

Die erste



Eigen-

tums-



wohnung

Trotz höherer Betriebskosten, tendenziell wieder ansteigender Kreditzinsen und einer weiteren Verteuerung knappen Wohnraums ist für Singles, Paare und Jungfamilien die Schaffung von Wohneigentum noch machbar. Allerdings sollten wichtige Punkte beachtet werden.

TEXT: MICHAEL KORDOVSKY

b

Beim Immobilienkauf ist nicht allein der erste Besichtigungseindruck maßgeblich, sondern primär die fundierte Analyse der harten Fakten. Dazu Lorenz Sigl, Leiter Infina Immobilien: „Beim Kauf einer Eigentumswohnung sollte zunächst geprüft werden, ob das Objekt wirtschaftlich, rechtlich und langfristig zur persönlichen Lebensplanung passt. Neben Lage, Grundriss, Belichtung, Lärm, Infrastruktur und Wiederverkaufbarkeit sind vor allem die laufenden und künftig möglichen Kosten entscheidend. Dazu zählen Betriebs- und Heizkosten, Energiekennzahlen, die Höhe der Rücklage, der Zustand von Dach, Fassade, Fenstern, Heizung, Lift, Balkonen und allgemeinen Teilen sowie bereits diskutierte oder beschlossene Sanierungen.“ In diesem Zusammenhang besonders wichtig sind die Protokolle der Eigentümerversammlungen, die Betriebskostenabrechnungen, der Stand der Rücklage und Hinweise auf künftige Sonderumlagen.

Eine zentrale Rolle spielt die Instandhaltungsrücklage. Sie fungiert als finanzielles Sicherheitspolster der Eigentümergemeinschaft für notwendige Sanierungen am Gemeinschaftseigentum, wie Dach- oder Fassadenarbeiten. Ist sie unzureichend dotiert, riskieren Käufer*innen unvorhergesehene Sonderumlagen, die das Haushaltsbudget massiv belasten können. Besonders kritisch kann es werden, wenn sich Interessenten nur an der gesetzlichen Mindestrücklage orientieren. Sigl: „Die gesetzliche Mindestdotierung der Rücklage ist nur eine Untergrenze. Entscheidend ist, ob die Rücklage zum tatsächlichen Zustand des Hauses passt.“

GRUNDLAGEN DER LEISTBARKEIT

„Aus rechtlicher Sicht sollten Grundbuch, Wohnungseigentumsvertrag, Nutzwertgutachten, Energieausweis, allfällige Dienstbarkeiten, Benützungsvorgaben, Stellplätze, Kellerabteile und baubehördliche Themen geprüft werden. Aus Bewertungssicht zählt, ob der Kaufpreis zur Mikrolage, zur Objektqualität, zur Energieeffizienz und zur künftigen Marktgängigkeit passt. Eine Wohnung kann optisch attraktiv wirken und dennoch wirtschaftlich problematisch sein, wenn Lage, Betriebskosten, Sanierungsbedarf oder Wiederverwertbarkeit nicht passen“, so Sigl.

© INFINA



„VON EINER FINANZIERUNG DIESER EIGENMITTEL MITTELS EINES PRIVATKREDITS RATEN WIR IM REGELFALL AB, DA PRIVATKREDITE OFT SEHR KOSTSPIELIG SIND UND SOMIT DIE MONATLICHE GESAMTBELASTUNG UNVERHÄLTNISSMÄSSIG ERHÖHEN.“

Harald Draxl

Auch die Kaufnebenkosten müssen von Beginn an realistisch eingeplant werden. Regelmäßig fallen 3,5 Prozent Grunderwerbsteuer, 1,1 Prozent Eintragungsgebühr für das Eigentumsrecht, bei Hypothek 1,2 Prozent Pfandrechtseintragungsgebühr, Vertragserrichtungskosten und je nach Fall Maklerkosten an. „Für selbst genutztes Wohneigentum besteht unter bestimmten Voraussetzungen noch eine befristete Gebührenbefreiung für Eigentumsrecht und Pfandrecht, allerdings nur innerhalb der gesetzlichen Fristen, bei Hauptwohnsitzbegründung und nur bis zu den vorgesehenen Bemessungsgrenzen“, so der Hinweis von Sigl.

Die zentrale praktische Regel lautet daher: Die Leistbarkeit ergibt sich nicht nur aus Kaufpreis und Kreditrate, sondern aus dem gesamten Paket aus Nebenkosten, Finanzierung, Betriebskosten, Rücklage, Energieverbrauch, Einrichtung, möglichen Sanierungen und einem ausreichenden Liquiditätspuffer. Wie eine Bank die Leistbarkeit einer Finanzierung beurteilt, erklärt Wolfgang Schönfelder, Leitung WohnRaum Center der Hypo Tirol: „Ob ein Finanzierungsvorhaben nachhaltig tragfähig ist, zeigt sich in der Gesamtschau mehrerer Faktoren: einer

realistischen Haushaltsrechnung, einer stabilen Einkommenssituation sowie einer zur individuellen Situation passenden Finanzierungsstruktur. Rote Linien sind dann erreicht, wenn die Ratenrückzahlung das Haushaltsbudget überproportional belasten würde oder die Rückzahlung stark von Annahmen abhängt, die im Alltag schwer verlässlich einzuhalten sind.“

Obwohl die KIM-Verordnung ausgelaufen ist, bleiben ihre Kernwerte von maximal 90 Prozent Beleihungsquote, maximal 40 Prozent Schuldendienstquote und 35 Jahren Laufzeit für viele Banken maßgebliche Orientierung, da sie weiterhin der aufsichtsrechtlichen Erwartungshaltung der FMA entsprechen. Nun stellen sich viele Kreditinteressenten folgende Frage: Inwieweit haben sich die internen Kreditprüfungen in den letzten Jahren verschärft, etwa bei Haushaltsrechnung, Sicherheiten oder Einkommensstabilität? Schönfelder gibt eine gute Orientierungshilfe: „Man kann nicht von einer pauschalen Verschärfung sprechen, mehr von einer Weiterentwicklung der Kreditprüfung, dahingehend, dass der Fokus stärker darauf liegt, wie robust eine Finanzierung im Alltag ist – also ob sie auch

dann trägt, wenn sich Rahmenbedingungen ändern. Das spiegelt die nicht mehr ganz so linear verlaufenden Lebenswege unserer modernen Gesellschaft wider und ist letztendlich im gemeinsamen Interesse von Kunde und Bank.“ Eine Wohnbaufinanzierung scheitert vor allem bei Jungfamilien und Singles häufig an mangelnden Eigenmitteln und/oder einem zu niedrigen Nettoeinkommen, um wirklich auf eine Schuldendienstquote von unter 40 Prozent zu kommen.

Bezüglich der Eigenmittel: Die Nebenkosten (Faustregel: 10 % des Kaufpreises) und mindestens zehn Prozent des Kaufpreises als Eigenmittelanteil, also insgesamt 20 Prozent des Kaufpreises, sind bezogen auf die derzeit hohen Immobilienpreise durchaus herausfordernde Vorgaben. Kostet eine Wohnung beispielsweise 500.000 Euro, so sind bereits 100.000 Euro Eigenmittel erforderlich. Doch wie praktizieren das die Banken tatsächlich? „Aus Bankensicht gilt nach wie vor: Eigenkapital ist ein zentraler Stabilitätsfaktor. In der Praxis hat sich eine Eigenkapitalquote von rund 20 Prozent des Gesamtinvestitionsvolumens als realistisch und solide erwiesen“, so Martin Modersbacher, Abteilungsleiter wohn² der Tiroler Sparkasse: „Dabei zählen nicht nur klassische Sparguthaben, sondern auch bereits vorhandene Immobilien oder unter bestimmten Voraussetzungen auch Fördermittel. Grundsätzlich gilt: Je höher der Eigenmitteleinsatz, desto besser sind in der Regel auch die Finanzierungsbedingungen.“

Gutverdiener*innen mit wenig Eigenmitteln sehen vereinzelt in der Finanzierung des sogenannten „Eigenmittelanteils“

mittels Privatkredits eine mögliche Lösung. Harald Draxl, Geschäftsführer des Kreditvermittlungsunternehmens Infina, steht diesem Modell skeptisch gegenüber: „Von einer Finanzierung dieser Eigenmittel mittels eines Privatkredits raten wir im Regel-



ATTRAKTIVE FÖRDERUNGEN IN TIROL

„In Tirol werden die Wohnbauförderungen des Landes, etwa in Form zinsgünstiger Darlehen, Einmalzuschüsse oder Annuitätzuschüsse, sehr aktiv genutzt. Diese Förderungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Finanzierbarkeit und sind vor allem für junge Haushalte und Erstkäufer*innen von großer Bedeutung. In der Praxis zeigt sich: Gut kombinierte Förder- und Bankfinanzierungen reduzieren die monatliche Belastung spürbar und erhöhen die Planungssicherheit erheblich“, so Martin Modersbacher, Abteilungsleiter wohn² der Tiroler Sparkasse.

Beim Erwerb einer Neubauwohnung mit Erstbezug bietet das Land Tirol im Rahmen geförderter Wohnbauten eine signifikante Unterstützung durch die sogenannte Förderung der verdichteten Bauweise. „Eine vierköpfige Familie, die eine geförderte Wohnung mit 105 Quadratmetern erwirbt, erhält in der höchsten Förderstufe ein Wohnbauförderungsdarlehen von 204.750 Euro zu derzeit äußerst attraktiven Zinskonditionen“, erläutert Harald Draxl, Geschäftsführer des Kreditvermittlungsunternehmens Infina: „Beim Kauf einer Bestandsimmobilie besteht zudem die Option, entweder eine bestehende Förderung vom Vorbesitzer zu übernehmen oder eine Erwerbsförderung in Höhe von 27.500 Euro in Anspruch zu nehmen.“



„SCHON WENIGE ZEHNTELPROZENT UNTERSCHIED BEIM ZINSSATZ KÖNNEN SICH BEI EINER MAXIMALEN KREDITLAUFZEIT VON 35 JAHREN DEUTLICH AUF GESAMTKOSTEN UND MONATSRATE AUSWIRKEN.“

Wolfgang Schönfelder

fall ab, da Privatkredite oft sehr kostspielig sind und somit die monatliche Gesamtbelastung unverhältnismäßig erhöhen. Ohne eine adäquate Eigenmittelbasis ist ein Immobilienkauf nicht sinnvoll, sofern nicht außergewöhnlich hohe Einkünfte eine Ausnahme rechtfertigen.“ Auch Modersbacher äußert sich kritisch zu fremdfinanzierten „Eigenmitteln“: „Hier sind die Banken klar zurückhaltend. Eigenmittel sollten tatsächlich aus eigener Kraft aufgebracht werden, da zusätzliche Kredite die monatliche Belastung erhöhen und die langfristige Stabilität schwächen. Kurzfristige Überbrückungen innerhalb der Familie oder klar strukturierte Rückzahlungen können im Einzelfall möglich sein. Die Finanzierung von Eigenmitteln über Konsumkredite wird jedoch in der Regel nicht akzeptiert, da dies der nachhaltigen Haushaltsrechnung widerspricht.“

Um den Schuldendienstaufwand in Prozent des Nettoeinkommens zu minimieren, sind möglichst lange Kreditlaufzeiten erforderlich. Doch wie weit würden hier Banken gehen? „Die Kreditlaufzeiten haben sich tendenziell verlängert, um die Ratenbelastung zu reduzieren, während sich das Zinsniveau volatiler gestaltet. Das aktuell abgeflachte Zinsniveau gibt Häuslbauern und Sanierern wieder mehr Spielraum in der Planung. Trotzdem ist es wichtig, genau



© INFINA

**„EINE WOHNUNG KANN OPTISCH
ATTRAKTIV WIRKEN UND DENNOCH
WIRTSCHAFTLICH PROBLEMATISCH
SEIN, WENN LAGE, BETRIEBSKOSTEN,
SANIERUNGSBEDARF ODER WIEDER-
VERWERTBARKEIT NICHT PASSEN.“**

Lorenz Sigl

hinzuschauen und die Finanzierung auf die persönlichen Bedürfnisse und Möglichkeiten anzupassen. Wichtig ist daher eine klare Strategie bei Laufzeit und Tilgung – also wie schnell der Kredit zurückgeführt werden soll und welche Monatsrate zur eigenen Lebensplanung passt. Gleichzeitig gewinnt die bewusste Entscheidung beim Zinsmodell an Bedeutung: Ein Fixzins schafft Planbarkeit und schützt vor steigenden Zinsen, während variable Modelle flexibler sind, dafür aber schwanken können“, so Schönfelder. Und Modersbacher ergänzt: „Aktuell liegen Kreditlaufzeiten meist zwischen 25 und 35 Jahren. Diese Spanne ermöglicht es, eine gut tragbare monatliche Rate zu gestalten und gleichzeitig eine kontinuierliche Rückführung der Schulden sicherzustellen. Aus Risikosicht ziehen Banken klare Grenzen, wenn die Rückzahlung nicht mehr zur wirtschaftlichen Lebensphase passt oder die Restschuld am Laufzeitende zu hoch wäre. Das Ziel dabei ist stets eine nachhaltige, generationengerechte Finanzierung.“

SICHERUNG DER LEISTBARKEIT

Früher waren Zins-Caps als Risikomanagement-Instrument bei Krediten ein Thema. Heute geht der Trend hin zu langjährigen Fixzinsbindungen, dazu gibt es flexible Kredite/Darlehen mit tilgungsfreien Zeiten. Wie

sichert sich der normale Häuslebauer heute gegen mangelnde Leistbarkeit von Krediten bzw. gegen Zinsanstiege ab? Dazu Draxl: „Zins-Caps spielen in der aktuellen Marktlandschaft keine Rolle mehr, da sie faktisch nicht mehr angeboten werden. Stattdessen hat sich das Spektrum auf Fixzinsmodelle verlagert, die mittlerweile Laufzeiten von fünf bis zu 35 Jahre abdecken. Tilgungsfreie Phasen sind bei ausgewählten Instituten für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren darstellbar. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Option die verbleibende Rückzahlungsdauer verkürzt. Dies führt zwangsläufig dazu, dass

die Kreditrate nach Ablauf der tilgungsfreien Zeit spürbar höher ausfällt als bei einer Finanzierung mit sofort einsetzender Tilgung.“

Modersbacher sieht dazu folgende Trends: „Aktuell zeigt sich ein sehr ausgewogenes Bild. Nach Phasen erhöhter Zinsvolatilität ist das Bedürfnis nach Planungssicherheit deutlich gestiegen. Fixzinsmodelle, insbesondere mittelfristige Fixbindungen, sind daher stark nachgefragt. Gleichzeitig bleiben variable Modelle für gut informierte Kund*innen interessant, vor allem in Kombination mit klaren Strategien zur späteren Absicherung. Insgesamt geht der Trend zu bewussten, strukturierten Zinsentscheidungen.“ Zu tilgungsfreien Zeiten sagt Modersbacher: „Tilgungsfreie Phasen können in bestimmten Situationen sehr sinnvoll sein, beispielsweise bei einer Doppelbelastung durch ein aktuelles Mietverhältnis bis zur Übergabe der eigenen Immobilie, bei Zwischenfinanzierungen bei Immobilienverkäufen und -käufen, beim beruflichen Einstieg, bei der Familiengründung oder bei parallelen Investitionen. Sie schaffen kurzfristig Liquidität und Flexibilität. Aus Bankensicht sollten sie jedoch nur begrenzt eingesetzt werden. Wichtig ist, dass die spätere Rückzahlung realistisch darstellbar bleibt und keine dauerhafte Verschiebung der Belastung erfolgt. Richtig eingesetzt sind sie ein sehr sinnvolles Instrument.“

Welche Rolle Objektqualität, Betriebskosten und Energieeffizienz bei der Kreditvergabe spielen, erläutert WohnRaum-Center-Leiter Schönfelder: „Aktuell spielt die Objektqualität bei der Kreditentscheidung eine eher untergeordnete Rolle; im Fokus steht die finanzielle Tragfähigkeit der Finanzierung insgesamt. Für die Zukunft kann nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Kriterien – etwa der Energiezustand von Immobilien – an Bedeutung gewinnen könnten,



auch vor dem Hintergrund möglicher regulatorischer Entwicklungen.“ Zu Betriebskosten und Energieeffizienz sagt Modersbacher: „Gestiegene Betriebskosten und die Energieeffizienz einer Immobilie sind heute ein integraler Bestandteil jeder Haushaltsrechnung. Moderne, energieeffiziente Wohnungen zeigen hier klar ihre Stärke: Niedrigere laufende Kosten schaffen finanzielle Spielräume und bieten langfristige Sicherheit. Bei der Kreditvergabe achten Banken zunehmend darauf, dass die Gesamtbelastung nachhaltig tragbar bleibt. Energieeffiziente Objekte wirken sich daher positiv auf die Leistbarkeit aus und werden entsprechend berücksichtigt.“

IMMOBILIENTIPPS



NEUBAUPROJEKT WIESING AM BÜHEL

2 bis 4 Zimmer
45 bis 85 m² Wohnfläche, 15 bis 64 m² Balkon/Terrasse

BAUSTART: Herbst 2026

- Südhang mit herrlichem Ausblick
- Hochwertige Ausstattung
- Raumkühlung
- Niedrigtemperatur, Fußbodenheizung
- Heizung: Luft-Wasser-Wärmepumpe

KAUFPREIS: 299.000 bis 569.000 Euro



MONDÄNE VILLA IN ABSOLUTER TOPLAGE IN IGLS

182/296 m² Wohn-/Gesamtfläche, 793 m² Grundstück, 126 m² Garage

- Toplage, umgeben von unberührten Wäldern
- Außenpool mit bodenebener Designer-Liegefläche
- Offenes Living mit edler Kücheninsel
- Dachterrasse mit spektakulärem 360°-Blick
- Schlafzimmer mit Designerbad

GESAMTKAUFPREIS: 15.900.000 Euro inkl. Leitgebhof

WEITERE INFORMATIONEN:

Engel & Völkers Innsbruck
www.engelvoelkers.com



© SIMONRAINER.COM

Kathrin Reitz verfügt über mehr als 25 Jahre Berufserfahrung mit Liegenschaften im Wohnungsmarkt sowie im gewerblichen Bereich. Sie absolvierte das Masterstudium Immobilienwirtschaft – Immobilienmanagement, ist konzessionierte Immobilientreuhänderin und allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Liegenschaftsbewertung.

ARCHITEKTUR ALS LEBENS- GEFÜHL

*Ein Eigenheim ist mehr als nur
ein Dach über dem Kopf.*

Das Eigenheim ist heute weit mehr als ein Ort zum Wohnen – Wohnräume sind Ausdruck von Identität, sie spiegeln Lebensstil, Werte und persönliche Ansprüche wider – unter dem Motto „Zeig mir wie du wohnst, und ich sage dir, wer du bist“.

In Tirol, wo Tradition und zeitgemäße Architektur aufeinandertreffen, wird die Qualität des Wohnens neu definiert. Nachhaltige Bauweisen, durchdachte Grundrisse und die Verbindung von Innen- und Außenraum stehen im Mittelpunkt. Doch gute Architektur ist nicht nur eine Frage des Geschmacks, sondern auch langfristige Werthaltigkeit. Als Immobilien- und Sachverständigenbüro sehen wir täglich, wie entscheidend fundierte Analysen und ein ganzheitlicher Blick auf Lage, Bauqualität und Nutzung sind. Wer frühzeitig auf Qualität setzt und professionelle Begleitung nutzt, schafft nicht nur ein Zuhause, sondern einen nachhaltigen Lebensraum mit Bestand.

PR

IMMOBILIS
IMMOBILIEN- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO OG

IMMOBILIS

Sparkassenplatz 2/2, 6020 Innsbruck
office@immobilis.co.at, www.immobilis.co.at