

Immobilienmarkt erholt sich: Niedrigere Zinsen und höhere Löhne fördern Investitionen

von
BERNHARD
SCHREGLMANN

Donnerstag
14. November
2024
00:00 Uhr

Die Inflation geht zurück, die Zinsen fallen wieder. Die gestiegenen Löhne lassen darauf hoffen, dass die Nachfrage nach Immobilien wieder steigt.



BILD: SN/NESPIX - STOCK.ADOBE.COM

Jetzt in Immobilien einsteigen.

Die vergangenen Monate und Jahre haben den Immobilienmarkt nicht nur in Österreich gehörig durcheinandergebracht: Hohe Zinsen, KIM-Verordnung, steigende Baukosten etc. haben dazu geführt, dass viele Investments nicht durchgeführt wurden oder nicht durchgeführt werden konnten. Auch wenn die Lage auf den Finanzmärkten sich noch nicht gänzlich beruhigt hat, die Zinssenkungen der EZB haben jedenfalls Druck herausgenommen und auch die Lohnerhöhungen um rund 20 Prozent innerhalb von zwei Jahren haben dazu geführt, dass manche wieder an Kauf oder Investment denken.

Experten: Gute Zeit zum Einstieg in Immobilien

Seit Monaten betonten viele Experten, dass genau jetzt sogar ein besonders guter Zeitpunkt zum Einstieg in Immobilien ist. Denn so manches Immobilienunternehmen ist wegen der gestiegenen Zinsen in Turbulenzen gekommen, vieles muss, zum Teil unter Wert, verkauft werden.

Der Markt mit jenen, die ohnehin ausreichend liquide Mittel haben und sich um Dinge wie die KIM-Verordnung nicht scheren müssen, hat auch in der Vergangenheit funktioniert. Und auch auf dem Kreditmarkt ist nun wieder einiges in Bewegung gekommen, wie der neuen Infina-Kreditindex zeigt.

Zinsen sinken, Finanzierung erleichtert

Demnach hat sich im dritten Quartal die Finanzierbarkeit für Wohnimmobilienkredite bereits merklich verbessert. Der aktuelle Infina-Kreditindex zeigt die Einsparungen für Häuslbauer und Immobilienkäufer bei den Neukonditionen für 20-jährige Fixzinsbindungen sowie variabel verzinsten Wohnbaukrediten auf. "Angesichts der Erwartung, dass das Inflationsziel von EZB und Fed von zwei Prozent bis 2026 erreicht wird, haben beide Notenbanken ihren Zinssenkungszyklus eingeleitet, der nun fortgesetzt werden dürfte", betont Infina-Chef Christoph Kirchmair. Über die nächsten Monate werde sich zeigen, mit welcher Intensität und vor allem Geschwindigkeit weitere Leitzinssenkungen erfolgen.

Auf dem Wohnimmobilienmarkt zeigen sich erste Stabilisierungstendenzen, unterstützt durch sinkende Zinsen und gestiegene Einkommen. Kirchmair: "Zinssätze für variabel verzinsliche Wohnbaukredite, basierend auf dem Drei-Monats-Euribor, könnten bis Juni 2026 auf 3,50 Prozent bis 3,75 Prozent fallen, sofern das Inflationsziel der EZB von zwei Prozent dauerhaft erreicht wird."

Zinskurve deutet auf Niedrigzinsphase hin

Das lange Ende der Zinskurve in der Eurozone - maßgeblich für Fixzinskonditionen mit langen Laufzeiten - deutet erneut auf eine Niedrigzinsphase, nicht aber auf eine erneute Nullzinsphase hin, deren absolutes Tief aber bald erreicht sein dürfte. Vom

1. Juli bis zum 1. Oktober 2024 sanken die relevanten Swapsätze teils erheblich. "Die Markterwartungen sind, dass die kurzfristigen Geldmarktzinsen - maßgeblich für variable Konditionen - rasch und relativ stark zurückgehen werden, bevor sie in einer mehrjährigen Phase wieder graduell ansteigen."