

Im Minus

Für den Traum vom Eigenheim bürden sich die Südtiroler immer größere Kredite auf: Grund zur Sorge? ▶ Seiten 4 und 5



Mein Haus, meine Schulden

FINANZIERUNG: Südtiroler brauchen für Finanzierung des Eigenheims mehr Geld von der Bank

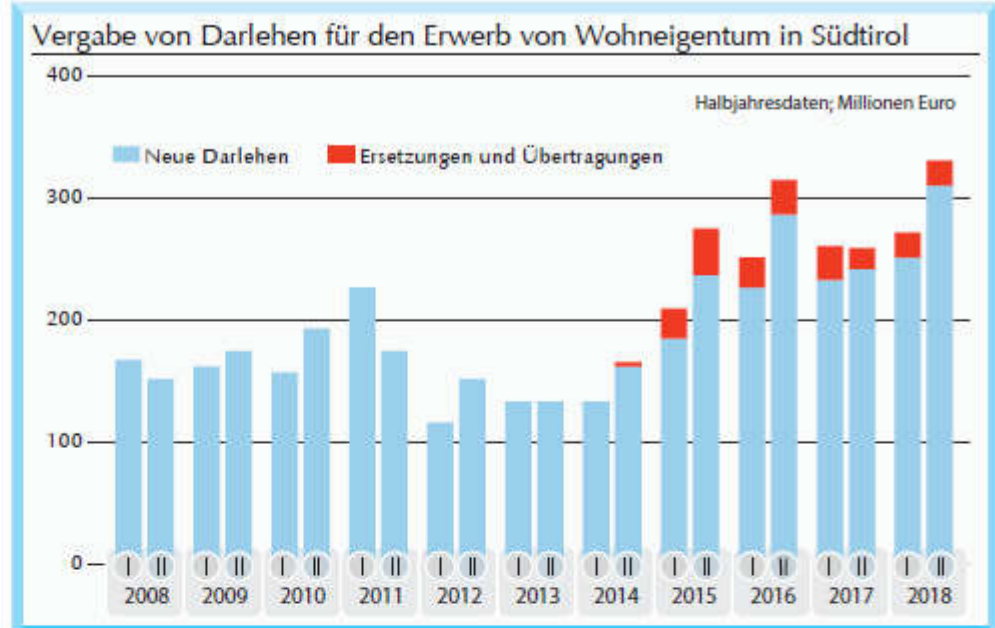
Lieber 20 Jahre Schulden zurückzahlen als 20 Jahre Miete überweisen: Die Südtiroler wollen im Eigenheim leben und nehmen zu dessen Finanzierung immer mehr Darlehen auf. Das zeigt ein Blick auf die Entwicklung des Kreditvolumens. In den vergangenen 10 Jahren ist es deutlich gewachsen. Ist das Grund zur Sorge?

Über 70 Prozent der Südtiroler leben in ihren eigenen 4 Wänden. Nur 25 Prozent wohnen zur Miete. 1951 war das Verhältnis genau umgekehrt. Der Wunsch, ein Eigenheim zu besitzen, ist – auch als Folge der Wohnbaupolitik der vergangenen 70 Jahre – groß im Land. Die Statistik der Banca d'Italia zeigt: Er ist so groß, dass ihn sich die Südtiroler mit immer mehr geliehenem Geld der Banken erfüllen – nach der Devise: lieber Raten zahlen als Miete (siehe nebenstehende Grafik; Daten über die Ersetzung bestehender Darlehen werden seit 2012 erfasst, Anm.).

Stefan Perini vom Arbeitsförderungsinstitut (Afi) weiß: „In Südtirol ist der Traum vom Eigenheim sehr stark verankert. Außerdem ist das Zinsniveau historisch niedrig. Wer also heute Geld auf der hohen Kante hat, für den sind die eigenen 4 Wände eine sichere Investition – aus der Sicht des Sparer, der auf sein Ersparnis nur niedrige Zinsen bekommt.“ Gleiches gilt für die zu zahlenden Zinsen auf geliehenes Geld. Und so sieht das Phänomen aus der Sicht der Banken folgendermaßen aus, wie Perini vorrechnet: 68 Prozent des von Südtiroler Banken eingeräumten Kreditvolumens (Stand: 30. April 2019) gehen an Unternehmen, 27 Prozent an Privatpersonen und 5 Prozent an andere. Vor 10 Jahren belief sich das Privatpersonen eingeräumte Kreditvolumen noch auf 20 Prozent: „Das heißt, es gibt einen Run auf Immobilien.“

Folgt auf Bauboom die Ernüchterung?

Um die große Nachfrage nach Immobilien zu decken, wird gebaut: Mancher Bankeninsider sieht den Boom im Bauwesen nicht nur positiv. Es gibt die Sor-



WIKU-Infografik: A. Delva/Quelle: Meldungen an die Bankenaufsicht

HINTERGRUND

Haushaltsschulden und ihre Folgen für die Wirtschaft

Verschulden sich Private übermäßig, um Wohneigentum zu erwerben, kann das Risiken mit sich bringen. Das hat zuletzt die Finanzkrise 2007/2008 gezeigt. Nach einer Studie des Internationalen Währungsfonds (IMF) von 2017 schlagen die kurzfristig positiven Auswirkungen steigender privater Haushaltsschulden in der Regel mittelfristig in negative um: Steigt demnach die Schuldenquote – also die Haushaltsschulden in Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP) – über 3 Jahre um 5 Prozentpunkte, ist nach weiteren 3 Jahren mit einem um 1,25 Prozentpunkte niedrigeren realen Wirtschaftswachstum zu rechnen. Das hat einen einfachen Grund: Die Wirtschaft wird stimuliert, wenn Haushalte einen Kredit aufnehmen, um ihr Eigenheim oder ihr Auto damit zu fi-

nanzieren. Wenn sie anschließend aber den Gürtel enger schnallen müssen, um die Schulden zurückzuzahlen, bremst das die Wirtschaft im Wachstum. Problematisch wurde dieses Phänomen 2008 in den USA, als zusätzlich die Immobilienpreise in den Keller sackten. Eine derartige Negativspirale von Zahlungsausfällen kann das gesamte Finanzsystem in Gefahr bringen. Durch die europäischen Bestimmungen zur Vergabe von Krediten sei ein solches Szenario hierzulande auszuschließen, sagt Georg Lun, Leiter des Wirtschaftsforschungsinstituts der Handelskammer Bozen. „Damals wurden Kredite an Personen vergeben, die keinerlei Sicherheiten zu bieten hatten und außerstande waren, das geliehene Geld zurückzuzahlen.“

Einkommen haben Schwierigkeiten, sich eine Erstwohnung leisten zu können. Das ist allgemein bekannt.“

Für die Wirtschaft könnten sinkende Immobilienpreise hingegen zum Problem werden: Bekommen Bauunternehmen und -träger nicht mehr den Preis, mit dem sie gerechnet haben, könnte ein Teufelskreis entstehen: denn nicht nur Private sind von Banken finanziert, auch Unternehmen sind es.

Georg Lun, Direktor des Wirtschaftsforschungsinstituts (Wifo) der Handelskammer Bozen, beruhigt: „Dass die Immobilienpreise ins Bodenlose sinken, ist kaum zu erwarten.“

Die Südtiroler sind investitionsfreudig

„Die wirtschaftliche Situation in Südtirol ist sehr gut. Die Nachfrage nach Krediten für den Kauf des Eigenheims ist gestiegen. Das ist ein Indikator dafür, dass der Wohlstand der Südtiroler zunimmt“, folgert Claudia Curi von der Freien Universität Bozen. „Der Wert der Immobilien steigt. Das ist also eine positive Entwicklung.“ Curi ist Assistenzprofessorin für Finanzwissenschaft. Sie sieht als Grund für die Investitionslust der Südtiroler, dass die

ge, dass zu viel gebaut werden könnte – und vorbei am Bedarf. Obersteige das Angebot die Nachfrage, wäre das für den Wert von Immobilienvermögen problematisch.

Bei der Südtiroler Verbraucherzentrale (VZS) sieht man das Phänomen aus der Warte des

Käufers: Sinkende Immobilienpreise wären für diesen ein Segen. Denn in den vergangenen Jahren sind die Immobilienpreise und die Mieten in den größeren Zentren drastisch gestiegen, wie VZS-Geschäftsführer Walther Andreus feststellt: „Familien mit einem niederen oder mittleren

Beschäftigungslage gut ist – gerade die der Jugendlichen; und auch die Banken hätten einen großen Beitrag geleistet: Sie machten den Familien die Rückzahlung des Darlehens leicht, so die Forscherin. „Das Darlehen kostet weniger, weil die Banken sehr aktiv waren, gerade im Bereich der Ersetzungen und Übertragungen.“ (Siehe dazu Grafik auf Seite 4.) 4,3 Prozent sparten sich die Familien durch solche Nachverhandlungen auf ihren Kredit. Der Prozentsatz der Schulden auf das verfügbare Einkommen der Familien in Südtirol liege derzeit bei 45 Prozent. Dies sei ein niedrigerer Wert als in Italien, wo es 50 Prozent seien. „Die Verschuldung liegt im Rahmen. Die Entwicklung ist eine nachhaltige.“

Mehr Kredite, aber weniger Sofferenzen

Dass die neu ausgestellten Darlehen an Familien 2018 so hoch wie seit Jahren nicht mehr waren, hält auch das Wifo nicht für einen Grund zur Sorge. Georg Lun: „Die Hausbaurdarlehen sind zwar gestiegen, aber gleichzeitig sind die Konsumkredite – also solche für Autos oder Urlaube – gesunken. Auch die Sofferenzen sind konstant weniger geworden: Die Südtiroler Familien zahlen ihre Kredite also konstant zurück.“

Bei der Verbraucherzentrale stößt man ins selbe Horn: „Es ist grundsätzlich nicht negativ, wenn die Leute sich für Investitionen wie das Eigenheim verschulden“, sagt Walther Andreas. Die steigende Nachfrage nach Krediten sei auch ein Zeichen dafür, dass die Leute Vertrauen in die Zukunft hätten.

EIGENTUMSQUOTEN

My home is my Castle

Südtirol liegt mit einer Wohneigentumsquote von 70 Prozent über dem europäischen Durchschnitt von 69,3 Prozent, aber unter dem italienischen von 72,4 Prozent, wie das Statistikinstitut Statista für das Jahr 2017 ermittelt hat. Rumänien ist das Land mit der höchsten Wohneigentumsquote in Europa – 96,8 Prozent der Einwohner lebten 2017 im eigenen Haus oder in der Eigentumswohnung. In Österreich wohnten 2017 55 Prozent im Eigenheim, in Deutschland 51,4 Prozent.



Viele Südtiroler träumen vom Eigenheim.

Shutterstock

„Und wenn die Kosten für diese Finanzierung nicht hoch sind – dank niedriger Zinsen – und man sich die Raten leisten kann, tendiert man eher dazu, sich eine Wohnung zu kaufen als eine zu mieten.“

Die Verbraucherzentrale rät Bauwilligen jedenfalls zu festverzinslichen Darlehen: „Da ist man vor einem Zinsanstieg geschützt.“ Diese seien derzeit nicht wesentlich teurer als solche mit variablem Zinssatz. Andreas: „Die günstigsten variablen Zinsen von Wohnbaurdarlehen liegen zwischen 0,28 und 0,80 Prozent, bei einem fixen Zinssatz bekommt man günstige Kredite zwischen einem und 1,5 Prozent. Das ist natürlich interessant.“

Lange Laufzeiten: Günstig oder riskant?

Die Laufzeiten seien heute tendenziell länger als früher, sagt Walther Andreas. Offizielle Zahlen dazu gibt es nicht. Aber 20 Jahre seien durchaus üblich – dadurch ist die monatliche Rate niedriger und der Zwang zu sparen für viele weniger schmerzhaft.

Aber ist die lange Laufzeit an sich nicht schon ein Risiko? Statistisch wissen wir: Jede zweite Ehe zerbricht. Was wird dann aus dem Kredit für das gemeinsame Heim? Stefan Perini meint: „Das ist das Risiko, wenn man ein gemeinsames Projekt hat.“ Wifo-Direktor Georg Lun appelliert an Bauwillige: „Die Unwägbarkeiten im Leben – Familiensituation, Arbeitssituation – sind schwer abzuschätzen. Das war früher so und ist es auch heute. Wenn ich eine große Summe von der Bank brauche, muss ich mir ausrechnen, ob es realistisch ist, dass ich

diese Summe finanzieren kann – gerade, wenn Bindungen von 20 Jahren drauf sind. Wenn ein 25-Jähriger einen Kredit mit einer Laufzeit von 20 Jahren aufnimmt, ist es realistisch, dass er diesen in seiner aktiven Arbeitszeit noch zurückzahlen kann. Wenn hingegen ein 50-Jähriger einen solchen Kredit aufnimmt, ist es eine andere Geschichte.“

Für die Banken sind Wohnbaurdarlehen jedenfalls ein sicheres Geschäft, sagt Lun: „Die Kredite sind hypothekargesichert, die Banken haben Zugriff auf die Immobilie, die entsteht.“

Ein Drittel der Kosten sollte man selbst aufbringen

Verbraucherschützer raten, sich jedenfalls vorab gut zu informieren – und sich beim Hauskauf oder -bau nicht zu übernehmen. Stefan Perini: „Die Immobilienpreise in Südtirol stehen in keinem Verhältnis zu den Löhnen. In den 60er Jahren war es möglich, dass ein Mann als Alleinverdiener für seine vierköpfige Familie ein Heim finanzierte. Heute ist es notwendig, dass beide Ehepartner arbeiten. Aber selbst dann müssen sie den Gürtel enger schnallen. Jeder muss selbst wissen, ob es ihm wert ist, für 400.000 Euro eine Wohnung zu kaufen und sich dann für die nächsten 25 Jahre einzuschränken; oder ob er sich etwas Kleineres kauft oder in Miete geht. Ich appelliere dazu, sich bewusst zu werden, was die eigenen Verdienstmöglichkeiten sind. Was ist unsere Rückzahlungsfähigkeit? Wie viel brauchen wir, um noch normal leben zu können? Der Wunsch nach dem Eigenheim sollte nicht über allem stehen.“

Als Faustregel gilt: Ein Drittel

WOHNEN IN SÜDTIROL

Teurer als in Italien, leistbarer als 2008

Hypothekendarlehen sind die wichtigste Finanzierungsquelle privater Haushalte für den Erwerb von Immobilien zu Wohnzwecken: Das geht aus dem Bericht der Banca d'Italia zur Wirtschaft der Regionen 2018 hervor. Demnach betrug der durchschnittliche Anteil von Immobilienkäufen in Italien, die mittels eines Darlehens finanziert wurden, 2017 etwas weniger als 80 Prozent. Zwischen den einzelnen Gebieten in Italien sind in dieser Frage insgesamt nur geringe Unterschiede festzustellen. Wie erschwänglich Wohnungseigentum ist, wird mittels eines Indikators bewertet: Der „Housing Affordability Index“ (HAI) misst die Fähigkeit eines durchschnittlichen privaten Haushaltes, die Last eines Darlehens für den Erwerb einer 100-Quadratmeter-Wohnung zu tragen. Die Faktoren, die für diesen Indikator herangezogen werden, sind der Wert der Immobilie, die auf dem Darlehensmarkt vorherrschenden Kostenbedingungen und das verfügbare Einkommen des Haushalts. In den Provinzen Trient und Bozen, wo die Wohnungspreise deutlich höher sind als im gesamtstaatlichen Durchschnitt, ist die finanzielle Erschwierlichkeit von Wohnungseigentum viel geringer als im italienischen Durchschnitt, schreibt die Banca d'Italia. Positiv: Im Vergleich zu 2008 wies der Indikator eine wesentliche Verbesserung auf, die höher ausfiel als im gesamtstaatlichen Durchschnitt. Dazu trug der Rückgang der Schuldenlast bei, der sich aus einer stärkeren Senkung der Zinssätze als im italienischen Durchschnitt ergab. In Südtirol verbesserten sich zudem die Einkommensbedingungen der privaten Haushalte, was sich auf den HAI auswirkte. Im Trentino hat der Rückgang der Immobilienpreise insgesamt die Belastung für den Erwerb von Wohnungseigentum gesenkt.

der Kosten für das Eigenheim sollte man selbst aufbringen können. „Ein Viertel wäre schon das Mindeste“, meint Perini. (kn)

© Alle Rechte vorbehalten