

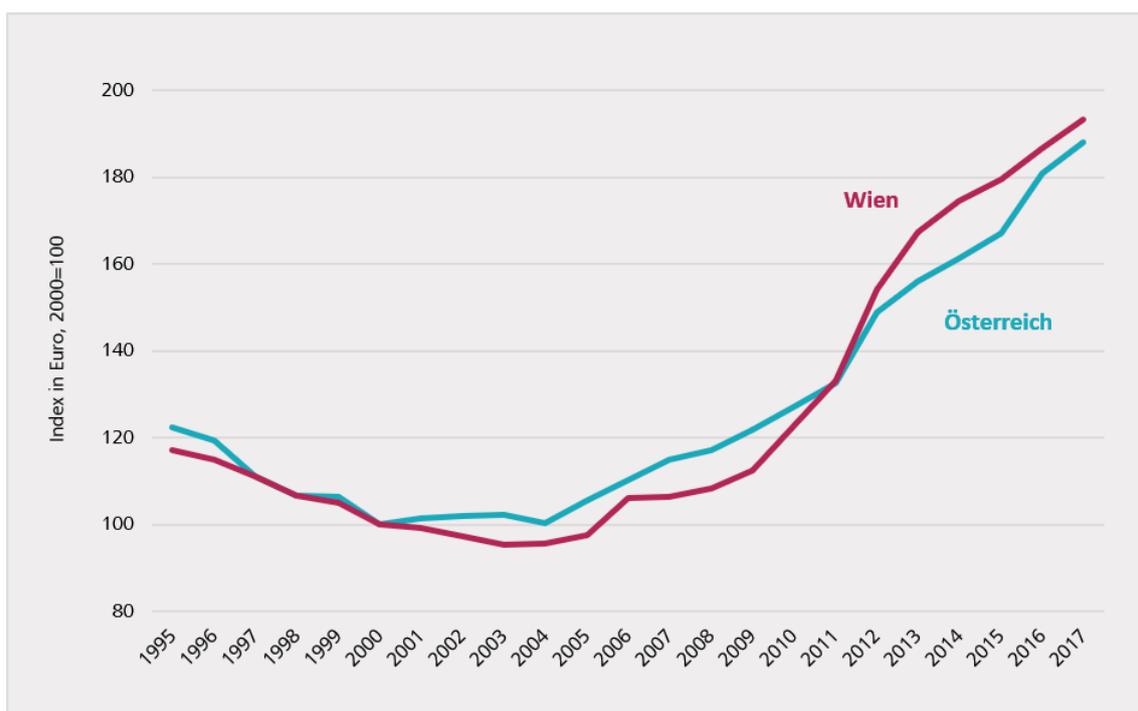
Wohnimmobilienpreise in Österreich: Ende des Anstiegs in Sicht?

Dr. Bettina Krois, vdpResearch

Die österreichischen Wohnimmobilienpreise sind seit 2005 um fast 80 % gestiegen. In Wien und Salzburg haben sich die Wohnungspreise, ähnlich wie in den deutschen Top-7-Standorten, sogar mehr als verdoppelt. Diese Entwicklung wirft die Frage nach einer möglichen Überbewertung der österreichischen Wohnimmobilien auf – ist mittelfristig mit einer Korrektur in Form eines Preisrückgangs zu rechnen? Gängige Überbewertungsindikatoren, wie das Verhältnis der Wohnungspreise zu den Mieten und zum Einkommen sowie der Fundamentalpreisindikator der Oesterreichischen Nationalbank, deuten darauf hin, dass die Preise in etwa zehn bis 20 % über ihrer langfristig durchschnittlichen Dynamik liegen. Ein Teil der Korrektur der langfristigen Dynamik resultiert jedoch aus einem Aufholeffekt

der ehemals im internationalen Vergleich eher moderaten Wiener Immobilienpreise: Vergleicht man international, wie viele Quadratmeter Wohnraum für ein durchschnittliches Monatsgehalt erworben werden können, liegen die Werte für Österreich und Wien auf einem ähnlichen Niveau wie die der Nachbarländer Deutschland und Schweiz. Vor diesem Hintergrund wäre ein Immobilienpreisenbruch nur bei einem starken Nachfragerückgang, beispielsweise aufgrund eines starken Zinsanstiegs oder einer Rezession, zu erwarten. Davon ist derzeit nicht auszugehen. Ebenso wenig ist allerdings davon auszugehen, dass das vergangene Preiswachstum sich in der Zukunft fortsetzt. Zukünftig ist im Durchschnitt mit moderatem Preiswachstum bzw. konstanten Preisen zu rechnen.

Wohnimmobilienpreisentwicklung in Österreich



Quelle: BIS, Oesterreichische Nationalbank; Daten für 2017: 3. Quartal

Die vdpResearch GmbH, eine Tochter des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken und des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, beschäftigt sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht mit der Erfassung, Analyse und Prognose von Immobilienpreisen. Untersuchungsgegenstand sind sowohl einzelne Immobilien als auch ganze Immobilienmärkte. So umfasst ihr Aufgabengebiet die Bereitstellung von objektbezogenen Vergleichspreisen, Vergleichsmieten und anderen Bewertungsparametern sowie die Erfassung und Prognose regionaler und bundesweiter Marktpreisentwicklungen nach Objektarten. Hierzu betreibt sie zugleich im-

mobilienspezifische Analysetools und umfassende Modelle zur Untersuchung der aggregierten Marktentwicklung.

Die von vdpResearch ermittelten Ergebnisse sind in vielen Kreditinstituten wesentlicher Baustein für die Bewertung und Einschätzung von Objekt- und Marktrisiken. Die von ihr für den Verband Deutscher Pfandbriefbanken ermittelten bundesweiten Immobilienpreisindizes richten sich an die interessierte Öffentlichkeit; sie vermitteln einen Überblick über die allgemeine Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten in Deutschland.

Darüber hinaus betreibt die vdpResearch ein Bewertungsprogramm zur Ermittlung von Markt- und Beleihungswerten, das gutachterliches Wissen mit moderner Statistik und umfassenden Datenbanken verbindet.

vdpResearch GmbH
Georgenstraße 22
10117 Berlin

+49 30 206 229-260
info@vdpresearch.de
vdpresearch.de

Haftungsausschluss

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf Auswertungen der vdpResearch-Transaktionsdatenbank. In diese Datenbank liefern mehr als 580 Kreditinstitute regelmäßig objektbezogene Angaben über finanzierte Immobilien in Deutschland ein. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der vdpResearch GmbH wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden.

Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright

Die Inhalte, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegen dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der vdpResearch GmbH.