



© Binderbau

In Österreich sind Wohnimmobilien weniger kreditabhängig finanziert, daher ist für die Banken das Risiko überschaubar.

Insel der Seligen?

OECD und EZB warnen vor zu hohen Immobilienpreisen – die heimischen Fachleute verneinen das für Österreich.

WIEN. In den vergangenen Jahren sind die realen Wohnimmobilienpreise so stark geklettert, dass sich die Steigerung jenem Tempo annähert, das vor der Krise verzeichnet wurde. OECD-Chefökonomin Theresa Mann hat deshalb vor Kurzem vor einem Platzen einer Immobilienblase gewarnt.

In einem Drittel der OECD-Mitgliedsländer ist auch die Re-

lation zwischen Kauf- und Mietpreisen auf einen Rekordstand geklettert. Wo Häuser schon jetzt überbewertet sind, die Preise jedoch nach wie vor anziehen, ist die Gefahr einer Überhitzung des Markts am höchsten – z.B. in Großbritannien, Kanada, Australien, Neuseeland und laut OECD auch in Österreich.

Ende November hatte der bei der Europäischen Zentralbank

(EZB) angesiedelte Europäische Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) vor der Situation u.a. in Österreich gewarnt: Es steige die Gefahr, dass Haushalte bei wieder steigenden Zinsen Schwierigkeiten bekommen, Hypothekenschulden zu begleichen.

Die Österreichische Nationalbank (OeNB) hingegen sieht systemische Risiken aus der Immobilienfinanzierung in Österreich

aktuell nur begrenzt. So machen hierzulande Hypothekarkredite nur 28% des Bruttoinlandsprodukts aus, in den Niederlanden sind es z.B. 62 und in Schweden sogar 65%.

„Begrenzte“ Risiken

In Österreich seien nur 1,9% der Kredite „faul“ und das Verhältnis der Hypothekarkredite zur Eigenmittelausstattung liegt bei „nur“ 165%. (Niederlande und Schweden 639 bzw. 641%.)

Laut OeNB-Expertin Doris Ritzberger-Grünwald gibt es in Österreich im Gegensatz zu anderen Ländern einen hohen Anteil an Mietwohnungen, außerdem geförderten Wohnbau und Gemeindewohnungen. In Wien, wo der Preisauftrieb am stärksten ist, haben nur 18% der Haushalte eine Eigentumswohnung, „das ist ein relativ kleines Segment, das den Preisauftrieb erlebt“. Außerdem hat laut Ritzberger-Grünwald ein „Stresstest für Haushalte“ gezeigt, dass auch bei einem Anstieg der Hypothekarzinsen um vier Prozentpunkte „nicht viel passiert“.

Die Ausfälle blieben gering, „die Banken vergeben an die richtigen Haushalte die Kredite“. Dazu komme, dass sich im dritten Quartal 2016 der Preisauftrieb abgeflacht habe. (pj)

Neues Immo-Department

CHSH expandiert weiter in Sachen Real Estate.

WIEN. CHSH Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati verstärkt mit der Gründung des Departments „Real Estate & Construction“ seine Bau- und Immobilienrechts-Praxis. Schwerpunkte sind Bauprojekte, Immobilientransaktionen, Projektentwicklung, Miet- und Pachtverträge, Bestandrechtsstreitigkeiten, Claim Management und Bauprozesse.

Geleitet wird das Department von Partner Peter Vcelouch. Das Team besteht weiters aus den Partnern Manfred Ton und Mark Krenn, den Rechtsanwälten Matthias Nödl und Christoph Reiter sowie RA-Anwärtlerin Elisabeth Stocker. Die CEE Real Estate Practice Group wird weiterhin von Mark Krenn betreut, dessen Fokus auf Immobilientransaktionen in CEE liegt. (pj)



© CHSH

M. Nödl, M. Ton, Peter Vcelouch, Elisabeth Stocker, M. Krenn, C. Reiter (v.l.).