

Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, Raiffeisen Research und Raiffeisen Immobilien präsentieren Studie zum Wiener Wohnimmobilienmarkt während und nach der Pandemie.

Wohnimmobilien in Wien als verlässliche Krisenwährung

- **Wohneigentum in Österreich 2021 um durchschnittlich 11,8 % verteuert (2020: 7,0%); 2022 fortgesetzte Preissteigerung erwartet**
- **Inflationsgetriebene Nachfrage nach Immobilien wird 2022 weiter steigen**
- **„Wien-Aufschlag“: Die Preise von Wohneigentum in der Bundeshauptstadt stiegen im Vorjahr um 10,8 % (2020: 6,7 %)**
- **„Wien ist nicht gleich Wien“: durchschnittlicher Preisanstieg vom Bezirk abhängig; 2021 in Favoriten um ca. 18 %, in der Josefstadt nur ca. 4 %**
- **Preisgefälle bleibt beträchtlich: In Favoriten wurde pro Quadratmeter trotzdem nur etwa halb so viel verlangt wie in der Josefstadt**
- **+7,5 %: RLB NÖ-Wien verzeichnete 2021 eine steigende Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen. Im ersten Quartal 2022 stieg das Kreditvolumen um +2,8 % (im Vergleich zum Stand 31.12.2021)**
- **Verschärfung der Kreditvergabestandards Mitte 2022 fix, Zinswende erwartet**
- **Ausblick eingetrübt: ab 2023 deutlich niedrigere Gangart in der Preisentwicklung erwartet**

Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, Raiffeisen Research und Raiffeisen Immobilien analysierten gemeinsam den heimischen Immobilienmarkt – der Fokus der aktuellen Studie liegt auf Wien. Generaldirektor-Stellvertreter Reinhard Karl, Kommerzkundenvorstand der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien, Peter Brezinschek, Chefanalyst von Raiffeisen Research, Matthias Reith, Senior Ökonom von Raiffeisen Research, sowie Peter Weinberger, Geschäftsführer von Raiffeisen Immobilien, präsentierten heute im Rahmen eines Pressegesprächs die Ergebnisse.

RLB NÖ-Wien: 7,5 % mehr Immobilienfinanzierungen

Immobilien wird in wirtschaftlich oder politisch turbulenten Phasen eine

besondere Wertstabilität zugeschrieben. Die COVID-19-Pandemie, der Ukraine-Krieg und die aktuell extrem großen geopolitischen Spannungen haben den Kauf von Wohnimmobilien bei den Menschen wieder verstärkt in den Fokus ihrer Anlage- und Vorsorgeplanung gerückt.

„Sicheres Betongold“ steht hoch im Kurs: „Die RLB NÖ-Wien hat 2021 ein sehr großes Interesse an Immobilienfinanzierungen verzeichnet, das Finanzierungsvolumen stieg im Vergleich zu 2020 um 7,5 Prozent“, berichtet Generaldirektor-Stellvertreter Reinhard Karl, Kommerzkundenvorstand der Raiffeisenlandesbank NÖ-Wien. Die Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen ist auch im ersten Quartal 2022 stark geblieben. Bis Ende März 2022 stieg das Kreditvolumen erneut um weitere 2,8 % im Vergleich zum 31. Dezember 2021.

Vorgezogene Immobilienkäufe aufgrund der ab Jahresmitte 2022 verbindlichen Kriterien zur nachhaltigen Kreditvergabe (z.B. Eigenmittelanteil von mindestens 20 %) ortet Karl aufgrund der Kreditentwicklung in der RLB NÖ-Wien nur in überschaubarem Ausmaß: „Die neuen FMA-Vorgaben wie etwa 20 Prozent Eigenmittelanteil und ein maximal 40-prozentiger Anteil der Kreditrate am verfügbaren Gesamteinkommen sind für uns und unsere Kundinnen und Kunden nicht neu. Darauf haben wir schon in der Vergangenheit sehr genau geachtet, genauso wie auf die Leistbarkeit der Raten und auf vernünftige Laufzeiten. Wir empfehlen Kundinnen und Kunden seit jeher Eigenmittel in der Höhe von zumindest 20 Prozent bzw. entsprechende Ersatzsicherheiten.“

Zum Thema Leistbarkeit ergänzt Karl weiter: „In der Eurozone zeichnet sich eine Zinswende ab, deshalb sind Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer mit Fixzinsfinanzierungen gut beraten. Wir bieten diese mit Laufzeiten bis zu 30 Jahre an – damit sind Planbarkeit und Sicherheit gegeben, weil man immer – selbst im Falle einer Zinserhöhung – genau weiß, wie hoch die monatliche Belastung ausfällt.“

Raiffeisen RESEARCH: Der Wiener Wohnimmobilienmarkt

Zwar schickte die Pandemie die Konjunktur auf eine Achterbahnfahrt, für den österreichischen Wohnimmobilienmarkt ging es durch Corona hingegen noch steiler bergauf. Das zweite Jahr der Pandemie stand dabei dem ersten im Hinblick auf das

Preiswachstum in nichts nach, ganz im Gegenteil. So verteuerte sich Wohneigentum im Gesamtjahr 2021 österreichweit um 11,8 % und folglich um mehr als 2020 (+7,0 %). Nun rückt die Pandemie jedoch in den Hintergrund, der Ukraine-Krieg sowie die höchste Inflation seit mehr als 40 Jahren sind zu den bestimmenden Themen geworden.

„Teuerung frisst Wachstum! Die extremen Preissteigerungen bei Energie/Rohstoffen und Vorprodukten machen manche Industrieproduzenten unrentabel. Dazu kommt der Kaufkraftverlust der privaten Haushalte“, so Peter Brezinschek, Chefanalyst von Raiffeisen Research. Hohe Inflation und hohe Unsicherheit – läutet diese Kombination den Anfang vom Ende des mittlerweile 17 Jahre andauernden Zyklus auf dem österreichischen Immobilienmarkt ein? Die Vergangenheit hat gezeigt: Egal ob Finanz-, Schuldenkrise oder Brexit; Krisenzeiten brachten zwar die Aktienmärkte ins Schlingern, ließen jedoch den österreichischen Immobilienmarkt immer einen Gang höher schalten. Es zeichnet sich ab, dass auch der Krieg in der Ukraine diesen Effekt auf den heimischen Wohnimmobilienmarkt hat.

Mit Blick auf die Inflation gilt: Wohnimmobilien waren in den letzten Jahrzehnten global betrachtet Inflationsgewinner, allerdings hängt das Ausmaß des realen Preisanstiegs maßgeblich von der Höhe der Inflation ab. Denn bei zweistelligen Inflationsraten bot das „Betongold“ lediglich scheinbare Wertstabilität und nur einen partiellen Schutz vor Inflation.

„Die Dosis macht das Gift“, fasst Matthias Reith, Senior Ökonom für die österreichische Volkswirtschaft und den Immobilienmarkt bei Raiffeisen Research, das Zusammenspiel von Inflation und Immobilien zusammen. Das aktuelle Inflationsumfeld in Österreich (Inflationsprognose 2022: 6,5 %) und in der Eurozone ist dabei genau jenes, das Wohnimmobilien historisch und weltweit betrachtet den höchsten realen Preiszuwachs beschert hat. Auch vor dem Hintergrund der inflations- und sicherheitsgetriebenen Nachfrage sollte 2022 daher ein weiteres Jahr spürbarer Preiszuwächse auf dem österreichischen Immobilienmarkt werden, Raiffeisen Research rechnet mit einem österreichweiten Preisplus von etwa 8 %. Allerdings darf

das nicht darüber hinwegtäuschen, dass das zweite Halbjahr wohl weniger dynamisch verlaufen dürfte als das Erste. 2022 könnte somit ein „zweigeteiltes“ Jahr für den Immobilienmarkt werden. Denn die zur Jahresmitte bevorstehenden regulatorischen Verschärfungen sowie der Zinsanstieg sollten das weitere Preiswachstum in der zweiten Jahreshälfte und darüber hinaus spürbar bremsen. „Der Rückenwind lässt nach, was mittel- bis längerfristig gegen ein ungebremstes ‚weiter so‘ auf dem österreichischen Immobilienmarkt spricht. Gleichzeitig gilt aber: Ein Sturzflug zeichnet sich nicht ab“, fasst Reith den Ausblick zusammen.

Der Wiener Immobilienmarkt hatte mit Blick auf die Preisentwicklung in den letzten Jahren gegenüber dem restlichen Bundesgebiet knapp das Nachsehen. Aber die Zeit des deutlichen inner-österreichischen Aufholprozesses ist trotzdem schon länger vorbei. Die preisliche Aufholjagd der Bundesländer ist daher auch keine „Nebenwirkung“ der Pandemie, sondern vielmehr die Fortsetzung eines schon zuvor bestandenen Trends in stark abgeschwächter Form.

Der „Wien-Aufschlag“ ist somit gekommen, um zu bleiben. Dass sich die Bewertung des Wiener Marktes nicht losgelöst vom übrigen Bundesgebiet bzw. anderen Hotspots vollzieht, zeigt der Renditevergleich. Zwar hat sich der allgemeine Trend rückläufiger Mietrenditen auch 2021 fortgesetzt. Der Wiener Markt stellt damit aber lediglich die Regel und nicht die Ausnahme dar.

Preisentwicklung: Wien ist nicht gleich Wien

Die Preisunterschiede zwischen den Wiener Bezirken sind markant, auch wenn diese in den letzten Jahren eher kleiner als größer geworden sind. Das preisliche Gefälle ist es denn auch, das maßgeblich die zu erzielenden Mietrenditen bestimmt. Es gilt also: Je höher der Quadratmeterpreis, desto geringer die Mietrendite. Die rege Bautätigkeit in Wien hat dazu geführt, dass in Wien seit 2018 jährlich etwa 5000 Wohneinheiten mehr auf den Markt kommen, als allein aufgrund der fundamentalen Nachfrage notwendig wäre. Von einem Überangebot kann aber (noch) keine Rede sein. Denn nach vielen Jahren, in denen der Neubau nicht mit den demografischen Notwendigkeiten Schritt halten konnte, wird weiterhin lediglich der aufgestaute Nachfrageüberschuss abgebaut.

Raiffeisen Immobilien: Vorsorge- bzw. Anlagewohnungen in Wien unvermindert stark nachgefragt.

Bei Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien/Burgenland, der Immobilienmakler-Organisation der Raiffeisenbankengruppe in Ostösterreich, verzeichnet man in Wien nach wie vor eine starke Nachfrage nach Immobilien zu Veranlagungszecken. Gefragt sind hier kleinere Eigentumswohnungen von ca. 45 bis 65 m² mit kompakten Grundrissen. Wichtig für die Vermietbarkeit sind Freiflächen wie Balkone, Loggien oder Terrassen sowie eine verkehrsgünstige Lage, idealerweise in U-Bahn-Nähe. „Trotz steigender Immobilienpreise – und damit sinkender Renditen – sind Vorsorge- bzw. Anlagewohnungen in Wien unvermindert stark nachgefragt. Denn den Anlegern geht es weniger um Renditemaximierung als um einen sicheren Hafen für ihr Kapital.“, berichtet Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger, Geschäftsführer von Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien/Burgenland. Diese Entwicklung wird durch die steigende Inflation und die Verunsicherung in Folge des Ukraine-Krieges noch verstärkt. „Grundbuch statt Spargbuch“ ist vor allem in Krisenzeiten attraktiv.“, ist Weinberger überzeugt. „Wir rechnen für 2022 mit weiterhin reger Nachfrage nach Wohnimmobilien in Wien. Ein Ende des Preisanstieges ist daher auch aus unserer Sicht vorerst nicht zu erwarten.“

Homeoffice braucht mehr Platz

Eigennutzer fragen derzeit auch in Wien verstärkt größere Wohnungen mit drei bis vier Zimmern nach. Dabei stehen Freiflächen ganz oben auf der Wunschliste der Interessenten, ebenso wie Platz für Homeoffice bzw. Home-Schooling. An diesem Nachfragetrend dürfte sich auch nach Ende der Corona-Pandemie nichts ändern. Laut einer aktuellen Umfrage im Auftrag von Raiffeisen Immobilien vom März 2022¹ wünschen sich drei Viertel der Österreicher mit Homeoffice-Erfahrung die Möglichkeit auch nach Pandemie-Ende weiterhin – zumindest teilweise – von zu Hause zu arbeiten. Weinberger: „Homeoffice bedeutet für den Wohnbau in Zukunft eine verstärkte Nachfrage nach tendenziell größeren Einheiten mit mehr Platz, etwa für ein Arbeitszimmer. Gleichzeitig begrenzen die steigenden Immobilienpreise die

¹ Österr. Gallup Institut, Computer Assisted Web Interviews, repräsentativ für die österreichische Bevölkerung von 20-65, 02/03 2022, N = 1000, n= 312

Leistbarkeit. Kreative Lösungen sind daher das Gebot der Stunde, wie etwa multifunktionale Grundrisse und flexibel nutzbare Möbel.“ Im Trend sind daher z.B. Wohn-Schlafzimmer oder Schlaf-Arbeitsräume.

Die Detailergebnisse des „Wohnimmobilienreports Wien 2021“ finden Sie auf der Website der Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien www.raiffeisenbank.at

Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG

Die Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG (RLB NÖ-Wien) ist eine moderne Regional- und Kommerzbank im Osten Österreichs und das Spitzeninstitut der 46 niederösterreichischen Raiffeisenbanken. Ihr Fokus liegt auf dem Aufbau und Erhalt langfristiger und nachhaltiger Kundenbeziehungen. Die RLB NÖ-Wien ist als „Raiffeisen Wien. Meine Stadtbank.“ in der Bundeshauptstadt erfolgreich. Die lokal tätigen selbstständigen Raiffeisenbanken sind die führende Bankengruppe in Niederösterreich.

Raiffeisen Research

Raiffeisen Research ist der etablierte Research-Provider für den Raiffeisen Sektor Österreich. Das Research Team analysiert sowohl die Eurozone als auch die Volkswirtschaft Österreich sowie alle internationalen und am Kapitalmarkt relevanten Themen wie Notenbanken, Benchmarkzinsen oder Währungen. Zudem werden zirka 100 internationale/westeuropäische Aktien-Einzeltitel für den österreichischen Raiffeisensektor analysiert. Im institutionellen Aktiengeschäft sind es rund 100 Titel aus Österreich und Zentral- und Osteuropa (CEE). Darüber hinaus wurde in den letzten Jahren ein Immobilien-Research Österreich (inkl. der Bundesländer) etabliert. Zum Analysespektrum von Raiffeisen Research gehört auch die gemeinsame Analyse der Gesamtregion CEE bzw. der Märkte der Raiffeisen Bank International mit den Analystenkollegen vor Ort in 13 CEE-Ländern. Raiffeisen Research fungiert als erster Ansprechpartner österreichischer, deutschsprachiger und internationaler Medien bei Österreich- und CEE-Themen.

Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien/Burgenland

Die Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H. (RIV) ist Teil des Unternehmensverbundes der Raiffeisenbankengruppe Niederösterreich-Wien und Burgenland und als Immobilienmakler-Organisation der Gruppe für Niederösterreich, Wien und das Burgenland zuständig. Sie bietet umfassenden Service in allen Fragen rund um Immobilien – von der Objektsuche über Verkauf/Vermietung bis zu Bewertungsgutachten und Investment-immobilien. 2021 wickelten die 63 Mitarbeiter rund 1.400 Immobilientransaktionen ab. Der

Wert der dabei vermittelten Immobilien betrug über 160 Mio. Euro. Unter der Dachmarke Raiffeisen Immobilien arbeitet die RIV eng mit den Raiffeisen-Maklergesellschaften aus den anderen Bundesländern zusammen und ist somit Teil des erfolgreichsten Immobilienmakler-Verbundes Österreichs: 298 Mitarbeiter, davon rund 170 Makler und Bewerter, sind an 96 Standorten in ganz Österreich für Raiffeisen Immobilien Österreich tätig.

Rückfragen & Kontakt:

Mag. Michaela Haber

Leiterin Konzernkommunikation, Pressesprecherin

Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien

Tel.: 01-21136-2421

E-Mail: michaela.haber@rh.raiffeisen.at

Mag. FH Katharina Wallner

Konzernkommunikation, Pressesprecherin Stv.

Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien

Tel.: 05-1700-93005

E-Mail: katharina.wallner@raiffeisenbank.at