

Nachfrage nach Wohnbaukrediten geht weiterhin zurück

Österreich-Ergebnisse der euroraumweiten Umfrage über das Kreditgeschäft vom Jänner 2023¹

Gerald Hubmann²

Die Nachfrage nach privaten Wohnbaukrediten ist im vierten Quartal 2022 erneut zurückgegangen, nachdem sie bereits im dritten Quartal 2022 stark gesunken war. Damit geht eine lange Phase steigender Kreditnachfrage abrupt zu Ende. Als wesentliche Gründe für den Nachfragerückgang wurden von den befragten Banken die steigenden Zinsen und die unsichere Wirtschaftslage genannt. Kredite sind teurer und weniger leistungsfähig geworden, insbesondere im derzeit schwierigen Umfeld mit hoher Inflation und schwacher Konjunktur.

Angebotsseitig blieben die bankinternen Richtlinien für Wohnbaukredite im vierten Quartal 2022 weitgehend unverändert. Im dritten Quartal 2022 war es noch zu deutlichen Verschärfungen gekommen, die mit der Risikosituation und neuen rechtlichen Rahmenbedingungen begründet wurden.

Die Kreditnachfrage von Unternehmen blieb im vierten Quartal 2022 weitgehend unverändert. Damit ist ein über eineinhalb Jahre dauernder expansiver Trend zu einem Halt gekommen. Nur mehr die Nachfrage nach kurzfristigen Krediten ist im vierten Quartal 2022 gewachsen. Der kurzfristige Finanzierungsbedarf für Lagerhaltung und Betriebsmittel ist seit dem vierten Quartal 2021 der dominierende Grund für Nachfrageanstiege. Das ist eine Folge des Ukraine-Kriegs und der weltweiten wirtschaftlichen Verwerfungen (vorsorglicher Lageraufbau aufgrund von Lieferkettenproblemen, Liquiditätsbedarf aufgrund von Preisanstiegen). Die Nachfrage nach langfristigen Investitionsfinanzierungen ist seit dem dritten Quartal 2022 rückläufig.

Die Banken haben ihre Angebotspolitik für Unternehmenskredite seit dem zweiten Quartal 2022 umfassend verschärft – hauptsächlich aufgrund einer ungünstigeren Risikoeinschätzung. Die Kreditrichtlinien wurden strenger, die Margen wurden erhöht.

Die Entwicklungen im Kreditgeschäft, die immer auch vor dem allgemeinen konjunkturellen Hintergrund zu beurteilen sind, vollziehen sich weiterhin in einem Umfeld großer wirtschaftlicher und geopolitischer Unsicherheiten (Krieg in der Ukraine, Lieferkettenprobleme, Preisschocks, Abkühlung der Weltkonjunktur). Die OeNB erwartet in ihrer Prognose vom Dezember 2022 zwar noch ein Wachstum des realen BIP Österreichs von kräftigen 4,9 % für das gesamte Jahr 2022 (nach einem Plus von 4,6 % im Jahr 2021), dies aber vor allem aufgrund des starken Wachstums im ersten Halbjahr, das noch von coronabedingten Aufholprozessen geprägt war. Für das vierte Quartal 2022 und das erste Quartal 2023 geht die OeNB hingegen von einem leicht schrumpfenden realen BIP aus. Die konjunkturelle

¹ Das Eurosystem, bestehend aus der Europäischen Zentralbank (EZB) und den nationalen Zentralbanken der Länder des Euroraums (in Österreich die OeNB), führt jedes Quartal eine Umfrage durch, um Informationen über Angebot und Nachfrage im Kreditgeschäft der Banken mit Unternehmen und privaten Haushalten zu erheben. Befragt werden dabei leitende Kreditmanagerinnen und Kreditmanager großer Banken. Methodisch ist die Umfrage eine qualitative Erhebung. Die Antworten werden auf einer Ordinalskala erfasst. Die Fragen beziehen sich auf Veränderungen, auf deren Gründe und bei einigen Fragen auch auf erwartete zukünftige Veränderungen. Die diesem Bericht zugrunde liegende Umfrage wurde von Mitte Dezember 2022 bis Anfang Jänner 2023 durchgeführt. Redaktionsschluss für sonstige Daten: 26. Jänner 2023.

² Oesterreichische Nationalbank, Referat Konjunktur, gerald.hubmann@oenb.at.

Eintrübung, die in der zweiten Jahreshälfte 2022 eingesetzt hat, ist den Folgen des Kriegs in der Ukraine und der hohen Inflation geschuldet. Für das gesamte Jahr 2023 geht die OeNB von einem BIP-Wachstum von nur mehr 0,6 % aus – bei einer HVPI-Inflationsrate von 6,5 % (nach 8,6 % für 2022). Für 2024 und 2025 werden ein moderates Wirtschaftswachstum (1,7 % und 1,6 %) und gemäßigte Inflationsraten (3,6 % und 2,9 %) erwartet. Für die Prognose stellt jedoch die Energiesituation (Preise und Verfügbarkeit) ein Abwärtsrisiko dar.

Kapitel 1 behandelt das Kreditgeschäft der Banken mit Unternehmen, Kapitel 2 das Kreditgeschäft mit privaten Haushalten. Kapitel 3 hat die Refinanzierungssituation der Banken zum Thema. In den Kapiteln 4 bzw. 5 geht es um die Auswirkungen regulatorischer Anforderungen bzw. notleidender Kredite.

Detaillierte Umfrageergebnisse zu den einzelnen Quartalen seit dem Jahr 2018 sind den Tabellen 1 bis 3 zu entnehmen. Grafik 1 zeigt längerfristige Trends bei den Quartalsveränderungen hinsichtlich Kreditrichtlinien und Kreditnachfrage. Die Grafiken 2 und 3 stellen die Entwicklung der Nachfrage nach Unternehmenskrediten bzw. privaten Wohnbaukrediten und ihre jeweiligen Einflussfaktoren dar. Kasten 1 am Ende des Artikels enthält u. a. Erläuterungen zu ausgewählten Fachbegriffen.

1 Unternehmenskredite: Angebotspolitik im Jahr 2022 umfassend verschärft

Die *Richtlinien für Unternehmenskredite* wurden seit dem zweiten Quartal 2022 wiederholt in nennenswertem Ausmaß verschärft (Tabelle 1 und Grafik 1³). Für das erste Quartal 2023 sind abermals strengere Richtlinien zu erwarten. Als Hauptgrund für die Verschärfungen in den letzten drei Quartalen nannten die befragten Banken eine ungünstigere Risikoeinschätzung (allgemeine Wirtschaftslage, Lage und Kreditwürdigkeit der Unternehmen, in geringerem Ausmaß die Werthaltigkeit von Sicherheiten). Als Faktoren mit leicht verschärfendem Einfluss auf die Kreditrichtlinien wurden zudem die Refinanzierungsbedingungen der Banken (für das dritte Quartal 2022) und die Risikotoleranz der Banken (für das zweite und vierte Quartal 2022) genannt.

Die Margen für Unternehmenskredite wurden im zweiten, dritten und vierten Quartal 2022 von der Mehrheit der befragten Banken erhöht (verschärft). Bereits im ersten Quartal 2022 war es zu leichten Margenerhöhungen gekommen. Die Aussagen beziehen sich sowohl auf Margen für durchschnittliche Kredite als auch (geringfügig abgeschwächt) auf Margen für risikoreichere Kredite. Weiters kam es vom zweiten bis zum vierten Quartal 2022 auch zu leichten Verschärfungen anderer Kreditbedingungen (z. B. Erfordernisse für Sicherheiten, Höhe des Kredits oder Kreditrahmens, Fristigkeit, Zusatz- oder Nebenvereinbarungen zu Kreditverträgen). Hauptgründe für die angesprochenen Verschärfungen von Margen und anderen Kreditbedingungen vom zweiten bis zum vierten Quartal 2022 waren die Risikoeinschätzung durch die Banken (allgemeine Wirtschaftslage, Lage und Kreditwürdigkeit der Unternehmen) und ihre Refinanzierungsbedingungen (vor allem für das zweite und dritte Quartal 2022 als Grund genannt). Als weitere

³ Grafik 1 stellt die Entwicklungen anhand des gleitenden Durchschnitts der letzten vier Quartale dar, wodurch die Ergebnisse geglättet werden. Eventuell von der Beschreibung abweichende Einzelquartalszahlen stellen daher keinen inhaltlichen Widerspruch dar.

Tabelle 1

Kredite oder Kreditrahmen für Unternehmen**Veränderung im jeweiligen Quartal,¹ Ergebnisse für Österreich**Saldo aus positiven und negativen Antworten,² Antworten von 7 bis 8 Banken

	2019				2020				2021				2022				23
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1												
Kreditrichtlinien																	
Unternehmen gesamt	-1	0	0	-1	-1	-1	-3	-3	0	0	-1	-1	-1	-2	-3	-3	-4
Kredite an kleine und mittlere Unternehmen	-1	0	0	-1	0	-1	-2	-2	-1	0	0	-1	-1	-2	-2	-2	-3
Kredite an große Unternehmen	-1	0	0	-1	-1	-1	-3	-2	1	0	-1	-1	-1	-2	-3	-3	-2
Kurzfristige Kredite (Laufzeit bis zu einem Jahr)	0	1	0	-1	0	-1	-3	-2	0	0	0	0	-1	0	-2	-2	-2
Langfristige Kredite (Laufzeit über ein Jahr)	-1	0	0	-1	-1	-1	-3	-3	0	0	-1	0	-1	-2	-3	-2	-4
Kreditbedingungen insgesamt																	
Unternehmen gesamt	-1	1	1	2	-2	-3	-2	-2	-1	0	0	-1	-2	-2	-3	-4	..
Kredite an kleine und mittlere Unternehmen	-1	0	1	1	-2	-2	-2	-2	-1	0	0	-1	-2	-1	-2	-3	..
Kredite an große Unternehmen	0	2	1	2	-1	-3	-2	-1	-1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	..
Margen für durchschnittliche Kredite																	
Unternehmen gesamt	1	2	4	3	-3	-3	-3	-1	2	1	2	1	-2	-5	-6	-6	..
Kredite an kleine und mittlere Unternehmen	1	2	4	2	-1	-2	-3	-1	2	1	2	0	-1	-4	-5	-5	..
Kredite an große Unternehmen	0	2	5	3	-3	-5	-3	0	3	1	2	1	-1	-5	-5	-5	..
Margen für risikoreichere Kredite																	
Unternehmen gesamt	-1	0	0	1	-4	-6	-4	-3	-1	0	0	-1	-3	-4	-4	-5	..
Kredite an kleine und mittlere Unternehmen	-1	0	0	0	-2	-4	-5	-3	-1	0	0	-1	-2	-3	-3	-4	..
Kredite an große Unternehmen	-1	0	0	2	-4	-6	-4	-2	-1	0	0	0	-2	-4	-4	-5	..
Genehmigte Kreditanträge																	
Anteil bezogen auf das Gesamtvolumen	-1	-1	-2	-1	0	0	-3	-1	0	0	-1	0	-1	-1	-3	-2	..
Kreditnachfrage																	
Unternehmen gesamt	-2	0	-1	1	5	6	2	-2	-1	3	2	3	2	4	2	-1	-1
Kredite an kleine und mittlere Unternehmen	-2	-1	-1	1	3	4	0	-3	-2	1	2	2	2	3	1	-4	0
Kredite an große Unternehmen	-1	1	0	1	5	7	2	-2	-1	3	3	3	4	4	4	-1	-1
Kurzfristige Kredite (Laufzeit bis zu einem Jahr)	0	2	1	1	6	5	1	-3	-2	2	0	4	3	7	6	3	0
Langfristige Kredite (Laufzeit über ein Jahr)	-1	-1	-1	2	1	6	2	-1	0	3	2	2	1	1	1	-3	-3

Quelle: OeNB.

¹ Die letzte Spalte enthält die Erwartungen der Banken für das angegebene nächste Quartal.² Die Bezeichnungen „positiv“ und „negativ“ dienen der Richtungsangabe und sind in diesem Zusammenhang als wertfrei zu verstehen. Positiv = Lockerung von Richtlinien, Bedingungen und Margen (geringere Margen), Anstieg der genehmigten Kreditanträge, Anstieg der Nachfrage; negativ = umgekehrte Entwicklungen.

Gründe nannten die Banken ihre Risikotoleranz (vor allem im vierten Quartal 2022), ihr Eigenkapital bzw. damit verbundene Kosten und ihre Liquiditätssituation (letztere nur im dritten und vierten Quartal 2022).

Die *Kreditnachfrage von Unternehmen* blieb im vierten Quartal 2022 weitgehend unverändert. Damit ist ein über eineinhalb Jahre dauernder Trend einer steigenden Nachfrage nach Unternehmenskrediten im vierten Quartal 2022 zu einem Halt gekommen. Nur mehr die Nachfrage nach kurzfristigen Krediten ist im vierten Quartal 2022 gewachsen, während jene nach langfristigen Krediten gesunken ist. Die Nachfrage seitens großer Unternehmen ist im vierten Quartal 2022 weitgehend unverändert geblieben, jene seitens kleiner und mittlerer Unternehmen gesunken. Schon vom vierten Quartal 2021 bis zum dritten Quartal 2022 entwickelte sich die Nachfrage nach kurzfristigen Krediten und jene seitens großer Unternehmen expansiver als jene nach langfristigen Krediten und jene seitens kleiner und mittlerer Unternehmen. Im Ausblick auf das erste Quartal 2023 erwarten

die an der Umfrage teilnehmenden Banken eine weiterhin kaum veränderte Gesamtnachfrage, aber eine erneut rückläufige Nachfrage nach langfristigen Krediten.⁴

Seit dem vierten Quartal 2021 ist der Finanzierungsbedarf für Lagerhaltung und Betriebsmittel der dominierende Grund für den Anstieg der Nachfrage nach (kurzfristigen) Krediten (Grafik 2).⁵ Der langfristige Finanzierungsbedarf für Anlageinvestitionen ist seitdem viel schwächer und mit abnehmender Intensität gestiegen. Seit dem dritten Quartal 2022 ist die Nachfrage nach Investitionsfinanzierungen rückläufig (Anlageinvestitionen als Faktor mit zuletzt dämpfender Wirkung auf die Kreditnachfrage, siehe Grafik 2). Im vierten Quartal 2022 wurde die Nachfrage nach Unternehmenskrediten auch durch einen geringeren Kreditbedarf für Fusionen/Übernahmen und Unternehmensumstrukturierungen, die gestiegenen Zinsen und die vermehrte Nutzung alternativer Finanzierungsquellen⁶ gedämpft.

Im zweiten, insbesondere im dritten und im vierten Quartal 2022 haben die Banken zunehmend Kreditanträge von kleinen und mittleren Unternehmen abgelehnt, während die Ablehnungsrate im Geschäft mit großen Unternehmen kaum gestiegen ist.⁷

Befragt nach den *Entwicklungen von Kreditangebot und Kreditnachfrage, gegliedert nach Wirtschaftssektoren*⁸, berichteten die Banken, dass sie ihre Angebotspolitik (Kreditrichtlinien und Kreditbedingungen) im zweiten Halbjahr 2022 vor allem für das energieintensive verarbeitende Gewerbe, den Sektor Baugewerbe/Bau (ohne Immobilien) und den Immobiliensektor (sowohl Gewerbe- als auch Wohnimmobiliensektor) verschärft haben und voraussichtlich im ersten Halbjahr 2023 weiter verschärfen werden. Die Kreditnachfrage seitens des Immobiliensektors (sowohl Gewerbe- als auch Wohnimmobiliensektor) ist – gemäß den Angaben der befragten Banken – im zweiten Halbjahr 2022 zurückgegangen und soll im ersten Halbjahr 2023 weiter sinken, während für die anderen Sektoren keine besonderen Nachfrageänderungen gemeldet wurden bzw. erwartet werden.

⁴ Die hinter den aggregierten Ergebnissen zur Nachfrageentwicklung stehenden Einzelantworten dieser Umfragerunde streuen ungewöhnlich stark bzw. gehen in unterschiedliche Richtungen. So ergibt sich z. B. die im Aggregat weitgehend unveränderte Gesamtnachfrage aus drei Meldungen eines Rückgangs und zwei Meldungen eines Anstiegs.

⁵ Bezüglich der allgemeinen Nachfrage nach Unternehmenskrediten gab es im zweiten Quartal 2022 auch Vorzieheffekte aufgrund der Erwartung eines steigenden Zinsniveaus. Unternehmen wollten Kredite noch zu sehr günstigen Fixzinsen aufnehmen. Der EZB-Rat hat nach seiner geldpolitischen Sitzung am 9. Juni 2022 die schrittweise Erhöhung der Leitzinsen ab Juli 2022 angekündigt, was dann auch begonnen wurde.

⁶ In diesem Zusammenhang merkt eine Bank jedoch an, dass ein gesteigerter Finanzierungsbedarf für Lagerhaltung und Betriebsmittel die Innenfinanzierungskapazitäten von Unternehmen übersteigen und zusätzliche Bankkredite notwendig machen kann – die Nutzungsmöglichkeit der Innenfinanzierung als alternative Finanzierungsquelle also eingeschränkt ist.

⁷ In der Umfrage wird nach den vollständig abgelehnten Kreditanträgen gefragt. In Tabelle 1 sind diesbezügliche Ergebnisse invertiert enthalten (als genehmigte Kreditanträge), um expansive Entwicklungen einheitlich mit positiven Werten bzw. restriktive Entwicklungen einheitlich mit negativen Werten darzustellen.

⁸ Seit der Umfragerunde für das zweite Quartal 2020 werden die teilnehmenden Banken halbjährlich zu Entwicklungen im Kreditgeschäft mit Unternehmen, gegliedert nach Wirtschaftssektoren, befragt. Die Entwicklungen werden für folgende Wirtschaftssektoren erhoben: verarbeitendes Gewerbe/Herstellung von Waren (hiervon ab dieser Umfragerunde auch für energieintensives verarbeitendes Gewerbe), Baugewerbe/Bau (ohne Immobilien), Dienstleistungen (ohne Finanzdienstleistungen und Immobilien), Handel sowie Immobilien (noch zusätzlich untergliedert in Gewerbeimmobilien- und Wohnimmobilienwirtschaft).

Ergänzend werden die Banken seit dem Ausbruch des Ukraine-Kriegs auch zu den *Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und des Anstiegs der Energiekosten auf das Kreditgeschäft* befragt.⁹ Der Krieg hat die bereits vorher bestehenden Lieferkettenprobleme sowie den Preisauftrieb insbesondere bei Energie und Rohstoffen erheblich verschärft. Die gestiegene Nachfrage nach kurzfristigen Krediten zur Finanzierung von Lagerhaltung und Betriebsmitteln (siehe weiter oben) ist eine unmittelbare Folge davon. Trotz der mittlerweile nachlassenden Lieferkettenprobleme haben Unternehmen aufgrund der Erfahrungen in der letzten Zeit vorsorglich ihre Lagerbestände weiter aufgebaut (und tun dies immer noch), um selbst produktions- und lieferfähig zu bleiben – ein Strategiewechsel von „just-in-time“ zu „just-in-case“. Umfassende Preissteigerungen haben generell den Liquiditätsbedarf der Unternehmen erhöht. Die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung wirkt hingegen dämpfend auf die Nachfrage nach langfristigen Krediten, weil Unternehmen bei Investitionen vorsichtiger sind bzw. Investitionsprojekte verschieben. Einzelne Banken berichten jedoch, dass die Kreditnachfrage für Investitionen in Nachhaltigkeit bzw. erneuerbare Energien eine Ausnahme darstellt und nicht vom allgemeinen Rückgang betroffen ist. Angebotsseitig haben der Krieg und seine Folgen die Banken zu verschärften, an die Situation angepassten Risikoanalysen und zu strengeren Kreditvergabeentscheidungen veranlasst. Hierbei spielt das Ausmaß der Abhängigkeit der Unternehmen von Energie bzw. Energiepreisen nunmehr eine wichtige Rolle.

2 Nachfrage nach privaten Wohnbaukrediten abermals stark gesunken

Die *Kreditrichtlinien für private Wohnbaukredite* blieben im vierten Quartal 2022 weitgehend unverändert (Tabelle 2 und Grafik 1). Im dritten Quartal 2022 war es noch zu deutlichen Verschärfungen gekommen. Für das erste Quartal 2023 werden wiederum leichte Verschärfungen der Richtlinien erwartet. Als Gründe für die Verschärfungen im dritten Quartal 2022 führten die an der Umfrage teilnehmenden Banken eine ungünstigere Risikoeinschätzung (insbesondere bzgl. der Aussichten und voraussichtlichen Preisentwicklung am Wohnimmobilienmarkt, was sich in diesem Fall auf die Werthaltigkeit der Sicherheiten bezieht) und ihre Risikotoleranz an, sowie die im August 2022 in Kraft getretene „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung“ (KIM-VO)¹⁰, die eine neue Rechtslage für die Vergabe von Wohnbaukrediten hergestellt hat.

Analog zu den Kreditrichtlinien blieben auch die Kreditbedingungen für Wohnbaukredite im vierten Quartal 2022 weitgehend unverändert – nach Verschärfungen im dritten Quartal 2022 (höhere Erfordernisse für Sicherheiten, geringere Beleihungsquote), die im Zusammenhang mit der KIM-VO zu sehen

⁹ Die diesbezüglichen Antworten aus den vorherigen Umfragerunden werden in der aktuellen Berichterstattung mitberücksichtigt. Erstmals war diese Fragestellung in der „Umfrage vom April 2022“ enthalten, die in der ersten Märzhälfte 2022 durchgeführt wurde. Der Krieg in der Ukraine begann am 24. Februar 2022.

¹⁰ Ziel der Verordnung ist die Begrenzung von zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung in einem herausfordernden Umfeld (Eintrübung der Wirtschaftslage, Zinswende, gestiegene Immobilienpreise und bisherige Kreditvergabepraxis). Der Fokus wird dabei auf die finanzielle Belastung bzw. Rückzahlungsfähigkeit der Kreditnehmenden gelegt. Durch die KIM-VO wurde für Wohnbaukredite eine maximale Beleihungsquote von 90 %, eine maximale Schuldendienstquote von 40 % und eine maximale Laufzeit von 35 Jahren festgelegt, wobei Ausnahmen von diesen Vorgaben in beschränktem Umfang möglich sind. Siehe die Presseaussendung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA) vom 20. Juni 2022, <https://www.fma.gv.at/fma-erlaesst-verordnung-fuer-nachhaltige-vergabestandards-bei-der-finanzierung-von-wohnimmobilien-kim-vo/>.

sind. Die Margen für Wohnbaukredite wurden seit dem vierten Quartal 2020 kaum geändert.

Nach einem starken Rückgang im dritten Quartal 2022 ist die *Nachfrage nach Wohnbaukrediten* im vierten Quartal 2022 abermals stark gesunken, was in der letzten Umfrage (Oktober 2022) bereits erwartet wurde. Für das erste Quartal 2023 gehen die befragten Banken von einem weiteren, aber nur mehr leichten Rückgang der Nachfrage aus. Der aktuelle Rückgang ist die deutlichste diesbezügliche Änderung seit Bestehen der Umfrage über das Kreditgeschäft¹¹ und hat eine langjährige, expansive Entwicklung (seit ca. 2012 in den Umfrageergebnissen erkennbar; Stagnation bzw. leichtes Wachstum auf hohem Niveau in den letzten beiden Jahren) beendet.

Als Hauptgrund für die Rückgänge der Nachfrage im dritten und vierten Quartal 2022 wurde das allgemeine Zinsniveau genannt (Grafik 3). Im Juli 2022 hat die EZB – nach Ankündigung im Juni 2022 – mit der schrittweisen Erhöhung ihrer Leitzinsen begonnen, wodurch das allgemeine Zinsniveau und somit auch die Zinsen für neue Wohnbaukredite bzw. die Finanzierungskosten für Wohnbau spürbar gestiegen sind.¹² Als weitere Gründe für den Nachfrageeinbruch in der zweiten Jahreshälfte 2022 wurden das in Folge des Ukraine-Kriegs und der (erwarteten) Konjunkturertrübung gesunkene Konsumentenvertrauen sowie die Aussichten und voraussichtliche Preisentwicklung am Wohnimmobilienmarkt genannt. Gemäß den Angaben einiger Banken hat im dritten Quartal 2022 zudem durch die KIM-VO eine dämpfende Wirkung auf die Nachfrage nach Wohnbaukrediten eingesetzt¹³, die – vorbehaltlich Änderungen bei der KIM-VO und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen – dauerhaft bestehen dürfte.¹⁴ Für das vierte Quartal 2022 wurden mit der Reduktion bzw. dem Wegfallen von Umschuldungen¹⁵

¹¹ Die erste Umfrage über das Kreditgeschäft wurde für das vierte Quartal 2002 durchgeführt. Für das dritte Quartal 2022 meldeten fünf von sieben zu Wohnbaukrediten befragte Banken eine verminderte Nachfrage (Nettoprozensatz von –71), für das vierte Quartal sechs von sieben Banken (Nettoprozensatz von –86), wobei die Banken auch hauptsächlich von deutlichen Rückgängen berichteten (und in geringerer Häufigkeit von leichten Rückgängen). Eine ähnlich auffällige Entwicklung bzgl. der Nachfrage nach Wohnbaukrediten gab es vom dritten Quartal 2008 bis zum ersten Quartal 2009 im Zuge der globalen Finanzkrise (Nettoprozensätze von –60, –60 und –80 für die drei Quartale bei damals fünf befragten Banken). Hinweis: Grafik 1 zeigt langfristige Entwicklungen anhand des gleitenden Durchschnitts des Nettoprozensatzes der letzten vier Quartale. Durch die gleitende Durchschnittsdarstellung ist der aktuelle Einbruch der Nachfrage nach Wohnbaukrediten (noch) nicht vollständig in Grafik 1 zu sehen.

¹² Geldmarktzinsen (z. B. der Euribor), an die Zinsen für Wohnbaukredite häufig gebunden sind, steigen schon seit Jahresbeginn 2022. Die Zinsschritte der EZB bzw. ihre Ankündigung im Juni haben die Anstiege intensiviert.

¹³ In den Umfrageergebnissen der vorletzten Runde (für das zweite Quartal 2022) waren vereinzelt bereits Auswirkungen der KIM-VO zu erkennen. Einzelne Banken berichteten für das zweite Quartal 2022 von diesbezüglichen Vorzieheffekten bei der Kreditnachfrage (vorgezogene Nachfrage, um den verschärften Regelungen zu entgehen). Zudem dürften die Banken die ab August 2022 geltenden Regelungen der KIM-VO teilweise schon im zweiten Quartal 2022 in ihrer Kreditangebotspolitik berücksichtigt haben.

¹⁴ Das ist in Zusammenhang mit der Leistbarkeit bzw. Verteuerung von Krediten zu sehen. Siehe auch den letzten Bericht zur Umfrage über das Kreditgeschäft in der OeNB-Publikation „Statistiken – Daten & Analysen Q4/22“, S. 27–38.

¹⁵ In einem Umfeld steigender Zinsen sind Umschuldungen bestehender Kredite mit Fixzinssatz nicht von Vorteil für die Kreditnehmenden. Vor der EZB-Zinswende konnten sich durch Umschuldungen noch günstigere Konditionen ergeben.

und der verstärkten Nutzung alternativer Finanzierungsquellen¹⁶ weitere, aber weniger relevante Gründe für die gesunkene Nachfrage genannt.

Im vierten Quartal 2022 blieb der Anteil abgelehnter Kreditanträge für Wohnbau im Vergleich zum Vorquartal weitgehend unverändert, nachdem er im dritten Quartal 2022 deutlich gestiegen war.¹⁷ Davor gab es vom ersten Quartal 2015 (erstmalige Fragestellung zum Thema) bis zum zweiten Quartal 2022 nur vereinzelt Meldungen über Änderungen beim Anteil der abgelehnten Kreditanträge zur Wohnbaufinanzierung. Für die Entwicklung des Anteils der abgelehnten Kreditanträge werden standardmäßig in der Umfrage keine Gründe erhoben. Die per drittem Quartal 2022 erhöhte Ablehnungsrate lässt sich jedoch gut vor dem Hintergrund der verschärften Angebotspolitik der Banken und des herausfordernden Umfelds (Leistbarkeit, Zinswende, Inflation, Unsicherheit) erklären.

Neben den Umfrageergebnissen zeigt auch ein Blick auf die Monetärstatistik abrupte Änderungen im Geschäft mit Wohnbaukrediten in Österreich. Von

Tabelle 2

Kredite an private Haushalte

Veränderung im jeweiligen Quartal,¹ Ergebnisse für Österreich

Saldo aus positiven und negativen Antworten,² Antworten von 7 Banken

	2019				2020				2021				2022				23	
	Q1	Q2	Q3	Q4		Q1												
Wohnbaukredite																		
Kreditrichtlinien	-2	-2	-1	-1	0	-2	-1	-1	0	1	-1	-1	-1	-2	-4	-1	-2	
Kreditbedingungen insgesamt	0	0	0	-1	0	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	-1	-3	-1	..	
Margen für durchschnittliche Kredite	2	2	3	1	0	-2	0	-4	0	-1	0	0	0	0	0	-1	..	
Margen für risikoreichere Kredite	0	0	0	0	-2	-3	-1	-2	-1	-1	-1	-1	0	0	0	-1	..	
Genehmigte Kreditanträge (Anteil bezogen auf das Gesamtvolumen)	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	-1	-1	-5	-1	..	
Kreditnachfrage	1	1	2	2	3	-1	2	0	1	1	1	0	0	1	-5	-6	-2	
Konsumkredite und sonstige Kredite																		
Kreditrichtlinien	0	-2	-2	-1	0	-3	-2	-3	-1	-1	0	0	1	-1	-1	-2	-2	
Kreditbedingungen insgesamt	0	0	0	0	0	-1	-1	-2	0	0	0	0	0	-1	0	-1	..	
Margen für durchschnittliche Kredite	0	0	1	1	0	-1	-1	-1	0	1	0	-1	0	1	0	0	..	
Margen für risikoreichere Kredite	0	0	0	0	-2	-2	-1	-2	-1	-1	-1	-2	-1	1	0	0	..	
Genehmigte Kreditanträge (Anteil bezogen auf das Gesamtvolumen)	0	1	-1	-1	0	-3	-3	-1	-1	-1	-2	0	0	0	-1	-1	..	
Kreditnachfrage	1	0	1	0	0	-4	-1	0	0	1	0	0	2	2	1	-1	1	

Quelle: OeNB.

¹ Die letzte Spalte enthält die Erwartungen der Banken für das angegebene nächste Quartal.

² Die Bezeichnungen „positiv“ und „negativ“ dienen der Richtungsangabe und sind in diesem Zusammenhang als wertfrei zu verstehen. Positiv = Lockerung von Richtlinien, Bedingungen und Margen (geringere Margen), Anstieg der genehmigten Kreditanträge, Anstieg der Nachfrage; negativ = umgekehrte Entwicklungen.

¹⁶ Hier wurden Kredite anderer Banken (vor allem Kredite von Banken aus Deutschland zu einfacheren und günstigeren Bedingungen) und die Eigenmittelfinanzierung genannt. Bzgl. der Eigenmittelfinanzierung hat eine Bank auch angemerkt, dass vor der Zinswende aufgrund der niedrigen Finanzierungskosten Kredite auch bei Vorhandensein von Eigenmitteln aufgenommen und anstelle dieser für Finanzierungen verwendet wurden, was mittlerweile nicht mehr der Fall ist. Auch würden Sonderrückzahlungen bestehender variabel verzinsten Kredite aus Eigenmitteln erfolgen.

¹⁷ In der Umfrage wird nach den vollständig abgelehnten Kreditanträgen gefragt. In Tabelle 2 sind diesbezügliche Ergebnisse invertiert enthalten (als genehmigte Kreditanträge), um expansive Entwicklungen einheitlich mit positiven Werten bzw. restriktive Entwicklungen einheitlich mit negativen Werten darzustellen.

August 2021 bis Juli 2022 wurden neue Wohnbaukredite¹⁸ im durchschnittlichen monatlichen Volumen von 2,4 Mrd EUR vergeben (Monatswerte immer zwischen 2 Mrd EUR und 3,1 Mrd EUR; 2,8 Mrd EUR im Juli 2022). Im August 2022 betrug das Neukreditvolumen nur mehr 1,4 Mrd EUR, und es ist bis November 2022 weiter auf 1,2 Mrd EUR gesunken. Dieser abrupte und ausgeprägte Rückgang dürfte auf die oben beschriebenen Gründe zurückzuführen sein – sowie auf Vorzieheffekte in den Vormonaten in Zusammenhang mit der im August 2022 in Kraft getretenen KIM-VO (siehe Fußnote 13) und in Zusammenhang mit erwarteten Zinsanstiegen.

Bei *Konsum- und sonstigen Krediten* gab es im vierten Quartal 2022 aufgrund einer geänderten Risikoeinschätzung durch die Banken leichte Verschärfungen der Kreditrichtlinien, ansonsten aber keine nennenswerten Änderungen bei Angebot und Nachfrage¹⁹ (Tabelle 2 und Grafik 1). Für das erste Quartal 2023 werden abermals leicht strengere Richtlinien und eine weitgehend unveränderte Nachfrage erwartet.

Gemäß Zusatzinformationen²⁰ der befragten Banken ist durch die hohe Inflation bzw. die steigenden Lebenshaltungskosten (finanzielle Belastung der Haushalte, Reallohnverluste) im zweiten Halbjahr 2022 das Thema Leistbarkeit bzw. Rückzahlungsfähigkeit von Krediten in den Fokus gerückt. Das hat zu restriktiveren Kreditvergabeentscheidungen durch die Banken geführt und die Kreditnachfrage der privaten Haushalte zunehmend gedämpft (siehe oben).

3 Weitgehend unveränderte Refinanzierungsbedingungen für Banken

Im vierten Quartal 2022 blieben die Refinanzierungsbedingungen der Banken weitgehend unverändert (Tabelle 3²¹). Auch für das erste Quartal 2023 werden keine nennenswerten Änderungen erwartet. Zuvor kam es jedoch in den ersten drei Quartalen 2022 zu wiederholten Verschlechterungen. Insbesondere die Refinanzierung über mittel- bis langfristige Anleihen war betroffen. Über das Jahr 2022 (vor allem bis Oktober) sind allgemein die Zinsen auf den Anleihemärkten deutlich gestiegen.

¹⁸ *Echte Neukreditvergabe ohne neuverhandelte Kredite österreichischer Banken an Ansässige im Euroraum; Quelle: EZB.*

¹⁹ *Im Unterschied zum aggregierten Ergebnis aller teilnehmenden Banken hat eine Bank einen starken Rückgang der Nachfrage nach Konsum- und sonstigen Krediten gemeldet und dies hauptsächlich mit gesunkenem Konsumentenvertrauen, den gestiegenen Zinsen und vermehrter Eigenfinanzierung aus Ersparnissen begründet.*

²⁰ *Erhoben im Zuge der ergänzenden Fragestellung nach den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und des Anstiegs der Energiekosten auf das Kreditgeschäft (siehe auch den letzten Absatz in Kapitel 1).*

²¹ *Einige Refinanzierungsmöglichkeiten, nach denen standardmäßig gefragt wird (Verbriefung von Krediten, außerbilanzielle Übertragung von Kreditrisiken), haben zuletzt für die an der Umfrage teilnehmenden Banken nur eine untergeordnete Rolle gespielt und sind nicht in der Tabelle enthalten.*

Tabelle 3

Zugang der Banken zu ausgewählten Refinanzierungsquellen**Veränderung im jeweiligen Quartal,¹ Ergebnisse für Österreich**Saldo aus positiven und negativen Antworten,² Antworten von 8 Banken

	2019				2020				2021				2022				23
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1												
Retail-Refinanzierung																	
Kurzfristige Einlagen (bis zu einem Jahr)	1	3	0	0	-1	2	1	4	2	2	3	2	1	0	0	0	0
Langfristige Einlagen (über ein Jahr)	0	-1	-2	0	-4	0	0	3	3	1	0	0	0	-2	0	1	0
Unbesicherter Interbankengeldmarkt																	
Sehr kurzfristiger Geldmarkt (bis zu einer Woche)	1	0	0	0	-1	-1	2	2	0	1	0	0	0	1	-1	-1	-1
Kurzfristiger Geldmarkt (über eine Woche)	0	0	0	0	-5	-2	2	2	0	1	0	0	-1	1	-1	-1	-1
Großvolumige Schuldtitel																	
Kurzfristige Schuldtitel ³	1	0	0	0	-1	-1	0	1	0	0	0	0	-1	0	-1	-1	-1
Mittel- bis langfristige Schuldtitel	3	4	3	1	-4	-4	3	5	5	2	3	1	-4	-5	-5	0	-1

Quelle: OeNB.

¹ Die letzte Spalte enthält die Erwartungen der Banken für das angegebene nächste Quartal.² Die Bezeichnungen „positiv“ und „negativ“ dienen der Richtungsangabe und sind in diesem Zusammenhang als wertfrei zu verstehen. Positiv = Verbesserung, negativ = Verschlechterung.³ Antworten von 3 bis 6 Banken.**4 Verschärfte Richtlinien für private Wohnbaukredite aufgrund neuer regulatorischer Anforderungen im Jahr 2022**

Seit 2011 werden in der Umfrage Auswirkungen regulatorischer Anforderungen thematisiert (zuerst halbjährlich, seit 2020 jährlich).²²

Neue regulatorische Anforderungen hatten 2022 nur überschaubare bilanzielle Auswirkungen auf die Banken. Die Aktiva wurden insgesamt etwas erhöht. Risiko-reichere Kredite wurden allerdings leicht reduziert (wie bereits 2021). Im Ausblick auf 2023 planen die Banken eine Erhöhung ihrer liquiden Aktiva und weitere leichte Reduktionen ihrer risikoreicheren Kreditbestände. Weiters sollen die Eigenkapitalpositionen gestärkt werden – vor allem mittels einbehaltener Gewinne.

Die Angebotspolitik der Banken war – im Unterschied zum Bilanziellen – in Teilbereichen stark von neuen regulatorischen Anforderungen beeinflusst. Die Richtlinien für Wohnbaukredite an private Haushalte wurden diesbezüglich verschärft, von einigen Banken sogar deutlich verschärft (siehe auch Kapitel 2, die Ausführungen zur KIM-VO). In geringerem Ausmaß führten aufsichtliche Aktivitäten 2022 auch zur Verschärfung der Richtlinien und Margen für Unternehmenskredite, zur Verschärfung der Richtlinien für private Konsum- und sonstige Kredite sowie zur Verschärfung der Margen für Wohnbaukredite an private Haushalte. 2023 soll es (in beschränktem Umfang) zu weiteren, regulatorisch bedingten Verschärfungen der Angebotspolitik kommen (Richtlinien für Kredite an private Haushalte allgemein, Margen für Konsum- und sonstige Kredite).

²² Gefragt wurde nach den Auswirkungen neuer regulatorischer oder aufsichtlicher Anforderungen im Zusammenhang mit Eigenkapital, Verschuldungsobergrenzen, Liquidität oder Risikovorsorge.

5 Weiterhin kaum Relevanz notleidender Kredite für die Kreditvergabepolitik der Banken

Beginnend mit der Umfrage vom Juli 2018 werden die teilnehmenden Banken halbjährlich zu den Auswirkungen von notleidenden Krediten auf ihre Kreditvergabepolitik und zu den entsprechenden Wirkungsweisen befragt.²³ Im Rahmen der ersten diesbezüglichen Erhebung wurde neben dem ersten Halbjahr 2018 auch der Zeitraum von 2014 bis 2017 erfasst. Die befragten Banken meldeten für diesen Zeitraum nur vereinzelt Verschärfungen der Kreditrichtlinien und Kreditbedingungen aufgrund notleidender Kredite – vor allem im Zusammenhang mit Anforderungen regulatorischer Art.

Auch ab 2018 hatten notleidende Kredite nur geringe Auswirkungen auf die Kreditrichtlinien und Kreditbedingungen der österreichischen Banken. Wie bereits für das erste Halbjahr 2022 vermerkten die Banken auch in der aktuellen Umfrage keine diesbezüglichen Effekte für das zweite Halbjahr 2022.

Insgesamt zeigte sich die Kreditvergabepolitik der österreichischen Banken in den letzten Jahren also weitgehend unbeeinflusst von notleidenden Krediten. Gemäß den Umfrageergebnissen soll dies auch im ersten Halbjahr 2023 so bleiben.

Der Anteil notleidender Kredite war in Österreich im dritten Quartal 2022 mit 1,7 % etwas niedriger als im Euroraum bzw. in der EU insgesamt (vgl. Supervisory Banking Statistics der EZB²⁴ und EBA Risk Dashboard²⁵) und ist in den letzten Jahren – wie in den meisten EU-Ländern – tendenziell gesunken.²⁶

²³ Konkret wird gefragt, welche Auswirkungen die NPL-Quote auf die Kreditvergabepolitik der Banken hat. Die NPL-Quote ist definiert als der prozentuale Anteil des NPL-Bestands (brutto) in der Bankbilanz am Bruttobuchwert der Kredite. Anmerkung: NPL = non-performing loan/notleidender Kredit.

²⁴ <https://www.bankingsupervision.europa.eu/banking/statistics/html/index.en.html>.

²⁵ <https://www.eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/risk-dashboard>.

²⁶ Für nähere Informationen zu notleidenden Krediten und anderen für die Finanzmarktstabilität relevanten Entwicklungen siehe die halbjährlichen Finanzmarktstabilitätsberichte der OeNB: <https://www.oenb.at/Publikationen/Finanzmarkt/Finanzmarktstabilitaetsbericht.html>.

Entwicklung der Kreditrichtlinien und der Kreditnachfrage

Veränderung im letzten Quartal, Ergebnisse für Österreich

Richtlinien für Unternehmenskredite gesamt¹

Nettoprozensatz, gleitender Durchschnitt der letzten vier Quartale



Nachfrage nach Unternehmenskrediten gesamt²

Nettoprozensatz, gleitender Durchschnitt der letzten vier Quartale



Richtlinien für Unternehmenskredite nach Unternehmensgröße¹

Nettoprozensatz, gleitender Durchschnitt der letzten vier Quartale



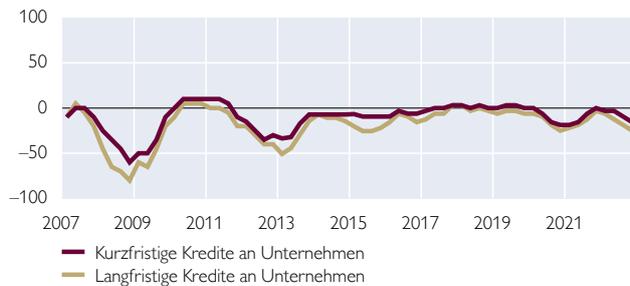
Nachfrage nach Unternehmenskrediten nach Unternehmensgröße²

Nettoprozensatz, gleitender Durchschnitt der letzten vier Quartale



Richtlinien für Unternehmenskredite nach Fristigkeit¹

Nettoprozensatz, gleitender Durchschnitt der letzten vier Quartale



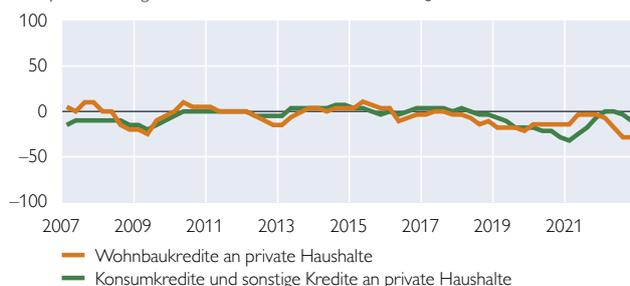
Nachfrage nach Unternehmenskrediten nach Fristigkeit²

Nettoprozensatz, gleitender Durchschnitt der letzten vier Quartale



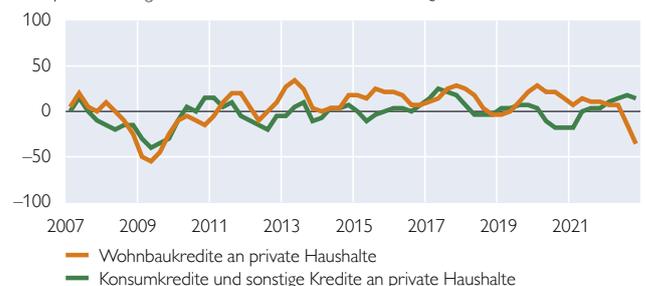
Richtlinien für Kredite an private Haushalte¹

Nettoprozensatz, gleitender Durchschnitt der letzten vier Quartale



Nachfrage nach Krediten für private Haushalte²

Nettoprozensatz, gleitender Durchschnitt der letzten vier Quartale



Quelle: OeNB.

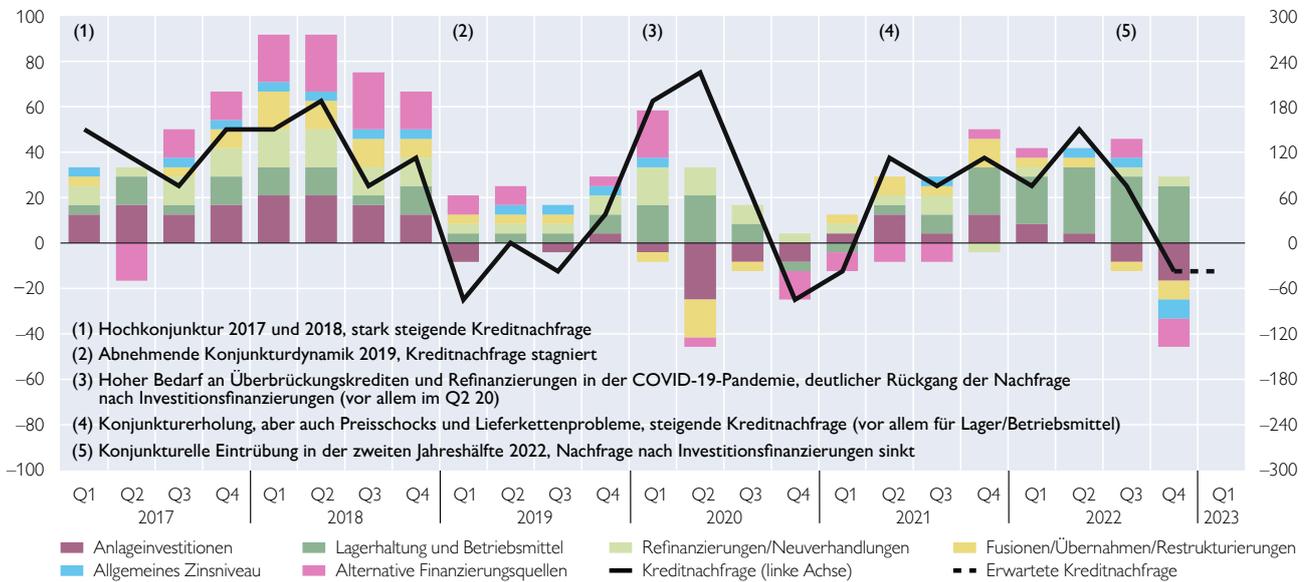
¹ Negative Werte = Verschärfung, positive Werte = Lockerung.

² Negative Werte = Rückgang, positive Werte = Steigerung.

Grafik 2

Entwicklung der Nachfrage nach Unternehmenskrediten in Österreich und ihre Einflussfaktoren

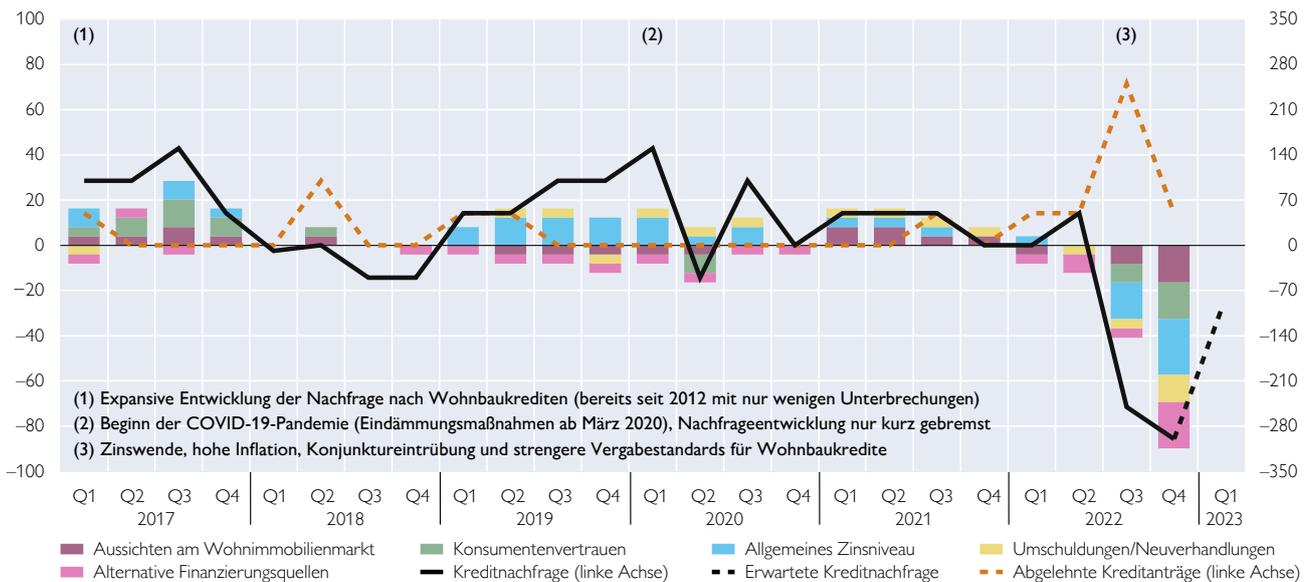
Veränderung zum Vorquartal, Nettoprozensatz der Antworten von acht Banken, Kreditnachfrage auf der linken Achse, Faktoren in gestapelter Darstellung auf der rechten Achse



Grafik 3

Entwicklung der Nachfrage nach Wohnbaukrediten in Österreich und ihre Einflussfaktoren

Veränderung zum Vorquartal, Nettoprozensatz der Antworten von sieben Banken, Kreditnachfrage und abgelehnte Kreditanträge auf der linken Achse, Faktoren in gestapelter Darstellung auf der rechten Achse



Die Zentralbanken des Euroraums – in Österreich die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) – führen gemeinsam mit der Europäischen Zentralbank (EZB) seit Anfang 2003 viermal jährlich eine Umfrage über das Kreditgeschäft im Euroraum durch, um ihren Informationsstand über das Kreditvergabeverhalten der Banken und das Kreditnachfrageverhalten von Unternehmen und privaten Haushalten zu verbessern. Dabei werden rund 150 führende Banken aus allen Ländern des Euroraums befragt, darunter acht Institute aus Österreich. Seit der Umfrage für das erste Quartal 2015 wird ein revidierter und erweiterter Fragebogen verwendet. Mit der Umfrage für das erste Quartal 2022 wurden einige der bestehenden Standardfragen erweitert.

Kreditrichtlinien sind die internen Kriterien (sowohl die schriftlich festgelegten als auch die ungeschriebenen), die bestimmen, unter welchen Voraussetzungen eine Bank Kredite vergeben möchte.

Kreditbedingungen sind die speziellen Verpflichtungen, auf die sich Kreditgeber und Kreditnehmer geeinigt haben (z. B. Margen, Nebenkosten, Sicherheitserfordernisse usw.).

Kreditmargen sind Aufschläge auf relevante Referenzzinssätze bzw. die Differenzen zwischen Kreditzinssätzen und Refinanzierungszinssätzen. Im Rahmen der Umfrage über das Kreditgeschäft im Euroraum wird bei einer Verringerung der Margen von einer Lockerung und bei einer Erhöhung der Margen von einer Verschärfung gesprochen. Eine Lockerung der Margen ist für Kreditnehmer positiv, schränkt aber unmittelbar die Ertragsmöglichkeiten der Banken als Kreditgeber ein.

Der **Saldo aus positiven und negativen Antworten** errechnet sich aus der Anzahl der Banken, die auf eine Frage in positiver Richtung antworten (z. B. Lockerung der Margen, Steigerung der Nachfrage) abzüglich der Anzahl der Banken, die auf eine Frage in negativer Richtung antworten (z. B. Verschärfung der Margen, Rückgang der Nachfrage). Die Bezeichnungen „positiv“ und „negativ“ dienen hier als Richtungsangabe und sind in diesem Zusammenhang als wertfrei zu verstehen.

Der **Nettoprozentsatz** ist der Saldo aus positiven und negativen Antworten im Verhältnis zur Anzahl der Antworten insgesamt. Wenn beispielsweise von acht antwortenden Banken zwei angeben, dass die Nachfrage nach Wohnbaukrediten gestiegen ist, eine angibt, dass die Nachfrage gesunken ist und die übrigen fünf angeben, dass die Nachfrage unverändert geblieben ist, dann ergibt sich ein Saldo von +1 bzw. ein Nettoprozentsatz von +12,5 ($\frac{1}{8}$). In diesem Beispiel gibt ein Überhang von nur einer Bank eine Nachfragesteigerung an – zu wenig, um daraus eine allgemeine Aussage abzuleiten. In einem solchen Fall muss von einer weitgehend unveränderten Situation ausgegangen werden.

Veröffentlichungshinweise: Der Artikel zur Umfrage über das Kreditgeschäft erscheint regelmäßig in der OeNB-Publikationsreihe „Statistiken – Daten und Analysen“ und wird vorab auf der OeNB-Website veröffentlicht. Dort finden sich auch weitere Informationen und Daten zu den Österreich-Ergebnissen (<https://www.oenb.at/Geldpolitik/Erhebungen/umfrage-ueber-das-kreditgeschaef.html>). Euroraum-Ergebnisse veröffentlicht die EZB (https://www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/bank_lending_survey/html/index.en.html).