

Fataler Start 2024: Wohnbaukredite fallen erneut um 13,4 %, regionale Leistbarkeit schwankt um 60 %

Zinswende: "Eine Reduktion um lediglich 0,25 Prozentpunkte wird nach Einschätzung von Infina nicht ausreichen, um den Markt signifikant zu beleben", resümiert Christoph Kirchmair, CEO von Infina, zur Situation am Kreditmarkt.



von Michael Neubauer · 4 Minuten Lesezeit
Mittwoch vor einem Tag am 05.06.2024



Am 06. Juni entscheidet der EZB-Rat erneut über den Leitzinssatz. Die erwartete Zinssenkung um 0,25 % ist jedoch nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Bereits 2023 war für Österreich ein Krisenjahr, was die Neukreditvergaben für Wohnbauzwecke privater Haushalte betraf: nur noch 10,4 Milliarden Euro im Vergleich zu 2022 mit 23,2 Milliarden Euro. Und die Lage verschärft sich weiter. Im ersten Quartal 2024 verzeichnete der Markt für Wohnbaufinanzierungen in Österreich einen weiteren Rückgang. Angesichts dieser Entwicklung hat Infina analysiert, wie die aktuelle Zinssituation die Finanzierbarkeit von Immobilien in den einzelnen Bundesländern beeinflusst und welche Marktperspektiven für Wohnbaufinanzierungen im weiteren Verlauf des Jahres 2024 bestehen.

2,25 Mrd. Euro im ersten Quartal 2024 – schlechtestes Quartal seit 2010

Im ersten Quartal dieses Jahres setzte sich der Rückgang des Gesamtmarktes der Neukreditvergabe für private Wohnbaufinanzierungen fort, wie aus einer Veröffentlichung der Österreichischen Nationalbank hervorgeht. Das Volumen sank um 13,4 % im Vergleich zum Vorjahresquartal. Nach wie vor fehlten positive Impulse im Markt für die Finanzierung privater Eigenheime. Die Inflation überstieg 4 %, die Baukosten stiegen weiter, und die Kosten energetischer Sanierungen verschlangen die moderat gesunkenen Preise bei gebrauchten Immobilien. Zudem scheinen deutliche Leitzinssenkungen derzeit unrealistisch.

„Erste positive Entwicklungen für 2024 sind prognostizierbar, doch eine Trendwende ist noch nicht erkennbar. Die Chancen für eine erste Leitzinssenkung durch die Europäische Zentralbank am 6. Juni stehen unverändert gut, doch eine Reduktion um lediglich 0,25 Prozentpunkte wird nach Einschätzung von Infina nicht ausreichen, um den Markt signifikant zu beleben“, resümiert Christoph Kirchmair, CEO von Infina, zur Situation am Kreditmarkt.

Regionale Unterschiede: Je nach Landeshauptstadt 63 bis 171 m² erschwinglich; in der teuersten Region nur 37 % der Wohnfläche leistbar

Das Marktumfeld für private Wohnbaufinanzierungen bleibt nach wie vor herausfordernd. Angesichts dessen hat Infina eine Analyse durchgeführt, die auf drei Hauptquellen basiert: dem aktuellen Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, der Kaufkraft und den geltenden Zinssätzen für langfristige Finanzierungen. Ziel der Analyse war es, zu ermitteln, welche Größe von Eigentumswohnungen in den österreichischen Landeshauptstädten unter den derzeitigen Marktbedingungen noch finanziert werden kann. Hierbei lag der Fokus auf gebrauchten Wohnungen. Die daraufhin durchgeführte Evaluierung basierte auf einer Finanzierung mit einer 20-jährigen Fixzinsbindung, die sich sowohl an den üblichen Marktbedingungen als auch an den strikten Auflagen der KIM-Verordnung orientierte. Die Monatsrate belief sich auf 40 % des verfügbaren Haushaltseinkommens, die Kreditlaufzeit wurde auf 35 Jahre festgelegt, und es wurden 20 % Eigenmittel vorausgesetzt, von denen 10 % zur Deckung der Nebenkosten eingesetzt wurden. Dies entspricht einer Beleihungsquote von 90 %.

Das Ergebnis zeigt erhebliche regionale Unterschiede innerhalb Österreichs: In den Einzugsgebieten der Landeshauptstädte Eisenstadt und St. Pölten ermöglicht die durchschnittliche Kaufkraft noch die Finanzierung von gebrauchten Eigentumswohnungen mit etwa 170 m². In den Regionen um Innsbruck und Salzburg ist hingegen nur ungefähr die Hälfte dieser Fläche finanzierbar.

Komplexe Marktlage erfordert unabhängige Beratung und neue Leistungsangebote

Das Ergebnis der Infina-Untersuchung zeigt deutliche regionale Unterschiede im Kaufkraft- und Leistbarkeitsindikator. Jede Finanzierung sollte unter Berücksichtigung der individuellen Einkommenssituation im Haushalt detailliert analysiert und exakt auf die Kundenbedürfnisse abgestimmt werden. Zudem besteht für Kunden eine komplexe Förderlandschaft und viele Unklarheiten in Bezug auf die Maßnahmen des Bau- und Wohnpakets. Dass Kunden den Mehrwert einer unabhängigen Beratung erkannt haben,

zeigt die unverändert positive Entwicklung von Infina. Als Marktführer konnte Infina ihren Marktanteil auf 10,4 % im ersten Quartal 2024 steigern und vermittelte Finanzierungen an mehr als 100 Banken. Im April 2024 betrug das Neugeschäft über 100 Millionen Euro.

„In dieser Marktphase ist die konsequente Weiterentwicklung des Kundennutzens und der Kundenabsicherung essentiell. Unsere Kunden profitieren neuerdings von einer maßgeschneiderten Möglichkeit zur Risikoabsicherung ihrer Wohnbaufinanzierungen. Dieses Versicherungsprodukt, exklusiv für Neukunden von Infina in Österreich, ist nur eine von vielen Neuerungen. Neben der Vermittlung von Corporate-Finanzierungen werden wir unsere Services künftig noch stärker mit der Immobilienvermarktung verknüpfen und unseren Kunden durch die vertikale Integration neuer Leistungsangebote erhebliche Mehrwerte bieten“ so Christoph Kirchmair, Founder & CEO von Infina.