



Presseinformation

Immobilienmarkt weiterhin positiv für Verkäufer

Dreht der Immobilienmarkt? Wolken oder Silberstreif?

RE/MAX lotet die derzeitigen Rahmenbedingungen für Käufer und Verkäufer von Immobilien aus.

Amstetten, 14. Juni 2022 – Seit Jahren ist der Immobilienmarkt ein Verkäufermarkt – es besteht also in der Regel deutlich mehr Nachfrage als Angebot. *„Diese Tatsache wird auch in naher Zukunft den Markt beherrschen“*, erklärt Bernhard Reikersdorfer, MBA, Managing Director RE/MAX Austria, *„denn die Nachfrage – speziell nach Wohnimmobilien – ist derzeit weit größer als das Angebot. Ein etwaiger Rückgang der Nachfrage und ein gleichzeitig leichter Anstieg des Angebots würde aktuell nur dazu führen, dass der Nachfrageüberhang geringer wird, jedoch im Grunde andauert.“*

Entspannung ist angesagt

Für den Immobilienexperten zeichnen sich erste Anzeichen am Markt in Richtung Entspannung ab. Reikersdorfer dazu: *„Im Internet sind erstmals seit langer Zeit wieder mehr Wohnimmobilien zum Kauf verfügbar.“*

Darüber hinaus meldet IMABIS, die Analyseplattform für den Immobilien-Angebotsmarkt im Web von IMMOUnited, ein etwas größeres Objektangebot für Wohnungen und Häuser. *„In den letzten drei Monaten haben wir beispielsweise ein Plus von rund 3,8 Prozent verzeichnet“*, präzisiert IMMOUnited COO Mag. Andreas Millonig.

Auch die Nachfrage ist rückläufig, allerdings von einem extrem hohen Niveau im Vergleichszeitraum zum Vorjahr. Die Anfragen sind im April bzw. Mai 2022 im Vergleich zum Jahr 2021 um ca. -15 Prozent zurückgegangen. Reikersdorfer relativiert: *„In naher Zukunft gibt es wohl nur mehr 20 Interessenten für ein Einfamilienhaus und nicht wie noch vor einigen Monaten 40.“*

Baukosten steigen

Auslöser für die Inflation waren die Covid-Pandemie sowie die Ukraine-Krise. Zeitgleich stiegen am Bau die Material- und Personalkosten. Die Gründe liegen einerseits beim Handwerkerangel, andererseits bei der hervorragenden Auftragslage, weil viele Immobilienbesitzer noch bauen, renovieren und somit investieren, *„solange das Geld noch*



Presseinformation

was wert ist“. Bauen wird in Zukunft daher wohl nicht billiger, sondern eher teurer. Somit ist ein Preisanstieg bei Neubau-Immobilien nicht nur wahrscheinlich, sondern fast unvermeidbar. In dessen Folge werden auch die Bestandsimmobilien nicht im Preis sinken, weil so mancher Neubau-Aspirant auf eine billigere Bestandsimmobilie umschwenken und dort weiterhin für Nachfrage sorgen wird.

Zinsen steigen

Immobilieninvestments in Zeiten von hoher Inflation und höheren Zinsen – wie soll das funktionieren? Die Zinserhöhungen sollen der steigenden Inflation entgegenwirken.

Die EZB hat sich bislang zum Thema Zinsanhebung sehr zurückgehalten; doch aktuell scheint es beschlossene Sache, dass noch im Juni mit einem Zinsanstieg von 0,25% zu rechnen ist; ein weiterer Schritt von bis zu 0,5% sollte im Herbst folgen.

Wesentlicher Zinstreiber im zinsfixierten Bereich ist jedoch der Interbankenmarkt mit den SWAP-Geschäften, wie Michael Zmugg, MAS, vom größten reinen Hypothekarkreditvermittler Österreichs, der REALfinanz, betont: *„Die allgemeine Nervosität führt dazu, dass sich die Banken untereinander wesentlich höhere Zinsen verrechnen als vor Pandemie- und Kriegsbeginn. Über den EURIBOR und die jeweiligen SWAP-Preise – beides Indizes für Interbankengeschäfte – und den davon abhängigen variablen aber auch fixen Zinssätzen betrifft diese Nervositätsreaktion direkt die Immobilienkreditnehmer.“*

Herausforderung Kredit

Die Zinsen steigen, insbesondere die Fixzinssätze sind bereits spürbar gestiegen. Natürlich wird die Zinserhöhung gerade für junge Familien den Kauf von Immobilien erschweren. Hier ist das monatliche Haushaltseinkommen oft begrenzt und die Banken sind sehr vorsichtig mit der Kreditvergabe. *„Dennoch dürfen wir nicht vergessen, dass Zinsen von z.B. drei Prozent historisch gesehen noch immer kein hohes Niveau haben. Wir sind es nur im Moment nicht gewohnt. Es wird wohl in Zukunft mit einem höheren Eigenkapitalanteil finanziert werden müssen, auch um die monatliche Belastung tragen zu können. Aber auch die strengeren Kreditvergaberichtlinien mit Juli wirken in dieselbe Richtung. Das wiederum wird für einige Immobilienkäufer die Finanzierung bzw. Schaffung von Wohnungseigentum erschweren und kann zu kleineren Finanzierungsrahmen und kleineren Objekten führen“*, ergänzt Reikersdorfer.

Zinsen wirken unterschiedlich



Presseinformation

Während auf der einen Seite höhere Kreditzinsen dazu führen, dass Menschen, die bei Investitionen auf Kredite angewiesen sind, ihre Investitionen verschieben, reduzieren oder davon Abstand nehmen müssen, ist die erwartete Inflation Anreiz für viele, die über ausreichend Eigenkapital verfügen, denen Aktienmärkte aber zu volatil oder spekulativ sind, in „feste Werte“ zu investieren. Sie spekulieren darauf, dass die Inflation ihren Tilgungsbetrag gehörig reduziert, so wie es bei den Staatsfinanzen der Fall ist. Die überwiegende Mehrheit investiert dann in Sachwerte und dabei besonders gerne in Immobilien. Denn langfristig haben sich Immobilien als ziemlich krisensicher erwiesen, sofern sie dem ewigen Grundsatz „Lage, Lage, Lage“ genügen. Dies sehen auch Fonds und Lebensversicherer so, die die Gelder bevorzugt in Immobilienprojekte investieren.

Lebensqualität statt reinem Investment

Immobilien sind für die meisten nicht nur Investments mit einem Anlagewert, sondern vor allem eines: nützlich. Entweder durch Einnahmen aus der Vermietung oder durch Einsparung der Miete bei Selbstnutzung. Auch ein weiterer Faktor, den andere Anlageformen nicht bieten können, ist nicht zu unterschätzen: Die Erhöhung der eigenen Lebensqualität.

Erbe hier, kaufe da!

Auch die Generation der Erben, die hohes Eigenkapital mitbringt, ist nicht zu vernachlässigen. Sie verfügen mitunter über eine beachtliche Starthilfe, sei es in Form von finanzieller Unterstützung durch die Eltern bzw. Großeltern oder in Form von Erbschaften wie z. B. Immobilien, die verkauft werden, um dort, wo sie ihren Lebensmittelpunkt etablieren wollen, entsprechend leichter und/oder mehr investieren zu können.

Blick in die Glaskugel

Die Immobilie ist und bleibt eine wertvolle und auch langfristige Anlageform. Langfristig, weil sie nicht wie Aktien oder Wertpapiere generell innerhalb von einem einzigen Tag verkauft werden kann. Jedoch überwiegen die Sicherheit der Anlageform sowie der persönliche und wirtschaftliche Nutzen.



Presseinformation



Bildtext: „Seit Jahren ist der Immobilienmarkt ein Verkäufermarkt, es besteht also in der Regel deutlich mehr Nachfrage als Angebot. Diese Tatsache wird auch in naher Zukunft den Markt beherrschen“, erklärt Bernhard Reikersdorfer, MBA, Managing Director RE/MAX Austria, „denn die Nachfrage speziell nach Wohnimmobilien ist derzeit weit größer als das Angebot. Ein etwaiger Rückgang der Nachfrage und ein gleichzeitig leichter Anstieg des Angebots würde aktuell nur dazu führen, dass der Nachfrageüberhang geringer wird, jedoch im Grunde andauert.“

Bild: Bernhard Reikersdorfer, MBA, Managing Director RE/MAX Austria
Abdruck honorarfrei, © Christian Postl

Pressekontakt

REICHLUNDPARTNER

Public Relations

Dr. Wolfgang Wendy

Tel.: +43 664 828 40 76

E-Mail: wolfgang.wendy@reichlundpartner.com