

[Home](#) / [Allgemein](#) / Wieso Immobilien kaufen?

Mag. Elmar Hagen - Fachgruppenobmann der VlbG. Immobilientreuhänder und Bauträger

Wieso Immobilien kaufen?

07.05.2010 | [1 Kommentar](#)

Immobilien haben seit den 1950er Jahren in Vorarlberg, aber auch weltweit einen Boom erlebt, wie er in der Geschichte der Menschheit bisher noch nie dagewesen ist.

In den 50er Jahren haben Immobilien in Vorarlberg einen Bruchteil von den Preisen von heute gekostet. War anfangs der 50er Jahren des letzten Jahrhunderts Bauland noch für ATS 20,- bis 30,-, also € 1,50 bis 2,- je m² zu bekommen und noch 1978 um ATS 320,-, also ca. € 23,- je m², so betragen die Preise heute das Zehnfache davon.

Weshalb ist das geschehen?

Die Immobilienpreise hängen stark von den Einkommen und der Dichte der Bevölkerung in einem bestimmten Gebiet ab. Zum Beispiel gibt es im weniger dicht besiedelten Burgenland und vielen anderen Regionen im Osten Österreichs Baulandpreise, die in Vorarlberg beinahe für landwirtschaftliche Grundstücke bezahlt werden.

Aber nicht nur die Einkommenssituation und Bevölkerungsdichte haben primäre Bedeutung für die Preisentwicklung von Immobilien. Auch die Knappheit des Baulandes ist ein wesentlicher Faktor. In ganz Österreich ist es eines der vorrangigen gesellschaftlichen Ziele, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Diesen nachhaltigen Umgang versucht die Politik über die Raumplanung sicherzustellen. Als eine der Folgen sind die Grenzen des Baulandes zum landwirtschaftlichen Gebiet in Vorarlberg seit 30 Jahren nur unwesentlich ausgeweitet worden, was aufgrund des Bevölkerungswachstums und Bevölkerungsentwicklung unweigerlich auch zu Preissteigerungen geführt hat.

Habe ich oben geschrieben, dass Immobilien seit dem 2. Weltkrieg geradezu explodiert sind, so ist es wichtig darauf hinzuweisen, dass es in der Vergangenheit in Vorarlberg vorübergehend auch längere Phasen fallender Grundpreise gegeben hat.

Eine besondere Situation gab es etwa in Lustenau ab 1981 bis ca. 1987, nach dem Zusammenbruch des Stickereibooms mit Nigeria. Anfang der 80er Jahre, sind deshalb die Grundpreise um ca. ¼ eingebrochen. Erst ab ca. 1987 haben sie sich dann auf das Niveau von 1981 wieder erholt.

Erstmals nach dem 2. Weltkrieg gab es in Gesamt-Vorarlberg ab 1994 fallende Grundpreise. Diese Phase dauerte bis ca. 1999. Die Ursache der damals fallenden Preise war, die Ernüchterung über die doch nicht eingetretenen Erwartungen über die wirtschaftliche Entwicklung der früheren „Ostblockländer“. Es sind daher nicht immer nur sogenannte „harte Einflussfaktoren“, die

Immobilienpreise steigen oder fallen lassen. Grund- und Immobilienpreise sind auch abhängig „vom Reichrechnen“ d.h. von den Erwartungen der Bevölkerung.

Um die aktuelle Entwicklung zu erfassen, ist auf eine Reihe zusätzlicher Parameter zu verweisen, die die bisherigen Überlegungen weiter verkomplizieren.

Die Wirtschaftskrise, das darauf international stattgefundene kollektive staatliche „Anwerfen der Presse“, die derzeitigen Turbulenzen, vor allem mit dem kleinen Griechenland, das ungeheure Mengen benötigt, sind alles Fakten die bisher nicht bekannte Entwicklungen auslösen können.

So wie es bei derzeit nahezu allen wirtschaftlichen Zusammenhängen unmöglich erscheint, eine solche Prognose abzugeben, ist es derzeit wohl kaum möglich verlässlich einzuschätzen in welche Richtung die Vorarlberger Immobilienpreise gehen werden. Es sind meines Erachtens deflationistische als auch inflationistische Entwicklungen möglich. Es kann und muss letztlich daher jeder für sich selbst entscheiden, an welche Entwicklung er glaubt.

Ich würde jedoch wohl jene die in Immobilien investieren oft ruhiger schlafen lässt als andere Investoren, der Umstand, dass möglichen gesamtwirtschaftlichen Turbulenzen ein seit Jahren gefestigter und strukturell stabiler Vorarlberger Immobilienmarkt gegenüber steht. Sowie letztlich auch die sichere Gewissheit, dass Immobilien als Sachwerte, anders als die meisten anderen Formen des Sparens oder Investierens, immer einen gewissen Wert darstellen werden.