

06.06.2024 | Sachwerte

## Wo man sich die meisten Quadratmeter leisten kann

Die Wohnkreditvergabe bricht im ersten Quartal weiter ein. Eine Analyse zeigt, wo sich Käufer mit ihrer regionalen Kaufkraft den meisten Wohnraum leisten können.



© Christian Hillebrand / stock.ad

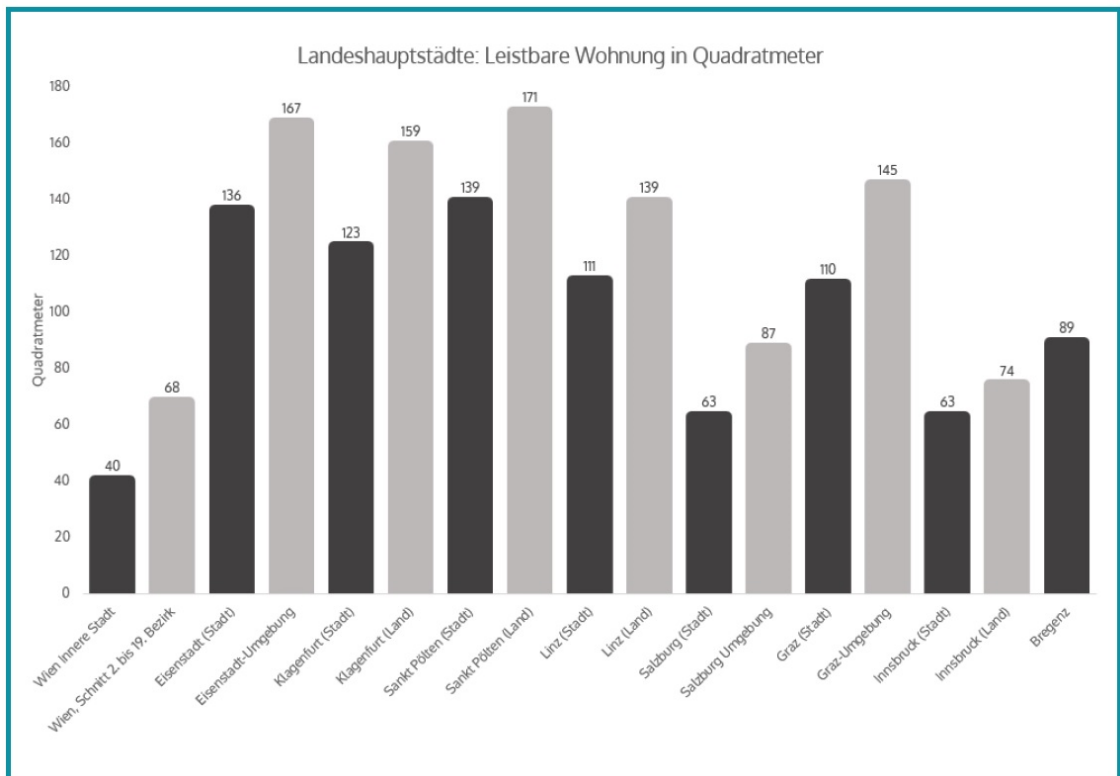
Die Neukreditvergaben für Wohnbauzwecke privater Haushalte geht weiter stark zurück. Im Jahr 2023 war sie bereits um mehr als die Hälfte auf 10,4 Milliarden Euro eingebrochen (Wert 2022: 23,2 Milliarden Euro). Im ersten Quartal 2024 sank das Volumen zum Vorjahresquartal erneut um 13,4 Prozent auf 2,25 Milliarden Euro. Es ist das schwächste Quartalsergebnis seit 2010, wie der Kreditmakler Infina mitteilt.

Für den Rest des Jahres dürfte das Marktumfeld für private Wohnbaufinanzierungen weiter schwierig bleiben, wie es bei Infina heißt. Die erwarteten anstehenden Leitzinssenkungen dürften nur geringfügig die Leistbarkeit verbessern.

In einer Analyse hat Infina nun erhoben, in welchen Regionen sich potenzielle Kreditkunden den meisten Wohnraum (gebrauchte Eigentumswohnung) leisten können. Die Berechnung beruht auf den derzeitigen Marktbedingungen und der jeweiligen regionalen Kaufkraft.

## Hohe regionale Unterschiede

Das Ergebnis zeigt erhebliche regionale Unterschiede innerhalb Österreichs: In den Einzugsgebieten der Landeshauptstädte Eisenstadt und St. Pölten ermöglicht die durchschnittliche regionale Kaufkraft noch die Finanzierung von gebrauchten Eigentumswohnungen mit 171 Quadratmetern. In den Regionen um Innsbruck und Salzburg ist hingegen nur ungefähr ein Drittel oder die Hälfte dieser Fläche finanzierbar.



Quelle: Infina

Bei der Finanzierung ging Infina von einer 20-jährigen Fixzinsbindung aus, die sich sowohl an den üblichen Marktbedingungen als auch an den strikten Auflagen der KIM-Verordnung (Kreditinstitute Immobilienfinanzierungs Verordnung) orientierte: Die Monatsrate belief sich auf 40 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens, die Kreditlaufzeit wurde auf 35 Jahre festgelegt, und es wurden 20 Prozent Eigenmittel vorausgesetzt, von denen zehn Prozent zur Deckung der Nebenkosten eingesetzt wurden. Dies entspricht einer Beleihungsquote von 90 Prozent. (eml)