Pressemitteilung

ENGEL&VÖLKERS COMMERCIAL

EZB-Zinserhöhung:

Das falsche Mittel gegen energiegetriebene Inflation – mit gravierenden Folgen für Bau, Immobilien und die Gesamtwirtschaft

Steigende Erdöl- und Energiepreise treiben die Inflation. Höhere Zinsen senken jedoch nicht die Energiepreise, sondern verteuern Investitionen und Finanzierungen. Besonders kritisch ist die Situation im Wohnungsbau: Dieser leidet noch immer unter den Folgen des restriktiveren Finanzierungskurses der vergangenen Zinsanhebungen. Eine weitere Verschärfung droht den dringend benötigten Wohnungsneubau zusätzlich zu treffen.

Wien, den 14. September 2026. Die Anhebung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank mag angesichts steigender Inflationsraten auf den ersten Blick konsequent erscheinen. Aus Sicht der Gewerbeimmobilien- und Bauwirtschaft greift dieses Instrument jedoch am Kern des Problems vorbei, wenn ein wesentlicher Teil des Preisauftriebs durch steigende Erdöl- und Energiepreise verursacht wird.

„*Eine Zinserhöhung macht weder Erdöl noch Gas oder Strom günstiger. Sie macht aber Finanzierung teurer und damit Investitionen, Projektentwicklungen und Neubauten schwieriger*“, erklärt Christian Sommer, Geschäftsführer von Engel & Völkers Wien Commercial. „*Wir müssen unterscheiden, ob Inflation durch eine überhitzte Nachfrage oder durch externe Kostenfaktoren wie Energiepreise verursacht wird. Wer auf energiepreisgetriebene Inflation mit höheren Zinsen reagiert, riskiert erhebliche Kollateralschäden in der Realwirtschaft.*“

Der Wohnungsneubau hat sich von der letzten Zinswende noch nicht erholt

Besonders deutlich zeigt sich die Problematik im Wohnungsbau. Die vergangenen Zinsanhebungen haben nicht nur die unmittelbaren Finanzierungskosten für Projektentwickler und Wohnungskäufer deutlich erhöht. Sie haben gleichzeitig zu einem wesentlich restriktiveren Finanzierungskurs der Banken geführt.

Höhere Eigenkapitalanforderungen, strengere Kreditprüfungen und deutlich höhere Finanzierungskosten haben dazu beigetragen, dass zahlreiche Wohnbauprojekte nicht mehr wirtschaftlich darstellbar waren. Projektentwicklungen wurden verschoben, reduziert oder vollständig aufgegeben. Der Wohnungsneubau ist in der Folge massiv zurückgegangen und hat sich bis heute nicht ausreichend erholt.

Genau in dieser Situation wäre eine weitere Zinserhöhung besonders problematisch. Sie trifft einen Markt, der die Auswirkungen der vergangenen Zinswende noch immer verarbeitet. „*Der Wohnungsbau startet heute nicht bei null. Er startet bereits aus einer ausgesprochen schwierigen Ausgangslage*“, so Christian Sommer. „*Die letzte Zinswende hat einen Finanzierungsschock ausgelöst, dessen Folgen wir bis heute sehen. Eine weitere Zinserhöhung würde auf einen Wohnungsneubau treffen, der ohnehin bereits massiv unter Druck steht*.“

Weniger Neubau heute bedeutet Wohnraummangel und höhere Kosten morgen

Die Auswirkungen einer weiteren Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen würden sich nicht auf Bauträger und Immobilienunternehmen beschränken. Wird heute weniger gebaut, fehlt dieser Wohnraum in den kommenden Jahren. Das ist insbesondere deshalb problematisch, weil Immobilienmärkte mit erheblicher zeitlicher Verzögerung reagieren. Von der Grundstücksakquisition über Planung, Genehmigung und Finanzierung bis zur Fertigstellung vergehen häufig mehrere Jahre. Ein Einbruch der heutigen Projektentwicklung schlägt daher zeitversetzt auf das zukünftige Wohnungsangebot durch.

Eine weitere Zinsanhebung birgt damit die Gefahr eines volkswirtschaftlichen Zielkonflikts: Kurzfristig soll Inflation gedämpft werden, gleichzeitig wird jedoch der Bau neuer Wohnungen erschwert. Ein knapperes Wohnungsangebot wird mittel- und langfristig wiederum den Druck auf Mieten und Wohnkosten erhöhen.

„*Wir dürfen nicht versuchen, heutige Inflation mit Maßnahmen zu bekämpfen, die möglicherweise den Wohnungsmangel von morgen verschärfen*“, erklärt Christian Sommer. „*Wenn Finanzierung immer teurer und schwieriger wird, wird weniger gebaut. Wenn weniger gebaut wird, fehlt künftig Angebot. Und wenn Angebot fehlt, steigen bei entsprechender Nachfrage die Preise. Gerade beim Wohnen kann eine solche Politik damit langfristig sogar kontraproduktiv wirken*.“

Bau- und Immobilienwirtschaft werden doppelt getroffen

Kaum eine Branche reagiert so unmittelbar auf Veränderungen des Zinsniveaus wie die Immobilienwirtschaft. Gleichzeitig ist die Bauwirtschaft bereits von hohen Energie-, Material-, Personal- und Produktionskosten betroffen.

Damit entsteht eine doppelte Belastung: Auf der einen Seite verteuern Energiepreise Bau und Betrieb, auf der anderen Seite erhöhen steigende Zinsen die Finanzierungskosten. Projekte, die unter bisherigen Rahmenbedingungen wirtschaftlich darstellbar waren, können dadurch ihre Finanzierbarkeit verlieren.

Die Folgen reichen weit über die Immobilienbranche hinaus. Weniger Bautätigkeit bedeutet weniger Aufträge für Bauunternehmen, Planer, Architekten, Handwerksbetriebe und zahlreiche Zulieferer. Gleichzeitig werden Investitionen in moderne Gewerbeflächen, energetische Sanierungen und die Transformation des Gebäudebestands erschwert.

Wohnen braucht jetzt Investitionen statt eines weiteren Finanzierungsschocks

Gerade der Wohnungsmarkt benötigt langfristige Planungssicherheit und verlässliche Finanzierungsbedingungen. Eine erneute Verschärfung der Finanzierungssituation würde nicht nur institutionelle Investoren und Projektentwickler treffen, sondern mittelbar auch Wohnungssuchende, Mieter und private Käufer.

„*Wir brauchen derzeit keine zusätzliche Bremse für den Wohnungsbau, sondern Rahmenbedingungen, unter denen wieder gebaut werden kann*“, betont Sommer. „*Wer leistbares Wohnen will, muss auch dafür sorgen, dass ausreichend neuer Wohnraum entstehen kann. Eine*

weitere Zinsanhebung wäre für einen ohnehin geschwächten Wohnungsneubau ein zusätzliches und aus unserer Sicht falsches Signal.“

Die Bekämpfung der Inflation bleibt eine zentrale wirtschaftspolitische Aufgabe. Entscheidend ist jedoch, die Instrumente nach den Ursachen der Inflation auszuwählen. Energiepreisbedingte Inflation mit einer weiteren Verteuerung von Investitionen und Wohnbau zu beantworten, birgt die Gefahr, ein Preisproblem mit einem zusätzlichen Wachstums-, Investitions- und Wohnraumproblem einzutauschen und damit eine weitere Schwächung der gesamten Volkswirtschaft in Kauf zu nehmen.

Bildmaterial von Christian Sommer finden Sie hier. Bitte beachten Sie bei der Verwendung der Bilder unbedingt die angegebenen Copyright-Hinweise.

Christian Sommer,
Geschäftsführer Engel &
Völkers Commercial Wien
© Engel & Völkers

Pressekontakt:

skias. strategy+relations

Mag. Beatrix Eder-Skias

Wipplingerstraße 23 I 24-25, 1010 Wien

M: +43 664 434 24 21

beatrix@skias.at

Über Engel & Völkers: Engel & Völkers ist ein weltweit führendes Dienstleistungsunternehmen in der Vermittlung von hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien im Premium-Segment. Zudem ist Engel & Völkers in der Vermarktung von Yachten und Privatjets tätig. Seit 1977 legt das Unternehmen höchste Priorität auf die Wünsche und Bedürfnisse privater als auch institutioneller Kund:innen und entwickelt das Serviceangebot rund um die Immobilie stetig weiter. Verkauf und Vermietung, aber auch die Beratung diverser Investment- und Anlagemöglichkeiten im Immobiliensegment, gehören heute zu den Kernkompetenzen der über 16.700 Personen, die unter der Marke Engel & Völkers tätig sind. Engel & Völkers ist aktuell mit eigenen und lizenzierten Standorten in mehr als 35 Ländern auf fünf Kontinenten präsent. Das Unternehmen setzt neue Standards in der Realisierung von digitalen Lösungen mit Hilfe von künstlicher Intelligenz für die Vermittlung als auch für alle Serviceleistungen rund um das Immobiliengeschäft. www.engelvoelkers.com