

Zinswende stoppt die Preisschübe bei Immobilien

WIEN, SALZBURG. Kaum eine Sparte war in den vergangenen zwei Jahrzehnten so krisenfest wie die Immobilienbranche. Selbst die Coronapandemie konnte den Höhenflug der Preise nicht stoppen. Die Nationalbank bilanzierte für April bis Ende Juni das siebte Quartal in Folge mit Preiszuwächsen von mehr als zehn Prozent – und einen Rekordstand bei den Bewertungen.

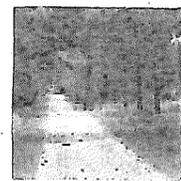
Doch seit der Zinswende im Sommer kühlt sich der Markt ab. „Es

wird eine Abflachung bei den Preisen geben, davon gehen alle aus“, sagt Anton Holzapfel, Geschäftsführer des Verbands der Immobilienwirtschaft. Hauptursache seien die steigenden Kreditzinsen, aber auch die seit August geltenden Verschärfungen bei der Vergabe von Immobilienkrediten (mindestens 20 Prozent Eigenmittel, Kreditrate maximal 40 Prozent des Haushaltseinkommens, 35 Jahre maximale Laufzeit). Banken wie Immobilienhändler

berichten von spürbar sinkender Nachfrage. Einige Interessenten würden abwarten, weil sie auf sinkende Preise spekulierten. Doch diese Hoffnung dürfte trügerisch sein. Mit einem Crash oder stark sinkenden Immobilienpreisen rechnet derzeit niemand. Michael Klien vom Wirtschaftsforschungsinstitut (Wifo) erwartet eine Stagnation auf hohem Niveau. Die Preise könnten sogar weiter leicht zulegen, doch deutlich unter der Inflationsrate – was

realen Rückgängen entspräche. Ein Sinken der Preise werde es allenfalls bei Objekten „in wenig gefragten Gegenden“ geben, sagt Branchensprecher Anton Holzapfel. Immobilien seien speziell auch in Krisenzeiten eine werthaltige Anlage, sagt Elisabeth Rauscher, Chefin von Team Rauscher Immobilien in Salzburg. Viel hänge jetzt davon ab, wie sich Inflation und Wirtschaftslage entwickelten. Die EZB hat weitere Zinserhöhungen angekündigt. Seite 11

SALZBURG



Auenkauf mit Geld aus Finanzskandal

Etwa 14 der 37 Millionen Euro stammen aus Finanzgeschäften, die sich laut LH Haslauer „gut entwickelt“ haben. Der Rest kommt aus Brüssel. Lokalteil

GERÜSTET

„Die EU ist gut vorbereitet“

Salzburger Nachrichten DIENSTAG, 4. OKTOBER 2022

WIRTSCHAFT 11

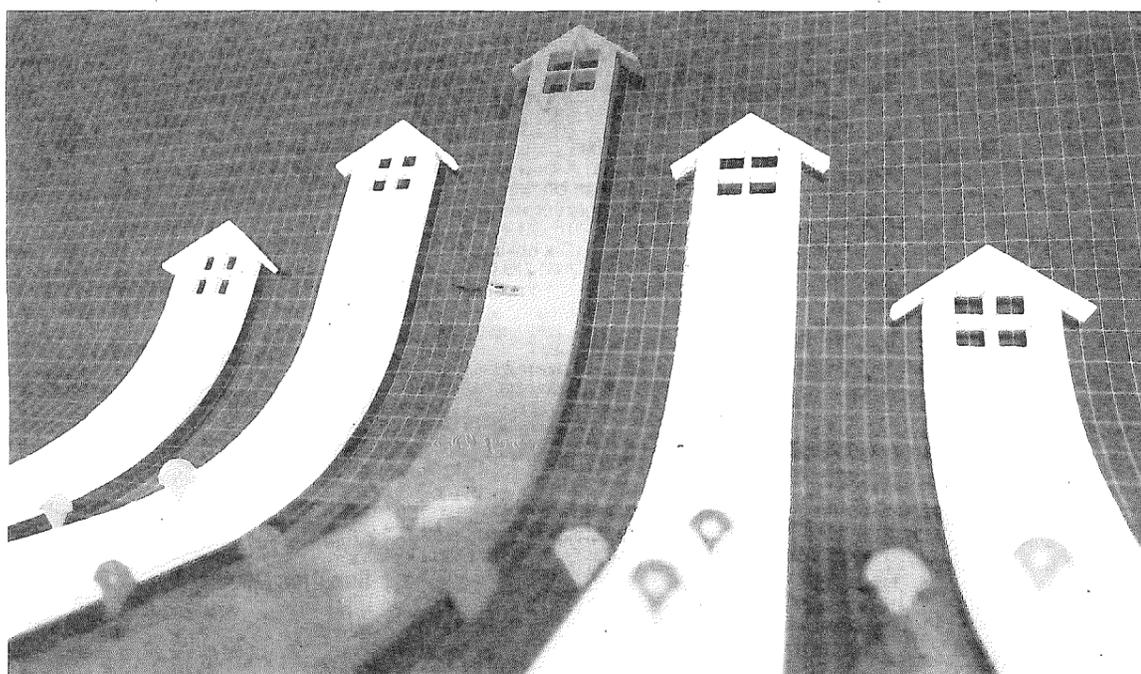
Das Ende der Höhenflüge bei den Immobilienpreisen

Die Goldgräberstimmung in der Immobilienbranche ist vorbei. Mit der Zinswende stehen die Zeichen auf Abkühlung. Wartet ein Preissturz für Immobilien oder kommt es zur Stagnation auf hohem Niveau?

HERMANN FRÖSCHL

SALZBURG, WIEN. Spätestens seit der Finanzkrise 2008 kennt der Wohnungsmarkt nur eine Richtung: steil nach oben. Nicht einmal die Coronakrise konnte die Goldgräberstimmung dämpfen. Die Wohnungs- und Mietpreise kletterten weiter, teils mit zweistelligen Zuwächsen. Aber kann sich die Branche auch hoher Inflation, steigenden Zinsen und wirtschaftlicher Eintrübung widersetzen? Blickt man auf das erste Halbjahr, spricht vieles dafür. Die Wohnimmobilien verzeichneten das siebte Quartal in Folge Preiszuwächse über der 10-Prozent-Marke. Konkret lagen sie bei rund 13 Prozent, womit das Wachstum der Wohnimmobilienpreise insgesamt einen neuen Höchststand erreichte. Doch mittlerweile spürt selbst die so erfolgsgewohnte Branche die Auswirkungen von Teuerung, Ängsten und wirtschaftlichem Abschwung.

Speziell mit den steigenden Zinsen sei nun eine Abkühlung zu erwarten, sagt Michael Klien vom Wirtschaftsforschungsinstitut (Wifo). Ein Ende des Preisauftriebs beim Eigentumserwerb diagnostiziert auch Elisabeth Rauscher, Chefin von Team Rauscher Immobilien in Salzburg. Es gebe „eine gewisse Verunsicherung“ und eine Tendenz zum Zuwartenden. Im Sommer sei das Geschäft viel ruhiger gewesen als sonst. Etwa ein Drittel der Nachfragenden sei weggefallen. Eine Ursache seien die steigenden Kreditzinsen, aber auch die verschärften Eigenkapitalregeln bei der Immobili-



Der Preisauftrieb bei den Immobilien ist gestoppt, eine Stagnation auf hohem Niveau ist zu erwarten.



„Die Zeichen stehen auf Abkühlung.“

Michael Klien, Ökonom, Wifo

finanzierung. Ein anderer Teil warte vorerst ab und habe den Suchwunsch zurückgestellt. Wohl darauf spekulierend, dass die Preise für Eigentumswohnungen in einer Rezession nicht nur stagnieren, sondern sinken könnten.

Dass es zu einem kräftigen Rumpfer und dem Platzen einer Immobilienblase mit Preisrückgängen

im zweistelligen Prozentbereich kommen werde, glaubt Wirtschaftsforscher Michael Klien aber nicht. Ein Grund dafür sei, dass die explodierenden Preise am Bau und die damit einhergehende Verteuerung neuer Projekte preistreibend wirkten. Ein anderer sei, dass „eine Wohnung weiter eine sehr nachhaltige Anlage ist“. In Zeiten hoher Inflationsraten sei es durchaus eine Überlegung, sich eine Wohnung zuzulegen. Speziell, wenn man vorhandenes Vermögen hat und dieses in Immobilien quasi parkt. Vor diesem Hintergrund sieht Klien auch keinerlei Indizien für eine Verkaufswelle. Außer die wirtschaftli-

che Lage sollte sich tatsächlich massiv verschärfen und dazu führen, dass Menschen aus finanziellen Gründen gezwungen seien, ihr Wohnungseigentum zu verkaufen. Aber davon gehe man nicht aus. Das wahrscheinlichste Szenario sei eine Stagnation auf hohem Niveau. Die Preise könnten sogar weiter leicht zulegen, der Zuwachs werde moderat sein und deutlich unter der Inflationsrate liegen – was reale Rückgänge bedeutet.

In der erfolgsverwöhnten Immobilienbranche will ebenfalls niemand an Horrorszenarien denken. „Es wird sicher eine Abflachung geben, ein Sinken der Preise sehen wir

aber nur in wenig gefragten Lagen“, sagt Anton Holzapfel, Geschäftsführer des Österreichischen Verbands der Immobilienwirtschaft (ÖVI). „Es wird keine Blase und keine Preiseinbrüche geben“, ist auch Peter Mayr, Geschäftsführer von Raiffeisen Immobilien in Salzburg, überzeugt. Er erinnert daran, dass es nur ein Mal in den 1990er-Jahren „ein kleines Dellchen“ gegeben habe, ansonsten aber der Wert von Immobilien stetig gestiegen sei. Immobilienmaklerin Elisabeth Rauscher verweist darauf, dass „Krisenzeiten auch Immobilienzeiten sind“. Wohnraum bleibe ein Stabilitätsfaktor und biete Schutz vor Inflation. Trotz des Rückgangs der Zahl der Suchenden sei die Nachfrage noch immer höher als das Angebot. Und die höheren Kreditzinsen seien im langfristigen Vergleich noch immer günstig und unter dem Niveau von 2012. „Da waren wir durch die lange Nullzinspolitik der Notenbanken sehr verwöhnt.“

Ein Indiz dafür, dass die Goldgräberstimmung bei Immobilien ein Ende hat und die Branche künftig wohl kleinere Rendite-Brötchen backen muss, liefern mittlerweile auch die Börsen. Angesichts der Zinswende und damit verbundener höherer Finanzierungskosten geht es mit den Aktien von Immobilienkonzernen und -entwicklern seit Monaten rasch bergab. Ein Beispiel: Der RX Real Estate Index, in dem 14 deutsche Immobilienwerte vertreten sind, notierte vor einem Jahr bei fast 800 Euro, heute beträgt der Kurs knapp 340 Euro – ein sattes Minimum von 56 Prozent.

BILD: SHYONGHENG/ISTOCK/DOBE