

Immobilienmarkt im Umbruch

Am heimischen Immobilienmarkt herrscht die Ruhe vor dem Sturm. Noch sind größere Einbrüche ausgeblieben, doch die Vorböten einer Preiskorrektur mehren sich. Das bestätigen diverse Immobilienexperten.

MICHAEL KORDOVSKY

Tirol ist und bleibt ein teures Pflaster

„Die aktuelle Zinswende sowie die Verschärfung der Kreditvergabe machen sich, in Abhängigkeit der objektspezifischen Details, bei der Nachfragesituation bemerkbar. Für potenzielle Käufer wird es zunehmend schwieriger, eine Wohnbaufinanzierung zu erhalten, was zu einem Rückgang der Nachfrage beiträgt. Dies führt dazu, dass nicht jede Immobilie zu jedem „überspitzten“ Preis einen Käufer finden wird. Die Auswahl der richtigen Immobilie sowie des richtigen und marktgerechten Preises wird eine der Herausforderungen der nächsten Monate“, erklärt Lorenz Sigl, Immobilien-treuhänder der s Real in Innsbruck, der die Charakteristik des Tiroler Häusermarktes skizziert: „Tirol ist aufgrund seiner topografischen Lage ein hochpreisiger Standort und dies wird er auch in Zukunft bleiben. Die hohen Quadratmeterpreise werden sich vor allem in Ballungsräumen und speziell rund um Innsbruck weiter halten und eventuell noch weiter anziehen“. Allerdings führen aktuelle Rahmenbedingungen (Zinsanstiege und KIM-V) zu einer Dämpfung der Preisdynamik. „In weniger stark frequentierten Lagen kann von einer Stagnation oder einem leichten Rückgang der Kaufpreise ausgegangen werden“, so Sigl.

Laut Infina Kredit Index, einer Kreditmarktstichprobe aus 12 regionalen und überregionalen Kreditinstituten, verteuerten sich von Jahresbeginn bis Ende September 2022 die durchschnittlichen Nominalzinsen für eine zehnjährige Fixzinsbindung von 1,168 auf 3,98 Prozent. Variabel verzinsten Kredite (Referenzzins Dreimonats-Euribor) wurden im gleichen Zeitraum um 174,9 Basispunkte teurer und kosten nun im Schnitt 2,335 Prozent p.a.

Anlegerwohnungen verlieren an Potenzial

Doch die Mietrenditen selbst für Anlegerwohnungen in Graz liegen bereits unter drei Prozent. Dazu Stefan Koller, Geschäftsführer der auf Anlageimmobilien spezialisierten PERICON GmbH: „Ich persönlich gehe davon aus, dass die typische, kreditfinanzierte Vorsorgewohnung mit 25.000 Euro Eigenmittel und 200 Euro pro Monat Zuzahlung zukünftig nicht mehr umsetzbar ist. Bei weiterhin ähnlich hohen Gesamtkosten lässt sich das aufgrund des hohen Zinsniveaus nicht mehr darstellen. Achtung: Gerade jetzt sollte man auf eine ordentliche und vorsichtig ausgerichtete Prognoserechnung achten. Anbieter können hier mit den Zukunftsprognosen teilweise schon sehr kreativ und optimistisch werden, um ihre Projekte zu platzieren – das kann aber nach hinten losgehen für Anleger, so sich die Mieten doch nicht so positiv entwickeln, wovon man bei der aktuellen Marktlage fast ausgehen sollte. Die extrem hohen Energie- bzw. Betriebskosten dämpfen das Potenzial für hohe Indexsteigerungen der Hauptmieten



„Die hohen Quadratmeterpreise werden sich vor allem in Ballungsräumen und speziell rund um Innsbruck weiter halten und eventuell noch weiter anziehen.“

Lorenz Sigl, Immobilien-treuhänder der s Real in Innsbruck



in naher Zukunft“. Hingegen bleiben Anleger mit viel Eigenmitteln und hohem Sicherheitsbedürfnis, die werthaltig und inflationsgeschützt investieren wollen, weiterhin auf der Käuferseite.

Massiv abnehmende Leistbarkeit

Käufer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind neben den hohen Zinsen seit August mit den neuen Immobilienkreditvergaberichtlinien der KIM V-Verordnung konfrontiert: Die größten Hürden: Eine maximale Beleihungsquote von 90 Prozent des Immobilienmarktwertes und eine maximale Schuldendienstquote von 40 Prozent des Nettoeinkommens zuzüglich Transferzahlungen. Früher reichte es in manchen Fällen bereits, wenn der Kunde die Nebenkosten des Immobilienkaufs aufbringen konnte. Der Kaufpreis wurde dann zur Gänze fremdfinanziert. Hinzukommt noch die Preisexplosion am Immobilienmarkt. Laut dem von der OeNB veröffentlichten Wohnimmobilienpreisindex steigen in Österreich die Wohn-Immobilienpreise seit dem vierten



Der Bauflächenmangel in Innsbruck könnte das Preisniveau weiterhin hoch halten.

Quartal 2020 auf Jahresbasis in zweistelliger Größenordnung, zuletzt im zweiten Quartal 2022 um 13,1 Prozent.

Erste Auswirkungen

Die aktuelle Marktsituation skizziert Bernhard Reikersdorfer, Geschäftsführer bei RE/MAX Austria: „Das in den letzten Jahren knappe Angebot im Bereich Einfamilienhäuser/Eigentumswohnungen ist über ganz Österreich in den letzten drei Monaten um über 20 Prozent gestiegen, die Nachfrage ist hingegen – ausgehend von einem sehr hohen Niveau – um ca. 20 Prozent zurückgegangen, liegt aber damit aktuell noch immer höher als vor Beginn der Pandemie. Für viele Jungfamilien wird es aufgrund der steigenden Zinsen und der vorherrschenden Rahmenbedingungen noch schwieriger, sich Wohnungseigentum zu leisten“. Preistendenzen müssen sich erst klar herauskristalisieren. Reikersdorfer zeigt allerdings folgende Entwicklungen: „Fakt ist, dass das Angebot steigt, die Nachfrage ist rückläufig und damit wird es auch zu einer deutlichen Abflachung der Preiskurve kommen, diese Tendenz spüren wir schon am Markt“.

Infina Geschäftsführer, Harald Draxl, bringt es auf den Punkt: „Die Wirkung aus stei-

genden Lebenshaltungskosten, drastisch gestiegenen Zinsen und regulatorischer Verschärfung ist paralyisierend. Die Neukreditvergaben für Wohnbauzwecke sind von Juli auf August 2022 um 52 Prozent regelrecht eingebrochen – in den Vorjahresvergleichszeiträumen 2019 bis 2021 etwa jeweils nur minus 15 Prozent. Die Analyse vorliegender Daten der Oesterreichischen Nationalbank zurück bis in das Jahr 2009 zeigt, dass es trotz diverser Turbulenzen in diesem Zeitraum keinen Einbruch in dieser Dimension je gegeben hat. Das vermittelte Kreditvolumen von Infina hingegen ist von Juli auf August 2022 lediglich im Ausmaß der üblichen saisonalen Bewegung um 13 Prozent zurückgegangen“.

Quer durch Österreich sprechen derzeit Makler davon, dass der große Run auf Wohnungen abgeflaut ist und beispielsweise in manchen Gegenden Oberösterreichs dauert es bereits tendenziell länger, einzelne Objekte zu verkaufen. Die Differenz zwischen ursprünglichem Angebotspreis und tatsächlichem Abwicklungspreis wird größer. Aber es gibt auch derzeit noch relativ stabile Märkte. In 12 bis 18 Monaten hingegen haben die gestiegenen Zinsen eine gewisse Wirkung entfaltet. <



„Ich gehe davon aus, dass die typische, kreditfinanzierte Vorsorgewohnung mit 25.000 Euro Eigenmittel und 200 Euro pro Monat Zuzahlung zukünftig nicht mehr umsetzbar ist.“

Stefan Koller, Geschäftsführer der PERICON GmbH

Anlageimmobilien in Graz erfordern hohe Eigenmittel

„Anlegerimmobilien, Bauherrenmodelle und Vorsorgewohnungen mit einem hohen Fremdmittel-Anteil gehören der Vergangenheit an – das lässt sich so gut wie nicht mehr darstellen für Projekte in Graz-Stadt. Im Umland und in den Bezirken schaut es da noch etwas besser aus, weil dort die Ankaufspreise für Grundstücke und Altbestände vielerorts noch einigermaßen niedrig sind. Trotz der vergleichbar hohen Baukosten sind dort die Gesamtinvestitionskosten teils wesentlich geringer. In bestimmten Bezirken sind die Mieten nicht viel niedriger als in Graz, was Anlegerprojekte (zumindest im geförderten Bereich) mit weniger Eigenmittel ermöglicht“, erklärt Koller, der die Lage der Bauträger kritisch betrachtet: „Bauträger sind weiterhin mit hohen Ankaufs- und Baukosten konfrontiert und können auch in eher schlechteren Lagen kaum mehr unter 4.000 Euro/m² verkaufen. Bei aktuellen Projekten werden mancherorts Rabatte gegeben, und das kann für den einen oder anderen eine Chance sein, noch einigermaßen günstig zu investieren. Dennoch bekommen viele die Finanzierungen nicht mehr. In Summe ist eine Abkühlung des Marktes zu sehen – wohl kaum aber ein hoher Preisrückgang in naher Zukunft“.