

GERHARD BEITSCHE

Düstere Aussichten: Der Traum vom Eigenheim platzt

Krise am Bau. Zuerst verteuerten sich die Baumaterialien, nun ziehen die Kreditzinsen an. Für viele Familien wird das „Häuslbauen“ damit unfinanzierbar



Der erschwerte Zugang zu Krediten macht den Hausbau für viele Menschen unleistbar

VON ULLA GRÜNBACHER

In den vergangenen Jahren wurde gebaut und gekauft als gäbe es kein Morgen. Die Kreditzinsen waren niedrig wie nie, auch die Vergabe der Kredite war locker. Betongold in aller Munde. Das ändert sich nun drastisch. Die spürbar höheren Zinsen, die sprunghaft gestiegenen Baukosten und neue Finanzierungsvorgaben setzen dem Wohnboom ein jähes Ende.

Nachfrage bricht ein

Die Nachfrage nach Eigentum sei von einem „unglaublich hohen Niveau“ nun zurückgegangen, so der Maklerverband Remax. Der Grund da-

für ist, dass sich die wirtschaftliche Situation für viele potenzielle Käufer rapide verschlechtert. Der Markt bewegt sich zu drehen. Das zeigt sich auch an den Zahlen: Die Baubewilligungen sinken. Wurden im ersten Quartal 2021 noch 19.103 Häuser und Wohnungen bewilligt, so waren es im ersten Quartal 2022 nur noch 13.871 neue Einheiten. Aber auch die Grundstückstransaktionen sind gesunken – kein Wunder, wer sich kein Haus leisten kann, braucht schließlich auch keinen Baugrund.

Ausgelöst wurde die Trendwende auch durch steigende Preise für Baumaterialien, hinzu kam die Verteue-

rung bei den Kosten für Strom und Gas. „Die Energiekosten wirken sich dramatisch auf den Preis von Baumaterialien aus, da die meisten sehr energieintensiv hergestellt werden“, sagt Hans Jörg Ulreich, Sprecher der österreichischen Bauträger in der Wirtschaftskammer. Während gewerbliche und gemeinnützige Bau-träger neue Projekte auf die lange Bank schieben oder die Mehrkosten einpreisen, wird der Hausbau für viele private Bauherren unleistbar.

Das Zinsproblem

Der Hauptgrund für viele Baustoppes ist die Finanzierung. Mit 1. August sind neue Kredit-Richtlinien in Kraft ge-

treten, die vielen Menschen den Zugang zu Finanzierungen verwehrt.

20 Prozent Eigenkapital

Konkret gilt nun, dass Käufer 20 Prozent des Kaufpreises in Form von Eigenkapital nachweisen müssen, die monatliche Kreditrate maximal 40 Prozent des monatlich verfügbaren Nettohaushaltseinkommens ausmachen und die Laufzeit der Finanzierung 35 Jahre nicht übersteigen darf. „Die geänderten Kreditrichtlinien in Kombination mit einer kräftigen Zinserhöhung führen dazu, dass bis zu 50 Prozent der Kunden keine Kredite mehr bekommen“, sagt Hans Jörg Ulreich. Die

Kreditzinsen sind seit Jahresbeginn kräftig gestiegen. Laut Vergleichsportaal Durchblicker haben sich die Fixzinsen seither verdoppelt bis beinahe verdreifacht. Für Kreditnehmer bedeutet das hohe monatliche Mehrkosten.

Abgeschnitten

Wer heute über einen neuen Kredit die eigenen vier Wände finanziert, muss deutlich mehr von seinem Einkommen für die Raten abzwacken. „Gerade Jungfamilien sind mit den neuen Regelungen vom Eigentumsverlust regelrecht abgeschnitten. Viele von den jetzt ausgeschlossenen Eigenheimnutzern hätten sich gern Eigentum geleistet, schaffen

aber die neuen Rahmenbedingungen nicht. Auch Michael Pisecky, stellvertretender Obmann des Fachverbands der Immobilien- und Vermögens-treuhänder in der Wirtschaftskammer, macht darauf aufmerksam, dass Familien, die ihre Wohnsituation verbessern wollen, vor einem Problem stehen. Denn bis die Wohnung verkauft ist und mit dem Erlös der Großteil das neue Einfamilienhaus finanziert werden kann, müsse die gesamte Summe zwischenfinanziert werden – das gehe sich finanziell für die meisten Häuslbauer nicht aus.

Die Folgen sind: Wer nicht schon mitten in den Arbeiten für den Bau des

Wie geht's weiter an den Börsen?
Verfolgen Sie die aktuellsten Kurs-Entwicklungen im Börseticker unter KURIER.at/wirtschaft



NSPHOTOSTUDIO/ISTOCKPHOTO

Briten fürchten um Weihnachtstruthähne

Vogelgrippe. Wegen einer hohen Anzahl an Vogelgrippe-Ausbrüchen in Großbritannien könnte eine Knappheit an Truthähnen zur Weihnachtszeit drohen. Laut Berichten wurden heuer bereits mehr als 3 Millionen Vögel getötet.

Hintergrund

Teuerung

Nicht nur bei privaten Bauprojekten schlagen sich die höheren Baukosten nieder. Auch wer eine Eigentumswohnung kaufen will, muss tiefer in die Tasche greifen als noch vor einem Jahr. Laut zweier Studien im Auftrag des Wiener Immobilienvermittlungsentnehmens Austria Real sind die Angebotspreise für Neubauwohnungen in Wien seit 2021 um etwa 14 Prozent gestiegen, in NÖ um 10 Prozent. Im Juli 2021 wurden demnach neugebaute Eigentumswohnungen um einen Durchschnittspreis von 5.910 Euro pro Quadratmeter in Wien verkauft, im Juli 2022 waren es 6.741 Euro

Baukostenindex

Laut Daten der Statistik Austria sind die Kosten für Wohnhaus- und Siedlungsbau im August gestiegen. Der Baukostenindex legte um 7,3 Prozent gegenüber August 2021 zu. Gegenüber Juli 2022 ging der Index leicht um 0,6 Prozent zurück. Im Jahresvergleich wurden auch Straßen-, Brücken- und Siedlungswasserbau teurer. Die Daten für September werden Mitte Oktober veröffentlicht. Der Baukostenindex gibt die Entwicklung der Kosten an, die Bauunternehmen bei Ausführung der Bauleistungen durch Veränderungen bei Kosten für Material und Arbeit haben

Eigenheims steckt, wartet jetzt lieber ab, wie sich die Situation weiter entwickelt. „Viele Grundstückskäufer, die den Traum hatten, einen Neubau zu errichten, orientieren sich – aufgrund der massiv gestiegenen Baukosten und der Tatsache, dass sie dafür keine Finanzierung mehr bekommen – neu“, sagt Remax-Geschäftsführer Bernhard Reikersdorfer.

Der Markt für gebrauchte und damit günstigere Einfamilienhäuser rückt nun verstärkt in den Fokus. Das nach eigenen Vorstellungen errichtete Traumhaus muss hingegen zunehmend warten. Mit schweren Auswirkungen für die Baubranche.

Wenn das Bauprojekt nicht rechtzeitig fertig wird

Ansprüche hängen an einer Reihe von Faktoren

Verträge. Spätestens seit der Corona-Pandemie scheinen verzögerte Lieferungen oder Preissteigerungen zwischen Auftragserteilung und Lieferung in der Baubranche an der Tagesordnung zu stehen. Aber wer muss die Konsequenzen aus Verzögerungen und Preissteigerungen tragen – Auftraggeber, also die Bauleute, oder Auftragnehmer, also das jeweilige Unternehmen?

Grund für Verzug

„Ein Verzug liegt immer dann vor, wenn ein vereinbarter Termin überschritten wurde. Aber es ist immer die Frage, warum der Verzug vorliegt“, sagt Rechtsanwältin Irene Meingast, Partnerin bei SCWP Schindhelm Rechtsanwälte und spezialisiert auf Immobilienrecht bzw. Immobilientransaktionen.

„Derzeit wird man einen gewissen Verzug hinnehmen müssen“, sagt Meingast angesichts der allgemeinen Situation, Stichwort Lieferketten. „Aber nur dann, wenn sich der Unternehmer bemüht, die Lieferung zu forcieren.“ Regeln ließe sich generell vieles – „man kann nach wie vor ein gewisses Lieferdatum vereinbaren und Pönalen. Bei all diesen Themen stellt sich aber die Frage, was passiert, wenn es dem Auftragnehmer nicht möglich ist, den Termin einzuhalten. Im B2C-Bereich (Auftrag zwischen Unternehmen und Privatkunden und -kunden, Anm.) ist es nicht üblich, Pönalen zu haben.“

In der Praxis wird man gut beraten sein, sich mit dem Vertragspartner wenn möglich zu einigen, wenn es Probleme gibt. Und so gut es geht zu verhindern, dass es

überhaupt zu Problemen kommt. Irene Meingast rät, schon vor Vertragsabschluss einen Rechtsanwältin einen Blick auf den Vertrag werfen zu lassen. „Grundsätzlich ist es immer gut, alles in angemessenem Detail zu regeln. Bei einem Einfamilienhaus gibt es eine weniger hohe Regelungsdichte als bei einem Großprojekt.“

Ein Beispiel aus der Praxis von Privatpersonen, die



SCWP SCHINDHELM

„Es ist möglich, einen echten Pauschalpreis zu vereinbaren. Aber man muss einiges beachten“

Irene Meingast
Rechtsanwältin

Haus bauen: Person x hat eine Garage mit fixem Lieferdatum im Mai bestellt. Die Garage kommt aber nicht im Mai, sondern erst im November. Hier wird die Frage entscheidend sein, welcher Schaden dem Auftraggeber entsteht, wenn die Garage nicht im Mai geliefert wird. Das kann beispielsweise sein, wenn ein tolles Auto angeschafft wurde und man eine andere Garage mieten muss, um das Auto sicher unterzubringen. Zweiter wichtiger Aspekt: Ob nachgewiesen werden kann, ob die Baufirma ein Verschulden trifft, etwa ein Organisationsver-

schulden. „Das ist immer dann gegeben, wenn die Baufirma nicht mit der notwendigen Sorgfalt arbeitet. Da reicht schon fahrlässiges Handeln aus – etwa wenn die Baustelle nicht ordentlich organisiert ist, die Materialien nicht gut bestellt wurden etc.“ Aber: „Das zu beweisen ist schwierig.“

Pauschalpreis

Auch wenn es Preissteigerungen in der Zeit zwischen Bestellung und geplanter Lieferung gibt, kommt es darauf an, was vereinbart wurde – nämlich eine Pauschalpreisregelung oder nicht. „Es ist möglich, einen echten Pauschalpreis zu vereinbaren. Wenn das ordentlich ausformuliert ist, hält das. Aber man muss einiges beachten“ – in manchen Fällen könnten sehr wohl Preissteigerungen weitergegeben werden. „Es gibt verschiedene Varianten“, erklärt die Expertin. „Es gibt Varianten, wo im Vertrag zwar ein Pauschalpreis steht, Preissteigerungen aber trotzdem möglich sind.“

Die Beobachtung der Expertin: Je professioneller die beteiligten Parteien seien, desto eher würden alle Wert darauf legen, eine Lösung zu finden. Meingast empfiehlt Bauleuten, einen ersten Brief von einem Rechtsanwalt oder einer Rechtsanwältin an die Vertragspartner zu schicken, wenn eigene Bemühungen für eine Lösung nicht ge-fruchtet hätten. „Oft hilft ein solches Aufforderungsschreiben schon. Zumindest, um die Gespräche wieder in Gang zu bringen.“ Kommt es zum Streit zwischen den Parteien, rät sie zur außergerichtlichen Lösung. „Die ist meist schneller und kosteneffizienter.“ ANITA KIEFER

Porsche-Aktie fiel unter Ausgabepreis

Nach Börsengang. Die Porsche-Aktien sind gestern unter ihren Ausgabepreis gefallen. Der Kurs fiel zuletzt um 1,4 % auf 81,30 Euro. Die VW-Tochter hatte vorigen Donnerstag den größten deutschen Börsengang seit der Telekom 1996 gefeiert.



APA / THOMAS KIENZLE

KURIER

Adler Lacke: Auftragsboom dank Comeback des Holzes

Energie: „Kommen gut über den Winter“

22.000 Tonnen Farben und Lacke werden jährlich in Schwaz hergestellt. Die Produktion soll sich verdoppeln



ADLER WERK LACKFABRIK

Expansion. Die Tiroler Adler-Werk Lackfabrik lässt sich von der aktuellen Rohstoff- und Energiekrise nicht abschrecken und investiert in den Ausbau ihres Stammwerkes in Schwaz. In den kommenden Jahren sollen 100 Millionen Euro in die Standort-Erweiterung investiert und die Produktionskapazität verdoppelt werden, berichtet Adler-Produktionsleiter Romed Staggel beim Werksbesuch des KURIER, zu dem der Fachverband der chemischen Industrie einlud.

Neben einer dritten Produktionshalle für Wasserlacke wird ein vollautomatisches Rohstofflager und eine neue Vorkommissionierhalle errichtet. Ziel ist es, die Nummer Eins für Oberflächenveredelung in Europa zu werden, wobei die Entwicklung umweltfreundlicher Farben und Lacke sowie mehr Automatisierung und Digitalisierung eine große Rolle spielen. Trotz der Energiekrise habe man nicht vor, mit der Produktion ins Ausland abzuwandern, betont Firmensprecherin Claudia Berghofer, Enkelin des Firmengründers Johann Berghofer. „Wir sind kein sehr energieintensives Unternehmen und werden daher ganz gut durch den Winter kommen“, zeigt sich Staggel für die nächsten Monate optimistisch. Lediglich drei Prozent des Umsatzes würden auf Energiekosten entfallen. Die

höheren Rohstoffpreise könnten zum Teil weiterverrechnet werden. Zu den wichtigsten Kunden des 1934 gegründeten Herstellers von Lacken, Farben und Holzschutzmitteln zählen die Holz- und Möbelindustrie, Maler und Fensterhersteller sowie Heimwerker.

Dank des Comebacks des Rohstoffes Holz steigt auch die Nachfrage nach Beschichtungen und bescherte Adler mit 151 Mio. Euro zuletzt einen neuen Umsatzrekord. 22.000 Tonnen Lack verlassen jährlich die Schwazer Fabrik und werden – vorwiegend per Lkw – in 30 Länder exportiert. Zwei Drittel der rund 10.000 Artikel werden auf wasserverdünnbarer Basis hergestellt. Wichtigster Exportmarkt ist Deutschland. Adler beschäftigt in Schwaz 680 Mitarbeitende, 120 davon in der Forschung.

„Grüne Lacke“

Was die Nachhaltigkeit angeht, hat die Lackindustrie wegen der vielen chemischen Inhaltsstoffe ein schlechtes Image. Adler bietet erste „grüne“ Lacke (Adler-gerne) mit recyclinggerechten Rezepturen, die frei von umwelt- und gesundheitsschädlichen Stoffen sind. Die hauseigenen Fotovoltaikanlagen produzieren 220.000 kWh Strom im Jahr, die Abluft und Abwasser werden vor Ort im Recyclingzentrum gereinigt. ANITA STAUDACHER



PRIME MARKET					
	03.10.2022	zuletzt	Höchst	Tiefst	KGV
Adiko Bank	10,70	10,55	—	—	10,20
Agrana	14,00	14,15	18,72	14,10	101,07
AMAG	30,20	30,20	43,30	27,20	16,31
Andritz	43,62	43,64	50,95	33,84	12,15
AT&S	33,60	33,65	57,37	29,48	6,83
BAWAG	44,26	44,46	53,84	37,24	7,79
CA Immo. Ant.	30,30	30,40	39,55	26,20	5,78
CEC	69,70	68,00	95,50	65,20	53,60
Erste Group	22,33	22,64	45,57	21,25	4,80
EVN	17,42	17,04	28,00	16,72	9,18
FACC	6,04	6,07	9,56	5,85	—
Flughafen Wien	33,05	33,05	33,60	24,05	34,02
Frequenz	24,30	24,90	—	—	20,72
Immofinanz	12,53	12,48	23,26	12,03	5,78
Kapsch Trafficcom	10,80	10,90	17,04	10,20	—
Lenzing	55,80	55,80	134,20	55,60	14,06
Marinomed	57,40	60,00	—	—	7,94
Mays-Methhof	132,00	132,00	193,20	124,00	—
OMV	38,35	37,37	58,68	35,49	3,69
Palfinger	19,50	19,00	40,00	19,22	10,42
Pierrel Mobility	54,50	57,00	93,00	56,70	15,98
Polytec	4,60	4,54	8,81	4,15	150,17
Pier	9,39	9,00	16,33	8,90	6,46
Post AG	27,60	27,20	39,40	25,80	14,24
Raffaelsen Bank Int.	12,20	12,31	30,50	9,86	2,18
Rosenbauer	30,00	29,70	53,00	28,90	53,24
S Immo	22,70	22,70	23,45	18,90	10,32
Schneller-Bleckmann	47,30	44,90	66,90	29,15	13,82
Semperit	17,60	17,20	31,50	16,46	3,28
Strabag SE	38,60	38,60	43,75	30,00	—
Telekom Austria	5,98	5,91	8,20	5,90	7,57
UBM Development AG	27,30	27,00	44,90	26,30	—
UNILIA	6,11	6,06	8,48	5,90	5,58
Verband	88,05	87,45	114,90	76,85	22,23
VIG (Wr. Südtirol)	21,10	20,90	21,10	20,00	4,61
Voestalpine	17,87	17,51	35,28	17,07	2,42
Wärnitzer	0,66	0,70	1,28	0,40	1,44
Wienerberger	20,78	20,60	34,40	18,98	4,49

DIRECT MARKET PLUS/STANDARD MARKET C					
	5.81	6.00	9.50	6.00	6.00
Atthos Immobilien	—	50,00	56,00	45,28	24,25
Aventia	—	2,40	—	—	—
Beaconsmind AG	—	11,70	18,25	6,80	—
Bigona Group Invest AG	1,81	1,83	4,53	3,63	—
Clen Energy	9,25	9,50	19,10	7,50	—
Kostad	—	10,00	—	—	—
RHI Magnesita	19,45	19,40	—	—	3,76
Sunimirror	7,50	7,50	—	—	—
Vogel Labs AG	30,00	39,62	39,62	—	—
Wolfford	6,10	5,60	8,80	5,00	—
Wolfbank-Adisa Holding	—	16,30	—	—	—
	—	—	2579,99	789,63	—

INDIZES EUROPA				
	12.161,16	12.114,36	16.285,35	11.862,84
Frankfurt DAX	12.161,16	12.114,36	16.285,35	11.862,84
Istanbul ISX 100	3.298,38	3.179,99	3.715,28	1.826,83
London FTSE 100	6.890,36	6.893,81	7.687,27	6.787,98
Madrid IBEX 35	7.426,00	7.366,80	9.198,10	7.242,20
Milano MIB 30	20.860,44	20.648,85	28.126,68	20.183,45
Moskau RTS in S	—	—	—	—
Paris CAC 40	5.768,55	5.762,34	6.829,40	5.628,42
Prag PX	1.117,04	1.123,37	1.489,76	690,37
Stoxx 50	3.343,81	3.331,81	3.872,11	3.285,06
EuroStoxx50	3.326,52	3.318,20	4.395,78	3.249,57
Warschau WIG	45.372,66	45.970,64	73.697,50	45.597,65
Wien ATX	2.705,58	2.691,95	4.078,34	2.623,55
Zürich SMI	10.245,74	10.267,55	12.997,15	10.015,37

INDIZES ÜBERSEE				
	10.779,51	11.222,83	25.050,59	17.016,28
Hongkong HANG SENG	10.779,51	11.222,83	25.050,59	17.016,28
New York Dow Jones	29.077,80	28.725,51	36.952,65	28.715,85
New York S&P 500	—	—	—	—
New York Nasdaq	10.643,41	10.575,62	16.212,23	10.565,14
Tokio NIKKEI 225	26.215,79	25.937,21	29.388,16	24.681,74

GOLD UND SILBER IN EURO		
	Ankauf	Verkauf
Philharmoniker, 1 Unze	1.720,00	1.755,00
Philharmoniker, 1/2 Unze	877,00	901,00

Überblick

WEITERE MELDUNGEN

Gasaustritt noch nicht zu Ende

Pipelines. Anders als erwartet ist der Austritt von Gas an den beschädigten Nord-Stream-Pipelines in der Ostsee noch nicht beendet, so die schwedische Küstenwache. An der kleineren der beiden Austrittsstellen habe sich die Fläche von 15 auf 30 Meter vergrößert. Die zunächst größere Austrittsstelle an der Nord-Stream-1-Pipeline sei hingegen nicht mehr an der Wasseroberfläche zu erkennen. Erst am Wochenende hatten dänische Behörden mitgeteilt, an den beiden Stellen innerhalb ihrer Wirtschaftszone trete wohl kein Gas mehr aus.

Merinowolle nur bei wenigen sauber

Textilindustrie. Merinowolle gilt als beliebte Alternative zu synthetischen Stoffen im Winter. Allerdings ist die Herstellung oft mit extremem Tierleid verbunden. Die Arbeiterkammer Oberösterreich und die Tierschutzorganisation Vier Pfoten erheben, dass nur ein Teil der Händler sogenanntes Mulesing ausüben. Dabei werden den Tieren ohne Betäubung große Hautstreifen mit Fleisch entfernt, um Parasitenbefall zu reduzieren. Mulesing werde nur in Australien angewendet, allerdings komme von dort mindestens 75 Prozent der weltweiten Merinowolle-Produktion.

Petrom baut PV-Parks in Rumänien

Versorgung. Die rumänische OMV-Tochter OMV Petrom errichtet gemeinsam mit dem staatlichen Stromversorger CE Oltenia vier Fotovoltaikanlagen in Südromänien. Die Anlagen, die rund 400 Mio. Euro kosten werden, sollen zusammen eine Leistung von rund 450 Megawatt haben und ab 2024 Strom in das nationale Netz einspeisen. Die EU werde 70 Prozent der Kosten tragen, die beiden Unternehmen den Rest. Rumänien hat sich verpflichtet, bis 2032 aus der Kohle auszuweichen und sie durch Gas, Kernenergie und erneuerbare Energien zu ersetzen.

Das KURIER Digital-Abo

Die ideale Ergänzung für unterwegs

Für bestehende Print-AbonnentInnen

€ 5,30 pro Monat statt € 17,90

kurierabo.at/upgrade