

Auf diese Risiken müssen Käufer jetzt achten

Heißer Immobilienmarkt



Der Immobilienmarkt kennt seit 16 Jahren nur eine Richtung: nach oben. Die Preisanstiege haben sich in der Corona-Pandemie noch beschleunigt. Doch die Risiken werden größer. Welche möglichen Preisbremsen Käufer und Anleger im Blick haben sollten.

VON ROBERT WIEDERSICH

Ein Immobilienzyklus mit steigenden Immobilienpreisen stirbt nicht einfach an Altersschwäche, er wird umgebracht“, sagt Ökonom Matthias Reith von der Raiffeisen Bank International.

Es bedarf also eines Auslösers, um den heißen Immobilienmarkt abzukühlen. Ökonomen wie Reith beobachten lauffend, was für den scheinbar unsterblichen Immobilienboom lebensgefährlich werden könnte. Bisher prallte jeder Schock an ihm ab – Finanzkrise, Euro-Krise, Brexit, Corona-Pandemie, Lockdowns. Die Preise stiegen wegen der Flucht in den sicheren Hafen Wohnimmobilie in Krisenzeiten sogar noch stärker. Genau das passierte auch kurz nach dem Ausbruch der Pandemie. „Wir sehen seit fünf Quartalen Preiszuwächse gegenüber dem Vorjahr nahe bzw. über der Zehn-Prozent-Marke. Das Preiswachstum wird dabei von Investoren getrieben. Die Preisdynamik ist in Österreich deutlich stärker als in der Euro-Zone“, beobachtet Karin Wagner, Ökonomin bei der Nationalbank. Auch im dritten Quartal 2021 stiegen die Immobilienpreise in Österreich im Vergleich zum Vorjahr um 11,7 Prozent, in Wien um 10,2 Prozent.

Die Sorge vor der Corona-Krise, höhere Inflation und niedrige Zinsen sorgen dafür, dass Wohnungen die Lieblinge von großen und kleinen Anlegern bleiben. Das ist für Wagner noch nicht automatisch eine gefährliche Entwicklung: „Man kauft in Österreich Wohnungen immer noch vorwiegend zum Wohnen oder Vermieten und nicht als Spekulationsobjekt. Was Investoren

bisher angezogen hat, war der stabile österreichische Markt. Mehr Investitionen erhöhen aber auch die Wahrscheinlichkeit von Schwankungen. Der Kapitalmarkt hat kürzere Zyklen als der Wohnungsmarkt.“

Markt wird immer heißer

Bisher scheint es aber, als wäre der Immobilienmarkt eine Einbahnstraße. Seit 2005 geht es mit den Preisen für Wohnimmobilien ununterbrochen bergauf. „Im historischen Vergleich gehört der aktuelle Zyklus damit zu den längsten. Nach unseren Berechnungen für 34 globale Industrieländer wiesen nur Belgien und die Niederlande seit 1970 längere Immobilienzyklen auf“, so Reith.

Dass die Preise in Österreich schon so lange steigen, hat auch viel mit dem niedrigen Ausgangsniveau zu tun. Zwischen Mitte der 1990er-Jahre und Anfang der 2000er-Jahre stagnierten die Immobilienpreise in Österreich. Wohnungen waren unterbewertet. Das zeigt sich auch im Fundamentaleisindikator der Nationalbank (OeNB). Dabei wird versucht, einen „fairen“ Preis für Wohnimmobilien zu berechnen, der die Über- und Untertreibungen des Marktes ausklammert. In die Berechnung fließen Daten wie Einkommen, Kreditbelastung oder Mietniveau ein. Noch bis 2015 war der Indikator für Österreich im negativen Bereich, in Wien drehte er schon 2011 ausgereicht. Die Euro-Krise in den politischen Bereich. Mittlerweile sieht die

OeNB in Wien eine Abweichung nach oben von 31 Prozent. Für Gesamtösterreich rechnet man mit einer Überbewertung von 22,8 Prozent. Im Vergleich zu vor einem Jahr ein Anstieg um über zehn Prozentpunkte. „Ein derart hoher Anstieg wurde seit dem Beginn der Zeitreihe im Jahr 1989 noch nicht verzeichnet“, heißt es bei der OeNB.

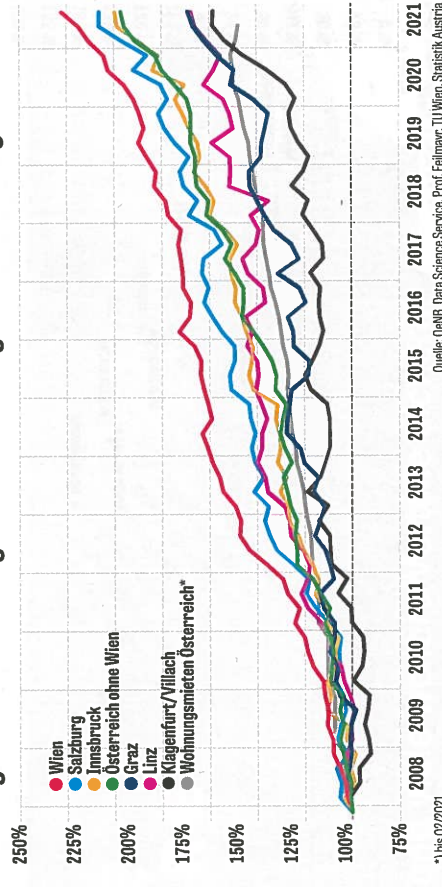
Keine Blase, aber Vorsicht

Muss man angesichts dieser Ergebnisse Angst vor einem plötzlichen, rasanten Preisverfall haben? Bildet sich eine Blase? „Wir sehen Tendenzen zur Überhitzung. Für das Platzen einer Blase braucht es aber viel mehr als nur hohe Preissteigerungen“, relativiert Wagner. Belastende Faktoren wie steigende Kreditzinsen oder extrem hohe Verschuldung der Haushalte sind in Österreich noch kein Thema.

Werner Obenaus, Vermögensexperte der Schoellerbank, hält langfristig eine Wertsteigerung bei Wohnimmobilien weiter für realistisch. Dennoch rät er, dass private Anleger „nach den langen Preissteigerungen der Vergangenheit über Verkäufe nachdenken und Gewinne realisieren sollten. Auch ein langer Trend kann irgendwann in die andere Richtung drehen.“

Die meisten Experten scheinen sich einig zu sein, dass in Österreich kein massiver Preisrutsch bevorsteht. „Ich erwarte keinen Crash auf dem Wohnungsmarkt, weil mit sehr viel Eigenkapital gekauft wird. Es könnte aber zu einer Situation mit stagnierenden Prei-

Anstieg der Preise von Eigentumswohnungen und Wohnungsmieten



Wohnungen haben sich in Österreich vor allem in den letzten zehn Jahren stark verteuert, zum Teil im Preis verdoppelt. Die Kaufpreise stiegen dabei deutlich steiler als die Mietpreise (graue Linie)

sen wie in den 1990er-Jahren kommen. Viele junge Kollegen kennen ja nur steigende Preise“, betont Hans Jörg Ulreich, erfahrener Bauträger aus Wien und Branchensprecher in der Wirtschaftskammer. Panik ist nicht angebracht, Vorsicht schon. Nicht alles, was die Aufschrift Betongold trägt, wird in zehn, 20 Jahren noch glänzen.

GEWINN hat mit Ökonomen, Immobilien- und Geldanlageprofis fünf Risiken analysiert, die für Abkühlung auf dem heißen Immobilienmarkt sorgen könnten.

Risiko 1: Steigende Zinsen

Steigende Zinsen gelten als der natürliche Feind eines Immobilienbooms.

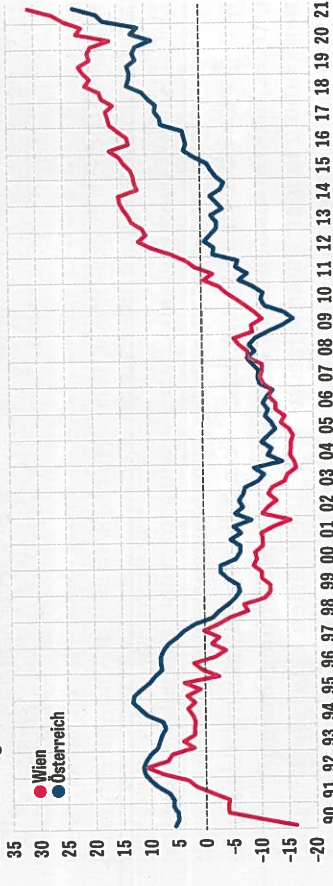


Matthias Reith, RBI: „Anders als in Spanien oder Irland wurde in Österreich nicht zu viel auf Kredit in Wohnimmobilien investiert.“

Kredite werden teurer. Eigennutzer und Anleger können sich Wohnungen und Häuser dann schwerer leisten. Das führt dazu, dass weniger neue Kredite abgeschlossen und weniger Immobilien gekauft werden. Die Nachfrage sinkt. Gleichzeitig werden andere Anlagemöglichkeiten wie Anleihen für

Nationalbank sieht zunehmende Überbewertung

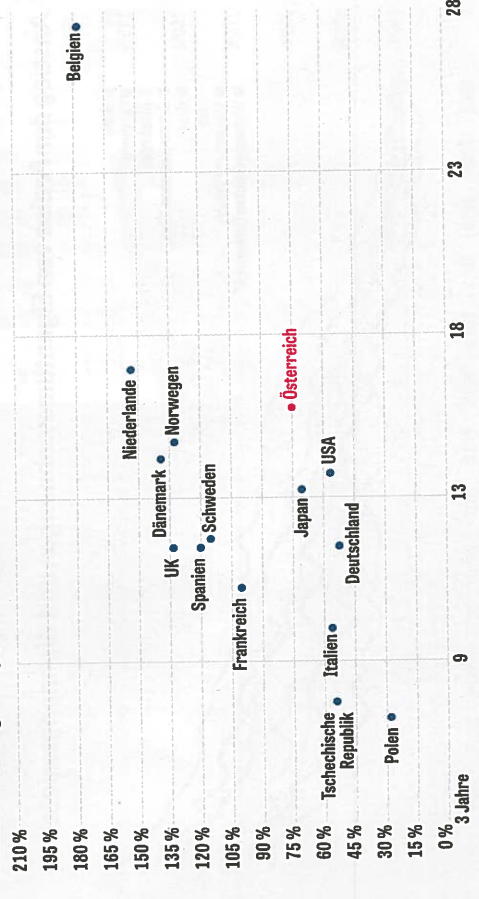
Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalphosph in Prozent



Quelle: OeNB
Der Fundamentalphosph der OeNB versucht den „fairen“ Preis von Immobilien zu berechnen. Lange Zeit waren diese in Österreich unterbewertet (alles unter null). Heute beträgt die Abweichung in Wien 31 Prozent

Einer der längsten Aufwärtzyklen im internationalen Vergleich

Reale Preissteigerung (nach Inflation) in Prozent und Dauer des Preisanstiegs in Jahren



Quelle: Refinitiv Research, OECD, Refinitiv

In den letzten Jahrzehnten gab es in den Industrienationen nur in Belgien und den Niederlanden länger dauernde Phasen mit steigenden Preisen. Die reale Preissteigerung ist dafür in Österreich unterdurchschnittlich



Wolfgang Obenaus, Schoellerbank: „Nach jahrelangen Preissteigerungen auch über Immobilienverkäufe nachdenken und Gewinne realisieren.“

zent erhältlich. **Tipp:** Einen Kreditvergleich finden Sie in der Oktober-Ausgabe des GEWINN, abrufbar für Abonnenten im Online-Artikelarchiv.

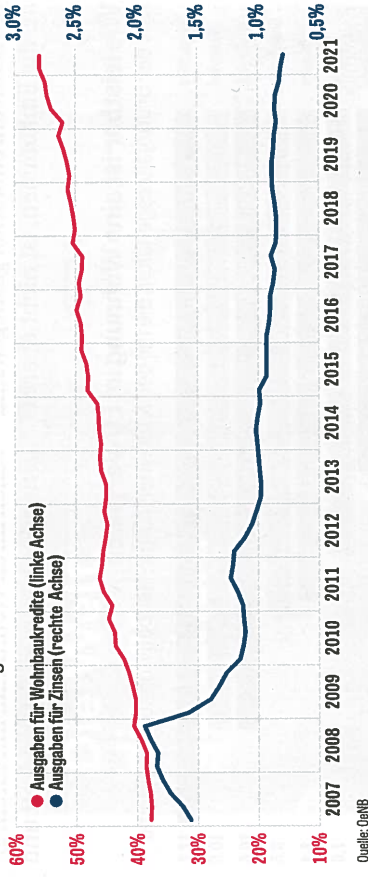
Bereits über 60 Prozent der neuen Kredite werden mittlerweile mit fixen Zinsen abgeschlossen. „Daher kommen diese Haushalte auch bei steigenden Zinsen nicht in Bedrängnis“, sagt Reith.

Die Zinsbelastung ist zwar gesunken, durch die steigenden Immobilienpreise steigen aber die Kreditsummen (siehe Grafik rechts). Die Immobilienkredite aller heimischen Haushalte erreichen derzeit rund 56 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens. „Wir haben in Österreich eine relativ moderate Verschuldung im Verhältnis zum Haushaltseinkommen“, sagt Nationalbank-Ökonomin Wagner. 2010 lag die Verschuldung allerdings erst bei 42 Prozent.

Raffaelsen-Analyst Reith hat sich die Verschuldung in Irland und Spanien im Jahr 2008 angesehen, als dort Immobilienblasen platzten. Die Haushalte waren damals in Relation zur Wirtschaftsleistung etwa doppelt so

Höhere Schulden, aber weniger Zinsbelastung

in Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens



Quelle: OeNB
Die Verschuldung der österreichischen Haushalte steigt aufgrund der steigenden Immobilienpreise an, allerdings ist die Zinsbelastung heute deutlich niedriger als zu Beginn des Immobilienbooms



Karin Wagner, Nationalbank: „Sehen Tendenzen zur Überhitzung. Für das Platzen einer Blase braucht es aber viel mehr Preissteigerungen.“

Investoren wieder interessanter. „Bei null Prozent Zinsen auf dem Sparbuch gibt man sich mit zwei Prozent Rendite bei Immobilienveranlagungen zufrieden. Die Frage ist, ob zwei Prozent bei steigenden Zinsen und unter Berücksichtigung der Inflation für den Vermögenserhalt ausreichen?“, gibt Werner Obenaus von der Schoellerbank zu bedenken.

Bestehende variable Kredite werden ebenfalls teurer. Das kann jene Immobilienbesitzer unter Druck bringen, die viel Fremdkapital aufgenommen haben. Im schlimmsten Fall können sie sich die Rückzahlung nicht mehr leisten und müssen die Immobilie verkaufen. Das erhöht das Angebot.

Doch steigen die Zinsen überhaupt in absehbarer Zeit? Die EZB schließt bislang eine rasche Abkehr von der Politik des billigen Geldes und damit Zinserhöhungen aus. Doch durch die aktuell stark steigende Inflation steigt der Druck auf die Notenbanken, schneller zu reagieren.

„Die amerikanische Notenbank Fed könnte schon Mitte nächsten Jahres an der Zinsschraube drehen. In Europa wird es aber noch Jahre dauern. Ende 2024 ist eine realistische Annahme“, erwartet Raffaelsen-Analyst Reith, warnt aber, dass die Kreditzinsen in Erwartung einer Leitzinserhöhung schon früher anziehen könnten. Günstiger als heute wird es wohl nicht mehr. „Wir sehen gerade den Tiefpunkt der Finanzierungskosten.“

Noch kein Immobilienboom auf Pump

Bestehende Kreditnehmer sollten sich das aktuell niedrige Zinsniveau daher mit Fixzinsvereinbarungen absichern. Fixzinsen für 20 Jahre sind bei sehr guter Bonität schon unter einem Pro-



EBZ-Zentrale in Frankfurt: Die Notenbanker sehen trotz steigender Inflation noch keinen Anlass für höhere Leitzinsen. Die Kreditzinsen könnten schon vor einer Erhöhung steigen

Jetzt 100 Euro Startbonus und viele weitere Vorteile sichern!

Mehr Informationen unter www.bankdirekt.at oder unter +43 (0)599 34000 0751

Die Aktion gilt von 01.12.2021 bis 31.01.2022 für Neu- und Bestandskunden der Bank Direkt, die ein Depot bei uns eröffnen und in den letzten 12 Monaten kein Depot bei uns geführt haben. Handelsorientierte, Fonds-Servicentilgelle, Fonds-Börsegebühren werden weiterverrechnet. Die Handelsbegünstigung gilt im Folgemonat der Eröffnung ausbezahlt. Danach gelten die allgemeinen Gebühren unter www.bankdirekt.at/konditionen. Der Cashbonus wird Informationen unter www.bankdirekt.at/neukundenaktion.

hoch verschuldet wie Österreich im Jahr 2021. „In diesen Ländern wurde zu viel auf Kredit in Wohnimmobilien investiert. Da hätten die Warnleuchten blinken müssen. In Österreich war der Immobilienboom nach der Finanzkrise hingegen nicht kreditfinanziert. Die Immobilienverschuldung ist zwar gestiegen, aber immer noch niedriger als z. B. in Deutschland.“

Anleger sollten die allgemeine Verschuldung auf jeden Fall im Blick behalten. Je höher die Schulden, desto anfälliger ist der Gesamtmarkt für Zinsanhebungen, aber auch für Wirtschaftskrisen. Bei höherer Arbeitslosigkeit ist das Risiko höher, dass die Kreditnehmer ihre Rückzahlungen nicht mehr stemmen können und die Banken auf den Verkauf von Immobilien drängen.

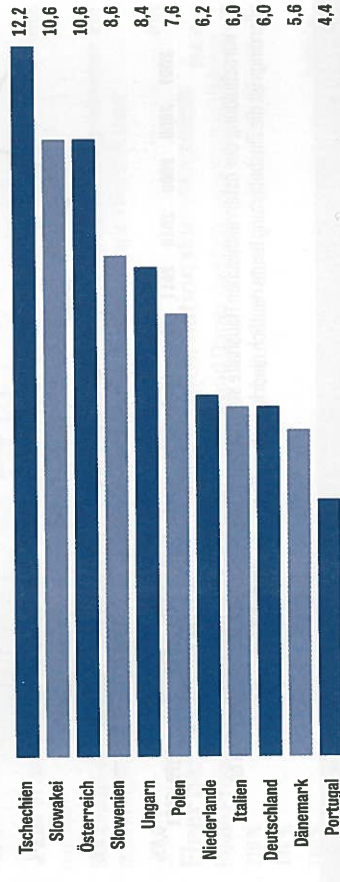
Risiko 2: Leistbarkeit für Eigennutzer sinkt

Dass die Immobilienpreise in den letzten zehn Jahren stärker gestiegen sind als die Einkommen, ist nicht überraschend. Dafür sorgten die immer niedrigeren Zinsen für Entlastung bei der Leistbarkeit. Von der Zinsseite ist nun keine Unterstützung mehr zu erwarten. „Die Zinsrückgänge können die gesunkene Leistbarkeit künftig wohl nicht mehr ausgleichen“, erwartet Reith. Das limitiert die Preisanstiege, wenn man davon ausgeht, dass Menschen ihren Wohnraum mit ihrem eigenen Einkommen finanzieren und

nicht jeder eine große Erbschaft macht. Schon jetzt zählt Österreich laut einer Studie von Berater Deloitte im Vergleich zum Einkommen zu den teuersten Märkten in Europa. Für den Kauf einer 70 Quadratmeter großen Neubauwohnung benötigt man hierzulande im Schnitt fast elf Bruttojahreseinkommen, in Deutschland nur sechs. Das hat Auswirkungen auf die Käuferschaft. „Familien, die vor ein paar Jahren noch gekauft haben, mieten jetzt. Auch große Wohnungen werden gemietet“, sagt Bauträgersprecher Ullreich.

Wie leistungsfähig ist eine Wohnung im EU-Vergleich

Zahl der Bruttojahreseinkünfte, die für den Kauf einer 70-m²-Neubauwohnung nötig sind



Österreich zählt laut Deloitte-Studie bei der Leistbarkeit zu den teuersten Märkten. Große Länder wie Deutschland profitieren in diesem Vergleich jedoch stärker von günstigen Preisen am Land, die den Schnitt drücken

Wie viel Miete kann sich ein Durchschnittsverdiener alleine leisten?

Monatliches Nettoeinkommen: 1.993 Euro
Annahme: 40% vom Einkommen als Obergrenze für Wohnkosten

| Kostenart | 1.993 Euro | 793 Euro |
|--|------------|----------|
| Quadratmetermiete für 50-m ² -Wohnung | 8,- | 10,- |
| Nettomiete | 400,- | 500,- |
| Betriebskosten (2 Euro/m ²) | 100,- | 100,- |
| Heizung/Strom/Warmwasser | 100,- | 100,- |
| Ust | 70,- | 80,- |
| Wohnkosten gesamt | 670,- | 780,- |
| Übriges Nettoeinkommen | 14,- | 700,- |

Quelle: Erste Immo MAG, Gewinn

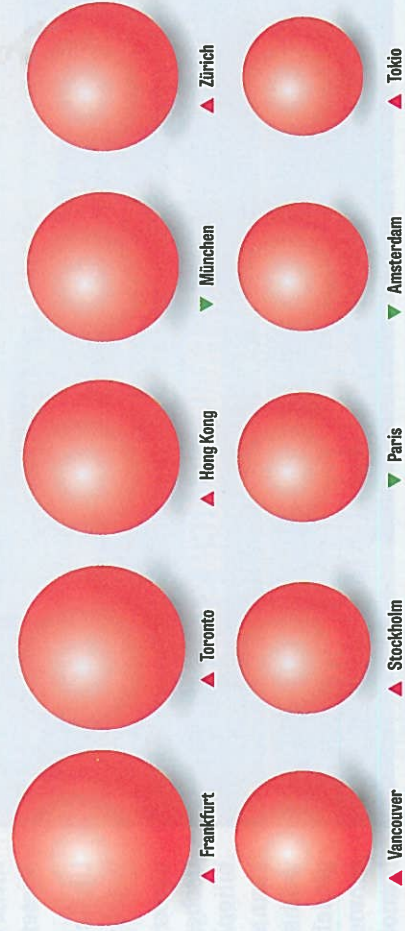
*) Durchschnittseinkommen in Wien 2019 laut Statistik Austria

In welchen Metropolen die Blasen Gefahr am höchsten ist

Es ist nicht Dubai, nicht Singapur und auch nicht London, sondern Frankfurt. Die deutsche Bankenmetropole führt den diesjährigen Bubble-Indicator der UBS an. Die Schweizer Großbank

untersucht jedes Jahr weltweit 25 Großstädte (Wien ist nicht darunter) auf das Risiko einer Wohnimmobilienblase. Bei neun Metropolen warnt sie vor der Bildung einer Blase – sechs davon in Europa – und weitere zwölf sieht sie als überbewertet.

Zwar erwartet auch die UBS kein rasches Platzen möglicher Blasen, aber die Preise in Städten wie Frankfurt oder München entkoppeln sich zunehmend vom Einkommen und den erzielbaren Mieten und erfordern immer höhere Kredite von den Käufern. Das macht sie anfälliger für Ereignisse wie Wirtschaftskrisen, höhere Arbeitslosigkeit und Zinsanhebungen. In der Immobilienbranche ist die Studie jedoch umstritten. Schließlich hätte es gute Gründe, war-



▲ steigende ▼ abnehmende Blasen Gefahr im Vergleich zum Vorjahr

um Investoren gerade diese Städte trotz hoher Preise schätzen. „Die Städte, in denen die Blasen Gefahr laut UBS besonders hoch sein soll, sind alle wirtschaftlich sehr stark. Das sind Märkte mit einer hohen Liquidität. Das heißt, wenn dort die Im-

mobilenpreise nach unten gehen sollten, gibt es sehr viele Käufer. Eine Blase platzt erst, wenn es sehr viele Verkäufer gibt und keine Käufer“, betonte S-Immobilien-Chef Bruno Ettenauer jüngst auf der GEWINN-Messe.

Die Mieten sind durch die Einkommen der Menschen limitiert. Als internationale Faustregel gilt, dass die Belastung durch die Wohnkosten (Miete, Betriebskosten, Energie) nicht über 40 Prozent des verfügbaren Einkommens liegen sollte. Das Beispiel auf der gegenüberliegenden Seite zeigt, dass die Grenze gerade für Singles mit kleinem Einkommen relativ rasch überschritten wird.

So mancher Immobilienprofi ist daher skeptisch, ob die aktuell aufgerufenen Mieten in neuen Wohnungen langfristig erzielbar sind. „13 Euro pro Quadratmeter im 22. Wiener Bezirk halte ich für Irrsinn“, kritisiert Ullreich. Bei den ersten Vermietungen sind diese Preise oft noch erzielbar. Ist die Wohnung in die Jahre gekommen, wird es aber schwer, das Niveau zu halten.

Anlageexperte Werner Obenaus empfiehlt Vorsorgewohnungskäufern, bei der Prognoserechnung der erwarteten Einnahmen lieber etwas vorsichtiger zu sein: „Ein Inflationsschutz durch regelmäßige Mietensteigerungen ist nur gegeben, wenn man die Höhe der Erstvermietung realistisch ansetzt.“

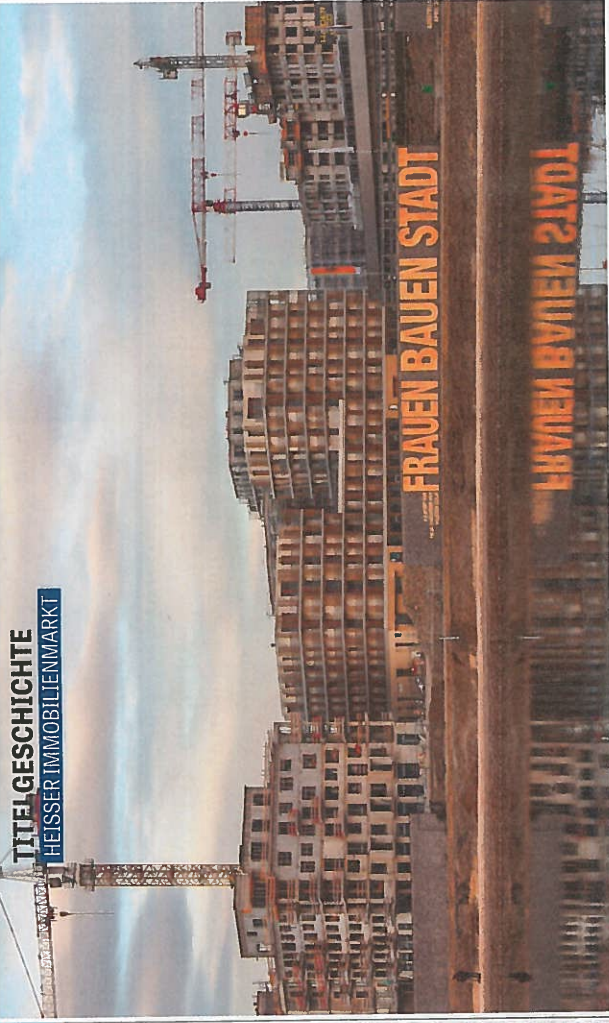
Die Welt, die wir gestalten.



Die Zukunft, die wir entfachen.

Als globaler Marktführer der Feuerfestindustrie stehen wir für Innovation und Digitalisierung. Durch den Einsatz künstlicher Intelligenz schaffen wir neue Berufsbilder, nachhaltige Prozesse und definieren neue Standards in der Branche. So wird unser Lehrling

Alexander in Rädchen von schwerer körperlicher Arbeit freigespielt und kann sich auf die Weiterentwicklung und Qualität unserer Produkte konzentrieren.



FRAUEN BAUEN STADT
MANNEN BAUEN SAND

In Österreich werden in den nächsten Jahren mehr Wohnungen fertig, als die Bevölkerung benötigt. Die Preise stiegen 2021 durch die Nachfrage von Investoren dennoch stark

Risiko 3: Wenn der Staat eingreift

Steigen Wohnungspreise und -mieten, ist der Ruf nach staatlicher Preisregulierung nicht weit. Erst im November sorgte die von vielen Bundesländern unterstützte Forderung für Schlagzeilen, dass Eigentümer eine Abgabe zahlen müssen, wenn sie ihre Wohnung länger leer stehen lassen, anstatt sie zu vermieten.

Viele heimische Vermieter verfolgen mit Sorge die Diskussionen und Versuche in Deutschland – vom gescheiterten Mietendeckel bis zur Entscheidung von großen Wohnungskonzernen. Allerdings wird in Deutschland gerne auf das strenge österreichische Mietrecht verwiesen. Hierzulande sind Altbauwohnungen – vereinfacht gesagt alle vor 1945 errichteten Wohnungen – ohnehin durch das strenge Richtwertsystem preisgedeckelt. Ob die Wohnung gerade frisch saniert wurde oder deutlich in die Jahre gekommen ist, macht dabei keinen

Wolfgang Amann, Wohnbauforscher: „Österreich hat die höchste Neubaquote Europas, doppelt so hoch wie der EU-Schnitt.“



Hans Jörg Ulreich, Bauträgersprecher: „Erwarte, dass wegen des großen Wohnungsangebots die Mieten bei Neubauten in Wien deutlich zurückgehen werden.“



schmerzhafter ist diese Form der Vermögenssteuer, vor allem wenn man sie nicht mehr – so wie bisher – auf die Mieter umlegen könnte.

Unsicherheit bei Regierungswechsel

Konkret sind derzeit aber keine drastischen neuen Belastungen für Immobilienbesitzer absehbar. Allerdings kann sich das mit einem Regierungswechsel oder einem wachsenden Budgetdefizit rasch ändern. Die letzte schmerzhafteste Verschlechterung der Immobilienbesitzer war die Einführung der Immobilienertragsteuer 2012. Bis dahin konnten Immobilien nach Ablauf einer Spekulationsfrist steuerfrei verkauft werden. Nun fallen auf die Gewinne 30 Prozent Steuer an.

Risiko 4: Überangebot durch Bauboom

Wer in den letzten Jahren bei der Immobilienbranche nach Antworten auf die stark steigenden Preise fragte, erhielt meist eine simple Antwort: „Mehr bauen“. Und das tat man auch. „Vor zehn Jahren lagen wir bei der Neubauleistung noch im EU-Schnitt. Heute haben wir die höchste Neubauleistung Europas. Wir bauen pro 1.000 Einwohner sieben neue Einheiten, das ist doppelt so hoch wie der Schnitt. In Deutschland, wo man ebenfalls von einem Bauboom spricht, sind es vier Einheiten“, sagt Wolfgang Amann vom Wohnbauforschungsinstitut IIBW.

In Wien immer noch höhere Nachfrage als Angebot

Die starke Bautätigkeit war durchaus berechtigt. Lange wurden in Österreich zu wenige Wohnungen für die wachsende Bevölkerung gebaut. Die Nachfrage wuchs ab etwa 2009 deutlich stärker als das Angebot. Laut Berechnungen der Nationalbank war dieser Nachfrageüberhang im Jahr 2016 mit 77.000 Wohnungen am höchsten. Dazu hatte natürlich auch die Flüchtlingswelle im Jahr zuvor beigetragen. Seit 2017 ging dieser Nachfrageüberhang zurück. 2020 waren Angebot und Nachfrage österreichweit wieder ausgeglichen.

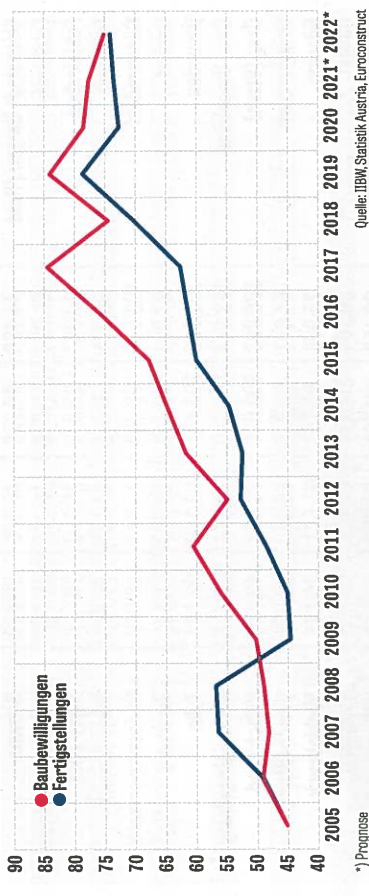
Doch die starke Bautätigkeit geht weiter. Nun wächst das Angebot stärker als die Nachfrage. „Es wird 2021 nach OeNB-Schätzungen ein kumuliertes Überangebot von knapp 40.000 Wohneinheiten in ganz Österreich geben. 2022 steigt dieses auf 66.000 Wohnungen in ganz Österreich. Nur in Wien ist die Nachfrage noch größer als das Angebot“, sagt Nationalbank-Ökonomin Wagner. Aber auch in Wien dürft es die Lücke in den nächsten Jahren schließen. Auch Amann ist der Meinung, dass in den nächsten Jahren mehr gebaut wird, als neue Haushalte gegründet werden. Trotzdem könnten die Wohnungen Abnehmer finden, denn anders als die Bevölkerungsentwicklung und deren Wohnbedarf lasse sich der Bedarf der Investoren schwer vorhersagen.

Privaten Käufern auf der Suche nach einer Eigentumswohnung für sich selbst oder einer Vorsorgewohnung fällt von einem großen Angebot und dessen preisdämpfender Wirkung momentan aber nicht viel auf. Im Gegenteil: Makler berichten von einem

knappen Angebot. Das liegt daran, dass viele Wohnungen gar nicht für private Käufer angeboten werden. „Ein großer Teil der Produktion geht derzeit an institutionelle Investoren“, erklärt Amann. Große Fonds, darunter viele deutsche Investoren, kaufen Wohnblocks mit Hunderten Einheiten vor allem in Wien und Graz noch vor Baubeginn. Die Wohnungen stehen später nicht

Wie viele Wohneinheiten gebaut und bewilligt werden

Werte in 1.000 Wohneinheiten



*) Prognose

Der Höhepunkt beim Bau neuer Wohnungen dürfte überschritten sein, allerdings bleiben die Fertigstellungen noch einige Jahre auf hohem Niveau. Das größere Angebot könnte preisdämpfend wirken

UNIQA

Gemeinsam
besser wachsen.

Mehr als Versicherungslösungen
für mein Unternehmen.

uniqa.at

gemeinsam besser leben



Bevölkerungsprognose: Welche Bezirke wachsen, welche schrumpfen

● schrumpfende Bevölkerung ● wachsende Bevölkerung

| | 2018 | 2025 | 2030 | 2040 | | 2018 | 2025 | 2030 | 2040 |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Amstetten | 115.676 | 117.776 | 118.711 | 119.405 | Reutte | 32.532 | 32.881 | 33.012 | 32.966 |
| Baden | 145.863 | 152.841 | 157.036 | 163.946 | Ried im Innkreis | 60.788 | 60.885 | 60.940 | 60.638 |
| Bludenz | 63.490 | 63.967 | 64.281 | 64.571 | Rohrbach | 56.459 | 55.973 | 55.566 | 54.448 |
| Braunau am Inn | 103.325 | 106.366 | 108.171 | 110.511 | Salzburg-Umgebung | 151.256 | 157.937 | 161.601 | 166.062 |
| Bregenz | 133.781 | 139.086 | 142.351 | 147.453 | Salzburg (Stadt) | 153.377 | 156.599 | 158.282 | 160.201 |
| Bruck an der Leitha | 100.447 | 107.078 | 111.094 | 117.675 | Sankt Johann i. P. | 80.181 | 81.468 | 81.967 | 82.042 |
| Bruck-Mürzzuschlag | 99.437 | 96.703 | 94.658 | 90.370 | Sankt Pölten (Land) | 130.607 | 133.683 | 135.709 | 139.061 |
| Deutschlandsberg | 60.734 | 60.323 | 59.993 | 59.109 | Sankt Pölten (Stadt) | 54.649 | 55.827 | 56.686 | 58.195 |
| Dornbirn | 88.416 | 93.618 | 96.565 | 101.272 | Sankt Veit/Glan | 54.923 | 53.017 | 51.847 | 49.565 |
| Eferding | 32.950 | 33.564 | 33.870 | 34.199 | Schärding | 57.253 | 57.708 | 57.954 | 58.004 |
| Eisenstadt (Stadt) | 14.476 | 15.239 | 15.829 | 16.804 | Scheibbs | 41.456 | 41.434 | 41.399 | 41.111 |
| Eisenstadt-Umgeb./Rust | 44.490 | 46.676 | 48.060 | 50.429 | Schwaz | 83.345 | 86.457 | 88.170 | 90.389 |
| Feldkirchen | 106.054 | 110.016 | 112.275 | 115.700 | Spittal an der Drau | 76.248 | 73.650 | 71.891 | 68.218 |
| Feldkirchen | 29.967 | 29.830 | 29.660 | 29.026 | Steyr-Land | 60.334 | 60.409 | 60.493 | 60.199 |
| Freistadt | 66.271 | 66.892 | 67.131 | 66.981 | Steyr (Stadt) | 38.331 | 38.569 | 38.774 | 38.991 |
| Gänsersdorf | 102.512 | 108.465 | 112.342 | 118.909 | Südoststeiermark | 85.991 | 84.832 | 84.018 | 81.981 |
| Gmünd | 37.024 | 36.112 | 35.563 | 34.531 | Tamsweg | 20.344 | 19.721 | 19.277 | 18.341 |
| Gmunden | 101.256 | 102.487 | 103.110 | 103.253 | Tulln | 102.715 | 109.237 | 113.337 | 120.218 |
| Graz-Umgebung | 152.944 | 159.183 | 162.354 | 166.493 | Urfahr-Umgebung | 84.999 | 87.130 | 88.240 | 89.372 |
| Graz (Stadt) | 286.292 | 309.095 | 323.623 | 343.422 | Villach Land | 64.745 | 64.385 | 63.996 | 62.788 |
| Grieskirchen | 64.681 | 65.674 | 66.260 | 66.894 | Villach (Stadt) | 61.879 | 63.583 | 64.431 | 65.139 |
| Güssing | 25.906 | 25.763 | 25.571 | 25.144 | Vöcklabruck | 135.316 | 138.239 | 139.656 | 140.888 |
| Hallein | 60.164 | 62.934 | 64.436 | 66.396 | Voitsberg | 51.330 | 50.601 | 50.126 | 49.057 |
| Hartberg-Fürstenfeld | 90.452 | 87.764 | 89.028 | 86.914 | Völkermarkt | 42.027 | 41.377 | 40.837 | 39.608 |
| Hermagor | 18.174 | 17.354 | 16.815 | 15.829 | Waidhofen/Thaya | 26.043 | 25.378 | 25.065 | 24.516 |
| Hollabrunn | 50.705 | 51.037 | 51.395 | 52.056 | Waidhofen/Ybbs | 11.333 | 11.257 | 11.243 | 11.189 |
| Horn | 31.275 | 31.299 | 31.397 | 31.604 | Weiz | 90.075 | 91.656 | 92.947 | 92.789 |
| Imst | 59.562 | 60.880 | 61.751 | 62.853 | Wels-Land | 72.098 | 74.067 | 75.189 | 76.588 |
| Innsbruck-Land | 177.804 | 187.101 | 192.188 | 199.414 | Wels (Stadt) | 61.233 | 63.972 | 65.496 | 67.753 |
| Innsbruck-Stadt | 132.493 | 143.023 | 150.084 | 160.189 | Wiener Neustadt (Land) | 77.624 | 79.396 | 80.533 | 82.380 |
| Jennersdorf | 17.112 | 17.078 | 17.034 | 16.892 | Wiener Neustadt (Stadt) | 44.820 | 48.003 | 49.811 | 52.652 |
| Kirchdorf an der Krems | 56.780 | 56.708 | 56.655 | 56.338 | Wolfsberg | 52.980 | 51.201 | 50.013 | 47.662 |
| Kitzbühel | 63.692 | 64.308 | 64.404 | 64.020 | Zell am See | 87.257 | 88.470 | 89.002 | 88.884 |
| Klagenfurt Land | 59.586 | 59.899 | 59.803 | 59.177 | Zwettl | 42.471 | 41.323 | 40.593 | 39.269 |
| Klagenfurt (Stadt) | 100.369 | 105.417 | 108.003 | 110.745 | Wien 1., Innere Stadt | 16.450 | 15.803 | 15.534 | 15.291 |
| Korneuburg | 90.162 | 95.590 | 99.109 | 105.236 | Wien 2., Leopoldstadt | 105.574 | 113.805 | 118.369 | 125.583 |
| Krems (Stadt) | 24.610 | 25.357 | 25.811 | 26.419 | Wien 3., Landstraße | 90.712 | 95.320 | 98.223 | 103.029 |
| Krems (Land) | 56.738 | 57.697 | 58.286 | 59.184 | Wien 4., Wieden | 33.319 | 34.799 | 35.800 | 37.395 |
| Kufstein | 108.492 | 114.756 | 118.372 | 123.701 | Wien 5., Margareten | 55.640 | 58.892 | 61.103 | 64.623 |
| Landeck | 44.387 | 44.553 | 44.570 | 44.258 | Wien 6., Mariahilf | 32.069 | 34.340 | 35.682 | 37.674 |
| Leibnitz | 82.036 | 82.927 | 83.317 | 83.321 | Wien 7., Neubau | 32.467 | 34.148 | 35.389 | 37.219 |
| Leoben | 60.451 | 58.323 | 57.126 | 54.913 | Wien 8., Josefstadt | 25.662 | 27.049 | 27.992 | 29.245 |
| Lienz | 80.082 | 78.140 | 76.726 | 73.713 | Wien 9., Alsergrund | 42.547 | 45.453 | 47.292 | 49.957 |
| Lilienfeld | 25.846 | 25.624 | 25.544 | 25.400 | Wien 10., Favoriten | 201.882 | 219.287 | 228.659 | 242.837 |
| Linz-Land | 148.544 | 156.202 | 160.712 | 167.034 | Wien 11., Simmering | 101.420 | 108.033 | 111.921 | 117.974 |
| Linz (Stadt) | 204.846 | 217.027 | 224.098 | 234.425 | Wien 12., Meidling | 97.624 | 102.509 | 105.546 | 110.780 |
| Mattersburg | 39.893 | 40.322 | 40.665 | 41.297 | Wien 13., Hietzing | 54.265 | 53.809 | 53.903 | 54.514 |
| Melk | 77.585 | 78.198 | 78.589 | 78.965 | Wien 14., Penzing | 92.752 | 97.338 | 99.624 | 103.108 |
| Mistelbach | 75.500 | 77.023 | 78.295 | 80.767 | Wien 15., Rudolfsf.-Fünftaus | 79.029 | 85.064 | 88.330 | 93.308 |
| Mödling | 118.644 | 124.998 | 128.762 | 134.832 | Wien 16., Ottakring | 104.627 | 111.784 | 115.369 | 121.038 |
| Murau | 72.919 | 70.309 | 68.793 | 65.776 | Wien 17., Hernals | 57.546 | 60.651 | 62.314 | 64.983 |
| Murtal | 86.363 | 87.392 | 88.237 | 89.587 | Wien 18., Währing | 51.647 | 52.845 | 53.828 | 55.620 |
| Neunkirchen | 58.981 | 61.950 | 63.792 | 66.928 | Wien 19., Döbling | 72.650 | 73.934 | 75.022 | 77.218 |
| Neusiedl am See | 37.661 | 38.218 | 38.570 | 39.142 | Wien 20., Brigittenau | 87.239 | 94.550 | 99.052 | 105.585 |
| Oberpullendorf | 54.156 | 54.101 | 54.040 | 53.629 | Wien 21., Floridsdorf | 162.779 | 177.086 | 185.981 | 199.857 |
| Oberwart | 68.112 | 69.704 | 70.593 | 71.527 | Wien 22., Donaustadt | 187.007 | 207.076 | 219.183 | 238.385 |
| Perg | | | | | Wien 23., Liesing | 103.869 | 109.341 | 112.734 | 117.857 |

Quelle: ORFK-Regionalprognosen 2018

Raumordnungskonferenz werden 37 von 94 politischen Bezirken bis 2040 weniger Einwohner haben als 2018. Ein Fragezeichen bei diesen Zahlen sind die langfristigen Auswirkungen von Corona. Auch wenn ländliche Regionen durch Home-Office und weniger Pendeln attraktiver werden, wird das wohl nicht die Abwanderung in peripheren Lagen wie dem Waldviertel oder der Obersteiermark stoppen. Eher dürfte es den ohnehin starken Zuzug in die Speckgürtel verstärken – auch aus der Stadt hinaus.

Für Immobilienkäufer ist die Bevölkerungsentwicklung jedenfalls ein entscheidender Faktor. Einerseits ist das Interesse von potenziellen Mietern höher, andererseits ist die Zielgruppe von möglichen Käufern deutlich größer als in Abwanderungsgebieten. Das erhöht die Chancen, die Immobilien später mit höherem Wert und in einer überschaubaren Zeit zu verkaufen. ☺

nicht mehr bereit sein, die aktuellen Preise zu bezahlen“, meint Werner Obenaus von der Schoellerbank.

Höhepunkt erreicht

2019 erreichten die Fertigstellungen mit fast 80.000 Einheiten ihren Höhepunkt und sind seitdem auf einem hohen Niveau. Soviel wurde in den letzten 50 Jahren noch nie gebaut. „Auf Sicht der nächsten zehn Jahre ist es undenkbar, dass der Wohnungsneubau in dieser Zahl weitergeht. Dagegen sprechen auch die stark gestiegenen Grundstückspreise und Baukosten“, so Amann. Hans Jörg Ulreich, Sprecher der Bauträger in der Wirtschaftskammer, erwartet, dass sich sich die Neubautätigkeit von selbst regulieren wird: „Wir haben in den letzten Jahren gebaut wie verrückt. Der frei finanzierte Wohnungsneubau in Randlagen wird meiner Meinung nach stark zurückgehen. Wegen des großen Angebots erwarte ich auch, dass die Mieten bei Neubauten in Wien deutlich zurückgehen. Um neun bis zehn Euro netto pro Quadratmeter wird man aber weiter sehr gut vermieten können.“

Risiko 5: Bevölkerung wächst langsamer

Die gute Nachricht für den Immobilienmarkt: Österreich wächst weiter. Selbst 2020, dem ersten Jahr der Corona-Pandemie, stieg die Einwohnerzahl um 31.600 Menschen oder 0,36 Prozent. Deutschland schrumpfte hingegen erstmals seit 2010. Allerdings schwächt sich auch hierzulande das Wachstum ab. Der Anstieg 2020 war der schwächste seit 2010 und ging aus schließlich auf Zuwanderung aus dem Ausland zurück. Ohne diese würde Österreichs Bevölkerung schrumpfen.

In den 2010er-Jahren war die Bevölkerungszunahme besonders stark und sorgte für eine hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Die Einwohnerzahl stieg um rund 550.000 Menschen auf 8,9 Millionen. Bis 2030 erwartet die Statistik Austria einen Anstieg um weitere 320.000 Menschen. Freilich wird das Wachstum ungleich verteilt sein. Laut Prognose der Österreichischen



* Die folgende Marketingmitteilung dient ausschließlich der unverbindlichen Information. Die Inhalte stellen weder ein Angebot bzw. eine Einladung zur Stellung eines Anbotes zum Kauf/Verkauf von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Kauf/Verkauf oder eine sonstige Vermögensberatung dar. Union Investment Austria GmbH übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Genauigkeit der Angaben und behält die Druckfehler und Irrtümer vor. Die Verkaufsumsätze zu den Fonds/Verkaufprospekte, Anlagebedingungen, aktuelle Jahres- und Halbjahresberichte und wesentliche Anlegerinformationen (AKI) finden Sie in deutscher Sprache auf www.union-investment.at. Union Investment-Fondspargen umfasst keine Spareinlagen gemäß BWiG (Informations zur Offenlegungswendigung unter <https://u-link.de/offenlegungswendigung>) (Medieninhaber und Hersteller: Union Investment Austria GmbH, Schlegelweg 16, 1010 Wien, Österreich, E-Mail: info@union-investment.at, www.union-investment.at, Verlag: und Herstellungsort: Wien, Verabringt: 16. Dezember 2021.