

Wien, 6. Oktober 2020

## **Aktuelle Trends am österreichischen Immobilienmarkt**

- Corona-Krise führt zu Beschleunigung des Preisanstiegs
- Sicherheit als maßgebliches Kaufargument im Fokus
- Deutliche gesteigerte Nachfrage nach Wohnimmobilien
- Wohnen im Grünen ist beliebt – entsprechende Infrastruktur vorausgesetzt

„Die Corona-Krise hat auf dem österreichischen Immobilienmarkt weder zu einem Abbruch noch zu einer Unterbrechung, sondern vielmehr zu einer Beschleunigung des Preisanstiegs geführt“, bringt Matthias Reith, Ökonom bei Raiffeisen RESEARCH, die Entwicklung der letzten Monate auf den Punkt. Preisanstiege trotz Rezession historischen Ausmaßes und hoher (Einkommens-) Unsicherheit – zwei Entwicklungen, die sich auf den ersten Blick ausschließen. „Unter dem Eindruck der Krise und der auch nach dem Lockdown weiterhin hohen Unsicherheit ist das Sicherheitsargument als maßgebliches Kaufmotiv wieder stärker in den Fokus gerückt“, analysiert Casper Engelen, Immobilienanalyst bei Raiffeisen RESEARCH, nachdem sich in den letzten Jahren die gefühlte Alternativlosigkeit angesichts des Niedrig- oder sogar Negativzinsumfeldes als maßgeblicher Preistreiber erwiesen hat. Hinzu kommt aktuell die sich immer weiter verbreitende Einsicht, dass das Zinsniveau noch geraume Zeit niedrig bleiben wird. „Low for even longer – steigende Leitzinsen sind durch Corona noch weiter in die Ferne gerückt“, so Reith.

Nach der Zunahme der Preisdynamik stellt sich die Frage, ob damit auch für die kommenden Quartale die Marschrichtung vorgegeben ist, nun eine Abflachung bevorsteht oder ob die ökonomischen Turbulenzen der Corona-Rezession am Immobilienmarkt vielmehr erst zeitverzögert eintreten. Die gesunkene Leistbarkeit spricht dabei für sich genommen gegen eine nahtlose Fortsetzung des dynamischen Preistrends. Blickt man über die Rezession des ersten Halbjahrs und die wohl bis zum Vorliegen einer Impfung nur verhaltene Konjunktur hinweg, hat sich am fundamentalen Bild aber wenig geändert. Die mittel- bis langfristigen Konjunktur- und Einkommensperspektiven sind somit weiterhin positiv. Nach dem spürbaren Bevölkerungszuwachs der Vorjahre ist in den kommenden Jahren mit nachlassendem, aber weiterhin vorhandenem

demografischen Rückenwind zu rechnen. „Die fundamentalen Voraussetzungen für eine Fortsetzung des Immobilienzyklus, wenn auch mit geringerem Tempo als im zweiten Quartal und in den Vorjahren gesehen, dürften daher weiterhin intakt sein“, fasst Casper Engelen den Ausblick zusammen.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien zeigte sich bisher von der Corona-Krise wenig beeindruckt. Zwar war während der Wochen des Lockdowns ein deutlicher Rückgang der Transaktionen zu beobachten. Seit Mai verzeichnet Raiffeisen Immobilien allerdings wieder ein überdurchschnittlich starkes Interesse, das sich in einer deutlichen Zunahme der Anfragen niederschlägt: Diese sind in den Monaten Jänner bis Juni gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um rund 30 Prozent gestiegen. Preiseinbrüche waren folglich nicht zu verzeichnen. „In regionalen Hotspots ist auch weiterhin mit steigenden Immobilienpreisen zu rechnen, größere Sprünge dürfte es allerdings nur mehr in Regionen geben, in denen die Leistbarkeit noch nicht ausgereizt ist“, so Peter Weinberger, Geschäftsführer Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien/Burgenland und Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich. „Ob es im Falle einer tiefgreifenden Wirtschaftskrise zu einer Trendumkehr am Immobilienmarkt kommt, wird wohl erst die mittelfristige Zukunft zeigen.“

Angebotsseitig kam es jedoch vor allem in den urbanen Zentren zu einer weiteren Verknappung, denn potenzielle Abgeber stehen dem Immobilienverkauf noch defensiver gegenüber als vor der Covid-Krise: Immobilien werden gerade in Krisenzeiten als verlässliche und harte Krisenwährung gesehen.

Die Krise hat bestehende Nachfragetrends verstärkt und neue geschaffen. Schon bisher war das Einfamilienhaus im Grünen der große Wohnraum der Österreicherinnen und Österreicher. Die Erfahrungen des Lockdowns haben diesen Trend intensiviert. In einer von Raiffeisen Immobilien in Auftrag gegebenen repräsentativen Umfrage<sup>1</sup> gaben 75 Prozent an, dass es sich in der Krise besser auf dem Land lebt. In allen Bundesländern zeigt sich daher

---

<sup>1</sup> Computer Assisted Web Interviews, durchgeführt vom Österreichischen Gallup Institut im April 2020, repräsentativ für die österreichische Bevölkerung von 20 bis 65 Jahren, n = 1000

eine wachsende Nachfrage nach Wohnen im Grünen. Davon profitieren klassische Einfamilienhäuser mit Garten ebenso wie Baugrundstücke, aber auch Wohnungen mit Freiflächen wie Gärten oder Terrassen. „Tendenziell geht der Trend wieder zu etwas größeren Objekten mit Platz für Homeoffice und Homeschooling. Neben den Regionen rund um die Ballungszentren könnten von dieser Entwicklung tendenziell auch weiter entfernte ländliche Lagen profitieren, sofern Infrastruktur wie Kindergärten oder Schulen, aber auch leistungsfähige Internetanbindung, verfügbar sind“, sagte Nikolaus Lallitsch, Geschäftsführer Raiffeisen Immobilien Steiermark und Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich.

Stärker von der Krise in Mitleidenschaft gezogen als der Wohnmarkt ist naturgemäß der Markt für Gewerbeimmobilien. Vor allem die Bereiche Gastronomie, Tourismus und Handel leiden unter den Folgen des Lockdown und der Rezession. Drei Viertel der Österreicher, die im Homeoffice gearbeitet haben, wünschen sich das auch für die Zeit nach Corona<sup>1</sup>. Sollte dieser Wunsch von den Arbeitgebern aufgegriffen werden, könnte das mittel- bis langfristig zu einer Verkleinerung von Büro-Immobilien, aber auch zu neuen Anforderungen im Wohnbau führen. Flexiblere Grundrisse werden dann noch gefragter sein.

Unter der Dachmarke **Raiffeisen Immobilien** arbeiten die Immobilienmakler- und Immobilientreuhandgesellschaften der österreichischen Raiffeisenlandesbanken zusammen. Die Raiffeisen MaklerInnen wickelten im Jahr 2019 mehr als 7.600 Immobiliengeschäfte ab. Der Wert der dabei vermittelten und bewerteten Immobilien wuchs um 2 Prozent auf 774 Mio. Euro (2018: 760 Mio. Euro). Der Honorarumsatz konnte um rund sechs Prozent von 32 auf 34 Mio. Euro gesteigert werden. Mit 91 Standorten in ganz Österreich und insgesamt 276 MitarbeiterInnen zählt Raiffeisen Immobilien somit zu den größten und erfolgreichsten heimischen Immobilienmakler-Organisationen.

\* \* \* \* \*

Die **RBI** betrachtet Österreich, wo sie als eine führende Kommerz- und Investmentbank tätig ist, sowie Zentral- und Osteuropa (CEE) als ihren Heimmarkt. 13 Märkte der Region werden durch Tochterbanken abgedeckt, darüber hinaus umfasst der RBI-Konzern zahlreiche andere Finanzdienstleistungsunternehmen beispielsweise in den Bereichen Leasing, Vermögensverwaltung und M&A. Rund 46.000 Mitarbeiter betreuen 16,7 Millionen Kunden in 2.000 Geschäftsstellen, der weitaus überwiegende Teil davon in CEE. Die Aktie der RBI notiert an der Wiener Börse. Die Raiffeisenlandesbanken halten rund 58,8 Prozent an der RBI, der Rest befindet sich im Streubesitz. Innerhalb der Raiffeisen Bankengruppe ist die RBI das Zentralinstitut der Raiffeisenlandesbanken sowie sonstiger angeschlossener Kreditinstitute.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte:  
Martin Schreiber (+43 1 71 707-1562, [martin.schreiber@rbinternational.com](mailto:martin.schreiber@rbinternational.com))  
<http://www.rbinternational.com>



# Wohnimmobilienmarkt Österreich

Mag. Matthias Reith, CIIA – Senior Economist AT/DE/EA, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Casper Engelen – Economist, Real Estate Markets, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Wien, 6. Oktober 2020



---

Diese Präsentation dient zu Informationszwecken.

Die Präsentation ist weder ein öffentliches Angebot noch eine Einladung zur Angebotsstellung im Sinne des KMG, des Börsegesetzes oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes. Eine Anlageentscheidung hinsichtlich eines solchen Finanzproduktes hat auf der Grundlage eines genehmigten und veröffentlichten Prospektes zu erfolgen und nicht auf der Grundlage dieser Präsentation.

Diese Präsentation ist keine persönliche Empfehlung / Anlageberatung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten im Sinne des Wertpapieraufsichtsgesetzes. Die Präsentation stellt keine Grundlage irgendeines Vertrages oder einer Verpflichtung dar.

Die Präsentation stellt keinen Ersatz für die erforderliche Beratung für den Kauf oder Verkauf eines Finanzproduktes dar. Eine individuelle anleger- und anlagegerechte Beratung kann bei Ihrem Bankberater eingeholt werden.



Konjunktur in „neuer Normalität“, Zinsen „low for even longer“



Abwärtsrisiken weiterhin sehr überschaubar



Immozyklus setzt sich trotz Corona fort



Demografischer Rückenwind flaut ab, aber bleibt vorhanden

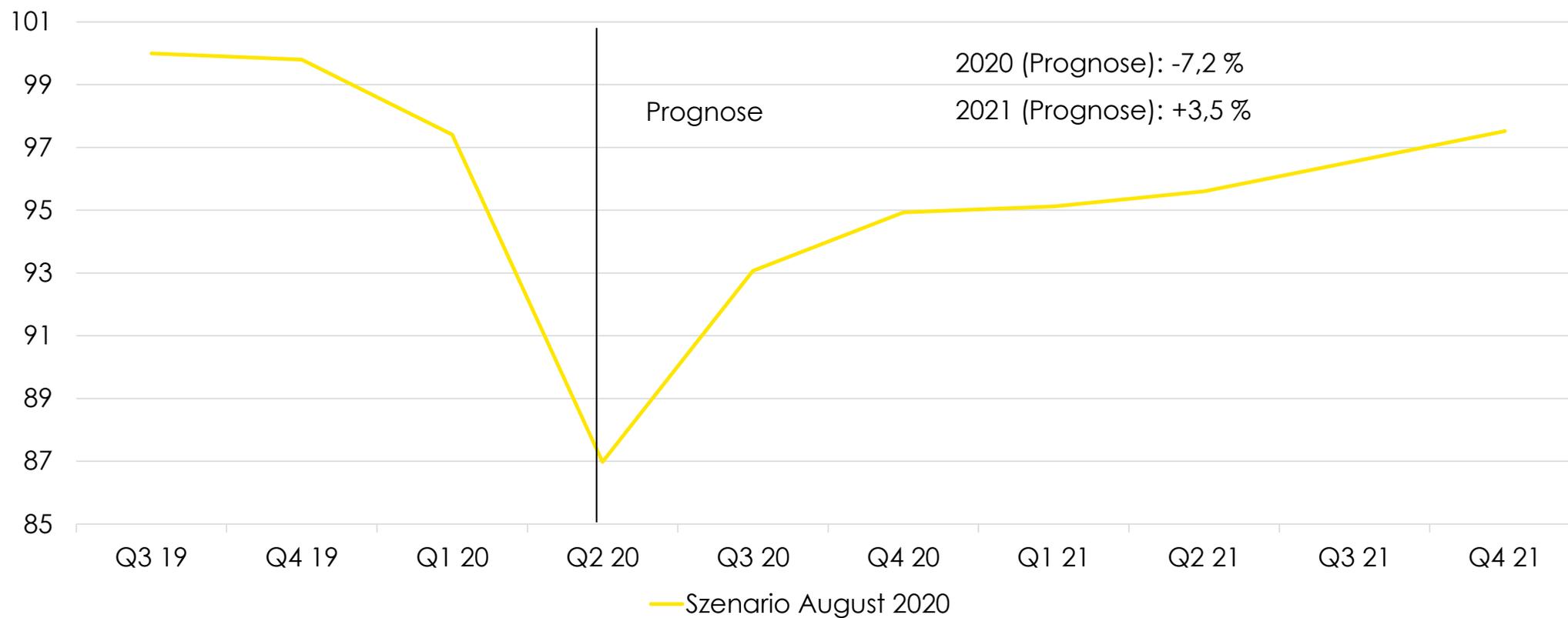


Erhöhte Bautätigkeit bringt den Markt ins Gleichgewicht

# Österreich: Konjunktur

Vor-Corona Niveau noch lange nicht in Sicht

BIP real indexiert\*

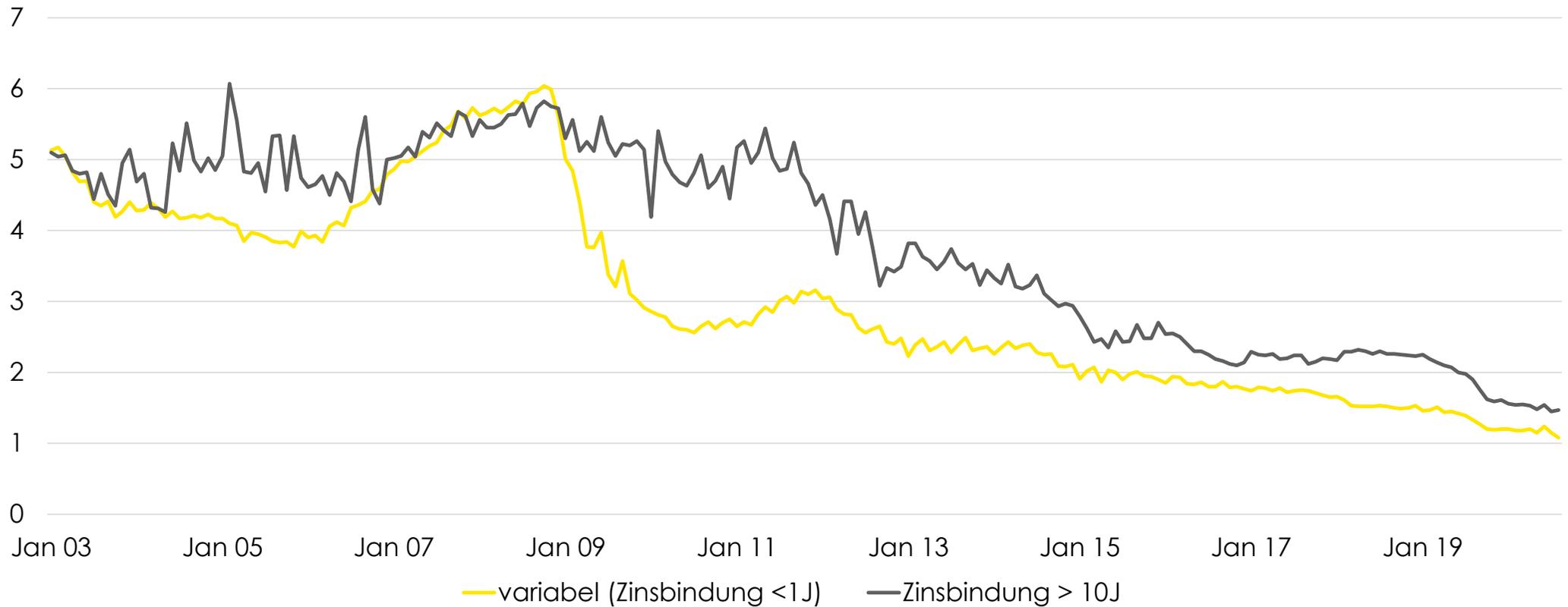


\* Q3 19 = 100  
Quelle: Thomson Reuters, RBI/Raiffeisen RESEARCH

# Zinsen:

„Low for even longer“

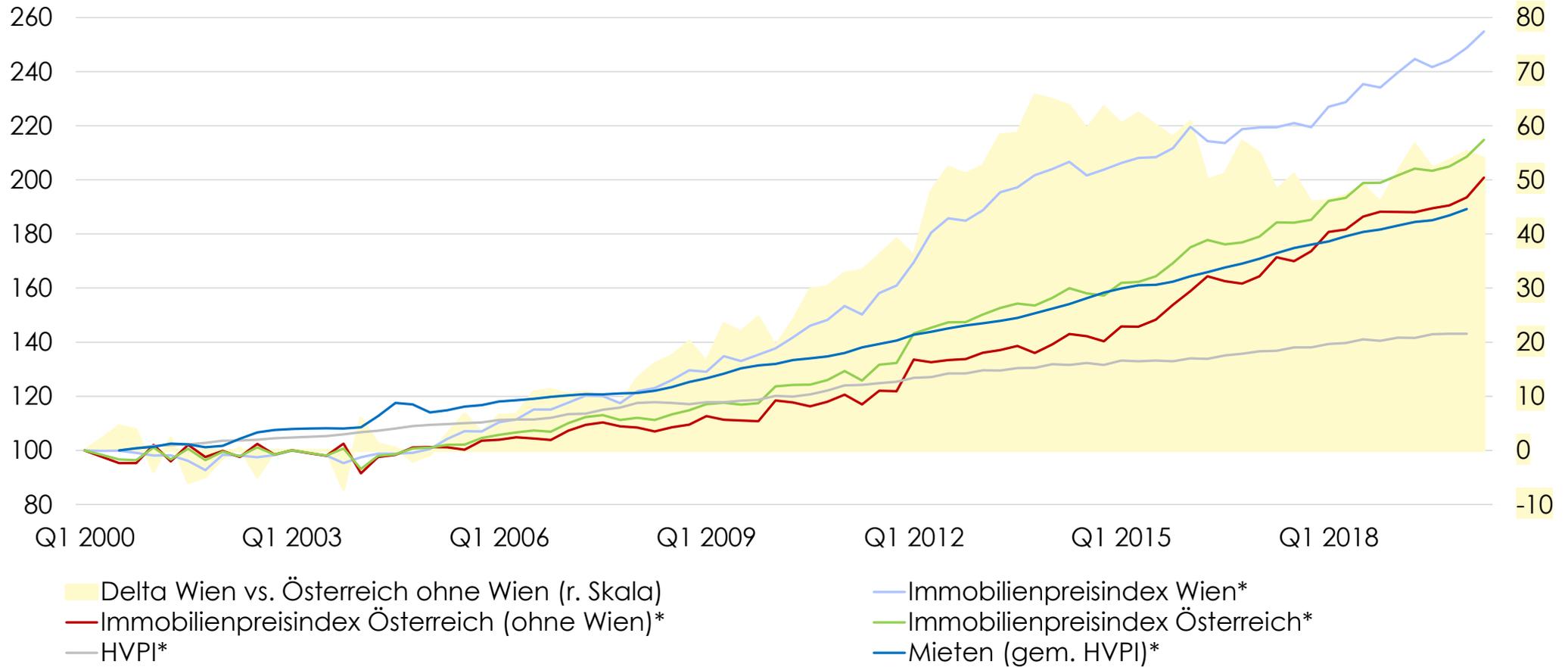
## Hypothekarzinsen (%): Klarer Abwärtstrend



Quelle: OeNB, RBI/Raiffeisen RESEARCH

# Preisentwicklung:

„Wien-Prämie“ durch Corona-Krise leicht gesunken



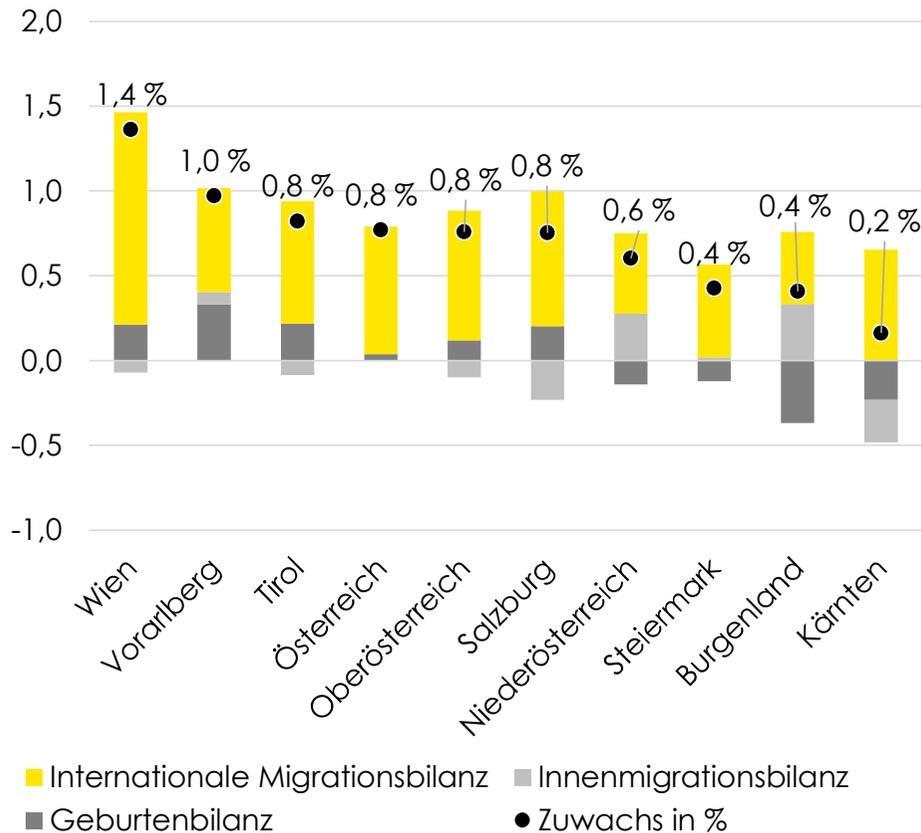
\*nominal, indexiert (Q1 2000 = 100)

Quelle: Thomson Reuters, OeNB, RBI/Raiffeisen RESEARCH

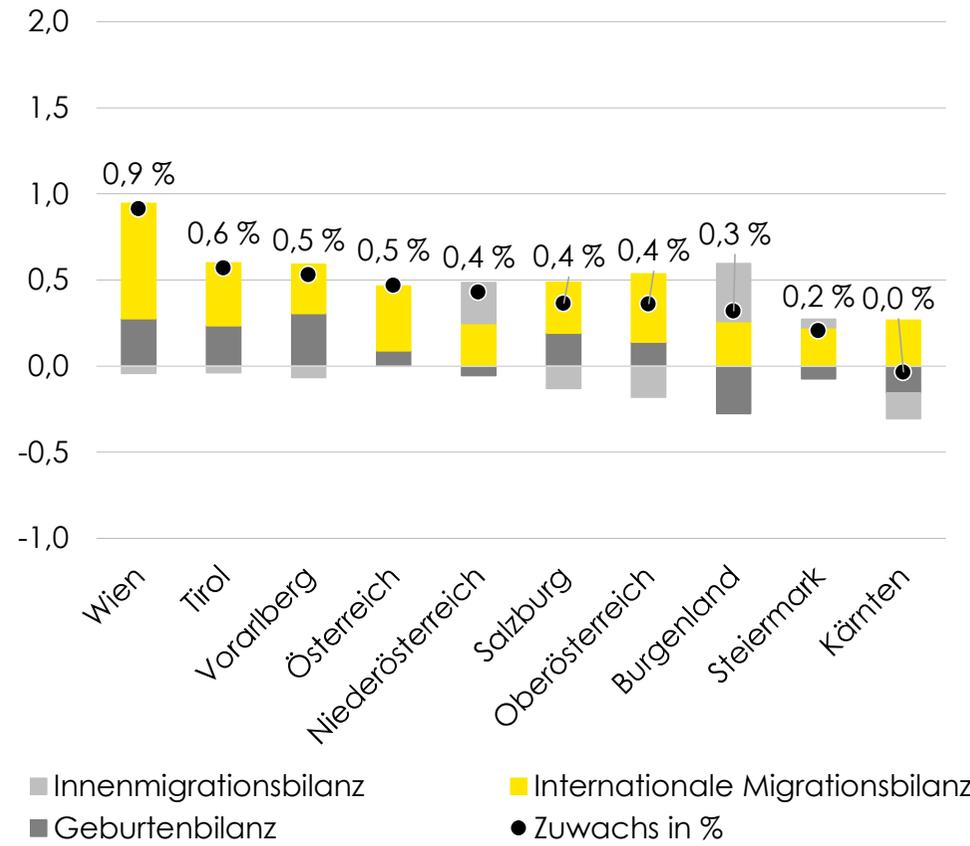
# Bevölkerungsentwicklung:

Nachlassender, aber weiterhin vorhandener Rückenwind

Bevölkerung: Ø jährliches Wachstum: 2014-2019



Bevölkerung: Ø jährliches Wachstum: 2020-2025 (Prognose)



\* durchschnittliches Wachstum p.a. in %, Beiträge der einzelnen Komponenten in Prozentpunkten  
 Quelle: Statistik Austria, ÖROK, RBI/Raiffeisen RESEARCH

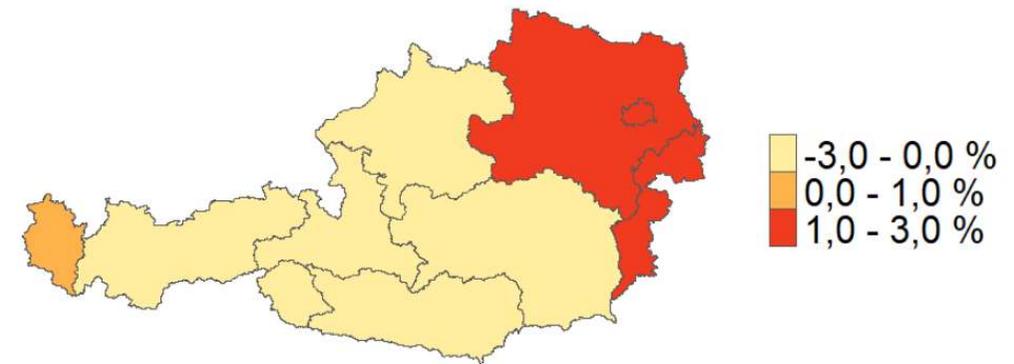
# Bevölkerungsentwicklung\*:

Weniger unterstützend bei Erstkäufer- und Käuferdemografie

Entwicklung potenzieller Käufer (20 bis 64 Jahre)



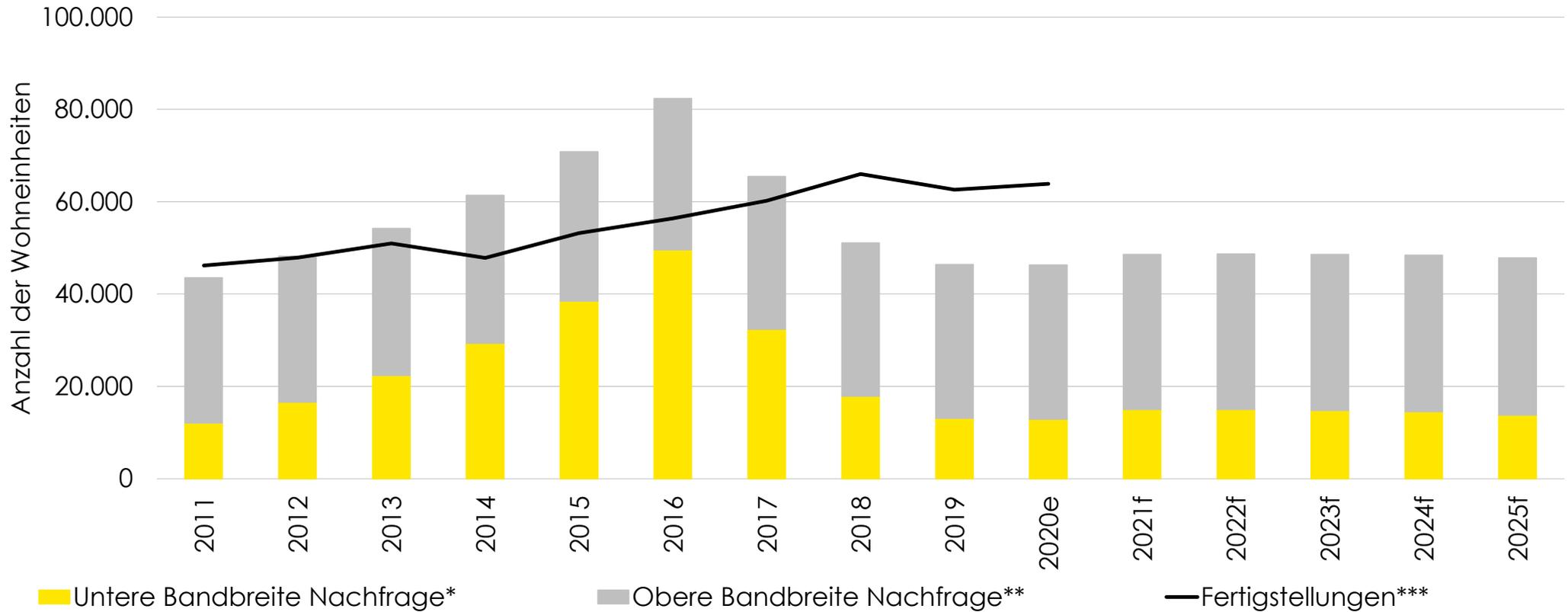
Entwicklung potenzieller Erstkäufer (20 bis 44 Jahre)



\* Zunahme in % von 2020 bis 2025  
Quelle: ÖROK, RBI/Raiffeisen RESEARCH

# Angebot und Nachfrage:

Zunehmend in Einklang, Bauaktivität bleibt weiterhin hoch



\* Untere Bandbreite: Theoretische Nachfrage nach zusätzliche Wohneinheiten basierend auf demografischer Entwicklungen  
\*\* Obere Bandbreite: Untere Bandbreite + Nachfrage nach Wohneinheiten aus Bestandserneuerung  
\*\*\* Fertiggestellte Wohnungen 2013-2018: in Wien ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit; Fertigstellungen 2019-2020: eigene Schätzung  
Quelle: Statistik Austria, OeNB, RBI/Raiffeisen RESEARCH

# Prognose\*: Immobilienpreisindex Österreich

Fundamentales Bild bleibt positiv



\* Prognose mit oberer und unterer Bandbreite  
Quelle: BIS, Thomson Reuters, RBI/Raiffeisen RESEARCH

# Zugang Raiffeisen RESEARCH:

Kompetenzzentrum für Analyse von Wirtschaft und Finanzmärkten



Raiffeisen RESEARCH ist ein Bereich der **Raiffeisen Bank International AG**

Bereichsleiter: **Peter Brezinschek**

**Mehr als 40 Analysten in Wien und 40 Analysten** in 14 verschiedenen Ländern in CEE

Regionale Schwerpunkte: **Eurozone, Globale Märkte und CEE**

Analysen und Empfehlungen: **Wirtschaft, Währungen, Märkte & Asset Allocation**

**Besuchen Sie unser Portal**

**[www.raiffeisenresearch.com](http://www.raiffeisenresearch.com)**.

**Dort finden Sie die aktuellsten Berichte,  
Prognosen und Empfehlungen!**



**Kontakt: [raiffeisen.research@rbinternational.com](mailto:raiffeisen.research@rbinternational.com)**

## Warnhinweise

- Die Zahlenangaben zur Wertentwicklung beziehen sich auf die Vergangenheit. Die vergangene Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse und Entwicklungen eines Finanzinstruments, eines Finanzindex oder einer Wertpapierdienstleistung. Dies gilt insbesondere, falls das Finanzinstrument, der Finanzindex oder die Wertpapierdienstleistung seit weniger als 12 Monaten angeboten wird. Insbesondere ist dann dieser besonders kurze Vergleichszeitraum kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.
- Die Wertentwicklung eines Finanzinstruments, eines Finanzindex oder einer Wertpapierdienstleistung wird durch Provisionen, Gebühren und andere Entgelte reduziert, die von den individuellen Umständen des Investors abhängen.
- Infolge von Währungsschwankungen kann das Veranlagungsergebnis eines Finanzinstruments sowie einer Finanz- oder Wertpapierdienstleistung steigen oder fallen.
- Prognosen zu zukünftigen Entwicklungen beruhen auf reinen Schätzungen und Annahmen. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung kann von der Prognose abweichen. Prognosen sind daher kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse und Entwicklungen eines Finanzinstruments, eines Finanzindex oder einer Wertpapierdienstleistung.
- Die in dieser Publikation allfällig enthaltenen und als solche bezeichneten Informationen/Empfehlungen von Analysten aus Tochterbanken der RBI oder der Raiffeisen Centrobank AG („RCB“) werden unter der Verantwortung der RBI unverändert weitergegeben.
- Eine Darstellung der Konzepte und Methoden, die bei der Erstellung von Finanzanalysen angewendet werden, ist verfügbar unter: [www.raiffeisenresearch.com/concept\\_and\\_methods](http://www.raiffeisenresearch.com/concept_and_methods)
- Detaillierte Information zur Sensitivitätsanalyse (Verfahren zur Prüfung der Stabilität der in Zusammenhang mit Finanzanalysen unter Umständen getätigten Annahmen) sind unter folgendem Link zu finden: [www.raiffeisenresearch.com/sensitivity\\_analysis](http://www.raiffeisenresearch.com/sensitivity_analysis)
- Offenlegung von Umständen und Interessen, die die Objektivität der RBI gefährden könnten: [www.raiffeisenresearch.com/disclosuresobjectivity](http://www.raiffeisenresearch.com/disclosuresobjectivity)

Verteilung aller Empfehlungen für die dem Erstellungsdatum der Publikation vorhergehenden 12 Monate (Spalte A) sowie die Verteilung der Empfehlungen, in deren Zusammenhang in den letzten 12 Monaten Wertpapierdienstleistungen gemäß Anhang I Abschnitte A (Wertpapierdienstleistungen und Anlagefähigkeiten) und B (Nebendienstleistungen) der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates („Spezielle Dienstleistungen“) erbracht wurden (Spalte B).

Anlageempfehlung	Spalte A Basis: Alle Empfehlungen aller Finanzinstrumente (vorhergehende 12 Monate)	Spalte B Basis: Empfehlungen von Finanzinstrumenten aller Emittenten, für die in den letzten 12 Monaten „Spezielle Dienstleistungen“ erbracht wurden
Kauf-Empfehlungen	49,1 %	53,8 %
Halten-Empfehlungen	39,2 %	30,8 %
Verkaufs-Empfehlungen	11,7 %	15,4 %

Detaillierte Informationen zu Empfehlungen der dieser Publikation unmittelbar vorausgehenden 12 Monate zu Finanzinstrumenten und Emittenten (gem. Art. 4 (1) i) Delegierte Verordnung (EU) 2016/958 vom 9. März 2016) sind verfügbar unter: [https://raiffeisenresearch.com/web/rbi-research-portal/recommendation\\_history](https://raiffeisenresearch.com/web/rbi-research-portal/recommendation_history)

Für die Erstellung dieser Publikation verantwortlich: Raiffeisen Bank International AG („RBI“)

Die RBI ist ein Kreditinstitut gemäß § 1 Bankwesengesetz (BWG) mit dem Firmensitz Am Stadtpark 9, 1030 Wien, Österreich.

Raiffeisen RESEARCH ist eine Organisationseinheit der RBI.

Zuständige Aufsichtsbehörde: Als ein Kreditinstitut gemäß § 1 Bankwesengesetz (BWG) unterliegt die Raiffeisen Bank International AG („RBI“) der Aufsicht der Finanzmarktaufsicht (FMA) und der Oesterreichischen Nationalbank. Darüber hinaus unterliegt die RBI der behördlichen Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB), die diese innerhalb eines Einheitlichen Aufsichtsmechanismus (Single Supervisory Mechanism – SSM) wahrnimmt, der aus der EZB und den nationalen zuständigen Behörden besteht (Verordnung (EU) Nr. 1024/2013 des Rates – SSM-Verordnung). Verweise auf gesetzliche Normen beziehen sich auf solche der Republik Österreich, soweit nicht ausdrücklich anders angeführt.

Dieses Dokument dient zu Informationszwecken und darf nicht ohne Zustimmung der RBI vervielfältigt oder an andere Personen weiterverteilt werden. Dieses Dokument ist weder ein Angebot, noch eine Einladung zur Angebotsstellung, noch ein Prospekt im Sinne des KMG oder des Börsegesetzes oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes. Eine Anlageentscheidung hinsichtlich eines Finanzinstruments, eines Finanzproduktes oder einer Veranlagung (alle nachfolgend „Produkt“) hat auf Grundlage eines genehmigten und veröffentlichten Prospektes oder der vollständigen Dokumentation des entsprechenden Produkts zu erfolgen und nicht auf Grundlage dieses Dokuments.

Dieses Dokument ist keine persönliche Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten im Sinne des Wertpapieraufsichtsgesetzes. Weder dieses Dokument noch seine Bestandteile bilden die Grundlage irgendeines Vertrages oder einer Verpflichtung irgendeiner Art. Dieses Dokument stellt keinen Ersatz für die erforderliche Beratung in Bezug auf den Kauf oder Verkauf eines Finanzinstruments, eines Finanzproduktes oder einer Veranlagung dar. Eine individuelle anleger- und anlagegerechte Beratung in Bezug auf den Kauf oder Verkauf eines der genannten Produkte kann bei Ihrem Bankberater eingeholt werden.

Diese Analyse basiert auf grundsätzlich allgemein zugänglichen Informationen und nicht auf vertraulichen Informationen, die dem unmittelbaren Verfasser der Analyse ausschließlich aufgrund der Kundenbeziehung zu einer Person zugegangen sind.

Die RBI erachtet – außer anderwärtig in dieser Publikation ausdrücklich offengelegt – sämtliche Informationen als zuverlässig, macht jedoch keine Zusicherungen betreffend deren Genauigkeit und Vollständigkeit.

In Schwellenmärkten kann ein erhöhtes Abrechnungs- und Depotstellenrisiko bestehen als in Märkten mit einer etablierten Infrastruktur. Die Liquidität von Aktien/Finanzinstrumenten ist unter anderem von der Anzahl der Market Maker beeinflussbar. Beide Umstände können zu einem erhöhten Risiko hinsichtlich der Sicherheit einer unter Berücksichtigung der in diesem Dokument enthaltenen Informationen getätigten Investition führen.

Die Information dieser Publikation entspricht dem Stand zum Erstellungsdatum. Sie kann aufgrund künftiger Entwicklungen überholt sein, ohne dass die Publikation geändert wird. Sofern nicht ausdrücklich anders offengelegt ([www.raiffeisenresearch.com/special\\_compensation](http://www.raiffeisenresearch.com/special_compensation)), werden die von der RBI beschäftigten Analysten nicht für bestimmte Investment Banking-Transaktionen vergütet. Die Vergütung des Autors bzw. der Autoren dieses Berichtes basiert (unter anderem) auf der Gesamtrentabilität der RBI, die sich unter anderem aus den Einnahmen aus dem Investmentbanking und sonstigen Geschäften der RBI ergibt. Im Allgemeinen verbietet die RBI ihren Analysten und diesen Bericht erstattenden Personen den Erwerb von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten jeglicher Unternehmen, die von den Analysten abgedeckt werden, sofern der Erwerb nicht von der Compliance-Abteilung der RBI vorab genehmigt wurde.

Die RBI hat folgende organisatorische oder verwaltungstechnische Vereinbarungen – einschließlich Informationsschranken – zur Verhinderung oder Vermeidung von Interessenskonflikten im Zusammenhang mit Empfehlungen getroffen: Die RBI hat grundsätzlich verbindliche Vertraulichkeitsbereiche definiert. Diese sind typischerweise solche Einheiten von Kreditinstituten, die von anderen Einheiten durch organisatorische Maßnahmen hinsichtlich des Informationsaustausches abzugrenzen sind, weil dort ständig oder vorübergehend compliance-relevante Informationen anfallen können. Compliance-relevante Informationen dürfen einen Vertraulichkeitsbereich grundsätzlich nicht verlassen und sind im internen Geschäftsverkehr auch gegenüber anderen Einheiten streng vertraulich zu behandeln. Das gilt nicht für die im üblichen Geschäftsablauf betriebsnotwendige Weitergabe von Informationen. Diese beschränkt sich jedoch auf das unbedingt Erforderliche (Need-to-know-Prinzip). Werden compliance-relevante Informationen zwischen zwei Vertraulichkeitsbereichen ausgetauscht, darf das nur unter Einschaltung des Compliance Officers erfolgen.

SONDERREGELN FÜR DAS VEREINIGTE KÖNIGREICH GROSSBRITANNIEN UND NORDIRLAND (UK): Dieses Dokument stellt weder ein öffentliches Angebot im Sinne des Kapitalmarktgesetzes („KMG“) dar, noch einen Prospekt im Sinne des KMG oder des Börsengesetzes. Ferner beabsichtigt dieses Dokument nicht die Empfehlung des Kaufs oder Verkaufs von Wertpapieren oder anderen Anlageformen im Sinne des Wertpapieraufsichtsgesetzes. Dieses Dokument stellt keinen Ersatz für die erforderliche Beratung in Bezug auf den Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Anlagen dar. Für jegliche Beratung in Bezug auf den Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Anlagen können Sie sich gerne an Ihre RAIFFEISENBANK wenden. Diese Publikation wurde von der Raiffeisen Bank International AG („RBI“) zur Förderung ihres Anlagengeschäftes genehmigt oder herausgegeben. Die RBI London Branch wurde von der österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) ermächtigt und wird in eingeschränktem Maße von der Financial Conduct Authority („FCA“) reguliert. Details zum Ausmaß der Regulierung der Zweigniederlassung in London durch die FCA sind auf Anfrage erhältlich. Diese Veröffentlichung ist nicht für Investoren gedacht, die im Sinne der FCA-Regeln Endkunden sind, und darf daher nicht an sie verteilt werden. Weder die in diesem Dokument enthaltenen Informationen noch die darin geäußerten Meinungen stellen ein Angebot oder eine Aufforderung zu einem Angebot zum Kauf (oder Verkauf) von Anlagen dar und sind nicht derart auszulegen. Die RBI könnte eine Own Account Transaction (Transaktion in eigener Sache) im Sinne der FCA-Regeln in jede hierin erwähnte oder damit verbundene Anlage getätigt haben und als Folge einen Anteil oder eine Beteiligung an besagter Anlage halten. Die RBI könnte als Manager oder Co-Manager eines öffentlichen Angebots jedes in diesem Bericht erwähnten und/oder damit verbundenen Wertpapiers handeln oder gehandelt haben.

**SPEZIFISCHE BESCHRÄNKUNGEN FÜR DIE VEREINIGTEN STAATEN VON AMERIKA UND KANADA:** Dieses Dokument darf weder in die Vereinigten Staaten von Amerika oder nach Kanada oder in ihre jeweiligen Hoheitsgebiete oder Besitzungen übertragen oder darin verteilt werden, noch darf es an irgendeine US-amerikanische Person oder irgendeine Person mit Wohnsitz in Kanada verteilt werden, es sei denn, die Übermittlung erfolgt direkt durch die RB International Markets (USA) LLC, einen in den USA registrierten Broker-Dealer („RBIM“), und vorbehaltlich der nachstehenden Bedingungen.

**SPEZIFISCHE INFORMATIONEN FÜR DIE VEREINIGTEN STAATEN VON AMERIKA UND KANADA:** Dieses Research-Dokument ist ausschließlich für institutionelle Investoren bestimmt und unterliegt nicht allen Unabhängigkeits- und Offenlegungsstandards, die für die Erstellung von Research-Unterlagen für Kleinanleger/Privatanleger anwendbar sind. Dieser Bericht wurde Ihnen durch die RB International Markets (USA) LLC (abgekürzt „RBIM“) , einen in den US registrierten Broker-Dealer übermittelt, wurde jedoch von unserem nicht-US-amerikanischen Verbundunternehmen Raiffeisen Bank International AG („RBI“) erstellt. Jeder Auftrag zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren, die Gegenstand dieses Berichtes sind, müssen bei der RBIM platziert werden. Die RBIM ist unter folgender Adresse erreichbar: 1133 Avenue of the Americas, 16th Floor, New York, NY 10036, 212-600-2588. Dieses Dokument wurde außerhalb der Vereinigten Staaten von einem oder mehreren Analysten erstellt, für die möglicherweise nicht Vorschriften hinsichtlich der Erstellung von Berichten und der Unabhängigkeit von Forschungsanalysten galten, die mit jenen vergleichbar sind, die in den Vereinigten Staaten in Kraft sind. Der/die Analyst/en, der/die dieses Dokument erstellte/n, (i) sind nicht bei der Financial Industry Regulatory Authority (FINRA) in den Vereinigten Staaten als Research-Analysten registriert oder qualifiziert und (ii) dürfen keine assoziierten Personen der RBIM sein und unterliegen daher nicht den Vorschriften der FINRA, inklusive der Vorschriften bezüglich des Verhaltens oder der Unabhängigkeit von Research-Analysten.

Die in diesem Bericht enthaltenen Meinungen, Schätzungen und Prognosen sind nur zum Datum dieses Berichtes jene der RBI und können ohne Vorankündigung geändert werden. Die in diesem Bericht enthaltenen Informationen wurden von der RBI von als zuverlässig erachteten Quellen zusammengestellt, doch die RBI, ihre verbundenen Unternehmen oder irgendeine andere Person geben keinerlei ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung oder Gewährleistung bezüglich der Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit des Berichtes. Jene Wertpapiere, die nicht in den Vereinigten Staaten registriert sind, dürfen weder innerhalb der Vereinigten Staaten noch an eine US-amerikanische Person direkt oder indirekt angeboten oder verkauft werden (im Sinne der Regulation S des Securities Act of 1933, abgekürzt „Wertpapiergesetz“), es sei denn, es liegt eine Ausnahme gemäß des Wertpapiergesetzes vor. Dieser Bericht stellt weder ein Angebot zum Kauf oder Verkauf eines Wertpapiers im Sinne von Abschnitt 5 des Wertpapiergesetzes dar, noch bildet dieser Bericht oder irgendeine hierin enthaltene Information die Grundlage eines Vertrages oder einer Verpflichtung irgendeiner Art welcher in diesem Zusammenhang als zuverlässig erachtet werden kann. Dieser Bericht stellt lediglich allgemeine Informationen zur Verfügung. In Kanada darf er nur an Personen mit Wohnsitz in Kanada verteilt werden, die aufgrund ihrer Befreiung von der Prospektpflicht gemäß den im jeweiligen Territorium bzw. der jeweiligen Provinz geltenden wertpapierrechtlichen Bestimmungen berechtigt sind, Abschlüsse in Zusammenhang mit den hierin beschriebenen Wertpapieren zu tätigen.

## EU-VERORDNUNG NR. 833/2014 ÜBER RESTRIKTIVE MASSNAHMEN ANGESICHTS DER HANDLUNGEN RUSSLANDS, DIE DIE LAGE IN DER UKRAINE DESTABILISIEREN

Bitte beachten Sie, dass sich die Analysen und Empfehlungen nur auf Finanzinstrumente beziehen, die nicht von Sanktionen gemäß EU-Verordnung Nr. 833/2014 über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren, in der geltenden Fassung betroffen sind. Das sind Finanzinstrumente, die vor dem 1. August 2014 begeben wurden.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass der Erwerb von Finanzinstrumenten mit einer Laufzeit von über 30 Tagen, die nach dem 31. Juli 2014 begeben wurden, gemäß EU-Verordnung Nr. 833/2014 über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren, in der geltenden Fassung verboten ist. Zu solchen verbotenen Finanzinstrumenten wird nicht Stellung genommen.

HINWEIS FÜR DAS FÜRSTENTUM LIECHTENSTEIN: Die RICHTLINIE 2003/125/EG DER KOMMISSION vom 22. Dezember 2003 zur Durchführung der Richtlinie 2003/6/EG des Europäischen Parlaments und des Rates in Bezug auf die sachgerechte Darbietung von Anlageempfehlungen und die Offenlegung von Interessenkonflikten wurde im Fürstentum Liechtenstein durch die Finanzanalyse-Marktmisbrauchs-Verordnung in nationales Recht umgesetzt.

Sollte sich eine Bestimmung dieses Disclaimers unter dem jeweils anwendbaren Recht als rechtswidrig, unwirksam oder nicht durchsetzbar herausstellen, ist die betreffende Bestimmung, soweit sie von den übrigen Bestimmungen trennbar ist, so zu behandeln, als wäre sie nicht Bestandteil dieses Disclaimers; in keinem Fall berührt sie die Rechtmäßigkeit, Wirksamkeit oder Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen.

Informationen gemäß § 5 E-Commerce Gesetz

Raiffeisen Bank International AG

Firmensitz: Am Stadtpark 9, 1030 Wien

Postanschrift: 1010 Wien, Postfach 50; Telefon: +43-1-71707-0; Fax: + 43-1-71707- 1848

Firmenbuchnummer: FN 122119m beim Handelsgericht Wien

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: UID ATU 57531200

Österreichisches Datenverarbeitungsregister: Datenverarbeitungsregisternummer (DVR): 4002771

S.W.I.F.T.-Code: RZBA AT WW

Aufsichtsbehörden: Als ein Kreditinstitut gemäß § 1 Bankwesengesetz (BWG) unterliegt die Raiffeisen Bank International AG (RBI) der Aufsicht der Finanzmarktaufsicht (FMA) und der Oesterreichischen Nationalbank. Darüber hinaus unterliegt die RBI der behördlichen Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB), die diese innerhalb eines Einheitlichen Aufsichtsmechanismus (Single Supervisory Mechanism – SSM) wahrnimmt, der aus der EZB und den nationalen zuständigen Behörden besteht ([Verordnung \(EU\) Nr. 1024/2013 des Rates](#) – SSM-Verordnung). Verweise auf gesetzliche Normen beziehen sich auf solche der Republik Österreich, soweit nicht ausdrücklich anders angeführt.

Mitgliedschaft: Die Raiffeisen Bank International AG ist Mitglied der Wirtschaftskammer Österreich, Bundessparte Bank und Versicherung, Fachverband der Raiffeisenbanken.

Angaben nach dem österreichischen Mediengesetz

Herausgeber und Redaktion dieser Publikation: Raiffeisen Bank International AG, Am Stadtpark 9, A-1030 Wien

Medieninhaber dieser Publikation: Raiffeisen RESEARCH – Verein zur Verbreitung von volkswirtschaftlichen Analysen und Finanzmarktanalysen

Am Stadtpark 9, A-1030 Wien

## **Vorstand von Raiffeisen RESEARCH – Verein zur Verbreitung von volkswirtschaftlichen Analysen und Finanzmarktanalysen:**

Mag. Peter Brezinschek (Obmann), Mag. Helge Rechberger (Obmann-Stv.)

Raiffeisen RESEARCH – Verein zur Verbreitung von volkswirtschaftlichen Analysen und Finanzmarktanalysen ist als behördlich registrierter Verein konstituiert. Zweck und Tätigkeit des Vereins ist unter anderem die Verbreitung von Analysen, Daten, Prognosen und Berichten und ähnlichen Publikationen bezogen auf die österreichische und internationale Volkswirtschaft und den Finanzmarkt.

**Grundlegende inhaltliche Richtung dieser Publikation:** Analyse zu Volkswirtschaft, Zinsen und Währungen, Staatsanleihen und Unternehmensanleihen, Aktien sowie Rohstoffen mit den regionalen Schwerpunkten Eurozone sowie Zentral- und Osteuropa unter Berücksichtigung der globalen Märkte.

Die Analyse erfolgt unter Einsatz der unterschiedlichen Analyse-Ansätze: Fundamentaler Analyse, quantitativer Analyse und/oder technischer Analyse.

**Hersteller dieser Publikation:** Raiffeisen Bank International AG, Am Stadtpark 9, A-1030 Wien

**Editor: Casper Engelen, RBI WIEN;**

**Fertiggestellt: 06.10.2020, 08:30 Uhr MESZ / Erstmalige Weitergabe: 06.10.2020, 08:45 Uhr MESZ**

Raiffeisen  
Immobilien



# **Aktuelle Trends am Immobilienmarkt**

Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger & Mag. Nikolaus Lallitsch,  
Sprecher Raiffeisen Immobilien Österreich

06. Oktober 2020



## Wohnimmobilienmarkt Österreich

- Trotz Corona-Krise gute Nachfrage: +30% bei Anfragen im 1. HJ 2020
- Keine Preis-Einbrüche
- In regionalen Hotspots weiterhin Preiszuwächse möglich, z.B.
  - Speckgürtel-Lagen rund um Wien, Graz, Linz
  - Vorarlberg
  - Innsbruck
  - Salzburg Stadt & Flachgau
  - Salzkammergut, Kärntner Seen
  - entlang Süd- und Westbahn in NÖ



## Corona-Krise macht ländliche Lagen attraktiver

■ ja, trifft zu ■ nein, trifft nicht zu

- Drei Viertel der Österreicher haben das Gefühl, dass es sich während Corona besser am Land lebt.
- Auch die Wiener waren zu 55% dieser Ansicht.
- Je kleiner der Wohnort, desto größer die Überzeugung der Vorteile des Landes



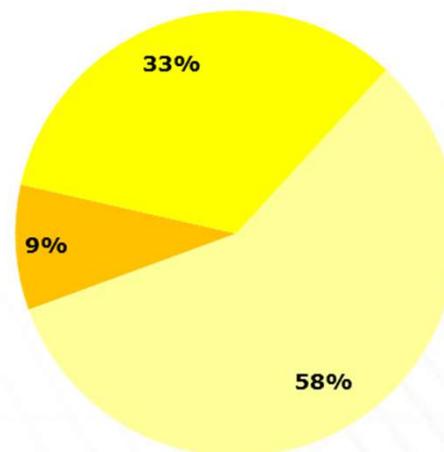
%-Werte, n=1000; Österr. Gallup-Institut, April 2020  
Haben Sie während der Corona-Krise das Gefühl (gehabt), es ist besser, in einem ländlichen Gebiet zu wohnen?



## Landleben ist für einige Städter eine Option

■ ja, sehr konkrete Pläne   ■ ja, aber noch keine konkreten Pläne   ■ nein

In der Gruppe der Städter, die das Landleben in der Krise vorteilhafter finden, haben zwar nur 9% bereits konkrete Pläne zu übersiedeln, jedoch geht der Gedanke weiteren 33% durch den Kopf.



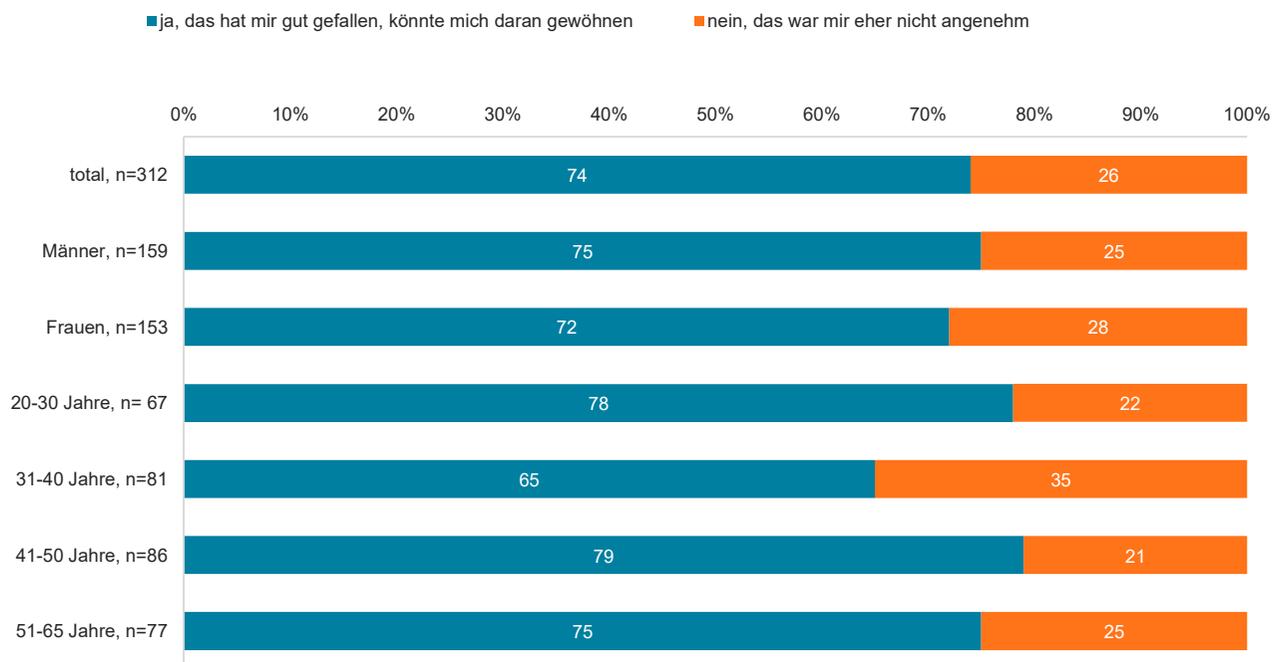
%-Werte, Österr. Gallup-Institut April 2020, Basis: n=237, wohnen in der Stadt und halten das Land in der Krise für vorteilhafter

Haben Sie Pläne gefasst, mittel- bis langfristig aufs Land zu übersiedeln?



## 74% wünschen sich Home-Office auch nach Corona

- Im April 2020 arbeiteten 45% der ÖsterreicherInnen im Home-Office
- Fast drei Viertel davon fanden Geschmack daran und würden dies gerne auch nach der Krise beibehalten, zumindest teilweise.
- Zwischen 30 und 40 Jahren war die Begeisterung etwas geringer (in dieser Altersgruppe leben häufiger Kleinkinder im Haushalt).

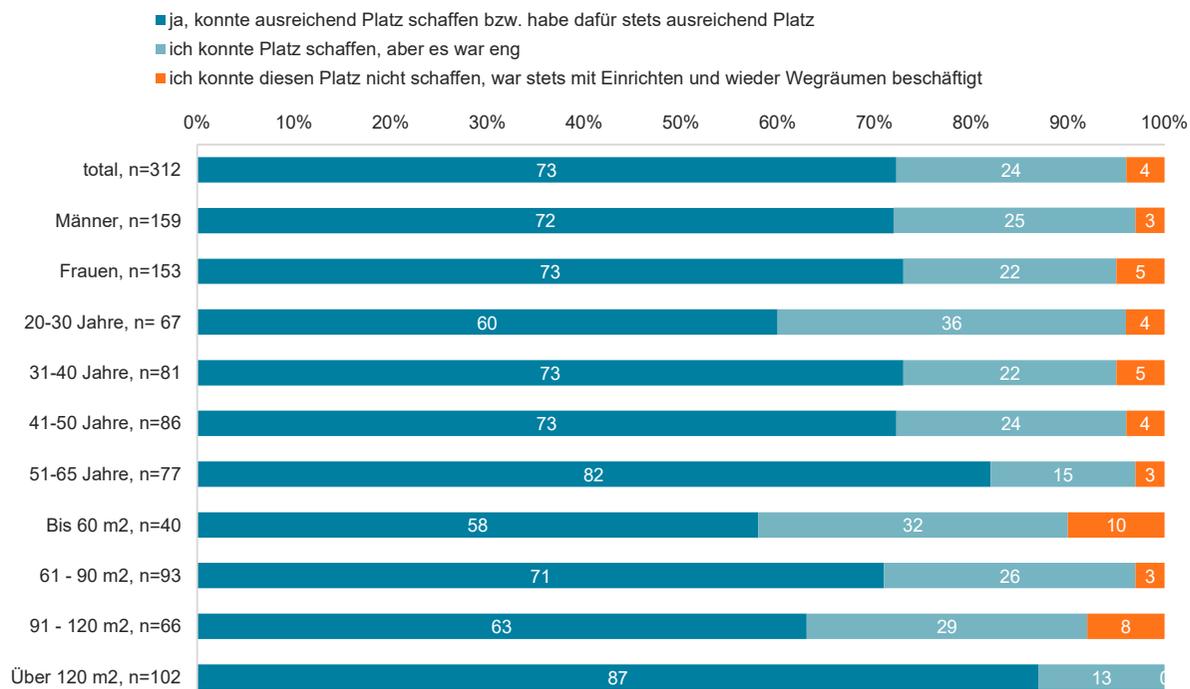


%-Werte, Österr. Gallup-Institut April 2020 Basis: n=312, üben Home-Office aus Möchten Sie auch nach der Corona-Krise gerne (öfter) zuhause arbeiten?



## Platzbedarf für Home-Office

- In kleineren Immobilien gab es beim Home-Office erwartungsgemäß häufiger Platzschwierigkeiten.



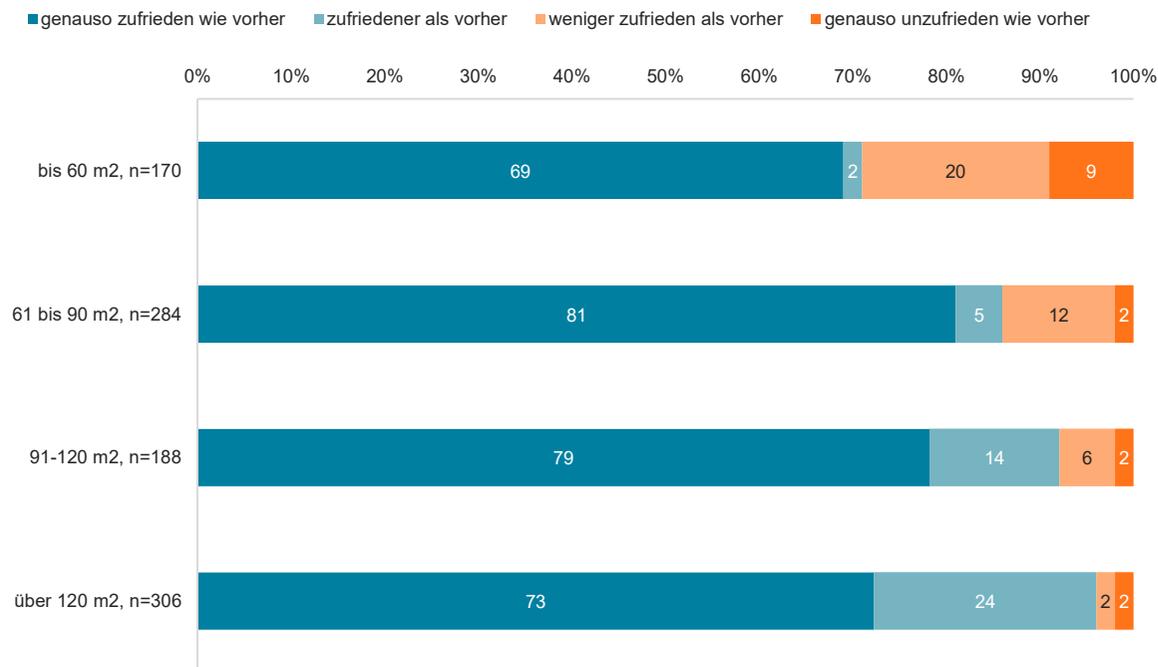
%-Werte, Österr. Gallup-Institut April 2020  
 Basis: n=312, üben Home-Office aus

Konnten Sie ausreichend Platz schaffen, um Ihrer Tätigkeit zuhause nachgehen zu können?



## Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße in der Corona-Krise

- Generell waren die Österreicher mit der Größe ihres Wohnraumes in der Corona-Krise mehrheitlich zufrieden.
- Nur 8% der Befragten sind weniger zufrieden als vorher. Nach Geschlecht zeigt sich dabei kein Unterschied.



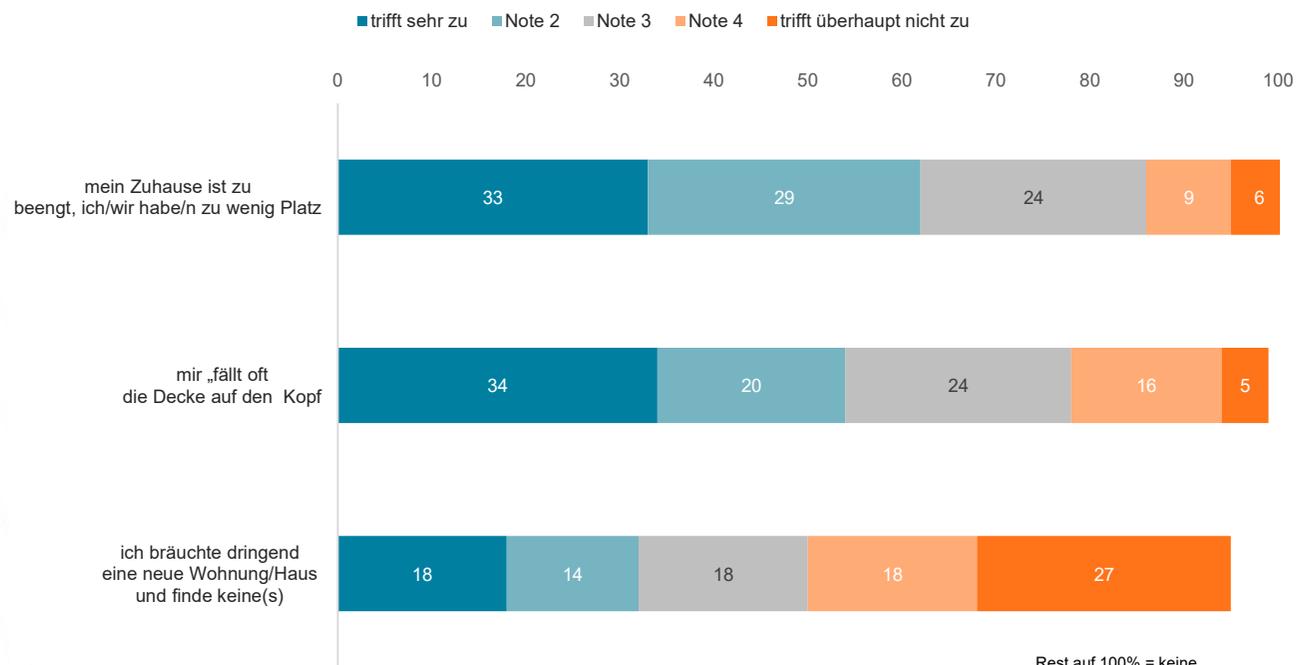
%-Werte, Österr. Gallup-  
Institut April 2020 n=1000

Wie zufrieden waren/sind Sie während der Corona-Krise mit der Größe Ihrer Immobilie?



# Ein Drittel der Unzufriedenen wünscht sich eine neue Immobilie

Die Unzufriedenen klagen über zu wenig Platz und geben an, dass „ihnen die Decke auf den Kopf fällt“.



%-Werte, Österr. Gallup-Institut April 2020, Basis: n=85, sind mit der Größe Ihrer Immobilie unzufrieden

Wie sehr treffen die folgenden Aussagen auf Sie persönlich zu?



## Nachfrage-Highlights: Gefragt sind...

- Wohnen im Grünen: Einfamilienhäuser mit Garten, Wohnungen mit Terrasse, Baugrundstücke
- Mehr Platz - für Home-Office, Homeschooling
- Ländliche Lagen mit guter Infrastruktur (Breitband-Internet, Schulen, Nahversorger...)



## Wer profitiert

- Speckgürtel
- Lagen der „2. Reihe“ , weil Entfernung zum Arbeitsplatz weniger wichtig wird
- (Bau)Grundstücke, auch zur Anlage
- Logistik-Immobilien

## Wer verliert

- Tendenziell: städtische Lagen
- Ländliche Gemeinden ohne passende Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Breitbandinternet...)
- Gastro, Tourismus, Handel
- Großraumbüros



## Immobilienmarkt: die Herausforderungen

- Angebotsverknappung bei gebrauchten Objekten: Wer nicht muss verkauft nicht
- Home-Office: Flexiblere Grundrisse im Wohnbau, Verkleinerung von Büro-Immobilien
- Finanznot ländlicher Gemeinden: Zuzug bedeutet Mehrausgaben für Infrastruktur
- Gefahr einer tiefergreifenden Wirtschaftskrise

Raiffeisen  
Immobilien



# **Aktuelle Trends am Immobilienmarkt**

Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger & Mag. Nikolaus Lallitsch,  
Sprecher Raiffeisen Immobilien Österreich

06. Oktober 2020