

Immobilienkredite. Pensionisten werden bei der Kreditvergabe diskriminiert. Eine Gesetzesnovelle soll das zwar ändern, aber Experten sehen schon jetzt viele Schlupflöcher darin und noch viel Handlungsbedarf für die Politik.

Wenn man zu alt für einen Kredit ist

VON MADLEN STOTTMEYER

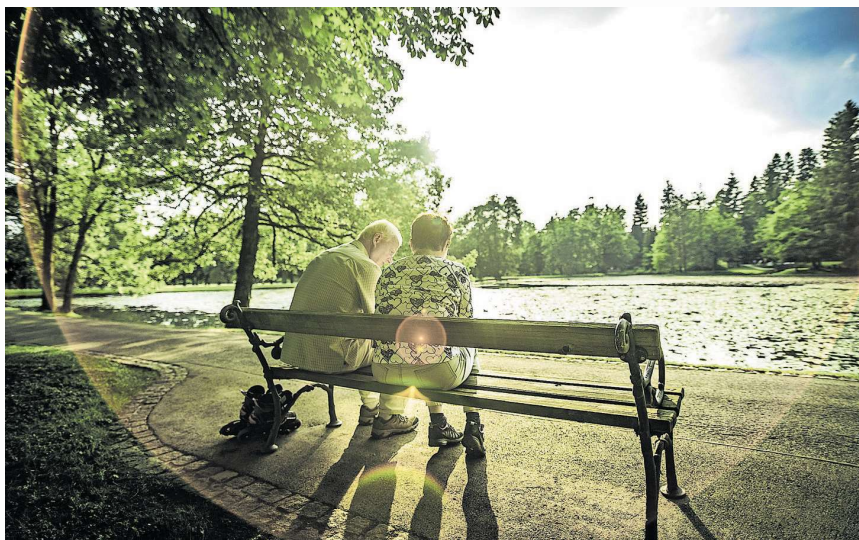
Wien. Die Wahrscheinlichkeit, dass Pensionisten einen Kredit bekommen, ist sehr gering. Dieser muss nämlich während der Lebenszeit vollständig zurückgezahlt werden. Potenziell betrifft das mindestens 1,8 Millionen Menschen in Österreich. So viele sind im Alter von 65 Jahren oder darüber.

Die Altersdiskriminierung beginnt sogar schon viel früher, sagt die Präsidentin des Österreichischen Seniorenrats, Ingrid Korosec, zur „Presse“. Will eine 54-Jährige in bester Gesundheit in einen barrierefreien Umbau oder eine thermische Sanierung investieren, kommt eine Finanzierung über 30 Jahre nicht infrage. Denn die durchschnittliche Lebenserwartung liegt bei Frauen bei 83 Jahren. Selbst wenn sie mehrere Immobilien oder andere Sicherheiten vorweisen kann, ist sie laut der Sterbetafel der Statistik Austria schlichtweg zu alt. Jüngere Menschen mit einer verkürzten Lebenserwartung, etwa wegen einer schweren Krankheit, betrifft diese Regelung genauso.

Gesetzesänderung ab 1. Mai

Eine Gesetzesnovelle soll die Altersdiskriminierung ab 1. Mai abschaffen. Banken sollen nicht mehr auf Basis der statistischen Lebenserwartung Kredite verweigern. Die Novelle des Hypothekar- und Immobiliengesetzes knüpft die Kreditwürdigkeit also nicht mehr an das Alter, sondern an das Einkommen. Künftig muss es nur mehr wahrscheinlich sein, dass der Kreditnehmer die Kreditraten zu Lebzeiten zurückzahlt. Als Voraussetzung gelten ausreichende Sicherheiten, etwa in Form einer Immobilie.

Obwohl die Novelle schon bekannt ist, seien die Banken noch nicht darauf eingestellt, sagt Pablo Viveros vom Kreditvermittler Infina



Ältere müssen schlechtere Kreditkonditionen hinnehmen, auch wenn sie genügend Sicherheiten besitzen.

[Getty Images/Keith Brofsky]

zur „Presse“. „Noch sehen wir, dass die Anpassung der Kreditentscheidungsprozesse für Pensionisten in der Praxis am österreichischen Markt zögerlich umgesetzt wird.“ Auch wenn in sehr vielen Fällen ausreichende Sicherheitswerte vorhanden und die Bonität sehr gut ist, werde Älteren die Kreditvergabe für Immobilienfinanzierung „drastisch erschwert“, sagt Viveros.

Laut einer Infina-Erhebung der Jahre 2021 und 2022 benötigten 39 Prozent der Pensionisten ihren Hypothekarkredit für den Kauf oder den Bau einer Immobilie. Bei 18 Prozent wurde die Immobilie bereits als Sicherheit herangezogen, um eine Sanierung oder einen Umbau der Immobilie vorzuneh-

men. Wegen der starken Hürden wurden Viveros zufolge bisher „viele Sanierungen aus Eigenmitteln bestritten“.

Bei Tod des Kreditnehmers

Das größte Hindernis ist die für Pensionisten notwendige kürzere Laufzeit. Dadurch liegen die monatlichen Raten deutlich höher. Einige speziell Älteren angebotene Kreditprodukte würden auch „weniger attraktive Zinssätze“ bieten, sagt Viveros. Argumentiert werde dies mit dem potenziell höheren Aufwand, etwa für den Umgang mit Verlassenschaften. Doch der halte sich in Grenzen. Schließlich wickelt der Notar die Verlassenschaft ab und nicht die Bank. Auch hier gibt es ab Mai eine Änderung.

Die Novelle sieht vor, dass im Todesfall des Kreditnehmers der Vertrag nicht mehr seitens der Bank aufgekündigt werden kann. „Verstirbt eine Kreditkündin bzw. ein Kreditkunde, wird der Kreditvertrag zunächst mit der Verlassenschaft fortgeführt“, sagt Christiane Flehberger, Leiterin des Privatkundengeschäfts der Raiffeisen Stadtbank Wien. Je nach Ausgang des Verlassenschaftsverfahrens können die Erben den Kredit übernehmen. Damit geht also die Geschäftsbeziehung mit Einantwortung auf die Erben über.

„Bleibt die Verlassenschaft Vertragspartner der Bank, wird das Vermögen zur Kreditrückführung herangezogen“, sagt die Bankerin. Sie erkennt keine Diskriminierung.

„Bei ausreichendem Einkommen sowie verfügbaren Sicherheiten ist das kein Problem.“

Korosec sieht hingegen nicht nur Probleme bei der Kreditvergabe, sondern auch beim Überziehungsrahmen. So sei einer 82-Jährigen ein Überziehungskredit von 200 Euro verwehrt worden. Einige Rechnungen waren immer kurz vor der Pensionsüberweisung zu zahlen gewesen. Doch die Bank habe eine Bürgschaft verlangt, da sie bald sterben könnte. Auch Versicherungen werden „ab einem bestimmten Alter automatisch gekündigt, Kapitalleistungen einfach in Renten umgewandelt oder Prämien erhöht – bei Autoversicherungen etwa unabhängig von der persönlichen Unfallhistorie“.

Der Bauboom kommt zu einem abrupten Ende

Wohnen. Der Immobilienmarkt ist im Umbruch - Experten sprechen von einer Konsolidierung. Nach Jahren hoher Bautätigkeit und steigender Preise gibt es nun deutliche Rückgänge. Besonders wenig gebaut wird in Salzburg.

Wien. Der Wohnbau in Österreich legt eine Vollbremsung hin: Voriges Jahr wurden deutlich weniger Baugenehmigungen erteilt als in den Jahren davor. 58.900 Wohnungen wurden 2022 zum Bau zugelassen. Das war der drittniedrigste Wert seit dem Jahr 2010, wie die Statistik Austria am Montag mitteilte. Im Vergleich zum Jahr davor wurden um beinahe 23 Prozent Wohnungen weniger zum Bau genehmigt. An-, Auf- und Umbautätigkeiten in Wien sind in den Werften nicht einberechnet.

Ein Ende des Baubooms zeichnet sich bereits seit 2020 ab. Im Vorjahr habe die Wohnbautätigkeit in Österreich jedoch „einen neuen Tiefpunkt“ erreicht. Im Vergleich zu den Spitzenwerten der Jahre 2017 und 2019 gab es im Vorjahr Rückgänge der Baubewilligungen um 32 beziehungsweise 31 Prozent. Der Rückgang war erwartet worden. Als einen Grund nennen Experten die höheren Baukosten. Auch die Finanzierungskosten

haben sich wegen gestiegener Leitzinsen erhöht. Seit August des Vorjahres gelten in Österreich zudem verschärfte Richtlinien zur Kreditvergabe, die die Finanzierung von Immobilien noch einmal teurer machen. Die Nachfrage nach Immobilienkrediten sei aufgrund des geänderten Zinsumfelds in den vergangenen Monaten eingebrochen, heißt es seitens der Banken. 70 Prozent der Kredite in Österreich entfallen auf den Wohnbau.

Wien liegt über Durchschnitt

Die Zahl der 2022 baubewilligten Wohnungen liegt laut der Statistik Austria um 14 Prozent unter dem Durchschnitt der gesamten Zeitsreihe seit dem Jahr 2010. Dieser Durchschnitt beläuft sich auf 68.600 genehmigte Wohnungen. Laut der Statistik hat der großvolumige Wohnbau – das sind Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen – einen großen Einfluss auf die Entwicklung der Baubewilligungen. Deren Anteil an der ge-

samten Wohnbauleistung betrug voriges Jahr rund die Hälfte, das war etwa das Niveau der Jahre 2010 bis 2015. Zwischenzeitlich war der Anteil auf 57 Prozent im Jahr 2020 angestiegen.

Voriges Jahr wurden 22 Prozent aller Wohnungen in Österreich in Wien genehmigt. In Niederösterreich betrug der Anteil 19 Prozent. Gemessen an der Bevöl-

kerungszahl wurden 2022 die meisten Wohnungen in Tirol zugelassen – mit 7,3 bewilligten Wohnungen pro 1000 Einwohnern. Auch in Wien gab es leicht überdurchschnittliche Werte. Der österreichische Durchschnitt waren voriges Jahr 6,6 bewilligte Wohnungen pro 1000 Einwohnern.

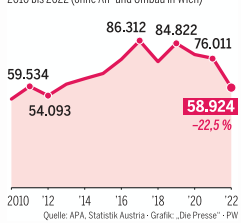
Immobilienpreise sinken

Und, passend zur Landtagswahl am Wochenende in Salzburg, wo Wohnen ein entscheidendes Thema war: Mit einer Pro-Kopf-Rate von 5,7 bewilligten Wohnungen je 1000 Einwohner lag Salzburg am untersten Ende der Verteilung.

Der starke Rückgang der Baubewilligungen folgt auf fast zwei Jahrzehnte mit steigenden Immobilienpreisen in Österreich. Die Immobilienpreise kamen in der zweiten Jahreshälfte zum Stillstand, nachdem es im ersten Halbjahr noch neue Rekorde gab. Experten sprechen von einer Konsolidierung. (hje)

Baubewilligte Wohnungen

2010 bis 2022 (ohne An- und Umbau in Wien)



Russische Ölproduktion bleibt stabil

Die Nachfrage sei fast wieder auf Vorkriegsniveau.

Wien. Die Ölproduktion in Russland wird trotz der westlichen Sanktionen in diesem Jahr nahezu stabil bleiben, heißt es aus Moskauer Regierungskreisen. Pro Tag dürfte sie bei 480 Mio. Tonnen liegen, sagte ein russischer Regierungsvertreter, der mit den Daten vertraut ist, der Nachrichtenagentur Reuters. Inklusiv des Gaskondensats dürfte die Gesamtproduktion mit etwa 520 Mio. Tonnen nur etwas unter den 2022 erreichten 535 Mio. Tonnen liegen.

Analysten der US-Bank JP Morgan schätzen, dass die Nachfrage fast wieder das Vorkriegsniveau erreicht habe. Seit den verhängten Sanktionen forciert Russland den Ölverkauf an China und Indien. Aufgrund fehlender offizieller Daten sei der Markt zunehmend schwieriger zu analysieren. (Reuters)