

Sind Immobilien aktuell zu teuer?

Die Frage, ob es ein guter Zeitpunkt ist, Immobilien zu kaufen und ob der Markt nicht „überhitzt“ sei, ist eine der häufigsten, die ich in meinem Arbeitstag gestellt bekomme.

Grundsätzlich ist diese Frage pauschal natürlich nicht zu beantworten, denn Sie kaufen ja immer eine Immobilie und nicht „den Markt“, und der Wert dieser Immobilie wird von vielen Faktoren bestimmt. Nichtsdestotrotz kann man natürlich auch allgemeingültige Aussagen machen, die als zusätzlicher Indikator in Ihre Entscheidung einfließen sollten.

Die OeNB untersucht die Immobilienpreisentwicklung laufend und hat dazu eine aktuelle Studie veröffentlicht. Für den österreichischen Gesamtmarkt gilt demnach aktuell, dass dieser ca. acht Prozent unterbewertet ist. Für Wien im Speziellen gilt eine Überbewer-

tung von 21 Prozent. Daraus muss man aber auch lesen, dass Österreich außerhalb Wiens stark unterbewertet ist und es innerhalb von Wien sehr starke Unterschiede je nach Lagen gibt. Das Stadtzentrum und die Innenbezirke sind sicherlich von den jüngsten Preisanstiegen aufgrund von stark gestiegener Nachfrage preislich deutlich aus dem Ruder gelaufen. Überbewertungen von 30 Prozent und mehr sind durchaus realistisch. Die Außenbezirke und vor allem Entwicklungslagen wie der 10. Und 11. Bezirk hingegen liegen nur knapp über dem „Normalwert“.

Sehr interessant in diesem Zusammenhang ist auch die Verschuldungsquote und die Entwicklung der Wohnkredite in Österreich. Diese sind in den letzten sechs Jahren deutlich zurückgegangen. Wir liegen aktuell ca. 4,5 Prozent unter dem Wert von 2007. Dies lässt für

den Gesamtmarkt den Schluss zu, dass einerseits mehr Eigenkapital für Immobilien bereitgestellt wird und andererseits, dass die Mietnachfrage ansteigt. In Summe also keine schlechte Ausgangsposition für Immobilieninvestoren mit mittel- und langfristigen Ziel. Sie können in regional guten Lagen Immobilien zu vernünftigen Preisen erwerben und bewegen sich in einem Mietwohnungsmarkt, der wächst.



MARIO KMENTA,
Geschäftsführer,
Trivium GmbH

mario.kmenta@trivium.at