

Steuern wir auf die nächste Immobilienblase zu?



Steuern wir auf die nächste Immobilienblase zu?

Eine Immobilienblase erkennt man an folgenden Merkmalen:

- *Spekulative Erwartungen der Marktteilnehmer über zukünftige Wertsteigerungen von Immobilien*
- *Ein instabiles Verhältnis von Durchschnittseinkommen und Eigenheimpreisen*
- *Niedrige Zinsen und hoher Fremdfinanzierungsanteil*

...und wo stehen wir heute?

Die Nachfrage nach Immobilien ist ungebrochen. Denn die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB begünstigt seit 2009 massiv die Kapitalflucht vieler Anleger in die Assetklasse „Immobilie“. Dazu kommt ein starker Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage von Immobilien. Kein Wunder also, dass Wohnen immer teurer wird.

Rückblick: Die Vereinten Nationen stellen in ihrem Bericht über die Auswirkungen der Finanzkrise 2008 eine globale Schwächung der Weltwirtschaft fest. In den EU-27 betrug das Wachstum im Jahr 2009 -4,2%. Dabei wird als wahrscheinlicher Hauptauslöser der Finanz- und Immobilienkrise die expansive Geldpolitik und der niedrige Leitzinssatz der Federal Reserve in den USA gesehen.

Heute befindet sich auch Europa in einem ähnlichen Zinsdilemma. Österreichs Nachbarn Deutschland und die Schweiz weisen bedrohliche Entwicklungstendenzen auf dem Immobilienmarkt auf. In der Schweiz ist der Immobilienblasenindex in die Risikozone vorgedrungen. In Deutschland warnte die Bundesbank vor einer möglichen Blasenbildung am deutschen Immobilienmarkt, die zu einer massiven Beeinträchtigung der deutschen Volkswirtschaft führen könnte.

Und auch Österreich ist betroffen. Denn das eingangs erwähnte Verhältnis von Eigenheimpreisen und Durchschnittseinkommen ist in keiner Weise ausgeglichen. In Wien konnte im Betrachtungszeitraum von 2006-2012 eine inflationsbereinigte Teuerung von etwa 37% für neue Eigentumswohnungen festgestellt werden, in Salzburg 32% und Tirol 22%. Die Veränderung des Medianeinkommens konnte mit diesen Entwicklungen nicht mithalten. Lediglich +8% sind es von 2006-2011.

Zudem sieht sich Österreich mit steigender Zuwanderung konfrontiert, was in einem erhöhten Wohnraumbedarf resultiert. Die Nettozuwanderung von 2005-2010 betrug durchschnittlich 28.000 Personen, während im Jahr 2011 die Nettozuwanderung bei 35.000 Personen lag. Die Anzahl der Wohnbaubewilligungen hinkt jedoch auch hier hinterher was die aktuelle Situation zusätzlich verschärft.

Fazit:

Immobilien sind teurer geworden, erheblich teurer. Der Fremdfinanzierungsanteil ist nahezu in allen Bundesländern stark gestiegen. Die Mieten haben sich zwar auch erhöht, konnten aber nicht in demselben Ausmaß mitwachsen wie die Immobilienpreise. Die Folge sind sinkende Mieterträge. Auch das Medianeinkommen hinkt den Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt hinterher. Die Gefahr von Blasenbildungen vor allem in Ballungszentren ist somit vor dem Hintergrund des gegenwärtigen Niedrigzinsniveaus gegeben. Sollten in den nächsten Jahren Zinskorrekturen nach oben erfolgen, könnten Tilgungsraten für Kredite schnell unbezahlbar werden, für Private als auch für Institutionelle. Die nächste große Blase könnte platzen.

Einen umfassenderen Einblick über die Risiken einer Immobilienblase in Österreich erhalten Sie mit unserem Thesenpapier „Steuern wir auf die nächste Immobilienblase zu?“. Bitte wenden Sie sich hierfür an office@advicum.com

Für weiterführende Fachgespräche und Rückfragen stehen wir gerne zu Verfügung.

**Ansprechpartner:**

Mag. Matthias Ortner

Partner

Tel.: +43 (0)1 236 1116 0

Email: matthias.ortner@advicum.com