Der steirische Wohnmarkt

Trends | Preise | Volumen

PRESSEGESPRÄCH | Mittwoch, 14. September 2022

Andreas Kaim
Vorstand s Bausparkasse

Gerhard Fabisch
Vorstandsvorsitzender der
Steiermärkischen Sparkasse

BAUSPARKASSE

Steiermärkische SPARKASSE

Inhalte

1 Wohnbau | Statistik & Trends

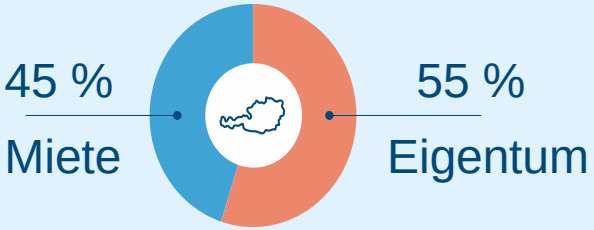
2 Immobilien | Einflussfaktoren Preis & Finanzierung

3 FMSG Regulatorik | Auswirkungen

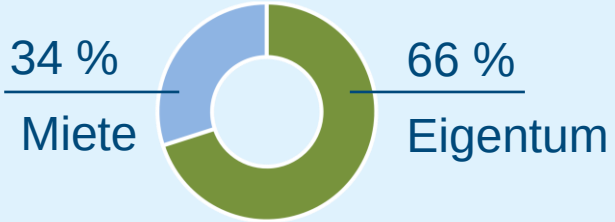
4 Nachhaltigkeit & Initiativen

Wohnstatistik Österreich | Steiermark

Eigentumsverhältnis AT



Eigentumsverhältnis Stmk.



Wohnstatistik AT

Personen / Haushalt: 2,2
Durchschn. Wohnnutzfläche:
46 m²/Person

Wohnstatistik Steiermark

Personen/Haushalt: 2,2
Durchschn. Wohnnutzfläche:
49 m²/Person

Quelle: Eurostat, Statistik Austria

BAUSPARKASSE

Steiermärkische SPARKASSE

Wohnstudie Österreich | Steiermark

75 %

sind „sehr zufrieden“ mit Wohnsituation

Österreich: 72 %

40 %

Wohnen in der Pandemie wichtiger

Österreich: 42 %

97 %

Wohnsituation befriedigt Bedürfnisse

Österreich: 95 %

15 %

wünschen sich mehr Platz

Österreich: 21 %

60 %

Möchten im ländlichen Raum wohnen

Österreich: 50 %

72 %

Nachhaltigkeit bei Immobilien „sehr wichtig“

Österreich: 64 %

BAUSPARKASSE

Quelle: Wohnumfrage 2021 der Erste Bank und s Bausparkasse

Steiermärkische SPARKASSE

Wohntrends | Allgemein

Steigende Baukosten | Baumaterial | Immobilienpreise

Differenzierte Wohnbauthemen in Österreich

Hoher Stellenwert der eigenen vier Wände

Nachhaltige Wohnimmobilien

Wohnbautrends | Steiermark

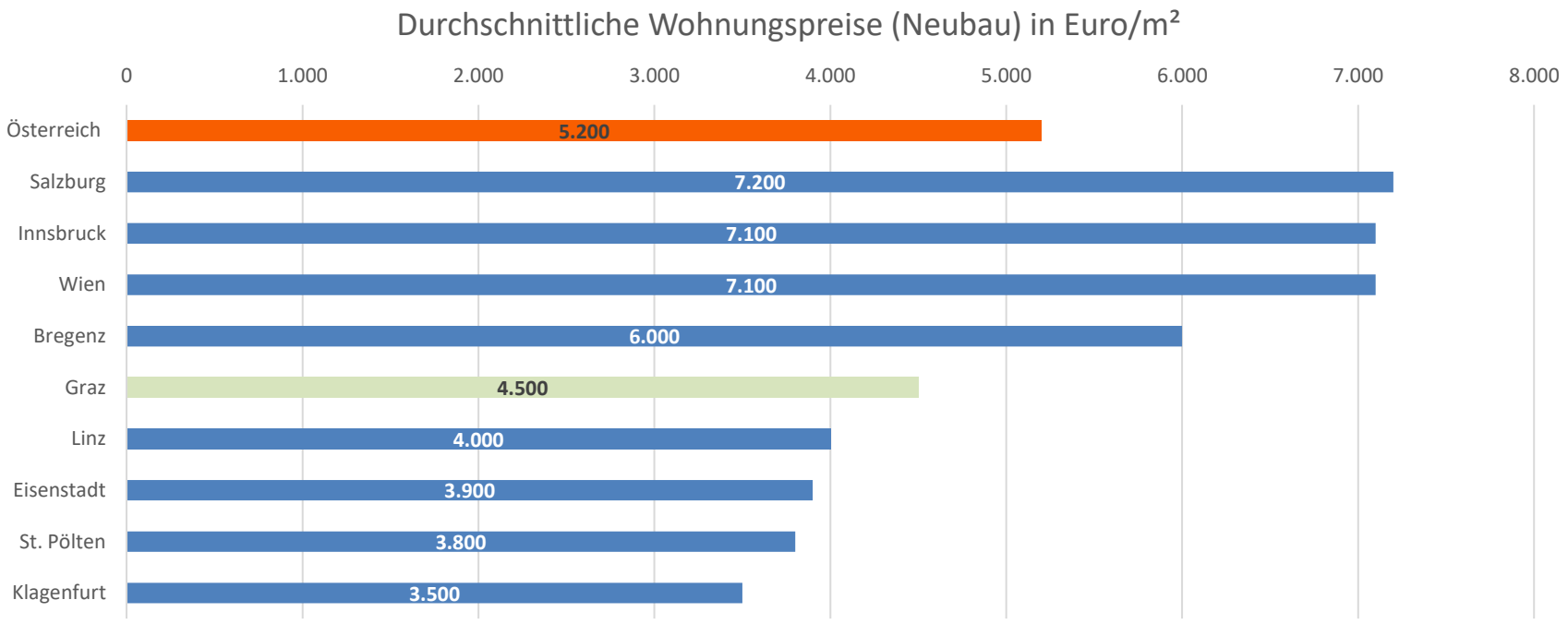
Kontinuierliche Preissteigerungen

Teuerstes Pflaster: Graz und Umgebung

Günstigste Bezirke: Hartberg-Fürstenfeld/Südoststeiermark

Steigender Fokus auf Sanierungen - Energiethematik

Immobilienpreise | Landeshauptstädte

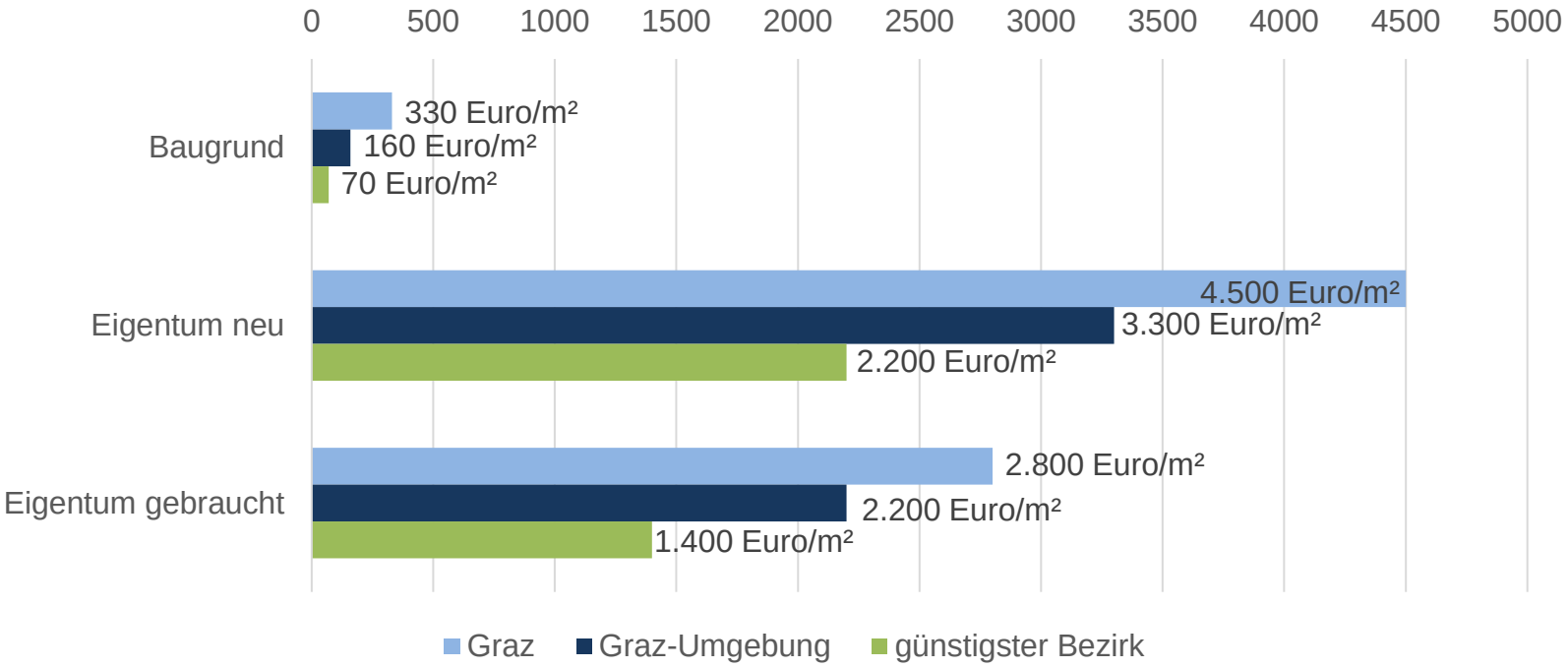


Quelle: sREAL Wohnwert 2022

BAUSPARKASSE

Steiermärkische SPARKASSE

Immobilienpreise | Steiermark

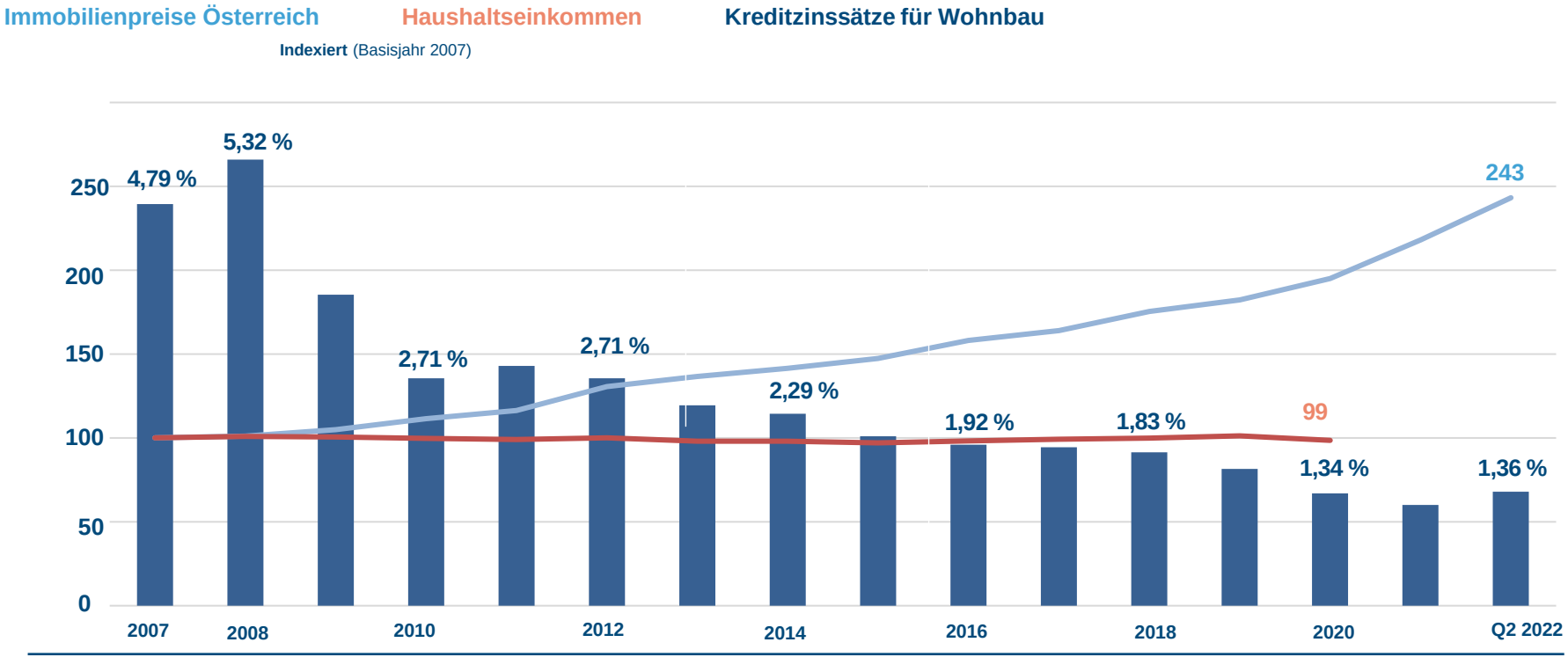


Quelle: sREAL Wohnwert 2022

BAUSPARKASSE

Steiermärkische SPARKASSE

Eigentum oft nicht leistbar, weil …



Quelle: Statistik Austria, OeNB, eigene Berechnung

BAUSPARKASSE

Steiermärkische SPARKASSE

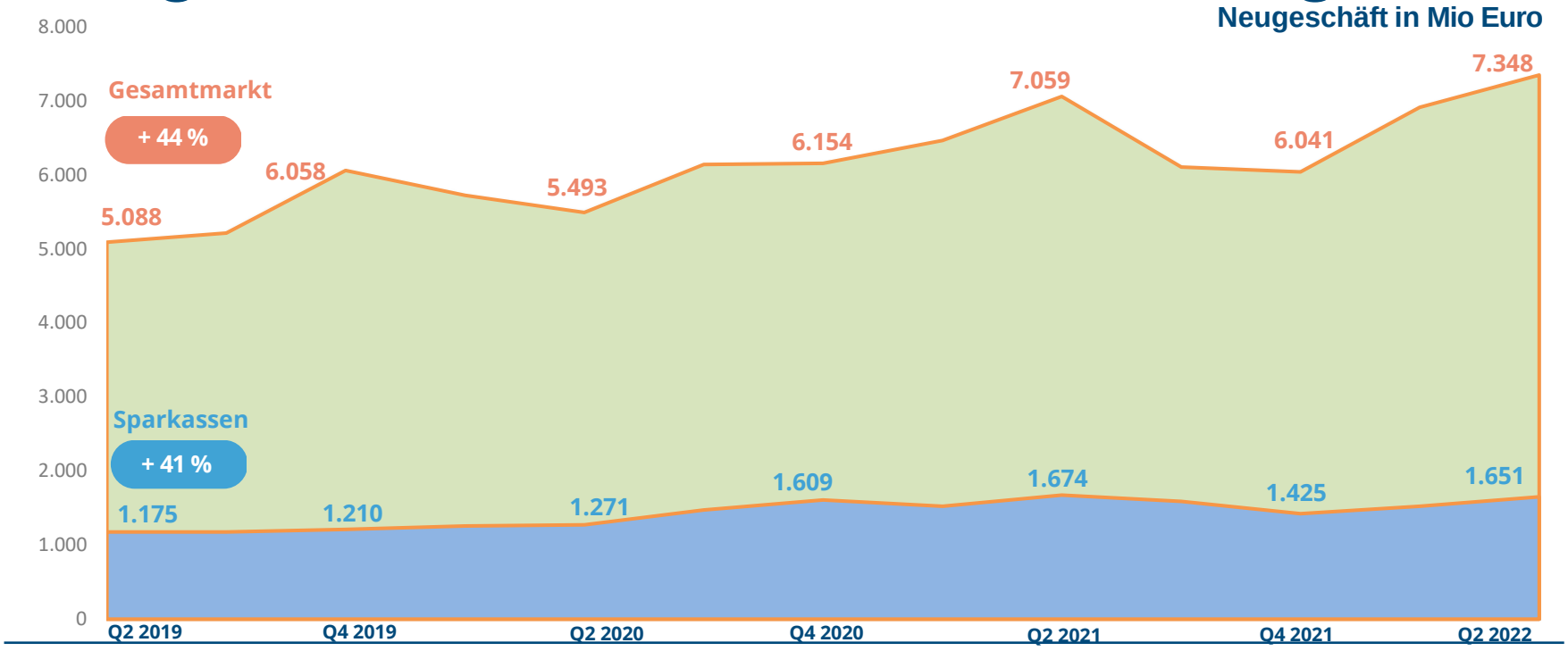
Eigentum leistbar durch …

Eigenmittel

Bestandsimmobilien

Genossenschaftswohnungen

Neugeschäft Immobilienfinanzierung



Quelle: ÖNB, Daten Erste Bank und Sparkassen

BAUSPARKASSE

Steiermärkische SPARKASSE

Wohntraumfinanzierungen 2021 | Steiermark

2021 wurden in der Steiermark rund

4.500

Einfamilienhäuser und Wohnung finanziert.

Mit einem Volumen von

700

Mio. Euro

2021 durchschnittlich angefragte Wohnfinanzierungen

- 150.000 EUR Darlehenssumme
- 22 Jahre Finanzierungsdauer

BAUSPARKASSE

Steiermärkische SPARKASSE

Trends Wohnbaufinanzierung

Vorgezogene Kredit-entscheidungen im 1. HJ 2022

Steigende durchschnittliche Darlehenssummen – parallel zu Immobilienpreisen

Höchster Darlehensgrund „Kauf“ | vor 5 Jahren noch „Neubau“

Stetige Zunahme bei Renovierungen/ Sanierungen

FMSG-Regulatorik gemäß §23h BWG

Warum wurden Regulierungen eingeführt?

Kreditvergabe zu Wohnzwecken an Privatpersonen soll vorsichtiger werden

Eckpunkte:

- Beleihungsquote höchstens 90 %
- Schuldendienstquote (debt-service-to-income) höchstens 40 %
- Maximale Laufzeit: 35 Jahre

Ausnahme: bis 50.000 Euro z.B. Sanierungen & 20 % Überschreitung

Bisherige Erfahrungen

- Fix- vs. variabel verzinste Immobilienfinanzierungen
- Beschränkt | viele Finanzierungsentscheidungen wurden vorgezogen
- s Bausparkasse schon vorher strenge Auflagen des Bauspargesetzes
- Kleinere Abwicklungsthemen z.B. verordnete Berechnungsmethoden

Initiative für mehr Nachhaltigkeit im privaten Wohnen

- Breiter Topf an Förderungen für Sanierungs- und Energiesparmaßnahmen
- Finanzierung von nachhaltigen Energiesparmaßnahmen
- Enge Zusammenarbeit mit Energieberatungsstellen und anderen Förderstellen
- Wohnbauberater:innen sind Spezialist:innen

Zusammenfassung

- Hoher Eigentumsanteil und hohe Wohnzufriedenheit
- Immobiliennachfrage konstant hoch – Preise noch leistbar
- Dynamik bei Kreditzinssätzen für Wohnbau
- Vorgezogene Kreditvergabe als Reaktion auf Regulatorik der Oesterreichischen Nationalbank
- Nachhaltigkeit als bleibender Trend

Steiermärkische SPARKASSE

BAUSPARKASSE