



In Zeiten wie diesen ... Eigenheim weiterhin gefragt

Michael T. Landschau, Produktmanager für Finanzierungen der Bank Austria, über Kreditvergaben und Trends im Wohnbau.

Was hat sich in den letzten Monaten im Zuge der Krisenszenarien beziehungsweise Kreditproblematik tatsächlich geändert?

Landschau: An der Art der Kreditvergabe hat sich substanziell nichts Wesentliches geändert. Was wir allerdings 2008 gesehen haben, war ein Anstieg der Lebens-

weiterhin das wichtigste Kriterium für eine Kreditvergabe. Wir erkennen auch eine gewisse Zurückhaltung der Konsumenten bei ihren Investitionsentscheidungen. Das heißt nicht, dass die Menschen ihr neues Eigenheim nicht mehr so nachfragen, aber unsere Kunden denken

henes passiert? So sind die „Häuselbauer“ bestrebt, das Eigenkapital zu erhöhen. Von unserer Seite gilt die Empfehlung, dass zumindest 30 Prozent Eigenmittel vorhanden sein sollten. Ohne entsprechende Pölster an Eigenmitteln sollte man so ein Projekt nicht starten, darüber hinaus reduziert dies auch das notwendige Finanzierungsvolumen und somit auch die Höhe der monatlichen Kreditrate.

Um die Leistbarkeit sicherzustellen, stellen wir immer gemeinsam mit dem Kunden das Familieneinkommen den Lebenserhaltungskosten gegenüber. Hier wird manchmal unterschätzt, was das normale Leben tatsächlich kostet, wir haben dazu Richtwerte für den Kunden.

Zur Ausfallwahrscheinlichkeit lässt sich

„Es sollten zumindest 30 Prozent Eigenkapital vorhanden sein.“

erhaltungskosten – das macht natürlich auch Druck auf die Leistbarkeit, auch wenn wir aktuell derzeit eine Entspannung sehen. Und so ist die Leistbarkeit

auch wirklich mehr an die Zukunft und stellen mehr denn je nachvollziehbare Überlegungen an: Was ist, wenn ein Partner den Job verliert oder Unvorhergese-

sagen, dass diese im Bau- und Wohnungsgeschäft derzeit noch stabil ist.

Es gibt einen Trend zur Unternehmensgründung – wie schaut es mit Krediten für Selbstständige aus?

Wie auch in der Vergangenheit sind für die Kreditvergabe an Selbstständige unter anderem die Vorlage der wirtschaftlichen Unterlagen, eine Planrechnung und Projekt- und Investitionsunterlagen erforderlich. Je nach Bonität und Kreditzweck werden Kredithöhe und Konditionen individuell vereinbart.

Eine Frage ist, ob man einen Kredit bekommt – eine andere, wie es mit den Konditionen aussieht. Haben diese sich verschlechtert? Sind Kredite teurer geworden?

Tendenziell haben sich die Konditionen sogar eher nach unten bewegt, es gibt teilweise Konditionen mit Wohnbankvorteil, wo man schon ab 3,25 Prozent dabei ist, ohne Wohnbankvorteil liegt der Zinssatz ab rund vier Prozent und knapp darüber. Da wirken sich die Zinssenkungen der EZB aus. Aus heutiger Sicht sind noch weitere leichte Zinsschritte der EZB zu erwarten. Wobei man hier relativieren muss: Die EZB-Leitzinssenkungen sind nur bedingt Parameter dafür, wie sich der Kreditzins entwickelt. Die Refinanzierung der Banken spielt hier eine wesentliche Rolle, diese ist weiter möglich, aber schwieriger geworden. Die Ausfallwahrscheinlichkeit, die sich auch in den Konditionen niederschlägt, hat sich nicht so massiv geändert

Wir wissen nicht, wie weit die Krise noch geht, wie viele Menschen noch ihren Job verlieren. Das wird sicher auch viele betreffen, die Kredite aufgenommen haben. Droht uns dasselbe, was in den USA passiert ist?

Die amerikanische Krise kann man nicht mit unseren Verhältnissen vergleichen. Sie ist aus ganz anderen Gründen entstanden. Da wurde sehr stark mit steigenden Grundstückspreisen spekuliert, und man hat Kunden falsch informiert. Da wurde die Finanzierung des Eigenheims dann quasi „zweckentfremdet“ für Konsumfinanzierung missbraucht. Mit dem Fall der Grundstückspreise wurde eine Kettenreaktion in Gang gesetzt. Die amerikanische Art der Kreditvergabe wurde so in Europa nie praktiziert, wir waren hier immer konservativer. Wir kommen wieder auf die Leistbarkeit zurück. Wir rechnen immer so, dass eine kleinere Umstellung der Lebenssituation nicht gleich eine Art „Familienkatastrophe“ auslöst. Die monatli-



ZUR PERSON

Michael T. Landschau ist Produktmanager für Finanzierungen in der Bank Austria.

Er ist seit 1990 im Unternehmen tätig.

Seine Laufbahn begann in der Privatkundenbetreuung, danach hat er sich im Rahmen seiner Tätigkeit unter anderem mit den Schwerpunkten Produkt- und Kampagnenmanagement, interne Kommunikation und Pricing befasst und entwickelte sich dabei insbesondere zum Spezialisten im Bereich Produktmanagement.

chen Belastungen sollten so sein, dass sie über Jahre auch halten können, auch wenn einmal etwas Ungeplantes passiert.

Was wird momentan an Immobilien nachgefragt? Was können Sie uns über Lagen und Bautrends berichten?

Im ländlichen Bereich boomt weiter das Fertigteilhaus mit über 30 Prozent Anteil. Im urbanen Bereich sind die Eigentumswohnungen, aber auch in den Außenbezirken die „Niedrigenergiehäuser“ ein Thema. Diese werden auffällig nachgefragt und finanziert, aber auch sehr viel Umbau und Sanierungsmaßnahmen. Die Förderstellen haben auch darauf reagiert, und so gibt es viele Förderungen, die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz in den Mittelpunkt stellen.

Sie haben ja bei Ihrer neuen Produktidee eines Klimakredits auch das Thema Nachhaltigkeit forciert. Was können Sie uns zu diesem Produkt sagen?

Wir wollen als größte Bank des Landes das Umweltbewusstsein stärken, Akzente setzen und nachhaltiges Handeln fördern. Somit ist ein enger Bezug zur Finanzierung von Wohnimmobilien und Maßnah-

men zum Schutz des Klimas ein wesentlicher Bestandteil unseres Nachhaltigkeitsprogramms.

Wenn anstehende Sanierungs- und Renovierungsprojekte umgesetzt und dabei mithilfe ökologisch und energetisch sinnvoller Bauweise Umwelt und Budget geschont werden, bietet die Bank Austria bis Ende April 2009 den so genannten „Klimakredit“ und den damit verbundenen „Umweltbonus“ an. Damit bieten wir die Möglichkeit, einen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz zu leisten. Abhängig von der künftigen Energieklasse im Energieausweis kann dieser Bonus bis zu 600 Euro betragen. Im Zuge dieses Produkts haben wir eine eigene Plattform im Internet geschaffen (<http://klimakredit.bank-austria.at>), wo man sich nähere Details zu unserem Klimakredit ansehen und auch ausgerechnet werden kann, welche Energieeffizienzklasse ein Gebäude derzeit aufweist.

Alternative Finanzierungsmodelle wie etwa Fremdwährungen und endfällige Konstruktionen mit Tilgungsträgern genießen derzeit keinen guten Ruf in der öffentlichen Meinung. Wie sieht konkret die aktuelle Situation mit Fremdwährungskrediten aus?

Bis auf Weiteres werden wir keine Fremdwährungsfinanzierungen im Neugeschäft anbieten. Wir finden einfach keine ausreichend stabilen Finanzmarktverhältnisse vor, und die sind Grundvoraussetzung für eine Fremdwährungsfinanzierung.

Kunden hingegen, die schon länger einen Fremdwährungskredit laufen haben, konnten häufig bereits Zins- und Kursvorteile lukrieren. Sie können mit ihren Kundenbetreuern prüfen, ob derzeit eine Konvertierung in den Euro sinnvoll ist und sie dadurch gegebenenfalls vorhandene Vorteile mitnehmen können.

Banker haben ja in den letzten Monaten einiges an Kritik einstecken müssen. Wie geht es Ihnen persönlich damit?

Die an gewisse Geschäftspraktiken geäußerte Kritik verstehe ich im Gegenteil als Bestärkung, unseren klassischen und konservativen Weg fortzusetzen und weiterhin, salopp gesagt, auf bodenständige und klassische Finanzierungen zu setzen. Ich denke, dass sich hier konstruktive und kundenorientierte Institute durchaus profilieren werden und sich für die künftigen Herausforderungen gut positionieren können. Dies sind gerade in der Produktentwicklung auch meine täglichen Herausforderungen, hier etwas Sinnvolles beitragen und mitgestalten zu können. ■