

Analysen

 **Bank Austria**
Member of  **UniCredit**

JÄNNER 2022

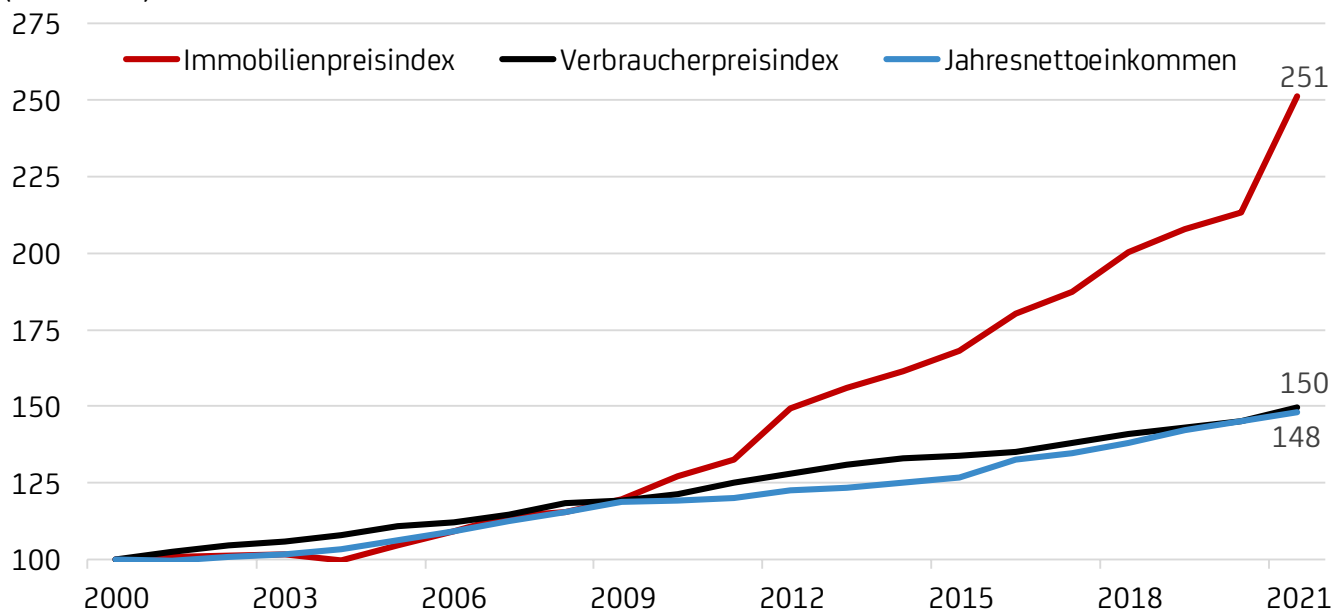
**Wohnraum wurde 2021 in
Relation zum Einkommen
deutlich teurer**



WER SOLL DAS BEZAHLEN, WER HAT SO VIEL GELD?

Entwicklung der Immobilienpreise und der Einkommen

(2000=100)



Quelle: Statistik Austria, OeNB, UniCredit Resarch

- Die Corona-Krise hat dem hohen Anstieg der Wohnimmobilienpreise in Österreich einen zusätzlichen Impuls gegeben. Nach durchschnittlich 7 Prozent im Jahr 2020 sind die Immobilienpreise 2021 um voraussichtlich mehr als 10 Prozent angestiegen.
- Der stärkste Immobilienpreisanstieg seit 2012 stützte sich auf eine ungebrochen hohe Nachfrage angeheizt durch den hohen Wohnbedarf und den durch die Pandemie gestiegenen Wunsch nach einer Veränderung der Wohnsituation sowie der verstärkten Veranlagung in Sachwerte.
- Wohnraum hat sich 2021 relativ zum Einkommen besonders stark verteuert. Im Durchschnitt hat sich der Wert eines Jahresnettoeinkommens gemessen an den Immobilienpreisen seit Pandemiebeginn um real 13 Prozent verringert.
- Die Wohnimmobilienrallye wird sich 2022 voraussichtlich fortsetzen, wenn auch mit geringerem Tempo. Günstige Finanzierungsbedingungen und der Trend zu Veranlagungen in Sachwerte halten die Dynamik der Immobilienpreise voraussichtlich über der allgemeinen Inflation. Wohnraum in Österreich wird sich relativ zum Einkommen auch 2022 verteuern, aber nicht mehr so stark, wie in den ersten beiden Jahren der Pandemie.

Autor: Walter Pudschedl

Impressum

Herausgeber, Verleger, Medieninhaber:
UniCredit Bank Austria AG
Economics & Market Analysis Austria
Rothschildplatz 1
1020 Wien
Telefon +43 (0)50505-41957
Fax +43 (0)50505-41050
E-Mail: econresearch.austria@unicreditgroup.at

Stand: Jänner 2022

Preise für Wohnimmobilien
seit Beginn der Pandemie
um fast 20 Prozent gestie-
gen

Der Wert eines österreichi-
schen Jahresnettoeinkommens
hat sich gemessen an
den Immobilienpreisen seit
Pandemiebeginn um 13
Prozent verringert.

Auseinanderentwicklung
von Immobilienpreisen ei-
nerseits und allgemeinen
Verbraucherpreisen und Ein-
kommen andererseits be-
gann in der Finanzkrise

Pandemie führt zum stärksten Anstieg der Immobilienpreise seit 2012

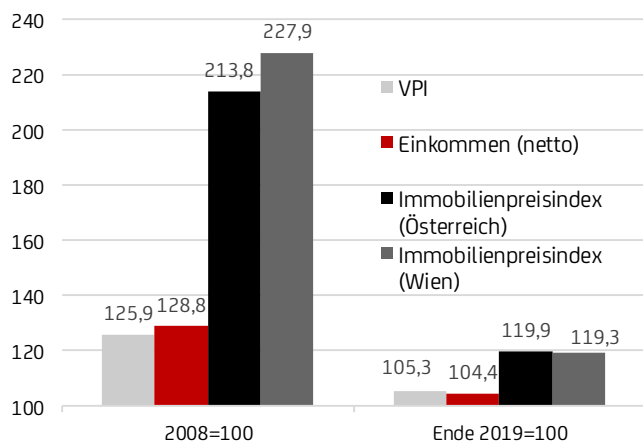
Der anhaltend starke Wohnbedarf, die gestiegene Attraktivität einer Veranlagung in reale Werte sowie von Immobilien mit Freiflächen bzw. vom „Haus im Grünen“ während der Pandemie hat der Immobilienpreisentwicklung in Österreich im Jahr 2021 einen weiteren Schub verliehen. Nach dem kräftigen Anstieg der Preise für Wohnimmobilien gemäß dem Immobilienpreisindex der OeNB um durchschnittlich 7 Prozent im ersten Corona-Jahr 2020 haben sich die Preise im zweiten Jahr der Pandemie sogar um mehr als 10 Prozent im Jahresdurchschnitt erhöht. Damit hat der laufende Immobilienpreisboom einen neuen Höhepunkt erreicht. Die Immobilienpreise in Österreich liegen aktuell um fast 20 Prozent höher als zu Beginn der Pandemie im ersten Quartal 2020. Das allgemeine Preisniveau gemessen an den Verbraucherpreisen ist im gleichen Zeitraum um 5 Prozent gestiegen. Immobilien sind somit relativ zu anderen Gütern oder Dienstleistungen viel teurer geworden.

Nach Angaben der Statistik Austria beträgt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in Österreich aktuell knapp 3.900 Euro und für Einfamilienhäuser knapp 1.900 Euro. Ein Plus von über 500 Euro bzw. 350 Euro gegenüber dem Pandemiebeginn. Mit einem österreichischen Jahresdurchschnittsnettoeinkommen von fast 25.000 Euro konnte ein unselbständig Beschäftigter im Jahr 2021 somit rechnerisch etwa 6,5m² einer Eigentumswohnung bzw. 13m² eines Einfamilienhauses kaufen. Vor der Pandemie konnte mit einem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen noch ein Quadratmeter mehr einer Eigentumswohnung bzw. sogar fast 2 Quadratmeter mehr eines Einfamilienhauses erworben werden. Oder anders ausgedrückt: Für eine Eigentumswohnung von 100m² musste 2021 ein unselbständig Beschäftigter mehr als 15 Jahresjahresgehälter einsetzen, für ein Haus mit 100m² rund 7,5 Jahresgehälter. Vor der Pandemie waren es um ein bis 1,5 Jahresgehälter weniger. Im Durchschnitt hat sich demnach der Wert eines Jahresnettoeinkommens gemessen an den Immobilienpreisen seit Pandemiebeginn – also in nur zwei Jahren - um real 13 Prozent verringert.¹

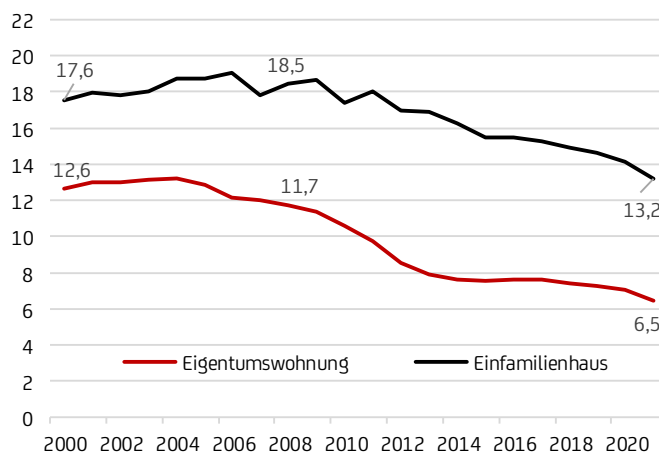
Wohnraum verteuert sich in Relation zum Einkommen bereits seit der Finanzkrise

Die deutliche Auseinanderentwicklung der Preise für Wohnimmobilien und der allgemeinen Verbraucherpreise hat rund um die Finanzkrise 2008/2009 begonnen. Da die Einkommen weitgehend dem Anstieg der Verbraucherpreise folgten, haben sich Wohnimmobilien in Bezug zum Einkommen seitdem deutlich reduziert. Das durchschnittliche Nettoeinkommen

Grafik 1: Preise und Einkommen im Vergleich (2021)



Grafik 2: Wohnraum für ein durchschnittliches Nettojahreseinkommen in Österreich (in m²)



Quelle: Statistik Austria, OeNB, UniCredit Research

¹ Alle Berechnungen beziehen sich auf durchschnittliche Werte und inkludieren keine Unterschiede nach Zustand, Größe und Lage der Immobilien.

Realeinkommen bezogen auf Immobilienpreise sind seit der Finanzkrise um 40 Prozent gesunken.

erhöhte sich seit 2008 um rund 28 Prozent und übertraf damit leicht den allgemeinen Preisanstieg von 26 Prozent. Die Preise für Wohnimmobilien haben sich in diesem Zeitraum jedoch mehr als verdoppelt. Der reale Wert eines durchschnittlichen Nettoeinkommens eines in Österreich beschäftigten Arbeitnehmers reduzierte sich bezogen auf den Immobilienpreisindex seit Beginn der Finanzkrise um über 40 Prozent. Statt für rund 14m² im Jahr 2008 reichte ein Jahreseinkommen 2021 nur noch zur Finanzierung von etwa 8m² Wohnraum (gewichteter Durchschnitt aus Eigenheim und Eigentumswohnung) aus.

Die günstigeren Finanzierungsbedingungen haben die Verteuerung von Immobilien seit 2008 um 45 Prozent gedämpft und seit Beginn der Pandemie um immerhin 2 Prozent

Kompensationseffekt durch Zinsrückgang

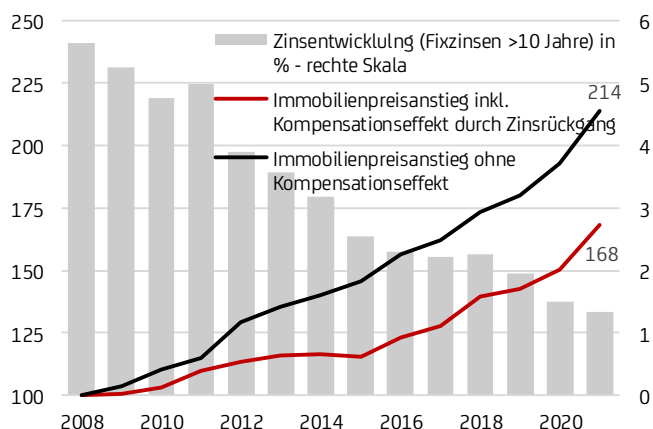
Aufgrund des starken Rückgangs der Zinsen in den vergangenen Jahren haben sich die Kosten einer Kreditfinanzierung von Immobilien spürbar verringert. Der Zinssatz für einen Wohnbaukredit mit Fixzinssatz für 10 Jahre und mehr ist laut Statistik der OeNB von durchschnittlich 5,6 Prozent im Jahr 2008 auf 1,55 Prozent vor der Pandemie gesunken und hat Ende 2021 nur noch 1,33 Prozent betragen. Dadurch ist die monatliche Belastung für einen Kredit in Höhe von 100.000 Euro auf 20 Jahre von rund 700 auf heute nur noch 475 Euro gesunken, ist also damit um rund 30 Prozent geringer. Eine monatliche Kreditrate von 700 Euro ermöglichte eine knapp vor der Pandemie aufgenommene Kreditsumme von 142.800 Euro und aktuell einen Betrag von 145.650 Euro. Die günstigeren Finanzierungsbedingungen haben demnach die Leistbarkeit von Immobilien seit 2008 um 45 Prozent erhöht. Durch die Verlangsamung des Zinssenkungstrends reduzierte sich der positive Effekt im Laufe der vergangenen Jahre. Seit Beginn der Pandemie betrug er nur knapp über 1 Prozent. Die sinkenden Kosten einer Fremdfinanzierung, die beim Immobilienerwerb für den Eigenbedarf zumeist den Regelfall darstellt, konnten somit den Immobilienpreisanstieg zumindest teilweise abfangen. Der Preisanstieg seit 2008 reduziert sich damit auf nicht ganz 70 Prozent, jener seit Beginn der Pandemie auf 12 Prozent.

Der Preisanstieg seit 2008 reduziert sich damit jedoch nur auf rund 70 Prozent, jener seit Beginn der Pandemie auf 13 Prozent.

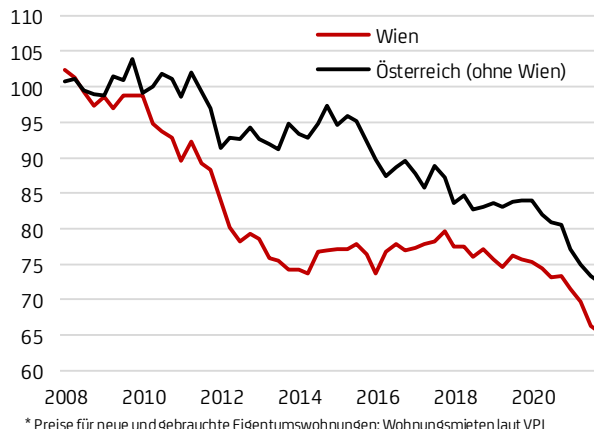
Mieten ebenfalls deutlich gestiegen, aber im Vergleich zu Kauf weniger stark

Seit 2008 sind die Mieten insgesamt um rund 60 Prozent gestiegen. Das entspricht im Durchschnitt einem jährlichen Anstieg von 3,7 Prozent. Damit liegt dieser nicht nur klar über der allgemeinen Inflation von 1,8 Prozent, sondern auch über den nominellen Einkommenszuwächsen in diesem Zeitraum von durchschnittlich fast 2 Prozent pro Jahr. Auch die Mieten haben sich in Relation zum Einkommen seit der Finanzkrise spürbar erhöht.

Grafik 3: „Immobilienpreisdämpfung“ durch Zinsrückgang (2008=100)



Grafik 4: Immobilienpreis-Mietindex* (Miet- in Relation zu Preisveränderung für Eigentumswohnungen, 2008=100)



Quelle: OeNB, UniCredit Research

Seit 2008 stiegen die Mieten um insgesamt 60 Prozent, die Immobilienpreise haben sich jedoch verdoppelt

Da sich die Immobilienpreise durch einen durchschnittlichen jährlichen Anstieg um 6,2 Prozent im gleichen Zeitraum hingegen mehr als verdoppelt haben, ist Mieten relativ zu Kauf weniger stark gestiegen. In nur vier der dreizehn Jahren stiegen die Mieten stärker als die Immobilienpreise.

Auch wenn der Vergleich der Daten abgrenzungsbedingt, problematisch ist und die Daten nur Marktdurchschnitte abbilden, weist die Entwicklung aufgrund der anhaltend starken Nachfrage nach Wohnimmobilien und der sehr stark gestiegenen Preise für 2021 auf eine Beschleunigung des Abstands zwischen Miet- und Immobilienpreisdynamik im Jahr 2021 hin.

Zusammenfassung und Ausblick

Die Preise für Wohnimmobilien zeigen in Österreich seit mehr als einem Jahrzehnt eine sehr hohe Dynamik. Seit der Finanzkrise 2008 haben sich die Immobilienpreise in Österreich mehr als verdoppelt. Während der Pandemie hat sich der Aufwärtstrend sogar noch beschleunigt. Da die Entwicklung der Einkommen mit jenem der Preise nicht mithalten konnte, hat sich Wohnraum in Österreich nicht nur absolut, sondern auch relativ massiv verteuert. Der reale Wert eines durchschnittlichen österreichischen Nettoeinkommens bezogen auf den Immobilienpreisindex hat seit Beginn der Finanzkrise um über 40 Prozent und allein seit Beginn der Pandemie um rund 13 Prozent abgenommen. Der Rückgang der Zinsen für Wohnbalkredite in den vergangenen Jahren konnte nur einen geringen Teil dieser Einbußen auffangen.

Auch mieten wurde aufgrund der hohen Dynamik bei Neuvermietungen als Folge der hohen Immobilienpreisanstiege deutlich teurer. Allerdings fiel der Anstieg der Mieten zumindest geringer als der Anstieg der Immobilienpreise aus. Mieten hat sich somit im Durchschnitt zu Kauf weniger stark verteuert.

Die deutliche Verteuerung von Wohnraum auch in Relation zum Einkommen, die bevorstehende Zinswende und ein abnehmender Wohnbedarf sprechen für ein Nachlassen der Rallye am österreichischen Wohnimmobilienmarkt. Der Höhepunkt der Preisdynamik scheint überschritten, doch der bestehende Veranlagungsdruck unterstützt weiterhin. Das klassische Investorenmotiv, die Absicherung des Vermögens gegen Inflation durch die Flucht in Sachwerte, rückt mit der aufkeimenden Angst vor einer zunehmenden Geldentwertung in den Vordergrund. Neben dem Wunsch nach Sicherheit wird dies die Nachfrage nach Wohnimmobilien vorerst weiter antreiben, die Preise anheizen und Wohnraum weiter verteuern, doch zumindest weniger stark als 2021.

Zum Weiterlesen:

UniCredit Bank Austria Homepage: Alle Prognosen und Analysen der Abteilung Economics & Market Analysis Austria auf <http://wirtschaft-online.bankaustria.at>

Bank Austria Economic News: Die neuesten Veröffentlichungen der Abteilung Economics & Market Analysis Austria direkt in Ihrem Posteingang. Anmeldung per E-Mail unter econresearch.austria@unicreditgroup.at.

Sollten Sie Fragen haben schicken Sie uns ein E-Mail unter econresearch.austria@unicreditgroup.at.

Ohne unser Obligo:

Diese Publikation ist weder eine Marketingmitteilung noch eine Finanzanalyse. Es handelt sich lediglich um Informationen über allgemeine Wirtschaftsdaten. Trotz sorgfältiger Recherche und der Verwendung verlässlicher Quellen kann keine Verantwortung für Vollständigkeit, Richtigkeit, Aktualität und Genauigkeit übernommen werden.

Unsere Analysen basieren auf öffentlichen Informationen, die wir als zuverlässig erachten, für die wir aber keine Gewähr übernehmen, genauso wie wir für Vollständigkeit und Genauigkeit nicht garantieren können. Wir behalten uns vor, unsere hier geäußerte Meinung jederzeit und ohne Vorankündigung zu ändern. Die in der vorliegenden Publikation zur Verfügung gestellten Informationen sind nicht als Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder als Aufforderung, ein solches Angebot zu stellen, zu verstehen. Diese Publikation dient lediglich der Information und ersetzt keinesfalls eine individuelle, auf die persönlichen Verhältnisse der Anlegerin bzw. des Anlegers (z. B. Risikobereitschaft, Kenntnisse und Erfahrungen, Anlageziele und finanziellen Verhältnisse) abgestimmte Beratung. Die vorstehenden Inhalte enthalten kurzfristige Markteinschätzungen. Wertentwicklungen in der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung zu.

Impressum

Angaben und Offenlegung nach §§ 24 und 25 Mediengesetz:

Herausgeber und Medieninhaber:

UniCredit Bank Austria AG

1020 Wien, Rothschildplatz 1

Unternehmensgegenstand: Kreditinstitut gem. § 1 Abs.1 Bankwesengesetz

Vertretungsbefugten Organe (Vorstand) des Medieninhabers:

Robert Zadrazil, Daniela Barco, Gregor Hofstätter-Pobst, Georgiana Lazar, Wolfgang Schilk, Günter Schubert

Aufsichtsrat des Medieninhabers:

Gianfranco Bisagni, Ranieri De Marchis, Livia Aliberti Amidani, Richard Burton, Adolf Lehner, Aurelio Maccario, Herbert Pichler, Mario Pramendorfer, Eveline Steinberger-Kern, Judith Maro, Roman Zeller

Beteiligungsverhältnisse am Medieninhabergemäß § 25 Mediengesetz:

UniCredit S.p.A. hält einen Anteil von 99,996% der Aktien am Medieninhaber (unter folgendem Link <https://www.unicredit-group.eu/en/governance/shareholder-structure.html> sind die wesentlichen, an der UniCredit S.p.A. bekannten Beteiligungsverhältnisse ersichtlich.)

Der Betriebsratsfonds der Angestellten der UniCredit Bank Austria AG, Region Wien, sowie die Privatstiftung zur Verwaltung von Anteilsrechten (Stifter: Anteilsverwaltung-Zentralsparkasse; Begünstigter: WWTF – Wiener Wissenschafts-, Forschungs- und Technologiefonds) sind mit einem Anteil von zusammen 0,004% am Medieninhaber beteiligt.