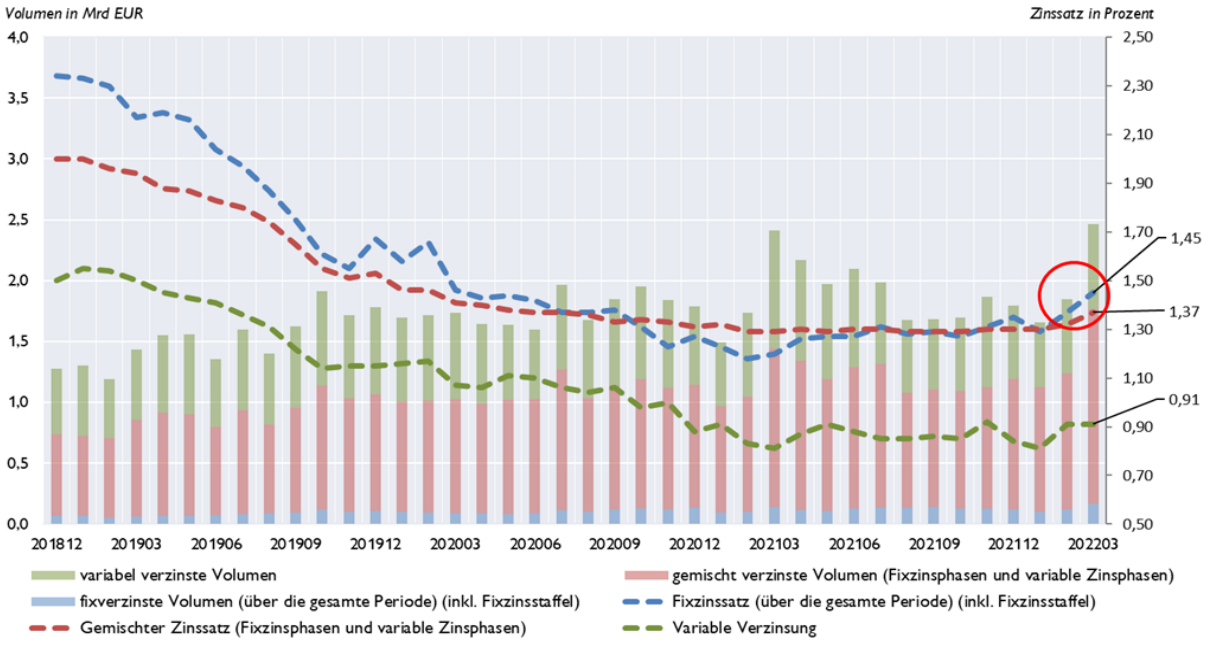
Steigende Zinsniveaus bei Wohnbaukrediten in Österreich und im Euroraum [7]

Im März legte der kapitalgewichtete Aggregatszinssatz bei Wohnbaukredit-Neugeschäften an private Haushalte das zweite Monat in Folge zu und belief sich auf 1,27% (März 2022), was dem höchsten Wert seit Dezember 2020 (1,27%) entsprach. Dies wurde insbesondere durch die ansteigenden Zinssätze von langfristigen Wohnbaukrediten (mit Ursprungslaufzeit von 10 Jahren oder länger) getrieben. Wie in Grafik 1 ersichtlich, stiegen die Zinsen für fix und gemischt verzinste Kredite für Wohnbau deutlich in den vergangenen beiden Monaten an. Für gesamthaft fix verzinste Kredite stieg das Zinsniveau mit 1,45% (März 2022) auf den höchsten Wert seit März 2020 (1,46%), während bei Krediten mit gemischter Verzinsung letztmals im Juli 2020 (1,37%) ein entsprechender Wert erreicht wurde (März 2022: 1,37%). Gleichzeitig war im ersten Quartal 2022 die Nachfrage nach neuen langfristigen Wohnbaukrediten mit Neukreditvergaben von 6,0 Mrd EUR ungebrochen hoch (2021Q1: 5,6 Mrd EUR), wobei insbesondere fix- bzw. teilweise fixverzinste Kredite mit 4,1 Mrd EUR deutlich stärker nachgefragt wurden als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (2021Q1: 3,5 Mrd EUR). Die Neukreditvergabe bei variabel verzinsten Krediten fiel hingegen geringer aus (2022Q1: 1,8 Mrd EUR; 2021Q1: 2,2 Mrd EUR).

Grafik 1

Neukreditvergaben von Wohnbaukrediten an inländische Haushalte mit Ursprungslaufzeit über 10 Jahren



Quelle: OeNB.

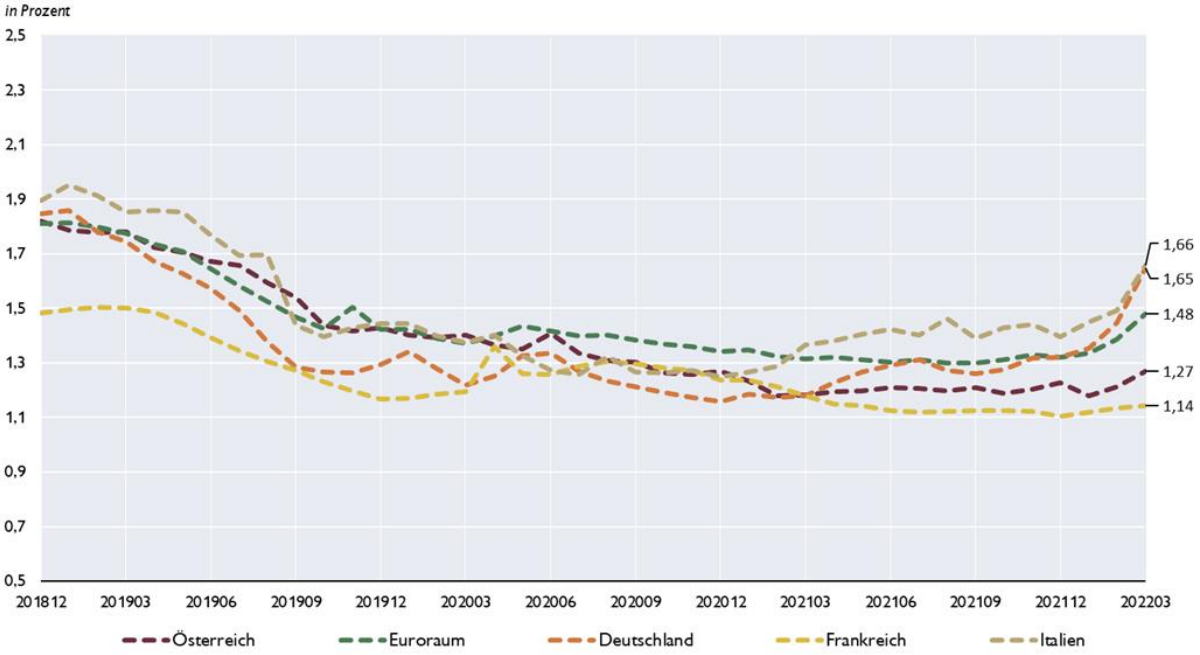
Die gestiegenen Zinssätze spiegeln dabei die seit Jahresbeginn steigende Entwicklung der verschiedenen Referenzzinssätze – insbesondere jener mit längeren Laufzeiten – wider. So stieg der 12-Monats-Euribor seit Jahresbeginn von -0,50% (31. Dezember 2021) auf -0,07% am 31. März 2022 an, bzw. wies dieser am 29. April 2022 bereits einen Wert von 0,17% auf. Ähnliche Entwicklungen waren bei Sekundärmarktrenditen langfristiger Staatsanleihen sowie bei langfristigen Swapzinssätzen zu beobachten.

[7] Autor: Thomas Pöchel (Abteilung Statistik – Außenwirtschaft, Finanzierungsrechnung und Monetärstatistiken)

Im Vergleich zu Österreich war der Zinsanstieg bei Wohnbaukrediten an private Haushalte in Teilen des Euroraums noch deutlicher ausgeprägt. Wie in Grafik 2 ersichtlich stieg das Zinsniveau im Wohnbaukreditneugeschäft privater Haushalte im Euroraumaggregat seit dem Jahreswechsel von 1,32% (Dezember 2021) auf 1,48% (März 2022) an, während der Anstieg in Österreich von 1,23% auf 1,27% unterdurchschnittlich war. Die Entwicklung im Euroraumaggregat wurde maßgeblich von dem sehr stark ausgeprägten Zinsanstieg in Deutschland getrieben, welcher seit Jahresbeginn (Dezember 2021: 1,32%), insbesondere zwischen Februar (1,45%) und März 2022 (1,65%), zu beobachten war. Eine ähnliche Entwicklung lag unter anderem in Italien (Dezember 2021: 1,40%; März 2022: 1,66%) vor, während die Zinssätze in Frankreich vergleichsweise konstant blieben (Dezember 2021: 1,11%; März 2022: 1,14%).

Grafik 2

Zinssatz neu vergebener Wohnbaukredite an private Haushalte im Euroraumvergleich



Quelle: OeNB, EZB.