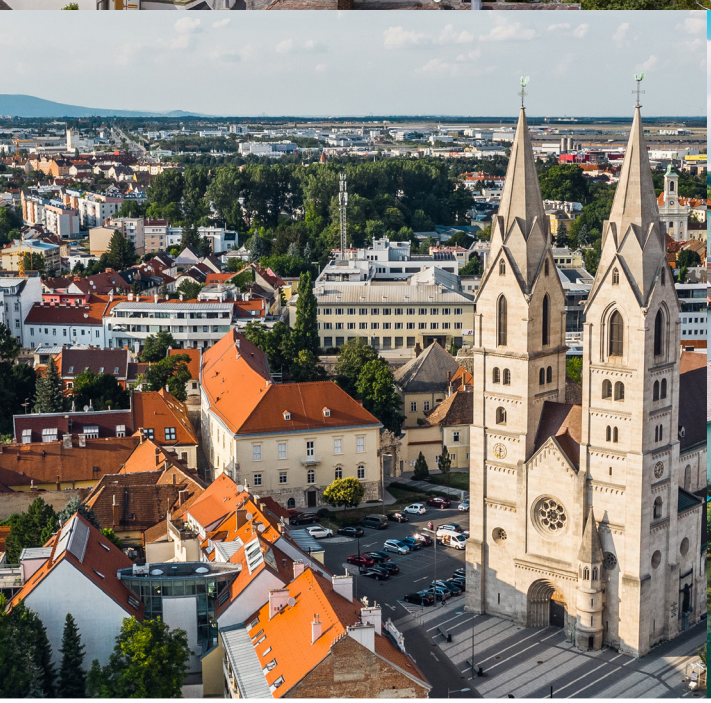
IMMOBILIEN SPEZIAL ÖSTERREICH
NIEDERÖSTERREICH WOHNUNGSMARKT

Juli 2021



- Österreich: Divergenz & Balkonprämie im Jahr 2020
- Niederösterreich: Preislicher Aufholprozess
- Demografie: Profiteur innerösterreichischen Zuzugs
- Leistbarkeit: Weniger angespannt als andernorts

Raiffeisen RESEARCH

Finanzanalysten, RBI Wien

Matthias Reith, CIIA
matthias.reith@rbinternational.com

Peter Brezinschek
peter.brezinschek@rbinternational.com

Casper Engelen
casper.engelen@rbinternational.com

Editoren, RBI Wien

Matthias Reith, CIIA
matthias.reith@rbinternational.com

Peter Brezinschek
peter.brezinschek@rbinternational.com

Inhalt

1. Rückblick: Wohnimmobilienmarkt im Corona-Jahr 2020 – Divergenz & Balkonprämie 3

2. Ausblick: Preislicher Steigflug setzt sich 2021 unvermindert fort, Luft wird aber dünner 5

3. Konjunktur Niederösterreich: „Unauffälligkeit" als Plus im Corona-Jahr 2020 7

4. Demografie: Niederösterreich Profiteur innerösterreichischer Wanderung 10

5. Bautätigkeit: Realismus hält den Markt im Gleichgewicht 14

6. Expertenkommentar 16

7. Immobilienmarkt Niederösterreich: Großes Land, großes Gefälle 19

8. Gebäudebestand: Niederösterreich, Land der großen Wohnungen 23

9. Leistbarkeit: „Erschwingliches" Niederösterreich, aber große regionale Unterschiede 25

10. Infrastruktur-Investitionen: Motor der regionalen Konvergenz? 28

11. Fazit 33

Risikohinweise und Aufklärungen 35

Disclaimer 36

Impressum 37

Coverbilder Quellenangaben:
Bild oben: Medienservice St. Pölten, Arman Kalteis und Josef Vorlaufer
Übrige Bilder: stock.adobe.com

1. Rückblick: Wohnimmobilienmarkt im Corona-Jahr 2020 – Divergenz & Balkonprämie

Fortgesetzte Divergenz auf Bundesländerebene

Mit Blick auf die Preisentwicklung der letzten Jahre innerhalb Österreichs kann festgehalten werden: Ohnehin schon teures wurde schneller noch teurer. Heißt: die preislichen Hotspots in Österreich verzeichneten in den letzten Jahren stärkere Preiszuwächse als die preislichen Nachzügler. **„Divergenz statt Konvergenz"** war also das Motto, und diesbezüglich wurde **im Corona-Jahr 2020** eine gewisse Kontinuität gewahrt. Denn auch 2020 ist die preisliche Schere zwischen den Bundesländern größer geworden, was vor allem mit Blick auf Einfamilienhäuser gilt. Die größten Preiszuwächse verzeichneten Tirol (+14,7 %, EUR 3.333/m²) sowie Vorarlberg (+9,6 %, EUR 4.018/m²) und damit die ohnehin schon „teuren Pflaster". Dagegen blieben die preiswerteren Bundesländer Burgenland (+4,9 %, EUR 924/m²), Kärnten (+4,6 %, EUR 1.569/m²) und die Steiermark (+1,3 %, EUR 1.390/m²) in ihrer Preisentwicklung deutlich zurück. Zu den günstigeren Standorten zählt auch das Bundesland Niederösterreich, dennoch verteuerten sich Einfamilienhäuser mit +7,6 % (EUR 1.515/m²) etwas stärker als der Durchschnitt aller Bundesländer.

„Stadtflucht" durch Corona - konnte die „zweite Reihe" profitieren?

Immer wieder wurde seit Pandemiebeginn die These aufgestellt, die sogenannte „zweite Reihe" der Vorstädte könnte von den Covid-bedingten Lockdowns und dem (erzwungenen) Wechsel zum Home Office profitieren. Und in der Tat haben insbesondere ländliche Gebiete vom Pandemiejahr profitiert. Obwohl man anmerken muss, dass in manchen Regionen der übermäßige Preisanstieg auch dadurch verursacht worden sein könnte, dass es möglicherweise nur wenige Transaktionen gab, lässt sich der **überdurchschnittliche Preisanstieg** von Häusern in etwas (aber nicht gänzlich) **abgelegenen Bezirken** nicht leugnen. Im Gegensatz zu früheren Jahren korrelieren diese Preissteigerungen nach unserer Analyse jedoch weder mit der Erschwinglichkeit noch mit der Erreichbarkeit (Fahrtzeit zum nächsten überregionalen Zentrum).

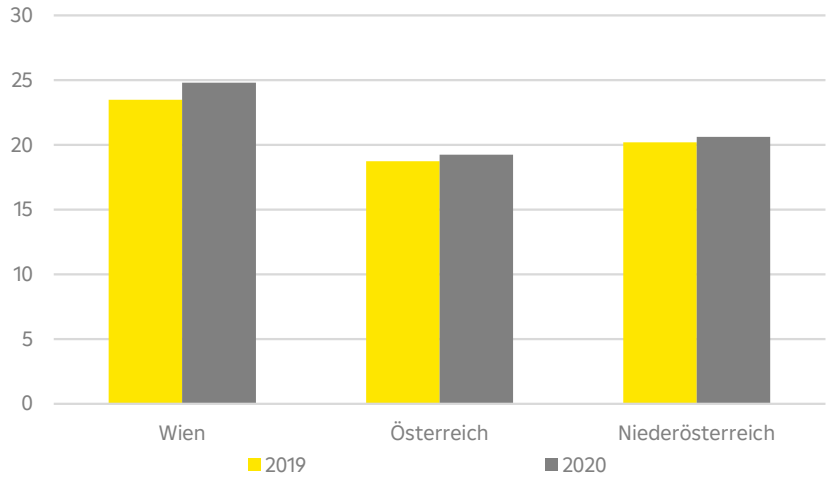
Alles in allem gilt: Immobilien, die zwischen 50 und 80 Minuten von einem überregionalen Zentrum entfernt sind, legten im Vorjahr einen etwas höheren Preisanstieg an den Tag (+12,1 % p.a.) als periphere Randlagen (>80 Min.: +7,8 % p.a.) oder der (erweiterte) Speckgürtel (<50 Min.: +10,8 % p.a.). Die „zweite Reihe" (nicht aber die dritte) ist somit der Krisengewinner auf dem österreichischen Wohnimmobilienmarkt. Einschränkend ist jedoch zu erwähnen, dass viele dieser Bezirke in der Vergangenheit eine höhere Volatilität aufgewiesen haben.

Corona-Trends: Wunsch nach größeren Wohnflächen und Außenflächen

Bereits im Frühjahr 2020 waren die Profiteure von Lockdown & Home Office schnell ausgemacht: Angesichts der Zeit, die zu Hause verbracht wurde, galten **größere Wohnungen** und **Wohnungen mit Außenbereichen,** Häuser im Allgemeinen sowie **Häuser mit größeren Grundstücken** im Speziellen als **Corona-Gewinner**. Die seit Ende Mai vorliegenden „harten" Daten bestätigen diese Hypothesen. So stieg im Durchschnitt über alle Bezirke und unabhängig vom Alter des Gebäudes der Preis einer Wohnung mit Außenflächen (Balkon, Terrasse) um rund 7,1 % von EUR 2.801/m² auf EUR 3.000/m². Demgegenüber verteuerten sich Wohnungen ohne Außenbereich „nur" um 6,7 % von EUR 2.359/m² auf EUR 2.516/m². Diese Diskrepanz war über alle Wohnungsgrößen hinweg ähnlich. Das bedeutet, dass Wohnungskäufer 2020 bereit

waren, bei Wohnungen mit Außenflächen EUR 485/m² mehr auf den Tisch zu legen als bei Wohnungen ohne Balkon oder Terrasse. Die „Balkonprämie" ist damit von 18,7 % im Jahr 2019 auf 19,3 % angestiegen. Der Aufschlag für Außenflächen bei ansonsten gleicher Wohnungsgröße (=Innenfläche) belief sich 2020 folglich auf knapp ein Fünftel. Zwar kann dies entweder bedeuten, dass Außenflächen gleicher Größe teurer oder aber dass Außenflächen insgesamt größer geworden sind. Beides ist jedoch als Ausdruck eines gestiegenen Bedürfnisses nach mehr „Freiraum" zu sehen. Wenig überraschend ist die **Balkonprämie** in Wien mit 24,8 % (2019: 23,5 %) oder EUR 1.032/m² deutlich größer als in Österreich insgesamt, da im urbanen Raum Außenflächen eine größere Bedeutung zukommt als im ländlichen Raum. Vor diesem Hintergrund ist auch die geringere Außenflächenprämie in Niederösterreich zu sehen, die sich zwar 2020 erhöhte, aber mit circa einem Fünftel in etwa auf dem gesamtösterreichischen Niveau liegt.

„Balkonprämie" von Wohnungen um rund 10 % gestiegen*



** Balkonprämie (Außenflächenprämie): Aufpreis pro m², den Wohnungen mit Außenflächen bei ansonsten gleicher Wohnungsgröße (=Innenfläche) gegenüber Wohnungen ohne Außenflächen aufweisen*
Quelle: Statistik Austria, Raiffeisen Research

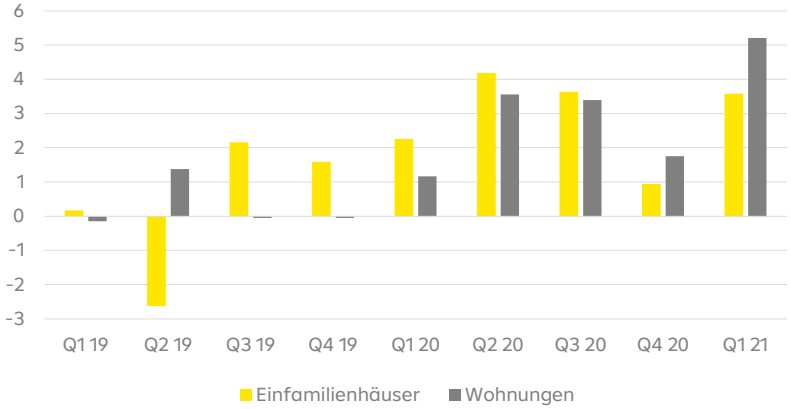
Im Hinblick auf die Wohnungsgröße offenbaren die Detaildaten eine **gestiegene Wertigkeit größerer Wohnungen.** So ist in Wien der Abschlag pro Quadratmeter, der sich aufgrund des abnehmenden Grenznutzens ergibt, für Wohnungen zwischen 71 und 85 Quadratmetern deutlich zurückgegangen. Wohnungen über 85 Quadratmeter haben sich laut der Preisdaten in ihrer relativen Attraktivität hingegen nicht verändert. Im restlichen Österreich ging der Abschlag auf den m²-Preis großer Wohnungen (>85m²) hingegen zurück. Das zeigt, dass auch hier, wo die Preise weniger durch die Erschwinglichkeit eingeschränkt sind, ein Trend zu größeren Wohnungen zu beobachten ist. Bei den Häuserpreisen (unabhängig von der Wohnfläche) ist der Aufschlag pro Quadratmeter für größere Grundstücksgrößen etwas zurückgegangen. Allerdings hat die gestiegene Nachfrage nach größeren Wohnflächen zu einem höheren Preiswachstum bei größeren Häusern geführt, sodass die Preise von Häusern mit mehr als 170 Quadratmetern Wohnfläche um 9,5 % gestiegen sind, jene von Häusern mit einer Größe zwischen 120-170 Quadratmetern um 7,3 % und jene kleinerer Häuser (<120m²) verteuerten sich nur um 6,0 %. Der im Frühjahr 2020 vorhergesagte überdurchschnittliche Preisanstieg von größeren Wohnungen, Häusern und Wohnungen mit Außenbereich hat sich somit alles in allem bewahrheitet. Weiterhin ist jedoch davon auszugehen, dass das Jahr **2020 keinen Trendwechsel** darstellt. Eine dauerhafte und vor allem signifikante Verschiebung der Wohnpräferenzen und Umkehrung des Urbanisierungstrends als „Langzeitfolge" der Pandemie erwarten wir folglich nicht.

2. Ausblick: Preislicher Steigflug setzt sich 2021 unverminder fort, Luft wird aber dünner

Die historische Rezession des Vorjahres ging auch am österreichischen wie europäischen Wohnimmobilienmarkt nicht spurlos vorüber. Doch anders als noch im Frühjahr 2020 teilweise befürchtet, läutete der konjunkturelle freie Fall des ersten Halbjahres nicht das Ende des gut 15 Jahre andauernden heimischen Immobilienzyklus ein. Vielmehr setzten die Preise von Wohnimmobilien nach einer etwas gemächlicheren Gangart im Jahr 2019 (+3,9 % p.a.) insbesondere im zweiten (+3,0 % p.q.) und dritten Quartal 2020 (+3,6 % p.q.) zu einem neuerlichen Sprint an. Im Gesamtjahr 2020 legten die Preise von Wohneigentum trotz oder vielmehr wegen der Pandemie um 7 % p.a. zu und damit um so viel wie zuletzt 2016 (+7,3 % p.a.). Der Wohnimmobilienmarkt wurde 2020 angesichts der pandemiebedingten Unsicherheit somit seinem Ruf als „sicheres Betongold" gerecht, das **Streben nach Sicherheit** war ein **maßgeblicher Treiber der Preisrally des Vorjahres.** Wohnraum abseits der Bundeshauptstadt (+7,5 % p.a.) verzeichnete dabei einen etwas größeren Preiszuwachs als die eigenen vier Wände in Wien (+6,7 % p.a.). Außerhalb Wiens waren es wiederum Einfamilienhäuser (+9,4 % p.a.), die sich stärker verteuerten als Wohnungen (+ 6,4 % p.a.). Während jedoch die Preise von Einfamilienhäusern bereits im Verlauf des Jahres 2019 eine gesteigerte Dynamik an den Tag gelegt haben, waren es 2020 insbesondere die zuvor preislich „unauffälligen" Wohnungen außerhalb der Bundeshauptstadt, die nun fast ebenso deutliche Preiszuwächse wie das Haus im Grünen verzeichneten. Dies kann als Indiz dafür gewertet werden, dass **auch im ländlicheren Raum Veranlagungsmotive zunehmend die Preisentwicklung beeinflussen.**

Eine Tendenz, die sich zu Beginn des Jahres 2021 fortgesetzt hat. Denn mit +5,2 % p.q.(!) in Q1 verteuerten sich Wohnungen außerhalb der Bundeshauptstadt um so viel wie zuletzt im ersten Quartal 2012, als die Eurokrise ihrem Höhepunkt entgegensteuerte (Juli 2012: „whatever it takes"). Insgesamt legten die Preise von Wohnimmobilien in Österreich zwischen Jänner und März um 3,9 % p.q. zu, was ebenfalls den höchsten Quartalsanstieg seit Q1 2012 markiert und die dynamischen Preisanstiege von Q2 und Q3 2020 in den Schatten stellt. Der etwas moderatere Preisanstieg des vierten Quartals 2020 (+1,3 % p.q.) hat sich somit nur als Verschnaufpause erwiesen. Trotz nachlassender Unsicherheit hielt der „Run" auf Wohnimmobilien also zumindest zu Jahresbeginn weiter an. Die Ausgangsbedingungen für das **Gesamtjahr 2021** haben sich angesichts des starken ersten Quartals damit maßgeblich verändert. Denn selbst bei bis Jahresende stagnierenden Preise würde sich Wohneigentum im Gesamtjahr um 7,5 % p.a. verteuern. Ein **Preiswachstum zumindest auf Vorjahresniveau erscheint** daher **realistisch,** weshalb wohl auch hier bis ins Jahr 2012 zurückgeblickt werden muss, um einen höheren Preisanstieg auszumachen (+12,4 % p.a.). Dennoch dürfte die unterjährige Dynamik im weiteren Verlauf des Jahres 2021 bereits geringer ausfallen als zu Jahresbeginn oder Mitte (Q2/Q3) 2020.

Wohnimmobilienpreise: Österreich ohne Wien*



** Wachstum in % ggü. Vorquartal, OeNB-Immobilienpreisindex*
Quelle: OeNB, Raiffeisen Research

Zwar gehen wir davon aus, dass auf dem Wohnimmobilienmarkt zumindest 2021 weiterhin hohe Nachfrage bei kaum erhöhtem Angebot gebrauchter Wohnungen (potenzielle Verkäufer verhalten sich abwartend) vorherrschen wird (Neubautätigkeit aber sehr wohl dynamisch). Eine Gemengelage, die für sich genommen und insbesondere in beliebten Lagen weiter steigende Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt erwarten lässt. Dies gilt auch vor dem Hintergrund des auf Sicht mehrerer Jahre wohl noch unterstützenden Zinsniveaus, auch wenn der zinsseitige Tiefpunkt bereits erreicht worden ist. Allerdings sprechen die **fundamentalen Einflussfaktoren** wie die gesunkene Leistbarkeit und nachlassender demografischer Rückenwind **mittelfristig für eine Beruhigung der Preisdynamik.** Für die Jahre ab 2022 rechnen wir folglich mit niedrigeren Zuwachsraten von im Mittel 3 % p.a. Preisanstiege, die gleichwohl aber weiterhin über der Inflation liegen dürften. Jedoch steigt mit zunehmendem Zeithorizont auch die Prognoseunsicherheit, potenzielle Risiken dürfen daher nicht außer Acht gelassen werden. So könnte die verminderte Erschwinglichkeit insbesondere in den bereits hochpreisigen Gebieten Österreichs das weitere Preiswachstum in stärkerem Maße beeinflussen. Mittelfristig könnte zudem eine spürbare Angebotsausweitung den Preisauftrieb verlangsamen. So wie in den Vorjahren ist auch aktuell eine rege Neubautätigkeit zu beobachten. Die dynamische Preisentwicklung insbesondere des Jahres 2020 dürfte die Neubautätigkeit dabei nochmals befeuern, auch wenn die aktuellen Lieferengpässe bei Baumaterialien kurzfristig für eine etwas langsamere Gangart sprechen. Ferner könnte eine Abschwächung des Preisanstiegs derzeit noch abwartende private Immobilienverkäufer zu einer Veräußerung bewegen, wodurch eine spürbare Erhöhung des Angebots in kurzer Zeit möglich ist. Ein sich abschwächender Preisanstieg könnte dadurch noch prononcierter ausfallen.

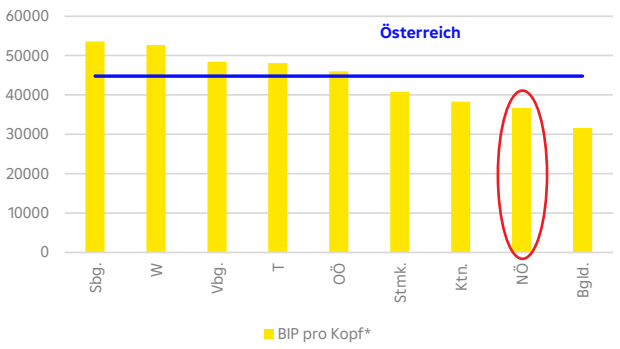
Zudem ist Anfang Juni die Hypothekarkreditvergabe stärker in den Fokus gerückt, die sich mit über 6 % p.a. zuletzt dynamisch zeigte. So hat die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) anlässlich der Präsentation ihres jüngsten Berichts zur Finanzmarktstabilität eine stärkere Einhaltung der Empfehlungen für die nachhaltige Hypothekarkreditvergabe eingemahnt. Die **OeNB könnte in Zukunft die Kreditvergabestandards verschärfen,** um die Entwicklung zunehmender Hypothekarkredite mit einem Eigenkapital unter 20 % und monatlicher Hypothekenzahlungen über 40 % des Nettoeinkommens des Kreditnehmers (gesetzlich bindend) einzudämmen. Zwar könnten derartige Maßnahmen die **Nachfrage** und damit das **Preiswachstum kurz- und mittelfristig erkennbar dämpfen,** würden damit aber gleichzeitig **die langfristige Stabilität des Marktes erhöhen** und folglich einer ungünstigen Entwicklung in Form einer ausgeprägten Preiskorrektur vorbeugen – die wir aber ohnedies nicht erwarten. Wir teilen die Einschätzung der OeNB, dass es Anzeichen einer fundamentalen Überbewertung am österreichischen Immobilienmarkt gibt, sehen angesichts der moderaten Überbewertung und insgesamt noch passabler Leistbarkeit aber kurz- und mittelfristig keine Korrekturrisiken.

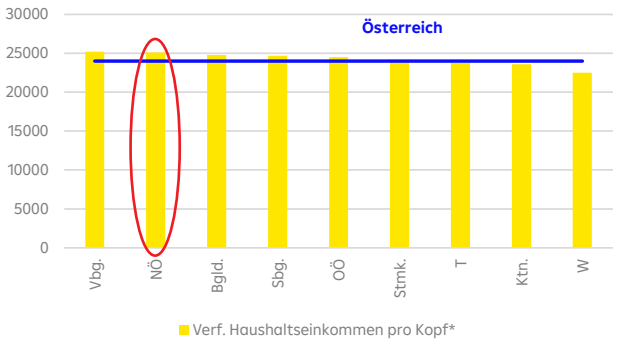
3. Konjunktur Niederösterreich: „Unauffälligkeit“ als Plus im Corona-Jahr 2020

Niederösterreich gehört aus wirtschaftlicher Sicht zu den unauffälligen Bundesländern. So hat es in Tirol und Salzburg nicht erst der Corona-Rezession bedurft, um die Abhängigkeit von der Tourismuswirtschaft vor Augen zu führen, während Oberösterreich oder die Steiermark auch jenseits der Grenzen des (Bundes-) Landes für ihren Industriefokus bekannt sind. **In Niederösterreich fehlt** dagegen eine **eindeutig zu benennende „Leitindustrie“.** So liegt der Industrieanteil mit 19 % exakt im österreichischen Mittelfeld, der gesamtwirtschaftliche Stellenwert der Hotellerie und Gastronomie (2019: 3,1 % der Bruttowertschöpfung) ist nirgendwo geringer. Etwas bedeutsamer als im gesamten Bundesgebiet sind Landwirtschaft und Bausektor. Eine wirkliche Spitzenstellung nimmt Niederösterreich dagegen im **Verkehrssektor** ein, was angesichts des südöstlich der Bundeshauptstadt gelegenen Großflughafens kaum verwundert. So erwirtschafteten Verkehrs- und Logistikunternehmen im Jahr vor der Pandemie immerhin 7,7 % der gesamten Wertschöpfung des Bundeslandes und damit mehr als doppelt so viel wie die Hotellerie- und Gastronomiebetriebe.

Dennoch kann die wirtschaftliche Struktur Niederösterreichs alles in allem als ausgewogen bezeichnet werden, der **Konjunktureinbruch im Jahr 2020** sollte **etwas geringer** ausgefallen sein **als in Österreich insgesamt** (reales BIP: -6,3 %, Bundesländerdaten liegen noch nicht vor). Während die Krise der Luftfahrt auch in Niederösterreich Spuren hinterlassen hat, fiel der Rückgang der Industrieproduktion im Vorjahr etwas geringer aus als im gesamten Bundesgebiet. Der Bausektor ist in Österreich vergleichsweise glimpflich durch das Jahr 2020 gekommen (Bauproduktion: -3,8 % p.a.), in Niederösterreich war das Minus mit 0,9 % p.a. nochmals kleiner. Geschlossene Hotels und Restaurants sollten nicht nur aufgrund der unterdurchschnittlichen Bedeutung, sondern auch wegen des nur vergleichsweise moderaten Rückgangs der Nächtigungszahlen in der „Lockdown freien“ Sommersaison (- 13,3 % ggü. Sommer 2019; Vbg. & T: -30 % p.a.) kein allzu großer Bremsklotz für die Regionalwirtschaft gewesen sein.

Wirtschaftsleistung & Haushaltseinkommen Spiegelbild von „Arbeiten in Wien, Wohnen in Niederösterreich“





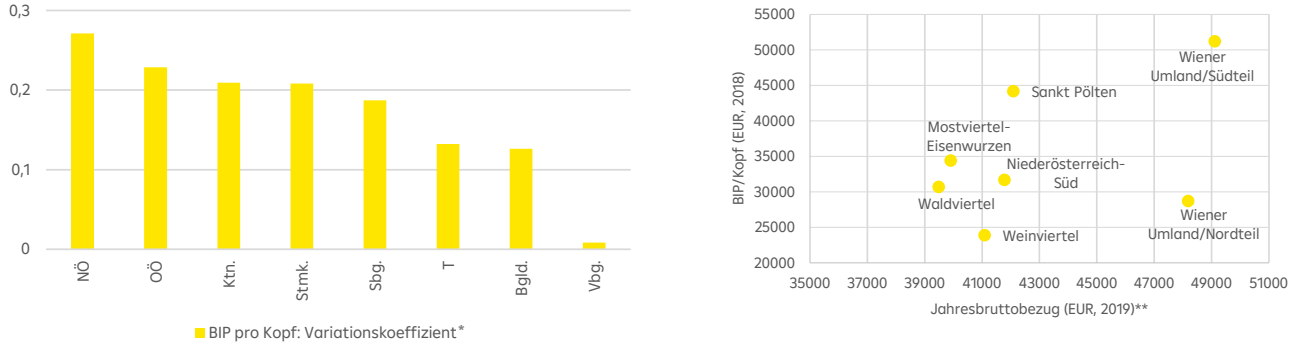
** in EUR, 2019*
Quelle: Statistik Austria, Raiffeisen Research

Niederösterreichs Konjunktur konnte sich im Corona-Jahr 2020 somit wohl besser behaupten als in anderen Bundesländern. Nicht jedoch so in den Jahren vor der Pandemie (2016-2019), als das flächenmäßig größte Bundesland in Sachen Wirtschaftswachstum an drittletzter Stelle rangierte, 2019 legte nur Kärntens Wirtschaft ein geringeres Tempo an den Tag. Dass das BIP pro Kopf in den entsprechenden Jahren nicht noch weiter hinter den Österreich-Schnitt zurückgefallen ist, kann auf das ebenfalls unterdurchschnittliche Bevölkerungswachstum zurückgeführt wer-

den. So verharrte die Wirtschaftsleistung pro Einwohner unterm Strich bei 82 % des österreichweiten Niveaus. Ein Wert, der traditionell nur vom Burgenland (71 %) unterschritten wird. Gänzlich anders hingegen das Bild, wenn das im Hinblick auf den Immobilienmarkt mindestens ebenso relevante **Haushaltseinkommen** betrachtet wird. Denn hier liegt **Niederösterreich nach Vorarlberg an zweiter Stelle.** Neben dem Steuer- und Sozialsystem, das inner-österreichische Wohlstandsunterschiede etwas ausgleicht, ist dafür in erster Linie die besondere Konstellation mit Wien inmitten des Bundeslandes verantwortlich. Denn „Arbeiten in Wien, Wohnen im (niederösterreichischen) Umland" erhöht die Wirtschaftsleistung in der Bundeshauptstadt, nicht jedoch in Niederösterreich. Beim Haushaltseinkommen, das nicht am Ort des Arbeitsplatzes, sondern am Wohnort des Arbeitnehmers registriert wird, verhält es sich hingegen genau umgekehrt. Allerdings stand dem hohen Einkommensniveau ein in den letzten Jahren unterdurchschnittlicher Einkommenszuwachs gegenüber. Zwar ist dies auch vor dem Hintergrund des Konvergenzprozesses zwischen den Bundesländern zu sehen. Denn die Einkommensniveaus innerhalb Österreichs gleichen sich tendenziell an, ganz im Gegensatz zu den Immobilienpreisen. Dennoch war der Anstieg der verfügbaren Haushaltseinkommen pro Kopf zwischen 2016 und 2019 mit +13 % auffallend schwach (Vbg.: +15 %).

Doch **Niederösterreich ist nicht gleich Niederösterreich.** Denn nirgendwo sonst in Österreich schwanken die Pro-Kopf Einkommen, aber auch die Wirtschaftskraft pro Einwohner derart stark wie im Nordosten der Republik. Das **Gefälle** des **BIP pro Kopf** ist dabei **Spiegelbild sehr unterschiedlicher Wirtschaftsstrukturen** der einzelnen Regionen. So dominieren südlich von Wien (höchstes BIP/Kopf) Dienstleistungsbetriebe, während im Wein- und Waldviertel (niedrigstes und drittniedrigstes BIP/Kopf) die öffentliche Verwaltung sowie das Erziehungs-, Bildungs- und Sozialwesen der Regionalwirtschaft ihren Stempel aufdrücken. Zudem steuern im Norden Niederösterreichs Land- und Forstwirtschaft so viel zur regionalen Wertschöpfung bei (5-6 %) wie sonst in keiner anderen NUTS 3 Region Österreichs. Die Einkommenssituation ist hingegen, wenig überraschend, stark von der Bundeshauptstadt geprägt. Vereinfacht gesagt gilt: **Je geringer die Entfernung zu Wien, desto höher die Einkommen.** So sind die Jahresbruttobezüge (gemäß Lohnsteuerstatistik) nördlich und südlich von Wien etwa 20 bis 25 % höher als im Waldviertel. Dass die Einkommenssituation in Pendeldistanz zur Bundeshauptstadt teilweise stark von den wirtschaftlichen Gegebenheiten vor Ort abweicht, zeigt der Blick auf die nördlich von Wien gelegenen NUTS 3 Region Wiener Umland/Nordteil. Denn während lediglich im Weinviertel pro Einwohner weniger erwirtschaftet wird (BIP/Kopf), reichen die Jahresbruttobezüge nahe an den diesbezüglichen Spitzenreiter – die Region Wiener Umland/Südteil – heran.

Wirtschaftsleistung & Einkommen: Hohes Gefälle innerhalb Niederösterreichs

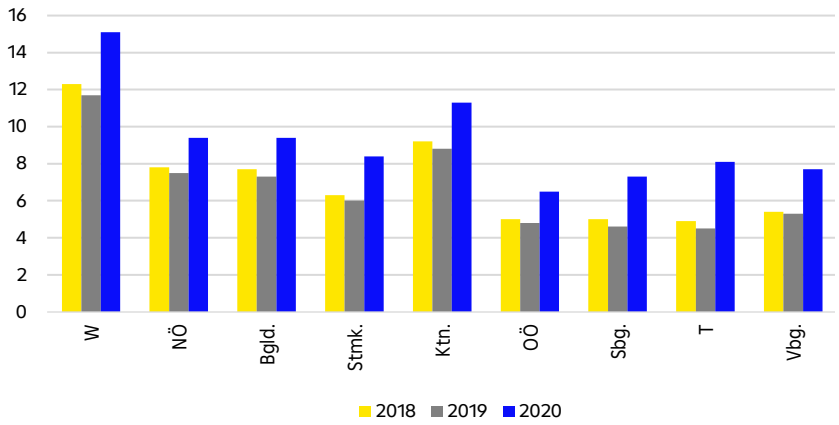


** Streuung (Variationskoeffizient) des BIP/Kopf (EUR, 2018) innerhalb der Bundesländer (NUTS 3 Ebene)*
*** gemäß Lohnsteuerstatistik*
Quelle: Statistik Austria, Raiffeisen Research

Trotz der beschriebenen Divergenz nördlich der Bundeshauptstadt gehen aber auch in Niederösterreich Wirtschaftskraft und Einkommen in der Regel Hand in Hand. Heißt: **Je höher das BIP/Kopf einer Region, desto besser auch die Einkommenssituation,** mit Blick auf das Wiener Umland im Norden gilt also „Ausnahmen bestätigen die Regel". So verdienen die Einwohner südlich der Bundeshauptstadt (NUTS 3 Region Wiener Umland/Südteil) nicht nur am meisten, sondern weisen auch die höchste Wirtschaftsleistung pro Kopf auf. Damit ist diese Region das unangefochtene wirtschaftliche Zentrum Niederösterreichs, wird dort doch mit knapp 30 % auch der weitaus größte Teil der gesamten Wertschöpfung des Bundeslandes erwirtschaftet – Tendenz steigend.

Analog zur konjunkturellen Entwicklung hinkte auch der **niederösterreichische Arbeitsmarkt** dem restlichen Bundesgebiet in den letzten Jahren bzw. vor der Pandemie etwas hinterher. Die Arbeitslosenquote war bis 2019 nach Wien und Kärnten und gleichauf mit dem Burgenland an dritter bzw. vierter Stelle, wobei dies auch vor dem Hintergrund des generellen „Ost-West Gefälles" innerhalb Österreichs zu sehen ist. Nicht anders das Bild beim Beschäftigungswachstum oder Stellenandrang (Anzahl der Arbeitslosen pro offener Stelle). Auch hier konnte Niederösterreich in den Jahren vor der Pandemie nicht mit dem Österreich-Durchschnitt mithalten.

Arbeitslosenquote (%): Geringerer „Corona-Anstieg" in Niederösterreich



Quelle: AMS, Raiffeisen Research

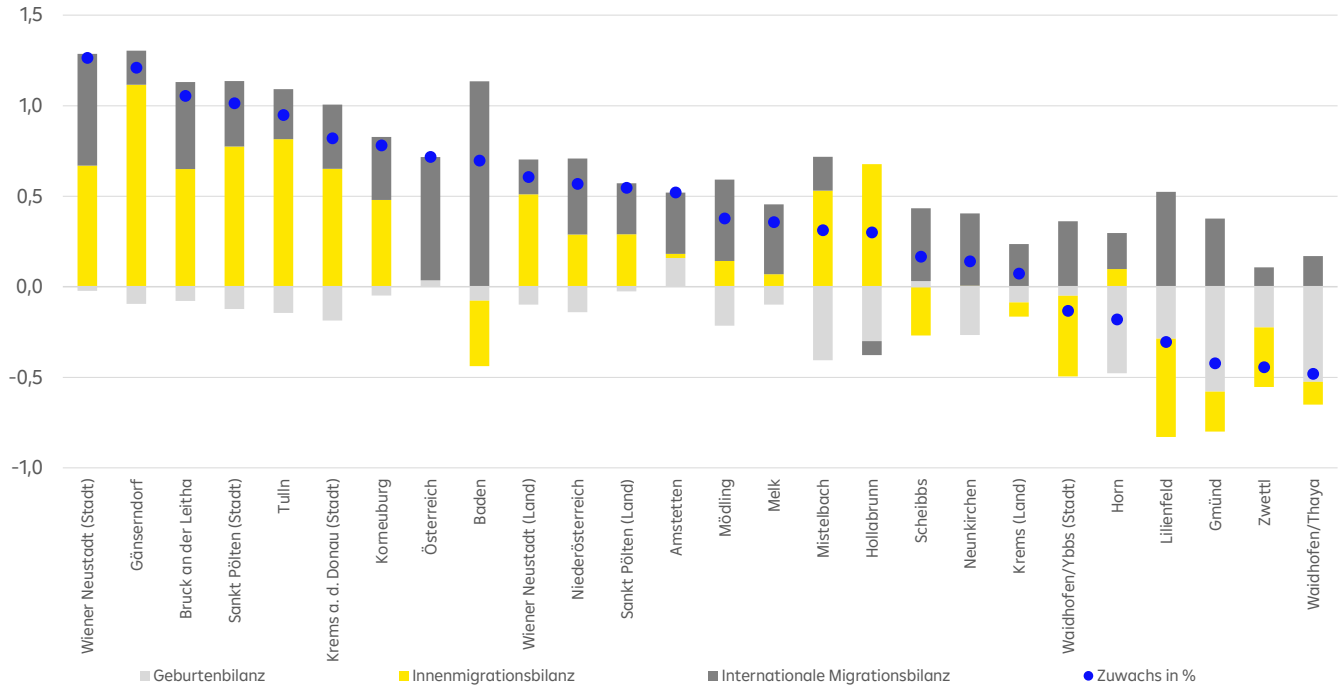
Etwas anders verhielt es sich hingegen im Pandemiejahr 2020. Zwar stand und steht der niederösterreichische Arbeitsmarkt wie auch der gesamtösterreichische seit Anfang **2020** ganz im Zeichen der „verordneten" Rezession. Allerdings fiel der Beschäftigungsrückgang mit 0,7 % p.a. **deutlich moderater** aus **als im gesamten Bundesgebiet** (-2,1 % p.a.). Einerseits kam dem regionalen Arbeitsmarkt die Struktur der niederösterreichischen Wirtschaft zugute. So belastete beispielsweise der Beschäftigungsabbau in der Hotellerie und Gastronomie in geringerem Maße als in Österreich insgesamt. Mindestens ebenso relevant ist jedoch das in der Luftfahrbranche verzeichnete markante Stellenplus von 75 %(!), was die Gesamtbeschäftigung im Bundesland mit 0,7 Prozentpunkten stützte. Allerdings handelt es sich dabei lediglich um administrative Änderungen bei Fluglinien (es fand eine Ummeldung eines Unternehmens von Wien nach Niederösterreich statt) ohne einen tatsächlichen Stellenaufbau im Bundesland. Spiegelbildlich zum geringeren Beschäftigungsrückang im Vorjahr war in Niederösterreich auch ein geringerer Anstieg der Arbeitslosenquote zu beobachten.

4. Demografie: Niederösterreich Profiteur innerösterreichischer Wanderung

Bevölkerungsentwicklung 2014-2019

Im Zeitraum der stärksten **Bevölkerungszunahme** Österreichs (+0,8 % p.a.) in der jüngsten Vergangenheit hat Niederösterreich mit +0,6 % durchschnittlichem jährlichem Wachstum **nur den 6. Rang** belegt. Damit konnte sich das flächenmäßig größte Bundesland nur vor der Steiermark, dem Burgenland und Kärnten platzieren. Mit dem Sonderfall Wien zeigt sich somit eine klare West – Ost/Süd Abstufung im Bevölkerungswachstum. Eine nähere Betrachtung des Zeitraumes ab Anfang 2017 lasst jedoch eine merkbare Annäherung an das österreichische Durchschnittswachstum erkennen. Hauptursache ist die markant abgenommene Ausländermigration, so dass die Binnenmigration und die Geburtenbilanz stärker zu tragen kommen.

Bevölkerungswachstum: 2014-2019*



** Durchschnitt 2014-2019 in % p.a., Beiträge der einzelnen Komponenten in Prozentpunkten*
Quelle: Statistik Austria, Raiffeisen Research

Auffallend ist zweifellos, dass die regionale Unterschiedlichkeit der Bevölkerungsentwicklung extrem ausgeprägt ist. Bei der flächenmäßigen Größe und Lage zu Binnen- und Außengrenzen stellt das keine Überraschung dar. Vielmehr überrascht das Faktum, dass mit Ausnahme von Amstetten und Scheibbs die Geburtenbilanz in allen Bezirken Niederösterreichs klar negativ ist, auch in jenen Städten mit hohem Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund. Nur im Burgenland und in Kärnten überwiegen die Sterbefälle die Geburten noch stärker.

Neben dem Burgenland zählt **Niederösterreich** zu den absoluten **Gewinnern der Binnenwanderung von Österreichern in ein anderes Bundesland.** Dabei profitiert Niederösterreich natürlich von seiner umschließenden Lage zu Wien. Die immer besser ausgebaute Infrastruktur insbesondere im öffentlichen Verkehr zwischen Wien und Niederösterreich wird dafür sorgen, dass diese Entwicklung auch in Zukunft nicht abreißen sollte. Der wichtige Faktor Binnenmigration schmälert auch die relative Bedeutung der Ausländermigration, obwohl diese in absoluten Zahlen durchaus beachtlich ist. Während die ausländische Einwanderung österreichweit fast 94 % des Bevölkerungswachstums zwischen 2014 und 2019 erklärt, waren es in

Niederösterreich knappe 74 %. Dafür ist die Zuwanderung von Österreichern aus anderen Bundesländern mit 51 % am Gesamtwachstum signifikant. Mit -25 % macht sich die Geburtenbilanz in der Wachstumsstatistik bemerkbar.

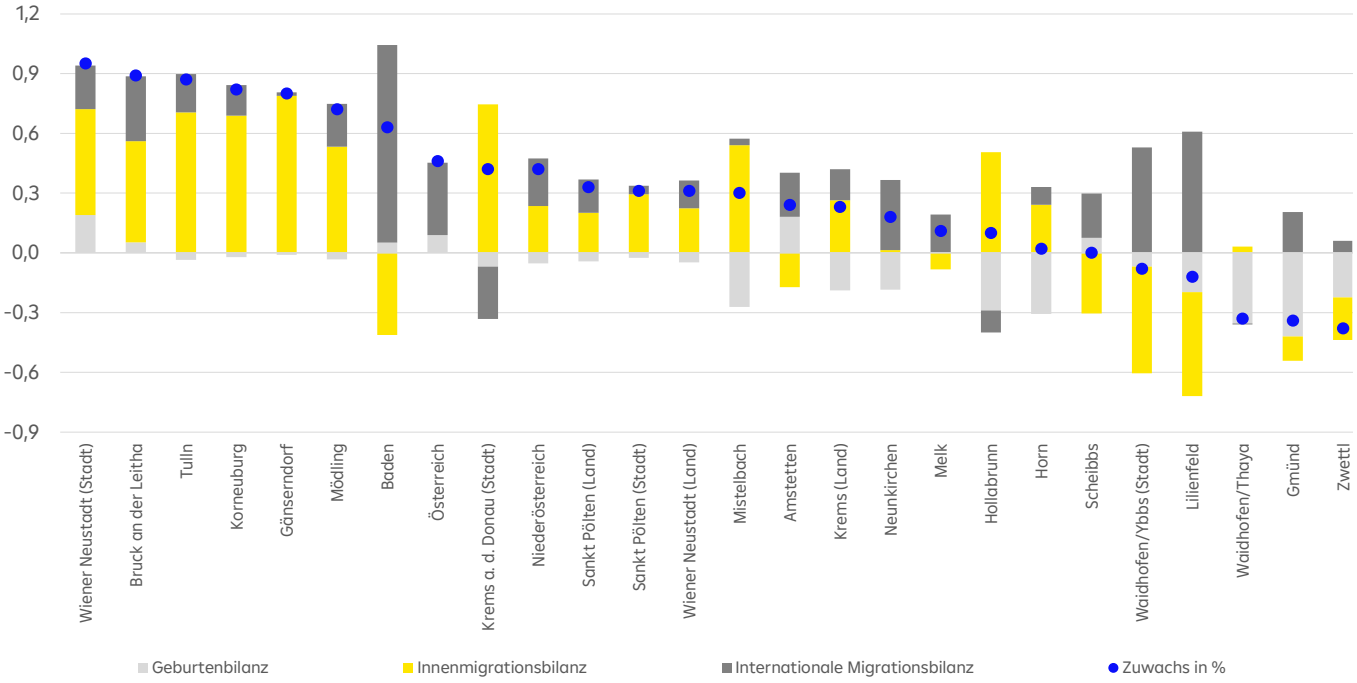
Bei der näheren Betrachtung der einzelnen **Bezirke** des Bundeslandes wird die **Heterogenität der demografischen Entwicklung** augenfällig. Nicht unerwartet ist das Waldviertel der große Verlierer. Im südwestlichen Niederösterreich sind Lilienfeld und Waidhofen an der Ybbs mit schrumpfender Bevölkerung konfrontiert. Dabei ist letzteres eine Ausnahme, denn Städte haben sonst eindeutig eine stärkere Wachstumsentwicklung als die ländlichen Regionen. Das trifft auch auf die jeweiligen Umgebungen von Krems, St. Pölten und Wr. Neustadt zu. Bei den Städten führt Wr. Neustadt (Durchschnitt 2014-2019: +1,26 % p.a.) die Hitliste der jährlichen Zuwachsraten ganz klar vor St. Pölten (+1,01 %) und Krems (+0,82 %) an. Diese Dynamik ist speziell in den Jahren 2014-2016 aufgrund von Binnen- und nur unterdurchschnittlich von Ausländermigration erfolgt. Ab 2017 ist dieser Trend deutlich abgeflacht. Von der Grenze zu Wien hat auch der Bezirk Gänserndorf (+1,21 %) mit dem zweitstärksten Bezirkswachstum zwischen 2014 und 2019 profitiert. Nicht unerwähnt bleiben darf die Aufteilung der Gemeinden von ehemals Wien-Umgebung per 31.12.2016. Vor allem Bruck/Leitha mit plus 13 Gemeinden (u.a. mit Schwechat, Himberg, Leopoldsdorf, Fischamend), St. Pölten Land mit plus 6 Gemeinden sowie Tulln mit Klosterneuburg und Korneuburg mit Gerasdorf haben in ihren Wachstumraten seit 2014 somit auch „Hllfe von außen" erfahren.

Bevölkerungsprognose 2020 bis 2025

Auch in Niederösterreich wird für die Periode bis 2025 ein geringeres Bevölkerungswachstum als in den sechs vorangegangenen Jahren zuvor prognostiziert. Der **Rückgang** ist jedoch mit durchschnittlich +0,4 % p.a. **weniger stark als im Österreich-Schnitt,** sodass Niederösterreich nur mehr knapp ein Zehntel Prozentpunkt dahinter liegt. Auffallend ist die weiter zunehmende Bedeutung der Binnenmigration (+0,2 % p.a.), welche genauso stark zum Einwohneranstieg betragen sollte wie die Ausländermigration (+0,2 % p.a.). Bei der Geburtenstatistik (-0,1 % p.a.) überwiegen auch in Zukunft die Sterbefälle.

Die Verteilung der Wachstums- und Schrumpfungsregionen liefert das gleiche Bild wie in der Phase 2014 bis 2019. Die **Gewinner der Vergangenheit sind auch die Gewinner der Zukunft.** Deutlich stärker als der Niederösterreich-Schnitt sollten gemäß Statistik Austria Prognose Wr. Neustadt (+1,0 %), Bruck/Leitha (+0,9 %), Tulln (+0,9 %), Gänserndorf (+0,8 %), Korneuburg (+0,8 %) und Mödling (+0,7 %) wachsen. St. Pölten Stadt und Land sowie Krems liegen nur knapp am Bundesland-Durchschnitt. Am Ende der Skala der Bevölkerungs-Hitliste hat sich mit Zwettl (-0,4 %), Waidhofen/Thaya (-0,3 %), Gmünd (-0,3 %) sowie Waidhofen/Ybbs (-0,1 %) und Lilienfeld (-0,1 %) auch geografisch nichts verändert.

Bevölkerungswachstum: Prognose 2020-2025*



** Durchschnitt 2020-2025 in % p.a., Beiträge der einzelnen Komponenten in Prozentpunkten*
Quelle: Statistik Austria, Raiffeisen Research

COVID-19 Effekte insgesamt gering

Gemäß Übersicht des Amts der niederösterreichischen Landesregierung hat die Bevölkerung in ihrem Bundesland mit 1.684.287 zum Jahresende 2020 einen neuen Höchststand erreicht. Die Einwohnerzahl erhöhte sich innerhalb Jahresfrist um 6.745 oder rund 0,4 %. Damit liegt das Wachstum um 130 Personen niedriger als im Jahr 2019. Die Zahl der Sterbefälle ist wohl um fast 3 % höher als im Durchschnitt der Jahre 2015-2019 (in absoluten Zahlen 400), die am Virus Verstorbenen betragen jedoch nur rund 1 % aller Todesfälle. Obwohl alle COVID-19 positiv Getesteten auch bei anderen Todesursachen unter „an oder mit COVID-19 Verstorbenen" gezählt werden, lagen die Abweichungen unter jenen der Grippewelle von 2016/17. Dies ist natürlich auch auf die restriktiven Maßnahmen zurückzuführen. Auch auffallend, dass zwar deutlich mehr Männer, aber moderat weniger Frauen 2020 gegenüber dem Vorjahr verstorben sind. Die Effekte halten sich also in Grenzen. Das Bevölkerungswachstum hat sich schon vor COVID-19 seit 2018 gegenüber dem Trend der Vorjahre eingebremst.

Erstkäufer sehr heterogen im Land verteilt

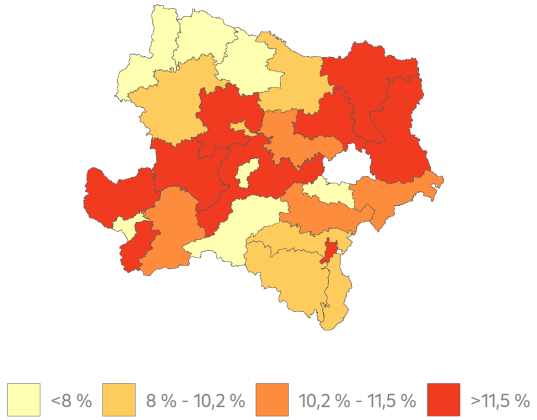
Zur näheren Bestimmung der Nachfrage am Wohnungsmarkt wird das prognostizierte Bevölkerungswachstum im Hinblick auf die verschiedenen Altersschichten unter die Lupe genommen. Niederösterreich hat hier eine sehr markante Bevölkerungsstruktur. Die weniger relevante Gruppe der über 65-Jährigen steigt gemäß Prognosen bis 2025 mit +10,3% extrem stark an, während die 20 bis 65-Jährigen als potenzielle Käufer identifiziert mit -0,9 % sogar insgesamt schrumpfen dürften. Innerhalb dieser Gruppe sind aber erfreulicherweise die **potenziellen Erstkäufer (20-44 Jahre)** mit +1,8 % **in einer Wachstumsphase.** In jenen Bezirken, in denen das Bevölkerungswachstum signifikant zunehmen sollte, ist auch das Wachstum

der potenziellen Erstkäufer stark positiv korreliert. Mödling (+5,7 %), Tulln (+5,5 %) und Gänserndorf (+5,0 %) stechen hier sogar noch besonders hervor. Erwartungsgemäß fallen Bezirke des Waldviertels aber auch in dieser Alterskategorie deutlich negativ auf. Zwettl (-5,4 %) und Waidhofen/Thaya (-3,9 %) stechen hier hervor.

Die geografische Verteilung des Wachstums der erwerbsfähigen Bevölkerung, welche der Gruppe der potenziellen Käufer entspricht (20 bis 65 Jahre), macht offensichtlich, dass Niederösterreich im Norden, Westen und Süden schrumpft, aber in der Mitte und im Osten deutlich zulegen kann.

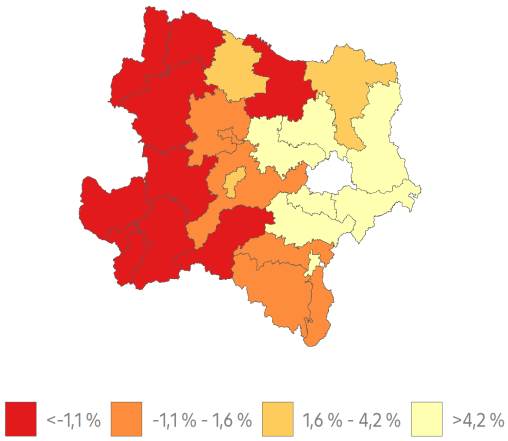
Insgesamt kann aus der äußerst heterogenen Bevölkerungsentwicklung und Altersstrukturierung ein signifikanter Einfluss auf die unterschiedlichen Immobilienpreistrends des Landes Niederösterreichs geschlossen werden.

Prognose: Zunahme älterer Personen bis 2025*



** erwartete Zunahme (%) Personen über 65 Jahre bis 2025*
Quelle: ÖROK, Statistik Austria, Raiffeisen Research

Prognose: Zunahme potenzieller Erstkäufer bis 2025*

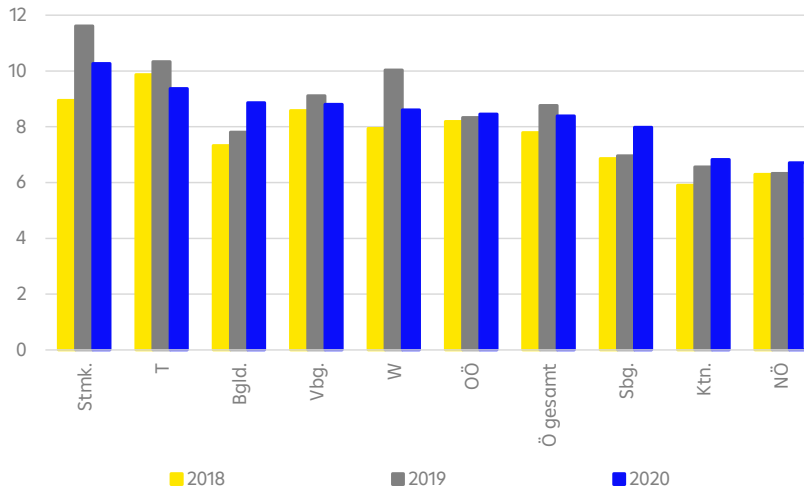


** erwartete Zunahme (%) potenzieller Erstkäufer (Alter 20-44) bis 2025*
Quelle: ÖROK, Statistik Austria, Raiffeisen Research

5. Bautätigkeit: Realismus hält den Markt im Gleichgewicht

Die Bautätigkeit hat im Bundesland Niederösterreich in den letzten Jahren eine preisstabilisierende Wirkung ausgeübt, die Angebotsausweitung orientierte sich stark an der lokalen Nachfrage. Dabei lässt der Blick auf die Baugenehmigungen auf eine scheinbar geringe Bauaktivität schließen. Denn mit lediglich 6,7 **Baubewilligungen pro tausend Einwohnern** stellte **Niederösterreich** im Vorjahr das **Schlusslicht** dar, österreichweicht entfielen auf je tausend Einwohner 8,4 neu erteile Baugenehmigungen. Auch wenn die Zahl der Genehmigungen seit dem Höhepunkt im Jahr 2017 im Einklang mit dem österreichweiten Trend rückläufig war, weisen die Baugenehmigungen in Niederösterreich eine gewisse Stabilität auf, was durchaus ein Unterscheidungsmerkmal zu anderen Bundesländern darstellt. Mit Blick auf die Zukunft kann angenommen werden, dass Niederösterreich aufgrund der durch die Pandemie verstärkten Suburbanisierungswelle (der grundsätzliche Urbanisierungstrend dürfte sich gleichwohl nicht umkehren) sowie der unterstützenden demografischen Entwicklungen den Abstand zu den anderen Bundesländern in den kommenden Jahren etwas verringern wird.

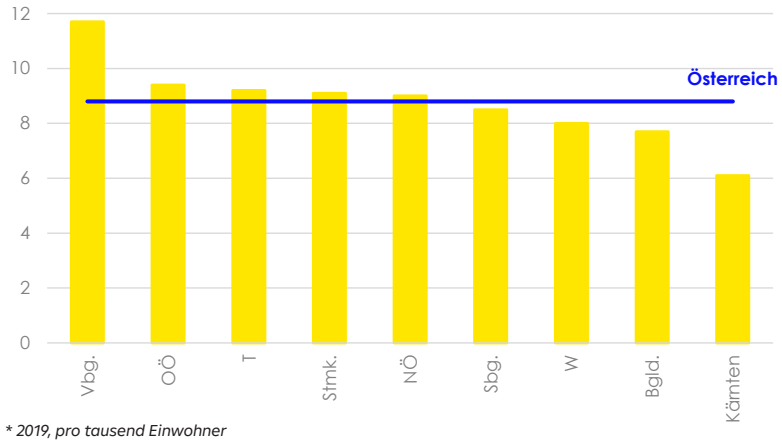
Schlusslicht bei den Genehmigungen pro tausend Einwohner...



Quelle: Statistik Austria, Raiffeisen Research

Allerdings lässt die unterdurchschnittliche Zahl der Baugenehmigungen nur auf den ersten Blick auf eine schwache Bautätigkeit in Niederösterreich schließen. Vielmehr ist die **vergleichsweise niedrige Zahl der Genehmigungen als Spiegelbild einer realistischen Nachfrageeinschätzung** zu sehen. Denn anekdotische Hinweise deuten darauf hin, dass Angebotsentwicklungen hauptsächlich von lokalen Bauträgern betrieben werden, die über besondere Kenntnisse der lokalen Märkte verfügen. Dies führt zu realistischeren Plänen, die eine hohe Erfolgsquote haben. Denn aufgrund der hohen Umsetzungsrate (96 %) führten fast alle in den letzten fünf Jahren erteilten Genehmigungen zu Fertigstellungen in den nachfolgenden zwei bis fünf Jahren. Aus diesem Grund lag die Anzahl der Fertigstellungen pro tausend Einwohner (9,0) im Jahr 2019 sogar geringfügig über dem österreichischen Durchschnitt (8,8), während Niederösterreich bei den Genehmigungen auch 2019 den letzten Platz innehatte.

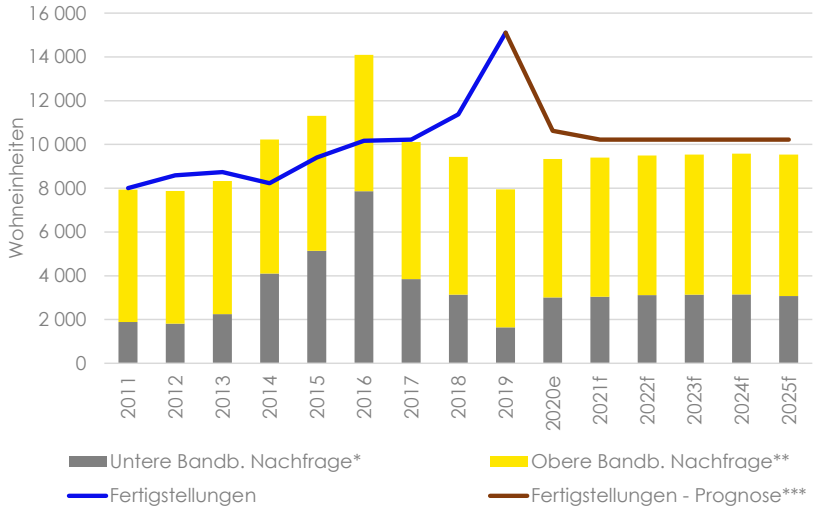
...dennoch überdurchschnittlich bei den Fertigstellungen*



** 2019, pro tausend Einwohner*
Quelle: Statistik Austria, Raiffeisen Research

Nicht zuletzt aus diesem Grund befindet sich der **niederösterreichische Wohnimmobilienmarkt aktuell weitestgehend im Gleichgewicht,** nachdem in der Mitte des vorangegangenen Jahrzehnts landesweit ein kleines Defizit entstanden ist. Dieser Nachfrageüberhang wurde jedoch in den letzten Jahren abgebaut. In den kommenden Jahren könnten dem Markt etwas mehr Wohneinheiten zugeführt werden, als es die fundamentale Nachfrage erfordern würde, was jedoch aufgrund des starken Anstiegs der demografischen Kerngruppen und der zu erwartenden Suburbanisierungswelle als stabilisierender Puffer gegen einen Nachfrageüberhang wirken könnte. Preisstabilisierend wirkt auch der Umstand, dass die stattgefundene Angebotsausweitung weitgehend Hand in Hand ging mit der lokalen Bevölkerungsentwicklung, das zusätzliche Angebot also großteils im **Speckgürtel** geschaffen worden ist, womit lokale angebotsseitige Überschüsse in abgelegeneren Regionen verhindert werden konnten. Dennoch ist in den letzten Jahren im Speckgürtel aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum in der Nähe Wiens ein lokaler Nachfrageüberhang entstanden. Hier konnte die **Angebotsausweitung zumindest teilweise nicht mit der Nachfrage nicht Schritt halten.**

Niederösterreich: Wohnimmobilienmarkt im Gleichgewicht



** untere Bandbreite: Nachfrage basierend auf demografischem Grundbedarf*
*** obere Bandbreite: Nachfrage basierend auf demografischem Grundbedarf und Erneuerung des Bestands*
**** eigene Schätzung*
Quelle: Statistik Austria, Raiffeisen Research

6. Expertenkommentar

Raiffeisen Immobilien

NÖ Wohnimmobilienmarkt: Ländliche Regionen profitieren von Corona-Krise

Autor:
Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger,
Geschäftsführer Raiffeisen Immobilien NÖ/Wien/Burgenland

Corona hat den Traum vom Landleben bei vielen Menschen noch verstärkt. In einer von Raiffeisen Immobilien im Herbst 2020 bei Gallup in Auftrag gegebenen Umfrage[1)] gaben 78 % der Befragten an, dass es sich in der Krise besser am Land lebt. Von den Städtern, die dieser Meinung waren, spielten 41 % mit dem Gedanken einer Übersiedelung auf das Land, 12 % hatten bereits konkrete Übersiedelungspläne. Der niederösterreichische Wohnimmobilienmarkt profitiert von dieser neuen Sehnsucht nach dem Landleben. Vor allem Häuser im Grünen sind aktuell stark nachgefragt: Sie bieten nicht nur mehr Platz in Zeiten von Lockdowns, Home Office und Homeschooling, sondern auch die Möglichkeit, im eigenen Garten bzw. der angrenzenden Natur zu entspannen. 40 % der NÖ-weiten Transaktionen im Wohnimmobilienbereich entfallen aktuell auf Einfamilienhäuser und Reihenhäuser, 35 % auf Grundstücke, der Rest (24 %) auf Wohnungen (2019 & 2020, Quelle: Eigene Recherche RIV, Immounited).

Regional konzentriert sich die Nachfrage einerseits auf den klassischen Wiener „Speckgürtel" im unmittelbaren Umfeld der Bundeshauptstadt. Dazu zählen z.B. die Bezirke Mödling, Baden, die Gemeinden im ehemmaligen Bezirk Wien Umgebung sowie Korneuburg. Da es hier jedoch kaum noch (erschwingliche) Immobilien gibt, erfreuen sich seit Beginn der Corona-Krise zunehmend auch ländlichere Regionen im Umkreis von ca. 50 km rund um Wien großer Beliebtheit: Hier finden junge Familien und andere Sucher noch Einfamilienhäuser unter EUR 500.000. Zudem sind die Grundstückspreise in ländlichen Regionen noch niedrig genug, um die derzeit extrem hohen Baukosten (aktuell rund EUR 2.500/m²) zumindest teilweise abzufedern. So können sich hier auch „Häusel-Bauer" noch leichter den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen.

Die gestiegene Akzeptanz von Home Office im Zuge der Corona-Krise verstärkt den Trend zum ländlichen Wohnen: Wer nur mehr an einem oder zwei Tagen pro Woche an den Arbeitsplatz pendeln muss, nimmt größere Entfernungen eher in Kauf. Und ein Ende dieser Entwicklung ist nicht abzusehen: Während des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 gaben immerhin fast drei Viertel (74 %) der Home Office-Arbeiter an auch nach der Krise gerne öfter von zuhause arbeiten zu wollen.[2)]

Auch Zweitwohnsitze werden seit Corona wieder verstärkt nachgefragt, z.B. im Waldviertel. In der Folge registrieren wir derzeit in den ländlichen Regionen Niederösterreichs eine stark steigende Transaktionsgeschwindigkeit: Neue ebenso wie gebrauchte Immobilien mit passendem Preis/Leistungsverhältnis sind selten länger als acht Wochen am Markt.

Regionale Hotspots in NÖ

*Besonders hervorzuheben ist die Entwicklung des Hotspots **Wiener Neustadt.** Hier gibt es aktuell ein großes Angebot an Wohnungen und Reihenhäusern bzw. ist auch noch ausreichend Bauland vorhanden, um weitere Wohneinheiten zu errichten. Verfügbare Objekte finden meist rasch neue Eigentümer, da Wiener Neustadt eine Revitalisierung erfuhr und in der Folge als Wohngegend (wieder) für viele attraktiv ist. Die Stadt und ihre Umgebung profitieren darüber hinaus von der verkehrstechnisch günstigen Lage: Die direkte Anbindung an die Südautobahn A2 bringt Pendler rasch nach Wien und ins Burgenland.*

*Zum erweiterten Speckgürtel Wiens zu rechnen ist auch der Bezirk **Bruck a.d. Leitha,** der bereits vor Corona zu den Hotspots am Niederösterreichischen Immobilienmarkt zählte. Hier sind vor allem Baugrundstücke noch ausreichend vorhanden. Die gute Verkehrsanbindung (A4, Ostbahn) und die nahegelegenen Erholungsgebiete Donauauen sowie Neusiedler See machen diese Region für Zuzügler attraktiv.*

*Der Bezirk **Tulln** profitiert ebenfalls von seiner guten Verkehrsanbindung, einerseits an die Autobahn A22, andererseits an die Hochleistungs-Bahnstrecke, mit der man Wien und St. Pölten in wenigen Minuten erreicht. Folglich ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Bezirk Tulln seit längerem ungebrochen stark, so dass hier Einfamilienhäuser und Wohnungen eine extrem kurze Umlaufzeit haben. Stark nachgefragt sind auch Baugrundstücke. Besonders hervorzuheben sind hier die Region Wagram, sowie Gemeinden im Nahbereich der Stadt Tulln und des Tullnerfelder Hauptbahnhofes.*

*Als weiterer Hotspot profitiert der Bezirk **Korneuburg** von seiner Nähe zu Wien und der günstigen verkehrstechnischen Lage. Die Schaffung von Wohnraum schreitet in Korneuburg jedoch schneller voran als die Entwicklung der zugehörigen Infrastruktur (in Form von Nahversorgen, Verkehr, Schulen etc.), daher wurde dort aktuell von Seiten der Behörden für Teile der Stadt Korneuburg ein Baustopp für den verdichteten Wohnbau verhängt.*

*Als Landeshauptstadt stellt auch **St. Pölten** und seine Umlandgemeinden einen Hotspot dar. Hier besteht starke Nachfrage nach Einfamilienhäusern, die allerdings mangels Angebots nur eingeschränkt bedient werden kann. Umgekehrt gibt es ein Überangebot an Wohnungen, welche jedoch aktuell nur wenig nachgefragt werden.*

*Dank des Ausbaus der Westbahnstrecke steigt die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch in der **Region rund um Amstetten und Wieselburg:** Im 30-Minuten-Takt fahren Züge von Amstetten in die Bundeshauptstadt, für Pendler ist Wien somit nur mehr 50 bis 60 Minuten entfernt. Das rückt die Region in den seit Corona erweiterten Suchradius der Wiener, macht sie aber auch für regionale Nachfrage interessanter. **Wieselburg** und das Ybbs- bzw. Erlauftal profitieren zusätzlich von der guten Auslastung der örtlichen Industriebetriebe.*

Die genannten Hotspots zeigen die **enorme Bedeutung der Verkehrs-Infrastruktur für die Entwicklung der Immobilienmärkte.** *Sobald eine Region verkehrstechnisch aufgewertet wird – etwa mit besseren öffentlichen Verbindungen oder Autobahn-Anbindung – steigt der Zuzug, die Nachfrage und damit die Immobilienpreise. In Zukunft wir hier vor allem der digitalen Infrastruktur (Stichwort Breitbandinternet) als Voraussetzung für Home Office und Teleworking wachsende Bedeutung zukommen. Dann könnten auch weiter von den Ballungsräumen entfernte Regionen wie etwa das Waldviertel oder das nördliche Weinviertel für Immobiliensuchende attraktiver werden.*

1) Computer Assisted Web Interviews, durchgeführt vom Österreichischen Gallup Institut im November 2020, repräsentativ für die österreichische Bevölkerung von 20 bis 65 Jahren, n = 1000

2) Computer Assisted Web Interviews, durchgeführt vom Österreichischen Gallup Institut im April 2020, repräsentativ für die österreichische Bevölkerung von 20 bis 65 Jahren, n = 1000

7. Immobilienmarkt Niederösterreich: Großes Land, großes Gefälle

Niederösterreich ist durch seine umgebende Lage zu Wien und die langen Grenzlinien zu Tschechien und Slowakei ein prädestiniertes Bundesland für **preisliche Differenzierung** innerhalb seines Gebietes. Obwohl flächenmäßig mit Abstand vor der Steiermark das größte Bundesland, sind zwar die aboluten Preisdifferenzen bei Wohnungen, Einfamilienhäusern und Baugrund im Vergleich zu Tirol oder Salzburg signifikant geringer. Dies verdeckt allerdings den Blick auf große relative Schwankungen innerhalb des Bundeslandes, die sowohl bei Haus, Wohnung als auch Grund in keinem anderen Bundesland größer sind. Neben der geografischen Ausrichtung sind vor allem die **Demografie und Einkommen maßgeblich für die preislichen Unterschiede.** In der rechten Grafik auf Seite 8 werden die überdurchschnittlichen Einkommen der um die Bundeshauptstadt gelegenen Regionen klar ersichtlich. Dementsprechend sind die höherpreisigen Immobilien rund um Wien gelegen, wobei der Süden und der Nordwesten die Spitzenreiter abgeben. Allerdings holen die südöstlichen und östlichen Gebiete nahe Wien stark auf. Der gesamte Norden Niederösterreichs bildet in allen Immobiliensegmenten das Schlusslicht in der Preisskala.

Für den Trend in den einzelnen Regionen dürfte aber auch die **Erreichbarkeit zu Wien und den regionalen Zentren,** wie St. Pölten, Wr. Neustadt, Krems, oder Bruck/Leitha von Relevanz sein. Der Ausbau der Schienen-Infrastruktur im Verkehrsverbund Ostregion VOR ist jedoch hauptsächlich auf die Achse Wr. Neustadt-Wien, Bruck/Leitha-Wien und die Verbindungen Richtung Pressburg über Marchegg bzw. nach Gänserndorf konzentriert.

Welche Dynamik in der **Attraktivität von Wohnraum** entstehen kann, hat das **Tullnerfeld** in den vergangenen zehn Jahren seit der Eröffnung der Neubaustrecke Wien-St. Pölten erfahren. Die Anbindung an das Hochgeschwindigkeitsnetz hat viele Gemeinden im Tullnerfeld erfasst und die Erreichbarkeit der Wiener City ist mit jener in den nordwestlichen Bezirken durchaus konkurrenzfähig. Daher sind die Nahverkehrsausbaugebiete für die Bezirke Gänserndorf, Bruck/Leitha, Wr.Neustadt (Land), Mistelbach und Neunkirchen eine Chance zur deutlichen Hebung der Attraktivität in den nächsten Jahren.

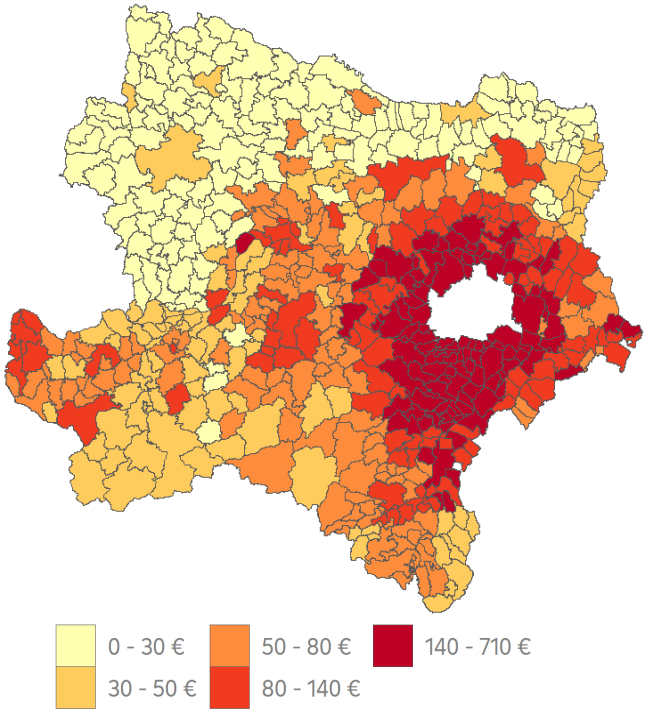
Insgesamt ist jedoch festzuhalten, dass **Niederösterreich mit seinen Transaktionspreisen** im Österreich-Vergleich **im unteren Mittelfeld** platziert ist. Bei den Grundstückspreisen etwa gleichauf mit Oberösterreich, aber noch vor der Steiermark, Kärnten und dem Burgenland. Gleiches gilt auch für die Wohnungspreise, wo jedoch in den letzten Quartalen ein zweistelliger Preisanstieg einen substanziellen Aufholprozess markiert. Trotzdem liegt Niederösterreich hier noch fast 20 % unter dem Österreich-Schnitt. Bei den Einfamilienhäusern liegt Niederösterreich etwa gleichauf mit der Steiermark, jedoch deutlich hinter Oberösterreich und Kärnten. Allerdings zeigten die Immobilienpreise in Niederösterreich 2020 durchweg eine höhere Dynamik als im gesamten Bundesgebiet. Dies kann sicherlich auch als „Nebenwirkung" des durch die Pandemie forcierten Home Office-Trends gesehen werden, von dem Teile des Bundeslandes in besonderem Maße profitiert haben.

Bei den **Grundstückspreisen** lässt sich die regionale Bandbreite der Transaktionspreise besonders gut ablesen. Auf der einen Seite ist Mödling mit EUR 440/m² absoluter Spitzenreiter und und weist zusätzlich eine starke Preisdynamik nach oben auf. Am anderen Ende der Preisskala rangieren die Bezirke im Waldviertel, wobei Zwettl und Waidhofen/Thaya die Preise in Horn und Gmünd noch unterbieten.

Dazwischen liegen die Regionalzentren, wobei auffällt, dass Korneuburg, Gänserndorf, aber auch Bruck/Leitha noch vor St. Pölten Stadt rangieren. Innerhalb der Bezirksgrenzen sind jedoch nennenswerte Unterschiede bei den Gemeinden erkennbar.

Die **leicht anziehende Preistendenz** ist aber **auch im Waldviertel angekommen.** Weit kräftigere Steigerungen bei den Bodenpreisen sind in den Erschließungsgebieten mit besserer öffentlicher Verkehrsanbindung in Gänserndorf, Hollabrunn, Korneuburg und Wr. Neustadt-Land mit markanten zweistelligen Erhöhungen zu registrieren. Dieser Trend dürfte auch in den kommenden Jahren anhalten, weil die Infrastruktur hier weiter ausgebaut wird. Das bereits historisch höherpreisige Baden verzeichnet dagegen zuletzt nur unterdurchschnittliche Steigerungen der Grundstückspreise. Überraschenderweise hat St. Pölten Stadt mit Baugrundpreisen von unter EUR 150/m² den Titel der billigsten Landeshauptstadt Österreichs inne.

Baugrund: Preisniveau (2020) - Gemeinden*



** Transaktionspreise*
Quelle: Statistik Austria, Raiffeisen Research

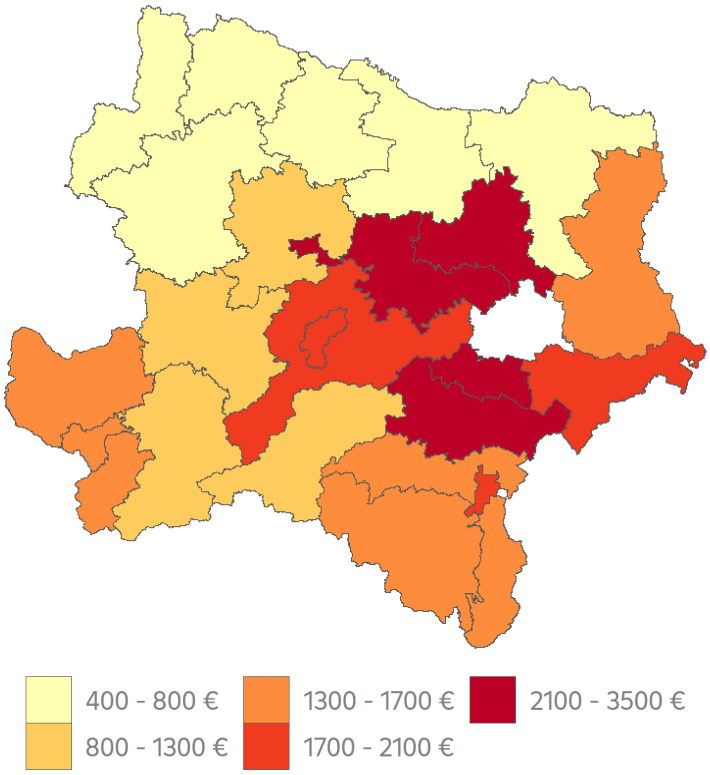
Ein näherer Blick in die einzelnen Bezirke zeigt, dass die Ringbildung um Wien definitiv die Bodenpreise dominiert. Besonders offensichtlich wird das in den Bezirken Gänserndorf und Mistelbach, welche gegen Norden zu noch an die Preisbildung des Waldviertels anschließt. Dort sind die Bodenpreise ziemlich einheitlich niedrig. Im Mostviertel stechen die Gebiete St. Pölten, Krems und auch Teile von Amstetten (nahe St. Valentin) und Waidhofen/Ybbs als mittelpreisige Inseln hervor. Dagegen profitiert Tulln von der Randlage zu Wien am oberen Ende, und die Gemeinden in den Bezirken Scheibbs und Lilienfeld sind entsprechend ihrer Randlage sehr günstig. Im Industrieviertel breitet sich die Zone von EUR 150-450/m² immer weiter in die östlichen und südlichen Gemeinden aus. In den letzten Jahren davon erfasst sind auch die Gemeinden in den Bezirken Bruck/Leitha und Neunkirchen. Die vorteilhaften Verkehrs- und sozioökonomischen Anbindungen an die Stadtzentren und Wien sind auch in den nächsten Jahren die wesentlichen Einflussfaktoren für die Preisdynamik. Die Gemeinden im Bezirk Bruck/Leitha nahe der Slowakei, im Bezirk Gänserndorf Richtung Hohenau/Bernhardsthal, aber vor allem Richtung

Marchegg sollten davon ebenso profitieren wie die südlichen Regionen im Bezirk Neunkirchen und Wr. Neustadt Land. Weitere Ausweitungen des Ausstrahleffektes vom „Wiener Speckgürtel" sind aber auch an der Westbahnstrecke in St. Pölten Land und in den südlichen Gemeinden des Bezirks Hollabrunn, wo das Preisniveau noch gedämpft ist, vorstellbar.

Im Unterschied zu den Baugründen bewegen sich **die Preise für Einfamilienhäuser** in Niederösterreich mit **zunehmender Beschleunigung** in den letzten Jahren **nach oben.** Die Steigerung 2020 von durchschnittlich 7,6 % lag dabei wie bereits 2019 über dem Österreich-Schnitt von 6,4 %. Wieder ist Mödling mit fast EUR 3.500/m² der eindeutige Spitzenreiter mit relativ einheitlicher Preislage in den dazugehörigen Gemeinden. Krems Stadt (ca. EUR 2.700/m²) hat den Bezirk Baden (ca. EUR 2.200/m²) überholt. Mit starker Preisdynamik nach oben schließt der Bezirk Tulln an, der noch gleichauf mit Korneuburg liegt. Die hervorragende Verkehrsinfrastruktur sorgt in den dort betreffenden Gemeinden für markant zweistellige Preisanhebungen auch in Zukunft.

Der Westen des Mostviertels (Amstetten, Waidhofen/Ybbs) und der Süden des Industrieviertels (Neunkirchen und Wr. Neustadt Land) befinden sich mit rund EUR 1.500/m² im Mittelfeld der niederösterreichischen Preisskala. Deutlich abgeschlagen, wie die Grafik zeigt, ist einmal mehr der Norden, also das Waldviertel und das obere Weinviertel mit Preisen unter EUR 1.000/m². Auffallend, dass die Städte in den Jahren von 2015 bis 2020 durchschnittlich etwas kräftiger in den m²-Preisen zulegen konnten als die Land-Bezirke. Große Ausreißer gab es in der Preisdynamik kaum. Nur Scheibbs und Lilienfeld konnten mit einem jährlichen Plus von rund 1,5 % nicht mithalten. Selbst die Bezirke des Waldviertels konnten mit +4,0 % p.a. (Horn) bis +8,2 % p.a. (Zwettl) preislichen Anschluss finden.

Einfamilienhäuser: Preisniveau (2020) – Bezirke*

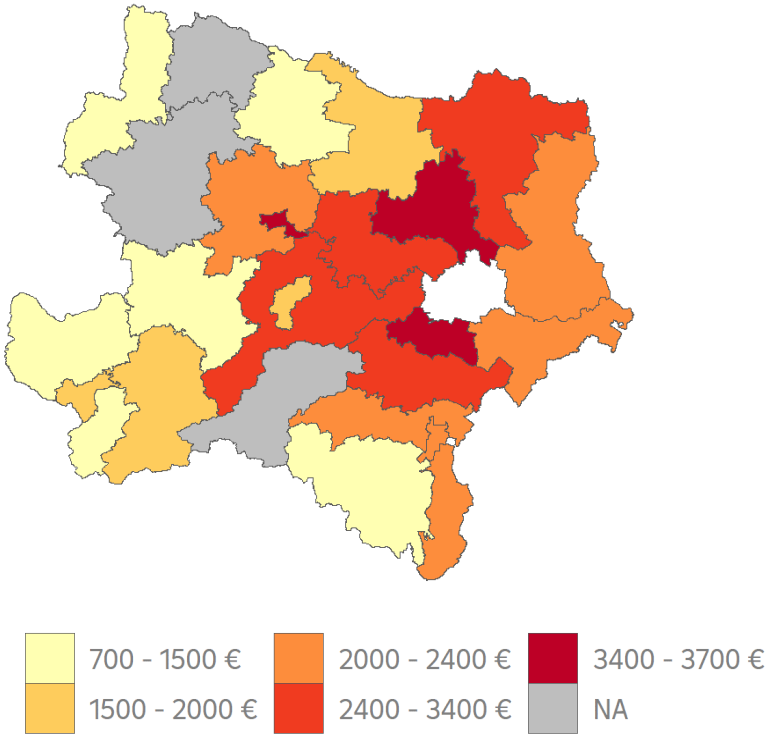


** Transaktionspreise*
Quelle: Statistik Austria, Raiffeisen Research

Den **signifikantesten Preistrend nach oben** verzeichnen **die Wohnungen** in Niederösterreich. Mit +10 % im Jahr 2020 lag man klar über dem Österreich-Schnitt von 6,9 %. Überhaupt ist bei den m²-Preisen für Wohnungen in Niederösterreich von 2015 bis 2020 ein massiver Anstieg von durchschnittlich +7,5 % p.a. feststellbar. Obgleich Daten für einzelne Bezirke des Waldviertels (wegen geringen Bestandes) fehlen: Auch in den übrigen Bezirken mit Randlage sind Preissteigerungen erkennbar. Wr. Neustadt Land (+15 % p.a.), Krems Stadt (+14 % p.a.), Scheibbs (+10 %p.a.), Gmünd (+9 % p.a.) und Krems Land (+9 % p.a.) waren die regional doch unterschiedlichen Hitparadengewinner bei der Preisdynamik der vergangenen 6 Jahre.

Bei den **Preisniveaus von Wohnungen** liegen Mödling und Krems (jeweils ca EUR 3.700/m²) vor Korneuburg (EUR 3.500/m²) und Baden (EUR 3.200/m²) an der Spitze der m²-Preise. Die preisgünstigsten Wohnungen befinden sich in den Bezirken Gmünd (EUR 800/m²), Horn (EUR 1.100/m²), Melk (EUR 1.300/m²) und Neunkirchen (EUR 1.400/m²). Gerade in letzterem Bezirk sorgt aber die günstige Preislage für enorme Neubautätigkeit bei klar gesteigerten Preisen für Neu-Wohnungen. Auffallend ist an der bezirksweisen Preisverteilung, dass die Ringlage um Wien zu deutlich mehr Differenzierung zwischen Nord und Süd einerseits und vor allem dem noch preislich günstigeren Osten andererseits führt, als dies bei den Baugrundpreisen und Einfamilienhauspreisen ablesbar ist. Hier scheint noch ein Nachholeffekt im laufenden Jahrzehnt stattzufinden, wie die anspringende Preisdynamik erkennen lässt.

Wohnungen: Preisniveau (2020) - Bezirke*

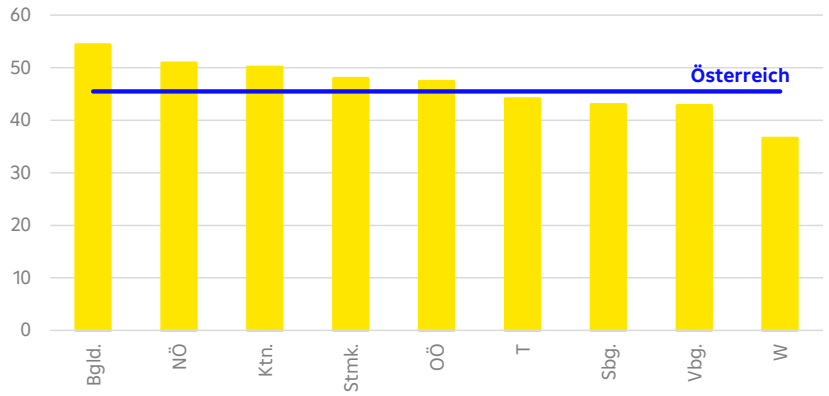


** Transaktionspreise*
Quelle: Statistik Austria, Raiffeisen Research

8. Gebäudebestand: Niederösterreich, Land der großen Wohnungen

Wie in Österreich insgesamt ist auch in Niederösterreich die durchschnittliche Wohnfläche pro Person tendenziell ansteigend. Lag der österreichweite Durchschnitt im Jahr 2008 noch bei rund 42,5 Quadratmetern pro Person, standen den Österreichern 2020 bereits im Schnitt knapp 46 Quadratmeter zur Verfügung. Allerdings hat sich zwischen den Bundesländern eine gewisse Divergenz herausgebildet. Denn insbesondere **dort, wo ohnehin bereits „großzügiger" gewohnt wurde, wuchs die Wohnfläche pro Person am schnellsten** (Burgenland, Kärnten und Niederösterreich). In **Niederösterreich** erhöhte sie sich von 46,7 auf knapp **51 Quadratmeter pro Person.** Die großzügige Wohnbauförderung im Bundesland Niederösterreich unterstützt diesen Trend. Nur den Burgenländern steht im Schnitt noch mehr Platz zur Verfügung (54,4). Die Erfahrungen der Pandemie haben den Trend zu mehr Wohnfläche nochmals verstärkt, wie man bereits am überdurchschnittlichen Preiswachstum größerer Wohnungen und Häuser im Jahr 2020 sehen konnte (siehe Kapitel 1). Allerdings ist nicht zu erwarten, dass die stattgefundenen Präferenzverschiebungen einen signifikanten Anstieg der Wohnfläche pro Kopf im Jahr 2021 zur Folge haben werden, da sich der Gesamtbestand nur graduell verändert. Zudem ist noch nicht sicher, ob die geänderten Präferenzen dauerhafter Natur sind. Nichtdestotrotz sollte sich die inner-österreichische Divergenz angesichts des preislichen Gefälles auch in Zukunft fortsetzen.

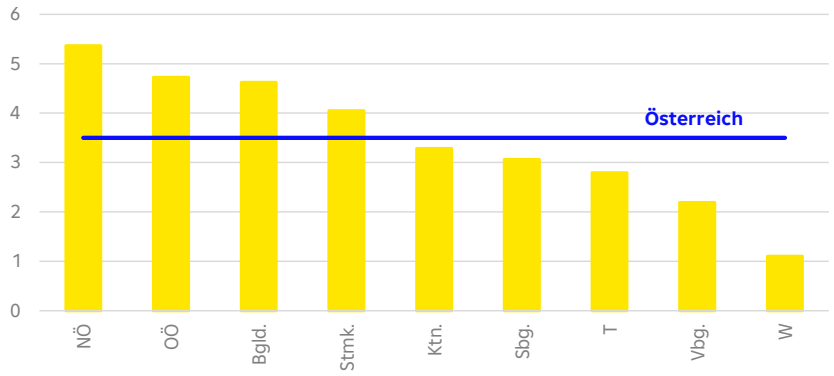
Nur im Burgenland wohnt es sich noch „großzügiger"*



** Wohnfläche in m² pro Kopf*
Quelle: Statistik Austria, Raiffeisen Research

In Niederösterreich sind dabei besonders die „Villen im Grünen" (Wohneinheiten mit mehr als 200 m² Wohnfläche) Treiber der hohen Wohnfläche pro Person. Der Anteil dieser Kategorie liegt bei 5,4 % und zeigt, dass sehr große Wohnungen und Häuser rund um die Hauptstadt besonders begehrt sind (Österreich: 3,5 %). Zwar weisen niederösterreichische Haushalte im Durchschnitt mehr Haushaltsmitglieder auf als das restliche Bundesgebiet. Die zur Verfügung stehende Wohnfläche macht dies jedoch mehr als wett.

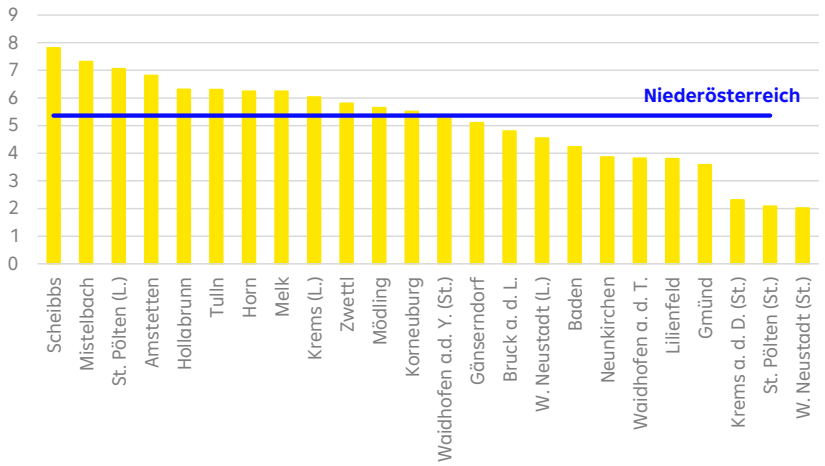
Niederösterreich: Hohe „Villen-Dichte"*



** Anteil (in % des Gesamtbestandes) der Wohneinheiten mit mehr als 200 m² Wohnfläche*
Quelle: Statistik Austria, Raiffeisen Research

Österreichweit nimmt der Anteil sehr großer Wohneinheiten (>200 m²) mit steigenden Quadratmeterpreisen ab. Dagegen ist dieser Zusammenhang in Niederösterreich nur schwach ausgeprägt. Denn in Niederösterreich sind überdurchschnittlich große Wohnungen und Häuser nicht vorranging in den erschwinglicheren Bezirken vorzufinden, sondern sind vielmehr über das ganze Bundesland „verstreut".

„Villen" überall in Niederösterreich - nur schwach korreliert mit Erschwinglichkeit*

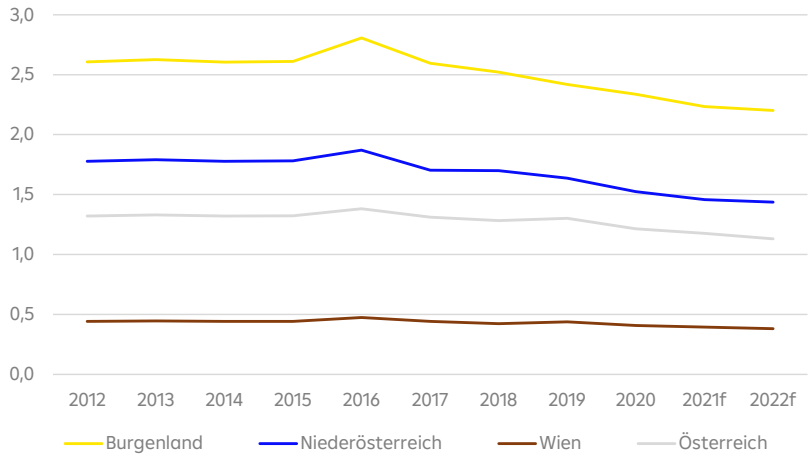


** Anteil (in % des Gesamtbestandes) der Wohneinheiten mit mehr als 200 m² Wohnfläche*
Quelle: Statistik Austria, Raiffeisen Research

9. Leistbarkeit: „Erschwingliches" Niederösterreich, aber große regionale Unterschiede

Der rasante Anstieg der Immobilienpreise der letzten fünfzehn Jahre hat die Erschwinglichkeit nicht im gleichen Maße verringert, obwohl die Einkommensentwicklung mit den Preisanstiegen nicht Schritt halten konnte. Denn bis etwa 2016 stand den steigenden Preisen für Wohneigentum der stetige Zinsrückgang gegenüber, womit der preisliche Steigflug teilweise abgefedert werden konnte. So hatten die mit den Preisanstiegen einhergehenden höheren Kreditbeträge nur moderat höhere Monatsraten (Anstieg im Einklang mit der Einkommensentwicklung) zur Folge. Allerdings ist seit circa 2016 angesichts des ins Stocken geratenen Zinsrückgangs ein merklicher Abwärtstrend bei der Leistbarkeit zu beobachten, sowohl in Österreich insgesamt wie auch zwischen Gmünd und Neunkirchen sowie Amstetten und Mistelbach. Die **fortgesetzt hohe Preisdynamik** konnte **von der Zinsseite nicht mehr „aufgefangen"** werden. So stellen die **Leistbarkeitsniveaus des Jahres 2020 und wohl auch 2021** für die meisten Bundesländer (vorläufige) **Allzeittiefstände** dar, Niederösterreich macht hier keine Ausnahme. Angesichts der Tatsache, dass die Hypothekarzinsen wohl ihren Tiefpunkt erreicht haben und ein weiterer signifikanter Rückgang des Zinsniveaus nicht wahrscheinlich ist, werden die prognostizierten Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt die Erschwinglichkeit in Niederösterreich wie auch im gesamten Bundesgebiet zumindest kurzfristig sicherlich weiter schmälern. Mittel- bis langfristig stellt denn auch **gerade die gesunkene Leistbarkeit ein entscheidendes Argument gegen eine Fortsetzung der in den letzten Jahren gesehenen Preisdynamik** dar, was insbesondere für den Speckgürtel gilt.

Niederösterreich überdurchschnittlich leistbar – jedoch auch hier mit abnehmender Tendenz*

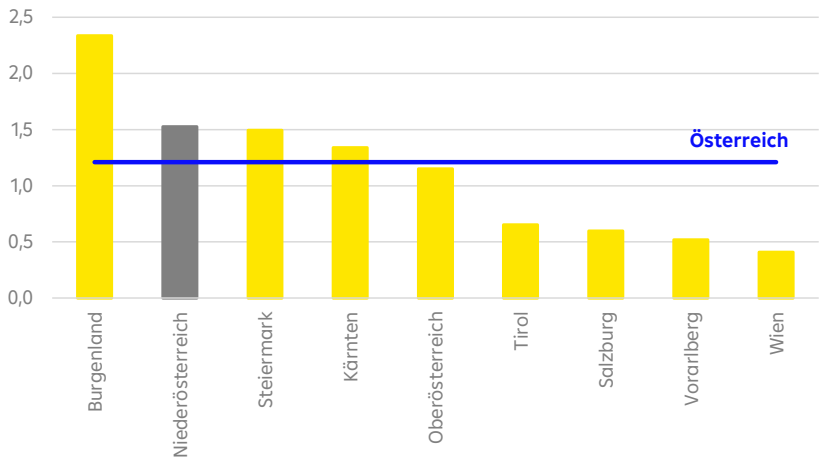


** Leistbarkeit: äquivalisiertes Nettohaushaltseinkommen in Relation zum notwendigen Haushaltseinkommen zur Finanzierung eines Hauses durchschnittlicher Größe (130 m²)*
Quelle: OeNB, Statistik Austria, Raiffeisen Research

Gleichwohl ist festzuhalten, dass das Thema Leistbarkeit in Niederösterreich ein weniger drängendes ist als in Wien oder den westlichen Bundesländern, was isoliert betrachtet für etwas geringeren Gegenwind seitens der Leistbarkeit spricht. Die höhere Leistbarkeit in Niederösterreich ist dabei maßgeblich zwei Faktoren geschuldet: So liegt das Preisniveau unter, das durchschnittliche äquivalisierte Netto-Haushaltseinkommen hingegen über dem österreichischen Durchschnitt (+9,4%; EUR 40.443 vs. EUR 36.977). Nirgendwo in Österreich ist das verfügbare Einkommen bereinigt um unterschiedliche Haushaltsgrößen

also höher. Demgegenüber liegen die Preise von Wohneigentum knapp 13 % unter dem Österreich-Durchschnitt. Es überrascht daher nicht, dass das verfügbare Einkommen in Niederösterreich gut die Hälfte (53 %) über jenem Einkommen liegt, das zur Finanzierung einer Hypothek für den Hauserwerb mindestens notwendig ist. Österreichweit übersteigt das tatsächliche Einkommen das mindestens notwendige dagegen lediglich um rund 20 %.

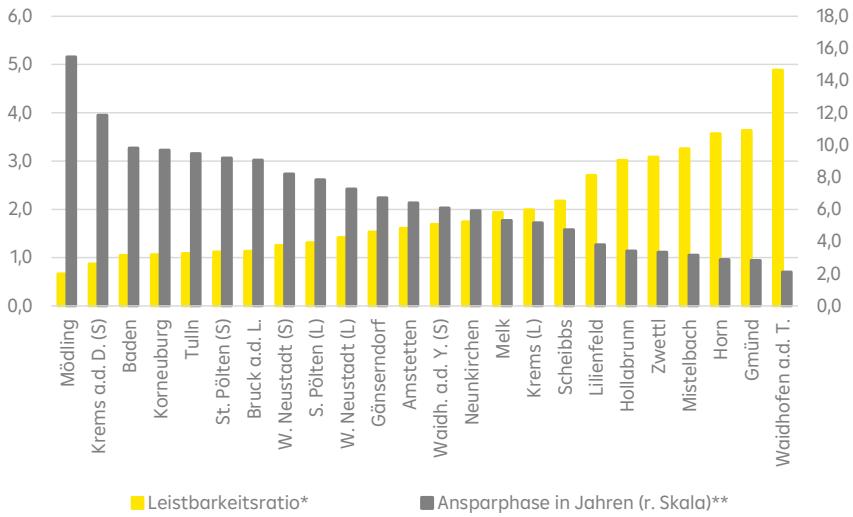
Preise und Einkommen stützen Leistbarkeit in Niederösterreich*



** Leistbarkeit: äquivalisiertes Netto-Haushaltseinkommen in Relation zum notwendigen Haushaltseinkommen zur Finanzierung eines Hauses durchschnittlicher Größe (130 m²)*
Quelle: OeNB, Statistik Austria, Raiffeisen Research

Aber was bundesweit gilt, trifft auch auf Niederösterreich im Besonderen zu. Denn ebenso wie zwischen den einzelnen Bundesländern gibt es auch innerhalb Niederösterreichs ein großes „Leistbarkeits-Gefälle". Dem erschwinglichen Waldviertel steht der sich preislich an der Bundeshauptstadt orientierende Speckgürtel gegenüber, was insbesondere für Mödling und Krems (Stadt) gilt. Hier erreicht das durchschnittliche verfügbare Einkommen nur 70 % bzw. 90 % des zur Finanzierung eines Hauses durchschnittlicher Größe (130 m²) notwendigen Einkommens. Diese Bezirke im Wiener Umland sind folglich nur geringfügig erschwinglicher als das teure Pflaster Tirol. Auf der anderen Seite des Spektrums steht Waidhofen an der Thaya. Nirgendwo sonst in Niederösterreich wie auch im restlichen Bundesgebiet ist Wohneigentum erschwinglicher. Verglichen mit den Preisen in diesem Bezirk ist das durchschnittliche Einkommen fünfmal so hoch wie das mindestens notwendige. Oder anders formuliert: Um einen Eigenmittelanteil von 25 % anzusparen, müsste beim Hauserwerb in Mödling gut 15 Jahre lang ein Fünftel des Einkommens beiseitegelegt werden, in Waidhofen wäre dieses Ziel bereits nach zwei Jahren erreicht. Wie beim Bundesländervergleich spiegeln dabei Unterschiede in der Leistbarkeit innerhalb Niederösterreichs hauptsächlich die unterschiedlichen Preisniveaus auf Bezirksebene wider, da auch innerhalb des Bundeslandes die Einkommensunterschiede vergleichsweise gering sind.

Leistbarkeit: Niederösterreich ist nicht gleich Niederösterreich



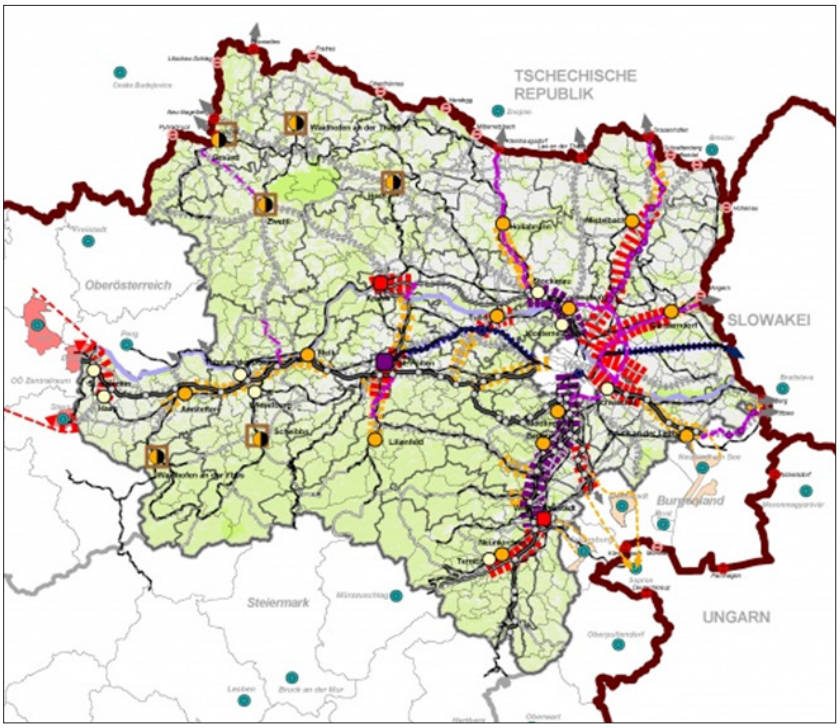
** Leistbarkeit: äquivalisiertes Nettohaushaltseinkommen in Relation zum notwendigen Haushaltseinkommen zur Finanzierung eines Hauses durchschnittlicher Größe (130 m²)*
*** notwendige Ansparphase in Jahren, um den für den Kauf notwendigen Eigenmittelanteil (Annahme: 25 %) anzusparen. Es wird unterstellt, dass 20 % des Haushaltseinkommens für diesen Zweck gespart werden*
Quelle: OeNB, Statistik Austria, Raiffeisen Research

10. Infrastruktur-Investitionen: Motor der regionalen Konvergenz?

Die Entwicklung Niederösterreichs im Immobilienbereich wird durch viele bundes- und länderweise Rahmenbedingungen bestimmt. Dazu zählen als grundlegende Regionalplanung die Konkretisierung des niederösterreichischen Landesentwicklungskonzepts in Bezug auf die landesweite Raumstruktur, das sogenannte NÖ Achsenkonzept 2005, zwei Bahnhofsoffensiven 2009 und 2014, das NÖ Raumordnungsgesetz 2014 mit seinen beiden Novellen (letzte im Oktober 2020) und natürlich die Verkehrs- und Infrastrukturprojekte, hier vor allem die Bauprojekte von ASFINAG und ÖBB infra sowie der Breitbandausbau.

Im **NÖ Achsenkonzept** sind die hochrangigen Achsen mit überregionaler und vorwiegend regionaler Bedeutung als Antwort auf die Osterweiterung der EU entwickelt worden. Diese Achsen repräsentieren im Wesentlichen die Verkehrsverbindungen im Hinblick auf die Schienen- sowie Schnellstraßeninfrastruktur. Darin wird klar die Bedeutung der Anbindung von Ternitz (darüber hinaus Semmering Basistunnel) über die Südstrecke bis Wien, die Nordbahn, die Nordostbahn über Gänserndorf und Marchegg sowie die Ostbahn via Flughafen und Bruck/Leitha zur slowakischen Grenze als besonders wichtig eingestuft. Diese Vorhaben sollten bis 2020 umgesetzt sein, was jedoch selbst 2026 noch nicht ganz geschafft sein dürfte. Sehr wohl umgesetzt ist die Westachse von Wien über St. Pölten nach St. Valentin. Die Achse Lilienfeld – St. Pölten – Krems ist hingegen nur teilweise verwirklicht, sowohl was die Schienen- als auch die Schnellstraßeninfrastruktur betrifft. Verbindendes Element all dieser Achsen ist das Ziel, eine **rasche Erreichbarkeit der Bezirkshauptstädte** mit überregionaler und regionaler Bedeutung herzustellen.

Land Niederösterreich - NÖ Achsenkonzept 2020



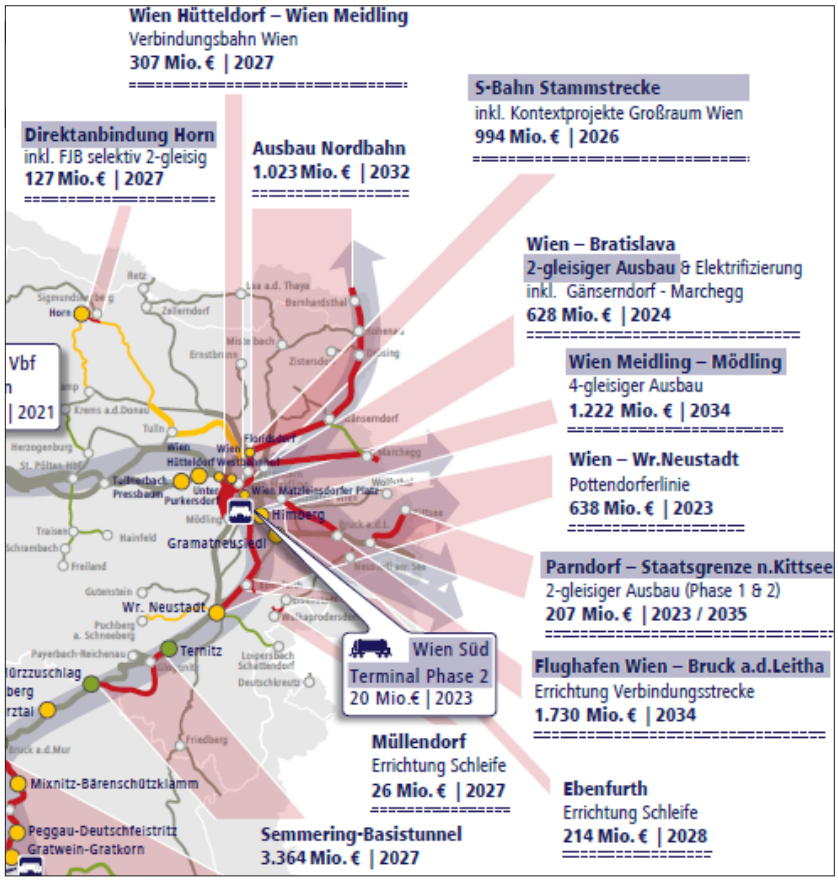
Quelle: GRUPPE PLANUNG, land.in.sicht@glp.at

Die **zwei Bahnhofsoffensiven** des Landes Niederösterreichs mit fast 90 prozentiger Finanzierung durch den Bund innerhalb der letzten 12 Jahre haben vor allem den Nahverkehr auf den wichtigen Verkehrsachsen zur Bundeshauptstadt Wien verbessert. Noch mehr Attraktivität erhalten die Räume Weinviertel und Industrieviertel durch die **im Bau befindlichen Großvorhaben von ÖBB infra** auf der Nordbahn via Hohenau bis zur tschechischen Grenze nach Bernhardsthal (bis 2026), durch den Marchegger Ast Wien – Pressburg (bis 2023), die Flughafenspange zwischen Grenze via Bruck/Leitha zum Flughafen Schwechat bis Wien (voraussichtlich 2030), dem zweigleisigen Ausbau der Pottendorfer Linie zwischen Wien und Wr. Neustadt (2024) sowie dem viergleisigen Ausbau der Strecke Wien-Meidling bis Mödling (2034!).

Von 2021 bis 2026 fließen allein in die Ostregion (Wien, Niederösterreich, Nordburgenland) **EUR 6,0 Mrd. in die Schieneninfrastruktur.** Neu in das Programm sind im Oktober 2020 eine Reihe von Maßnahmen bei sogenannten Nebenbahnen aufgenommen worden, die somit die Erreichbarkeit von ländlichen Regionen spürbar verbessern sollen. Hierzu zählen die Attraktivierung der Puchbergerbahn, der Kamptalbahn, der Franz-Josephs-Bahn, der Linien St. Pölten - Hainfeld sowie Pöchlarn - Scheibbs, der inneren Aspangbahn sowie der zweigleisige Ausbau der Strecken Wolkersdorf - Laa/Thaya und Stockerau - Retz.

Somit kann festgehalten werden, dass in Zukunft auch das Waldviertel und das Mostviertel mit verbesserten Regionalbahn-Anbindungen größere Entwicklungschancen auch als Wohngebiete erhalten.

ÖBB-Rahmenplan EUR 17,5 Mrd. 2021-2026



Quelle: ÖBB infra Rahmenplan 2021-2026

Neben der ÖBB infra ist auch die **ASFINAG in Niederösterreich** sehr aktiv, sofern das Infrastrukturministerium sie lässt (Neuevaluierung aller Schnellstraßenprojekte). Bei den Neubauten geht es primär um die S1 Außenring Schnellstraße zwischen Schwechat und Süßenbrunn, die S8 Marchfeld Schnellstraße vom Knoten S1/8 bis Gänserndorf und die S34 Traisental Schnellstraße von St. Pölten bis Wilhelmsburg, sowie die Verlängerungen der A5 und S3 nach Norden. Gerade der Ring um Wien S1 wäre eine wichtige Ergänzung zu den sonst klar zu präferierenden parallel verlaufenden Eisenbahnprojekten, um die Erreichbarkeit zwischen dem Süden und dem Nordosten zu heben. Das betrifft auch viele Pendler aus Niederösterreich. In der Nutzwertanalyse der ASFINAG stehen die A5 sowie die S1 ganz oben auf der Evaluierungsliste.

Der **„Regionenring"** stellt mit 195 Autobahn- und Schnellstraßenkilometern die wichtigsten Hochleistungs-Straßenverbindungen in Wien und Niederösterreich dar. Er hat zur Entlastung zahlreicher Ortschaften Niederösterreichs vom Durchzugsverkehr und damit zur Hebung der Lebensqualität (Erreichbarkeit, Luftqualität, Sicherheit) beigetragen. Er ist großteils geschlossen, lediglich die S1 stellt hier eine Ausnahme dar.

Regionenring ASFINAG

Die Straßenabschnitte des Regionenrings

- S 1 Wiener Außenring Schnellstraße Vösendorf - Schwechat, 16 km, in Betrieb
- S 1 Wiener Außenring Schnellstraße Schwechat - Süßenbrunn, 19 km, in Planung
- S 1 Wiener Außenring Schnellstraße Süßenbrunn - Korneuburg, 24 km, in Betrieb
- A 22 Donauufer Autobahn Korneuburg - Stockerau, 11 km, in Betrieb
- S 5 Stockerauer Schnellstraße Stockerau - Jettsdorf, 34 km, in Betrieb
- S 33 Kremser Schnellstraße Jettsdorf - St.Pölten, 30 km, in Betrieb
- A 1 West Autobahn St. Pölten - Steinhäusl, 23 km, in Betrieb
- A 21 Wiener Außenring Autobahn Steinhäusl - Vösendorf, 38 km, in Betrieb

Quelle: ASFINAG

Gerade die COVID-19 Pandemie hat gezeigt: Der **Breitbandausbau** ist für ländliche Regionen extrem wichtig. Der Bund hat daher für Breitband-Investitionen in Österreich EUR 1,4 Mrd. angekündigt. Davon erhofft sich Niederösterreich EUR 250 Mio. an Fördermitteln. Schon in der Vergangenheit sind etwa 20 Prozent der österreichweiten Breitband-Fördergelder nach Niederösterreich geflossen. Wie schon bisher sollen sowohl die örtlichen Betriebe durch die Errichtung der Glasfaserleitungen von den Aufträgen als auch die Betriebe und Haushalte von der schnellen Internetverbindung profitieren.

Nachholbedarf im Breitbandausbau für Niederösterreichs Haushalte

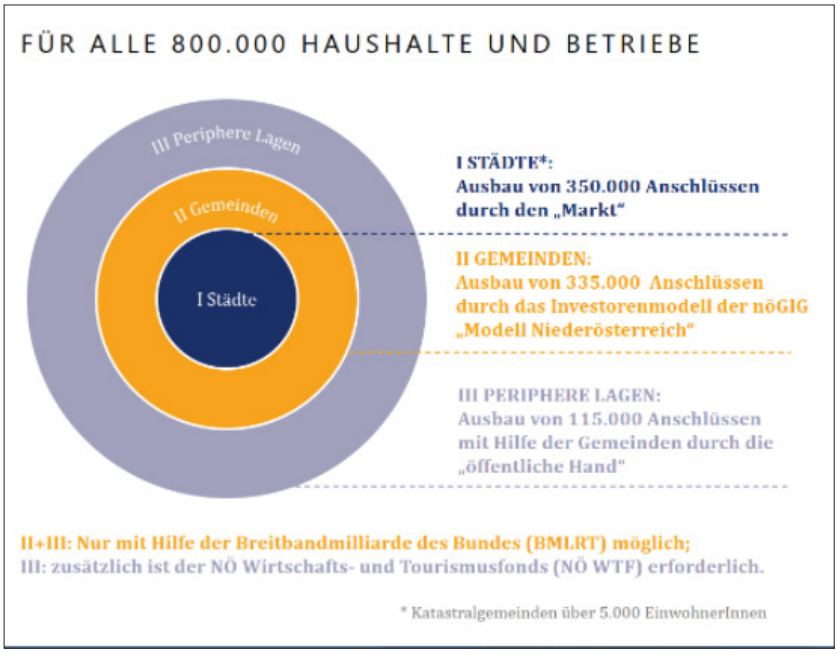
Min. Download-Geschwindigkeit Internet	Haushalte in NÖ	Haushalte in Ö-gesamt
>= 30Mbit/s	78 %	89 %
>= 100 Mbit/s	53 %	80 %
>= 1 Gigabit/s	13 %	43 %

Quelle: Bundesministerium Landwirtschaft, Regionen und Tourismus

Um das Ziel eines möglichst flächendeckenden Breitbandausbaus in alle Regionen des Bundeslandes zu erreichen, hat man die **„Niederösterreichische Glasfaserinfrastruktur GmbH (nöGIG)“** gegründet. Diese hat zum Ziel, kleine Gemeinden mit unter 5.000 Einwohnern mit Glasfaserinternet zu versorgen. Für große Telekom-Unternehmen sind die großen ländlichen Distanzen nicht lukrativ und daher nicht in deren Ausbauplänen enthalten. Während in den Städten ca. 350.000 Haushalte und Betriebe von Markt-Unternehmen versorgt werden, werden die 450.000 ländlichen Haushalte und Betriebe durch die „öffentliche Hand“ mit gigabitfähigen Breitbandanschlüssen ausgestattet. Der Ausbau hat 2016 in vier Modellregionen begonnen, nämlich im Thayatal, im Triestingtal, im Ybbstal sowie in der Region Waldviertel Stadt/Land. Bis Mitte 2019 hat die nöGIG in 37 Gemeinden 35.000 Haushalte mit schnellen Glasfaserkabeln versorgt. In der aktuellen Bauphase sind weitere 12 Gemeinden mit rund 9.000 Haushalten in der Umsetzung. Daneben haben aber auch einzelne ländliche Gemeinden in Eigenregie Glasfaserkabeln in ihrem Gebiet verlegt, um damit Abwanderung zu verhindern.

Ab dem Sommer 2021 sollen weitere Gemeinden für die nächste Projektphase eruiert werden. Grundvoraussetzung ist, dass 40 Prozent der Bevölkerung der jeweiligen Gemeinde dem Glasfaseranschluss zustimmen.

Flächendeckender Ausbau Gigabitfähiger Breitbandanschlüsse in NÖ



Quelle: nöGIG

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die im **internationalen Vergleich bescheidene Ausstattung mit Breitband-Internet in Niederösterreich an Schwung gewinnt,** auch mit Public Private Partnership (PPP)-Modell mit Beteiligung privater Kapitalgeber (z.B. Allianz Capital Partners). Denn aktuell sind laut Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus lediglich 53 % aller Haushalte in Niederösterreich mindestens 100 Mbit/Sekunde und nur 13 % mit 1 Gigabit/Sekunde Übertragungsgeschwindigkeit ausgestattet. Die bisherigen Projekte haben sich gerade in Zeiten von Home Office und COVID-19 Shutdowns/Lockdowns

als alternativlos erwiesen. Positive Erfahrungen von Initiativgemeinden wie Ardagger (Bezirk Amstetten) oder Randegg (Bezirk Scheibbs) haben nicht nur Home Office möglich gemacht, sondern sogar Unternehmer, die vorwiegend digital arbeiten, wieder in ihre Ursprungsorte zurückgeholt. Gerade für die Randregionen im Most- und Waldviertel sind daher die **Breitband-Projekte** von hoher Bedeutung für die **Überlebensfähigkeit der ländlichen Strukturen und deren Wettbewerbsfähigkeit.** Die beschleunigten Ausbauprogramme stellen damit ein taugliches Mittel gegen Abwanderung dar und heben die **Attraktivität als Wohn- und Arbeitsort in Zeiten von forciertem Home Office.** Insofern sind die ersten Preisstabilisierungen in den betreffenden Regionen als ermutigendes Zeichen zu sehen, dass die große Spreizung der Preise bei Grundstücken und Eigenheimen nicht weiter zunimmt.

11. Fazit

Im Gesamtjahr 2020 legten die Preise von Wohneigentum trotz oder vielmehr wegen der Pandemie um 7 % p.a. zu und damit um so viel wie zuletzt 2016 (+7,3 % p.a.). Das Streben nach Sicherheit war ein maßgeblicher Treiber der Preisrally des Vorjahres. Wohnraum außerhalb der Bundeshauptstadt (+7,5 % p.a.) verzeichnete dabei einen etwas größeren Preiszuwachs als die eigenen vier Wände in Wien (+6,7 % p.a.), Bezirke in der „zweiten Reihe" verteuerten sich stärker als die absoluten Randlagen. Gefragt waren im „Home Office-Jahr" 2020 besonders Wohnungen mit Außenflächen, also Balkon oder Terrasse. Trotz nachlassender Unsicherheit hielt der „Run" auf Wohnimmobilien zumindest zu Jahresbeginn weiter an. Denn nach einer kurzen Verschnaufpause im Schlussquartal des Vorjahres, in dem sich der Preisauftrieb etwas abschwächte (+1,3 % p.q.), legten die Preise zwischen Jänner und März um 3,9 % p.q. zu. Dies markiert den höchsten Quartalsanstieg seit Q1 2012 und stellt die dynamischen Preisanstiege von Q2 und Q3 2020 in den Schatten. Die Ausgangsbedingungen für das Gesamtjahr 2021 haben sich angesichts des starken ersten Quartals damit maßgeblich verändert. Denn selbst bei bis Jahresende stagnierenden Preisen würde sich Wohneigentum im Gesamtjahr um 7,5 % p.a. verteuern. Ein Preiswachstum zumindest auf Vorjahresniveau erscheint daher realistisch, weshalb wohl auch hier bis ins Jahr 2012 zurückgeblickt werden muss, um einen höheren Preisanstieg auszumachen (+12,4 % p.a.).

Innerhalb Österreichs zeigen sich regional sehr unterschiedliche Immobilienmärkte, das Gefälle ist insbesondere mit Blick auf Einfamilienhäuser auch 2020 größer geworden. Die ohnehin schon teuren Bundesländer verzeichneten also stärkere Preiszuwächse als die preislichen Nachzügler, wobei die Immobilienpreise in Niederösterreich 2020 durchweg eine höhere Dynamik zeigten als im gesamten Bundesgebiet. Dies kann sicherlich auch als „Nebenwirkung" des durch die Pandemie forcierten Home Office-Trends gesehen werden, von dem Teile des Bundeslandes in besonderem Maße profitiert haben. Dennoch zählt Niederösterreich im Bundesländervergleich weiterhin zu den günstigeren Regionen, das Haus im Grünen ist nur in der Steiermark und im Burgenland erschwinglicher. Weder preislicher Hotspot noch Schlusslicht, der Immobilienmarkt des östlichen Bundeslandes in seiner Gesamtheit kann – wie auch dessen Regionalwirtschaft – als „unauffällig" beschrieben werden. Nicht jedoch so beim Blick unter die Oberfläche, der ein großes regionales Gefälle offenbart. Denn nirgendwo sonst schwanken die Preise von Haus, Wohnung oder Grund auf Bezirksebene derart wie in Niederösterreich. Das ist nicht zuletzt der Sonderstellung Niederösterreichs mit der Bundeshauptstadt in dessen Zentrum geschuldet. So ist das Wiener Preisniveau in den umliegenden Bezirken der Referenzmaßstab, während insbesondere im Waldviertel davon keine Rede sein kann.

In Österreich insgesamt ist die gesunkene Leistbarkeit ein zentrales Argument gegen eine ungebrochene Fortsetzung der hohen Preisdynamik der letzten Jahre. Dies gilt grundsätzlich auch für Niederösterreich. Jedoch ist die Erschwinglichkeit in Niederösterreich (noch) in stärkerem Maße gegeben als in Wien oder den westlichen Bundesländern, was grundsätzlich für den regionalen Immobilienmarkt spricht. Die im Jahr 2020 zu beobachtende preisliche „Outperformance" gegenüber dem Bundesgebiet könnte sich vor diesem Hintergrund somit zunächst weiter fortsetzten. Allerdings ist auch die Leistbarkeit innerhalb des Bundeslandes höchst unterschiedlich ausgeprägt, was im Wesentlichen die unterschiedlichen Preisniveaus auf lokaler Ebene widerspiegelt.

Raiffeisen RESEARCH

	Niederösterreich	Krems an der Donau (Stadt)	Sankt Pölten (Stadt)	Waidhofen an der Ybbs (Stadt)	Wiener Neustadt (Stadt)	Amstetten	Baden	Bruck an der Leitha	Gänserndorf	Gmünd	Hollabrunn	Horn	Korneuburg	Krems (Land)	Lilienfeld	Melk	Mistelbach	Mödling	Neunkirchen	Sankt Pölten (Land)	Scheibbs	Tulln	Waidhofen an der Thaya	Wiener Neustadt (Land)	Zwettl
Transaktionspreise Einfamilienhäuser 2020 (EUR/m²)	**1515**	2.672	2.072	1.373	1.850	1.444	2.212	2.043	1.515	638	769	650	2.181	1.164	857	1.197	712	3.488	1.333	1.767	1.068	2.135	475	1.639	752
Transaktionspreise Einfamilienhäuser 2020 (% p.a.)	**7,6 %**	37,2 %	14,8 %	n.v.	-2,1 %	18,8 %	8,9 %	6,9 %	7,6 %	-0,3 %	17,4 %	40,1 %	-1,0 %	0,4 %	-14,3 %	6,9 %	5,6 %	18,8 %	16,3 %	11,2 %	-6,2 %	17,2 %	7,7 %	11,2 %	21,7 %
Transaktionspreise Einfamilienhäuser 2020 – 2015 (Ø % p.a.)	**4,4 %**	6,1 %	6,1 %	4,9 %	5,4 %	5,1 %	7,6 %	5,3 %	5,2 %	4,7 %	4,1 %	4,0 %	4,3 %	3,1 %	1,4 %	5,7 %	4,7 %	4,0 %	5,6 %	4,5 %	1,2 %	4,5 %	4,7 %	6,3 %	8,2 %
Transaktionspreise Wohnungen 2020 (EUR/m²)	**2.926**	3.639	1.980	1.615	2.286	1.481	3.223	2.382	2.394	800	1.566	1.086	3.466	2.095	n.v.	1.299	3.355	3.688	1.400	2.644	1.805	3.320	n.v.	2.394	n.v.
Transaktionspreise Wohnungen 2020 (% p.a.)	**10,0 %**	43,6 %	4,0 %	n.v.	-8,5 %	2,3 %	14,6 %	-3,2 %	2,0 %	-24,6 %	-43,4 %	11,3 %	23,3 %	21,5 %	n.v.	-4,3 %	27,1 %	19,7 %	10,3 %	2,8 %	22,0 %	-0,9 %	n.v.	102,4 %	n.v.
Transaktionspreise Wohnungen 2020 – 2015 (Ø % p.a.)	**7,5 %**	13,7 %	6,9 %	4,6 %	8,6 %	1,3 %	7,0 %	-0,9 %	7,0 %	9,4 %	6,8 %	4,7 %	3,5 %	9,4 %	n.v.	4,7 %	3,5 %	7,2 %	6,7 %	6,9 %	10,2 %	1,1 %	n.v.	15,0 %	n.v.
Transaktionspreise Baugrund 2020 (EUR/m²)	**82**	n.v.	94,2	n.v.	n.v.	60,5	200	143,1	156	21	42	25,1	256,2	45,6	60	45,9	38,3	440,3	74,8	80,4	43,7	93,3	17,6	102,5	16
Transaktionspreise Baugrund 2020 (% p.a.)	**2,5 %**	n.v.	-5,8 %	n.v.	n.v.	7,7 %	3,6 %	-1,0 %	103,1 %	13,5 %	52,7 %	-35,3 %	12,1 %	-4,2 %	-7,7 %	0,2 %	-44,8 %	27,2 %	6,1 %	7,2 %	-12,6 %	-33,6 %	17,3 %	15,7 %	2,6 %
Transaktionspreise Baugrund 2020 – 2015 (Ø % p.a.)	**0,6 %**	n.v.	1,9 %	n.v.	n.v.	1,9 %	4,9 %	2,3 %	9,9 %	7,5 %	10,6 %	-1,1 %	7,1 %	-0,7 %	0,7 %	3,4 %	-2,7 %	2,3 %	4,1 %	2,8 %	-2,2 %	-2,3 %	3,9 %	4,4 %	4,9 %
Bevölkerung 2014 – 2019 (Ø % p.a.)	**0,6 %**	0,8 %	1,0 %	-0,1 %	1,3 %	0,5 %	0,7 %	1,1 %	1,2 %	-0,4 %	0,3 %	-0,2 %	0,8 %	0,1 %	-0,3 %	0,4 %	0,3 %	0,4 %	0,1 %	0,5 %	0,2 %	0,9 %	-0,5 %	0,6 %	-0,4 %
Geburtenbilanz 2014 – 2019 (Beitrag in Prozentpunkten)*	**-0,1 %**	-0,2 %	-0,1 %	0,0 %	0,0 %	0,2 %	-0,1 %	-0,1 %	-0,1 %	-0,6 %	-0,3 %	-0,5 %	0,0 %	-0,1 %	-0,3 %	-0,1 %	-0,4 %	-0,2 %	-0,3 %	0,0 %	0,0 %	-0,1 %	-0,5 %	-0,1 %	-0,2 %
Innenmigrationsbilanz 2014 – 2019 (Beitrag in Prozentpunkten)*	**0,3 %**	0,7 %	0,8 %	-0,4 %	0,7 %	0,0 %	-0,4 %	0,7 %	1,1 %	-0,2 %	0,7 %	0,1 %	0,5 %	-0,1 %	-0,5 %	0,1 %	0,5 %	0,1 %	0,0 %	0,3 %	-0,3 %	0,8 %	-0,1 %	0,5 %	-0,3 %
Internationale Migrationsbilanz 2014 – 2019 (Beitrag in Prozentpunkten)*	**0,4 %**	0,4 %	0,4 %	0,4 %	0,6 %	0,3 %	1,1 %	0,5 %	0,2 %	0,4 %	-0,1 %	0,2 %	0,3 %	0,2 %	0,5 %	0,4 %	0,2 %	0,4 %	0,4 %	0,3 %	0,4 %	0,3 %	0,2 %	0,2 %	0,1 %
Bevölkerung 2020 – 2025 (Ø % p.a.)	**0,4 %**	0,4 %	0,3 %	-0,1 %	1,0 %	0,2 %	0,6 %	0,9 %	0,8 %	-0,3 %	0,1 %	0,0 %	0,8 %	0,2 %	-0,1 %	0,1 %	0,3 %	0,7 %	0,2 %	0,3 %	0,0 %	0,9 %	-0,3 %	0,3 %	-0,4 %
Geburtenbilanz 2020 – 2025 (Beitrag in Prozentpunkten)*	**-0,1 %**	-0,1 %	0,0 %	-0,1 %	0,2 %	0,2 %	0,1 %	0,1 %	0,0 %	-0,4 %	-0,3 %	-0,3 %	0,0 %	-0,2 %	-0,2 %	0,0 %	-0,3 %	0,0 %	-0,2 %	0,0 %	0,1 %	0,0 %	-0,4 %	0,0 %	-0,2 %
Innenmigrationsbilanz 2020 – 2025 (Beitrag in Prozentpunkten)*	**0,2 %**	0,7 %	0,3 %	-0,5 %	0,5 %	-0,2 %	-0,4 %	0,5 %	0,8 %	-0,1 %	0,5 %	0,2 %	0,7 %	0,3 %	-0,5 %	-0,1 %	0,5 %	0,5 %	0,0 %	0,2 %	-0,3 %	0,7 %	0,0 %	0,2 %	-0,2 %
Internationale Migrationsbilanz 2020 – 2025 (Beitrag in Prozentpunkten)*	**0,2 %**	-0,3 %	0,0 %	0,5 %	0,2 %	0,2 %	1,0 %	0,3 %	0,0 %	0,2 %	-0,1 %	0,1 %	0,2 %	0,2 %	0,6 %	0,2 %	0,0 %	0,2 %	0,4 %	0,2 %	0,2 %	0,2 %	0,0 %	0,1 %	0,1 %
Potenzielle Erstkäufer (20-44 Jahre, erwartete %-Veränderung 2020 – 2025)	**1,8 %**	1,2 %	2,0 %	-1,5 %	4,6 %	-2,0 %	3,8 %	4,5 %	5,0 %	-1,4 %	-1,2 %	1,7 %	4,5 %	-1,0 %	-1,5 %	-1,8 %	1,6 %	5,7 %	0,7 %	1,1 %	-3,2 %	5,5 %	-3,9 %	1,1 %	-5,4 %
Potenzielle Käufer (20-64 Jahre, erwartete %-Veränderung 2020 – 2025)	**-0,9 %**	-1,8 %	-0,1 %	-2,4 %	3,6 %	-2,9 %	0,6 %	1,9 %	0,9 %	-4,8 %	-3,5 %	-2,6 %	0,9 %	-2,6 %	-4,0 %	-3,4 %	-2,6 %	2,5 %	-1,9 %	-1,4 %	-3,3 %	1,3 %	-5,4 %	-1,3 %	-6,2 %
65+ Bevölkerung (65+, erwartete %-Veränderung 2020 – 2025)	**10,3 %**	8,9 %	7,9 %	6,4 %	11,6 %	14,8 %	10,8 %	11,1 %	7,9 %	5,0 %	9,9 %	6,4 %	13,0 %	11,9 %	5,8 %	12,7 %	12,1 %	7,3 %	8,4 %	12,4 %	11,3 %	11,2 %	7,1 %	9,1 %	9,2 %
Bevölkerungsfluktuation 2014 – 2019	**7,4 %**	18,3 %	14,4 %	10,6 %	17,8 %	7,7 %	12,9 %	9,5 %	10,4 %	7,9 %	8,9 %	8,3 %	10,1 %	8,1 %	11,1 %	8,0 %	8,4 %	11,5 %	9,6 %	9,0 %	7,7 %	9,0 %	7,7 %	10,9 %	6,5 %
Bevölkerungsfluktuation 2020 – 2025	**10,1 %**	17,1 %	13,2 %	10,0 %	16,0 %	7,0 %	13,4 %	11,5 %	10,7 %	6,9 %	8,7 %	7,5 %	10,3 %	8,2 %	10,8 %	7,4 %	8,3 %	11,4 %	9,0 %	10,1 %	6,9 %	9,9 %	6,7 %	10,7 %	6,1 %
Anteil (%) Ein-/Zweifamilienhäuser am gesamten Gebäudebestand **	**89,5 %**	70,5 %	76,1 %	70,1 %	76,3 %	80,0 %	86,4 %	91,3 %	96,4 %	89,0 %	96,2 %	92,5 %	93,0 %	91,6 %	84,8 %	87,0 %	97,3 %	84,6 %	86,5 %	90,0 %	84,9 %	93,1 %	93,4 %	91,5 %	89,8 %
Anteil (%) Mehrfamilienhäuser am gesamten Gebäudebestand **	**10,5 %**	29,5 %	23,9 %	29,9 %	23,7 %	20,0 %	13,6 %	8,7 %	3,6 %	11,0 %	3,8 %	7,5 %	7,0 %	8,4 %	15,2 %	13,0 %	2,7 %	15,4 %	13,5 %	10,0 %	15,1 %	6,9 %	6,6 %	8,5 %	10,2 %
Anteil (%) reiner Nebenwohnsitze am gesamten Wohnungsbestand **	**7,4 %**	4,6 %	2,9 %	4,0 %	2,5 %	2,1 %	5,8 %	7,0 %	7,7 %	10,0 %	10,3 %	10,9 %	6,6 %	8,0 %	10,6 %	5,4 %	8,4 %	6,3 %	9,6 %	6,9 %	6,3 %	9,6 %	9,5 %	8,5 %	8,2 %
Anteil (%) der Wohnungen unter 45m² am gesamten Wohnungsbestand **	**6,5 %**	12,8 %	12,5 %	7,8 %	9,3 %	4,7 %	8,4 %	7,0 %	4,2 %	6,8 %	3,7 %	4,9 %	6,1 %	4,2 %	6,3 %	4,3 %	3,2 %	8,1 %	8,1 %	5,1 %	4,3 %	8,0 %	4,7 %	6,3 %	5,1 %
Anteil (%) der Wohnungen 45 bis 60 m² am gesamten Wohnungsbestand **	**9,6 %**	15,5 %	14,0 %	12,1 %	15,4 %	8,4 %	10,9 %	11,5 %	6,9 %	10,1 %	7,3 %	7,6 %	9,4 %	6,9 %	10,9 %	7,2 %	7,2 %	11,7 %	11,4 %	7,7 %	7,5 %	8,6 %	8,7 %	9,3 %	7,7 %
Anteil (%) der Wohnungen 61 bis 75 m² am gesamten Wohnungsbestand **	**15,2 %**	18,9 %	20,0 %	17,6 %	21,6 %	12,8 %	16,8 %	16,2 %	13,9 %	15,3 %	14,0 %	15,0 %	13,9 %	12,8 %	20,1 %	13,4 %	12,9 %	16,0 %	17,9 %	13,8 %	12,7 %	13,2 %	14,9 %	15,3 %	12,3 %
Anteil (%) der Wohnungen 76 bis 90 m² am gesamten Wohnungsbestand **	**15,2 %**	19,3 %	19,4 %	16,3 %	20,8 %	14,5 %	16,5 %	15,4 %	14,3 %	14,2 %	14,2 %	15,2 %	15,1 %	14,3 %	15,0 %	14,4 %	13,6 %	15,8 %	15,5 %	14,5 %	13,2 %	14,1 %	14,5 %	14,8 %	12,9 %
Anteil (%) der Wohnungen 91 bis 120 m² am gesamten Wohnungsbestand **	**21,5 %**	17,9 %	16,6 %	18,8 %	17,0 %	20,8 %	21,8 %	21,1 %	25,4 %	22,7 %	23,3 %	21,6 %	21,5 %	23,8 %	20,8 %	21,9 %	23,2 %	20,0 %	21,3 %	21,5 %	20,5 %	20,4 %	24,8 %	23,0 %	23,1 %
Anteil (%) der Wohnungen 121 bis 150 m² am gesamten Wohnungsbestand **	**17,8 %**	9,1 %	10,6 %	14,0 %	9,5 %	21,1 %	14,2 %	15,8 %	21,0 %	19,3 %	20,4 %	19,6 %	18,8 %	21,4 %	16,2 %	22,0 %	21,6 %	14,8 %	14,8 %	20,1 %	21,4 %	19,1 %	20,0 %	18,0 %	22,1 %
Anteil (%) der Wohnungen 151 bis 200 m² am gesamten Wohnungsbestand **	**8,9 %**	4,1 %	4,8 %	8,0 %	4,4 %	10,8 %	7,1 %	8,2 %	9,2 %	7,9 %	10,8 %	9,8 %	9,7 %	10,5 %	6,9 %	10,6 %	11,0 %	7,9 %	7,2 %	10,1 %	12,5 %	10,3 %	8,6 %	8,8 %	11,1 %
Anteil (%) der Wohnungen ab 201 m² am gesamten Wohnungsbestand **	**5,4 %**	2,3 %	2,1 %	5,3 %	2,0 %	6,8 %	4,2 %	4,8 %	5,1 %	3,6 %	6,3 %	6,3 %	5,5 %	6,0 %	3,8 %	6,2 %	7,3 %	5,7 %	3,9 %	7,1 %	7,8 %	6,3 %	3,8 %	4,6 %	5,8 %
Anteil (%) Gebäude Baujahr vor 1960 am gesamten Gebäudebestand **	**32,2 %**	36,8 %	35,8 %	40,4 %	32,9 %	28,8 %	28,6 %	26,3 %	32,7 %	40,9 %	44,8 %	48,2 %	25,2 %	34,9 %	39,4 %	28,7 %	41,9 %	26,3 %	35,9 %	27,5 %	27,5 %	26,9 %	45,3 %	25,4 %	34,7 %
Anteil (%) Gebäude Baujahr 1961-1990 am gesamten Gebäudebestand **	**37,8 %**	33,4 %	32,0 %	38,6 %	30,2 %	38,5 %	37,6 %	39,6 %	38,7 %	34,1 %	30,6 %	31,0 %	37,7 %	33,8 %	41,1 %	41,7 %	33,7 %	42,4 %	38,8 %	39,7 %	42,8 %	39,1 %	30,6 %	44,7 %	39,5 %
Anteil (%) Gebäude Baujahr nach 1991 am gesamten Gebäudebestand**	**30,0 %**	29,7 %	32,2 %	20,9 %	36,9 %	32,6 %	33,8 %	34,1 %	28,5 %	25,0 %	24,6 %	20,8 %	37,1 %	31,3 %	19,5 %	29,6 %	24,4 %	31,2 %	25,4 %	32,8 %	29,7 %	34,0 %	24,1 %	29,9 %	25,9 %

* Beitrag an Gesamtwachstum in Prozentpunkte p.a.
** Stand 2020
Quelle: Statistik Austria, ÖROK, Raiffeisen Research

Bitte beachten Sie die Risikohinweise und Aufklärungen am Ende des Dokuments

Risikohinweise und Aufklärungen

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 Finanzindexes 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 Finanzinstrumentes, eines Finanzindexes 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 Finanzindexes 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

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

Offenlegungstatbestände von Umständen und Interessen, die die Objektivität der RBI gefährden könnten: 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 Anlagetätigkeiten) 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	52,4 %	55,2 %
Halten-Empfehlungen	27,9 %	25,0 %
Verkaufs-Empfehlungen	19,7 %	19,8 %

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

Disclaimer Finanzanalyse

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), 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 Börsegesetzes. 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 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 (abgekürzt „RBIM"), einem in den USA registrierten Broker-Dealer 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"), einem in den USA 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 Berichts sind, muss bei der RBIM platziert werden. Die RBIM ist unter folgender Adresse erreichbar: 1177 Avenue of the Americas, 5th Floor, New York, NY 10036, Telefon +1 (212) 600-2588. Dieses Dokument wurde außerhalb der Vereinigten Staaten von einem oder mehreren Analysten erstellt, für die möglicherweise Vorschriften hinsichtlich der Erstellung von Berichten und der Unabhängigkeit von Forschungsanalysten nicht 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 Berichts. Jene Wertpapiere, die nicht in den Vereinigten Staaten registriert sind, dürfen weder innerhalb der Vereinigten Staaten noch einer US-amerikanischen 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 dem Wertpapiergesetz 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. 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-Marktmissbrauchs-Verordnung in nationales Recht umgesetzt.

Sollte sich eine Bestimmung dieses Disclaimers unter dem jeweils anwendbaren Recht als rechtswidrig, unwirksam oder nicht durchsetzbar herausstellen, ist diese, 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.

Impressum

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 Kreditinstitut gemäß § 1 BWG unterliegt die Raiffeisen Bank International AG der behördlichen Aufsicht durch die Finanzmarktaufsicht und der Österreichischen Nationalbank und den gesetzlichen Vorschriften in Österreich, insbesondere dem österreichischen Bankwesengesetz und dem Wertpapieraufsichtsgesetz in der jeweils geltenden Fassung.
Darüber hinaus unterliegt die Raiffeisen Bank International AG 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).
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

Fertiggestellt: 16.07.2021, 16:00 MESZ; Erstmalige Weitergabe: 16.07.2021, 16:10 MESZ

Ansprechpartner

Global Head Raiffeisen Research
Gunter Deuber, FA* (DW 5707)

Deputy Head Raiffeisen Research
Peter Brezinschek, FA* (DW 1517)

Research Marketing, Organisation & Sales
Marion Wannenmacher (DW 1521), Martin Hamak (DW 5600), Aleksandra Srejic (DW 1846)

Economics, Rates & FX Research
Gunter Deuber, FA* (Leitung, DW 5707), Gottfried Steindl, FA* (DW 1523), Matthias Reith, FA* (DW 6741), Franz Zobl, FA* (DW 3603), Andreas Schwabe, FA* (DW 1389), Casper Engelen, FA* (DW 8596), Peter Öhlinger, FA* (DW 3143)

Fixed Income & ESG
Jörg Bayer, FA* (Leitung, DW 1909), Jürgen Walter, FA* (DW 5932), Werner Schmitzer, FA* (DW 2201), Georg Zaccaria, FA* (DW 8553), Stephan Imre, FA* (DW 6757), Oliver Marx, Fa* (DW 2214), Werner Weingraber FA* (DW 5975), Ruslan Gadeev, FA* (DW 2216), Lubica Sika, FA* (DW 2139), Martin Kutny, FA* (DW 2013)

Equity Research
Christian Hinterwallner, FA* (Leitung, DW 8632), Helge Rechberger, FA* (DW 1533), Leopold Salcher, FA* (DW 2176), Magdalena Quell, FA* (DW 2169), Andreas Schiller, FA* (DW 1358), Manuel Schleifer, FA* (DW 8639), Aaron Alber, FA* (DW 1513)

Institutional Equity Research
Bernd Maurer, FA* (Leitung, DW 3863), Teresa Schinwald, FA* (DW 3820), Markus Remis, FA* (DW 8577), Oliver Simkovic, FA* (DW 3858), Jovan Sikimic, FA* (DW 5601), Oleg Galbur, Fa* (DW 5610), Jakob Krawczyk FA* (DW 5617)

Quant Research, Data & Processes
Stefan Theußl, FA* (Leitung, DW 1593), Simon Haller, FA* (DW 8945), David Oelzant, FA* (3301), Nina Neubauer-Kukic, FA* (DW 1635), Thomas Keil, FA* (DW 8886), Björn Chybba (DW 8161), Christoph Diethardt (DW 6832), Andreas Mannsparth (DW 8133)

* FA ... Finanzanalyst