

BAUEN & WOHNEN

Mieten oder kaufen? Das hängt auch von den Zinsen ab

Durch den enormen Anstieg der Zinsbelastung seit Mitte 2022 ist es aktuell in den größten österreichischen Städten besser, zu mieten, statt zu kaufen

Martin Putschögl

6. Juni 2024, 08:26, 490 Postings

Für Donnerstag wird sie endlich erwartet, die erste Zinssenkung der Europäischen Zentralbank (EZB) seit acht Jahren [<https://www.derstandard.at/story/3000000222692/ezb-senkt-erstmalig-seit-2016-die-zinsen>]. Zuvor war es nach einer langen Nullzinsphase ab Mitte 2022 binnen kürzester Zeit in die andere Richtung gegangen. Diese Zinswende hat nicht nur viele große Immobilienentwickler kalt erwischt. Wenig überraschend ist durch die raschen Anhebungen des Leitzinses auch für Otto und Ottilie Normalverbraucher der Kauf einer Immobilie bedeutend schwieriger geworden.



Wie viele Quadratmeter Wohnraum man sich leisten kann, hängt stark vom Zinssatz ab – natürlich nur, wenn man überhaupt einen Kredit benötigt. Was aber häufig der Fall ist.

IMAGU/Berna Feil/M.I.S.

Enormer Anstieg der Zinsbelastung

Wie sehr, das hat sich das international tätige Unternehmen Price Hubble angesehen, das Immobilienbewertungen für die Finanz- und Immobilienwirtschaft anbietet und in Österreich rund 100 Kunden aus diesen Segmenten hat. Price Hubble verglich den Kauf einer durchschnittlichen Immobilie in den fünf größten österreichischen Städten (Wien, Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck) mit dem Mieten einer Immobilie derselben durchschnittlichen Größe, wobei die monatlichen Zinszahlungen beim Kauf (ohne Tilgung) bzw. die Nettokaltmiete jeweils mit dem Durchschnittseinkommen in Beziehung gesetzt wurden.

Das Ergebnis: War es vor drei Jahren dank äußerst niedriger Zinsen noch von Vorteil, wenn man gekauft hat, so ist es nun umgekehrt. In Wien liegt das Durchschnittseinkommen beispielsweise bei 3581 Euro pro Haushalt, die monatliche Zinsbelastung

beim Erwerb einer Immobilie beträgt aber mittlerweile 1171 Euro. Das entspricht 32,7 Prozent der Einkommen. 2021 sei dieser Wert bei 10,1 Prozent gelegen, berichtet Christian Crain, Regional Director DACH und CEE bei Price Hubble. Bei Mieterinnen und Mietern fiel der Anstieg wesentlich moderater aus, nämlich von 19,4 auf 21,3 Prozent des Einkommen.

In Salzburg müssen bzw. müssten Menschen im Schnitt sogar 39,6 Prozent ihres Einkommens für die Zinsen aufwenden, in Innsbruck sind es 42,6 Prozent. 2021 lagen die beiden Städte noch bei 12,2 bzw. 13,4 Prozent. Die Mieten sind im selben Zeitraum nur unwesentlich gestiegen und bewegen sich knapp unter der 30-Prozent-Marke.

Graz und Linz vergleichsweise gut leistbar

Vergleichsweise gut leistbar ist Eigentum demnach noch in Graz und Linz. Hier müssen nur 23,6 bzw. 25,5 Prozent der durchschnittlichen Einkommen für Zinsen aufgewendet werden, 2021 waren es aber auch hier nur 6,6 bzw. 8,2 Prozent. Bei den Mieten liegen die beiden Städte aktuell bei 15,9 bzw. 17,3 Prozent.

Für die Berechnungen wurde keine durchschnittliche Wohnungsgröße ermittelt, sondern auf den Median des verfügbaren Angebots zurückgegriffen, erklärt Crain. Daten bezieht Price Hubble neben dem Grundbuch auch von seinen Kunden, wozu zahlreiche große Bestandhalter von Immobilien, aber auch Finanzinstitute zählen.

Wesentlich moderatere Rückgänge als in Deutschland

Warum man nur die Zinskosten für den Vergleich herangezogen hat, erklärt Crain damit, dass es ansonsten ein unfairer Vergleich gewesen wäre. Denn die Tilgung des Kredits "zahlt" ja auf den Immobilienwert ein, der im Normalfall dem Eigentümer bleibt.

Was Crain auch etwas erstaunt, ist, dass die Immobilienpreise in Österreich im Vergleich mit Deutschland, wo es mitunter bis zu einem Viertel nach unten ging, weit weniger nachgegeben haben. In Österreich wurden neu errichtete Wohnimmobilien bisher fast gar nicht billiger, jedenfalls in manchen Bundesländern; lediglich bei gebrauchten Immobilien gehen die Preise seit dem Vorjahr etwas stärker zurück.

Preisrückgänge im "Schritttempo"

Letzteres war auch im ersten Quartal 2024 der Fall, allerdings wieder nur "im Schritttempo", nämlich um 0,6 Prozent, wie Raiffeisen Research in einer aktuellen Analyse der Zahlen des OeNB-Immobilienpreisindex schreibt. Immerhin ist das zwischen Jänner und März verzeichnete Minus aber das bereits sechste in Folge. Die Talfahrt habe sich jedoch neuerlich verlangsamt. "Der Preisrutsch des vierten Quartals war nicht Auftakt zu einer beschleunigten Preiskorrektur, nachdem sich diese über weite Strecken des Jahres 2023 nur im Schritttempo vollzogen hat", resümiert Raiffeisen-Analyst Matthias Reith.

Den großen Einbruch werde es wohl auch weiterhin nicht geben, insbesondere Neubauwohnungen dürften auch in absehbarer Zukunft nicht günstiger werden. Die "Zeitlupen-Preiskorrektur" sollte sich aber noch fortsetzen, denkt Reith. Denn insgesamt betrachtet sei der Markt noch in einer "Findungsphase"; die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern würden noch auseinanderklaffen, weshalb es zu relativ wenigen Transaktionen komme.

Apropos: Der auch im Europavergleich "beachtliche" Einbruch der Immobilientransaktionen in Österreich ist laut Reith auch ein Mitgrund für die bisher nur geringen Preisrückgänge. "Potenzielle Verkäufer können oder wollen ihre Verkaufspreisvorstellungen nicht an die geänderten Rahmenbedingungen anpassen, potenzielle Käufer wiederum können angesichts gestiegener Kreditzinsen nicht die Preise aus Zeiten vor der Zinswende bezahlen." Angebot und Nachfrage müssen und werden aber wieder zueinanderfinden, so der Analyst. "Das setzt aber voraus, dass die Preise wieder zu den fundamentalen Rahmenbedingungen wie Zinsen und Einkommen passen. Und das ist derzeit noch nicht der Fall."

Weiterer Rückgang der Kreditvergabe

Weil so wenig gekauft wird, ist auch die Vergabe von Wohnkrediten stark eingebrochen. Laut der Kreditplattform Infina war schon 2023 in Sachen Neukreditvergabe ein Krisenjahr, denn es wurden da schon nur noch 10,4 Milliarden Euro an Neukreditvolumen vergeben. 2022 waren es noch 23,2 Milliarden Euro.

Im ersten Quartal 2024 verzeichnete der Markt laut Nationalbank einen weiteren Rückgang um 13,4 Prozent. Nach wie vor fehlten positive Impulse im Markt für die Finanzierung privater Eigenheime, sagt Infina-CEO Christoph Kirchmair. "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 stünden gut (und haben sich mittlerweile erfüllt, Anm.

[<https://www.derstandard.at/story/3000000222692/ezb-senkt-erstmalig-seit-2016-die-zinsen>]), doch eine Reduktion um lediglich 0,25 Prozentpunkte werde seiner Einschätzung nach nicht ausreichen, um den Markt signifikant zu beleben.

Für Raiffeisen-Analyst Reith ist der Entlastungsspielraum aber "geringer als vielfach gedacht". Der zinsseitige Gegenwind bleibe auch 2024 beträchtlich, variable Kreditzinsen dürften im Jahresdurchschnitt kaum niedriger sein als im Vorjahr. Viele Haushalte dürften war auf rasche Zinssenkungen spekulieren, doch es werde sie wohl nicht geben, schreibt Reith in seiner Analyse. Dass Immobilien langsam wieder leistbarer werden, dafür dürfte in nächster Zeit seiner Ansicht nach hauptsächlich die Inflation sorgen. Denn die Einkommen sind grosso modo an den Verbraucherpreisindex gekoppelt; wenn die Immobilienpreise nicht (mehr) mit der Inflation mitsteigen, wird der Erwerb günstiger.

St. Pölten und Eisenstadt am leistbarsten

Unter den aktuellen Rahmenbedingungen, zu denen natürlich auch die seit August 2022 geltenden strengen Kreditvergaberegeln (KIM-VO) gehören, ist es also noch sehr schwer, eine Immobilie zu finanzieren. Infina hat analysiert, wie viele Quadratmeter an (gebrauchtem) Eigentum in den österreichischen Landeshauptstädten aktuell finanziert werden können. Am besten schnitten dabei St. Pölten und Eisenstadt ab, wo man mit der jeweiligen lokalen Kaufkraft und einem 20-jährigen Fixzinskredit eine gebrauchte Eigentumswohnung mit einer Größe bis zu theoretischen 139 bzw. 136 Quadratmetern finanzieren kann. Im Umkreis dieser beiden Landeshauptstädte waren es sogar 171 bzw. 167 Quadratmeter.

Im ersten Bezirk Wiens sind es nur 40 Quadratmeter, im Schnitt der Bezirke zwei bis 19 sind es 68 Quadratmeter, wobei für die Rechnung jeweils dieselbe Kaufkraft pro Kopf von 27.328 Euro herangezogen wurde. In Salzburg, Innsbruck und Bregenz errechnete Infina Größen von 63 bis 89 Quadratmeter, über 100 Quadratmeter sind es in Graz (110), Linz (111) und Klagenfurt (123). (Martin Putschögl, 6.6.2024)