

08.08.2024 | Sachwerte

Infina: Erste Anzeichen einer Beruhigung am Immobilienmarkt

Mittlerweile nehmen die Kreditexperten von Infina ein leichtes Ausatmen am Immobilienmarkt wahr. Wer auf eine deutliche Verbesserung der Situation wartet, braucht allerdings einen langen Atem, so gehen die Experten davon aus, dass diese erst bis 2027 eintreten wird.



Christoph Kirchmair, CEO von Infina

© Anna Fichtner / Infina

Die Kreditspezialisten von Infina haben kürzlich die Entwicklungen auf dem österreichischen Immobilienmarkt analysiert. Die aktuellen Daten deuten laut Infina darauf hin, dass der Immobilienmarkt langsam ausatmet. So sehen die Experten erste Anzeichen einer möglichen Beruhigung, auch wenn eine gewisse Unsicherheit bestehen bleibt. "Die Luft aus dem Immobilienmarkt in Österreich entweicht langsam, aber stetig", stellt Christoph Kirchmair, CEO von Infina, fest. "Angesichts der erhöhten Inflation durch den Osten Europas und steigender Kosten für Baustoffe, Baulöhne sowie Energie, stehen wir vor großen Herausforderungen. Zusätzlich sind die Erträge österreichischer Banken in Russland derzeit schwer transferierbar, während im Westen, vor allem in den USA, das Zinsniveau aufgrund einer robusten Wirtschaft hoch bleibt."

Die Situation im österreichischen Markt könnte sich nach Ansicht der Kreditspezialisten bis 2027 verbessern, jedoch nur, wenn Banken, Politik und Wirtschaftssektor gemeinsam handeln. Der Preisverfall bei Büroimmobilien dürfte in Österreich und Europa weniger stark ausfallen als in den USA. Trotz eines einigermaßen stabilen Arbeitsmarktes könnten hohe Baukosten und moderate Zinssenkungen weiterhin Druck ausüben. "Zudem zeigen internationale Vergleiche, dass die Zyklen am Immobilienmarkt oft länger andauern, als es viele Akteure erwarten. Investoren, sowohl private als auch gewerbliche, benötigen daher einen langen Atem und ein gutes Gespür, um interessante Opportunitäten zu erkennen", erklären die Experten in ihrer aktuellen Analyse.

Rekord-Geldmenge und hohe Leitzinsen belasten Österreichs Kreditmarkt

Infina hat die möglichen Implikationen dieser Krise auf gewerbliche Kredite und deren Einfluss auf die private Wohnbaufinanzierung untersucht. "Im Bankensektor wird zwar mit einer Zunahme der NPL-Rate gerechnet, aber aufgrund der derzeitigen Ertragssituation herrscht noch eine relative Gelassenheit", so Kirchmair. Die expansive Geldpolitik der EZB, die Krisen seit dem Jahr 2000 bekämpfte, ohne die Geldmenge anschließend zu reduzieren, erweist sich heute als problematisch. Ursprünglich günstige Zinskredite sind bei variabler Verzinsung nun extrem teuer geworden. In Österreich sind 75 Prozent der Gewerbekredite und 43 Prozent der Wohnbaukredite variabel verzinst. Laut dem Financial Stability Report der OeNB vom Juni 2024 liegt der Anteil variabel verzinsten Wohnbaukredite in Österreich mehr als doppelt so hoch wie der Durchschnitt im Euroraum.

Darüber hinaus steht der Gewerbekreditmarkt laut Infina vor weiteren Herausforderungen: Bis Ende 2025 stehen Kredite in Höhe von 46 Milliarden Euro zur Verlängerung an. Sollte die Kombination aus schwacher Wirtschaft und hohen Zinsen bestehen bleiben, drohen Insolvenzen. Seit dem zweiten Quartal 2024 stuft Coface die österreichische Bauwirtschaft als sehr hohes Risiko ein und bezeichnet sie als das Sorgenkind des Landes.

Kreditmarkt: Bestandsvolumen schrumpft

Der deutliche Rückgang im Kreditgeschäft hat laut Infina nun auch zu einem Schrumpfen des Bestandsvolumens bei Wohnbaukrediten geführt. Laut Angaben der Österreichischen Nationalbank sank dieses Volumen bis zum Ende des ersten Halbjahres 2024 auf 130 Milliarden Euro, im Vergleich zu 132,1 Milliarden Euro im Jahr 2023 und 135,4 Milliarden Euro im Jahr 2022. Auch im ersten Halbjahr 2024 konnte das Volumen der Neugeschäfte in der privaten Wohnbaufinanzierung keinen positiven Trend verzeichnen. "Aufgrund der Kombination aus hohen Zinsen und gestiegenen Neubaukosten, verschärft durch die KIM-Verordnung, werden viele Wohnprojekte finanziell unerschwinglich", erklärt man bei Infina. (gp)