

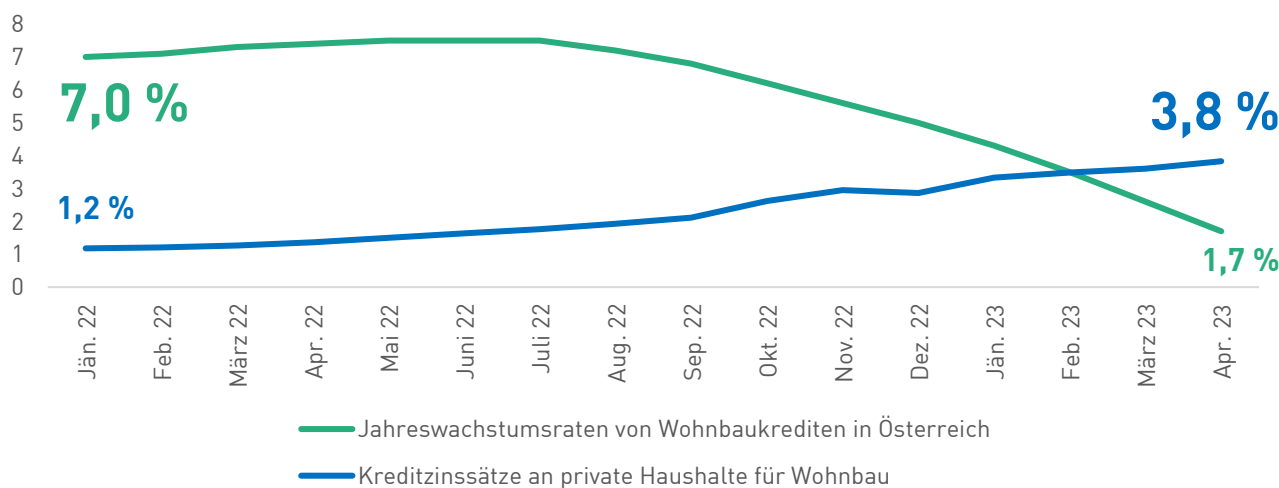
Zinserhöhung der EZB: Wohnbau unter Druck

23. Juni 2023

Abteilung für Wirtschaftspolitik

Aufgrund der stark steigenden Verbraucherpreise im letzten Jahr, der strengeren KIM-Verordnung für Wohnbalkredite und der Unsicherheit bezüglich der künftigen Einkommensentwicklung sind viele Haushalte zurückhaltender mit Blick auf die Schaffung von eigenem Wohnraum geworden. Beobachtete die OeNB schon ab dem 3. Quartal 2022 einen beträchtlichen Rückgang der Nachfrage nach Wohnbalkrediten sowie einen erhöhten Anteil von abgelehnten Kreditanträgen seitens der Banken, dürfte sich die Lage nun noch weiter zuspitzen: Denn die abermalige Anhebung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB) auf 4 % - einen Höchststand seit 22 Jahren - erschwert die Bezahlbarkeit der eigenen vier Wände und lässt die Auftragszahlen der Baubranche weiter sinken. Die kapitalgewichteten Durchschnittszinsen für Wohnbalkredite stiegen innerhalb eines Jahres von 1,4 % (April 2022) auf über 3,8 % an (April 2023).

Steigende Zinskosten lähmen die Nachfrage nach Wohnbalkrediten



Quelle: OeNB (eigene Darstellung)

Aufgrund des derzeitigen Nachfragerückgangs rechnen die Nationalbänker:innen mit weiter rückläufigen Wohnbauinvestitionen in den kommenden Jahren 2023 (-4,7%) und 2024 (-3,3%). Die vorläufigen Daten für 2022 der Wohnungsbewilligungen geben ein weiteres Indiz dafür unter welchem Druck die Baubranche steht. Verzeichnete man 2019 noch historische Höchstwerte mit 85.000 bewilligten Wohnungen, ging es in den folgenden Jahren stetig bergab. Die Daten für 2022 liegen nun bei nur noch 59.000 Bewilligungen, das sind 19 % weniger als im Vorjahr.

FAZIT: Die Baubranche hat gerade einige Herausforderungen zu stemmen. Die nochmalige geldpolitische Straffung der EZB sowie kräftig steigende Baukosten wirken dämpfend auf die Nachfrage im privaten Wohnbau. Stützen ließe sich die Branche über eine Senkung der Grunderwerbsteuer. Darüber hinaus würden notwendige Anpassungen bei der zu strengen KIM-Verordnung sowie bei der Wohnbauförderung entlastend auf die unter Druck geratene Bauwirtschaft wirken.