

Wohnen und Bausparen in Österreich



Dr. Josef Schmidinger
06.06.2013

Allgemein

- ❖ **Das Recht auf Wohnen ist für jeden EU-Bürger im Vertrag von Lissabon verankert**
- ❖ **Jeder EU-Bürger soll eine Wohnung haben**
- ❖ **Leistbarkeit ist Kernelement**
 - **eines Interessensausgleiches in der Gemeinschaft**
 - **einer Volkswirtschaft, insbesondere Wohnpolitik und Konsummöglichkeit**
 - **eines Risikoausgleiches für die Finanzwirtschaft**
 - **die Verwirklichung des persönlichen Traumes jedes Menschen nach einem individuellen „Zuhause“**
- ❖ **Leistbares Wohnen ist daher auch Teil politischer Diskussion**

Allgemein

Das österreichische Modell der Wohnungswirtschaft ruht auf 5 Säulen:

- ❖ Das Fördersystem der öffentlichen Hand
- ❖ Der rechtliche Rahmen aus Zivilrecht, Bauvorschriften und Bauträgerrecht
- ❖ Die sogenannten Gemeinnützigen Bauvereinigungen
- ❖ Bausparkassen und Wohnbaubanken
- ❖ Finanzwirtschaft inkl. Immobilieninvestmentfonds

Das österreichische Finanzierungsmodell in der Praxis

- ❖ **Wohnungskosten sind geprägt von**
 - **Eigenmittel**
 - **Darlehen der öffentlichen Hand**
 - **Finanzierungen durch Bausparkassen, Wohnbaubanken, Banken**

Das österreichische Finanzierungsmodell in der Praxis

Positiv:

- Hohe Wohnbauleistung auch in der Finanzkrise
seit 2008 – 4,1 Wohnungen
pro 1.000 EW



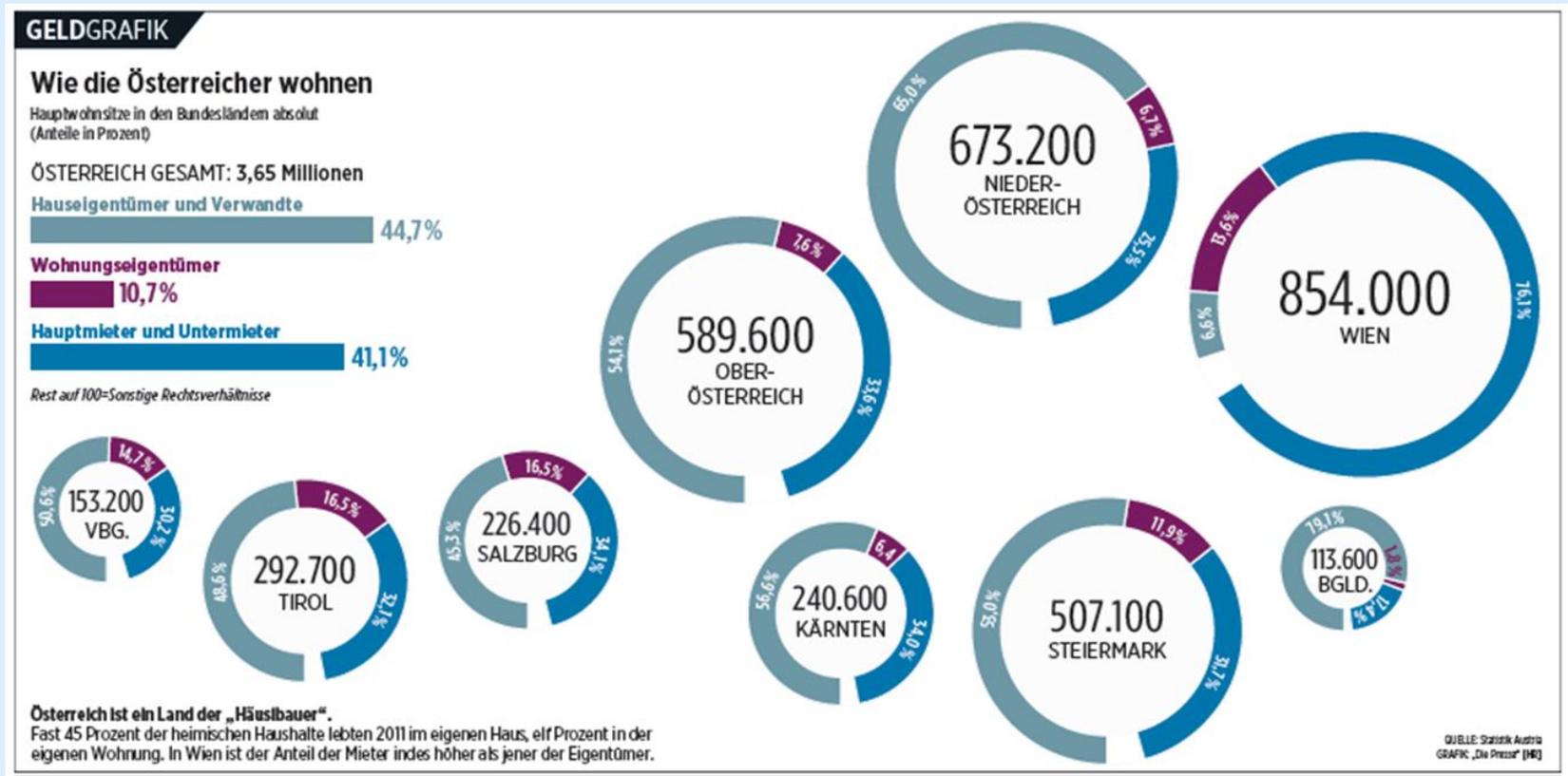
Problem:

- Anteil der Förderung geht laufend zurück
- Zuwanderung führt zur Verknappung des Wohnungsangebotes in Österreich



Rechtsform der Wohnungen in Österreich

❖ Anteil des Eigentum am Wohnen überwiegt



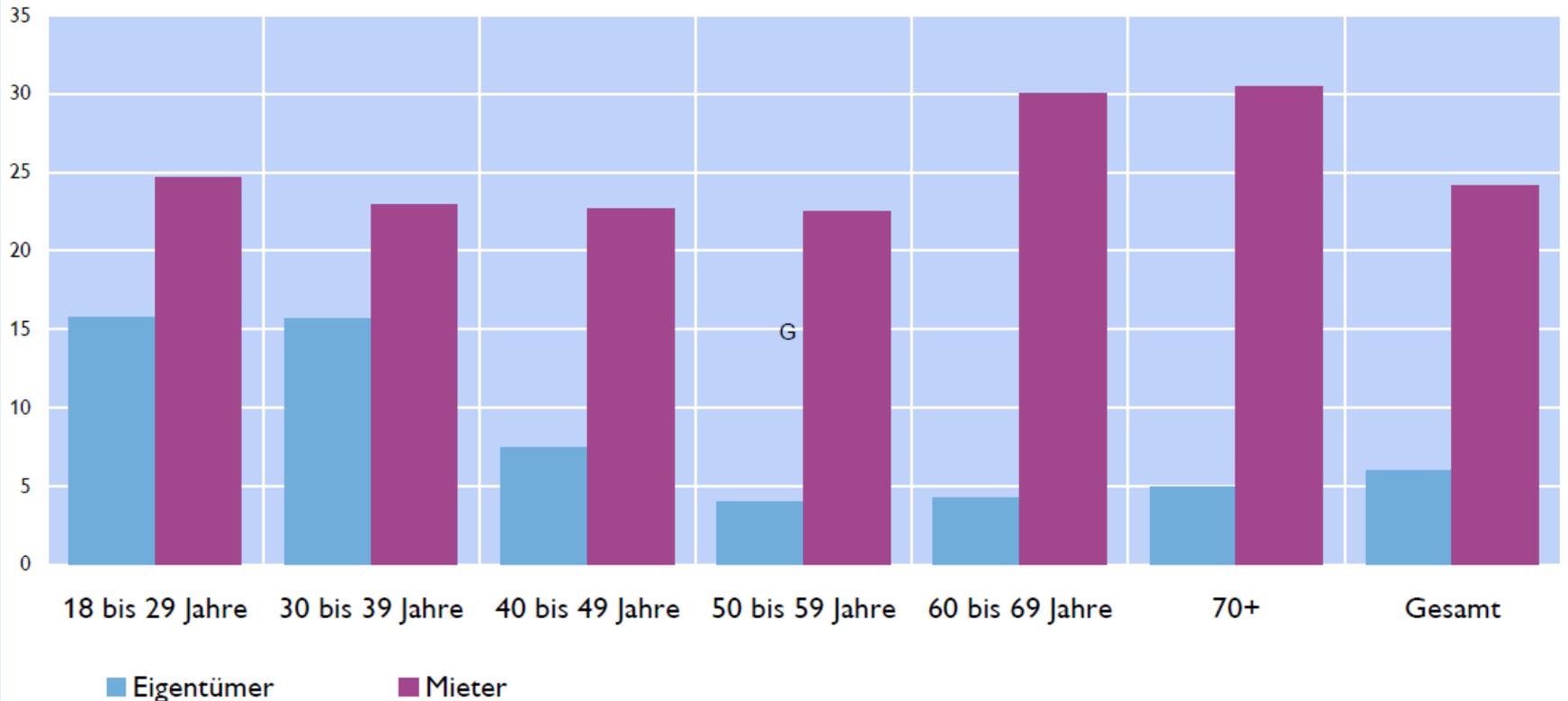
Quelle: Die Presse, 28.01.2013

Rechtsform der Wohnungen in Österreich

- ❖ **Neubau im Mehrgeschoßwohnbau erfolgt zu fast 90 % in Miete.**
- ❖ **Restriktives Steuersystem für Eigentum**
- ❖ **Wohnkostenbelastung durch Miete kann im Alter zum Problem werden**

Wohnkostenbelastung Eigentümer versus Mieter, nach Alter

Alter des Haushaltsvorstands in Jahre, Medianwerte

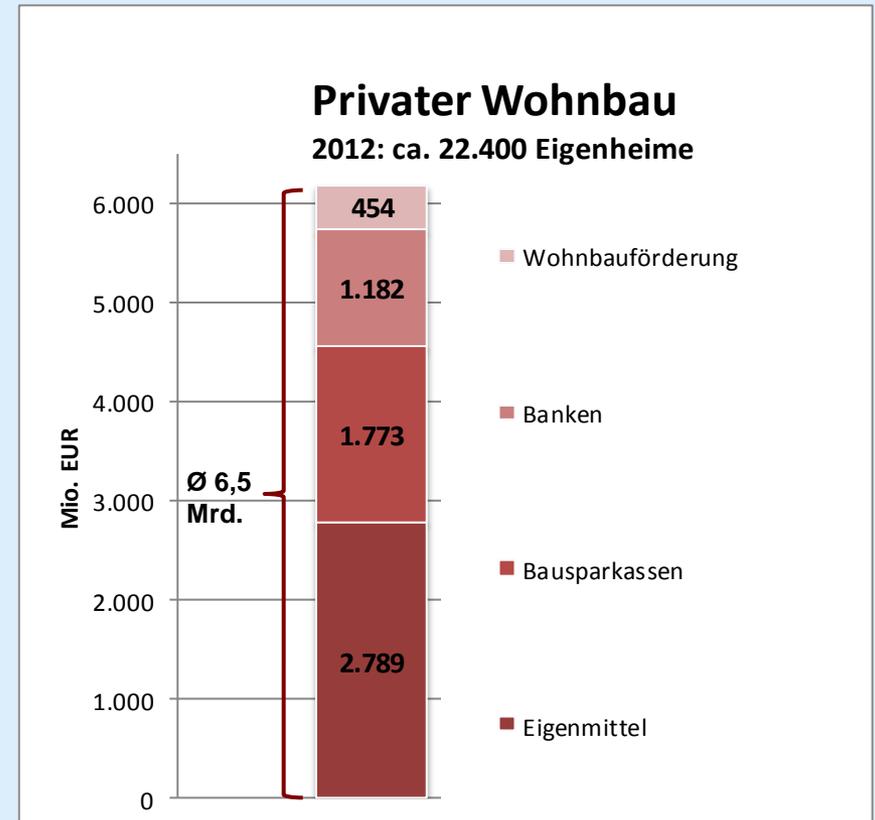
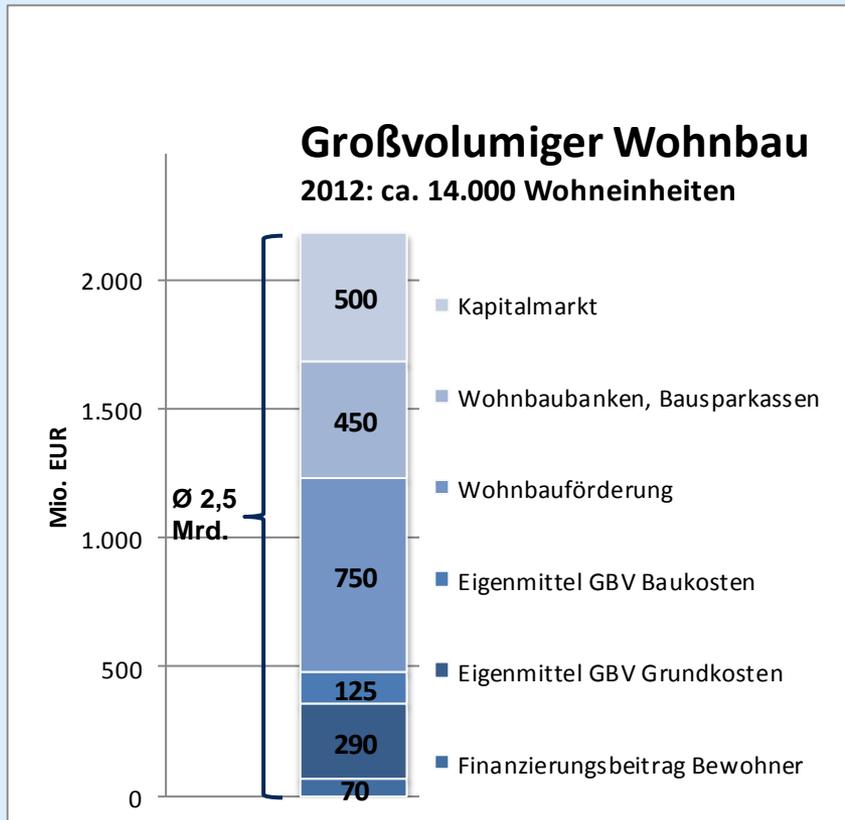


Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

Wer finanziert den Neubau von Wohnungen in Österreich (jährliche Produktion)

- ❖ **Wesentlicher Anteil von Eigenmittel der Wohnungswerber (z.B. Bausparen)**
- ❖ **Förderdarlehen und Zuschüsse der öffentlichen Hand**
- ❖ **Bausparkassen**
- ❖ **Wohnbaubanken**
- ❖ **Finanzwirtschaft**
- ❖ **Immobilieninvestmentfonds**
- ❖ **Vorsorgewohnung als Immobilienanlage der Privaten**

Durchschnittliche Struktur der Finanzierung

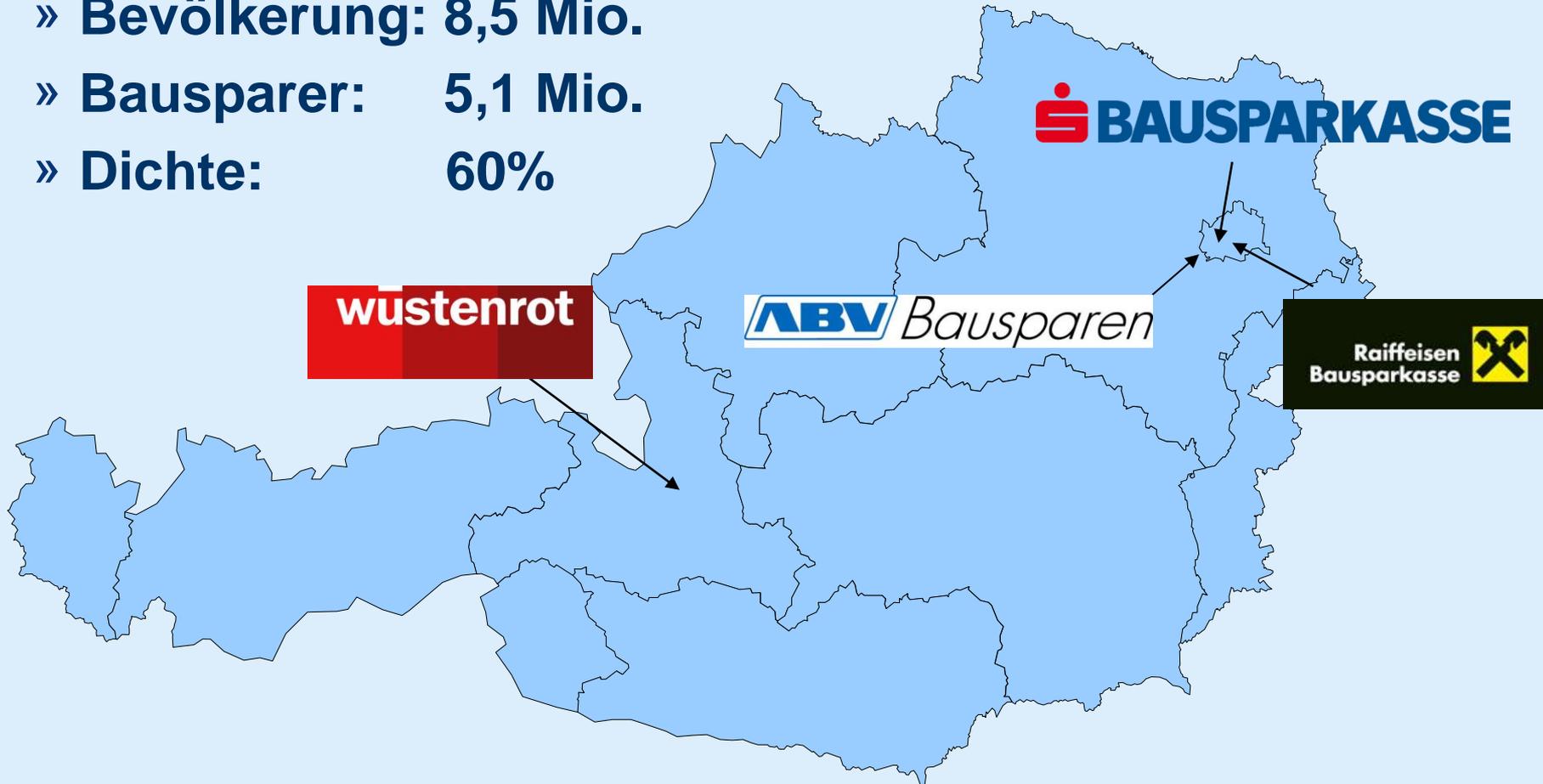


Das Bausparsystem in Österreich

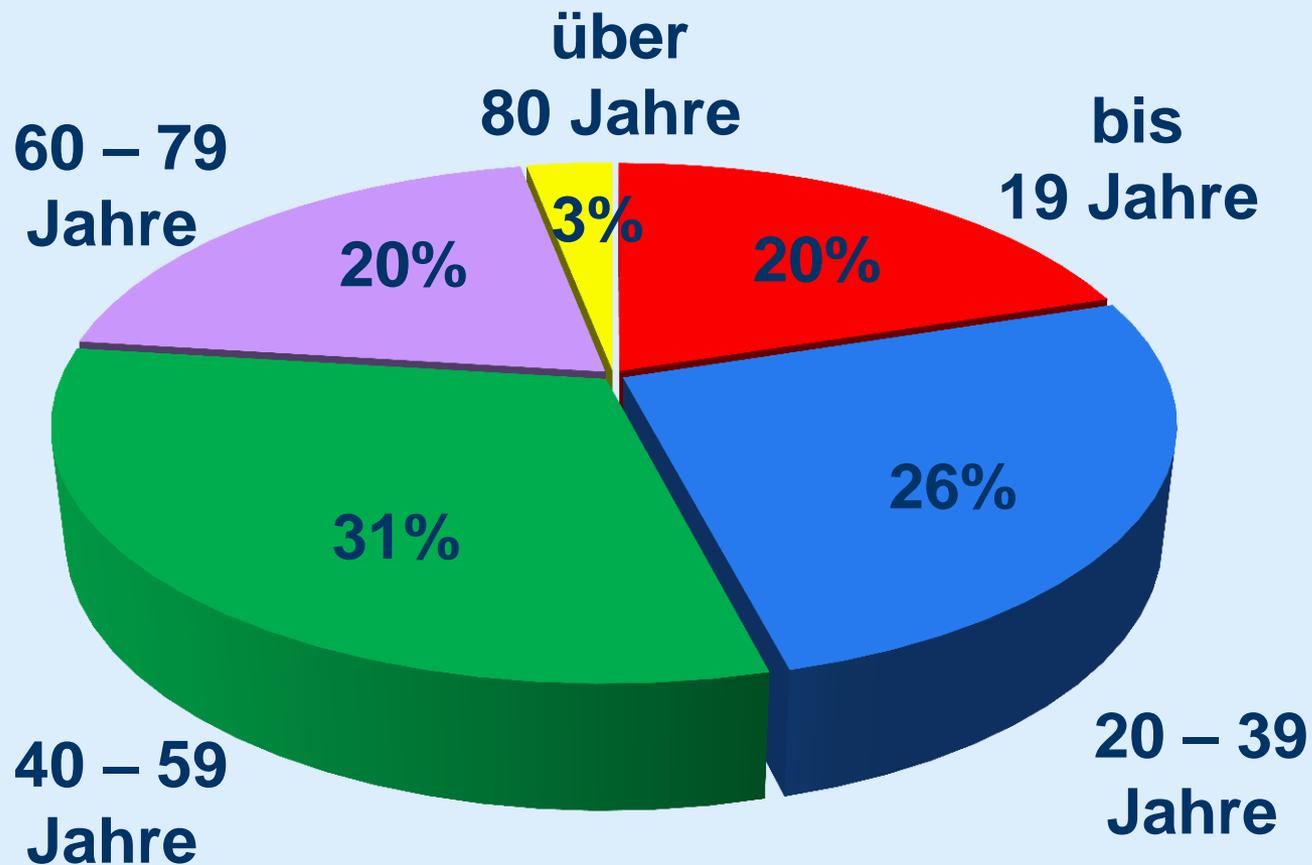
- ❖ **Tarifreform 1999 – Einführung des variablen Tarifsystems**
- ❖ **Prämiensystem zur Kontinuität des Sparaufkommens**
- ❖ **Erweiterung um Infrastrukturfinanzierung, Pflege und Bildungsfinanzierung**
- ❖ **Kern ist Hypothekenfinanzierung für Einfamilienhaus und Mehrgeschosswohnbau**
- ❖ **Veranlagungsquote 92 %, starker Anteil an Langfristfinanzierung**
- ❖ **Abwicklung der Sanierungsscheckförderung für öffentliche Hand**
- ❖ **Das Bausparsystem hat eine sehr hohe Durchdringung in der Bevölkerung und genießt umfassendes Vertrauen**

Bausparen in Österreich

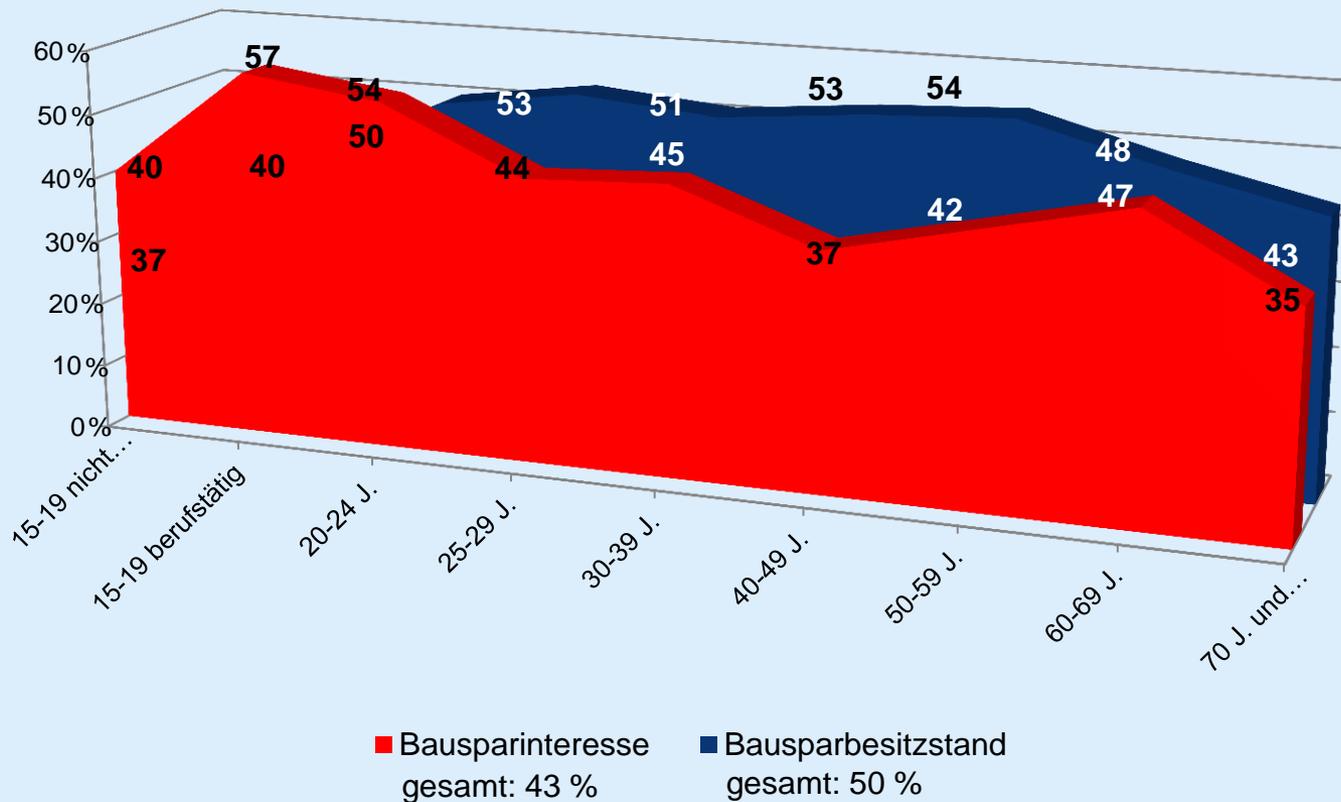
- » Bevölkerung: 8,5 Mio.
- » Bausparer: 5,1 Mio.
- » Dichte: 60%



Anteil der Bausparerer nach Altersgruppen



Bausparinteresse im Vergleich zum Bausparbesitzstand in Altersgruppen



Quelle: Finanzmarktdatenservice 2012 (FMDS)

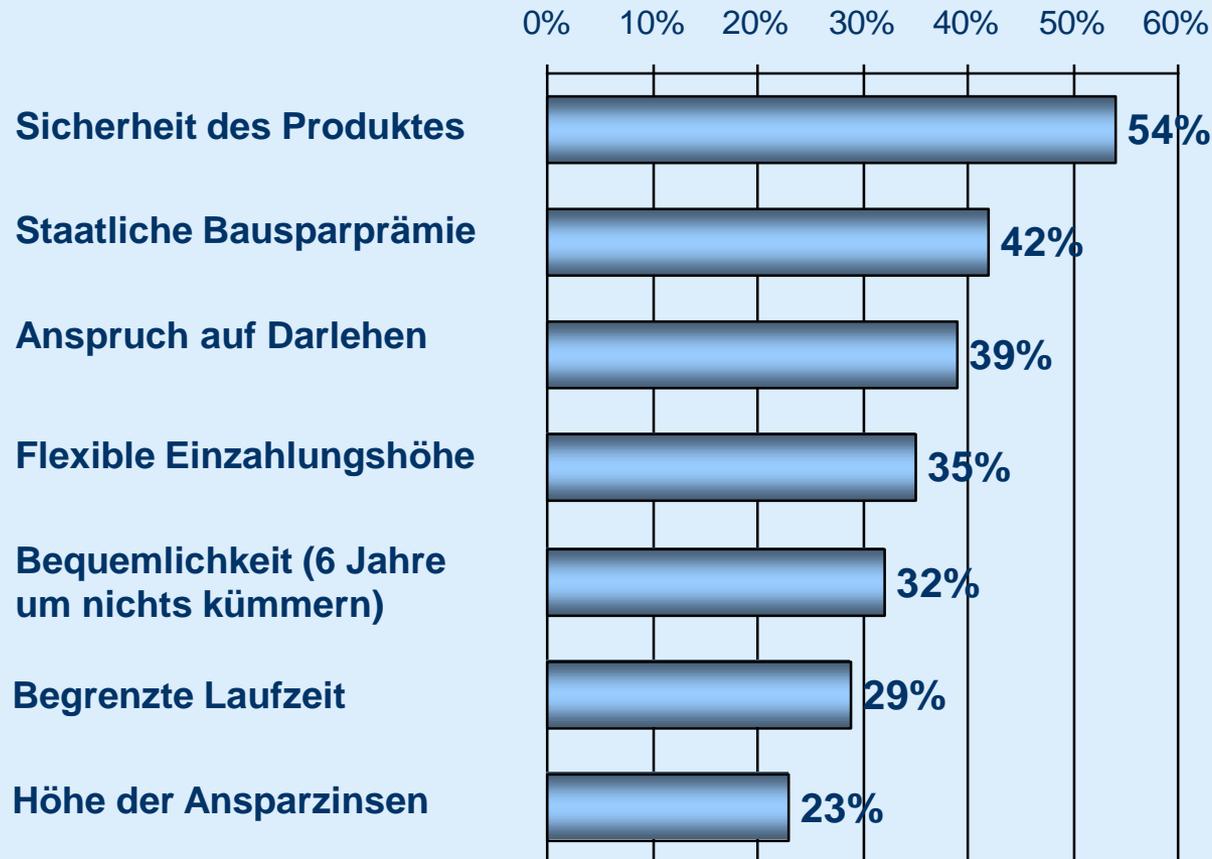
Stimmungsbarometer der Spar- und Anlageformen

Bausparen – die beliebteste Spar- und Anlageform!

Stimmungsbarometer
1. Quartal 2013



Beweggründe und Motive, um einen Bausparvertrag abzuschließen

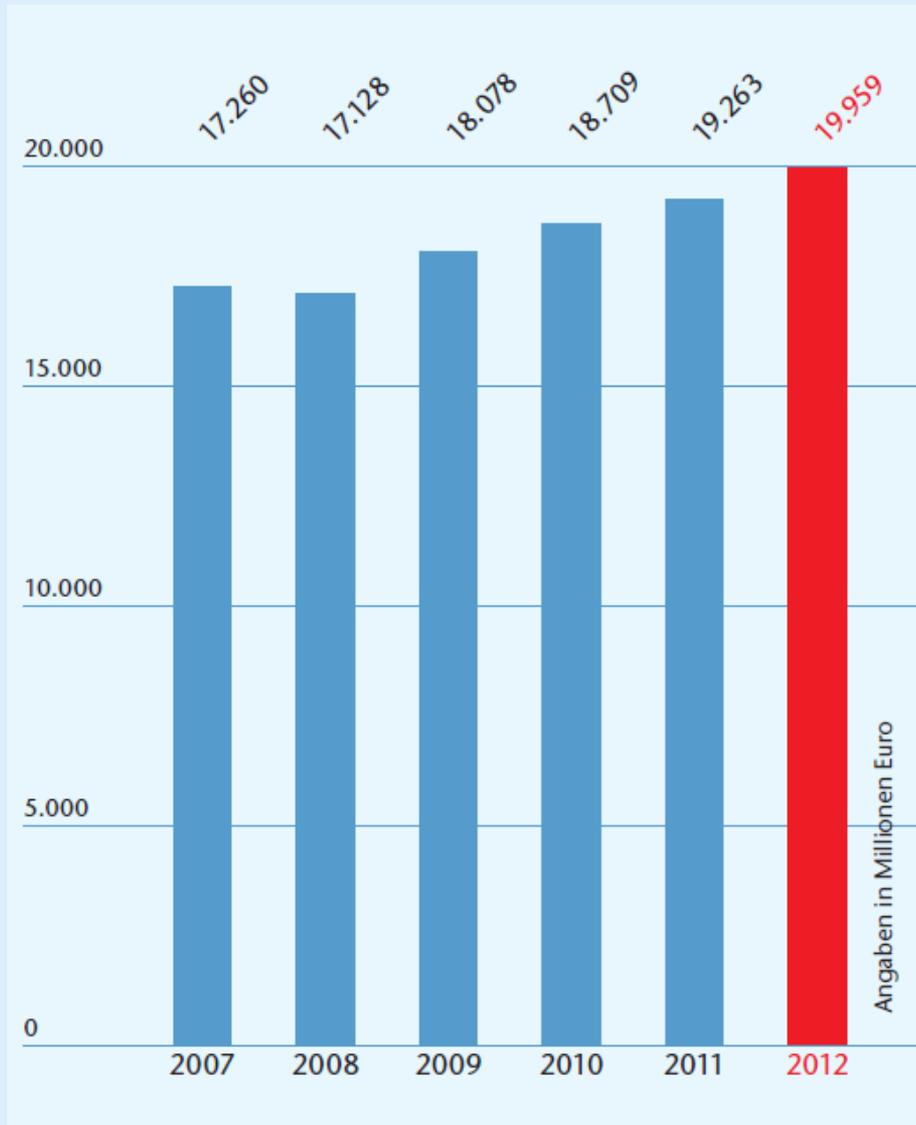


Quelle: Market Studie – Februar 2012
497 Befragungen

Das spricht fürs Bausparen!

- » Sicherheit durch gesetzliche Einlagensicherung
- » Staatliche Prämie
- » Monatliches Ansparen mit attraktiven Konditionen zum Vermögensaufbau.
- » Kapitalgarantie und Zinsengarantie (Mindest- oder Fixverzinsung) nach 6 Jahren.
- » günstige Darlehensmöglichkeit mit Zinssatzobergrenze
- » Vorsorge für Kinder und Enkelkinder (auch für Finanzierung).

75% der Bausparer erneuern ihren Vertrag nach Ablauf!



Bauspareinlagen

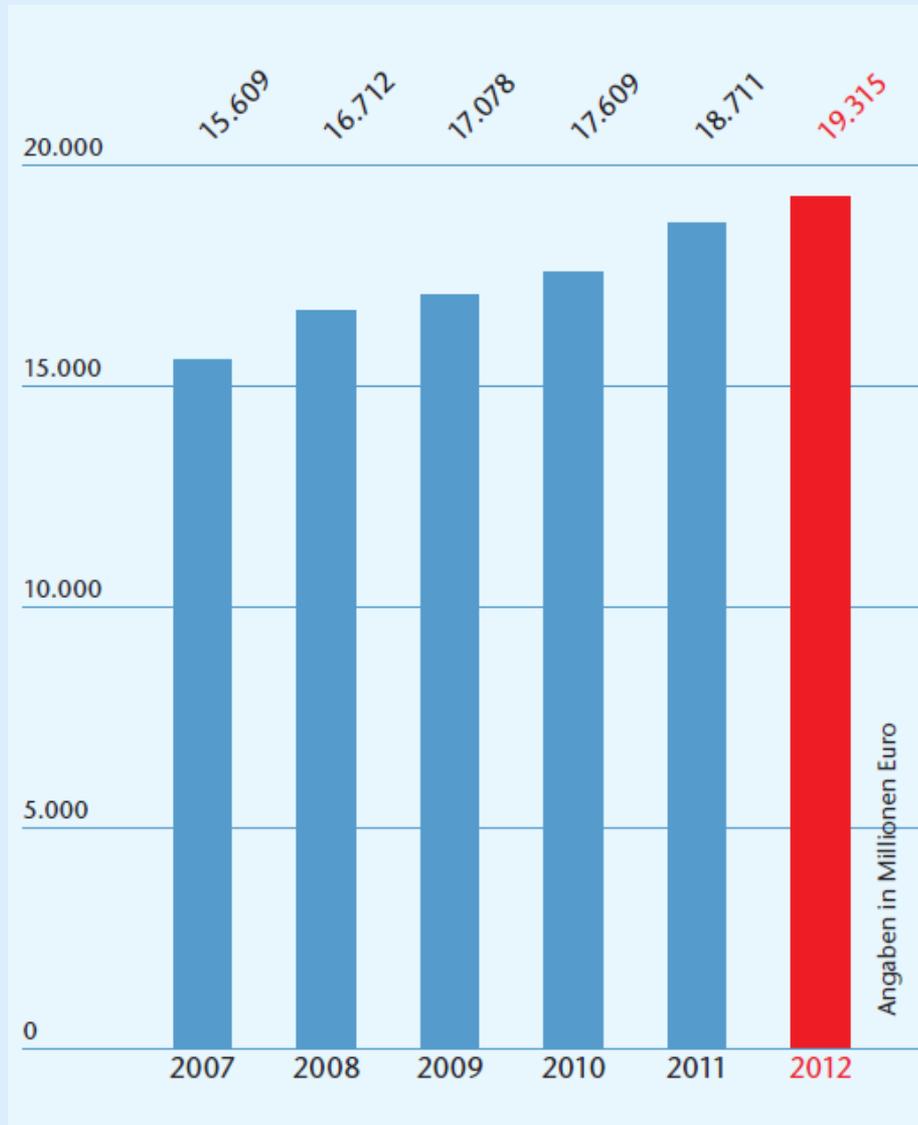
Quelle: Jahresbericht 2012, Arbeitsforum österreichischer Bausparkassen

Der ideale Mehrwert beim Bausparen

- » Jeder Bausparer sichert Arbeitsplätze in Österreich im Bau- und Baunebengewerbe.
- » Jeder gesparte Euro beim Bausparen bleibt in Österreich und unterstützt den Wohnungsbau.
- » Bausparer ermöglichen jungen Menschen ein leistbares Wohnen durch das günstige und stabile Bauspardarlehen.

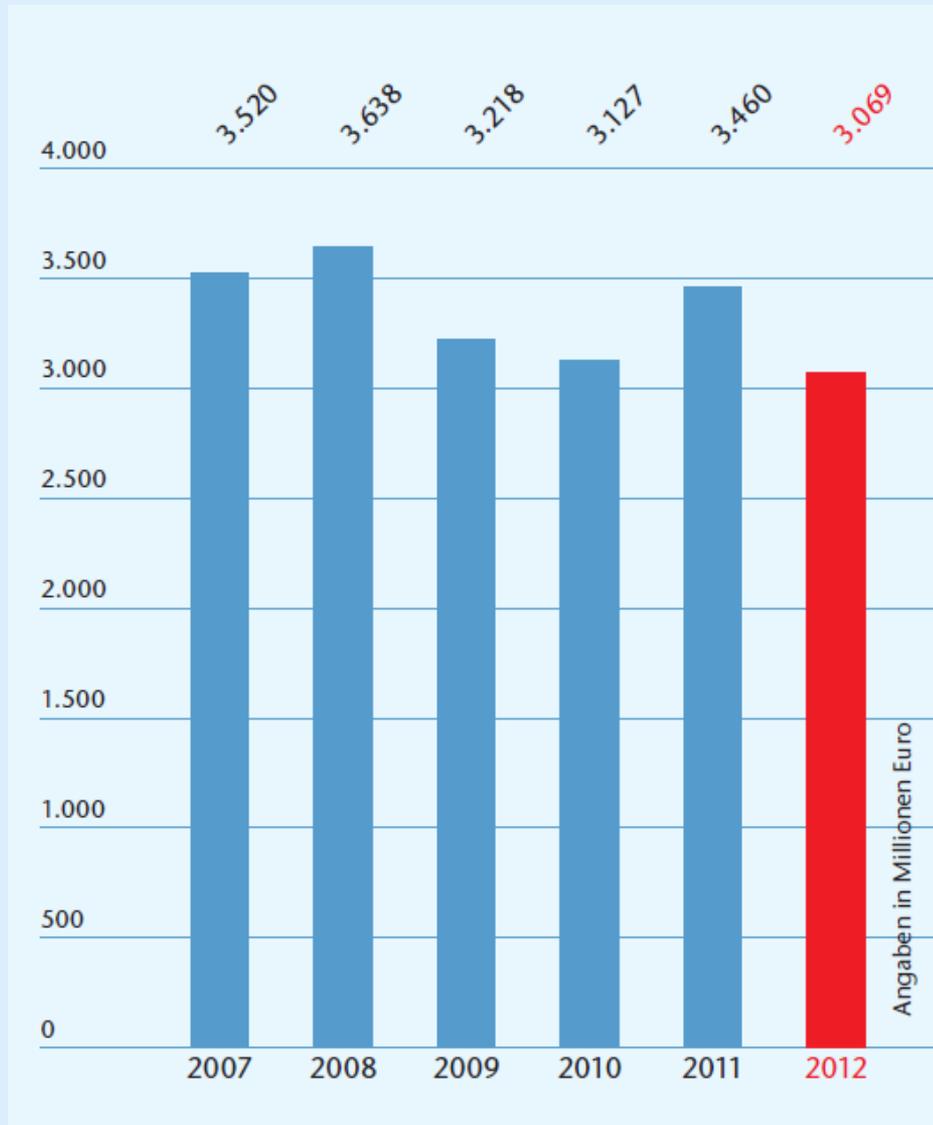
Das spricht fürs Bauspardarlehen

- » Finanzierung für die Verwendungszwecke für Wohnen, Bauen und Bildung
- » Bis zu 180.000 Euro pro Person, mit Partner bis zu 360.000 Euro
- » lange Laufzeit von bis zu 30 Jahre
- » Sicherheit dank kostenloser Zinssatzobergrenze von 6 %
- » flexible Rückzahlungsmöglichkeiten
- » unkündbar seitens der Bausparkasse



Bausparausleihungen

Quelle: Jahresbericht 2012, Arbeitsforum österreichischer Bausparkassen

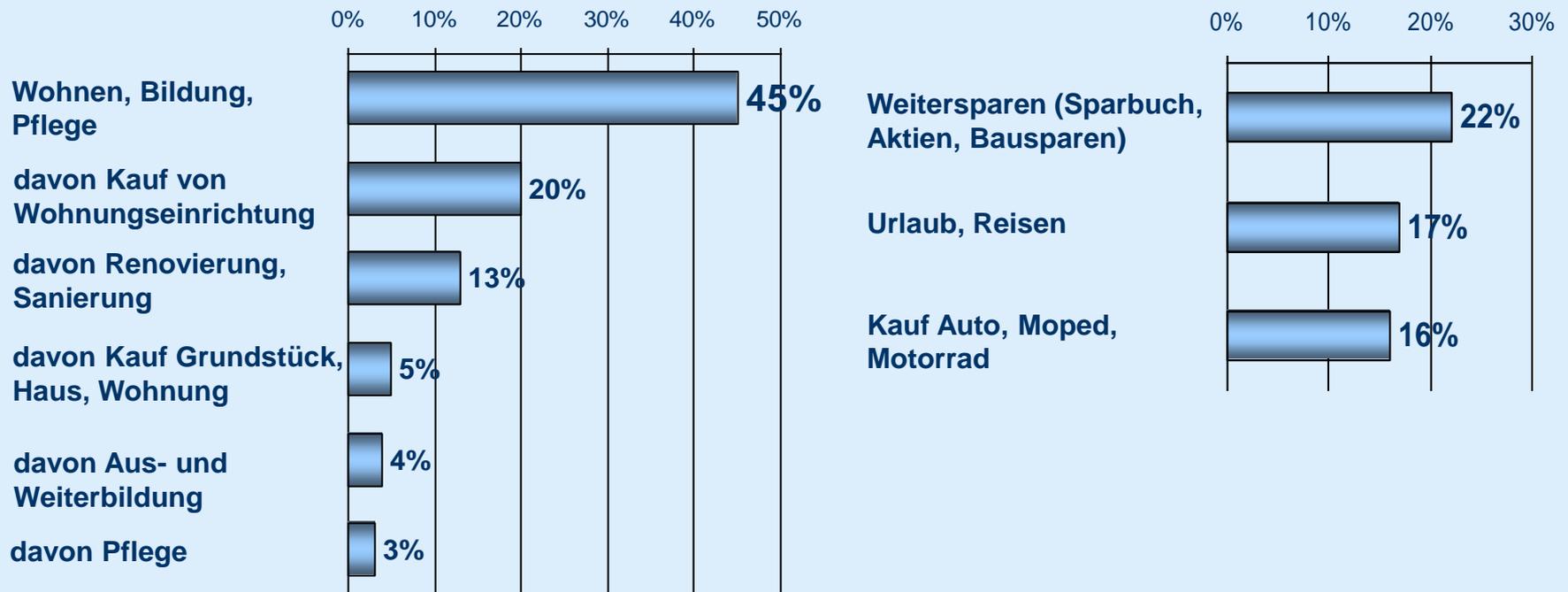


Finanzierungsleistung

Quelle: Jahresbericht 2012, Arbeitsforum österreichischer Bausparkassen

Bausparabläufer beleben die österreichische Wirtschaft

- » Jährlich reifen rund 3,4 Mrd. Euro bei den Bausparkassen ab.
- » Das Guthaben wird so verwendet:



Quelle: Market Studie – Februar 2012, 497 Befragungen

Im Bausparen steckt mehr drin als draufsteht!

WOHNEN

BILDUNG

PFLEGE

 **BAUSPARKASSE**

Beispiel einer Marketing- und Vertriebsstrategie

» Ziel der s Bausparkasse:

- » ein Trendsetter in ihrer Branche zu sein.
- » die Eigenheimbesitzer sollen über neue und innovative Themen im Bereich Bauen und Wohnen kompetent informiert werden.

» Seit 2008 war das Thema Renovieren und Sanieren stark im Mittelpunkt der Schwerpunkte

» 2012 nächster Schritt: Energiegewinnung und Energieautarkie



Forcierung energieeffizientes Bauen und Wohnen

Strategie:

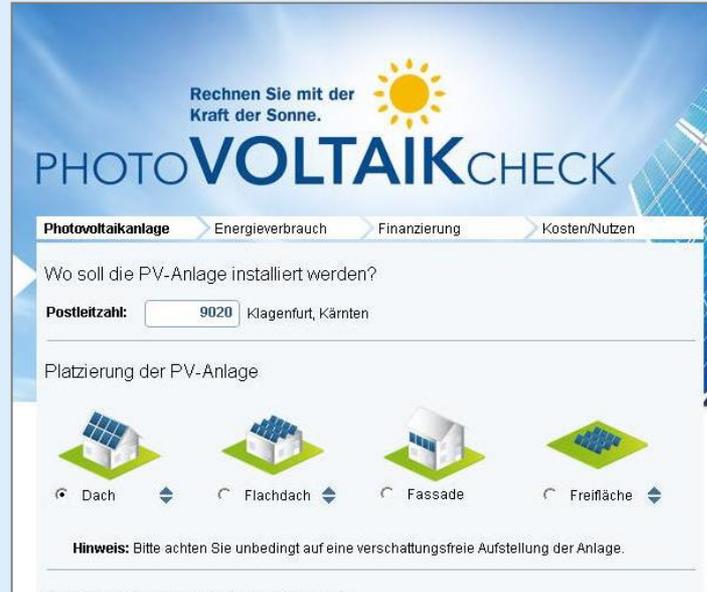
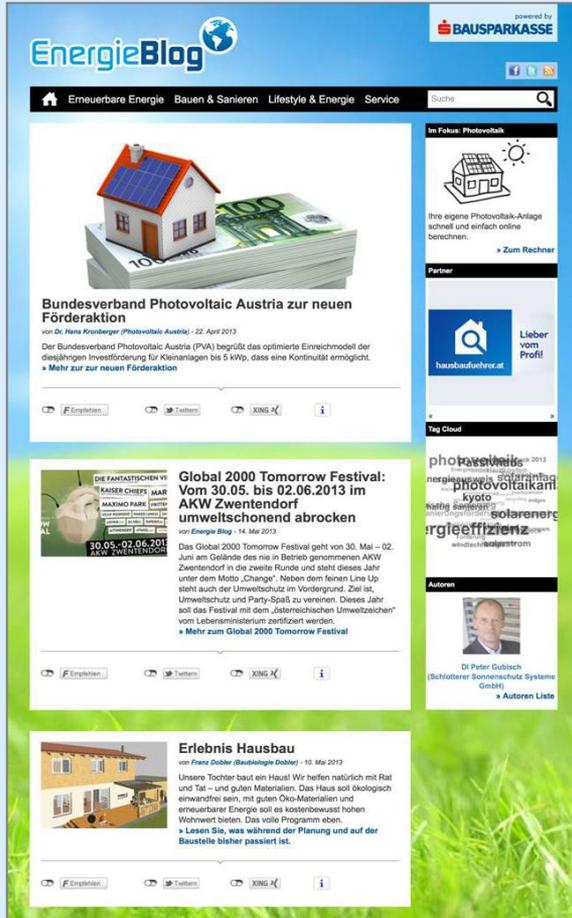
Nutzung verschiedener Informationskanäle

- » Klassische Werbung: TV, Print, POS
- » Online Werbung
- » Neues Web 2.0 Angebot: Energie-Blog
- » Neues Online-Tool Photovoltaik-Check zur Berechnung der eigenen Photovoltaik-Anlage
- » Öffentlichkeitsarbeit
- » Einbindung des Vertriebes
- » Attraktives Produktangebot: Energieprämie zum Bauspardarlehen

Integriertes strategisches Marketingkonzept



Neues Online- und Produkt-Angebot



Online-Tool

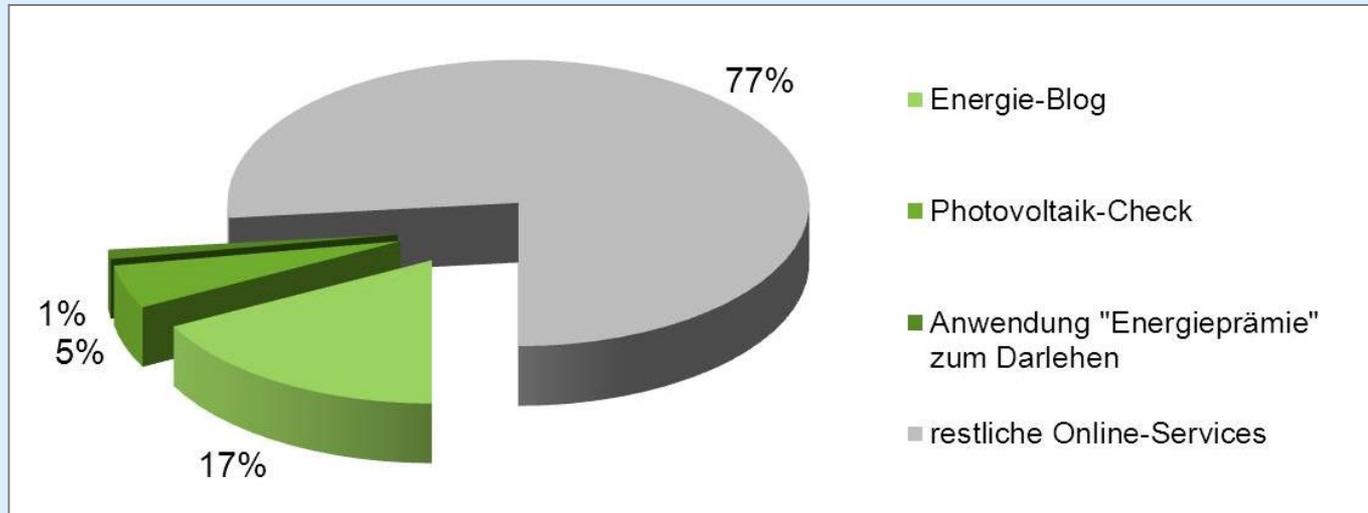


POS Plakat

Web 2.0 Energie-Blog

Ergebnisse

» **starke Verwendung der neuen Online Angebote: 23 %**

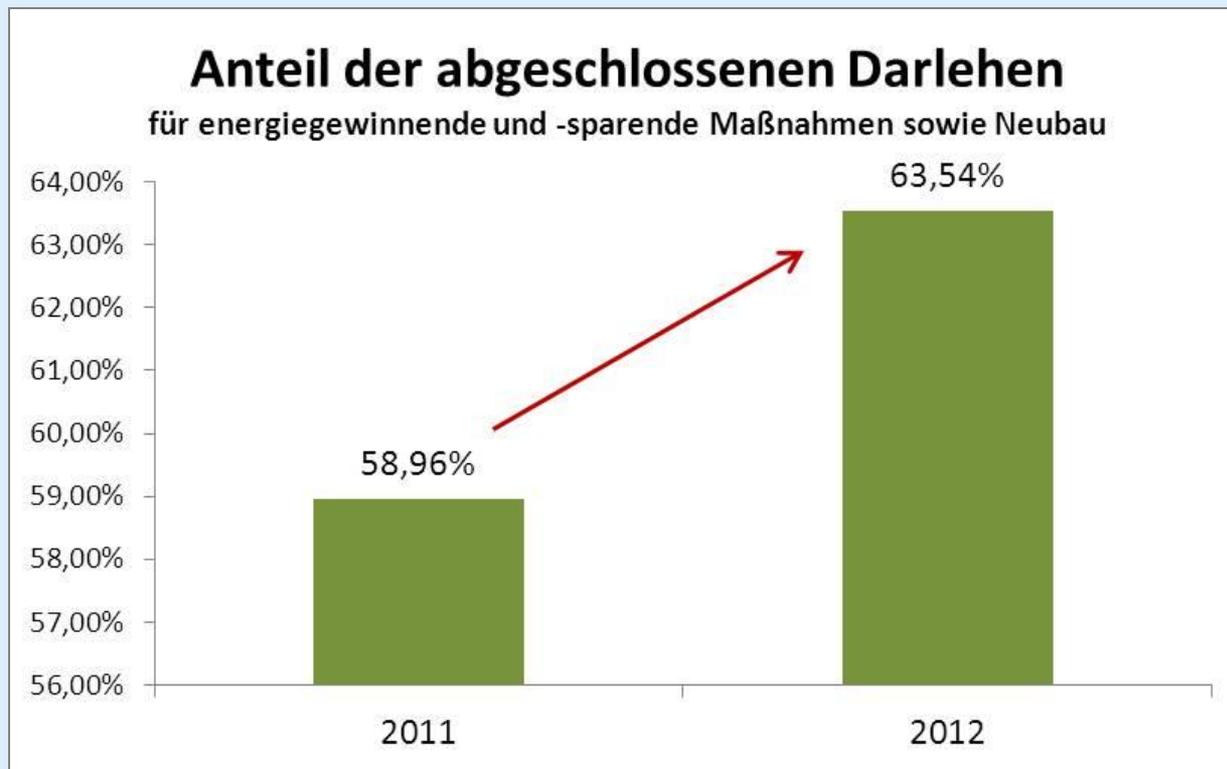


» **mit den neuen Online-Angeboten wurden 9 % der Zielgruppe erreicht**

Anzahl der Haushalte in Ö	davon in Einfamilienhäusern	Anzahl der Zugriffe auf die neuen Online-Angebote	Erreichte Haushalte in Einfamilienhäusern
3,650 Mio.	1,303 Mio.	116.646	8,95 %

Ergebnisse

- » **Anstieg der Darlehen für energiegewinnende und -sparende Maßnahmen sowie Neubau auf 63,54 %**



Leistbares Wohnen für alle sichern

