

Analysen

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

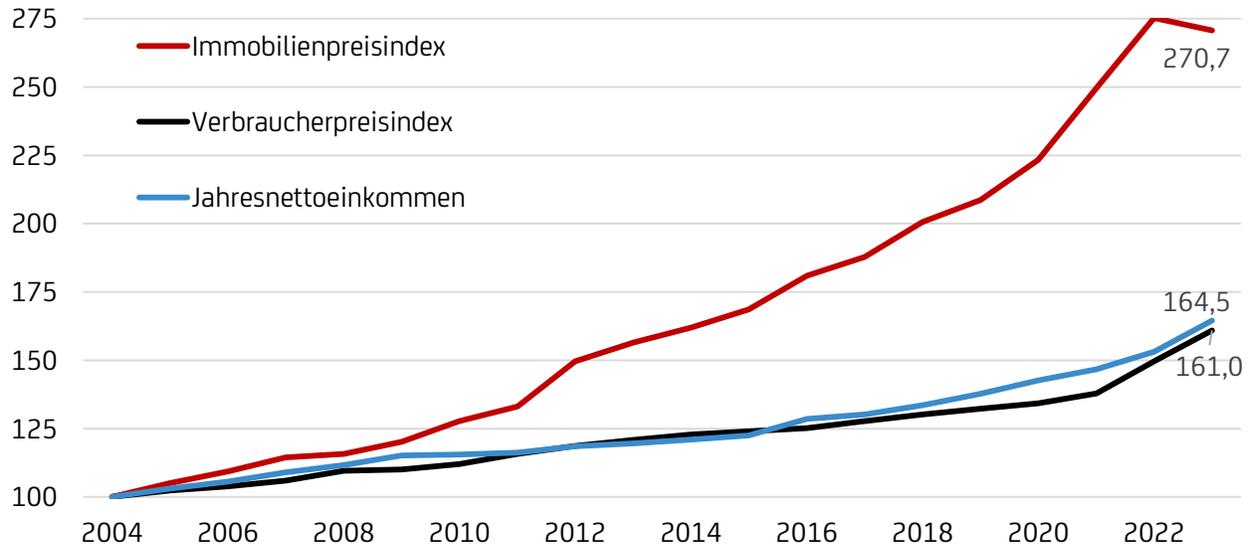
FEBRUAR 2024

**Ein Tropfen auf den heißen Stein:
Wohnraum wurde 2023 in Relation
zum Einkommen etwas günstiger**



EIN TROPFEN AUF DEN HEISSEN STEIN

Entwicklung der Immobilienpreise und der Einkommen (2004=100)



Quelle: Statistik Austria, OeNB, UniCredit Resarch

- Die Immobilienpreise sind in Österreich 2023 erstmals seit 2004 gesunken. Der Rückgang um knapp mehr als 1,5 Prozent verbessert die über viele Jahre gesunkene Leistbarkeit von Immobilien angesichts eines starken Anstiegs der Einkommen um fast 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr sogar relativ um fast 10 Prozentpunkte.
- Angesichts der in den vergangenen 20 Jahren aufgegangenen Schere zwischen Immobilienpreis- und Einkommensdynamik ist dies jedoch nur ein Tropfen auf den heißen Stein. Zudem kann die Mehrheit der österreichischen Bevölkerung von diesem Preisrückgang aufgrund der Verteuerung von Kreditfinanzierungen durch die Geldpolitik der EZB sowie die durch die KIM-Verordnung erschwerte Kreditaufnahme nicht profitieren.
- Die weiterhin restriktive Geldpolitik bei unverändert geltenden Vergaberegulungen für Wohnraumfinanzierungen in Österreich sowie der abnehmende Wohnraumbedarftzuwachs sprechen für ein weiteres Jahr mit sinkenden Immobilienpreisen, jedoch nur im mittleren einstelligen Bereich. Angesichts weiter steigender Baupreise, der stark gesunkenen Baubewilligungen sowie der weiterhin recht großen Nachfrage nach Veranlagung in Immobilien ist eine allzu starke Preiskorrektur auch für 2024 nicht zu erwarten.

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

Stand: Februar 2024

Preise für Wohnimmobilien 2023 erstmals seit 2004 gesunken

Rückgang 2023 wiegt starke Preisanstiege davor bei Weitem nicht auf

Leistbarkeit von Wohneigentum in Relation zum Einkommen hat sich 2023 zwar verbessert, ist aber deutlich schlechter als vor 20 Jahren

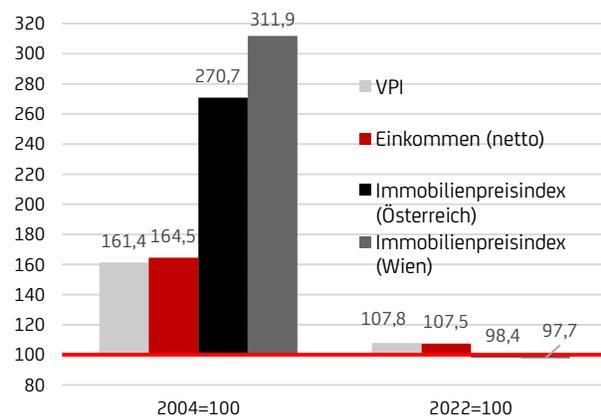
Immobilienpreise 2023 erstmals seit fast 20 Jahren gesunken

Der rasante Anstieg der Immobilienpreise in Österreich seit Mitte der 2000er Jahre hat 2023 ein Ende genommen. Der Zinsanstieg für Wohnbaufinanzierungen infolge der Verschärfung der Geldpolitik durch die EZB und die seit August 2022 neuen Regularien für die Vergabe von Wohnbalkrediten führten 2023 erstmals seit 2004 zu einem Rückgang der Immobilienpreise in Österreich. Angesichts des immer noch großen Bedarfs an Wohnraum aufgrund der weiter wachsenden Bevölkerungszahl sowie der Attraktivität von Immobilien als Veranlassungsobjekt kam es jedoch nicht zu einer massiven Preiskorrektur. Die Immobilienpreise sanken im Durchschnitt in Österreich um 1,6 Prozent gegenüber 2022. Während die Immobilienpreise leicht zurückgingen, betrug die Verbraucherpreisinflation im Vorjahr 7,8 Prozent, so dass sich Immobilien im Vergleich zum allgemeinen Preisniveau um fast 10 Prozent verbilligt haben.

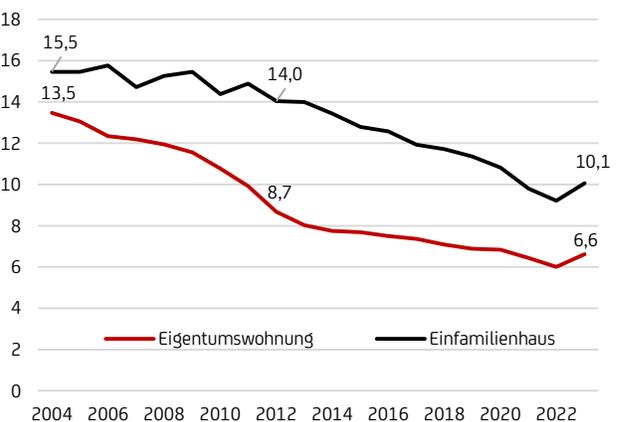
Allerdings sind die Immobilienpreise in Österreich aktuell immer noch fast dreimal so hoch, wie vor Beginn der Immobilienpreislage Mitte der 2000er Jahre. Das allgemeine Preisniveau gemessen an den Verbraucherpreisen ist im gleichen Zeitraum „nur“ um 60 Prozent gestiegen. In den vergangenen 20 Jahren haben sich Immobilien in Österreich relativ zu anderen Gütern oder Dienstleistungen deutlich verteuert, was durch die einmalige Gegenbewegung im Jahr 2023 bei weitem nicht ausgeglichen worden ist.

Basierend auf Daten der Statistik Austria und der OeNB ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in Österreich 2023 nach unserer Schätzung auf knapp über 4.300 Euro und für Einfamilienhäuser auf rund 2.850 Euro gesunken. Das entspricht zwar einem Rückgang um jeweils nicht ganz 100 Euro gegenüber dem Jahr davor, doch im Vergleich zu vor rund 20 Jahren liegen die Preise um über 3.000 Euro bei Wohnungen und rund 1.700 Euro bei Einfamilienhäusern höher. Mit einem österreichischen Jahresdurchschnittsnettoeinkommen von knapp über 28.000 Euro konnte ein unselbständig Beschäftigter im Jahr 2023 somit rechnerisch etwa 6,5m² einer Eigentumswohnung bzw. 10m² eines Einfamilienhauses kaufen. Das ist vor allem dank der hohen Lohndynamik innerhalb eines Jahres ein Zugewinn von einem halben Quadratmeter bei Wohnungen und sogar fast einen Quadratmeter bei Einfamilienhäusern. Vor Beginn der Immobilienrallye konnte mit einem durchschnittlichen Jahresnettoeinkommen allerdings noch fast sieben Quadratmeter mehr einer Eigentumswohnung bzw. fast 5,5 Quadratmeter mehr eines Einfamilienhauses erworben werden. Oder anders ausgedrückt: Für eine Eigentumswohnung von 100m² musste 2023 ein unselbständig Beschäftigter über 15 Jahresjahresgehälter einsetzen, für ein Haus

Grafik 1: Preise und Einkommen im Vergleich (2023)



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



Quelle: Statistik Austria, OeNB, UniCredit Research

mit 100m² rund 10 Jahresgehälter. Im Jahr 2022 waren es noch ein Jahresgehalt mehr für eine Eigentumswohnung und sogar rund 1,5 Jahresgehälter mehr für ein Einfamilienhaus.

Der Wert eines Nettoeinkommens reduzierte sich bezogen auf den Immobilienpreisindex seit Beginn der Immobilienrallye vor rund 20 Jahren um über 45 Prozent

Trotz Entspannung 2023: Leistbarkeit von Wohnraum längerfristig stark gesunken

Mit Beginn der Immobilienpreisrallye vor knapp 20 Jahren kam es bis inklusive 2022 zu deutlich höheren Preissteigerungen für Wohnimmobilien als der allgemeinen Verbraucherpreise. Da die Einkommen weitgehend dem Anstieg der Verbraucherpreise folgten, hat sich die Leistbarkeit von Wohnimmobilien trotz der Entwicklung im Vorjahr seitdem deutlich reduziert. Das durchschnittliche Nettoeinkommen erhöhte sich seit 2004 um mehr als 64 Prozent und übertraf damit leicht den allgemeinen Preisanstieg von 61 Prozent. Die Preise für Wohnimmobilien haben sich in diesem Zeitraum aber weit mehr als verdoppelt. Der reale Wert eines durchschnittlichen Nettoeinkommens eines in Österreich beschäftigten Arbeitnehmers reduzierte sich bezogen auf den Immobilienpreisindex seit Beginn der Immobilienrallye um über 45 Prozent. Statt für rund 14m² im Jahr 2004 reichte ein Jahreseinkommen 2023 nur noch zur Finanzierung von etwa 7,5m² Wohnraum (gewichteter Durchschnitt aus Eigenheim und Eigentumswohnung) aus.

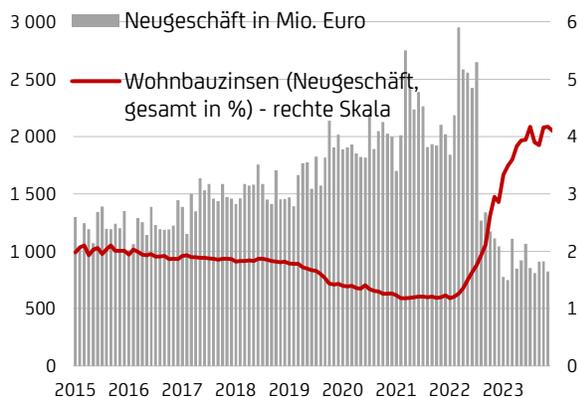
Verbesserung der Leistbarkeit durch Immobilienpreisrückgang konnte aufgrund von Zinsanstieg und KIM-Verordnung von Mehrheit der Österreicher nicht genutzt werden

Kreditvergaben durch Zinsanstieg und KIM-VO eingebrochen

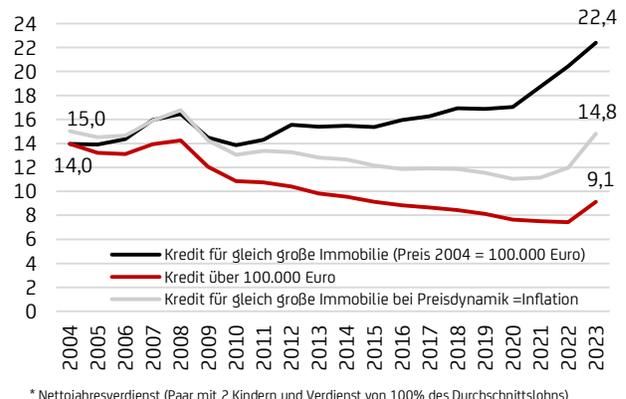
Neben dem längerfristig verschlechterten Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen hat sich durch die Änderung der Geldpolitik durch die Europäische Zentralbank sowie der Einführung der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-Verordnung) ab Mitte 2022 die individuelle Leistbarkeit von Wohnraum in Österreich weiter verringert. Infolge der raschen Erhöhung der Leitzinsen durch die EZB kam es zu einem Anstieg der Zinsen für Wohnimmobilienkredite, so dass sich die Kosten einer Kreditfinanzierung von Immobilien spürbar erhöhten. Der Zinssatz für neu aufgenommene Wohnbaukredite ist laut Statistik der OeNB von durchschnittlich 1,20 Prozent im Jahr 2021 auf fast 3 Prozent Ende 2022 und weiter auf über 4 Prozent Ende 2023 gestiegen. Dadurch ist die monatliche Belastung für einen Kredit in Höhe von 100.000 Euro bei einer Laufzeit von 20 Jahren von 470 auf heute 620 Euro gestiegen (Kapitalrückzahlung und Zinsen), ist also damit um rund 30 Prozent höher als vor knapp zwei Jahren. Mit einer monatlichen Kreditrate von 620 Euro hätte 2021 noch eine Kreditsumme von über 130.000 Euro bedient werden können.

Im längerfristigen Vergleich zeigt sich, dass die Leistbarkeit von Wohnbaukrediten bezogen auf das durchschnittliche Nettoeinkommen trotz des jüngsten Zinsanstieg heute immer noch höher als vor 20 Jahren ist. Für ein Finanzierungsvolumen von 100.000 Euro waren

Grafik 3: Wohnbaukredite und Zinsen in Österreich
(Neugeschäft in Mrd. EUR bzw. in Prozent)



Grafik 4: Leistbarkeit von Wohnbaukrediten in Österreich
(Kreditkosten in % des Nettoeinkommens)



* Nettojahresverdienst (Paar mit 2 Kindern und Verdienst von 100% des Durchschnittslohns)

Quelle: Statistik Austria, OeNB, UniCredit Research

Massiver Einbruch des Neugeschäfts von Immobilienkrediten

2004 Kreditkosten (Kapitalrückzahlung und Zinsen) von rund 14 Prozent des Einkommens notwendig, 2023 aufgrund der steigenden Einkommen nur noch 9 Prozent. Aufgrund des starken Anstiegs der Immobilienpreise wäre jedoch 2023 ein deutlich höheres Finanzierungsvolumen notwendig um eine Immobilie gleicher Größe wie vor 20 Jahren zu erwerben. Die Kreditkosten sind demnach von 14 Prozent auf über 22 Prozent des Einkommens im Jahr 2023 gestiegen. Wären die Immobilienpreise jedoch nur gleich stark wie die Verbraucherpreise in diesem Zeitraum gestiegen, dann wäre die Leistbarkeit von Wohnbaukredit unverändert hoch geblieben. Im längerfristigen Vergleich zeigt sich somit, dass die Kosten für Wohnraumfinanzierungen durch die Immobilienpreislalle getrieben wurden und nicht durch die Zinsentwicklung. Diese trug erst auf kurze Sicht zur Verteuerung bei.

Deutlich weniger Immobilienverkäufe 2023 in Österreich

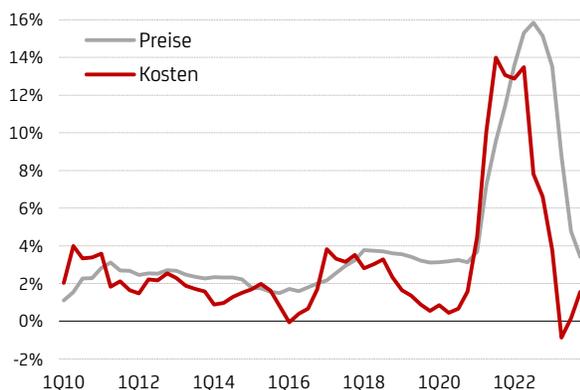
Abgesehen von der Verteuerung von Kreditfinanzierungen in den vergangenen zwei Jahren hatte die praktisch gleichzeitig mit den Zinserhöhungen auf den Weg gebrachte Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien durch die KIM-Verordnung eine massive Auswirkung auf die kreditfinanzierte Nachfrage nach Wohnimmobilien, denn laut KIM-VO dürfen Wohnbaukredite nicht mehr länger als 35 Jahre laufen, der Eigenmittelanteil muss mindestens 20 Prozent betragen und die Rückzahlungsrate darf maximal 40 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens ausmachen. In Kombination mit den höheren Zinsen führte dies ab Herbst 2022 zu einem starken Rückgang der Kreditfinanzierungen in Österreich. Das durchschnittliche monatliche Vergabevolumen ging von fast 2,5 Mrd. Euro in der ersten Jahreshälfte 2022 auf rund 900 Mio. Euro im Jahresdurchschnitt 2023 zurück. Im Jahresdurchschnitt 2023 sank das Neugeschäft bei Wohnbaufinanzierungen in Österreich um rund 55 Prozent.

Die steigenden Kosten bzw. die erschwerte Aufnahme von Fremdfinanzierungen, die beim Immobilienerwerb für den Eigenbedarf zumeist den Regelfall darstellen, waren maßgeblich für eine rückläufige Anzahl an Immobilienkäufen in Österreich verantwortlich. Im ersten Halbjahr 2023 nahmen die Anzahl und der Wert der Verbücherungen um über 20 Prozent gegenüber dem Jahr davor ab.

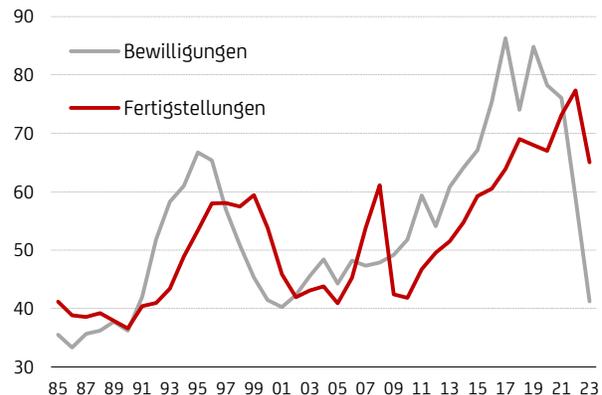
Steigende Baupreise bremsten den Wohnbau

Neben den gestiegenen Finanzierungskosten und der Verschärfung der Kreditvergaberegulungen wurde 2023 die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch durch die weiter deutlich steigenden Baupreise gedämpft. Während die Baukosten aufgrund sinkender Materialkosten trotz höherer Lohnkosten im Jahresdurchschnitt 2023 nur um 1,1 Prozent gegenüber 2022 zulegten, stiegen die Baupreise nach unserer Schätzung um rund 7,5 Prozent.

Grafik 5: Baupreise und Baukosten im Wohnbau
(Veränderung zum Vorjahr in %)



Grafik 6: Wohnbau in Österreich
(Baubewilligungen und Fertigstellungen in 1.000)



Quelle: Statistik Austria, UniCredit Research

Sinkendes Angebot und stark gestiegene Baupreise dämpften Immobilienpreiserückgang 2023

Aufgrund der noch recht guten Auslastung wurde zugunsten der Gewinnmarge die Verlangsamung der Baukostendynamik nur gedämpft an die Kunden weitergereicht. Diese Entwicklung fand auch in der unterschiedlichen Immobilienpreisentwicklung von gebrauchten und neu errichteten Immobilien ihren Niederschlag. Denn während insgesamt die Immobilienpreise 2023 zwar um 1,6 Prozent sanken, stiegen die Preise für neuerrichtete Eigentumswohnungen weiter um rund 3 Prozent im Jahresvergleich an.

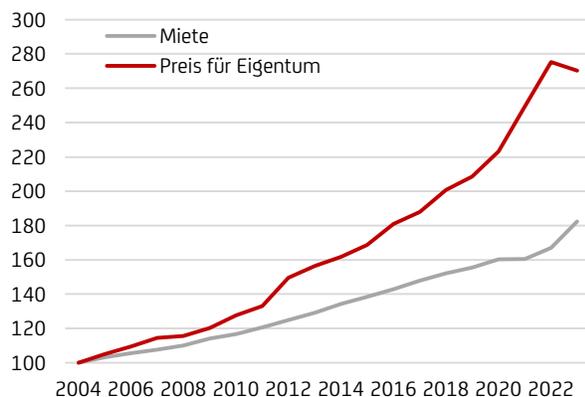
Die veränderten Marktbedingungen haben nach dem Rückgang der Baubewilligungen für Wohnbauten 2022 im vergangenen Jahr zu einem noch stärkeren Einbruch um rund 30 Prozent auf knapp über 40.000 Baubewilligungen geführt. In den fünf Jahren davor waren im Durchschnitt noch rund 80.000 Baubewilligungen erteilt worden. Infolge des massiven Rückgangs bei den Baubewilligungen verlangsamte sich 2023 bereits deutlich die Anzahl der Fertigstellung von Wohnbauten und lässt auch für 2024/25 deutlich geringere Fertigstellungszahlen als bisher erwarten. Die geringere Verfügbarkeit von neuem Wohnraum, also ein sinkendes Angebot, ist ein weiterer Grund für den unter den aktuellen Rahmenbedingungen verhältnismäßig moderaten Immobilienpreiserückgang im Jahr 2023.

Wer nicht kaufen kann, muss mieten

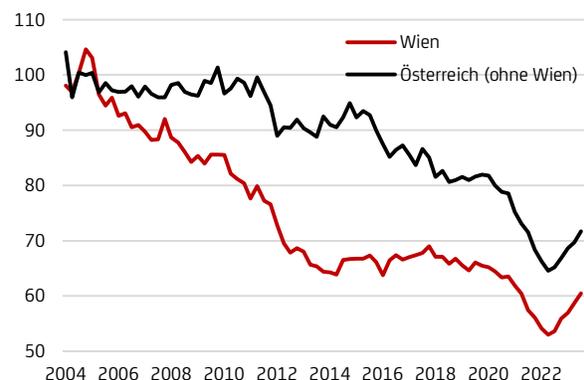
Die Erschwernisse bei der Schaffung von Wohneigentum führten bei weiterhin hohem Wohnbedarf einer wachsenden Bevölkerung zu einer verstärkten Nachfrage nach Mietwohnraum. In Kombination mit der automatischen Indexierung von Mieten löste dies zu einem Anstieg der Mieten in Österreich im Jahr 2023 um über 9 Prozent aus. Damit liegt dieser nicht nur über der allgemeinen Inflation von 7,8 Prozent, sondern auch über den nominellen Einkommenszuwachs von durchschnittlich fast 8 Prozent. Damit setzte sich – wenn auch etwas beschleunigt – nur eine Entwicklung fort, die bereits in den vergangenen 20 Jahren zu beobachten war. Während allerdings bis 2022 der Anstieg der Mieten im Durchschnitt geringer als jener der Immobilienpreise ausfiel, wendete sich 2023 der Trend. Auch wenn der Vergleich der Daten abgrenzungsbedingt, problematisch ist und die Daten nur Marktdurchschnitte abbilden, weist die Entwicklung für 2023 auf eine Verringerung des Abstands zwischen Miet- und Immobilienpreisdynamik hin und lässt auf gestiegene Mietrenditen schließen.

Mieten zogen stark an

Grafik 7: Immobilienpreise und Mieten im Vergleich
(2004=100)



Grafik 8: Immobilienpreis-Mietindex*
(Miet- in Relation zu Preisveränderung für Eigentumswohnungen, 2008=100)



* Preise für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen; Wohnungsmieten laut VPI

Quelle: OeNB, Statistik Austria, UniCredit Research

Preise für Wohnimmobilien werden voraussichtlich auch 2024 sinken – aber nur moderat

Zusammenfassung und Ausblick

Durch den leichten Rückgang der Immobilienpreise um 1,6 Prozent bei gleichzeitigem Anstieg der Verbraucherpreise um 7,8 Prozent sowie der Nettoeinkommen um fast 8 Prozent hat im Jahr 2023 die Leistbarkeit von Wohnimmobilien sowohl absolut als auch relativ zugenommen. Der Trend der sinkenden Leistbarkeit der vergangenen 20 Jahre hat sich damit erstmals umgekehrt. Angesichts der steigenden Leitzinsen und der verschärften Vergaberichtlinien konnte von diesem Preisvorteil allerdings nur jene profitieren, die beim Kauf von Immobilien auf Ersparnisse zurückgreifen konnten.

Für die überwiegende Mehrheit der österreichischen Bevölkerung rückte der Traum vom Wohneigentum dagegen in noch weitere Ferne. Die daraus folgende steigende Nachfrage am Mietmarkt befeuerte die aufgrund der automatischen Inflationsanpassungen ohnehin hohe Preisdynamik bei Neuvermietungen weiter. Im Durchschnitt legten die Mieten 2023 um rund 9,5 Prozent zu. Bei gleichzeitigem Rückgang der Immobilienpreise stieg der Immobilienpreis-Mietindex 2023 rasant an.

Die vorerst weiterhin restriktive Geldpolitik bei unverändert geltenden Vergaberegelungen für Wohnraumfinanzierungen in Österreich sowie der abnehmende Wohnraumbedarfzuwachs sprechen für ein weiteres Jahr mit sinkenden Immobilienpreise in Österreich. Eine allzu starke Preiskorrektur ist jedoch auch für 2024 nicht zu erwarten, angesichts weiter steigender Baupreise, der stark gesunkenen Baubewilligungen, die sich 2024 in einem noch deutlicheren Rückgang der Fertigstellungen niederschlagen werden sowie der weiterhin großen Nachfrage nach Veranlagung in Immobilien zum Schutz vor der Inflation. Neben dem Wunsch nach Sicherheit wird dies die Nachfrage nach Wohnimmobilien vorerst weiter recht hoch halten und nur einen moderaten Preisrückgang für Wohnimmobilien im einstelligen Bereich zulassen.

Da der Rückgang der Immobilienpreise von einem weiteren starken Anstieg der Einkommen in Österreich begleitet werden wird, ist von einer erneuten Verringerung der langfristig aufgegangenen Schere zwischen Immobilienpreis- und Einkommensdynamik auszugehen. Die Leistbarkeit von Wohnraum wird sich im Durchschnitt damit 2024 erneut etwas verbessern. Zudem sollte die Aussicht auf den Beginn eines Leitzinssenkungszyklus der EZB und damit in weiterer Folge einer Verbilligung von Wohnbaufinanzierungen potenziellen Häuslbauern in Österreich Schritt für Schritt wieder etwas Rückenwind verleihen.

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, Philipp Gamauf, Dieter Hengl, Emilio Manca, Marion Morales Albiñana-Rosner, Svetlana Pancenko, Wolfgang Schilk

Aufsichtsrat des Medieninhabers:

Gianfranco Bisagni, Aurielio Maccario, Livia Aliberti Amidani, Christoph Bures, Richard Burton, Adolf Lehner, Judith Maro, Herbert Pichler, Eveline Steinberger, Doris Tomanek, 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.