

Presseinformation

Entwarnung: Österreich droht keine Immopreisblase

Wien, 6. März 2013 – Trotz teilweise massiv steigender Immobilienpreise in Ballungszentren gibt es in Österreich derzeit keine Anzeichen für eine gefährliche Blasenbildung auf dem Immobilienmarkt. Vereinzelt lassen sich aber regionale Überhitzungen beobachten. ImmobilienScout24 hat für die österreichischen Landeshauptstädte seinen „Bubble-Indikator“*) berechnet, der Auskunft über drohende Überhitzungen gibt.

Droht Österreich eine Immobilienblase? Diese Frage flammt angesichts der Immobilienpreisentwicklung in der öffentlichen Diskussion immer wieder auf. ImmobilienScout24 verneint nun aufgrund aktueller Berechnungen. „Regionale Preisübertreibungen ja, Immobilienblase nein! Dass Immobilienpreise im Zuge des allgemeinen Booms derzeit in vielen Städten steigen, ist unbestritten. Von Blasenbildung kann aber keine Rede sein“, so Dr. Patrick Schenner, Geschäftsführer von ImmobilienScout24 in Österreich. „Für die Bildung einer Blase bedarf es unterschiedlicher Voraussetzungen, nicht alle dafür sind aber in Österreich gegenwärtig gegeben.“

„Bubble-Indikator“ berechnet

Grundlage für die Beantwortung der Frage bildet der von ImmobilienScout24 entwickelte „Bubble-Indikator“. Auf Basis von Zahlenerhebungen der Wirtschaftskammer Österreich, Fachgruppe Vermögens- und Immobilientreuhänder, hat ImmobilienScout24 im März 2013 die Miet- und Eigentumspreisentwicklung für die österreichischen Landeshauptstädte von 2007 bis 2012 analysiert. Fazit: In den meisten Landeshauptstädten driften Eigentums- und Mietpreisentwicklung nicht ausgesprochen stark auseinander. Dies wäre eine Grundbedingung für die Entwicklung einer Blase. Es gibt aber Ausnahmen.

Preisüberhitzung in Salzburg

Klarer Ausreißer ist etwa Salzburg: Hier ist die Schere zwischen Eigentums- und Mietpreisen vor allem zwischen 2009 und 2010 aufgegangen, auch wenn sich die Preise seither wieder mehr oder minder parallel entwickeln. Der Umstand, dass der Index-Abstand zwischen Miet- und Eigentumspreisen bei 24 Punkten liegt, gibt auf alle Fälle Anlass, hellhörig zu werden. „Normalerweise spricht man bei einer Fundamentalabweichung, also einem Indexabstand von mehr als

10 Prozentpunkten, von einer bedenklichen Entwicklung, da die Rendite unattraktiv wird. Aufgrund der derzeitigen Niedrigzinssituation und dem Umstand, dass die Österreicher zum Inflationsschutz weiterhin stark in Immobilien investieren, sind wir momentan in der Beurteilung etwas weniger streng“, so Michael Kiefer, Chefanalyst bei ImmobilienScout24 dazu. Da in Salzburg die Nachfrage stabil und es nach wie vor ein attraktiver Investstandort ist, kann derzeit von einer Preisüberhitzung, nicht jedoch bereits von einer Blase gesprochen werden.

In Linz und Eisenstadt driften Preise auseinander

Ein Auge haben sollte man auch auf die weitere Entwicklung in Linz und Eisenstadt. Eigentums- und Mietpreise driften dort seit 2010 stärker auseinander und liegen dort schon bei 20 respektive 37 Punkten. Auch hier ist aber die Nachfrage stabil. Michael Kiefer: „Immobilienmärkte sind immer regionale Märkte, und in solchen finden vereinzelt Übertreibungen statt. Wenn die Nachfrage erlahmt, weil die Konjunktur z.B. wie für heuer prognostiziert nur langsam anspringt und die Zinsen steigen, müssten Käufer in solchen „überhitzten Gegenden“ vor allem bei teurem Neubau unter Umständen mit Wertverlusten im kurzfristigen Wiederverkauf rechnen.“ Von einer Blase sei man aber auch hier noch entfernt, so Kiefer. Für Eisenstadt gilt zudem, dass in den letzten Jahren viel modernisiert wurde. Die Eigentumspreise steigen auch, weil in der burgenländischen Landeshauptstadt das Mieten eine geringere Rolle spielt als anderswo in Österreich – das zeigt sich auch in der unüblichen Entwicklung gegen den österreichischen Trend, dass die Mietpreise in Eisenstadt im Fünfjahresvergleich rückläufig sind.

Schere in Wien gering

In Wien etwa lässt sich bis 2010 eine Parallelentwicklung beobachten, aber auch 2011 und 2012 bleibt die „Schere“ zwischen Eigentum und Miete gering. Lediglich im 1. Bezirk geht seit 2011 die Schere auf, der Index-Abstand beträgt derzeit 11 Prozentpunkte.

Blasen brauchen unterschiedliche Voraussetzungen

Damit Immobilienblasen entstehen können, bedarf es unterschiedlicher Voraussetzungen: zum einen eines konjunkturellen „Hochs“, darüberhinaus einer Eigentumspreisentwicklung, die stark nach oben geht und sich dabei auffällig von der Mietpreisentwicklung abkoppelt, dazu einer parallel sinkenden Nachfrage. Zudem entstehen Blasen in Märkten, wo der Eigenmittelanteil bei der Immo-Finanzierung relativ gering ist. Eine solche Kreditblase ist aber in Österreich ebenfalls nicht in Sicht. Vielmehr nutzen viele Käufer die aktuelle Niedrigzinsphase für hohe Tilgungsraten, mit dem Motiv der möglichst langfristigen Absicherung ihres Vermögens in Sachwerten. Der österreichische Immobilienboom wird durch eine starke Binnennachfrage getragen. Anders als in anderen Märkten, wie etwa in Großbritannien, sind in Österreich weniger internationale Großinvestoren auf Einkaufstour, die auf rasche Rendite aus sind.

Auch ist hierzulande der Mietmarkt vergleichsweise klein. Der Mietanteil beträgt in Österreich nur 40%, 55% der Österreicher wohnen in Eigentum, 5% machten in einer bevölkerungsrepräsentativen Erhebung von ImmobilienScout24 (Integral Markt- und Meinungsforschung, Ende 2012) dazu keine Angabe.

***) Über den Bubble-Indikator**

Der Bubble-Indikator von ImmobilienScout24 basiert auf dem Zusammenhang von Miet- und Kaufpreisen. Entwickeln sich diese in einer Region identisch, bleiben die Mietrenditen für Käufer stabil. Steigen die Kaufpreise jedoch deutlich stärker als die Mieten, kann dies ein Hinweis auf eine mögliche Überhitzung sein. In jedem Fall müssen Immobilienkäufer in einer solchen Situation mit sinkenden Mietrenditen rechnen.

Über ImmobilienScout24:

ImmobilienScout24 ist einer der größten Online-Immobilienmarktplätze in Österreich. Seit Herbst 2011 ist ImmobilienScout24 in Österreich mit einem eigenen Team vertreten und seit Jänner 2012 mit einem österreichischen Marktplatz online. ImmobilienScout24 sitzt in Berlin und beschäftigt über 600 Mitarbeiter. Das Unternehmen ist Teil der Scout24-Gruppe, deren Angebote rund 7,5 Millionen Menschen nutzen. Neben ImmobilienScout24 zählen AutoScout24, FinanceScout24, FriendScout24, JobScout24 und TravelScout24 zur Scout24-Gruppe. Scout24 ist ein Teil des Deutsche Telekom Konzerns. Weitere Informationen unter www.immobilienscout24.at.

Pressekontakt:

Uschi Mayer

Fon: +43 699 19423994

E-Mail: uschi.mayer@immobilienscout24.at

web: www.immobilienscout24.at