (Haus oder Wohnung) und 43 % in Haupt- oder Untermiete bewohnt. Die restlichen 9 % entfallen auf mietfreie Wohnverhältnisse. Auffallend sind die Unterschiede in den einzelnen Bundesländern. Leben in Wien 78 % der privaten Haushalte in Miete, so liegt dieser Anteil im Burgenland bei lediglich 19 % und in den restlichen Bundesländern bei +/- 30 %²⁷.

Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland
Percentage of owner-occupied and rented dwellings (main residences) by provinces



Q: STATISTIK.AUSTRIA, Mikrozensus 2017.

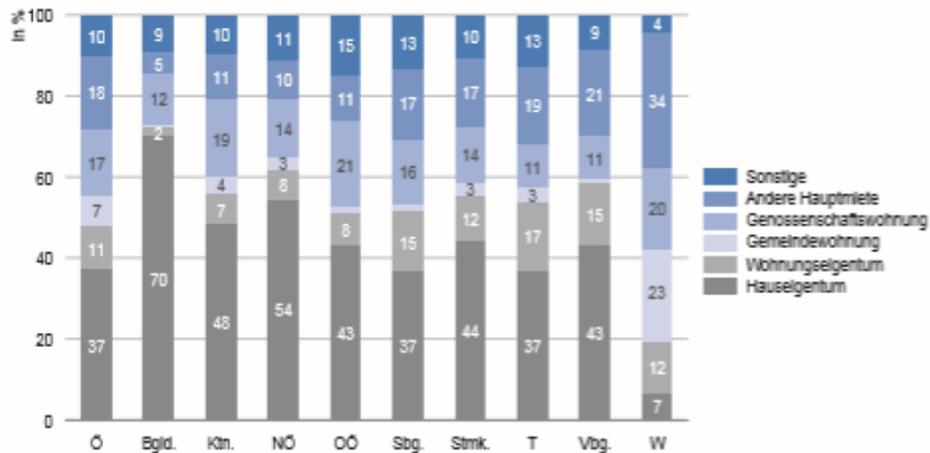
Abbildung 20: Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen

Im Detail betrachtet (siehe Abbildung 21), wird deutlich, dass ein Großteil der Eigentumsquote auf „Hauseigentum“ zurückzuführen ist (37 %), nur ein geringer Teil entfällt auf Wohnungseigentum (11 %). Das Mietsegment wird in verschiedene Arten von Hauptmietwohnungen unterteilt. Hier liegt der österreichische Gesamtdurchschnitt an Gemeindewohnungen bei 7 %, an Genossenschaftswohnungen bei 17 % und an sonstigen Hauptmietwohnungen bei 18 %. Auch hier ist wieder beachtenswert, wie stark die regionalen Unterschiede ausfallen. In Wien beispielsweise liegt der Anteil an Gemeindewohnungen sogar bei

²⁷ Vgl. Statistik Austria, Wohnen, https://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/7/index.html?includePage=detailedView&actionName=Wohnen&pubId=530 S. 21 abgefragt am 07.01.2019

23 %, jeder fünfte Wiener wohnt in einer Genossenschaftswohnung und ein Drittel in einer sonstigen Hauptmietwohnung²⁸.

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland
Tenure status of dwellings (main residences) by provinces



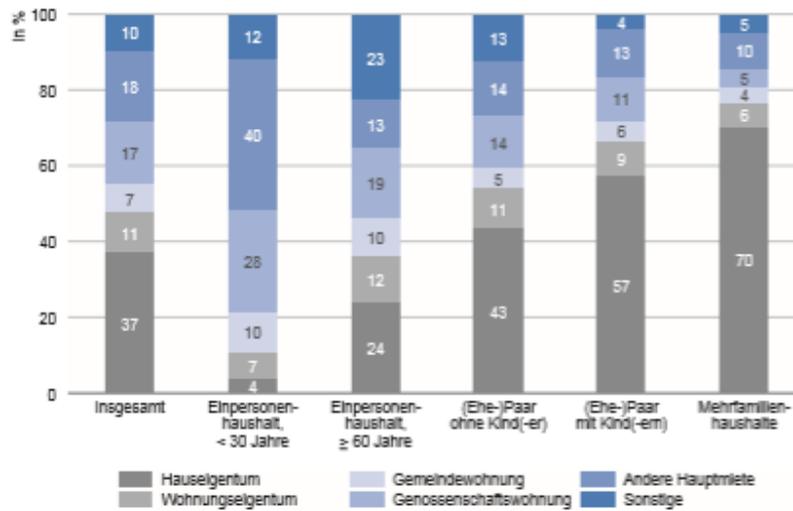
© STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus 2017. - Gemeindeförderung: erhöhte Schwankungsbreite für das Burgenland und Vorarlberg.

Abbildung 21: Aufteilung nach Rechtsverhältnissen der Hauptwohnsitzwohnungen

Abbildung 22 zeigt den steigenden Eigentumsanteil bei Paaren und Familien.

²⁸ Vgl. Statistik Austria, Wohnen, https://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/7/index.html?includePage=detailedView&actionName=Wohnen&pubId=530 S. 22 abgefragt am 07.01.2019

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen insgesamt und nach ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp
Tenure status of dwellings (main residences) by type of household



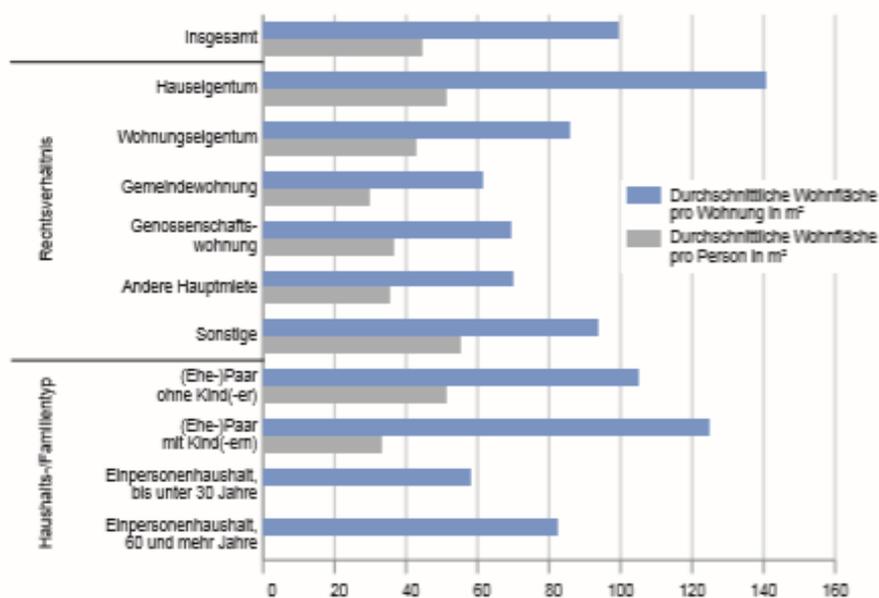
Q: STATISTIK.AUSTRIA, Mikrozensus 2017. - Mehrfamilienhaushalte: erhöhte Schwankungsbreite.

Abbildung 22: Aufteilung nach ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp

Abbildung 23 zeigt auf, dass Familienhaushalten (Paaren) mit Kind(ern) durchschnittlich 125 m² große Wohnungen zur Verfügung stehen, was 33 m² pro Person entspricht. Jungen alleinlebenden Personen stehen 58 m², älteren alleinlebenden Personen dafür über 80 m² zur Verfügung. Die durchschnittliche Wohnraumanzahl liegt bei 4 Räumen pro Wohnung, demnach stehen pro Person 1,8 Räume zur Verfügung.

Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung und pro Person nach Rechtsverhältnis und ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp

Average living space per dwelling (main residences) and per person by tenure status and type of household

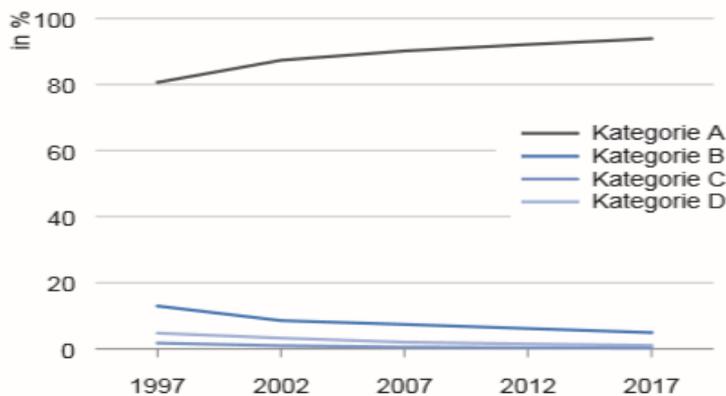


Q: STATISTIK.AUSTRIA, Mikrozensus 2017.

Abbildung 23: Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung und pro Person

Zum Abschluss möchte ich in diesem Kapitel noch die Entwicklung der Ausstattungskategorie aufzeigen (siehe Abbildung 24). Mittlerweile weisen knapp 94 % aller Hauptwohnsitzwohnungen eine Ausstattungskategorie A auf, d.h. sie verfügen über Bad/Dusche, WC und Zentralheizung (oder eine gleichwertige, fest installierte Heizung). Der Anteil an Wohnungen der Ausstattungskategorie B, also mit Badegelegenheit, WC und Einzelofenheizung liegt bei 4,9 %. Verschwindend klein ist mittlerweile der Anteil an Wohnungen der Kategorie C (0,2 %) und D (1 %) ²⁹.

Ausstattungskategorie der Hauptwohnsitzwohnungen (1997 bis 2017)
Equipment category of dwellings (main residences, 1997 to 2017)



Q: STATISTIK AUSTRIA, Mikrozensus. - Zeitreihenbruch 2003/4 wegen Erhebungsumstellung.

Abbildung 24: Ausstattungskategorie der Hauptwohnsitzwohnungen von 1997-2017

5.1 Wohntrends in Österreich

Die Wohntrends und Lebenssituationen in Österreich sind mit dem Wort Flexibilität eng verbunden. Durch die sich laufend verändernden sozialen, familiären und beruflichen Gegebenheiten sind die Menschen heute mehr gefordert, ihr persönliches Lebens- und Wohnumfeld laufend anzupassen. Somit findet das menschliche Grundbedürfnis nach Gestaltbarkeit und Regulation stärker seinen Ausdruck.

Die Ansprüche und die Bedürfnisse an die persönliche Wohnsituation unterscheiden sich maßgeblich in der Bedeutung der Wohnung. Ist die Wohnung der Hauptlebensort, wo ein Großteil der Zeit verbracht wird oder lediglich der Rückzugsort, während sich das „wahre Leben“ am Arbeitsplatz und an öffentlichen

²⁹ Vgl. Statistik Austria, Wohnen, https://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/7/index.html?includePage=detailedView&actionName=Wohnen&pubId=530 S. 28 abgefragt am 09.01.2019

Orten wie Freizeiteinrichtungen abspielt? Diese beiden Nutzungsvarianten sind heute von einer deutlich höheren Variabilität geprägt als früher³⁰.

Ein steter Wandel in Bezug auf den Platzbedarf kann über den gesamten Familienzyklus betrachtet werden. In den ersten Jahren, wenn die Paare noch kinderlos ihr Leben verbringen, benötigen sie auch weniger Platz. Diese Phase wird immer länger und kann sich durchaus über viele Jahre erstrecken, da die Paare erst später Kinder bekommen. Aber nicht nur die vorelterliche Phase hat sich ausgedehnt, sondern auch die Nachelterliche. Ab dem Zeitpunkt der Geburt eines Kindes stellt sich relativ zeitnah die Frage nach einem eigenen Raum für das Kind, wo es schlafen, spielen, lernen und arbeiten kann. Je nach Anzahl der Kinder ist für ca. zwei Jahrzehnte Bedarf an mehr Wohnraum und Rückzugsräumen für einzelne Familienmitglieder gegeben. Ab dem Zeitpunkt, wo die Kinder das Elternhaus verlassen, sinkt auch der Platzbedarf sehr rasch wieder ab.

Die Bedürfnisse der Menschen ändern sich natürlich im Laufe eines Lebens. Ist in jungen Jahren noch das Spielzimmer mit Abenteurerecke im Vordergrund, so ist das Thema Barrierefreiheit im zunehmenden Alter stärker im Fokus. Mit fortgeschrittenem Alter ist die Wohnung vermehrt der Hauptlebensort/Lebensmittelpunkt, der durch die gestiegene Lebenserwartung deutlich länger benötigt wird.

Viele Grundrisse lassen auch heute noch die Ausrichtung an der Kleinfamilie des postindustriellen Zeitalters erkennen. Doch gerade hier benötigt es künftig Wohnraum, der sich individuell anpassen lässt. Eine Möglichkeit wird hier in flexiblen Grundrisskonzepten gesehen bzw. in der „gebauten Flexibilität“. Darunter versteht man verschiebbare Wände, zusammenlegbare Wohneinheiten, die aber auch wieder getrennt werden können.

Auch die Bedürfnisse von Singles, kinderlosen Paaren und Eltern sind sehr unterschiedlich. Die Veränderung von Singles zu kinderlosen Paaren ist nicht so groß wie dann von kinderlosen Paaren zu werdenden Eltern. Das liegt daran, dass die Bedürfnisse der Kinder und der Erwachsenen stärker voneinander abweichen.

Nicht zu unterschätzen ist die doch große Anzahl an alleinerziehenden Eltern. Hier besteht der Anspruch an die passende Wohnung, dass sie leistbar ist, idealer Weise

³⁰ Vgl. ssoar: Lebenssituationen und Wohntrends in Österreich, Kapitel 4, <https://www.ssoar.info/ssoar/handle/document/58009> abgefragt am 14.01.2019

liegt sie zentral oder zumindest in der Nähe von öffentlichen Verkehrsmitteln. Optimal ist natürlich eine in unmittelbarer Nähe liegende Kinderbetreuungseinrichtung.

Ganz anders gelagert sind wiederum die Wohnbedürfnisse von Patchworkfamilien, wo es zu einer sich ständig ändernden Anzahl an Personen in der Wohnung kommt. Meist wird hier am Wochenende mehr Platz benötigt, da noch Kinder aus erster Ehe anwesend sind. Umso wichtiger ist hier die flexible Gestaltungsmöglichkeit.

Schwierig wird die Situation bei Großfamilien, die drei oder mehr Kinder haben. Durch die Größe der Familie wird dementsprechend Platz benötigt, der allerdings auch mit mehr Kosten verbunden ist. Gerade bei Großfamilien ist das Thema Kosten und somit leistbares Wohnen wesentlich. Nicht zu unterschätzen, dass Kinder, die in beengten Wohnverhältnissen aufwachsen auch mit maßgeblichen Entwicklungshemmungen konfrontiert sein können³¹.

Einen weiteren Punkt sehe ich darin, dass sich die Gesellschaft vom „Besitzen“ zum „Teilen“ entwickelt hat. War früher in jungen Jahren das Bestreben nach der ersten Wohnung, dem ersten Auto ein ganz wichtiger Punkt im Leben, so hat sich diese Sichtweise verändert. Hier gibt es erfolgreiche Konzepte zum Thema „Sharing“ z.B. Car-Sharing oder auch verschiedenste Tauschplattformen.

Dieser Trend wird auch im Wohnbereich Einzug halten. Die Zukunft richtet sich hier nach dem ökologischen und ökonomischen Prinzip der Teilung. Die Architektur wird sich bei Wohnanlagen auf großzügige Gemeinschaftsflächen, Schwimmbäder, Fitnessstudios, Dachgärten, Küchenstudios und Co-Working-Spaces konzentrieren. Somit stehen diese Wohnanlagen der Zukunft nicht mehr dem einzelnen Menschen zur Verfügung und bieten diesem ein Maximum an Raum. Vielmehr geht diese Entwicklung hin zum Komfort für alle. In Zeiten, wo Grundflächen und Wohnraum begrenzt und teuer sind, ein absolut sinnvolles Konzept.

Eine der Herausforderungen für die Zukunft ist das Thema Barrierefreies Wohnen und die Versorgung von älteren Menschen. Aus einer Umfrage, durchgeführt von der Universität Wien und dem Forum Silver Living, am 21.03.2019 zur Verfügung gestellt, geht hervor, dass ältere Menschen „die magischen 3 S“, nämlich Sicherheit, Sozialisation und Selbstbestimmung als Hauptantriebskraft für sich sehen. ³²

³¹ Vgl. ssoar: Lebenssituation und Wohntrends, Kapitel 5, S. 44

<https://www.ssoar.info/ssoar/handle/document/58009> abgefragt am 14.01.2019

³² Vgl. Homepage Silver Living/Forum 21.03.2019/Präsentation „Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren abgefragt am 15.01.2019

Doch genau hier liegen die Ängste der älter werdenden Gesellschaft. Nämlich durch die eingeschränkte Mobilität, die zunehmende soziale Isolation, mögliche Versorgungsengpässe und die Abhängigkeit von anderen Personen. Speziell am Land ist es für ältere und pflegebedürftige Menschen wesentlich schwieriger als in der Stadt. Dazu kommt die zunehmende Abwanderung der jungen Generation in den städtischen Raum.

Das klassische Seniorenheim hat längst ausgedient und wird schon lange nicht mehr als die ideale Lösung angesehen. Vielmehr geht der Trend des Zusammenlebens in das Mehrgenerationenwohnen, das besonders die soziale Einbindung für ältere Menschen ermöglicht.

5.2 Wohnen im Alter

Durch die steigende Lebenserwartung bekommt auch das Thema „Wohnen im Alter“ einen immer größer werdenden Stellenwert. Damit verbunden steht auch die Politik vor großen Herausforderungen, wie zum Beispiel dem steigenden Pflegebedarf.

In einer computerunterstützten Online-Befragung, bei der 1033 Befragte ab einem Alter von 14 Jahren in der Region Deutschland zur Frage: „Was sind ihre wichtigsten Wünsche für das Alter?“ interviewt wurden, zählten „Gesund, fit bleiben“, „kein Pflegefall werden“ und „im eigenen Zuhause leben“ zu den Top 3 Wünschen. Näheres dazu in Abbildung 25.

In ihrem Vortrag beim Silver Living Forum am 18.03.2019 in der Universität Wien erläuterte Frau Prof. Dipl.-Inf. Birgit Wilkes, die Leiterin des Instituts für Gebäudetelematik an der Technischen Hochschule Wildau in Deutschland diese Wünsche näher.

Ab dem Pensionsalter wird die Wohnung immer mehr zum zentralen Lebensmittelpunkt. Das selbständige Wohnen in der eigenen Wohnung stellt nach wie vor die verbreitetste und beliebteste Wohnform für ältere Menschen dar.



Quelle: Senicur Altenpflege. Was sind Ihre wichtigsten Wünsche für das Alter?

Abbildung 25: "Was sind Ihre wichtigsten Wünsche im Alter?"

Im Jahr 2015 erörterte die Gesobau AG, als eines von sechs kommunalen Wohnbauunternehmen in Berlin mit mehr als 37.000 verwalteten Wohnungen, in einer Mieterbefragung das Thema „Was wollen ältere Mieterinnen und Mieter?“ Die Antworten waren rasch gefunden:

„Ich will, dass meine Wohnung auf mich aufpasst.“

„Ich möchte in meiner gewohnten Umgebung alt werden.“

„Altersgerecht wohnen heißt, ganz normal wohnen.“

„Man wird älter und vergesslicher, es ist wichtig, dass man sich absichert.“

GESOBAU-Mieterbefragung 2015



Quelle: GESOBAU AG

Abbildung 26: Was wollen ältere Mieterinnen und Mieter

Auch aus dieser Auswertung geht sehr deutlich der Wunsch nach dem Verbleib in der eigenen Wohnung hervor.

Am häufigsten sind die Menschen im Alter mit Einschränkungen der Sinneswahrnehmung, Bewegungseinschränkungen und kognitiven und geistigen Einschränkungen konfrontiert.

Durch die Weiterentwicklung der Technologie ist es mittlerweile mit relativ einfachen Mitteln möglich, den älteren Menschen den Verbleib in den eigenen vier Wänden, solange sie die körperliche und geistige Fitness haben, zu vereinfachen.

Anhand einer Musterwohnung der Gesobau AG möchte ich diese technischen Möglichkeiten aufzeigen.



Bildquelle: GESOBAU AG

Abbildung 27: Musterwohnung Pflegequartier

Der „Alles-Aus-Schalter“ am Ausgang der Wohnung als Hotelcard-Schalter bzw. am Bett als normaler Schalter vermittelt den Bewohnern die nötige Sicherheit. Schaltbare, farblich abgesetzte Steckdosen, die über Schalter, Fernbedienung oder „Alles-Aus-Schalter“ geschaltet werden können, erleichtern genauso wie die frei positionierbaren Funklichtschalter das tägliche Leben. Diese Funklichtschalter beleuchten z.B. den Weg vom Nachttisch über den Flur bis ins Bad mit einem Schalterdruck. Blendfreie Lichtwege vermeiden Helligkeitsunterschiede und damit die Sturzgefahr in der Wohnung. Durch den Einsatz einer Sensormatte, die erkennt, ob und wann die Bewohnerin oder der Bewohner in der Nacht aufsteht, kann je nach Anwendung eine Reaktion erfolgen (z.B. Licht an, Notfallmeldung usw.). Ein Herdsensor überwacht die Temperatur der Kochplatten und die Bewegung vor dem

Herd. Wurde der eingeschaltete Herd länger nicht bedient, schlägt der Sensor Alarm, reagiert der Bewohner nicht, so wird der Herd abgeschaltet.

Diese altersgerechten Assistenzsysteme für ein umgebungsunterstütztes, gesundes und unabhängiges Leben, auch Ambient Assisted Living oder AAL genannt, können dazu beitragen, den Alltag sicherer und angenehmer zu gestalten und dabei helfen, möglichst lange ein selbständiges, selbstbestimmtes sowie sozial integriertes Leben zu führen³³.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Anwendung und Anforderung an diese Systeme sind eine einfache Bedienung, sodass Menschen jeden Alters diese Technik beherrschen können. Die Technik muss nützlich sein, d.h. sie soll Probleme und Ängste der Anwender lösen.

Damit auch im Alter ein Teilhaben am sozialen Leben möglich ist, reicht die altersgerechte Wohnung alleine nicht aus. Hier kommt es genauso auf das Umfeld, nämlich das Wohnhaus bzw. das Quartier an. Mittlerweile gilt im Neubau Barrierefreiheit als selbstverständlich, jedoch muss man sich im Altbau die Frage stellen, ob etwa ein nicht vorhandener Lift oder ein fehlender barrierefreier Zugang zur Wohnung nachgerüstet oder adaptiert werden kann um den Anforderungen der Bewohner zu entsprechen oder es besser ist, sich auf die Suche nach einer neuen passenden Wohnung zu begeben.

Um am sozialen Leben teilnehmen zu können, ist die entsprechende Mobilität im Umfeld Voraussetzung. Wichtig ist die Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung und der notwendigen Allgemeinflächen, wie etwa Postkästen, aber auch die Möglichkeit in der Anlage Abstellflächen z.B. für den Rollator vorzufinden, ist unabdingbar.

Wenn die körperliche und geistige Fitness nachlässt, besteht in weiterer Folge die Möglichkeit, Betreuung und Pflege durch einen „mobilen Dienst“ in der eigenen Wohneinheit in Anspruch zu nehmen. Diese Unterstützung kann Hilfe im Alltag bieten, z.B. Reinigungsdienste, Einkaufen, Wäscheservice, Unterstützung bei der Körperpflege. Die „Hauskrankenpflege“ umfasst die Pflege durch Fachkräfte und die Beratung von Angehörigen. Die Stadt Wien bietet eine Betreuung zu Hause bis zur Pflegestufe 3 an, darüber hinaus wird der Umzug in ein Pflegeheim nahegelegt³⁴. Hier

³³ Vgl. [Gesundheit.gv.at](https://www.gesundheit.gv.at): Öffentliches Gesundheitsportal Österreichs, AAL, <https://www.gesundheit.gv.at/leben/altern/wohnen-im-alter/inhalt> abgefragt am 12.01.2019

³⁴ Vgl. Fonds soziales Wien: Pflege und Betreuung,

werden Patienten aus Krankenhäusern und ältere Menschen, die durch die Familienpflege oder ambulante Hilfsangebote nicht mehr ausreichend versorgt werden können, untergebracht. Da die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt, sind Wartezeiten von mehreren Jahren allgegenwärtig.

Wenn die Aufnahme in Pflegeheime zunehmend auf Menschen höherer Pflegestufen beschränkt wird und die Pflege durch nahe Angehörige vor Ort an ihre Grenzen stößt, können zukünftig vermehrt kostengünstige Alternativen speziell für Menschen mit geringem Pflegebedarf gewählt werden. Somit gewinnt die Form des Betreuten Wohnens für Seniorinnen und Senioren zunehmend an Interesse.

Wikipedia versteht unter dem Begriff „Betreutes Wohnen“ jene Wohnformen, in denen Menschen Unterstützung finden, die je nach Lebenssituation unterschiedliche Formen der Hilfe benötigen. Eine besondere Ausprägung ist das „Betreute Wohnen für ältere Menschen“, die nicht zwangsläufig einen ausgeprägten Hilfe-, Betreuungs- und/oder Pflegebedarf haben, jedoch in einer Wohnanlage leben wollen, die neben barrierefreiem Wohnraum eine Reihe von Grundleistungen im Bereich der Sicherheit, der allgemeinen Betreuung und an Unterstützungsleistungen bietet, die zwar kein selbständiges Leben im Alter ermöglichen, aber jedenfalls erleichtern³⁵.

Ein Blick auf die nachstehende Abbildung 28 zeigt die Kostenunterschiede der unterschiedlichen Dienstleistungen deutlich auf. Belaufen sich die Kosten für Pflege- und Betreuungseinrichtungen pro Person in Heimen auf EUR 34.000,-- pro Jahr, so liegen diese beim Betreuten Wohnen bei EUR 18.000,-- Zieht man hier noch die Eigenleistungen von betreuten und unterhaltspflichtigen Personen ab, so liegen die Nettokosten bei Heimen bei EUR 18.000,-- und beim Betreuten Wohnen bei EUR 7.000,--.

Diese Beträge lassen eine dynamische Entwicklung des Segments Betreuten Wohnens erwarten. Derzeit liegt die jährliche Bauleistung Betreuter Wohnungen bei ca. 1.500 Einheiten. Dem Bestand in Österreich von ca. 17.000 Betreuten Wohnungen stehen 69.000 Heimplätze gegenüber³⁶.

<https://www.fsw.at/p/pflege-betreuung> abgefragt am 14.01.2019

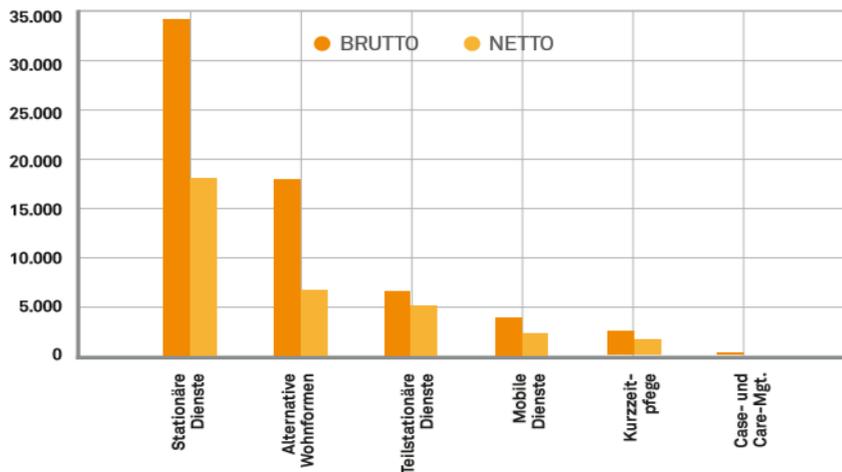
³⁵ Vgl. Wikipedia: Betreutes Wohnen,

https://de.wikipedia.org/wiki/Betreutes_Wohnen abgefragt am 15.01.2019

³⁶ Vgl. Silver Living: Seniorenwohnen, Marktbericht Österreich 2018/2019

KOSTEN VON BETREUUNG UND PFLEGE

in unterschiedlichen Dienstleistungsbereichen



Quelle: Statistik Austria, IIBW

Abbildung 28: Kosten pro Betreuungsfall

Gerade im Alter ist die Gefahr der sozialen Isolation groß. Der Einsamkeit des Ein-Personen-Haushalts kann man durch das Wohnen in einer Senioren-Wohngemeinschaft entfliehen. Diese Form des Wohnens wird vereinzelt privat, aber vor allem von großen Trägerorganisationen angeboten. Das Zusammenleben funktioniert nur zwischen Menschen mit gleichen Interessen und den entsprechenden räumlichen Voraussetzungen. So haben sich Einzelzimmer und große Gemeinschaftsräume, in denen gemeinsame Aktivitäten, wie etwa Kochen, Basteln, Singen veranstaltet werden, bewährt. Die Bewohner haben weiters die Möglichkeit an gemeinsamen Ausflügen oder geselligen Abenden teilzunehmen, jedoch gibt es nicht die Zwänge, die ein Seniorenheim mit sich bringen würde. Für Menschen, die aus körperlichen, seelischen und sozialen Gründen nicht alleine leben können oder wollen, ist dann die Betreute Wohngemeinschaft die nächste Stufe³⁷.

Menschen, die über das nötige Kleingeld verfügen und sich somit Wohnen in bester Lage, bei erstklassigem Komfort und außergewöhnlichem Service leisten können, haben die Möglichkeit den letzten Lebensabschnitt in einer Seniorenresidenz zu verbringen. Die Direktorin der Senioren Residenz Josefstadt, Frau Brigitta Hartl-Wagner berichtete in einer Podiumsdiskussion am 18.3.2019 über die Vorzüge, die

³⁷ Vgl. Gesundheit.gv.at: Öffentliches Gesundheitsportal Österreichs, Wohngemeinschaften, <https://www.gesundheit.gv.at/leben/altern/wohnen-im-alter/wohngemeinschaften> abgefragt am 16.01.2019

eine Seniorenresidenz für alte Menschen bietet und wie die Individualität bis ins hohe Alter erhalten bleiben kann. Dies ist auch auf der Homepage der Seniorenresidenz im Detail erklärt³⁸.

Als letzte Wohnmöglichkeit dieser Arbeit wird noch das „Mehrgenerationen-Wohnen“ angeführt. Wie schon der Name sagt, besteht diese Wohnform aus der Idee, dass mehrere Generationen unter einem Dach gemeinsam leben können. Das bedeutet in der Umsetzung eine Durchmischung von verschiedenen Wohnungstypen für verschiedene Haushaltsformen. Diese Durchmischung sollte am besten vom Erstbezug weg erfolgen, sodann die Wohnform eine Art Dorfgemeinschaftscharakter erhält. Wenn architektonisch möglich, sollte auch eine gewisse Flexibilität durch Zusammenlegen bzw. Trennen von Wohnungen berücksichtigt werden. Diese Form des Zusammenlebens ist in erster Linie für nicht bzw. nur gering pflegebedürftige Personen geeignet³⁹.

5.3 Nachhaltigkeit im Wohnbau

Ein wesentlicher Aspekt, der bisher noch nicht erörtert wurde, ist das Thema Nachhaltigkeit. Wikipedia versteht unter Nachhaltigkeit das Handlungsprinzip zur Ressourcen-Nutzung, bei dem eine dauerhafte Bedürfnisbefriedigung durch die Bewahrung der natürlichen Regenerationsfähigkeit der beteiligten Systeme (vor allem von Lebewesen und Ökosystemen) gewährleistet werden soll⁴⁰. In der Wirtschaft sieht Wikipedia die Lebensdauer von Produkten und hier speziell die erhöhte Haltbarkeit durch Einsatz von hochwertigeren Materialien und Fertigungsverfahren als Verkaufsargument.

Nachhaltige Architektur besinnt sich darauf, dass unsere Ressourcen nicht endlos und freie Flächen in unseren Städten nicht beliebig zu vermehren sind⁴¹. Der bekannte deutsche Architekt Dipl.-Ing. Wolfgang Frey gilt als innovativer Erbauer und Visionär auf diesem Gebiet. Neben zahlreichen Vorträgen auf Kongressen lehrt er auch an diversen Universitäten und gewann mittlerweile zahlreiche Architekturpreise. In seinem Buch „Das Fünf-Finger-Prinzip“ beschreibt er die Grundsätze nachhaltiger Architektur. Zusammengefasst lauten diese Prinzipien:

³⁸ Vgl. Seniorenresidenz Josefstadt: Homepage, <https://www.residenz-josefstadt.at/ueber-uns> abgefragt am 16.01.2019

³⁹ Vgl. Diplomarbeit Wohnen im Alter von Florentin Friedrich Altmann

⁴⁰ Vgl. Wikipedia: Nachhaltigkeit, <https://de.wikipedia.org/wiki/Nachhaltigkeit> abgefragt am 14.01.2019

⁴¹ Vgl. Frey Architekten: Homepage, Nachhaltigkeit in Architektur und Städtebau, <https://www.freyarchitekten.com/nachhaltigkeit/> abgefragt am 15.01.2019

1. Ökologisch (die Ökologie): Verwendung der Materialien ihren natürlichen Eigenschaften entsprechend. In Verbindung mit moderner Bautechnik ist ökologisch nachhaltig und schafft dadurch einen ökonomischen Mehrwert.
2. Leistbar (die Ökonomie): Nur wenn Menschen es sich leisten können, wird es für sie nutzbar. Die Aufgabe des Planers ist es, angemessene Lösungen zu finden, um ein vorgegebenes Anforderungsprofil finanzierbar zu machen.
3. Innovativ (der Gestaltungswille): Wenn wir nur das tun, was wir bereits können, erreichen wir nur das, was wir schon erreicht haben. Es gilt, die Rahmenbedingungen soweit zu beeinflussen und zu erweitern, dass Gestaltungsfreiräume entstehen, in denen neue Lösungen realisiert werden können.
4. Integrativ (die Gesellschaft): Nachhaltige Architektur schafft Lebensräume, in denen gesellschaftliche Integration stattfindet. Der Wille zum gesellschaftspolitischen Engagement und zur gemeinsamen Gestaltung eröffnet neue Chancen für eine aktive Gesellschaft.
5. Lohnend (die Anreizsysteme): Ohne Motivationshilfen sind nachhaltige, innovative Lösungen nicht in die Realität zu überführen. Nur wenn die Aussicht lohnend ist, ist man bereit, über gewohnte Strukturen hinauszugehen und Neues zu wagen⁴².

Nicht nur beim Bau von Wohnhäusern wird gezielt auf Komfort gesetzt. Auch bei der Auswahl der Einrichtung wird in Richtung Nachhaltigkeit gedacht, da diese künftig mehrfach genutzt werden soll. Hier geht der Trend in Richtung möblierten Wohnraum. Das Angebot konzentriert sich auf hochwertige und spezielle Einrichtungslinien, die sich exakt dem Grundriss der Wohnung anpassen und damit für die optimale Nutzung des Raumes sorgen. Man kann online mittels eines eigenen Tools die Möbel auswählen und die Wohnung wird fertig eingerichtet übergeben. Die Möbel werden beim Auszug der Wohnung aufbereitet und der nächste Käufer oder Mieter kann diese wieder nutzen. Somit werden nicht nur Ressourcen gespart, sondern auch wesentlich schnellere und unkomplizierte Übersiedlungen möglich⁴³.

⁴² Vgl. Wolfgang Frey: Das Fünf-Finger-Prinzip, Strategien für eine nachhaltige Architektur, Verlag Herder 2010
<https://www.freyarchitekten.com/pr/uebersicht/publikation-das-fuenf-finger-prinzip> abgefragt am 14.01.2019

⁴³ Vgl. Kreditwesen: Wohntrends der Zukunft, Auf welche Entwicklungen sich die Immobilienwirtschaft einstellen muss,

Dass das Thema Nachhaltigkeit einen immer größeren Stellenwert im Immobiliengeschäft bekommt, möchte ich anhand des Erste Responsible Immobilienfonds der ERSTE Immobilien KAG noch weiter aufzeigen. Die ERSTE Immobilien KAG wurde im Jahr 2007 gegründet und steht für Entwicklung, Auflage und Verwaltung von soliden Immobilieninvestments. Mit dem Hauptgesellschafter Erste Asset Management GmbH bündelt sie das Immobilien- und Wertpapier-know-how der ERSTE und Sparkassen Gruppe. Im Jahr 2008 emittierte die ERSTE Immobilien KAG den ERSTE Immobilienfonds, im Jahr 2016 den zweiten Publikumsfonds, den ERSTE Responsible Immobilienfonds. Zum Stichtag 30.09.2018 hält der Fonds dank der großen Nachfrage bei einem Fondsvolumen von rd. EUR 212 Mio.

Ende 2018 erhielt dieser Fonds das Österreichische Umweltzeichen verliehen. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der klimaaktiv Basis- bzw. Musskriterien für Gebäude. In Ergänzung zu diesen Kriterien hat die KAG einen eigenen Nachhaltigkeitskatalog erstellt. Alle Bestandsimmobilien und Projekte werden vor Ankauf auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen einem Ausleseverfahren unterzogen. Dabei werden die Objekte auf ihre soziale Komponente, die Umweltverträglichkeit und die Wirtschaftlichkeit bewertet. Worauf kommt es bei diesen Kriterien genau an?

- 1.) Umweltkriterien: Beim Bau des Gebäudes sollten vorrangig nachhaltige und umweltverträgliche Baumaterialien verwendet werden. Dabei geht es um die Menge der zum Einsatz kommenden Materialien und um die Ressourcenschonung. Für eine nachhaltige Immobilie ist auch die unmittelbare Umgebung maßgeblich. Dabei handelt es sich um bauliche Maßnahmen hinsichtlich der Bepflanzung von Außenanlagen und Dächern, dem Einsatz von sickerfähigen Böden und nutzerfreundlichen Sammel- und Trennsystemen. Von besonderer Wichtigkeit ist die Energieeffizienz des Gebäudes. Bei der Haustechnik wird Wert auf den Einsatz alternativer Energiegewinnungssysteme wie Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen gelegt. Auch die Gebäudeform und die Gebäudeausrichtung tragen wesentlich zur Energieeffizienz bei. Als nächstes Ziel wird die Reduktion des

Kühlbedarfs als auch die Reduktion von sommerlicher Überwärmung gesehen.

- 2.) Sozialer Aspekt: Dieser Aspekt wird sowohl aus dem Blickpunkt der Gebäudenutzung als auch aus dem Blickpunkt des Umfelds betrachtet. Bei der Mobilität wird auf eine optimale Anbindung an öffentliche und umweltfreundliche Verkehrsmittel und auf kurze Wege zu Geschäften, Schulen, Ärzten und anderen Dienstleistern geachtet. Natürlich gehört hier auch die funktionierende Nahversorgung dazu. Das Gebäude selbst hat Auswirkungen auf die nähere Umgebung und ist dadurch auch Impulsgeber für das Umfeld. Hier wird auf eine dem Umfeld entsprechende Ausrichtung und architektonische Gestaltung geachtet⁴⁴. Auch die Lebensqualität einer Immobilie hängt von vielen, oft sehr subjektiv empfundenen Faktoren ab. Eine wichtige Rolle für die BewohnerInnen spielen hier neben dem Gebäude die Attraktivität des Mikrostandortes und die Infrastruktur. Im Gebäude selbst wird auf die Schaffung von sozialer Infrastruktur durch Ansiedelung von Betrieben sowie eine Nutzung mit sozialem Charakter (Kindergarten, Betreutes/Betreubares Wohnen, Studentisches Wohnen etc.) geachtet.
- 3.) Wirtschaftliche Nachhaltigkeit: Hier geht es vor allem um die Zukunftsfähigkeit des Objektes. Diese ist in Hinblick auf nachhaltigen Werterhalt und Erträge besonders erstrebenswert. Für eine entsprechende Zufriedenheit der Mieter sorgt hier die qualitative Grundrissgestaltung und Flächeneffizienz der Räumlichkeiten. Hier wird besonderer Wert auf die vorhin angesprochene alternative Nutzbarkeit der Immobilie gelegt. Denn die entsprechende Anpassungsfähigkeit der Gebäudekonzeption an ein geändertes Nutzungsverhalten mit möglichst wenig Umbauten ist ein wichtiger Punkt in der Nachhaltigkeit.

Zwei Immobilien des Fonds erhalten 2019 diese Auszeichnung: Das Immobilienprojekt im 21. Bezirk „Schichtgründe 4a“ und das Wohnprojekt in der „Seestadt Aspern“. „Es ist notwendig, nicht nur Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern sich auch darüber Gedanken zu machen, wie wir mit den vorhandenen Ressourcen umgehen“ wird einer der beiden Geschäftsführer zitiert⁴⁵.

⁴⁴ Vgl. ERSTE Immobilien KAG: Homepage, ERSTE Responsible Immobilienfonds, Nachhaltigkeitskatalog S. 1-2
<https://www.ersteimmobilien.at/de/erste-responsible-immobilienfonds/nachhaltigkeitskatalog>
abgefragt am 15.01.2019

⁴⁵ Vgl. Erste Immobilien KAG; Homepage, Presseausendung 18.Februar 2019

6. Preisentwicklung von Wohnungen

Die letzte Publikation der österreichischen Nationalbank zur Bewertung des Immobilienvermögens bzw. der Immobilienpreise stammt aus dem Jahre 2009. Damals stellte sich aufgrund der noch gering vorhandenen Daten die Bewertung als äußerst schwierig dar. Die Befragten wurden nach dem Kaufpreis der Immobilie, nach den Kosten der Errichtung bzw. nach den Kosten von nach dem Erwerb/der Errichtung durchgeführten Umbauten gefragt. Gleichzeitig wurde der Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie eruiert und dann wurden diese Werte mithilfe von Informationen zur Preisentwicklung auf das Jahr 2008 hochgerechnet. Diese Methode brachte offensichtliche Schwächen mit sich, da sich Immobilienpreise regional unterschiedlich entwickelten, während der kaufkraftmäßige Gegenwert nur anhand des gesamtösterreichischen Verbraucherpreisindex (VPI) berechnet werden konnte. Außerdem wurde unterstellt, dass sich die Immobilienpreise analog zu den Konsumentenpreisen entwickelten⁴⁶.

Der Wunsch nach Verbesserung der Datenqualität zur Bewertung des Immobilienvermögens wird trotzdem seit vielen Jahren gehegt. Die in den letzten Jahren veröffentlichten Marktberichte, Preisspiegel und Indizes basierten auf Angebotsdaten, die beispielsweise auf Immobilienplattformen oder von Erfahrungsberichten der Marktteilnehmer generiert wurden. In den letzten zehn Jahre konnte auf diesem Gebiet dank der Digitalisierung ein erheblicher Fortschritt verzeichnet werden. Die ÖVI Immobilien Akademie legt jährlich gemeinsam mit IMMOUnited einen Marktbericht auf. Dieser erfolgt auf Basis der von diesem Unternehmen in Zusammenarbeit mit RE/MAX Austria ausgewerteten Grundbuchsdaten⁴⁷. Somit sind diese Datenauswertungen wesentlich exakter. IMMOUnited zieht sämtliche im Grundbuch verbücherten Kaufverträge, die seit 1.1.2010 bis 31.01.2017 verbüchert sind, heran.

Unterschieden wird bei den ausgewerteten Transaktionen in die Objektkategorien „Wohnung-gebraucht“, „Wohnung-neuwertig“, „Haus“ und „Baugrundstück“. Für meine Arbeit konzentriere ich mich auf die Kategorien „Wohnung-gebraucht“ und „Wohnung-neuwertig“.

https://www.ersteimmobilien.at/content/dam/at/eim/common/files/Presse/2019_02_18_PA_ERST_E_Immobilien_KAG_Umweltzeichen.pdf abgefragt am 25.02.2019

⁴⁶ Vgl. Österreichische Nationalbank: Das Immobilienvermögen privater Haushalte 2009, S 123, https://www.oenb.at/Geldpolitik/schwerpunkt_immobilienmarktanalyse.html abgefragt am 12.01.2019

⁴⁷ Vgl. ÖVI: Marktbericht 2016, Vorwort, S. 7

„Wohnung-gebraucht“ sind alle Wohnungen (inkl. Dachgeschoßwohnungen), wo aus dem Kaufvertrag nicht ersichtlich ist, dass es sich um eine neue oder neuwertige Wohnung handelt. „Wohnung-neuwertig“ sind jene Wohnungen (ebenfalls inkl. Dachgeschoßwohnungen), wo im Kaufvertrag ersichtlich ist, dass es sich um eine neue oder neuwertige Wohnung handelt; etwa wenn der Verkäufer ein Bauträger ist.

Einen ersten Überblick zum Preisniveau bietet die Erhebung von (mittleren) Kaufpreisen für eine gebrauchte 70–80 m² große Durchschnittswohnung. Hier liegen die Top 3 Städte bei: Innsbruck mit EUR 264.567,--, gefolgt von Salzburg mit EUR 263.734,-- und auf Platz 3 liegt Wien mit EUR 261.393,--

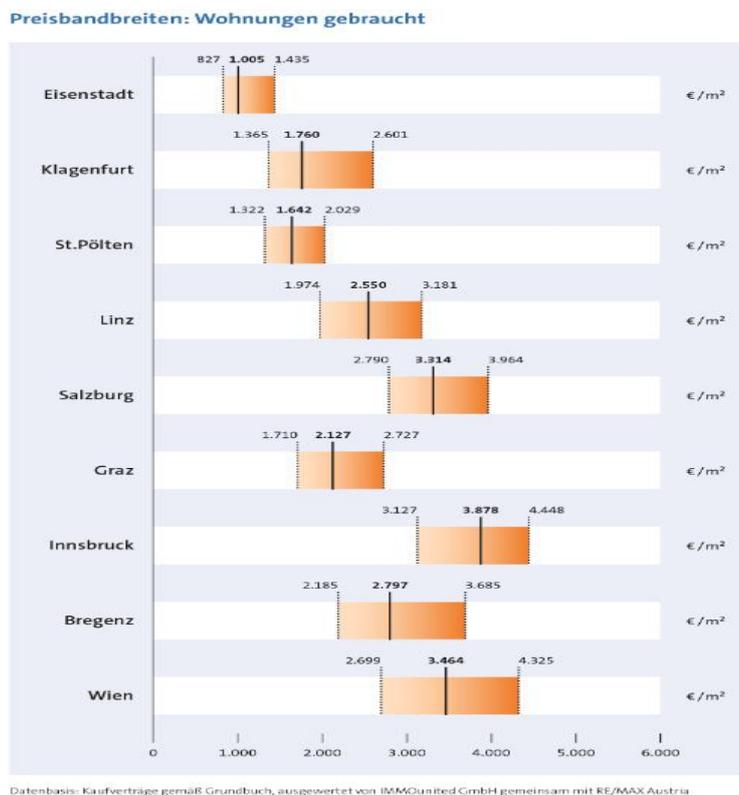


Abbildung 29: Preisbandbreiten für gebrauchte Wohnungen 2017

Preisbandbreiten: Wohnungen neu

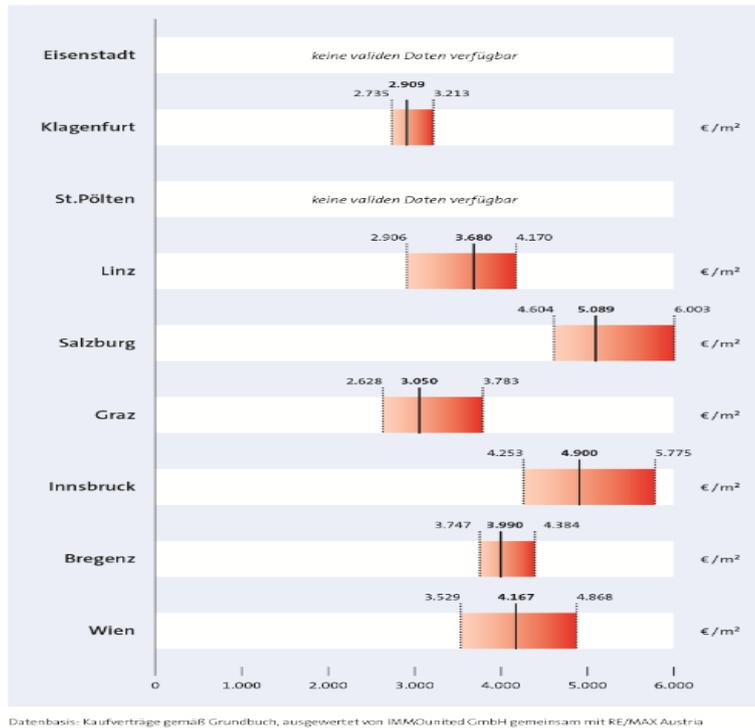


Abbildung 30: Preisbandbreiten für neue Wohnungen 2017

Von den 2017 österreichweit ca. 69.000 Wohnimmobilientransaktionen sind fast die Hälfte der Kategorie „Wohnung gebraucht“ zuzurechnen. Die Abbildungen 29+30 zeigen bei den Preisbandbreiten die Unterschiede zwischen den Preisen, die für eine neue bzw. gebrauchte Wohnung bezahlt werden. In Wien zahlt man z.B. für eine neue Wohnung im Median EUR 4.167,-/m², für die gebrauchte Wohnung EUR 3.464,-/m², also um ca. 17 % weniger.

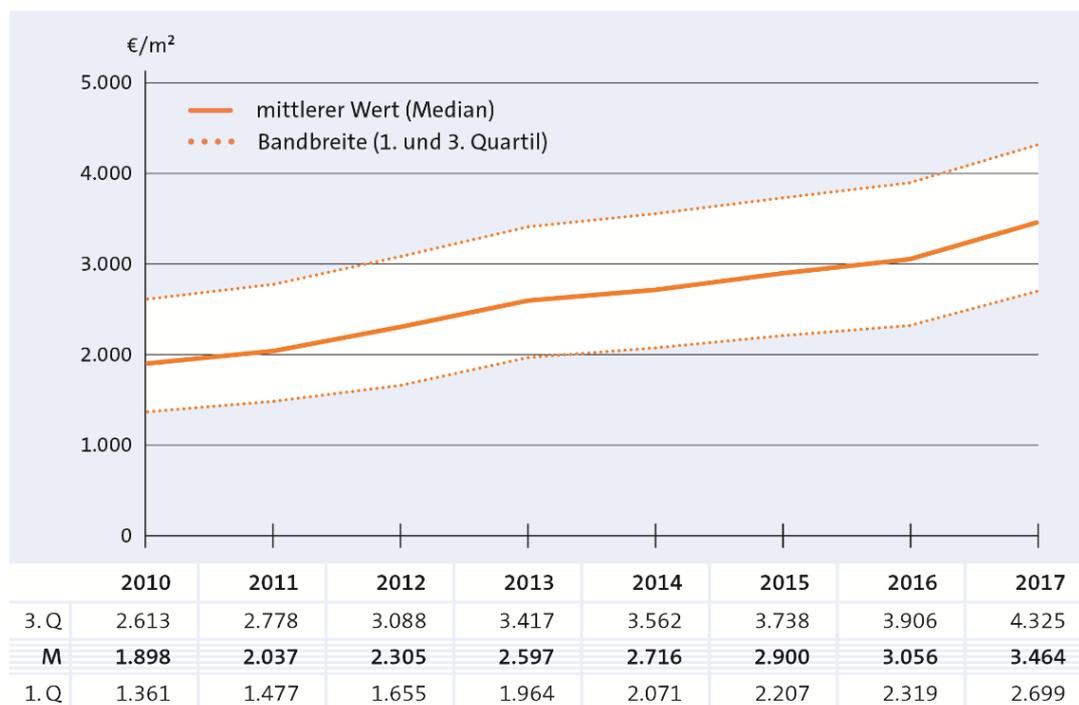
Die beiden Abbildungen zeigen weiters, dass der Westen Österreichs und Wien zu den preislichen Spitzenreitern zählen, was an der Kombination von groß- bis kleinstädtischem Flair samt Infrastruktur und Kultur mit Natur liegen dürfte. Immer noch ist die alte Immobilienweisheit „Lage, Lage, Lage“ bestätigt. Liegt der Median für neuwertige Wohnungen in den Innenbezirken Wiens bei EUR 5.000,-/m², so liegt dieser Wert auf ganz Wien bezogen bei EUR 4.200,-/m². Deutlich günstiger liegt dieser Wert in den südlichen Randgebieten Wiens mit einem Median von EUR 3.300,-/m² ⁴⁸.

In den letzten zehn Jahren verzeichnet die Wiener Wirtschaft ein starkes Wirtschaftswachstum, genauso wie die getätigten Investitionen in Betongold. Alleine

⁴⁸ Vgl. ÖVI Marktbericht 2017, S. 20

in Wien wird ein Drittel aller österreichweiten Transaktionen umgesetzt, was im Jahr 2017 etwa 15.000 verkaufte Wohnungen ausmacht. Hier lag die Hälfte aller gebrauchten Wohnungen in einer Preisbandbreite zwischen EUR 3.000,- und EUR 5.000,- (im Median bei EUR 4.000,-/m²). Die mittleren Preise für Neubauprojekte sogar zwischen EUR 4.000,- und EUR 6.000,-/m² ⁴⁹.

Preisentwicklung: Wohnungen gebraucht



Mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter nach Jahren

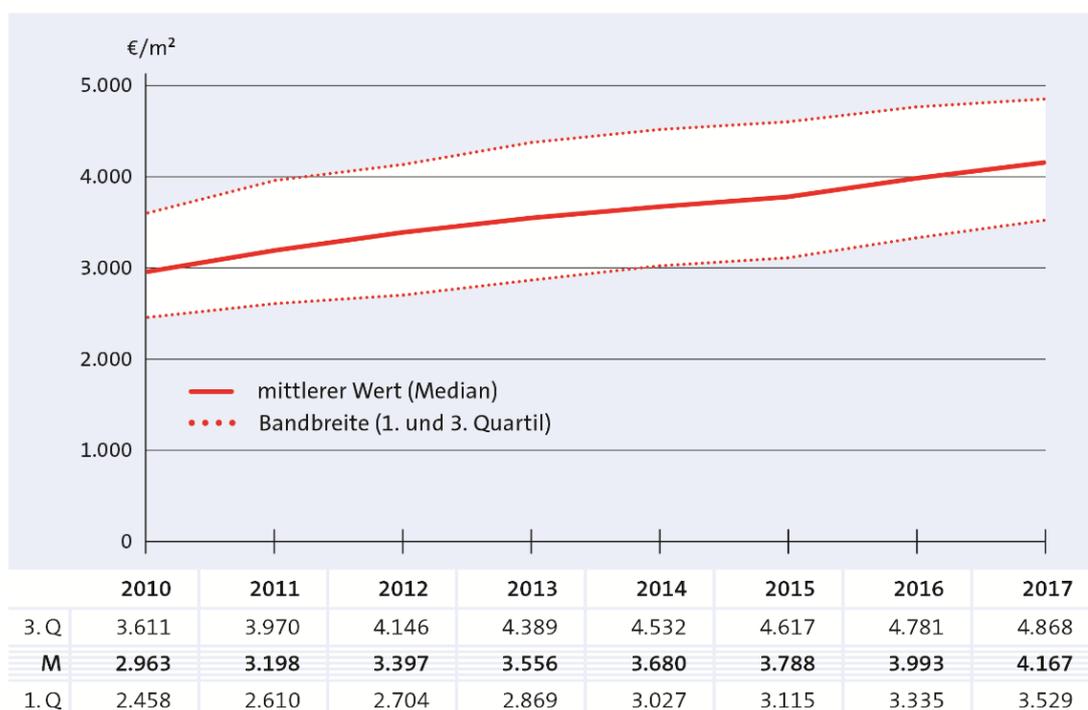
Datenbasis: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited GmbH gemeinsam mit RE/MAX Austria

Abbildung 31: Preisentwicklung gebrauchte Wohnungen

In Abbildung 31 wird ersichtlich, wie sich die Preise für gebrauchte Wohnungen zwischen 2010 und 2017 entwickelt haben. In diesen 7 Jahren stiegen die Preise im Median von EUR 1.898,- im Jahr 2010 auf EUR 3.464,- im Jahr 2017, also eine Steigerung von EUR 1.566,-/m². In den 7 Jahren sind das 82,5 % Preisentwicklung, das bedeutet 11,8 %/Jahr.

⁴⁹ Vgl. ÖVI Marktbericht 2017, S. 22

Preisentwicklung: Wohnungen neu



Mittlerer Preis in Euro pro Quadratmeter nach Jahren

Datenbasis: Kaufverträge gemäß Grundbuch, ausgewertet von IMMOUnited GmbH gemeinsam mit RE/MAX Austria

Abbildung 32: Preisentwicklung neue Wohnungen

Bei den neuen Wohnungen wird im Jahr 2010 von einem Preis im Median von EUR 2.963,--/m² ausgegangen, der sich bis ins Jahr 2017 auf EUR 4.167,--/m² erhöht. Hier beträgt die Preisentwicklung EUR 1.204,--/m² oder 41 %, somit knappe 6 %/Jahr.

Die Preisentwicklungen von neuen und gebrauchten Wohnungen können sich durchaus sehen lassen, jedoch fällt die Preissteigerung bei gebrauchten Wohnungen fast doppelt so hoch aus. Und wenn man den Prognosen der Fachexperten glauben darf, so soll dieser Trend auch für 2018 und 2019 weiter anhalten.

7. Vorsorgen für die Pension

Die passende Vorsorge, ganz egal ob als Veranlager oder Finanzierer, beginnt bei der Kaufentscheidung. Warum wird eine Kaufentscheidung getroffen, wovon hängt sie ab? Es gibt eine Vielzahl an Entscheidungsgrundlagen, manche sind rational, andere wiederum rein emotional.

7.1 Kaufmotive für die Investition in eine Eigentumswohnung

Wikipedia versteht unter dem Kaufmotiv den Beweggrund, der einen Konsumenten dazu veranlasst, einen Kauf zu tätigen bzw. eine bestimmte Kaufentscheidung zu treffen. Bei einer Kaufentscheidung können mehrere Kaufmotive im Spiel sein. Harmonisieren die Kaufmotive miteinander, begünstigen sie eine Kaufentscheidung, konkurrieren sie miteinander, erschweren oder blockieren sie die Kaufentscheidung. Ein Kaufmotiv mit „positivem“ Vorzeichen veranlasst einen Verbraucher, einen Kauf als solchen zu tätigen. Ein Kaufmotiv mit „negativem“ Vorzeichen veranlasst einen Verbraucher, einen Kauf als solchen zu unterlassen (Kaufenthaltung, Konsumverzicht, Konsumverweigerung)⁵⁰.

Der Boom der letzten Jahre in österreichische Immobilien zu investieren, lässt sich auch darauf zurückführen, dass Österreich für viele teils auch internationale Investoren ein attraktives Land ist. Das liegt an der hohen Lebensqualität, die dieses Land bietet, den sehr guten Wirtschaftszahlen verbunden mit der geringen Arbeitslosenrate, den geringen Streikraten und der perfekten Infrastruktur. Die Hauptstadt Wien wird dazu als eine der lebenswertesten Städte gesehen. Gerhard Rodler hat in seinem Beitrag im ImmoFlash vom 05.05.2014 geschrieben, dass der Wunsch für die Pension vorzusorgen, als die Triebfeder Nr. 1 für den Immobilienerwerb in Österreich gesehen wird⁵¹. Waren es 2010 noch 49 % der befragten Immobilieninteressenten, die den Erwerb einer Immobilie mit der Altersvorsorge begründeten, so waren es 4 Jahre später schon mehr als 56 %. Dies geht aus einer Umfrage „Immobilienbarometer“ im März 2014 hervor.

Die Top 5-Kaufmotive für Immobilien lauten: die Immobilie als Altersvorsorge, die Nutzung der derzeit attraktiven niedrigen Zinsen, das Vermeiden von Mietzahlungen,

⁵⁰ Vgl. Wikipedia: Kaufmotiv

<https://de.wikipedia.org/wiki/Kaufmotiv> abgefragt am 01.02.2019

⁵¹ Vgl. Immobilienmagazin: Warum Immobilien gekauft werden

https://www.immobilien-magazin.at/artikel/warum_immos_gekauft_werden/ abgefragt am 01.02.2019

eine gewisse Unabhängigkeit vom Vermieter und die immer noch gesehene Krisensicherheit von Immobilien.

Ca. 25 % der Befragten sieht die Immobilie als reine Kapitalanlage. Das liegt mitunter daran, dass das Vertrauen in andere Investments deutlich gesunken ist⁵².

Dass mehr als die Hälfte der Befragten die Altersvorsorge als Grund angeben ist wenig verwunderlich. Wie schon im Kapitel 3 erwähnt zeigt die demographische Entwicklung eine höhere Lebenserwartung der Menschen. Aus den Umfragen ist ersichtlich, dass die Österreicherinnen und Österreicher der Politik in Bezug auf ihre Pension wenig Vertrauen schenken. Die Mehrheit geht davon aus, dass die Lebenssituation in der Pension für sie schlechter sein wird als derjenigen, die jetzt in Pension sind. Egal ob man die Immobilie als Kapitalanlage sieht oder zum Vermögensaufbau: Durch die Einkünfte aus den Mieterträgen ist eine Verbesserung des monatlich verfügbaren Betrages möglich. Dient die Immobilie der Eigennutzung und sind die Fremdfinanzierungen zurückgezahlt, so ist hier auch eine Verringerung der monatlichen Ausgaben gegeben und das bei gleichzeitig niedrigeren Einnahmen.

Immer noch 46 % der Befragten gaben an, dass das günstige Zinsniveau ausschlaggebend für ein Immobilieninvestment war. Wurde das Investment als Kapitalanlage gesehen, so erhofft sich der Investor eine Wertsteigerung der Immobilie und somit eine bessere Rendite. Im Falle der Fremdfinanzierung führt ein niedriges Zinsniveau zu einer geringeren Zinsbelastung über die gesamte Laufzeit und dementsprechend niedrigeren Raten, die monatlich zu bezahlen sind.

37 % sehen die Mietzahlung als Grund für ein Investment, da sie der Meinung sind, dass Mietzahlungen verlorenes Geld sind und lieber eine monatliche Belastung durch die Rückzahlung von Kreditraten in Kauf nehmen.

Die Unabhängigkeit vom Vermieter wird von 29 % als Grund angegeben. Der Spruch „Eigentum macht unabhängig“ könnte von dieser Gruppe kommen. Und gerade im Alter ist der Wunsch nach Unabhängigkeit (so lange wie möglich) ein sehr gewichtiger.

⁵² Vgl. Immobilienmagazin: Warum Immobilien gekauft werden
https://www.immobiliengmagazin.at/artikel/warum_immos_gekauft_werden/ abgefragt am
01.02.2019

Zum Abschluss gehen 25 % davon aus, dass das sogenannte Betongold in Krisen einfach beständiger ist als andere Veranlagungsmodelle.

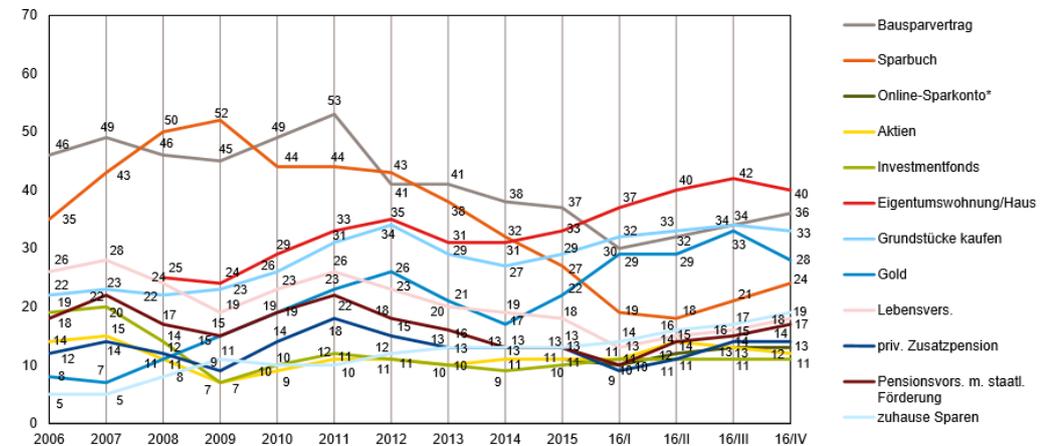
Die finanzielle Vorsorge hat für die Österreicherinnen und Österreicher nach wie vor einen sehr hohen Stellenwert. In einer im Auftrag der Erste Group gemeinsam mit GfK Austria GmbH im Jahr 2015 durchgeführten Umfrage zum Thema Vorsorgeverhalten geben 8 von 10 Befragten an, dass der Vorsorgepolster an erster Stelle für die eigene Pension, an zweiter Stelle die eigene Gesundheit und an dritter Stelle für die Familie dienen soll. Hier wird die Sicherheit der Veranlagung vor der Rendite gesehen.

Die GfK Austria GmbH schreibt in ihrer Pressemeldung am 13.02.2017 über das Stimmungsbarometer zum aktuellen Interesse der Österreicher an verschiedenen Spar- und Anlageformen – unabhängig von der tatsächlichen Nutzung – dass das Wohnungseigentum weiterhin die interessanteste Anlageform für die österreichische Bevölkerung ist. An 2. Stelle steht bereits der Bausparvertrag, gefolgt von Grundstück, Gold und Sparbuch. In dieser Studie werden jährlich 18.000 Österreicher ab 15 Jahren befragt⁵³.

⁵³ marktmeinungsmensch: Österreich Studie zu Vorsorgeverhalten und Pensionskonto Neu
<http://www.marktmeinungsmensch.at/studien/oesterreich-studie-zu-vorsorgeverhalten-und-pensio/>
abgefragt am 19.01.2019

Trend 2006 – 2016/Q4

„Abgesehen davon wie Sie selbst gerade sparen oder Geld anlegen, welche dieser Möglichkeiten, Geld zu sparen oder anzulegen, halten Sie derzeit für besonders interessant?“



*Produkt ab 2015 abgefragt

Angaben in %; Basis: jährlich 18.000 Interviews repräsentativ für die Bevölkerung 15 Jahre und älter
© GfK 2016 | 261.488 Stimmungsbarometer Spar- und Anlageformen

1

Abbildung 33: Interesse der Österreicher an Anlageprodukten⁵⁴

In Abbildung 33 sind unterschiedliche Anlageprodukte zu sehen, die sich in Bezug auf Sicherheit, Liquidität und Rentabilität enorm unterscheiden. Gerade das macht es enorm schwierig, die richtige Wahl der Veranlagung zu wählen.

7.2 Das Magische Dreieck der Vermögensanlage

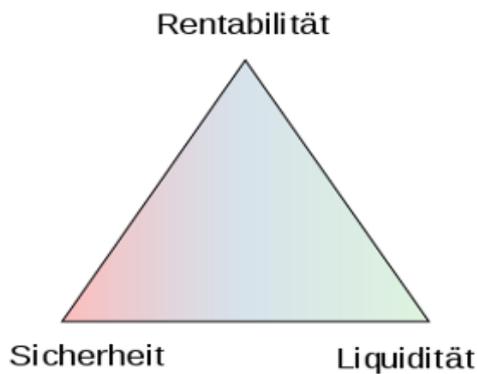


Abbildung 34: Das Magische Dreieck der Vermögensanlage

Was bedeuten die einzelnen Begriffe?

Maximale Rentabilität, höchste Sicherheit bei bester Liquidität – das ist das Wunschscenario jedes Veranlagers. Doch leider geht das nicht. Das Magische

⁵⁴ Vgl. GfK: Umfrage, Ist die Talfahrt von Bausparvertrag und Sparbuch beendet
<https://www.gfk.com/de-at/insights/press-release/ist-die-talfahrt-von-bausparvertrag-und-sparbuch-nun-beendet/>, abgefragt am 19.01.2019

Dreieck drückt aus, dass man sich für zwei der drei Ziele entscheiden muss um seine Anlagestrategie richtig umzusetzen.

Rentabilität: Darunter versteht man den Ertrag, den diese Veranlagung erwirtschaftet. Das können Zinszahlungen, Dividenden oder auch Wertsteigerungen sein. Die Rentabilität drückt das Verhältnis der Auszahlungen zu den Einzahlungen einer Veranlagung aus und sollte erkennbar machen, wie gut sich ein früher angelegter Geldbetrag entwickelt hat. Grundsätzlich geht man davon aus, dass je höher die Erträge sind, desto höher auch die Risikobereitschaft des Veranlagers ist. Hierzu zählen Aktien, Unternehmensanleihen, Fonds, ETFs und Finanzderivate wie CFDs.

Sicherheit: Eng mit dem Begriff Sicherheit ist das Risiko verbunden. Das bedeutet, wie stark kann der Wert einer Veranlagung schwanken bzw. besteht sogar die Gefahr, eines Totalverlustes? Je sicherer die Veranlagung, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass das eingesetzte Kapital vollständig zurückbezahlt wird, allerdings desto mehr Zugeständnisse müssen bei der Liquidität und Rentabilität gemacht werden. Zu den besonders sicheren Veranlagungsprodukten zählen das Sparbuch, die Einlagen auf Girokonten und Staatsanleihen von stabilen Nationen.

Liquidität: Die Liquidität drückt dem Anleger aus, wie rasch die getroffene Veranlagung wieder zu Geld gemacht werden kann und damit die Verfügbarkeit des Kapitals gegeben ist. Hier ist zu beachten, dass gebundene Veranlagungen auch kurzfristig zu Geld gemacht werden können, jedoch ist hier meist ein Abschlag vom Ertrag und somit der Rentabilität zu tätigen. Liquide Veranlagungsinstrumente sind Sparbücher, Aktien, Fonds und Finanzderivate. Hier können kurzfristige Verkäufe bei Kursschwankungen die Rentabilität beeinträchtigen.

Veranlagungen in Immobilien, so sie real gekauft und nicht über Immobilien-Aktien oder Immobilienfonds erworben werden, zählen zu den illiquiden Veranlagungsinstrumenten. Die Sicherheit liegt hier meist in der persönlichen Sichtweise oder der Meinung, dass Betongold ein krisensicherer Sachwert ist und die Rentabilität sich über den Wertzuwachs über die Laufzeit bestätigen wird.

Für die Wahl der richtigen Veranlagungsinstrumente empfiehlt sich ein ausführliches Gespräch mit einer zertifizierten Veranlagungsberaterin oder einem zertifizierten Veranlagungsberater, wo die Anlageziele, persönlichen Lebensumstände und die weiteren Lebenspläne mit der aktuellen finanziellen Situation abgeglichen werden.

7.3 Der Erwerb einer Vorsorgewohnung

Der Erwerb einer Vorsorgewohnung, die auch Anlegerwohnung genannt wird, ist eine Option der Vorsorge- bzw. der Veranlagungsmöglichkeit. Man kauft eine Eigentumswohnung mit dem Ziel, durch die Vermietung eine weitere Einkommensquelle zu generieren. Der Vorteil liegt hier abgesehen von den Mieteinkünften, bei der Wertsteigerung der Immobilie und den steuerlichen Anreizen. Der starke Anstieg der Immobilienpreise der letzten Jahre führt mittlerweile zu einer dementsprechend niedrigeren Rentabilität, doch das Interesse am Erwerb einer Vorsorgewohnung ist weiterhin ungebrochen hoch. Um den optimalen Nutzen einer Vorsorgewohnung zu erhalten, kann man auf die Erfahrung und die Marktkenntnisse von Profis zugreifen. Bei der Erstellung des Konzepts für den Erwerb einer Vorsorgewohnung sollte auch auf die persönliche Lebensplanung Rücksicht genommen werden. Wann wird der Pensionsantritt sein? Erwerbe ich für den späteren Eigenbedarf oder für meine Angehörigen? Der Pensionsantrittszeitpunkt spielt deshalb eine Rolle, denn zu diesem Zeitpunkt sollte die Wohnung vollständig ausbezahlt sein und durch monatliche Einkünfte einen Zusatzertrag zur Pension abwerfen⁵⁵.

Möchte man möglichst rasch einen finanziellen Rückfluss aus den Erträgen der Vorsorgewohnung haben, so ist ein höherer Eigenmittelanteil zu Beginn (in der Regel über 50 %) oder eine kürzere Laufzeit einer etwaigen Fremdfinanzierung mit entsprechend höherer Belastung zu Beginn sinnvoll. Ein Großteil der Käufer wählt einen niedrigen Eigenkapitalanteil und höhere Fremdfinanzierungsraten⁵⁶.

Doch nicht jede Immobilie eignet sich als Vorsorgewohnung. Wichtig ist – wie schon erwähnt – die optimale Lage der Wohnung und damit verbunden eine gute Verkehrsanbindung. Nur so können Wertbeständigkeit und Vermietbarkeit gewährleistet werden. Durch den Erwerb einer Neubauwohnung kann, abgesehen vom Abzug der Vorsteuer als steuerlichen Vorteil, die Tatsache, dass Neubauwohnungen nicht dem Vollarwendungsbereich des MRGs unterliegen und somit von Mietzinsregelungen befreit sind, als weiterer Vorteil gesehen werden.

Trotzdem gilt es hier auch die Risiken zu beachten. Die regelmäßigen Einkünfte können nur erfolgen solange die Wohnung Mieterträge generiert. Bei Leerstand der Wohnung und somit dem Totalausfall des Mietertrags kommt es in weiterer Folge zur

⁵⁵ Vgl. Bauernfeind/Fuhrmann/Pirker/Verweijen: Vorsorgewohnungen, 3. Auflage, S.14

⁵⁶ Vgl. Bauernfeind/Fuhrmann/Pirker/Verweijen: Vorsorgewohnungen, 3. Auflage, S. 19

steuerlichen Liebhaberei, was sogar den Verlust des erwähnten Steuervorteils mit sich bringen würde.

Je nachdem wie intensiv ich mich in die Verwaltung der Vorsorgewohnung einbringen möchte, kann ich zwischen der voll-servicierten Wohnung, wo quasi „alles aus einer Hand“ erledigt wird und die beauftragte Hausverwaltung als Bindeglied zwischen dem Eigentümer und dem Mieter fungiert oder der Wohnung ohne weitere Dienstleistung wählen. Beim Letzteren empfiehlt es sich, entsprechendes know-how und Erfahrung mitzubringen um den Leistungsanforderungen einer Hausverwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) und dem Mietrechtsgesetzes (MRG) gerecht zu werden.

Wird die Vorsorgewohnung für die Eigennutzung angeschafft, so dürfen die Werbungskosten und Abschreibungen nicht steuerlich geltend gemacht werden, da sie der privaten Lebensführung dient⁵⁷.

7.4 Der Miet- und Optionenkauf einer Wohnung

Für viele Menschen ist der Erwerb einer Eigentumswohnung ein lang ersehnter Wunsch. Doch nicht immer ist ausreichend Kapital vorhanden und manchmal kann auch die Bank nicht weiterhelfen, weil es zu keiner Genehmigung aufgrund der Risikoprüfung kommt. Dann kann der Mietkauf oder der Optionskauf eine Alternative zur Erfüllung des Wunsches sein.

Bei einem Mietkauf wird die Wohnung zunächst gemietet, um sie zu einem späteren Zeitpunkt zu kaufen. Der Kaufpreis wird bereits mit Abschluss des Mietvertrages zwischen Vermieter und Mieter vereinbart. Der Mieter verpflichtet sich, nach Ablauf einer bestimmten Frist die Wohnung zu kaufen. In der laufenden Miete ist bereits ein Ansparbetrag für den späteren Kauf enthalten und dieser wird beim endgültigen Erwerb der Wohnung dann gegengerechnet. Es ist auch möglich, dass kein Restkaufpreis vereinbart wird, dann dauert der Besitzübergang der Wohnung entsprechend länger. Der Vorteil dieses Modells liegt bei der gleichbleibenden Rate, was eine gewisse Unabhängigkeit gegenüber Mietpreiserhöhungen bzw. Zinsentwicklungen mit sich bringt.

Experten der Mietervereinigung raten zu besonderer Vorsicht beim Mietkauf, denn oft werden hier überteuerte oder mangelhafte Objekte als Mietkaufmodelle angeboten, die sich zuvor nicht verkaufen ließen.

⁵⁷ Vgl. Bauernfeind/Fuhrmann/Pirker/Verweijen: Vorsorgewohnungen, 3. Auflage, S. 97

Eine weitere Möglichkeit ist der Optionskauf, wo der Mieter die Option bekommt, die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt zu kaufen, jedoch in diesem Fall nicht dazu verpflichtet ist. Diese Möglichkeit wird oft von Genossenschaften und Bauträgern angeboten. Mit diesem Modell hat ein Kaufinteressent die Möglichkeit, sich seine Wohnung schon einmal zu reservieren und wenn genügend Kapital vorhanden ist, es dann zu kaufen. Da hier keine Verpflichtung zum Erwerb der Wohnung besteht, ist eine gewisse Flexibilität für den Fall gegeben, dass es zu einer Veränderung der Lebensumstände kommt und die Wohnung vielleicht nicht mehr passt⁵⁸.

7.5 Erwerb einer Wohnung mittels Fremdfinanzierung

Egal ob man eine Eigentumswohnung zum Zwecke der Eigennutzung erwirbt oder ob man sich mittels Mieteinnahmen die zukünftige Pension aufbessern möchte, kann es durchaus sein, dass für das Traumobjekt nicht die nötigen Eigenmittel vorhanden sind. In der Praxis hilft da immer wieder der Sparstrumpf der Großeltern oder Eltern, doch auch dieser ist nicht immer voll genug um die fehlenden Mittel auszugleichen.

Das fehlende Kapital kann man durch eine Fremdfinanzierung wie z.B. einen Wohnkredit bei einer Bank oder ein Bauspardarlehen bei der Bausparkasse aufnehmen. Die passende Finanzierungsform zu finden, ist für Privatpersonen nicht immer ganz leicht. Oft fehlt die Erfahrung mit Finanzierungen, denn der Erwerb einer Eigentumswohnung findet meist nur einmal im Leben statt, damit verbunden auch die Finanzierung. Genauso wie bei der Wahl der passenden Wohnung ist auch der passende Finanzierungsplan wesentlich. Sieht die Familienplanung beispielsweise Nachwuchs vor und verdient dadurch einer der beiden Kreditnehmer aufgrund von Karenz weniger, so sollte in dieser Zeit die Möglichkeit gegeben sein, auch weniger Rate zu bezahlen. Die vereinbarte Rate sollte auch im Haushaltsfinanzplan Platz finden, sodass noch genügend frei zur Verfügung stehendes Einkommen vorhanden ist.

Lange Zeit war das Interesse an Fremdwährungsfinanzierungen aufgrund der damals niedrigen Zinsen im Vergleich zum Euro sehr groß, jedoch war vielen Kreditnehmern das Risiko, das mit einer Fremdwährungsfinanzierung eingegangen wurde, nicht bewusst.

Möchte man seinen Kredit rasch zurückzahlen, so empfiehlt sich eine kürzere Laufzeit mit weniger Rückzahlungsraten. Ermöglicht die derzeitigen Lebensweise allerdings

⁵⁸ Vgl. RuV Versicherung: Bauen-Wohnen, Mietkauf, <https://www.ruv.de/ratgeber/bauen-wohnen/finanzierung/mietkauf> abgefragt am 20.12.2019

nur eine niedrigere Rate im Monat zu zahlen, dann wird eine sehr lange Laufzeit von bis zu 25 Jahren gewählt.

Derzeit befinden wir uns in einem sehr niedrigen Zinsniveau, wodurch der Erwerb von Immobilien mittels Fremdfinanzierung forciert wird. Als Basis für den Zinssatz nimmt die Bank einen Referenzzinssatz, meist den Euribor, auf den sie eine sogenannte Marge aufschlägt. Bei der Wahl des Referenzzinssatzes kommt es auf die Bindungsfrist an. So hat der Kreditnehmer die Möglichkeit, sich diesen Zinssatz für eine gewisse Zeit zu fixieren, z.B. auf 5 Jahre. Dadurch sind die Kreditraten, die vom Zinssatz mit abhängig sind, besser zu kalkulieren und es gibt keine Überraschungen bei der monatlichen Rate.

Die Bank verrechnet für die Bearbeitung eine Gebühr von ein bis zwei Prozent des aufgenommenen Kreditbetrages.

Die Bank vergibt keinen Kredit, ohne dass nicht ein Großteil der Kreditsumme abgesichert ist. Bei einem Wohnkredit ist die Hypothek, also die Eintragung eines Pfandrechts ins Grundbuch, eine mögliche Sicherheit. Als Maximalbetrag wird hier eine Hypothek von 80 % der Beleihungsgrenze, also des möglichen Verkehrswertes akzeptiert. Es können genauso persönliche Bürgschaften als Sicherheit verwendet werden.

Bei Kreditvertragsunterzeichnung ist die Bank verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Kredit anfallenden Gebühren und Kosten in Form eines Effektivzinssatzes anzuführen. Damit hat der Kreditnehmer die Möglichkeit, bei mehreren Angeboten besser vergleichen zu können.

Eine weitere Form der Fremdfinanzierung findet sich in der Kombination Bausparvertrag und Bauspardarlehen. Das Bausparkassengesetz berechtigt Kreditinstitute, Einlagen von Bausparern (Bauspareinlagen) entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für wohnwirtschaftliche Maßnahmen und für Maßnahmen der Bildung und Pflege Gelddarlehen (Bauspardarlehen) zu gewähren (Bauspargeschäft). Somit ist jemand ein Bausparer, der mit einer Bausparkasse einen Vertrag abschließt, durch den er nach Leistung von Bauspareinlagen einen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Bauspardarlehens erwirbt (Bausparvertrag)⁵⁹.

⁵⁹ Vgl. Bausparkassengesetz §1 Abs 1 u Abs 2

Bausparen erfreut sich in Österreich immer noch großer Beliebtheit, was mit der staatlichen Prämie zu tun hat. Im Laufe der Jahre ist diese Prämie immer weiter gesunken und beträgt mittlerweile 1,5 %, max. EUR 18 pro Jahr. In Österreich gibt es vier Bausparkassen, die Verträge mit unterschiedlichen Konditionen anbieten: Raiffeisen, Wüstenrot, ABV und die s Bausparkasse.

Der mit Vertragsabschluss vereinbarte Bauspartarif bestimmt die Zinssätze, die Ansparzeit, die Tilgungszeit, eine eventuelle Mindestvertragsdauer und das Mindestguthaben bei Zuteilung. Die gesamte Laufzeit eines Tarifs liegt bei ca. 18 – 20 Jahren, davon 6 Jahre Ansparzeit. Die Höchstdarlehenssumme beträgt dank der vor kurzem erfolgten Erhöhung nun EUR 220.000,-- pro Person. Der wesentliche Vorteil des Bauspardarlehens liegt bei der Zinssatzobergrenze von 6 %, was lange Zeit zu hoher Beliebtheit geführt hat. In den letzten Jahren sind die Bauspardarlehen aufgrund der niedrigen Kredit-Zinsen ein wenig in den Hintergrund gerückt, da die Banken teils günstigere Hypothekarkredite anbieten.

8. Leibrente und umgekehrte Hypothek als Pensionsmodell

Im Punkt 3 der Arbeit wurde bereits auf die demographische Entwicklung der österreichischen Bevölkerung und damit verbunden auf die Problematik der Aufrechterhaltung des Lebensstandards in der Pension hingewiesen. Ab dem Pensionsantritt stehen die Menschen vor dem Problem, dass zwischen dem Aktivbezug vor Pensionsantritt und der Pensionszahlung eine große Lücke ist. Die laufenden Pensionszahlungen fallen deutlich niedriger aus und somit werden etwaige Ausgaben wie Reisen, Anschaffungen, Reparaturen etc. nicht mehr möglich. Gleichzeitig besitzen diese Menschen Immobilien wie Häuser oder Eigentumswohnungen mit einem entsprechenden Verkehrswert, haben aber keine liquiden Mittel mehr, die sie für sonstige Ausgaben heranziehen könnten. Somit bleibt oft nur noch die Möglichkeit, die Immobilie gleich zu verkaufen.

Wird eine Einigung mit dem Käufer getroffen, kann dieser Verkauf auch gegen Leibrente stattfinden. In diesem Fall wird der Kaufpreis nicht vollständig, sondern nur teilweise oder gar nicht bezahlt. Stattdessen verpflichtet sich der Käufer einen Teil des Kaufpreises sofort und den Rest in monatlichen Leibrenten bis zum Tode des Verkäufers zu bezahlen. Somit besteht für den Verkäufer die Möglichkeit, für den Rest seines Lebens ein höheres Monatseinkommen zur Verfügung zu haben. Durch einen frühzeitigen Tod des Verkäufers würde die Leibrentenzahlung des Käufers vorzeitig enden, was einen sogenannten „versicherungsmathematischen“ Gewinn für den Käufer bedeuten würde. Für die Berechnung einer Leibrente werden Sterbetafeln herangezogen, die die durchschnittliche Lebenserwartung des Verkäufers aufzeigen.

Für die Berechnung einer nachschüssigen Rente bei Kenntnis der durchschnittlichen Lebenserwartung des Verkäufers kann folgende Formel herangezogen werden:

$$\text{Rente} = \text{Kapital} \cdot \left(\frac{q - 1}{1 - \frac{1}{q^n}} \right)$$

In diesem Fall ist n die Anzahl der Zinsperioden (meist monatlich), die der Verkäufer statistisch noch leben wird. Diese Formel ergibt die rechnerische Obergrenze für den Betrag der Leibrente.

$$q = \frac{p\%}{100\%} + 1$$

p ist der Zinssatz für die Kapitalverzinsung und muss dem Zeitraum von q angepasst werden⁶⁰.

Die Leibrente kann durch eine Reallast auf einem Grundstück dinglich gesichert werden. Der Empfänger der Leibrente bekommt ein notariell grundbuchgesichertes lebenslanges Wohnrecht und hat so die Gewissheit, in der vertrauten Umgebung weiterwohnen zu können.

Eine andere Art der Immobilienverrentung ist die umgekehrte Hypothek. Ursprünglich stammt diese Finanzdienstleistung aus den USA (Reverse Mortgage) und wird mittlerweile auch in einigen Ländern Europas angeboten. Während bei einem normalen Hypothekarkredit, der durch Pfandrecht im Grundbuch besichert ist, ein Kreditbetrag einmalig ausbezahlt wird und dann in regelmäßigen Raten wieder zurückbezahlt wird, so verhält es sich hier genau umgekehrt.

Die umgekehrte Hypothek ist ein Kreditvertrag, der hypothekarisch besichert ist und der Kreditbetrag einmalig oder in Raten ausbezahlt wird. Der Wohnungseigentümer kann weiterhin in seiner Immobilie wohnen. In diesem Fall baut sich die Schuld Schritt für Schritt auf und die Rückzahlung wird quasi gestundet. Der offene Betrag wird erst zurückgeführt, wenn der Kreditnehmer stirbt oder aus der Wohnung auszieht.

Mögliche Erben zahlen dann den offenen Betrag aus vorhandenem Vermögen oder durch die Aufnahme eines neuen Kredites oder durch den Verkauf der Wohnung zurück.

Diese Form der Finanzierung birgt natürlich Risiken, wie die Entwicklung des Immobilienwertes, da auf der einen Seite die Schuld immer weiter anwächst und dem ein nachhaltiger Wert gegenüberstehen muss. Dazu kommen weitere Risiken, wie das Überschreitungsrisiko, dh. der aushaftende Betrag übersteigt den Liegenschaftswert. Ein Zinsrisiko, das auch bei der klassischen Hypothekarfinanzierung mit variabler Verzinsung gegeben ist und das Verwertungsrisiko.

Unterscheidungsmerkmale bei der Ausgestaltung des Kreditvertrages liegen in der Beibehaltung des Eigentums bis hin zur Übertragung und Erhalt eines lebenslangen Wohnrechts. Bei den Auszahlungsmodalitäten kann zwischen laufenden

⁶⁰ Vgl. Wikipedia: Leibrente, <https://de.wikipedia.org/wiki/Leibrente> abgefragt am 19.01.2019

Auszahlungen und einer einmaligen Auszahlung unterschieden werden. Wobei die einmalige Auszahlung für sinnvoller und kalkulierbarer gehalten wird.

9. Rechenbeispiel für den Erwerb einer Eigentumswohnung

Abschließend werden anhand der durchgeführten Recherchen zwei Rechnungen angestellt: Kauf einer neuen Eigentumswohnung (Version 1) und Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung (Version 2).

Folgende Angaben zu den Beispielen:

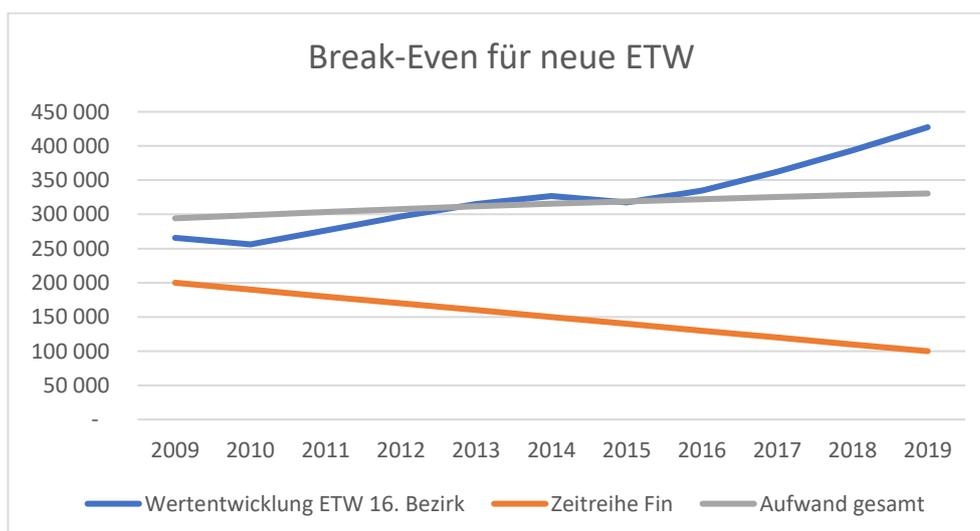
- Ehepaar, beide 35 Jahre, 2 Kinder
- Kauf im Jahr 2009
- 95 m² große 4 Zimmer Wohnung im 16. Bezirk in Wien
- Version 1 ist neue Eigentumswohnung, Version 2 ist eine gebrauchte Eigentumswohnung
- Sämtliche Kosten für den Erwerb werden in der Kalkulation zu berücksichtigen
- Eigenmittel jeweils ca 30 %,
- Restbetrag wird mit Hypothekarkredit finanziert, Laufzeit 20 Jahre, Fixzinssatz 2,5 % auf 10 Jahre, gleichbleibender Kapitaldienst
- die Preisentwicklung für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen werden den Abbildungen 31 und 32 entnommen (die fehlenden Jahre 2009, 2018 und 2019 in den beiden Abbildungen werden über die durchschnittliche Preisentwicklung der anderen Jahre ermittelt)
- die Wertentwicklung der neuen Wohnung in Version 1 wird die ersten fünf Jahre mit 75 % des Preises einer neuen Wohnung und 25 % des Preises einer gebrauchten Wohnung berechnet, die zweiten fünf Jahre jeweils 50 % des Preises für neue und gebrauchte Wohnung
- die Notar- und Anwaltskosten sind pauschal mit EUR 5.000,-- in Version 1 bzw. EUR 3.000,-- in Version 2 anzunehmen.
- Kalkulation des Break-Even aus Wertentwicklung und Gesamtaufwands (Abbildung 36 für Version 1, Abbildung 37 für Version 2)
- Kalkulation des Kostenvergleichs der Kauf- bzw. Mietkosten (Abbildung 38)

Investitionskosten	ETW neu	ETW gebraucht
Kaufpreis 95 x EUR 2799 od. 1698	265 905	161 310
Maklerprov 3 % + 20 % Ust	9 573	5 807
Eintragung Grundbuch 1,1 %	2 925	1 774
Anwaltskosten	5 000	3 000
Summe	283 403	171 892
Finanzierung		
Investitionskosten	283 403	171 892
Eintragung Pfandrecht 1,2 % EUR v 240ts od 150ts	2 880	1 800
Bearbeitungsgebühr 1,5 % f Finanzierung	3 000	1 875
Gesamt	289 283	175 567
Abzüglich Eigenmittel	90 000	50 000
Finanzierungsbetrag	200 000	125 000

Quelle: Tabelle selbst erstellt

Abbildung 35: Kalkulation der Kosten für den Kauf einer Eigentumswohnung

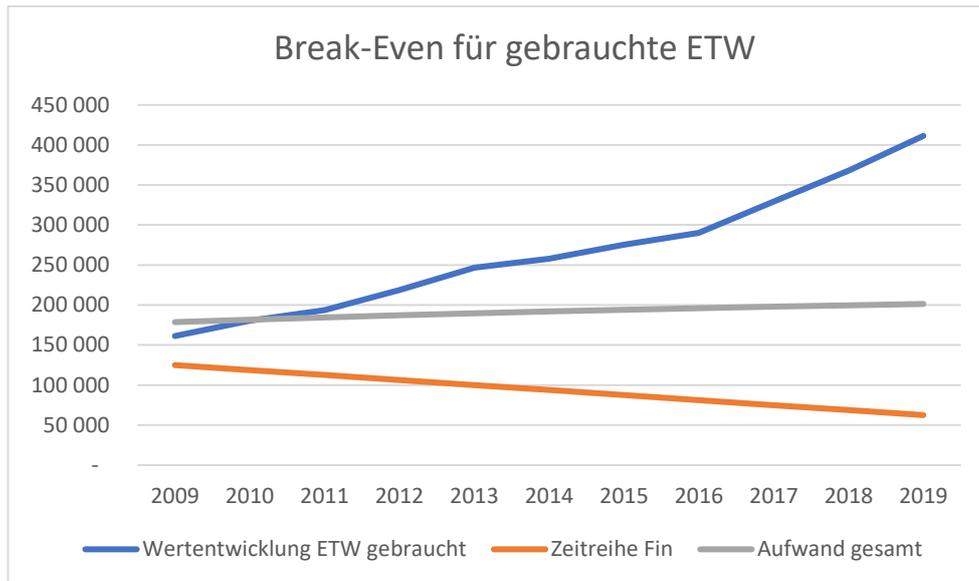
In Abbildung 35 werden die Gesamtkosten, die sich aus den Investitions- und den Finanzierungskosten zusammensetzen in einer Tabelle dargestellt, um so eine bessere Vergleichbarkeit zu bekommen. Die Gesamtkosten belaufen sich in Version 1 auf EUR 23.378 und in Version 2 auf EUR 14.257,-- Für die in Abbildung 36 dargestellte Break-Even-Berechnung wird der Zinsaufwand des Hypothekarkredites in die Kalkulation mit einbezogen und somit dem Gesamtaufwand der Wertentwicklung gegenübergestellt. Diese Tabelle findet sich im Anhang 1 wieder.



Quelle: Diagramm selbst erstellt

Abbildung 36: Break-Even für eine neue Eigentumswohnung

Der erste Break-Even Wert liegt bei EUR 311.783,- im Jahr 2013 und aufgrund der geänderten Gewichtung des Wertes ab dem 5. Jahr (50 % des Preises für eine neue Wohnung und 50 % für eine gebrauchte Wohnung) schneidet die Wertentwicklung ein zweites Mal den Gesamtkostenaufwand im Jahr 2016, also nach ca. 4 bzw. 7 Jahren nach dem Erwerb der Wohnung.



Quelle: Diagramm selbst erstellt

Abbildung 37: Break-Even für eine gebrauchte Eigentumswohnung

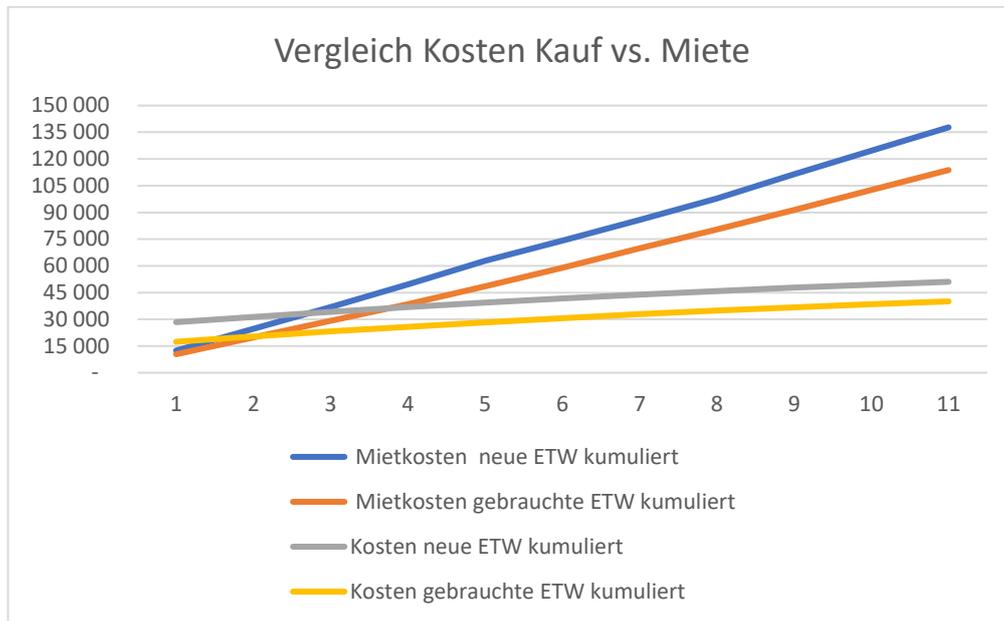
Im zweiten Beispiel liegt der Break-Even bei EUR 184.473,- und ist ungefähr 2011 erreicht, also schon ca. nach 2 Jahren aufgrund der hohen Wertentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen.

Die beiden Beispiele zeigen, dass vor zehn Jahren eine Investition in eine gebrauchte Eigentumswohnung rentabler gewesen ist, da die gebrauchte Eigentumswohnung wie in Version 2 ersichtlich, wesentlich mehr Rendite die letzten Jahre erzielt hat.

Das dazugehörige Datenmaterial für die Berechnungen findet sich im Anhang 2 wieder.

Die nächste Rechnung stellt die Kosten für den Erwerb der Wohnungen, jeweils den Mietkosten gegenüber. Hier wird der Kostenvergleich ohne Berücksichtigung der Wertentwicklung aufgezeigt. Die Mietpreise sind aus dem Immobilien-Preisspiegel

der jeweiligen Jahre entnommen. Für die Vergleichsrechnung werden die Parameter Betriebskosten und Reparaturaufwand nicht berücksichtigt.



Quelle: Diagramm selbst erstellt

Abbildung 38: Vergleich Kosten Kauf vs. Mietkosten

Die Mietkosten übersteigen in wenigen Jahren die Kosten für den Erwerb einer Eigentumswohnung. In allen Berechnungen wird davon ausgegangen, dass die Wohnung zum jeweiligen Median verkauft werden kann. Diese Berechnungen lassen erkennen, dass vor zehn Jahren der Kauf von Eigentumswohnungen unabhängig ob neu oder gebraucht auf jeden Fall eine gute Entscheidung war. Der Vergleich spricht eindeutig für die gebrauchte Eigentumswohnung.

Das dazugehörige Datenmaterial findet sich im Anhang 1 bzw. Anhang 2 wieder.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass diese Berechnungen auf der Tatsache beruhen, dass es sich beim Erwerb um den Hauptwohnsitz des Ehepaars handelt und somit die Hauptwohnsitzbefreiung gem. § 30 Abs 2 Z 1 EstG zur Anwendung kommt. Diese besagt, dass bei der Veräußerung einer Eigentumswohnung keine Steuerpflicht besteht, wenn die Eigentumswohnung innerhalb der letzten 10 Jahre vor der Veräußerung mindestens 5 Jahre durchgehend als Hauptwohnsitz gedient hat⁶¹.

Zu berücksichtigen sind die Recherchen im Kapitel 5, nämlich dass das Thema Nachhaltigkeit erst in den letzten Jahren immer mehr aufgegriffen wurde und auch

⁶¹ Vgl. Einkommenssteuergesetz (EstG) § 30 Abs 2 Z 1

die Flexibilität bei der Planung der einzelnen Wohnungen vermehrt Anwendung findet . Man kann davon ausgehen, dass sich die Nachhaltigkeit, wo noch mehr auf umweltschonende Materialien und eine entsprechende Nahversorgung geachtet wird bzw. eine gute öffentliche Erreichbarkeit in der Umgebung gegeben sein sollte, sich dementsprechend in der künftigen Wertsteigerung niederschlagen wird. Wenn bei einer gebrauchten Eigentumswohnung überhaupt eine entsprechende Sanierung der Anlage wie zB barrierefreier Zugang zur Wohnung, Einbau eines Liftes usw möglich ist, so ist diese auf jeden Fall mit einigen Kosten verbunden. Der Nettowert nach 10 Jahren, also Wert der Wohnung abzüglich aller Einmalkosten und der noch offenen Finanzierungsbeträge liegt bei der neuen Eigentumswohnung bei EUR 87.113,-- vs. der gebrauchten Eigentumswohnung von EUR 195.720,-- In beiden Fällen kann man bei Anwendung einer Leibrente oder umgekehrten Hypothek von einer schönen Zusatzpension ausgehen, zumal zu dem Zeitpunkt der Berechnungen das Ehepaar gerade einmal 45 Jahre alt ist und noch Zeit bis zur Pension verbleibt.

10. Schlussfolgerungen

Die demographische Entwicklung der nächsten 30 Jahre bestätigt, dass die Menschen immer älter werden und gleichzeitig der Anteil der jungen Generation sich verringert. Ein Blick auf die Belastungsquote zeigt, dass der Generationenvertrag vor großen Herausforderungen steht. Würde die Zuwanderung in den nächsten Jahren ausbleiben, so ist sogar davon auszugehen, dass die österreichische Bevölkerung schrumpfen würde und zwar um bis zu 800.000 Menschen bis zum Jahr 2050.

Hier kommt rasch die Frage auf, wie unser Pensionssystem diese Herausforderung meistern kann, ob die Politik überhaupt in der Lage ist, rechtzeitig die richtigen Schritte zu setzen und ob im Alter für den Einzelnen genügend Geld zum Leben vorhanden ist. Das Vertrauen der Österreicher in zielführende Maßnahmen ist hier nicht besonders groß und verstärkt die Überlegung zur eigenen privaten Vorsorge. Diese Überlegung geht wieder mit dem Wunsch nach den eigenen vier Wänden einher.

Heute beträgt die Eigentumsquote der privaten Haushalte in Österreich knapp 50 %, wobei diese Eigentumsquote in den einzelnen Bundesländern stark variiert. In Wien liegt sie bei gerade einmal 19 %, während das Burgenland eine Quote von 72 % hält. Der größte Teil des privaten Vermögens steckt in Immobilien.

Je nach Lebenssituation variieren die Wohnungsgrößen zwischen knapp 50 m² bei den unter 30-jährigen und über 120 m² bei Ehepaaren mit Kindern. Im Laufe eines Lebens verändert sich somit der Anspruch an die Wohnung. Ein steter Wandel in Bezug auf den Platzbedarf kann über den gesamten Familienzyklus beobachtet werden. Ab dem Zeitpunkt der Geburt von Kindern stellt sich die Frage nach einem eigenen Raum für die Kinder und je nach Anzahl der Kinder ist der Bedarf nach mehr Wohnraum und eigenen Rückzugsräumen gegeben. Sind die Kinder aus dem Haus, so ändert sich auch der Platzbedarf wieder.

Die Wohntrends gehen genau in diese Richtung und somit ist die ideale Wohnung mit viel Flexibilität in den Grundrissen zu sehen. Genauso wie aus dem „Besitz“ zunehmend das „Teilen“ wird und die Architektur hier in Gemeinschaftsflächen, Schwimmbäder und Co-Working Spaces investiert. Selbstverständlich wird heute nur noch barrierefrei gebaut – ein wichtiger Punkt im Alter. Auch wenn der Körper nicht mehr ganz so mitmacht, möchte man nach Möglichkeit in den eigenen vier Wänden bleiben und die heute bereits mögliche Technik als Unterstützung im täglichen Leben gerne annehmen, trotzdem aber nicht in die soziale Isolation verfallen.

Bedingt durch die große Sorge über die weitere Entwicklung des staatlichen Pensionssystems setzt sich die Bevölkerung mehr mit der privaten Vorsorge auseinander. Der Zeitpunkt dafür ist ideal, die Zinsen sind so niedrig wie noch nie, das Sparbuch wirft keinen Ertrag mehr ab, die Aktienlandschaft ist zu risikoreich und die Immobilie wird immer noch als krisensicher gesehen. Die Preissteigerungen der letzten Jahre zeigen, dass ein Investment in die Eigentumswohnung, egal ob gebraucht oder neu, absolut Sinn macht. Preissteigerungen von 6 % bei neuen und 12 % bei gebrauchten Wohnungen zeigen, wie es gehen kann.

1995 war ein ähnlicher Boom zu verzeichnen. Die damalige Möglichkeit, die fehlenden Eigenmittel für den Kauf einer Eigentumswohnung über einen Fremdwährungskredit aufzubringen, löste schon damals einen Hype aus. Die niedrigen Zinsen der Fremdwährungsfinanzierung, meist Schweizer Franken oder Japanischer Yen und der damit verbundene geringe Zinsaufwand ermöglichte vielen Menschen die monatlichen Raten der Finanzierung im Haushaltsplan unterzubringen und die Wunschimmobilie zu erwerben. Jedoch kam ein paar Jahre später das böse Erwachen und die Kursschwankung der Fremdwährung brachte manch neuen Immobilieneigentümer an den Rand des Ruins.

Das ist heute anders, denn das Risiko der Fremdwährung ist heute nicht vorhanden, da man die niedrigen Zinsen in der Heimatwährung erhält. Heute kommt es durch die Niedrigzinspolitik zu einer höheren Nachfrage am Wohnungsmarkt, da auch die Menschen, die bisher in Sparbücher oder risikoarme Wertpapiere investiert hatten, den höheren Ertrag in der Immobilienveranlagung suchen. Da es nicht so aussieht, als würde die Europäische Zentralbank schon bald von der Niedrigzinspolitik abweichen, kann man ruhig ein Investment in seine Traumwohnung wagen.

Der Kauf einer Eigentumswohnung ist mit einigen Kosten und Gebühren verbunden, daher sollte man sich schon im Vorfeld über seinen persönlichen Lebensplan im Klaren sein. Da ein derartiges Investment meist zu den langfristigen Investitionen zählt, sollte man hier bei der Errichtung der Wohnanlage auf die Nachhaltigkeit achten – das beginnt bei den verwendeten Baustoffen, den sozialen Aspekten der gesamten Umgebung bis hin zur wirtschaftlichen Nachhaltigkeit der Wohnanlage.

Möchte man den niedrigen Zinsertrag am Sparbuch durch den Erwerb einer Eigentumswohnung und somit einer höheren Renditemöglichkeit tauschen, so gibt es hier eine große Auswahl an Vorsorgewohnungen, die sogar mit steuerlichen Vorteilen erworben werden können. Diese können in weiterer Folge dem Nachwuchs zur

Verfügung stehen oder bringen einen Mehrertrag zur vielleicht dann schon dürftigen monatlichen Pension.

Ist man einmal in der Pension angekommen, so kann man mittlerweile aus einer Vielzahl an Möglichkeiten für das Leben im Alter wählen. Das beginnt bei der barrierefreien Wohnung, wo man zu Hause betreut bzw. gepflegt werden kann, dem Betreuten Wohnen, den Pflegeheimen, dem Mehrgenerationenhaus bis hin zur Seniorenresidenz für die besonders Betuchten.

Doch das alles kostet Geld und der Vater Staat sieht sich durch die immer älter werdende Bevölkerung mit laufend steigenden Pflegekosten konfrontiert. Da wird es künftig sicher zu Einschränkungen kommen, wenn das Staatsbudget dafür nicht mehr ausreichen wird.

Umso besser wenn man rechtzeitig vorgesorgt hat. Sind die Schulden für den Kauf der Eigentumswohnung endlich abbezahlt, so ist man zumindest nicht mehr mit hohen Mietkosten konfrontiert und kann schon ein wenig besser mit seiner geringen Pension auskommen. Doch vielleicht möchte man sich im Alter nicht nur einschränken, stattdessen viel mehr das Leben genießen und seinen Hobbies nachgehen. Ganz egal wofür man Geld benötigt, der Besitz einer Eigentumswohnung ist von Vorteil. Man kann sich in Form einer Leibrente den Lebensabend versüßen ohne die eigenen vier Wände verlassen zu müssen. Selbst wenn das Geld dann für die vielleicht schon notwendige Pflege oder Betreuung gebraucht wird, ist das kein Problem. In Österreich ist die Möglichkeit einer umgekehrten Hypothek noch viel zu wenig bekannt und es spricht auch die Mentalität der Österreicher noch nicht für eine derartige Finanzkonstruktion, obwohl in anderen Ländern diese als ganz selbstverständlich betrachtet wird. Man geht davon aus, dass sich dieser Trend auch in Österreich ausbreiten wird, schon alleine in Anbetracht der vorhin erwähnten Punkte.

Anhand der im Punkt 9 angeführten Rechenbeispiele wird ersichtlich, dass sich der Erwerb einer Eigentumswohnung rechnet. Egal ob man vor 10 Jahren in eine neue oder gebrauchte Eigentumswohnung investiert hat, so konnte man aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und der Preissteigerung bei Eigentumswohnungen relativ kurzfristig den Break-Even erreichen. Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist er sogar schon nach nicht einmal drei Jahren erreicht, bei neuen Eigentumswohnungen ca. nach sieben Jahren. Bei diesen Kalkulationen wird davon ausgegangen, dass der Verkauf nach zehn Jahren relativ kurzfristig und zu durchschnittlichen

Verkaufspreisen möglich ist. Stellt man die Kosten der Vermietung (ohne Betriebskosten etc.) den Kosten für die Anschaffung einer Eigentumswohnung gegenüber, so liegt auch hier bald der Mietkostenanteil über dem Anschaffungskostenteil. Nach zehn Jahren weisen die Kalkulationen bereits schöne Vermögensanteile auf, die in weiterer Folge als Zusatzpension zur staatlichen Pension dienen können.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Eigentumswohnung sehr wohl als generationsfähig gesehen werden kann und auch in der privaten Pensionsvorsorge als wesentlichen Bestandteil erachtet wird. Für die passende Wunschimmobilie sollten die hier erarbeiteten Punkte Beachtung finden, dann wird einem erfolgreichen Investment nichts mehr im Wege stehen.

Kurzfassung

Das Thema dieser Masterarbeit „Ist die Eigentumswohnung generationsfähig? Eine neue Betrachtung der Pensionsvorsorge“ beschäftigt sich mit der Investition in die eigenen vier Wände. Getrieben durch die Finanzkrise und die damit verbundene Senkung der Zinssätze durch die Europäische Zentralbank begann der Erwerb von Immobilien immer mehr in den Fokus der Menschen zu rücken. Durch die große Nachfrage der letzten Jahre erleben die Immobilienpreise einen Höhenflug.

Gleichzeitig zeigt sich ein Bild der demographischen Entwicklung, das Sorge für die zukünftigen Pensionszahlungen aufkommen lässt. Wird die Bevölkerung immer älter, so will sie auch im Alter anders leben, als es noch bis vor kurzem der Fall war. Der Anspruch an die eigenen vier Wände ist dadurch auch ein anderer geworden. Die Architektur achtet mittlerweile mehr auf die Nachhaltigkeit im Neubau, das Verwenden von umweltschonenden Materialien und genauso auch auf die Umgebung der Wohnanlage. Die Nähe zur Nahversorgung ist genauso wichtig, wie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Unabhängig davon werden die Grundrisse der einzelnen Wohneinheiten flexibler gestaltet um bei Bedarf die Wohnung vergrößern oder eben verkleinern zu können.

Auch das Wohnangebot in der Pension wird immer vielfältiger, egal ob man zu Hause durch einen mobilen Dienst gepflegt, in einem Pflegeheim betreut werden oder sogar in eine Seniorenresidenz ziehen möchte. Die Kosten für Pflege und Betreuung wird in Zukunft massiv steigen. Hier bedarf es rasch Ideen und Lösungen um kostengünstigere Modelle wie zB Betreutes Wohnen zu forcieren.

Am Ende des Tages ist es eine Frage der finanziellen Möglichkeiten und Ressourcen, die es gilt, so sie nicht vorhanden sind, rechtzeitig zu schaffen. In einem Rechenbeispiel wird aufgezeigt wie sich der Kauf einer Neuen im Vergleich zu einer gebrauchten Eigentumswohnung finanziell entwickelt hat und eine weitere Berechnung stellt die Kosten eines Kaufes den Mietkosten gegenüber.

Schlussendlich kann man sagen, dass eine Eigentumswohnung sehr wohl generationsfähig ist und auch einen wesentlichen Beitrag in der privaten Pensionsvorsorge darstellt. Für die passende Wunschimmobilie sollten die hier erarbeiteten Punkte Beachtung finden, damit einem erfolgreichen Investment nicht mehr im Wege steht.

Literaturverzeichnis

Bauernfeind/Fuhrmann/Pirker/Verweijen: *Vorsorgewohnungen*, Wien, 3. Auflage, Manz Verlag

Bodis Andrei: *Kodex Steuergesetze 2018/2019*, Wien 2018, Linde Verlag

Florentin Friedrich Altmann: *WOHNformEN IM ALTER*, Diplomarbeit, Technische Universität Wien

Friesenegger Christian: *Praxishandbuch Immobilienmakler*, Wien 2013, Linde Verlag

Jeremias Bauer/Anton Holzapfel/Susanne Pircher/Karin Sammer: *ÖVI Marktbericht 2017*, Wien 2018, ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH

Kothbauer/Sammer/Berger/Holzapfel: *Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017*. 8. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, Wien 2018

Kranewitter Heimo: *Liegenschaftsbewertung*, Wien 2010, Manz Verlag

Matthias Grosse/Anton Holzapfel/Susanne Pircher/Karin Sammer: *ÖVI Marktbericht 2016*, Wien 2017, ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH

Silver Living: *Seniorenwohnen Marktbericht 2018/2019*, Wien 2019, Silver Living GmbH

Hamerle/Holzapfel/Janska/P.Malloth/Weinberger/Woschnagg:
Immobilienmanagement Österreich, 5. Auflage, Wien 2013, ÖVI
Immobilienakademie Betriebs-GmbH

Feil/Marent/Preisl: *Wohnungseigentumsgesetz Praxiskommentar 2009*, Linde
Verlag

Wolfgang Frey: *Das Fünf-Finger-Prinzip, Strategien für eine nachhaltige Architektur*,
2010, Verlag Herder 2010

Linkverzeichnis

Agenda Austria: Elchtest für Österreichs Pensionssystem,
<https://www.agenda-austria.at/publikationen/elchtest-pensionssystem> abgefragt am 10.01.2019

Agenda Austria: Publikationen, Discussion paper Nr.2, Elchtest für Österreichs Pensionssystem,
<https://www.agenda-austria.at/publikationen/elchtest-pensionssystem> abgefragt am 10.01.2019

Bundeskanzleramt: Gesamte Rechtsvorschrift für Bausparkassengesetz, Fassung vom 19.01.2019,
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10004829> abgefragt am 19.01.2019

Bundesministerium für Soziales: Das österreichische Pensionssystem
https://www.sozialministerium.at/site/Pension_Pflege/Pensionen/ abgefragt am 10.01.2019

Die Presse: Geldvermögen privater Haushalte wächst nur gering vom 24.10.2016,
<https://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/5107353/Geldvermoegen-privater-Haushalte-waechst-nur-gering> abgefragt am 12.1.2019

ERSTE Immobilien KAG: Homepage, ERSTE Responsible Immobilienfonds, Nachhaltigkeitskatalog S. 1-2
<https://www.ersteimmobilien.at/de/erste-responsible-immobilienfonds/nachhaltigkeitskatalog> abgefragt am 15.01.2019

Erste Immobilien KAG; Homepage, Presseaussendung 18.Februar 2019
https://www.ersteimmobilien.at/content/dam/at/eim/common/files/Presse/2019_02_18_PA_ERSTE_Immobilien_KAG_Umweltzeichen.pdf abgefragt am 25.02.2019

Fonds soziales Wien: Pflege und Betreuung,
<https://www.fsw.at/p/pflege-betreuung> abgefragt am 14.01.2019

Frey Architekten: Homepage, Nachhaltigkeit in Architektur und Städtebau,
<https://www.freyarchitekten.com/nachhaltigkeit/> abgefragt am 15.01.2019

Gesundheit.gv.at: Öffentliches Gesundheitsportal Österreichs, AAL,
<https://www.gesundheit.gv.at/leben/altern/wohnen-im-alter/inhalt> abgefragt am 12.01.2019

Gesundheit.gv.at: Öffentliches Gesundheitsportal Österreichs, Wohngemeinschaften,
<https://www.gesundheit.gv.at/leben/altern/wohnen-im-alter/wohngemeinschaften> abgefragt am 16.01.2019

GfK: Umfrage, Ist die Talfahrt von Bausparvertrag und Sparbuch beendet
<https://www.gfk.com/de-at/insights/press-release/ist-die-talfahrt-von-bausparvertrag-und-sparbuch-nun-beendet/> abgefragt am 19.01.2019

Immobilienmagazin: Warum Immobilien gekauft werden

https://www.immobilien-magazin.at/artikel/warum_immos_gekauft_werden/
abgefragt am 01.02.2019

Kreditwesen: Wohntrends der Zukunft, Auf welche Entwicklungen sich die Immobilienwirtschaft einstellen muss,
<https://www.kreditwesen.de/immobilien-finanzierung/themenschwerpunkte/aufsaeetze/wohntrends-zukunft-welche-entwicklungen-immobilienwirtschaft-id27642.html> abgefragt am 15.01.2019

Kronen Zeitung: Österreichs Pensionssystem „eines der schwächsten“ vom 29.10.2018
<https://www.krone.at/1798095> abgefragt am 12.01.2019

marktmeinungsmensch: Österreich Studie zu Vorsorgeverhalten und Pensionskonto Neu
<http://www.marktmeinungsmensch.at/studien/oesterreich-studie-zu-vorsorgeverhalten-und-pension/> abgefragt am 19.01.2019

Österreichische Nationalbank: Das Immobilienvermögen privater Haushalte 2009, S 123,
https://www.oenb.at/Geldpolitik/schwerpunkt_immobilienmarktanalyse.html
abgefragt am 12.01.2019

Österreichische Nationalbank: Geldpolitik und Wirtschaft, das Immobilienvermögen privater Haushalte
https://www.oenb.at/Geldpolitik/schwerpunkt_immobilienmarktanalyse.html
abgefragt am 12.1.2019

Österreichische Nationalbank: Statistiken, Sonderheft zur Verschuldung der privaten Haushalte in Österreich, Juni 2018,
<https://www.hfcs.at/publikationen/oenbpublikationen.html> abgefragt am 14.01.2019

Österreichische Nationalbank: Statistiken Sonderheft Juni 2018, Verschuldung der privaten Haushalte in Österreich, S. 7,
<https://www.hfcs.at/publikationen/oenbpublikationen.html> abgefragt am 14.01.2019

Österreichische Nationalbank: Immobilien aktuell, Österreich Q4/18, S. 11,
<https://www.oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/immobilien-aktuell.html> abgefragt am 12.01.2019

RuV Versicherung: Bauen-Wohnen, Mietkauf,
<https://www.ruv.de/ratgeber/bauen-wohnen/finanzierung/mietkauf> abgefragt am 20.12.2019

Seniorenresidenz Josefstadt: Homepage,
<https://www.residenz-josefstadt.at/ueber-uns> abgefragt am 16.01.2019

Sozialministerium: Bericht über die langfristige Entwicklung der gesetzl. Pensionsversicherung,
https://www.sozialministerium.at/cms/site/attachments/2/9/7/CH3434/CMS1451988461173/pensionsversicherung_langfristige-entwicklung.pdf abgefragt am 10.01.2019

ssoar: Lebenssituationen und Wohntrends in Österreich, Kapitel 4,
<https://www.ssoar.info/ssoar/handle/document/58009> abgefragt am 14.01.2019

ssoar: Lebenssituation und Wohntrends, Kapitel 5, S. 44
<https://www.ssoar.info/ssoar/handle/document/58009> abgefragt am 14.01.2019

Statistik Austria: Wohnen – Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik,
https://www.statistik.at/web_de/services/publikationen/7/index.html?includePage=de_tailedView§ionName=Wohnen&pubId=530 abgerufen am 09.01.2019

Statistik Austria: Wohnsituation,
http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/index.html abgefragt am 09.01.2019

Wikipedia: Alterung der Bevölkerung
https://de.wikipedia.org/wiki/Alterung_der_Bevölkerung abgefragt am 10.01.2019

Wikipedia: Betreutes Wohnen,
https://de.wikipedia.org/wiki/Betreutes_Wohnen abgefragt am 15.01.2019

Wikipedia: Kaufmotiv
<https://de.wikipedia.org/wiki/Kaufmotiv> abgefragt am 01.02.2019

Wikipedia: Leibrente,
<https://de.wikipedia.org/wiki/Leibrente> abgefragt am 19.01.2019

Wikipedia: Nachhaltigkeit,
<https://de.wikipedia.org/wiki/Nachhaltigkeit> abgefragt am 14.01.2019

Wirtschaftskammer Österreich: Bevölkerungsentwicklung
<http://www.wko.at/statistik> abgefragt am 09.01.2019

Wissenschaft Aktuell: Autor Rainer Münz, S. 47
[http://www.gvfw.at/gvfw/gvfw.nsf/sysPages/298C680513EACED0C1257D870045633B/\\$file/Muenz.pdf.html](http://www.gvfw.at/gvfw/gvfw.nsf/sysPages/298C680513EACED0C1257D870045633B/$file/Muenz.pdf.html) abgefragt am 10.01.2019

Wolfgang Frey: Das Fünf-Finger-Prinzip, Strategien für eine nachhaltige Architektur,
Verlag Herder 2010
<https://www.freyarchitekten.com/pr/uebersicht/publikation-das-fuenf-finger-prinzip>
abgefragt am 14.01.2019

Wohnungseigentumsgesetz 2002,
<https://www.jusline.at/gesetz/weg/gesamt> abgefragt am 09.01.2019

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsstruktur Österreichs zwischen 1910 und 2080	9
Abbildung 2: Bevölkerungsveränderung Österreichs 1991-2080	10
Abbildung 3: Entwicklung der Belastungsquote 2017-2075	11
Abbildung 4: Gedanken über das Leben im Alter	16
Abbildung 5: Welche Themen beschäftigen im Alter	17
Abbildung 6: Lebenssituation von Pensionisten	17
Abbildung 7: Gefühlter Informationsstand zum Leben im Alter	17
Abbildung 8: Ausblick auf die eigene Pension	18
Abbildung 9: Vorbereitung auf alternde Gesellschaft	18
Abbildung 10: Vertrauen in Institutionen	19
Abbildung 11: Kümmert sich die Politik ausreichend?	19
Abbildung 12: Wo sollte mehr getan werden?	20
Abbildung 13: Gewünschte Wohnform	21
Abbildung 14: Eigenschaften einer Altersunterkunft	21
Abbildung 15: Eigentumsquoten in Bezug auf Hauptwohnsitz und Alter	24
Abbildung 16: Immobilienvermögenserhebung	24
Abbildung 17: Verschuldung der privaten Haushalte	26
Abbildung 18: Verschuldung der privaten Haushalte nach Verwendungszweck	27
Abbildung 19: Wohnbaukredite in Österreich	28
Abbildung 20: Eigentums- und Mietquote von Hauptwohnsitzwohnungen	29
Abbildung 21: Aufteilung nach Rechtsverhältnissen der Hauptwohnsitzwohnungen	30
Abbildung 22: Aufteilung nach ausgewähltem Haushalts- bzw. Familientyp	31
Abbildung 23: Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung und pro Person	32
Abbildung 24: Ausstattungskategorie der Hauptwohnsitzwohnungen von 1997-2017	32
Abbildung 25: "Was sind Ihre wichtigsten Wünsche im Alter?"	36
Abbildung 26: Was wollen ältere Mieterinnen und Mieter	36
Abbildung 27: Musterwohnung Pflegequartier	37
Abbildung 28: Kosten pro Betreuungsfall	40
Abbildung 29: Preisbandbreiten für gebrauchte Wohnungen 2017	46
Abbildung 30: Preisbandbreiten für neue Wohnungen 2017	47
Abbildung 31: Preisentwicklung gebrauchte Wohnungen	48
Abbildung 32: Preisentwicklung neue Wohnungen	49
Abbildung 33: Interesse der Österreicher an Anlageprodukten	53
Abbildung 34: Das Magische Dreieck der Vermögensanlage	53
Abbildung 35: Kalkulation der Kosten für den Kauf einer Eigentumswohnung	64
Abbildung 36: Break-Even für eine neue Eigentumswohnung	64
Abbildung 37: Break-Even für eine gebrauchte Eigentumswohnung	65
Abbildung 38: Vergleich Kosten Kauf vs. Mietkosten	66

Anhänge

Anhang 1

Investitionskosten	ETW neu	ETW gebraucht	Kosten Kauf	Neu	Gebraucht
Kaufpreis 95 x EUR 2799 od. 1698	265 905	161 310			
Maklerprov 3 % + 20 % Ust	9 573	5 807	Maklerprovision 3 % + 20 % Ust	Maklerprov 3 % + 20 % Ust	9 573
Eintragung Grundbuch 1,1 %	2 925	1 774	Eintragung Grundbuch 1,1 %	Eintragung Grundbuch 1,1 %	2 925
Anwaltskosten	5 000	3 000	Anwaltskosten	5 000	3 000
Summe	283 403	171 892	Eintragung Pfandrecht 1,2 % EUR v 240000	2 880	1 800
			Bearbeitungsgebühr 1,5 % f Finanzierung	3 000	1 875
Finanzierung	ETW neu	ETW gebraucht	Kosten Total	10 880	19 173
Investitionskosten	283 403	171 892			
Eintragung Pfandrecht 1,2 % EUR v 240000 od 150000	2 880	1 800			
Bearbeitungsgebühr 1,5 % f Finanzierung	3 000	1 875			
Gesamt	289 283	175 567			
Abzüglich Eigenmittel	90 000	50 000			
Finanzierungsbetrag	200 000	125 000			

Anhang 2

Wertentwicklung Eigentumswohnung	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Jahr											
Median aus Abbildung 28 ETW neu	2.799	2.963	3.198	3.397	3.556	3.680	3.788	3.993	4.167	4.411	4.689
Wertentwicklung ETW neu	265.905	281.486	303.810	322.715	337.820	349.600	359.860	379.335	395.865	419.023	443.536
Median aus Abbildung 28 ETW gebraucht	1.698	1.898	2.037	2.305	2.597	2.716	2.900	3.056	3.464	3.873	4.330
Wertentwicklung ETW gebraucht	161.310	180.310	193.515	218.975	246.715	258.020	275.500	290.320	329.080	367.911	411.325
Median aus Abbildung 28 f. ETW 16. Bez.	2.799	2.697	2.908	3.124	3.316	3.439	3.444	3.525	3.816	4.142	4.499
Wertentwicklung ETW 16. Bezirk	265.905	256.191	276.236	296.780	315.044	326.705	317.680	334.628	362.473	393.467	427.430
Miete für neue ETW aus Immobilienpreisindex	7,8	8,9	9	9,2	9,7	8,3	8,5	8,8	10	9,6	9,6
Maklerprovision 2 MM	1.778										
Mietaufwand jährlich	10.670	12.175	12.312	12.586	13.270	11.354	11.628	12.038	13.680	13.133	13.133
Mietkosten neue ETW kumuliert	12.449	24.624	36.936	49.522	62.791	74.146	85.774	97.812	111.492	124.625	137.768
Miete für gebrauchte ETW aus Immobilienpreisindex	6,5	6,9	6,8	6,8	7,4	7,6	7,9	7,8	8	8,2	8,2
Maklerprovision 2 MM	1.482										
Mietaufwand jährlich	8.892	9.439	9.302	9.302	10.123	10.397	10.807	10.670	10.944	11.218	11.218
Mietkosten gebrauchte ETW kumuliert	10.374	19.813	29.116	38.418	48.541	58.938	69.745	80.416	91.360	102.577	113.795
Kosten neue ETW kumuliert	28.378	31.346	34.159	36.815	39.315	41.659	43.946	45.878	47.753	49.471	51.034
Kosten gebrauchte ETW kumuliert	17.382	20.350	23.163	25.819	28.319	30.663	32.850	34.882	36.757	38.475	40.038
Zeitreihe Fin	200.000	190.000	180.000	170.000	160.000	150.000	140.000	130.000	120.000	110.000	100.000
Kapitalrate	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Zinsaufwand	5.000	4.750	4.500	4.250	4.000	3.750	3.500	3.250	3.000	2.750	2.500
Zinsaufwand kumuliert	289.283	288.283	289.283	289.283	289.283	289.283	289.283	289.283	289.283	289.283	289.283
Kosten Wohnung	289.283	288.283	289.283	289.283	289.283	289.283	289.283	289.283	289.283	289.283	289.283
Aufwand gesamt	294.283	299.033	303.533	307.783	311.783	315.533	319.033	322.283	325.283	328.033	330.533
Zeitreihe Fin	125.000	118.750	112.500	106.250	100.000	93.750	87.500	81.250	75.000	68.750	62.500
Kapitalrate	6.250	6.250	6.250	6.250	6.250	6.250	6.250	6.250	6.250	6.250	6.250
Zinsaufwand	3.125	2.969	2.813	2.656	2.500	2.344	2.188	2.031	1.875	1.719	1.563
Zinsaufwand kumuliert	175.567	175.567	175.567	175.567	175.567	175.567	175.567	175.567	175.567	175.567	175.567
Kosten Wohnung	175.567	175.567	175.567	175.567	175.567	175.567	175.567	175.567	175.567	175.567	175.567
Aufwand gesamt	178.692	181.660	184.473	187.129	189.629	191.973	194.160	196.192	198.067	199.785	201.348