

Medieninformation

Düstere Wolken über dem Immobilienmarkt – Eigentum muss man sich leisten können

Steigende Zinsen, hohe Inflation und neue Richtlinien als Spielverderber

Die aktuelle Wirtschaftslage hat vielfältige Auswirkungen, unter anderem auch auf den Immobilienmarkt. Steigende Lebenshaltungskosten, bevorstehende Erhöhungen der Kreditzinsen sowie restriktivere Kreditvergaben werden in den nächsten Monaten den Markt für Käufer und Verkäufer grundlegend verändern. Andrea Ebner und Bernd Senn von RE/MAX Immopartner Tirol wagen einen Blick in die Zukunft.

Viele Jahre haben niedrige Zinsen zu mangelnden alternativen Investmentmöglichkeiten geführt und dadurch die Immobilienpreise stark beflügelt. Dies und ein sich stark verknappendes Immobilienangebot haben dazu geführt, dass die große Nachfrage bei relativ wenig Angebot die Preise in einer wahrhaften Rallye nach oben getrieben haben. Natürlich spielte auch die rasante Entwicklung der Rohstoffpreise und damit einhergehend höheren Baukosten eine erhebliche Rolle. Auch eine rückläufige Preissensibilität angesichts mangelnder Alternativen seitens der Käufer hat in den letzten fünf Jahren zu einer durchschnittlichen Preiserhöhung von mehr als 50 Prozent geführt. Eine weitere wichtige Rolle spielten die Kreditfinanzierungen, die aufgrund der niedrigen Zinsen günstig und für Kaufinteressenten von den Bankinstituten relativ schnell und einfach bereitgestellt wurden.

Rückgang der Immobilienpreise

Durch die allgemein negativ werdende Stimmung hat sich die Situation in den letzten Wochen bereits deutlich verändert. „Das Immobilienangebot steigt jetzt wieder merklich an und wir gehen davon aus, dass sich hier eine weitere deutliche Dynamik einstellen wird. Das größere Angebot am Markt könnte und wird vielfach zu einem Rückgang der Immobilienpreise führen“, glauben Bernd Senn und Andrea Ebner von RE/MAX Immopartner Tirol. Hinzu kommen einige Faktoren, die Verkäufe aus wirtschaftlichen Gründen heraus notwendig machen. „Die Betriebskosten bei Immobilien steigen unweigerlich und relativ stark. Allein die Heizkosten, die gesetzlich notwendigen Rücklagenerfordernisse, gestiegene Kosten für Reparaturen sowie steigende Versicherungsprämien wirken sich hier teils dramatisch aus.“ Aktuell flattern Eigentümern in Wohnanlagen die Betriebskostenabrechnungen aus 2021 ins Haus und bringen neben möglichen Nachzahlungen zudem fast ausschließlich höhere Vorschriften für die aktuelle Periode.

Verschärfte Vergaberichtlinien

Neben der Inflation von rund 8 %, die das tägliche Leben aufgrund steigender Preise bei Energie, Mobilität oder Lebensmitteln erschweren, kommt es am Finanzmarkt zu Bewegungen in Form höherer Kreditzinsen. „Steigende Zinsen führen zum Teil dazu, dass sich Eigentümer von Immobilien die Raten nicht mehr leisten können. Auf der anderen Seite wird es für potenzielle Käufer schwieriger, eine Kreditfinanzierung genehmigt zu bekommen.“ Nicht genug, tritt mit 1. August auch die verschärfte Vergaberichtlinie bei Krediten in Kraft. Bei Immobilienkäufen müssen künftig mindestens 20 Prozent der Gesamtkosten – also des Kaufpreises inklusive Nebenkosten – an liquiden Eigenmitteln zur Verfügung stehen. Zudem wird die Kreditlaufzeit eingeschränkt und das Alter der Kreditnehmer spielt eine stärkere Rolle. Somit wird eine Kreditvergabe für Menschen über 50 Jahren schwieriger. Dies alles wird auch dazu führen, dass es zeitlich länger dauern wird, bis Banken eine Finanzierungszusage geben.

Ernüchternde Aussichten

Das Resümee aufgrund der geänderten Voraussetzungen am Immobilienmarkt fällt für die staatl. geprüften Immobilientreuhänder Andrea Ebner und Bernd Senn nüchtern aus. „Die aktuell großteils überzogene Erwartungshaltung der Verkäufer hinsichtlich des zu erzielenden Verkaufspreises wird zurückgehen müssen. Denn es wird nicht mehr jede Immobilie zu jedem Preis einen Abnehmer finden. Dies wird dazu führen, dass es länger dauern wird, bis eine Immobilie einen neuen Käufer findet. 2021 wurden beispielsweise Eigentumswohnungen im Schnitt nach weniger als drei Monaten verkauft. Auch die Abwicklungsgeschwindigkeit selbst wird länger dauern, weil Banken von der Erstprüfung bis zur Auszahlung länger brauchen werden als noch vor sechs Monaten.“ Umso mehr wird es künftig wichtig sein, mit professionellen Partnern sowohl beim Verkauf als auch beim Kauf einer Immobilie zu arbeiten. „Professionalität, ein hohes Maß an notwendigem fachlichen Know-How, rechtlich gesicherte Abwicklung und natürlich eine bestmögliche Preisfindung sind Parameter, die uns als Makler herausfordern und sich der Kunde erwarten kann und muss. Diese Punkte entscheiden über den Erfolg oder Misserfolg einer Lebensentscheidung“, so Bernd Senn abschließend.