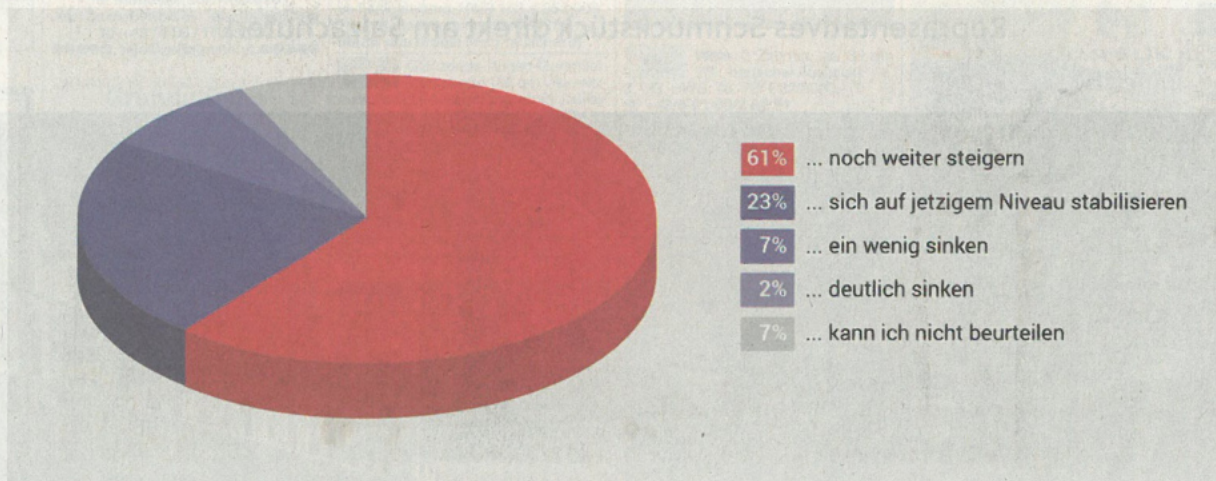


Bevölkerung erwartet mittelfristig höhere Immobilienpreise.

In den kommenden fünf Jahren erwarten die Österreicher, dass die Immobilienpreise ...



Quelle: RE/MAX Austria Studie „Wohnen in allen Facetten“, market institut Linz 2019, Sample: 500 Österreicher 16 J. +

Preisanstieg schwächt sich ab

Gebrauchte Eigentumswohnungen sind aber weiterhin über die Maßen nachgefragt.

61 Prozent der Österreicher rechnen dennoch mit weiterhin steigenden Immobilienpreisen.

Seit vielen Jahren steigen die Immobilienpreise in Österreich teils rasant an. Die aktuelle Ausgabe der Immobilienmarktanalyse der Österreichischen Nationalbank (OeNB) zeigt jetzt eine merkliche Verlangsamung des Preisanstiegs für Wohnimmobilien im dritten Quartal 2019 österreichweit auf 5,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal, nach einem Plus von 7,3 Prozent noch im zweiten Quartal. In Wien verringerte sich die noch im zweiten Quartal außergewöhnlich starke Preisdynamik auf plus 7,6 Prozent. Im Bundesgebiet ohne Wien setzte sich das seit Jahresmitte 2018 beobachtete Nachlassen des Preisauftriebs mit minus zwei Prozentpunkten auf plus 1,8 Prozent im dritten Quartal gegenüber dem zweiten Quartal fort. Allerdings verzeichneten sowohl in Wien (plus 8,2 Prozent) als auch im restlichen Bundesgebiet (plus 3,8 Prozent) die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen einen überdurchschnittlich starken Zuwachs.

Der Fundamentalpreisindikator* der OeNB für Wohnimmobilien in Wien deutet im dritten Quartal 2019 auf eine Abweichung der Preise von den Fundamentalfaktoren um 26 Prozent hin. Österreichweit liegt dieser Wert bei 14 Prozent. „In einer längerfristigen Perspektive kann die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien – insbesondere in Wien – in zunehmendem Maß nicht durch Fundamentalfaktoren erklärt werden“, heißt es in der Studie der OeNB.

Seit dem Jahr 2017 beginnt sich demnach die Lage auf dem österreichweiten Wohnimmobilienmarkt durch die stärkere Ausweitung der Bauleistung und die schwächere Nachfrage langsam zu entspannen. Die Wohnbauinvestitionen stiegen im Jahr 2018 um 6,2 Prozent. In den ersten drei Quartalen 2019 wurde die Dynamik mit durchschnittlich plus 5,2 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum annähernd beibehalten. Damit hat die Bauwirtschaft auf den sich

seit Jahren aufbauenden Nachfrageüberhang reagiert. Die seit ihrem Höhepunkt im Jahr 2017 sinkende Anzahl an Baubewilligungen deutet jedoch auf ein bevorstehendes Ende des Baubooms hin.

Das Wachstum der Wohnbaukredite an private Haushalte hat sich im dritten Quartal 2019 leicht beschleunigt und betrug im September 2019 5,2 Prozent im Vorjahresvergleich. Zwar wurden die Kreditrichtlinien für die Aufnahme von Wohnbaukrediten im dritten Quartal 2019 weiter leicht verschärft, die Kreditzinsen sanken aber und waren im September 2019 mit 1,54 Prozent um 29 Basispunkte niedriger als vor Jahresfrist. Der Anteil variabel verzinsten Kredite mit einer Zinsbindungsfrist bis ein Jahr am Neukreditgeschäft lag im Durchschnitt der vergangenen zwölf Monate bis September 2019 bei 44,4 Prozent gegenüber 44,7 Prozent im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Fremdwährungsanteil an den Wohnbaukrediten betrug im September 2019 10,7 Prozent und damit um 1,5 Prozentpunkte weniger als vor Jahresfrist.

Unabhängig davon rechnen die meisten Österreicher mittelfristig eher mit einem weiteren Ansteigen der Immobilienpreise, nämlich 61 Prozent. Das zeigen Detailergebnisse der repräsentativen Studie „Wohnen in allen Facetten“ des Linzer Market-Instituts im Auftrag der Maklerkette Remax. Die Frage lautete: „Einige Experten rechnen mit deutlich sinkenden Wohnimmobilienpreisen in den kommenden fünf Jahren, andere dagegen mit steigenden. Was ist Ihre Meinung, was erwarten Sie?“

23 Prozent erwarten demnach, dass sich die Preise auf dem jetzigen Niveau stabilisieren werden, sieben Prozent, dass sie ein wenig sinken werden und nur zwei Prozent rechnen mit einer deutlichen Preissenkung. „Die Erwartungshaltung der Bevölkerung wird immer durch die Preisentwicklung der vergangenen Jahre, die Entwicklung der Internet-Angebotspreise sowie durch die mediale Bericht-

erstattung über die Vergangenheit geprägt. Ob sich die Zukunft auch daran halten wird, werden wir sehen“, meint Bernhard Reikersdorfer, Geschäftsführer von Remax Austria.

*Für die Einschätzung des Immobilienmarktes sind neben der Preisentwicklung auch andere Indikatoren entscheidend, unter anderem die Entwicklung der neu vergebenen Hypothekarkredite, demografische Entwicklungen, die Renditeerwartung von alternativen Anlagemöglichkeiten und die erwartete Zinsentwicklung. Der Fundamentalpreisindikator stellt die Abweichungen der Immobilienpreise zu einem durch Fundamentalfaktoren gerechtfertigten Niveau dar.

Geprüfte Qualität aus Salzburg*



Folgende Salzburger Immobilienverwaltungen haben sich freiwillig einer unabhängigen Prüfung unterzogen, dafür wurde diesen Unternehmen das Treuhandgütesiegel 2019 verliehen: