



Der Höhenflug am Immobilienmarkt ist zu Ende. Inzwischen ist der Druck auf die Preise so hoch, dass Wohnimmobilien wieder günstiger werden. Doch die Branche will davon nichts wissen.

Realitätsverweigerung

Steigende Zinsen, Inflation und Kredithürden zeigen Wirkung: Das Geschäft mit **Wohnimmobilien** läuft nicht mehr so wie Anfang 2022. Der Nachfragemangel drückt langsam die Preise.

Die Dynamik der anhaltenden Immobilienpreissteigerungen in den vergangenen Jahren hat sich – vor allem von 2021 auf 2022 – merklich abgeschwächt, formulierte die Wirtschaftskammer Mitte April vorsichtig. Brancheninsider werden hinter vorgehaltener Hand deutlicher und berichten von einbrechenden Geschäften und grimmigen Aussichten.

Der Immobilienmarkt ist im Umbruch. Da sich die Konsolidierungsentwicklung erst in den kommenden Monaten in der Statistik zeigen wird, kann die Branche die Krise aber kaschieren. Das geht noch recht einfach, indem beispielsweise von Angebotspreisen und nicht von tatsächlich vertraglich vereinbarten Kaufpreisen gesprochen wird. Die Zahlen gehen stark auseinander, auch wenn die meisten Marktteilnehmer das nicht wahrhaben wollen.

Fest steht: Der Boom im Immobiliengeschäft trieb die Preise und Transaktionsvolumina zu neuen Rekorden. Damit ist nun Schluss. „Seit Herbst 2022 ist zum ers-

ten Mal seit zehn Jahren ein Rückgang bei Immobilientransaktionen zu bemerken“, bestätigt der WKO-Fachverbandsobmann der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Gerald Gollenz. Aber ein Rückgang oder gar Preisverfall am Wohnungsmarkt sei nicht zu erwarten, weil die Nachfrage bei privaten und gewerblichen Investoren nach wie vor stark sei.

Meinungsverschiedenheiten

Diese Wahrnehmung entspricht jedoch nicht der Realität. De facto ist im Privatkundenbereich die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf seit Herbst 2022 dramatisch eingebrochen, weil die Irritationen so groß wie schon lange nicht sind, was selbst Bauträger und Funktionär Gollenz zugibt: „Ich habe in meiner beruflichen Laufbahn schon viele Hochs und Tiefs der Immobilienwirtschaft erlebt, aber selten so viel Verunsicherung gesehen wie derzeit.“ Auch im gewerblichen Sektor herrscht Zurückhaltung, weshalb kaum Deals stattfinden.

Die Investitionsbereitschaft wird durch zahlreiche Faktoren gebremst, dazu zählen unter anderem die anhaltend hohe Inflation, bei der Österreich im europäischen Vergleich konstant zu den Spitzenreitern zählt, sowie steigende Zinsen, verschärfte Kreditvergaben und die hohen Energiekosten. Als Reaktion darauf warten viele potenzielle Käufer erst einmal ab. „Viele Leute können auch gar nicht mehr kaufen, weil die Immobilien im Verhältnis zu den Krediten mittlerweile zu teuer sind“, sagt ein Insider und ergänzt: „Deshalb gehen die Preise sehr wohl deutlich zurück.“ Abhängig von Region, Lage und Qualität des Objekts stürzten die Preise um bis zu 30 Prozent ab, heißt es in informierten Kreisen.

Wohnungsmarkt

In den Ballungsgebieten, glauben viele im Markt, wird es nicht so schlimm werden. Sie rechnen mit einer Nachfrage, die so stark ist, dass die Kaufpreise stabil bleiben und die Mieten noch steigen. „Laut OeNB fehlen in Wien immer noch rund 30.000 Wohnungen, das Bevölkerungswachstum ist positiv, und gleichzeitig gehen die Fertigstellungen deutlich zurück“, betont Peter Karl, Geschäftsführer der Erste Immobilien KAG. Interessenten, die auf-

grund der aktuellen Situation doch kein Eigentum erwerben, pushen den Mietmarkt, so das Kalkül der Branche, die sich ausrechnet, dass die steigenden Mieteinnahmen die ebenfalls steigenden Kapitalkosten der Vermieter kompensieren. Mietwohnungen bleiben in den Ballungszentren ein knappes Gut, zeigen Studien, weil nicht genügend neue Wohnungen gebaut werden und sich Fertigstellungen verzögern.

Weiterhin ein Problem sind die hohen Baupreise. Nach Angaben der Statistik Austria waren die Kosten im Wohnungs- und Siedlungsbau im ersten Quartal 2023 um 13,6 Prozent höher als im ersten Quartal 2022. Vor allem Bauleistungen wie Dachabdichtungsarbeiten, Klebearbeiten für Böden, Wandbeläge, Elektroinstallationen oder Gas- und Wasserinstallationen seien dafür verantwortlich.

Absatzschwierigkeiten

Fraglich ist, wer das künftig noch bezahlen kann oder will. Die Verkaufszahlen gehen definitiv zurück. Unterm Strich wechselten voriges Jahr in ganz Österreich rund 50.500 Wohnungen den Eigentümer, das sind um zehn Prozent weniger als 2021, meldete das Maklernetzwerk Remax. Der Geschäftseinbruch fällt heftig aus: Im drit-



»In meiner Laufbahn habe ich selten so viel Verunsicherung gesehen wie derzeit.«

Gerald Gollenz, WKO

ten Quartal betrug der Rückgang 16,2 und im vierten Quartal sogar 22,5 Prozent.

„Die Verbücherungszahlen für Wohnungen im ersten Quartal 2023 zeigen uns, dass wir uns auf eine weitere Abschwächung des Marktes einstellen müssen. Im

ersten Quartal 2023 wird gegenüber 2022 ein Viertel, wenn nicht sogar ein Drittel fehlen“, führt Remax-Geschäftsführer Bernhard Reikersdorfer aus. Aus der Datenbank von Immounited geht hervor, dass es im zweiten Quartal 2022 noch etwa 13.900 im Grundbuch eingetragene Transaktionen und im ersten Quartal 2023 nach vorläufigen Zahlen nur rund 10.300 gab.

Weniger Kredite

Sowohl die steigenden Zinsen (siehe Grafik auf Seite 170) als auch die KIM-Verordnung erschweren potenziellen Käufern den Zugang zu Immobilienkrediten. Erwartungsgemäß lässt das Finanzierungsgeschäft der Banken in den vergangenen Monaten nach, bestätigte die OeNB Anfang Mai: „Nach dem überaus starken Rückgang im dritten und vierten Quartal 2022 meldeten die Banken, dass die Nachfrage nach Wohnbaukrediten im ersten Quartal 2023 abermals gesunken ist, aber moderater als zuvor.“ Für das zweite Quartal 2023 gehen die Nationalbank von einer weitgehend unveränderten Nachfrage aus. Das liege im Übrigen nicht an den Bankmargen, die seit 2021 unverändert seien.

Der EZB-Leitzins ist das Zünglein an der Waage, war er es doch, als er bei null

Wohnungstransaktionen und Wohnimmobilienpreisindex

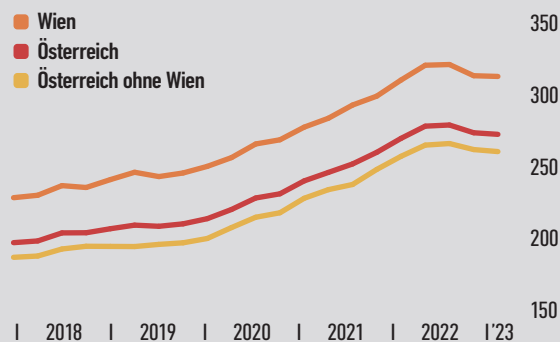
Eckdaten zum Wohnungsverkauf

	Verkaufte Wohnungen		Ø Quadratmeterpreis	
	2022	2022 vs. 2021	2022	2022 vs. 2021
Österreich	50.472	-10,1 %	4.156 €	10,5 %
Wien	14.682	-10,9 %	5.437 €	17,6 %
Burgenland	826	1,6 %	2.425 €	-0,5 %
Kärnten	2.966	-10,6 %	3.571 €	15,9 %
Niederösterreich	6.265	-2,3 %	3.463 €	7,6 %
Oberösterreich	6.442	-9,9 %	3.429 €	10,5 %
Salzburg	3.940	-5,5 %	4.634 €	4,9 %
Steiermark	7.369	-14,0 %	2.769 €	1,7 %
Tirol	5.115	-10,7 %	4.647 €	7,6 %
Vorarlberg	2.867	-17,7 %	5.065 €	4,9 %

Nachdem die Verkaufszahlen in den ersten Monaten 2022 noch zugenommen hatten, brach das Geschäft im zweiten Halbjahr ein.

Quelle: Remax ImmoSpiegel 2022

Wohnimmobilienpreisindex



Seit Herbst 2022 ist der Preisindex für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen rückläufig.

Quelle: OeNB

stand, der die immens gestiegenen Kaufpreise noch leistbar gemacht hat. „In der aktuellen Phase erleben wir einerseits einen Rückgang auf der Angebotsseite und dass viele Projekte aufgeschoben werden. Andererseits ist ein noch stärkerer Rückgang auf der Nachfrageseite zu beobachten, der auf die sieben Zinsanhebungen der EZB und das anhaltend hohe Preisniveau zurückzuführen ist“, berichtet Infina-Geschäftsführer Christoph Kirchmair.

Trendumkehr bei den Preisen

Die hohen Grundstücks- und Baukosten in Kombination mit der hohen Nachfrage bilden das zentrale Argument dafür, dass die Immobilienpreise gar nicht fallen können. In der Theorie mag das schlüssig sein, die Praxis sieht aber – nicht nur in Österreich – anders aus.

In Deutschland beispielsweise sind die Preise im ersten Quartal 2023 im Jahresvergleich insgesamt um 3,3 Prozent gefallen. In Österreich stiegen die Wohnungspreise 2022 laut Remax noch einmal um 10,5 Prozent (siehe Tabelle auf Seite 169). Die Preiskurve hätte sich aber in der zweiten Jahreshälfte abgeflacht, und im vierten Quartal seien die Preise nach vielen Jahren erstmals wieder „ganz leicht“ zurückgegan-



»Im ersten Quartal 2023 wird gegenüber 2022 ein Viertel, wenn nicht sogar ein Drittel fehlen.«

Bernhard Reikersdorfer, Remax

gen. „Sollten sich die Rahmenbedingungen am Markt nicht ändern, ist im Jahr 2023 tendenziell mit rückläufigen Preisen zu rechnen“, meint Reikersdorfer.

Zur aktuellen Preisentwicklung gibt es leider noch wenig Konkretes, aber erste

Indikationen: Der OeNB-Wohnimmobilienindex gab in den ersten Monaten weiter nach (siehe Grafik auf Seite 169). Und das Researchunternehmen Immounited ermittelte, dass die Eigentumspreise in Wien stagnieren. Sie lagen nach vorläufigen Zahlen im ersten Quartal 2023 im Mittel bei 6.200 Euro pro Quadratmeter und damit auf dem Niveau des vierten Quartals 2022 und immer noch fast elf Prozent über dem Wert vor einem Jahr.

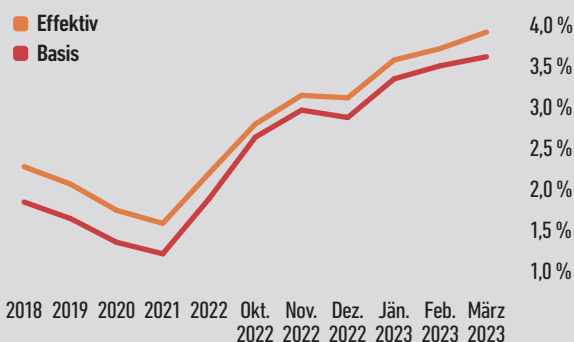
Bemerkenswert ist die Pressemitteilung der Internetplattform Willhaben, die Anfang Mai mitteilte, dass österreichweit in etwa der Hälfte der Bezirke die Angebotspreise von Eigentumswohnungen im ersten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum etwas zurückgegangen seien. Das gelte auch für einige Landeshauptstädte und viele Bezirke Wiens. Während in einigen Bezirken die Preise moderat sanken, aber auch stiegen, büßten sie in St. Pölten und in den Bezirken Melk, Schärding, Gmunden und Imst mehr als zehn Prozent ein.

Zinshauspreise

Auch der Markt für Wiener Gründerzeitzinshäuser hat sich seit Herbst 2022 stark verändert. Er befindet sich in einer Stabili-

Entwicklung der Kreditzinsen und des Kreditaufkommens

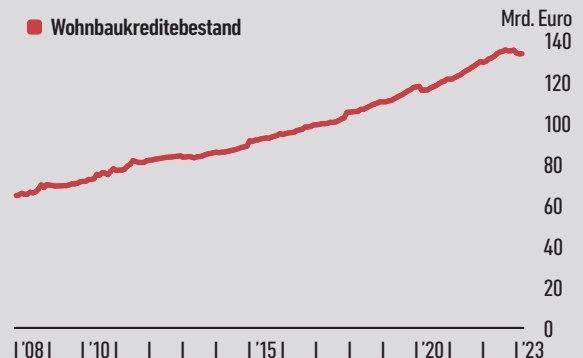
Kreditzinssätze für Wohnbau



Die Kredite an private Haushalte haben sich seit dem vergangenen Jahr erheblich verteuert.

Quelle: OeNB

Wohnimmobilienpreisindex



Die Neuabschlüsse bei Wohnbauseiten gehen wegen der KIM-Verordnung und der steigenden Zinsen zurück.

Quelle: OeNB



Peter Karl, Erste Immobilien KAG: „Besorgt muss sein, wer sich zu Höchstpreisen mit Grundstücken eingedeckt hat.“

sierungs- und Bereinerungsphase, heißt es im jüngsten Zinshausmarkt-Bericht von Otto Immobilien. Demzufolge sinken die Preise seit Herbst 2022 – in einigen Bezirken auch deutlich. „Über ganz Wien ist im Durchschnitt ein Minus von zehn Prozent zu beobachten“, berichtet Philipp Maisel, Teamleiter Zinshaus bei Otto Immobilien. Am stärksten sind die Mindestpreise im 2., 3., 10. und 20. Bezirk mit einem Minus von jeweils rund 15 Prozent gesunken.

Für Wohnungen und Zinshäuser dürfte gleichermaßen gelten, was Immobilienmanager und WKO-Funktionär Thomas Malloth bei einer Veranstaltung von Engel & Völkers kürzlich wie folgt zusammenfasste: „Der Wiener Immobilienmarkt entwickelt sich zunehmend zu einem Käufermarkt.“

Bauträger straucheln

In Branchenkreisen ist zu hören, dass der Markt illiquide geworden ist, zumal die finanzierenden Banken inzwischen durchgreifen würden und auf die Einhaltung der Kredit-Covenants bestehen. Dadurch seien die NPL-Quoten in den Kreditabteilungen gestiegen. „Im Wohnungsmarkt geht es vielen Bauträgern nicht gut. Hier liegt vieles

im Argen, und das ist noch nicht das Ende der Fahnenstange“, berichtet ein Insider aus nächster Nähe.

Peter Karl meint, dass nicht alle, aber einige Marktteilnehmer durchaus Probleme bekommen könnten, abhängig von ihrem Geschäftsmodell: „Besorgt muss sein, wer sich zu Höchstpreisen mit Grundstücken eingedeckt hat, um Wohnungseigentumsprojekte zu errichten. Denn nicht nur die Nachfrage ist zusammengebrochen, auch die Produktionskosten sind nicht geringer geworden. Wenn nun auch noch ein Refinanzierungserfordernis vor der Tür steht, kann man die Verunsicherung von einigen in der Branche gut verstehen.“

Unterdessen bestätigen Branchenkenner eine naheliegende Konsequenz der jüngsten Entwicklungen: Eigenkapitalstarke Investoren bringen sich in Stellung. „Wenn man gut aufgestellt ist, also Geduld und Liquidität hat, wird der Markt in den kom-

»In Inflationszeiten sollte man sich nicht von steigenden Zinssätzen überraschen lassen.«

Gottfried Haber, OeNB

menden Monaten viele Chancen bieten“, erzählt ein Insider, der sogar mit Notverkäufen gestresster Projektentwickler und Bauträger rechnet.

Perspektiven 2023

Der deutsche Pfandbriefbanken-Verband erklärte neulich, dass der Immobilienmarkt wie jeder andere Markt auch Zyklen unterworfen sei. In den nächsten Monaten würden die Preise in unterschiedlichem Ausmaß noch fallen. Das dürfte auch für Österreich gelten. Insbesondere der Woh-



Christoph Kirchmair, Infina: „Der Nachfragerückgang ist auf die sieben Zinsanhebungen der EZB und das anhaltend hohe Preisniveau zurückzuführen.“

nungsmarkt ist ausgetrocknet, nachdem das Endkundengeschäft in den vergangenen Wochen praktisch zum Erliegen kam. „Wenn die Preise nicht sinken, wird nichts verkauft“, fasst ein Kenner die aktuelle Situation zusammen.

Die Zukunft ist freilich ungewiss. Das preisen die Käufer ein. Sie warten weiter ab, und professionelle Investoren fordern hohe Abschläge, damit sie unter allen Umständen einen positiven Cashflow erzielen. „Das wird anhalten, solange die Zinsen steigen“, meint Finanzierungsexperte Kirchmair. Die Hoffnung der Branche, dass die Zinsen schon bald wieder sinken, ist blauäugig, weil die Kerninflation in Europa immer noch sehr hoch ist.

Deshalb war OeNB-Vize-Gouverneur Gottfried Haber Mitte Mai bei einem Panel des Finanzplanerforums überrascht darüber, dass an den Terminmärkten derzeit ein Stagnieren der Zinsen beziehungsweise sogar ein Absinken gegen Ende des Jahres eingepreist wird. „Da wundere ich mich“, sagte Haber und ergänzte: „In Inflationszeiten sollte man sich nicht von steigenden Zinssätzen überraschen lassen.“

ALEXANDER ENDLWEBER **FP**