

# Immo-Preise bleiben auf hohem Niveau

In Vorarlberg sind die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr weiter angestiegen. Experten erwarten, dass die Preise vorerst auf hohem Niveau stagnieren.



Immobilieninvestments waren in den vergangenen Jahren im Fokus österreichischer Investoren. Der Preis von Wohnungen und Mehrfamilienhäusern ist stetig angestiegen und Privatpersonen haben – anstatt ihr Geld bei geringen Zinsen am Spargbuch zu belassen – in Immobilien investiert. Das Interesse an Immobilieninvestments ist ungebrochen groß – und die Rahmenbedingungen weiterhin gut. Aber: Die Investoren sind selektiver geworden.

## Trends des Jahres 2014

In Vorarlberg sind die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen 2014 weiter angestiegen – stärker als im Österreich-Schnitt. Ein Trend, den man in ganz Österreich beobachten konnte, war der Anstieg der Preise im Sektor der gebrauchten Eigentumswohnungen. Dies verdeutlicht zugleich ein beginnendes Abflachen der Preise im Neubaubereich und einen Trend zu leistbaren Eigenheimen. Ein deutliches Signal dafür sind auch die starken Mietpreisanstiege

in den vergangenen Jahren. Auch hier war Vorarlberg mit einem Anstieg von 5,15 Prozent österreichweit an der Spitze.

## Ausblick 2015

Da die Nachfrage das Angebot bei Weitem übersteigt, ist mit einem weiteren Anstieg der Mieten zu rechnen. Bei genauer Betrachtung der demografischen Entwicklung in Vorarlberg ist zu erkennen, dass die Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte schnell ansteigt.

„Da die Nachfrage das Angebot übersteigt, ist mit einem weiteren Anstieg der Mieten zu rechnen.“

Mag. Mario Kmenta,  
Gewerblicher  
Vermögensberater



Alleine im Vorarlberger Unterland sind rund 20.000 Einpersonenhaushalte gemeldet. Der dafür benötigte Wohn-

raum ist nicht vorhanden und kann vom Neubau über Jahre hinweg nicht gestillt werden. Gebrauchte Eigentumswohnungen werden weiter in der Gunst der Anleger und Eigennutzer steigen. Leistbares Wohnen ist gefragt.

## Fazit für Immobilieninvestoren

Wer in Immobilien investiert, muss für die in Kauf genommene Illiquidität einen Mehrertrag erzielen. Dieser „Vergleichsertrag“ ist aktuell sehr niedrig. Die deutsche 10J-Bundesanleihe bietet Renditen unter 1 Prozent p. a. Auch wenn es stimmt, dass die Kaufpreise in den vergangenen Jahren gestiegen sind und laufende Renditen zurückgehen, spiegelt dies aber auch die Situation am Finanzmarkt wieder. Trotzdem ist es wesentlich schwieriger geworden, vernünftige Investmentimmobilien zu finden. Im Neubau-Anlegerwohnungsbereich ist der extrem hohe Einkaufspreis das Haupthindernis für ertragreiche Veranlagungen. Gebrauchte Wohnungen – saniert oder unsaniert – können für den Anleger gute Investments mit Nettorenditen zwischen 3 und 4,5 Prozent darstellen.

Wichtig ist darauf zu achten, dass die Wohnungsgröße unter 50 Quadratmeter liegt und der Schnitt vorteilhaft genutzt werden kann. Vor allem in Vorarlberg findet man sehr gute Möglichkeiten für diese Investments. Die Spanne zwischen Einkaufspreis und Mietertrag ist groß genug. In Wien gibt es in den Bezirken außerhalb des Gürtels und auch in den klassischen Entwicklungsbezirken wie 10, 11 und 12 renditeträchtige Objekte. Für größere Investoren, die langfristig veranlagen, sind Gewerbeimmobilien in den österreichischen Landes- und Bezirkshauptstädten von Interesse. Die regionale Wirtschaftssituation und Nachfrage bietet oft ertragreiche Investments.