

Blickpunkt Immobilien: Gipfel erreicht?

Trotz Unsicherheit, Inflation und steigender Zinsen: Die Preise auf dem österreichischen Wohnimmobilienmarkt kannten auch im zweiten Quartal nur eine Richtung. Damit ist jetzt schon klar: Ein abermals äußerst dynamisches Gesamtjahr 2022 ist quasi „unvermeidbar“, wir rechnen mit einem Preisplus von 11 %. Dennoch gilt weiterhin: Das Jahr 2022 könnte ein „zweigeteiltes“ werden, die Zinswende und strengere Kreditvergabestandards sollten im zweiten Halbjahr ihren Tribut fordern und eine deutliche Abkühlung der Preisdynamik bewirken. Wir erwarten somit kein ungebremstes „weiter so“, denn die Luft ist dünn geworden.

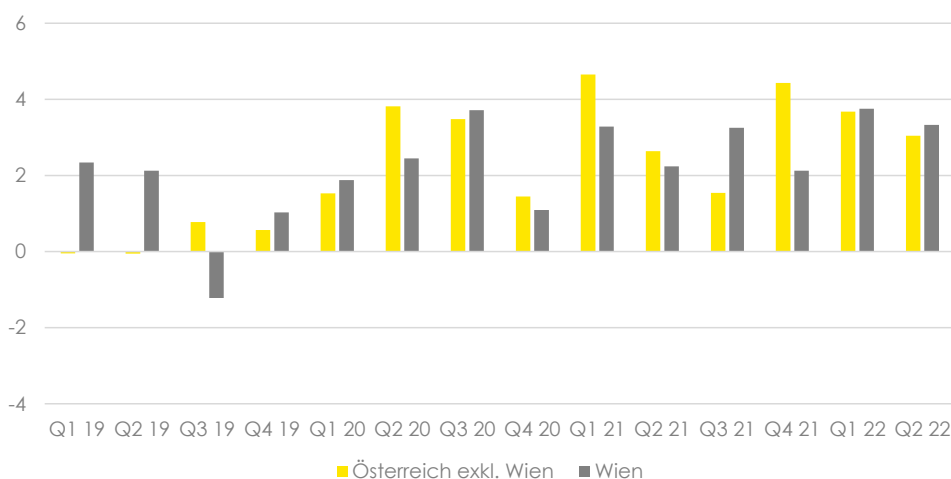


- Immobilienpreise in Q2 22: Weiter volle Fahrt voraus **1**
- Prognose 2022: Preisanstieg von 11 % p.a., dennoch „zweigeteiltes“ Jahr wahrscheinlich **2**
- Mittel- bis längerfristig deutlich gemächlichere Gangart erwartet **3**
- Disclaimer **4**
- Analyst **6**

Immobilienpreise in Q2 22: Weiter volle Fahrt voraus

Die vor wenigen Tagen veröffentlichten Daten zur Preisentwicklung österreichischer Wohnimmobilien im zweiten Quartal 2022 zeigen: Die **preislichen Höhengewinne** haben sich auch **zwischen April und Juni fortgesetzt**, und das mit nahezu **unverminderter Dynamik**. Denn das **österreichweite Preisplus** von **3,2 % p.q.** war in etwa so hoch wie in den Vorquartalen (Q1: 3,7 % p.q.; Q4: 3,2 % p.q.). Wien (+3,3 % p.q.) hatte dabei gegenüber dem restlichen Bundesgebiet (+3,0 % p.q.) knapp die Nase vorne, außerhalb Wiens waren es im zweiten Quartal insbesondere Wohnungen (+3,8 % p.q.) und weniger Einfamilienhäuser (+1,7 % p.q.), die sich deutlich verteuerten.

Immobilienpreise Österreich (% p.q.)*



* OeNB-Immobilienpreisindex
Quelle: Quelle: OeNB, RBI/Raiffeisen Research

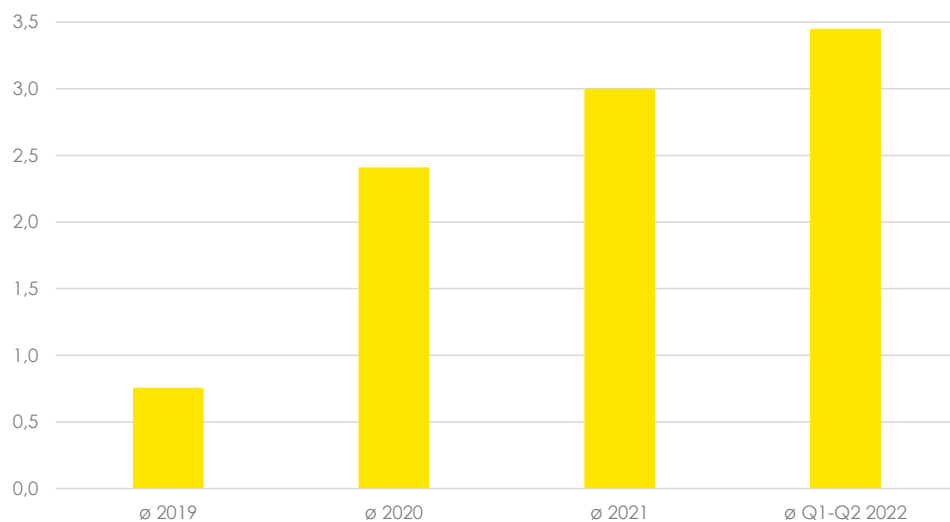
Matthias REITH

Analyst Editor

+43 1 71707-6741

matthias.reith@rbinternational.com

Immobilienpreise Österreich: Quartalswachstum (% p.q.)*

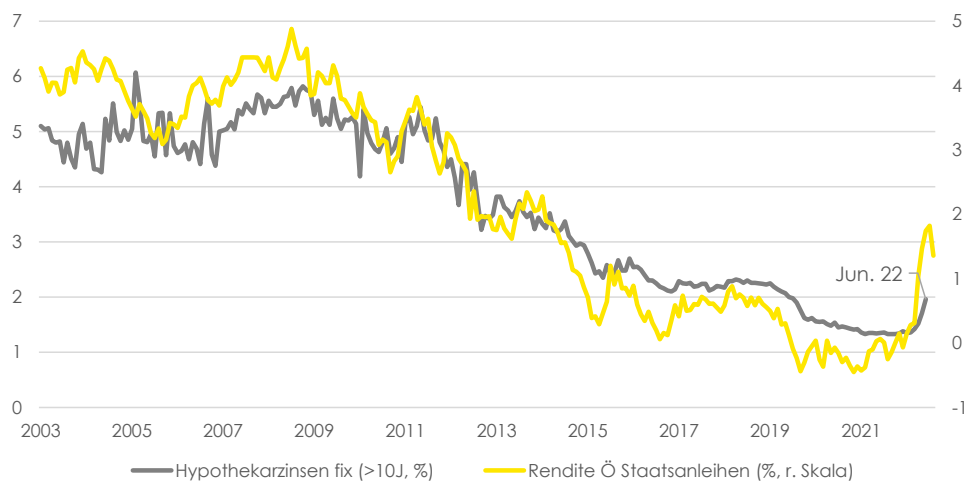


* OeNB-Immobilienpreisindex

Quelle: OeNB, RBI/Raiffeisen Research

Wenn man die Zeit **seit 2019** Revue passieren lässt, wird schnell klar: Die **preisliche Dynamik auf dem österreichischen Wohnimmobilienmarkt hat von Jahr zu Jahr zugenommen**. Auf vergleichsweise moderate Preiszuwächse vor der Pandemie folgte eine erste Beschleunigung des Preisanstiegs im ersten Corona-Jahr, dem das zweite Jahr der Pandemie in nichts nachstand – ganz im Gegenteil. In der ersten Hälfte des Jahres 2022 sorgten schließlich hohe Inflation und Unsicherheit ([siehe hier](#)) sowie das zunehmende Bewusstsein, dass die Niedrigzinsphase zu Ende geht, für eine nochmalige Beschleunigung des preislichen Steigflugs. Dass sich der Preisauftrieb in Q2 unbeeindruckt fortgesetzt hat, verwundert nur auf den ersten Blick. Denn die Zinswende wird zwar seit Monaten diskutiert, allein, bei den Hypothekarzinsen war davon im zweiten Quartal noch recht wenig zu sehen bzw. erst gegen Ende (Juni) desselben.

Zinswende bei den Hypothekarzinsen in Q2 noch kein bremsender Faktor



Quelle: OeNB, Refinitiv, RBI/Raiffeisen Research

Prognose 2022: Preisanstieg von 11 % p.a., dennoch „zweigeteiltes“ Jahr wahrscheinlich

Damit zeichnet sich bereits jetzt schon ab: **Das Gesamtjahr 2022 dürfte ein weiteres Jahr spürbarer Preiszuwächse auf dem österreichischen Immobilienmarkt werden**. Dafür spricht allein schon die „Anschubhilfe“ des Jahres 2021 (dynamische Preisanstiege in H2 21) sowie die weiterhin sehr dynamische Preisentwicklung in den ersten beiden Quartalen des laufenden Jahres. Wir erwarten vor diesem Hintergrund einen

österreichweiten Anstieg der Wohnimmobilienpreise im Jahr 2022 von etwa 11 %. Diese Prognose ist nach dem beschleunigten Preisauftrieb in den ersten sechs Monaten sicherlich nicht zu hoch gegriffen, sondern basiert vielmehr auf einer sehr vorsichtigen Einschätzung der Preisentwicklung im zweiten Halbjahr. Denn der in der zweiten Jahreshälfte Fahrt aufnehmende Zinsanstieg bei Hypothekarkrediten im Zusammenspiel mit den seit Anfang August geltenden regulatorischen Verschärfungen sollten das Preiswachstum bereits im dritten und vierten Quartal bremsen. Das absehbar abermals sehr hohe Preiswachstum im Gesamtjahr 2022 darf folglich nicht darüber hinwegtäuschen, dass das **laufende Jahr** durchaus ein **zweigeteiltes für den Immobilienmarkt** werden könnte.

Mittel- bis längerfristig deutlich gemächlichere Gangart erwartet

Und das sollte kein Ausreißer, sondern vielmehr Auftakt zu einer insgesamt merklich langsameren „Fahrtgeschwindigkeit“ sein. Die Zeiten, in denen fortgesetzten Preisanstiegen kontinuierliche Zinsrückgänge gegenüberstanden und damit die Leistbarkeit unterm Strich kaum gesunken ist, sind jedenfalls vorbei. Zweifellos gilt: Das **Zinsrisiko ist momentan das größte Risiko für den Immobilienmarkt.** Denn die Zinswende ist schneller und kraftvoller gekommen als noch vor einem Jahr erwartet. Damit sieht sich auch der österreichische Wohnimmobilienmarkt immer stärkerem Gegenwind ausgesetzt. Vor diesem Hintergrund erwarten wir nach den Jahren des steilen Steigflugs eine markante Verlangsamung des Preisauftriebs. **Mit einer Phase länger anhaltender oder deutlicher Preisrückgänge rechnen wir hingegen nicht.** Denn auch wenn variable Kreditzinsen alsbald auf Niveaus vorstoßen dürften, die zuletzt 2009 verzeichnet worden sind, was klar nachfragedämpfend wirken wird: Eine „erzwungene Angebotsausweitung“ nennenswerten Ausmaßes aufgrund zu hoher Kreditraten zeichnet sich nicht ab. Denn es gilt: Je länger der (variabel) kreditfinanzierte Immobilienerwerb zurückliegt, desto gelassener können Haushalte die Zinswende nehmen. So sollten Haushalte, die bis 2017 ein Einfamilienhaus durchschnittlicher Größe erworben haben, trotz des unterstellten Zinsanstiegs in den nächsten Jahren keinen größeren Teil ihres Haushaltseinkommens für den Schuldendienst aufwenden müssen als im Jahr des Kaufs (Details siehe [Fokus Immobilien: Zinsen rauf, Preise runter?](#))

Gegen einen preislichen Sturzflug spricht zudem die Tatsache, dass der Höhenflug nicht mit dem Aufbau struktureller Fehlentwicklungen „erkauft“ worden ist. Denn ein überdimensionierter Bausektor oder ausufernde Verschuldung der privaten Haushalte waren klare Warnsignale in Irland und Spanien, deren unrühmliche Immobilienblasen der frühen Nullerjahre mit der Finanzkrise geplatzt sind wie Seifenblasen. Warnsignale, die in Österreich in dieser Form aber nicht vorzufinden sind. Es gilt also: Was hoch gestiegen ist, muss nicht zwangsläufig tief fallen. Dennoch könnte ein nachlassendes Preiswachstum durch eine deutliche Angebotsausweitung nochmals prononcierter ausfallen. Denn insbesondere im Bereich der Gebrauchtimmobilien herrscht aktuell eine gewisse Angebotsverknappung vor. So verhalten sich viele potenzielle Verkäufer in Erwartung weiterhin deutlicher Preisanstiege abwartend, was sich bei Abschwächung des Preiswachstums jedoch ändern könnte. Die genannten Faktoren legen somit allesamt eine mittel- bis längerfristig merklich gemächlichere Gangart auf dem österreichischen Wohnimmobilienmarkt nahe. In den nächsten Jahren sind dabei Preisentwicklungen unterhalb der nicht nur kurzfristig, sondern wohl auch strukturell erhöhten Inflationsrate möglich.

Offenlegungen

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 Finanzindex oder einer Wertpa...

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: [Offenlegung von Umständen und Interessen, die die Objektivität der RBI gefährden könnten: www.raiffeisenresearch.com/disclosuresobjectivity](http://www.raiffeisenresearch.com/disclosuresobjectivity)

"

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:

IMPORTANT LEGAL NOTICE

Copyright law

The contents offered on this website and subsites (hereinafter: the "RBI Research-Website") are protected by copyright law. The downloading or storage of applications or programmes contained on the RBI Research-Website and the (complete or partial...

Information content, timeliness of information

The contents of the RBI Research-Website you are seeking to access is for information only and does neither qualify as investment advice nor constitute or form part of any offer to buy or sell any securities or other financial instruments as defined i...

RBI has made every effort to ensure reliability in researching the information published on the RBI Research-Website or sent via RBI Research-Website as well as in selecting the source of information used. Nonetheless, RBI does not assume any liabilit...

The information contained on the RBI Research-Website as well as forecasts published on the RBI Research-Website are based on the information available and the market assessment at the point in time stated in the respective publications. Certain infor...

You agree and acknowledge that the information and statements contained in the materials you are accessing on the RBI Research-Website speak only as of the date of such document and such information and statements will become inaccurate, stale and/or ...

RBI assumes no responsibility to maintain documents posted on the RBI Research-Website or to update any documents. Therefore, users of the RBI Research-Website acknowledge that the content of documents available on the RBI Research-Website may not sho...

Restricted access due to local regulations

Users of the RBI Research-Website can access some documents and information without registration requirements and without further barriers (the respective area on the RBI Research-Website is hereinafter referred to as "Unrestricted Area"). By acce...

Other documents are only available to persons who have registered themselves in accordance with the required procedure. The part of the RBI Research-Website which can only be accessed by way of registration is hereinafter referred to as "Restricted A...

Due to the laws applicable in some jurisdictions or regulations imposed by capital market or securities authorities, some of the information published on the RBI Research-Website (e.g. stock analyses) is not addressed to private individuals. In order ...

The distribution or dissemination of information published on the RBI Research-Website as well as the purchase and offering of the respective products in certain jurisdictions may be subject to restrictions or additional requirements. Persons who retr...

Users of the Unrestricted Area should be aware that the documents available on this part of the RBI Research-Website are not made available on the basis that any customer relationship is created between RBI and such user solely on the basis of such us...

Links to websites or URLs of third-party providers

With the exception of the cases regulated under § 17 of the Austrian E-Commerce Act, RBI does not assume any liability for the content of websites or URLs of other providers to which links are provided. Neither does RBI assume any liability for the u...

Exclusion of liability

RBI makes no warranty and will accept no liability for any damages whatsoever (including consequential or indirect damages, or lost profits) relating to the access to the RBI Research-Website, the opening, use or querying of the contents on the RBI Re...

Furthermore, RBI shall not be liable for technical disruptions such as server breakdowns, operating disruptions or failures of the telecommunications links and other similar events, which could lead to the (temporary) unavailability of the RBI Researc...

Storage of registration data

The content in the Restricted Area of the RBI Research-Website is only available to registered users. By sending the completed online registration form, the user confirms the completeness and correctness of the data given and also confirms having trut...

Changes to the RBI Research-Website

RBI retains the right to change and to remove the RBI Research-Website at any time (if necessary also without prior notice), in particular as regards changing existing contents (in full or in part) and adding new contents.

General terms and conditions of business


For (authorised) users who use the services of RBI provided on the RBI Research-Website, the General Terms and Conditions of Business, as amended, of RBI shall apply in addition to the terms and conditions of this Disclaimer.

Please also take n...

IF YOU CANNOT SO CERTIFY, YOU MUST CLICK THE BUTTON LABELLED "I DECLINE" OR OTHERWISE EXIT THIS WEBSITE.

BY ACCESSING THE MATERIALS ON THIS WEBSITE, YOU SHALL BE DEEMED TO HAVE MADE THE ABOVE REPRESENTATIONS AND CONSENTED TO DELIVERY BY ELECTRONIC TRANSMISSION.

PETER BREZINSCEK

📍 Austria 
 ✉ peter.brezinscek@rbinternational.com

MATTHIAS REITH

📍 Austria 
 ✉ matthias.reith@rbinternational.com

FRANZ ZOBL

📍 Austria 
 ✉ franz.zobl@rbinternational.com


VALBONA GJEKA

📍 Albania 
 ✉ valbona.gjeka@raiffeisen.al


OLGA ZHEGULO

📍 Belarus 
 ✉ olga.zhegulo@priorbank.by


MIRZA ZORNIC

📍 Bosnia Herzegovina 
 ✉ mirza.zornic@raiffeisengroup.ba


ZRINKA ZIVKOVIC-MATIJEVIC

📍 Croatia 
 ✉ zrinka.zivkovic-matijevic@rba.hr

LEVENTE BLAHÓ

📍 Hungary 
 ✉ levente.blaho@raiffeisen.hu


DOROTA STRAUCH

📍 Poland 
 ✉ dorota.strauch@raiffeisen.pl


IONUT DUMITRU

📍 Romania 
 ✉ Ionut.Dumitru@raiffeisen.ro


STANISLAV MURASHOV

📍 Russia 
 ✉ stanislav.murashov@raiffeisen.ru


SERHII KOLODII

📍 Ukraine 
 ✉ serhii.kolodii@raiffeisen.ua


GUNTER DEUBER

📍 Austria 
 ✉ gunter.deuber@rbinternational.com


GOTTFRIED STEINDL

📍 Austria 
 ✉ gottfried.steindl@rbinternational.com


PETER ÖHLINGER

📍 Austria 
 ✉ peter.oehlinger@rbinternational.com


FJORENT RRUSHI

📍 Albania 
 ✉ Fjorent.Rrushi@raiffeisen.al


ASJA GRDJO

📍 Bosnia Herzegovina 
 ✉ asja.grdjo@raiffeisengroup.ba

ANA LESAR

📍 Croatia 
 ✉ ana.lesar@rba.hr

HELENA HORSKA

📍 Czech Republic 
 ✉ Helena.Horska@rb.cz

GERGELY PÁLFFY

📍 Hungary 
 ✉ gergely.palfy@raiffeisen.hu

NICOLAE COVRIG

📍 Romania 
 ✉ Nicolae.Covrig@raiffeisen.ro

ANASTASIA BAYKOVA

📍 Russia 
 ✉ ABAIKOVA@raiffeisen.ru


LJILJANA GRUBIC

📍 Serbia 
 ✉ ljiljana.grubic@raiffeisenbank.rs

OLEKSANDR PECHERYTSYN

📍 Ukraine 
 ✉ oleksandr.pecherytsyn@raiffeisen.ua

CASPER ENGELEN

📍 Austria 
 ✉ casper.engelen@rbinternational.com


ANNE VALDER

📍 Austria  German, 
 ✉ anne.valder@rbinternational.com


BRISIDA BUZI

📍 Albania 
 ✉ Brisida.BUZI@raiffeisen.al

ARISTEA VLLAHU

📍 Albania 
 ✉ Aristea.Vllahu@raiffeisen.al


IVONA ZAMETICA

📍 Bosnia Herzegovina 
 ✉ ivona.zametica@raiffeisengroup.ba


ELIZABETA SABOLEK-RESANOVIC

📍 Croatia 
 ✉ elizabeta.sabolek-resanovic@rba.hr

DAVID VAGENKNECHT

📍 Czech Republic 
 ✉ david.vagenknecht@rb.cz

ZOLTÁN TÖRÖK

📍 Hungary 
 ✉ torok.zoltan@raiffeisen.hu

ANDREEA-ELENA DRAGHIA

📍 Romania 
 ✉ Andreea-Elena.DRAGHIA@raiffeisen.ro

GREGORY CHEPKOV

📍 Russia 
 ✉ grigory.chepkov@raiffeisen.ru

TIBOR LORINCZ

📍 Slovakia 
 ✉ tibor_lorincz@tatrabanka.sk

Impressum

Zeitpunkt der Erstellung dieser Publikation: 25.08.2022 11:02 (MESZ);

Zeitpunkt der erstmaligen Weitergabe dieser Publikation: 25.08.2022 11:02 (MESZ)

Impressum

Informationen gemäß § 5 E-Commerce Gesetz

Raiffeisen Bank International AG Firmensitz: Am Stadtpark 9, 1030 Wien Postanschrift: 1010 Wien, Postfach 50 Telefon: +43-1-71707-1846 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 WWA Aufsichtsbehörden: 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. 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