

Vollbremsung in Österreich

Immer mehr Menschen trennen sich von ihren Liegenschaften. Steigende Zinsen und Inflation belasten die Haushalte.

Von *Michaela Seiser*,
Wien

In Österreich dreht sich der Immobilienmarkt. Nach fast zwei Jahrzehnten einer Preishausse spüren die Verkäufer von Wohnungen und Häusern die kräftige Inflation und steigende Zinsen. Die Liquidität ist deutlich gesunken. In den vergangenen zehn Jahren haben sich die Immobilienpreise verdoppelt. Doch seien die Einkommen nur um ein Drittel gestiegen, verdeutlichte der Direktor der Hauptabteilung Volkswirtschaft in der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB), Markus Schwaiger, vor Kurzem die Lage.

Zwar legten die Preise zwischen Januar und Juni im Schnitt nochmals um fast 10 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu, wie aus einer aktuellen Analyse des Branchenspezialisten Remax hervorgeht. Infolge höherer Zinsen und der strengeren Vorgaben für die Kreditvergabe seit dem Sommer kühlt sich der Markt rasant ab.

Das hat auch Auswirkungen auf die Bautätigkeit. Nach einem Rekordjahr 2021 wird der Markt im zu Ende gehenden Jahr nach Einschätzung des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung Wien (Wifo) stagnieren. Im kommenden Jahr steht dann ein Knick von 2 bis 3 Prozent bevor, prognostizieren die Ökonomen. Gründe dafür sind die Inflation, die höheren Baukosten, Lieferprobleme, aber – vor allem beim privaten Wohnbau – schon auch die neuen Kreditvorgaben, sagt Michaela Klien vom Österreichischen Institut für Wirtschaftsforschung.

Der langjährige Verkäufermarkt wird zum Käufermarkt

Auch Makler sehen starke Veränderungen im Angebot und in der Nachfrage sowie den Preisen. Mit dem Ausbruch der Pandemie sind die Preise schnell und stark gestiegen, beobachtet Norbert Bauer, Inhaber der Immobilienbewertungs-App Immowert4You. Dahinter steht ein weitläufiges Netzwerk von regionalen Maklern.

Und: „Da wurden auch Ladenhüter, die zwei bis drei Jahre lang niemanden interessiert haben, plötzlich spannend und verkauft.“ Das habe die Erwartungen der Verkäufer teils zu stark nach oben geschraubt. „Zuletzt sind wir wieder in einem normalen Bereich angekommen, und die Aufschläge aus Corona-Zeiten sind vorbei“, weiß der Fachmann.

Die Preise würden nun aber weiter nach unten gehen: „Wir merken derzeit in unserem Makler-Netzwerk, dass viel mehr Immobilien auf den Markt kommen als zuvor. Die Auswahl für Käufer

wird somit größer und günstiger.“ Nicht benötigte Objekte werden verkauft. Umgekehrt sinkt die Nachfrage. „Die potenziellen Käufer sind zurückhaltender geworden und warten ab“, merkt Bauer. Auch hier spielten höhere Zinsen bei Kreditfinanzierungen eine Rolle – und die allgemeine Unsicherheit, wie es mit der Inflation weitergehen wird. Aus dem langjährigen Verkäufermarkt entwickelt sich somit gerade ein Käufermarkt.

Langfristig jedoch ist in einem kleinen Land wie Österreich mit seiner gebirgigen Topographie, wo Grund und Boden knapp ist, mit keinem Preisrückgang zu rechnen. In der Bundeshauptstadt leben derzeit 1,9 Millionen Menschen. Seit Jahren gibt es einen starken Zuzug. Wien hat in den zurückliegenden Jahren ein kräftiges Bevölkerungswachstum erlebt und wird voraussichtlich auch in den kommenden Jahren wachsen. Die Prognose geht davon aus, dass die Bevölkerungszahl in Wien im Jahr 2048 nahezu 2,2 Millionen Menschen betragen wird. Die prognostizierten Bevölkerungszuwächse entsprechen in etwa jenen, die Wien bereits in den zurückliegenden 15 Jahren erlebt hat. Obwohl ein moderates Wachstum prognostiziert wird, dürfte die Donaumetropole bereits im Jahr 2027 wieder eine Zwei-Millionen-Metropole werden und bis 2036 den historischen Bevölkerungshöchststand aus dem Jahr 1910 von 2,1 Millionen Einwohnern überschritten haben.

Daher rechnet Matthias Reith, Ökonom bei Raiffeisen, nicht mit einer Preisbaisse auf Dauer, auch wenn die „sorglose Schönwetterperiode“ vorbei sei. Vielmehr geht Reith in den kommenden zwei Jahren von stagnierenden oder leicht rückläufigen nominalen Preisen aus. „Teuerung frisst Wachstum“, auf diesen Nenner brachte es Raiffeisen-Chefanalyst Peter Brezinschek.

Davon betroffen sind die Regionen zwischen Bodensee und Neusiedler See unterschiedlich, weil der Immobilienmarkt regional unterschiedlich ist. Zwischen den teuersten und günstigsten Regionen Österreichs liegen die Preisunterschiede bei 12360 Euro je Quadratmeter bei Häusern und 9300 Euro bei Wohnungen. Das zeigt die aktuelle Datenanalyse von Angebotspreisen für Kaufimmobilien im dritten Quartal 2022 von Immoscout24.

In begehrten Urlaubsgebieten werden die Immobilien teuer bleiben

In den führenden zehn Regionen mit den höchsten Angebotspreisen für Immobilien liegen die Quadratmeterpreise über 6000 Euro. Das gilt vor allem für den Westen Österreichs und für beliebte See- und Skigebiete. Die Preise im Tiroler Nobelskiort Kitzbühel liegen mittlerweile bei 10753 Euro je Quadratmeter für Wohnungen und bei 13654 Euro je Quadratmeter für Häuser. Auch der Tiroler Grenzort Kufstein nähert sich bei den Hauspreisen der 10000-

Euro-Marke. Bei Wohnungen ist die Entwicklung ähnlich: Mehr als 7000 Euro je Quadratmeter müssen Käufer in Salzburg, Innsbruck, Bludenz, Landeck, Hermagor und Zell am See für Eigentumswohnungen hinblättern. Anders schaut es weiter östlich in Niederösterreich und der Steiermark aus, wo es deutlich günstiger ist. „Viele beobachten die Entwicklung am Immobilienmarkt

und warten auf eine Preiskorrektur. Dennoch werden auch bei sinkenden Preisen die Unterschiede zwischen beliebten Regionen und Gebieten mit weniger Nachfrage bleiben. Speziell in den begehrten Urlaubsgebieten werden die Immobilien weiterhin im oberen Preissegment angesiedelt sein“, erläutert Markus Dejmek, Österreichchef von Immoscout24.

Eine der teuersten Städte des Landes: Ein Preisrutsch in Kufstein ist trotz der Wende am Immobilienmarkt unwahrscheinlich.

Foto dpa