

„Immens viel Kapital sucht derzeit Anlage“

Die Stimmung auf den internationalen Immobilienmärkten könnte sich demnächst überhitzen, befürchtet der Wiener Immobilienexperte und Chef der Magan Holding GmbH, Alexander Neuhuber. Die Frage nach einem Kollaps sei durchaus opportun, bekräftigt auch US-Finanzmagnat Georg Soros.

Die internationalen Immobilienmärkte befinden sich im Umbruch, da immer mehr Kapital in dieses Segment fließt. Warnende Rauchzeichen würden bereits aus den USA aufsteigen: dort gebe es eine Immobilienblase, die demnächst platzen könnte, sagt der Wiener Immobilienconsultant Alexander Neuhuber.

Die Immobilienblase in den USA platze spätestens in drei Jahren, sagte auch der durch Devisenspekulationen reich gewordene US-Finanzexperte George Soros dieser Tage.

Der Immobilienboom in den USA zeige gefährliche Überhitzungserscheinungen. Ein Platzen dieser Blase könnte das Wachstum in Amerika von derzeit rund vier Prozent halbieren und damit eine weltweite Krise auslösen.

International gebe es einen hohen Liquiditätsdruck bei Immobilien: „Es ist immens viel Kapital da, das eine Anlage sucht.“ In Österreich seien dies vor allem geschlossene Immobilienfonds aus Deutschland, preislich sei aber schon der Plafonds erreicht. Wegen fehlender Nachfrage früherer Boom-Branchen stagniere im Vergleich dazu in Europa derzeit der Bürosektor. Der Markt in Wien bleibe aus Sicht Alexander Neuhubers jedoch stabil. „Von himmelhoch jauchzend kann aber keine Rede sein“.

Weder seien boomende Branchen wie seinerzeit Telekom oder



Die internationalen Immobilienmärkte sind überhitzt. Der Wiener Immobilienmarkt bleibt aus Sicht Alexander Neuhubers stabil. „Von himmelhoch jauchzend kann keine Rede sein“.

IT vorhanden, noch sei die Konjunktur allgemein stark. Die Bürenditen hätten sich in guten Lagen in den letzten fünf Jahren von 6,5 auf 5,5 Prozent verringert.

Preise überzogen

In den CEE-Metropolen Prag und Budapest hätten die Renditen von acht auf sieben bis 7,5 Prozent nachgegeben. Der Wiener Büromarkt sei immer noch einer der billigsten in Europa. Trotzdem, so Neuhuber, seien die Einschätzungen zum Wiener

Markt auch unter Experten höchst unterschiedlich: Die Bandbreite für das heuer erwartete Volumen an neuen Fertigstellungen liege zwischen 160.000 bis 310.000 Quadratmetern und für die Vermietungsleistung zwischen 210.000 bis 300.000 Quadratmeter. Hingegen sieht Neuhuber im Wohnungsbereich die Preise bei Eigentumswohnungen in Wien oftmals als überzogen an, die Mieten seien hingegen oftmals erstaunlich niedrig.

Im Kontrast dazu liege die klassische Wiener Zinshausmie-

te noch immer bei lediglich 2,5 Euro. Als Kaufinteressenten würden auch in Wien wieder vermehrt Araber auftreten, sagt Alexander Neuhuber.

Doch in erster Linie würde „gute Kunden, wie etwa der Sultan von Brunei“ nach wie vor London, dem mit 20 bis 25 Prozent Anteil mit Abstand führenden Immobilienmarkt Europas kaufen.

Russische Käufer würden sich am Wiener Immobilienmarkt nach Villen erkundigen.

JUDITH GROHMAN