

Presseinformation

Wien hat deutlich überhitzte Immopreise

- **Trotz Beruhigung am Immomarkt weiterhin Überhitzung der Preise in Wien und Salzburg**
- **Preisdifferenz zwischen Miete und Eigentum in Wien am größten**
- **Preisanstiege sind unter anderem durch viel Angebot im gehobenen Segment und ausländische Investoren erklärbar**

Wien, 20. August 2014 – Nach Warnungen der Oesterreichischen Nationalbank zu Jahresbeginn zeigt auch der Bubble-Indikator von ImmobilienScout24 in einzelnen Regionen eine starke Überhitzung der Preise. „Die Miet- und Eigentumspreise* driften vor allem in Salzburg und Wien seit 2009 immer stärker auseinander. Allerdings ist das nur ein möglicher Indikator für eine Blase“, erläutert Dr. Patrick Schenner, Geschäftsführer von ImmobilienScout24 in Österreich den aktuellen „Bubble-Indikator“ von ImmobilienScout24. „Noch können wir von keiner Blase sprechen, die vereinzelt regional auftretenden Überhitzungen sind aber durchaus signifikant.“ ImmobilienScout24 hat die Immobilienpreisentwicklung von 2006 bis einschließlich des ersten Halbjahres 2014 untersucht.

Droht Österreich eine Immobilienblase? Diese Frage flammt angesichts der Immobilienpreisentwicklung in der öffentlichen Diskussion immer wieder auf. Zuletzt hat das österreichische Wirtschaftsministerium einen Index als Frühwarnsystem ins Leben gerufen, ebenso wie der Internationale Währungsfonds (IWF). Der aktuelle Bubble-Indikator von ImmobilienScout24 bestätigt die Tendenz der steigenden Preise im Eigentumssegment.

Schere in Wien am größten

In Wien etwa lässt sich bis 2009 annähernd eine Parallelentwicklung beobachten, aber seither klappt die „Schere“ mit derzeit 68 Prozentpunkten zwischen Eigentum und Miete immer stärker auseinander. Auch wenn aktuell eine gewisse Beruhigung eingetreten ist, beträgt der Index-Abstand im 1. Bezirk derzeit beeindruckende 100 Prozentpunkte. „Diese 100 Indexpunkte lassen eigentlich bereits die rote Lampe aufleuchten, aber wir wissen, wie stark der Trend zum Luxussegment in der Wiener Innenstadt ist. Die Nachfrage ist aber wie in jeder europäischen Toplage ungebrochen stark – das verhindert eine Blase“, versichert Dr. Patrick Schenner. Zusätzlich ist der soziale Wohnbau in Wien am stärksten und die Mietpreise sind in der Bundeshauptstadt seit 2006 mit 24 Indexpunkten vergleichsweise moderat angestiegen.

*Bei den Mietpreisen sind ausschließlich die Preise der neu angebotenen Mietobjekte erhoben wurden, nicht die bestehenden Mieten.

Einen signifikanten Gap zwischen Miet- und Eigentumspreisen kann man in der Entwicklung seit 2006 neben Salzburg auch in Wien mit 68 Indexpunkten beobachten. „Wenn der Unterschied mehr als 10 Prozentpunkte beträgt, dann wird die Gefahr einer Blase größer, da die Rendite unattraktiv wird. In diesen beiden österreichischen Städten gibt es aber eine starke Verschiebung zum gehobenen Segment (Neubau, tolle Ausstattung) und vermehrt Investoren und ausländische Käufer. Diese Faktoren erklären den Preisanstieg zum größten Teil. Deshalb kann man derzeit noch von keiner Blase sprechen“, so Dr. Patrick Schenner. „Für die Bildung einer Blase bedarf es unterschiedlicher Voraussetzungen, nicht alle dafür sind aber in Österreich gegenwärtig gegeben. Vor allem die Eigenkapitalquote ist in hier im Vergleich zu anderen Ländern immer noch sehr hoch.“ Grundsätzlich treten Blasen immer regional oder lokal auf, d.h. sinkende Preise in einzelnen ländlichen Regionen sind kein Indikator.

„Bubble-Indikator“ berechnet

Grundlage für die Beantwortung der Frage bildet der von ImmobilienScout24 entwickelte „Bubble-Indikator“. Auf Basis von Zahlenerhebungen von IMMOBILIEN.NET, hat ImmobilienScout24 im August 2014 die Miet- und Eigentumspreisentwicklung für die österreichischen Landeshauptstädte von 2006 bis einschließlich erstes Halbjahr 2014 analysiert. Fazit: In den meisten Landeshauptstädten driften Eigentums- und Mietpreisentwicklung nicht ausgesprochen stark auseinander.

Preisüberhitzung in Salzburg

Klarer Ausreißer ist auch Salzburg: Hier ist die Schere zwischen Eigentums- und Mietpreisen vor allem seit 2009 aufgegangen. Der Umstand, dass der Index-Abstand zwischen Miet- und Eigentumspreisen bei 55 Punkten liegt, gibt auf alle Fälle Anlass, hellhörig zu werden. „Salzburg ist einerseits als Festspielstadt und andererseits durch seine Grenznähe zu Deutschland durchaus differenziert zu betrachten. In der Mozartstadt werden verhältnismäßig viele Immobilien als Zweitwohnsitz erworben. Da die Nachfrage stabil und es nach wie vor ein attraktiver Investitionsstandort ist, sprechen wir nach wie vor von einer Preisüberhitzung, nicht jedoch von einer Blase“, so der Chef von ImmobilienScout24, Dr. Patrick Schenner.

Beginnendes Auseinanderdriften der Preise auch in Graz, Linz, Klagenfurt und Bregenz

Auch in einigen anderen Landeshauptstädten lässt sich eine Tendenz erkennen, dass sich die Eigentumspreise von den Mietpreisen abkoppeln. In Graz, Linz und Bregenz ist ein stärkeres Auseinanderdriften seit Anfang 2013 zu beobachten. In Klagenfurt gehen die Preise bereits seit 2011 auseinander, hier aber vorwiegend aufgrund fallender Mietpreise.

Blasen brauchen unterschiedliche Voraussetzungen

Damit Immobilienblasen entstehen können, bedarf es unterschiedlicher Voraussetzungen: zum einen eines konjunkturellen „Hochs“, darüber hinaus 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. 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 seit Jänner 2012 mit einem österreichischen Marktplatz online (www.immobilienscout24.at). Im Mai 2014 übernahm das Unternehmen das Portal IMMOBILIEN.NET. ImmobilienScout24 gehört zur Scout24-Gruppe mit ihren Marken AutoScout24, FinanceScout24, FriendScout24, JobScout24 und TravelScout24. Weitere Informationen unter www.immobilienscout24.at.

Über IMMOBILIEN.NET:

IMMOBILIEN.NET wurde 1994 gegründet und ist seit Mai 2014 eine Tochter von ImmobilienScout24. ImmobilienScout24 gehört zur Scout24-Gruppe mit ihren Marken AutoScout24, FinanceScout24, FriendScout24, JobScout24 und TravelScout24. Weitere Informationen unter www.immobilien.net.

Pressekontakt:

Maria Hirzinger

Fon: +43 699 19544462

E-Mail: maria.hirzinger@immobilienscout24.at

web: www.immobilienscout24.at