

Gibt es schon wieder Schnäppchen auf dem Immobilienmarkt?



Ja, sagen erste Investoren und sehen wieder günstige Kaufgelegenheiten. Objekte mit Preisabschlägen von 20 Prozent und mehr sind aber noch eine rare Spezies. Wie man sie findet und warum das nicht für den Liebhabermarkt Salzburg gilt.

HERMANN FRÖSCHL

WIEN, SALZBURG. Wer sich zuerst bewegt, verliert! Der Immobilienmarkt erinnert aktuell an das „Beamten-Mikado“: Dem jahrelangen Höhenflug der Preise ist Schockstarre gewichen. Alle warten ab. Verkäufer klammern sich an jüngste Rekordpreise, Käufer aber wollen substanzielle Preisabschläge. Wobei Letztere im Vorteil sein sollten, weil sich der Markt gedreht hat und schwächere Nachfrage auf größeres Angebot trifft. Aber wie groß sind die Preisrückgänge wirklich? Und gibt es schon wieder richtige Schnäppchen mit Abschlägen von 20 Prozent und mehr?

Ja, sagt Gerhard Hörhan, der ein Finanzierungsunternehmen und selbst 200 Wohnungen besitzt. Es ist aber noch eine rare Spezies, nach der man gezielt suchen muss. Er nennt Städte wie Klagenfurt, Villach, St. Pölten, Wiener Neustadt oder Wien, aber auch Vorarlberg in der Nähe zu Deutschland. Der große Nachbar ist bereits ein Paradies für Schnäppchenjäger, weil die Preise breitflächig schon um 20 bis 30 Prozent gesunken sind. Aber auch für Wien hat eine Bloomberg-Studie jüngst Preisrückgänge bis zu 12,7 Prozent ergeben – der zweithöchste

Wert im Europavergleich. Den Einwand, dass man den Markt und die Immobilienportale nicht permanent beobachten könne, lässt Hörhan nicht gelten. Sich eine Wohnung zu suchen, noch dazu eine günstige, sei harte Arbeit, aufwendig und kompliziert. „Da muss man sich dahintersetzen und hartnäckig sein. Vor allem, wenn man damit Geld verdienen will.“

Eine gute Immobilie zu finden ist harte Arbeit

Interessant als Geldanlage sieht er Einzimmerwohnungen. Wenn man diese für maximal 100.000 Euro und damit um 20 bis 30 Prozent unter alten Rekordpreisen bekomme, sei die Finanzierungsrechnung trotz stark gestiegener Kreditzinsen heute günstiger. Dazu komme, dass Mieten und damit Renditen stiegen, was höhere laufende Einnahmen garantiere. Weshalb Hörhan, der sich als Investment-Punk vermarktet, weiter auf sein „Betongold-Training“ schwört. Sich mehrere solcher Kleinwohnungen zuzulegen, ist immer noch der beste Weg zu Wohlstand, lautet die Empfehlung. Das anfangs beschriebene Beam-

ten-Mikado erlebt der Salzburger Immobilienhändler Michael Denkstein derzeit fast täglich: Wie viel ist meine Immobilie noch wert, fragen potenzielle Verkäufer. Und wollen meist 30 Prozent mehr, als noch zu erzielen ist. „Die meisten schweben noch auf der Welle der Rekordpreise.“ Potenzielle Käufer hingegen warten zu, weil sie billiger kaufen wollen. Deshalb „steht der Markt“, wie es Denkstein formuliert, auch weil es noch kaum Fälle gebe, in denen Menschen zum Verkauf gezwungen seien. Denkstein glaubt aber, dass im Lauf des Jahres noch einiges auf den Markt kommt – etwa Anlegerwohnungen oder Objekte aus Verlassenschaften – und das „zu vernünftigen Preisen“. Er erwartet zwar keinen „großen Rumppler“, sieht aber Luft nach unten. „Im Gebrauchtmittelmarkt bekommt man nicht mehr das, was vor zwei Jahren gezahlt wurde.“

Österreichweit wurden im ersten Quartal um 20 Prozent weniger Immobilientransaktionen verbüchert, die erzielten Preise sind dabei aber nur unmerklich gesunken. Für das Gesamtjahr erwartet Bernhard Reikersdorfer, Chef des führenden Immobilienmaklers Remax, Preisrückgänge von durchschnittlich fünf bis sieben Prozent. Echte Schnäppchen

bleiben damit rar gesät. Wenn überhaupt, gäbe es die in schlechteren Lagen auf dem Gebrauchtmittelmarkt. Auch Einfamilienhäuser könnten da und dort günstig zu bekommen sein, wenn die Besitzer wegen Finanzierungsproblemen verkaufen müssen. Die zu erzielenden Preisrückgänge seien aber selbst in solch günstigen Fällen noch immer bescheiden, wenn man sie in Relation zu den Preisschüben der vergangenen Jahre setzt – Einfamilienhäuser beispielsweise haben sich seit 2018 um enorme 56 Prozent verteuert.

Was fast zwangsläufig nach Salzburg führt, Österreichs mittlerweile teuerstem Pflaster neben Tirol. Wie schaut es da mit Schnäppchen aus? Investor Gerald Hörhan lacht auf und mimt ein „Vergiss es“. „Das ist ein Liebhabermarkt, wo immer noch Fantasiepreise ausgerufen werden.“ Die reiche Mozartstadt ziehe weiterhin viel Geld aus Deutschland an. Da kauften sich Menschen Wohnungen, egal was sie

kostenen. Verschärfend wirke, dass die Stadt Salzburg flächenmäßig klein sei und es auf engem Raum zu wenige Wohnungen gebe. Kurzum: Für normale Geldanlage sei der Salzburger Immobilienmarkt eindeutig der falsche Platz.

Schnäppchen? Damit kann Elisabeth Rauscher, Chefin der Immobilienfirma Team Rauscher in Salzburg, nicht dienen. Grund zur Klage hat sie nicht. „Es läuft besser als erwartet.“ Die heurige Zahl der Verkäufe liegt bei 82 Prozent des gleichen Vorjahreszeitraums. In guten Lagen halte man sogar die Angebotspreise. Preisnachlässe hielten sich mit durchschnittlich fünf bis sieben Prozent in Grenzen. Häuser gingen gut, ebenso Zweizimmerwohnungen und Garçonnières. Sehr gefragt und „sofort weg“ seien Einzimmerwohnungen, auch weil es davon nur wenige gebe, sagt Rauscher. Wohl noch ein Grund, warum Investment-Punk Hörhan einen großen Bogen um Salzburg macht.

KURZ GEMELDET

Großbritannien kann laut IWF Rezession vermeiden

LONDON. Großbritannien wird nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) heuer einer Rezession entgehen. Das geht aus dem am Dienstag veröffentlichten Länderbericht des IWF zum Vereinigten Königreich hervor. Demnach soll die Wirtschaft des Landes um 0,4 Prozent wachsen. Noch im April war der IWF davon ausgegangen, dass sie im laufenden Jahr um 0,3 Prozent schrumpfen wird. Grund für die verbesserten Aussichten ist demnach eine stabile Nachfrage dank sinkender Energiepreise. IWF-Chefin Kristalina Georgiewa lobte die Maßnahmen der britischen Regierung und der Bank of England zur Stabilisierung des Finanzsystems. Der britische Finanzminister Jeremy Hunt sagte, „wenn wir auf Kurs bleiben, bestätigt der IWF, dass unsere langfristigen Aussichten besser sind als die von Deutschland, Frankreich und Italien – aber der Job ist noch nicht erledigt.“

SN, dpa

Auf Frankreichs Weiden grasen zu viele Rinder

PARIS. Der französische Rechnungshof hat eine Strategie zur Verringerung des Rinderbestands angemahnt, damit das Land seine Klimaziele erreicht. Die stark subventionierte Rinderhaltung in Frankreich sei für 11,8 Prozent des Treibhausgasausstoßes verantwortlich, was mit den Emissionen der Wohngebäude vergleichbar sei.

Um die Verpflichtungen zur Methanemissionen zu erfüllen, müsse der Viehbestand zwangsläufig deutlich kleiner werden. Die Rinderzucht ist laut dem Rechnungshof ein bedeutender Teil der französischen Landwirtschaft und bewirtschaftet knapp ein Drittel der Agrarnutzfläche. Frankreich ist nach Deutschland der größte Milcherzeuger in der EU und der erste Erzeuger von Rindfleisch. Mit 4,3 Mrd. Euro an staatlichen Beihilfen im Jahr ist die Rinderzucht auch die am stärksten subventionierte landwirtschaftliche Aktivität in Frankreich.

SN, APA, dpa

Kammer fordert Energieschub

„Papier der Wirtschaft“ soll der nächsten Regierung den Weg weisen.

HELMUT KRETZL

WIEN. Die Wirtschaftskammer (WKO) arbeitet an einem umfassenden Masterplan für die langfristige Umstellung des Energiesystems auf leistbare grüne Energie. Bis Mitte 2024 soll er vorliegen. Er soll wichtige Fakten außer Streit stellen und Entscheidungsträgern einen Plan an die Hand geben, sagt WKO-Präsident Harald Mahrer.

In den bereits laufenden Prozess seien Experten aus rund 200 Organisationen eingebunden, auch Sozialpartner wie Gewerkschaften, Arbeiterkammer

(AK) und Landwirtschaftskammer (LWK), weiters Klimaschutz-, Wirtschafts- und Finanzministerium sowie Gemeinde-, Städte- und Ländervertreter, sagt der Grazer Ex-Bürgermeister Siegfried Nagl (ÖVP) als Energie-Sonderbeauftragter der WKO. Fachleute sollen in einem Expertengremium regelmäßig die inhaltlichen Erarbeitungen auf Plausibilität prüfen, erläutert Nagl.

Der Plan soll die Themen erneuerbare Stromaufbringung, Substitution fossiler Energieträger wie Erdgas, klimaneutraler Wasserstoff sowie Energieeffizienz und -einsparung behandeln und „als Papier der Wirtschaft einer künftigen Regie-

rung als Auftrag“ mitgegeben werden. Er soll auch Unternehmen Planungssicherheit bieten.

Das sei keine Kernaufgabe der WKO, räumt Mahrer ein, der von einer marxistischen Planwirtschaft nichts wissen will. Der vorliegende Nationale Energie- und Klimaplan (NEKP) des Klimaschutzministeriums sei zwar nicht falsch, er werde aber der hohen Komplexität der Materie nicht gerecht, „weil er nicht so granular hineingeht“. Zudem sei der NEKP schon einige Jahre alt, sagt Nagl. Bei der Dekarbonisierung müsse die Wirtschaft eine Schlüsselrolle einnehmen, ergänzt WKO-Generalsekretär Karlheinz Kopf.

Ich dadat zum Fondsdiscounter #1 gehen.

Mehr auf dad.at/depot

Bitte beachten Sie: Eine Veranlagung in Finanzinstrumente kann zu erheblichen Verlusten führen.

DADAT – Eine Marke der Schelhammer Capital Bank AG MARKETINGMITTEILUNG

DADAT