

Presseinformation

ImmobilienScout24 Bubble-Indikator: Keine Immobilienpreisblase in Sicht

- **Kauf-Miet-Indikator: In St. Pölten und Eisenstadt lohnt sich Immobilienkauf, in Wien und Salzburg ist Miete empfehlenswert**

Wien, 15. Juli 2015 – Derzeit ist in Österreich keine Gefahr einer Immobilienblase in Sicht. Das zeigt der aktuelle „Bubble-Indikator“ von ImmobilienScout24, für den Daten der Jahre 2010 bis 2015 analysiert wurden. Gemäß dem Kauf-Miet-Indikator ist in St. Pölten und Eisenstadt kaufen momentan noch günstiger als mieten, während in Wien und Salzburg aufgrund hoher Eigentumspreise mieten empfehlenswert ist.

Weltweit ist das Thema der Gefahr einer Immobilienblase noch nicht gebannt. In Österreich zeigt sich jedoch ein anderes Bild. In keiner österreichischen Stadt ist in den Jahren 2010 bis 2015 ein signifikanter Gap zwischen Miet- und Eigentumspreisen zu beobachten. Je stärker sich Eigentums- und Mietpreise annähern, desto geringer ist auch die Gefahr einer Immobilienblase. „Trotz hohem Preisniveau in Städten wie Salzburg, Innsbruck und Wien entwickelt sich der Immobilienmarkt in Österreich stabil und es besteht keine Gefahr einer Immobilienblase“, erläutert Dr. Patrick Schenner, Geschäftsführer von ImmobilienScout24 in Österreich.

Entspannung in Salzburg und Innsbruck, Wien steigt weiter

Neben Wien sind in den vergangenen Jahren vor allem in den westlichen Landeshauptstädten Salzburg und Innsbruck die Preise für Eigentum rasant angestiegen. Immobilienkäufer mussten seit 2010 Preissteigerungen zwischen 30 und 40 Prozent in Kauf nehmen. Während in Salzburg und Innsbruck im Jahre 2015 im Vergleich zu 2014 leichte Preisrückgänge zu verzeichnen sind, steigen in Wien die Preise weiter und liegen durchschnittlich bei 3.991 EUR/qm (2014: 3.880 EUR/qm). Insgesamt befinden sich allerdings die westlichen Metropolen Salzburg mit 4.308 EUR/qm (2014: 4.331 EUR/qm) und Innsbruck mit 4.032 EUR/qm (2014: 4.191 EUR/qm) auf einem höheren Niveau als Wien und sind damit bei Eigentum die teuersten Städte in Österreich.

Kaufen oder mieten?

Laut einer Umfrage von Integral im Auftrag von ImmobilienScout24 plant jeder vierte Österreicher einen Umzug innerhalb der nächsten fünf Jahre. Bei jedem Umzug muss man sich als Wohnungssuchender zwischen Miete und Kauf entscheiden. ImmobilienScout24 versucht den Wohnungssuchenden mit dem

Kauf-Miet-Indikator eine Entscheidungshilfe zur Seite zu stellen. In Wien steht ein Wohnungssuchender theoretisch vor der Frage, ob er durchschnittlich 300.000 Euro für eine Eigentumswohnung ausgeben möchte oder eine vergleichbare Wohnung für denselben Betrag 31 Jahre lang mieten soll. Der Kauf-Miet-Indikator liefert genau diese Information. Wie viele Jahre könnte man eine durchschnittliche Immobilie mieten, bis man den Kaufpreis für die gleiche Immobilie ausgegeben hätte. Je niedriger das Kauf-Miet-Verhältnis, desto eher lohnt sich ein Kauf der eigenen vier Wände und desto höher ist auch die erzielbare Rendite für Investoren.

Betrachtet man den Kauf-Miet-Indikator für die österreichischen Landeshauptstädte, wird klar, dass es unterschiedliche Handlungsempfehlungen geben muss. „Das ist wenig überraschend, da Immobilienmärkte immer regionale Märkte sind, auf denen sich die Preise unterschiedlich entwickeln. Wir empfehlen Wohnungssuchenden in Wien und Salzburg tendenziell eher zu mieten, während in St. Pölten und Eisenstadt der Immobilienkauf noch immer sehr interessant ist“, erläutert Dr. Patrick Schenner.

Neben dem hohen Preisniveau in Wien und Salzburg ist in beiden Städten auch ein hoher Wert für den Kauf-Miet-Indikator von 31 zu beobachten. Anders präsentiert sich die Lage in St. Pölten (1.685 EUR/qm) und Eisenstadt (1.456 EUR/qm), wo der Kauf-Miet-Indikator, zusätzlich zum relativ niedrigen Preisniveau, lediglich einen Wert von 18 beziehungsweise 15 ausweist.

Jahr	Landeshauptstadt	Kauf-Miet-Indikator – Jahre*
2015	Wien	31
2015	Salzburg	31
2015	Linz	29
2015	Klagenfurt am Wörthersee	27
2015	Graz	26
2015	Innsbruck	26
2015	Bregenz	26
2015	Sankt Pölten	18
2015	Eisenstadt	15

*) Der Kauf-Miet-Indikator (Price-to-Rent Ratio) berechnet, wie viele Jahre man eine Wohnung mieten kann, um den durchschnittlichen Kaufpreis von Eigentum in dieser Region zu erreichen. Der Kauf-Miet-Indikator berücksichtigt keine Kredit-, Instandhaltungs- oder Betriebskosten, die beim Eigentum zusätzlich anfallen.

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. ImmobilienScout24 hat im Juli 2015 die Miet- und Eigentumspreisentwicklung für die österreichischen Landeshauptstädte von 2010 bis einschließlich erstes Halbjahr 2015 analysiert. Bei den Mietpreisen sind ausschließlich die Preise der neu angebotenen Mietobjekte erhoben worden, nicht die bestehenden Mieten. **Grafiken** können auch einzeln angefordert werden.

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. Weitere Informationen unter www.immobilienscout24.at.

Pressekontakt:

Maria Hirzinger

Fon: +43 699 19544462

E-Mail: maria.hirzinger@immobilienscout24.at

web: www.immobilienscout24.at