

Best Ager und ihr (schlechter) Zugang zu Finanzdienstleistungen bzw. Versicherungen

Banken schließen Filialen, bieten Dienste via Apps an. Für Junge und technisch Versierte kein Problem. Aber Seniorenvertreter weisen seit Jahren auf diese und weitere Benachteiligungen unserer älteren Mitbürger hin, die nicht so gerne und geübt mit Smartphones umgehen können. Ein anderes Beispiel: Versuchen Sie eine Versicherung ab einem bestimmten Alter zu erhalten.

von AFPA, Verband der österreichischen Finanz- und Versicherungsprofessionisten

Entweder gibt es keine Produkte am Markt oder sie sind übermäßig teuer. Auch kündigen manche Versicherer, wenn die Schadensquote (oft altersbedingt) gestiegen ist. Und dann wird es besonders schwierig dieses Risiko neu versichern zu lassen. Und fast unmöglich wird es, wenn Sie als ältere Person, auf Neudeutsch „best ager“ bezeichnet, Ihre Wohnung aus Nachhaltigkeitsgründen sanieren oder altersgerecht umbauen und dafür einen Kredit aufnehmen wollen. Zwar wurde per 1. Mai 2023 das Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz adaptiert, um Senioren einen besseren Zugang zu Krediten zu ermöglichen. Allerdings scheinen die Banken diese Möglichkeit nach wie vor nur selten zu nutzen und gerne Kreditanträge aus Altersgründen abzulehnen. Diese geschilderten Situationen sind keine Einzelfälle, sondern gelebte Praxis in Österreich. Vielleicht historisch bedingt, heute aber komplett aus der Zeit gefallen. Ein heute 60-jähriger Mann lebt noch gute 22 Jahre, eine Frau sogar 26 Jahre (Quelle Statistik Austria). Wieso sollen diese Personen keinen Kredit erhalten, wenn die Pension reicht und / oder die Immobilie werthaltig ist?



Direkt vertreten.
Direkt informiert.

Altersbedingte Diskriminierungen gibt es aber auch im Versicherungsbereich und Wertpapierbereich

AFPA, der unabhängige Branchenverband der selbständigen Versicherungsvermittler und Finanzberater Österreichs, kritisiert diese „Mangelversorgung“ älterer Personen aber auch deshalb, weil diese wachsende Zielgruppe kaum korrekt beraten und zumeist nicht mit den geeigneten Produkten versorgt werden kann. Doch dies sehen wir als unsere Aufgabe an!

Bedenken Sie: Wir werden (gottseidank) immer älter. Und die Generation 65+ wird in Kürze den größten Anteil der Österreicher ausmachen. AFPA wird daher diesen Themenkreis umfassend beleuchten, Zahlen und Fakten für die Politik aufbereiten und damit dazu

beitragen, dass auch für unsere älteren Mitbürger die passenden Produkte zur Verfügung gestellt werden können.

Im folgenden Beitrag sehen wir uns den Kredit-Bereich näher an. Welche Auswirkungen die Vergreisung der österreichischen Bevölkerung mit sich bringen wird. Warum man in Zeiten hoher Inflation bedauert, dass die Eigentums-Quote in Österreich niedrig ist. Welche Möglichkeiten es gebe, die älteren Häuser (rund 70%) energetisch zu sanieren bzw. wertsteigernd zu modernisieren, auch wenn darin vor allem ältere Menschen wohnen.

Ausgangspunkt: Wandel der Österreichischen Bevölkerung

Die österreichische Gesellschaft wandelt sich beständig weiter. Einer der



wesentlichen Einflussfaktoren ist die Altersveränderung in der Bevölkerungsstruktur. Weniger Junge und immer mehr Ältere, die österreichische Gesellschaft altert zunehmend. Bereits für das Jahr 2035 – also nur in etwas mehr als zehn Jahren – prognostiziert die Statistik Austria den Anteil der 65+ Generation auf mehr als 25 Prozent (mehr als 2,4 Millionen Personen) an der Gesamtbevölkerung; Tendenz danach weiter steigend. Eine nachhaltige Bevölkerungsverjüngung wird nur langfristig durch Zuzug – der aber aus anderen Perspektiven konfliktreich diskutiert wird – gemildert werden, und zeitgerecht nicht ausreichend erfolgen.

Eigentum schafft Unabhängigkeit

Je mehr Ältere es gibt, desto höher wird der Aufwand einer Gesellschaft, diese lebenswürdig zu betreuen. Dabei stehen die ganz großen Themen wie staatliche Renten sowie Pflegevorsorge im Fokus. Da wir uns in einer „humanitären“ Gesellschaft befinden, nimmt diese die Aufgabe (bis auf weiteres) grundsätzlich auch nachhaltig wahr.

Fakt ist aber auch, dass die entstehenden finanziellen Lasten gesellschaftlich zu einem Scheitern führen können und der Generationenvertrag (zumindest in Teilen) durch künftige Generationen aufgekündigt werden kann!

Für diesen Moment ist so früh als möglich individuell vorzusorgen und persönliche Unabhängigkeit von Staat und dessen Institutionen wird damit neuerlich zu einem wertvollen Gut. Wichtig ist es somit den Grundgedanken von Eigentum, und damit verbunden auch ganz allgemein die Bereitschaft mehr „Risiken und Verantwortung“ zu übernehmen, in der österreichischen Gesellschaft breiter zu stärken. Österreicher sind risikoavers und die Abhängigkeit von der Obrigkeit scheint weiterhin hoch. Es ist daher wichtig den Gedanken zu stärken, dass Eigentum persönliche Unabhängigkeit schafft!

Eigentumsquote bei Immobilien in Österreich bei weniger als 50 Prozent

Der Ballungsraum Wien ist dabei der wichtigste „Mieter Hotspot“, der erheblichen Einfluss auf diese Quote

nimmt. Innerhalb der EU gibt es nur in Deutschland mehr Wohnungsmieter. In der EU beträgt die durchschnittliche Eigentumsquote 70 Prozent. In den letzten Monaten wird der Zusammenhang zwischen Inflation und Mieten wieder – schmerzlich – offensichtlich. Selbst bei Eingriffen des Staates, werden Mieten weiter ansteigen und die Kaufkraft der Mieter schwächen. Die aktuelle Situation mit einer geringen Bautätigkeit wird das Dilemma verstärken. Das Angebot an Mietwohnungen wird sinken, die (freien) Mieten werden weiter steigen, usw.

Altbestand Immobilien in Österreich

Gemäß einer Studie der Erste Bank von Ende 2023 wurden 24 Prozent des Hausbestands während der letzten 15 Jahre errichtet. 76 Prozent sind somit älter als 15 Jahre, und 18 Prozent der Bestandsimmobilien sind sogar älter als 60 Jahre. Gleichzeitig befinden wir uns in einer umfassenden energiepolitischen Transformation. Diese wird voraussichtlich länger dauern als man annimmt, aber der Bestand an älteren

Häusern (d.h. rund 70 %) ist an die neuen Erfordernisse anzupassen, zu sanieren oder zu modernisieren. Bestandsimmobilien zu modernisieren hat den Vorteil, dass nicht zusätzlich Flächen versiegelt werden müssen und sinnvolle Nachnutzungskonzepte Anwendung finden. Von einer erheblichen Überlappung von älteren Eigentümern und älteren Häusern ist auszugehen.

Immobilienfinanzierung und Kapitalbeschaffung

Aktuell steht medial und politisch vor allem die Diskussion der Unterstützung von Jungen zur Schaffung von Eigenheimen im Fokus (Stichwort Wohn- und Bauoffensive). Diese Diskussion ist grundsätzlich zu unterstützen. Der gesellschaftliche Anspruch muss es aber im Sinne der hier geführten Diskussion sein, auch für ältere Personen akzeptable Rahmenbedingungen zu schaffen, damit diese auch in späten Jahren ihre Wohnimmobilie selbständig erhalten, sie an die neuen energetischen Anforderungen anpassen und modernisieren, und last but not least ihre Immobilien auch wieder liquiditätsschaffend „mobiler“ machen können. Damit können eine Vielzahl wichtiger positiver Effekte erzeugt werden.

Übergeordnet wirkt, dass Menschen so lange wie möglich in ihrer eigenen Immobilie (ihrem Zuhause) verbleiben können. Dies führt im Regelfall zu physisch und psychisch positiven Effekten und entlastet einschlägige Einrichtungen. Man denke dabei nur an die aufwändige Infrastruktur und den Personalaufwand für Pflegeeinrichtungen. Eine eigene Immobilie bietet hingegen häufig genug Platz, um den An-

forderungen zu entsprechen.

Der Kerneffekt ist aber, dass die Bestandsimmobilie erhalten und auch (energetisch) modernisiert oder ausgebaut wird. Dies führt dann zu besseren Nachnutzungsmöglichkeiten für kommende Generationen. Alles in allem führen diese Maßnahmen dazu, den individuellen „CO₂-Abdruck“, und dies auf breiter Basis, zu reduzieren!

Last but not least kann man das „immobiliare Vermögen“ wieder zumindest zum Teil in Liquidität wandeln (Kapitalbeschaffung). Dies würde unter anderem dazu führen, dass den Personen einfach verfügbare Geldmittel zu Bestreitung von Rentenalltag und auch immer teurer werdender medizinischer Versorgung zur Verfügung stehen würden. Hierbei wird also nicht primär auf eine vordergründig wohnwirtschaftliche Nutzung von Liquidität abgestellt.

Dort wo das vorhandene eigene Kapital nicht ausreicht, werden Instrumente benötigt, die das Erreichen der Ziele unterstützen. Eine naheliegende Möglichkeit ist dabei die Aufnahme von langfristigen Darlehen, die auf der vorhandenen Immobilie grundbücherlich besichert werden. Lebensalter von Kreditnehmer und Langfristigkeit der Darlehen passen dabei vermeintlich nicht zusammen. Aber auch in anderen Ländern, wie der Schweiz, ist es durchaus üblich belastete Vermögenswerte zu vererben.

Bei sogenannten Generationenkrediten wird davon ausgegangen, dass die Immobiliensubstanz über Jahrzehnte werthaltig ist, und dass die Last der Errichtung und der langjährigen Instandhaltung nicht nur bei der aufbauenden Generation liegen muss. Häufig werden in diesen Modellen vor allem die Zinsen laufend bedient. Generell ist es aber wichtig Kreditmodelle zu schaffen, die für die ältere Generation auch leistbar sind. Hohe Rückzahlungen in einem kurzen Zeitraum sind daher kontraproduktiv.

Der österreichische Gesetzgeber hat im Vor-



Michael Herzhofer

jahr gesetzliche Anpassungen im Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz vorgenommen, die Kredite an ältere Personen ohne bestimmte Endalter grundsätzlich ermöglichen. Österreichische Kreditinstitute beginnen nun sukzessive ihre Produktportfolios anzupassen. Banken sind aber naturgemäß auch risikoavers bzw. müssen bankinterne Prozesse entwickelt werden, um den damit verbundenen neuen Anforderungen entsprechen zu können. Die bisher erfolgten Schritte der Kreditinstitute sind daher prinzipiell positiv, aber stehen dabei erst am Beginn.

Aber auch andere Methoden wie die Aufnahme von Fremdkapital über ein Darlehen sind denkbar. Hier können Verkäufe oder Teilverkäufe der Immobilie mit grundbücherlich besicherten Wohnrechten und Rückmieten, oder lebenslange Immobilienrenten angedacht werden. Die im angelsächsischen Raum bekannten „Reverse Mortgage Modelle“ (Umkehrhypothek) werden zwar seit vielen Jahren in Österreich diskutiert, haben sich aber bisher nicht durchgesetzt. Teils auch weil die notwendigen Rechtsgrundlagen und Marktinstitutionen dafür hierzulande fehlen.

Ganz allgemein ist es wichtig, dass derartige Modelle einfach zugänglich und nicht zu kompliziert und bürokratisch sind. Außerdem darf keine Rechtsunsicherheit für Beteiligte (vor allem für den bisherigen Immobilieneigentümer) entstehen. Anderenfalls würde dies nämlich nicht nur zu hohen Kosten führen, sondern vor allem auch dazu, dass Modelle zu wenig Akzeptanz finden. Die fatale Folge davon wäre, dass kein funktionierender Markt entsteht.



Mag. Peter Hrubec

Beratungsansatz (very) good advice

Mag. Peter Hrubec, AFPA-Marktbeirat für den Bereich Kreditvermittlung, ist Betriebswirt und verfügt über mehr als 30 Jahre Berufserfahrung in der Vermittlung und Beratung von Finanzdienstleistungen: „Unabhängig davon, welches Modell gewählt wird, sobald Interessen von Kindern oder anderer relevanter Erben zu berücksichtigen ist, ist es wichtig die Nachfolgeneration in Handlungen miteinzubeziehen! Es handelt sich in jedem Fall um Entscheidungen, die generationenübergreifend und daher auch noch nach dem Ableben des Immobilieneigentümers wirken. Daher muss der Entscheidungsprozess professionell begleitet werden.“

Die hier diskutierte komplexe Thematik strahlt in viele Bereiche! Auf individueller Ebene sind lang in die Zukunft wirkende Vermögensfragen, und damit einhergehend auch rechtliche und steuerrechtliche Fragestellungen, zu beantworten. Welches Modell für „ältere“ Immobilieneigentümer aufgrund des

persönlichen und familiären Umfelds letztendlich eine gute Lösung darstellt, ist immer individuell zu beurteilen.

Unterstützen können insbesondere erfahrene Beratungspersönlichkeiten, die in den Themen fit und proper sind und aufgrund der Vielfalt an Themen und oft involvierten Personen auf umfassende Netzwerke zurückgreifen können.“

Schlusswort

Michael Herzhofer, Obmann der AFPA: „Für mich als Makler ist es wichtig, Menschen gegen existentielle Risiken abzusichern. Mitzuhelfen, Vermögen aufzubauen und für die Pension vorzusorgen. Ich sehe mich als Wegbegleiter unserer Kunden, die wir je nach Lebenssituation umfassend beraten und mit den benötigten Produkten und Dienstleistungen versorgen wollen.“

Warum soll dies nicht mehr möglich sein, nur weil ein Kunde eine imaginäre Altersgrenze überschritten hat? Ich hoffe daher sehr, dass hier rasch ein Umdenken bei Politik und Wirtschaft statt-

findet! Als AFPA-Obmann kritisiere ich nicht nur die altersbedingte Diskriminierung, sondern möchte auch die wirtschaftliche Komponente einbringen. Die unabhängigen Finanzberater und Versicherungsvermittler, die wir vertreten, wollen nicht nur eine gesellschaftlich wichtige Aufgabe erfüllen (umfassend beraten, absichern), sondern auch Marktchancen nutzen.

Die Politik spricht ständig von der Notwendigkeit nachhaltiger bzw. von fossiler Energie unabhängiger zu werden, Gebäude zu sanieren. Daher können wir es überhaupt nicht verstehen, warum ältere Personen keinen Kredit mehr erhalten, obwohl die Immobilie werthaltig ist und als Sicherheit dienen könnte.

Aber auch andere Formen der Benachteiligung älterer Personen im Versicherungs- und Wertpapier-Bereich werden wir der Politik aufzeigen und auf Änderungen drängen. Unser Ziel ist: Eine Win-Win-Win-Situation zu erzielen: Bessere Marktchancen für Berater und Vermittler. Gute Absicherung für die älteren Menschen. Lösung eines gesellschaftlichen Problems.“

ZUKUNFT HEUTE PLANEN.

LEBENSVERSICHERUNG

UNS GEHT'S UM SIE