

07.07.2023 | Sachwerte

Infina: "Wertverlust für viele Immobilienbesitzer bereits Realität"

Der Immobilienmarkt steht vor einer Vielzahl von Herausforderungen. Dennoch würden sich viele Immobilienverkäufer nicht mit Preisabschlägen anfreunden wollen. Dabei sei ein Wertverlust für viele Besitzer von Bestandsimmobilien bereits bittere Realität, erklärt der Kreditmakler Infina.



Infina-Geschäftsführer Christoph Kirchmair: "Trotz der sich wandelnden Marktbedingungen fällt es Teilen der Immobilienbranche immer noch sichtbar schwer, offen über die Notwendigkeit von Preisabschlägen bei Gebrauchtimmobilen zu sprechen."

© Sigrid Aicher

Wer sich dieser Tage Eigentum anschaffen möchte, steht vor enormen Herausforderungen: Die Preise für Wohnimmobilien sind weiterhin hoch, so auch die Zinsen und die Inflation. "Trotz der sich wandelnden Marktbedingungen fällt es Teilen der Immobilienbranche immer noch sichtbar schwer, offen über die Notwendigkeit von Preisabschlägen bei Gebrauchtimmobilen zu sprechen", stellt der Kreditmakler Infina Credit Broker fest.

Der Gesamtmarkt für private Wohnbaufinanzierungen ging laut den Experten in den Monaten Januar bis April 2023 im Vorjahresvergleich um 63,5 Prozent zurück. Infina selbst verzeichnete in diesem Zeitraum einen Rückgang von 47,8 Prozent und damit deutlich weniger als das Marktsegment. Insgesamt lag das vermittelte Kreditvolumen im ersten Halbjahr bei 512 Millionen Euro.

Wertverlust als Realität

Verkäufer von gebrauchten Immobilien müssten sich zu einem großen Teil mit Preisnachlässen anfreunden. Denn der Wertverlust für eine Vielzahl von Immobilienbesitzern sei allein durch die Klimaziele bereits bittere Realität, stellt Infina weiter klar. Verkäufer gebrauchter Immobilien, die eben nicht dem neuesten energetischen Standard entsprechen, würden sich bereits gezwungen sehen, Preisnachlässe von bis zu 20 Prozent zu gewähren.

"Doch hier liegt die Tücke: Der Käufer wird diesen Preisabschlag in den kommenden Jahren größtenteils in die energetische Sanierung der Immobilie investieren müssen. Das bedeutet, selbst wenn die Immobilienpreise in einigen Regionen um mehr als 20 Prozent fallen, muss der Käufer die Folgekosten berücksichtigen. Bei ständig weiter sinkendem frei verfügbarem Einkommen ein Problem", warnt Infina-Geschäftsführer Christoph Kirchmair.

Kein drastischer Einbruch bei Immobilienpreisen

Doch Infina hat auch gute Nachrichten: Einen drastischen Einbruch der Immobilienpreise erwarten die Spezialisten nicht. Der Zenit bei der Errichtung neuer Immobilien sei bereits überschritten, die Fertigstellungen von Immobilien sollten im Jahr 2024 um 30 bis 50 Prozent sinken. Der absolute Tiefpunkt sollte im Jahr 2025 erreicht sein.

"Dieses verminderte Angebot wird einen aufwärts gerichteten Druck auf die Immobilienpreise ausüben. Ist das Angebot neu gebauter Immobilien knapp, wird der Blick zwangsläufig auf Bestandsimmobilien gelenkt", so Kirchmair weiter. Hinzu würden die neuesten Zahlen bezüglich der Lohnkostensteigerungen in der Baubranche kommen. Die Lohnkosten seien von April auf Mai 2023 um 6,9 Prozent gestiegen, die mit Abstand höchste Steigerung seit 1991.

Deutlicher Anstieg variabler Wohnbaukredite

Weiterhin kritisiert der Kreditmakler den hohen Anteil an variablen Krediten in Österreich, der sogar noch gestiegen ist. "Es ist unverständlich, warum dieser Wert nicht drastisch sinkt. Genau das Gegenteil ist aber der Fall", kritisiert Kirchmair. Laut OeNB ist der Anteil von Wohnbaufinanzierungen mit variablem Zinssatz im ersten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorquartal sogar um über zehn Prozentpunkte auf 57,5 Prozent gestiegen. "Eigenheimbesitzer sollten vor allem eine sichere Investition tätigen und nicht mit monatlichen Ratenproblemen konfrontiert werden, wie es aktuell bei vielen der Fall ist", so Kirchmair abschließend. (cf)