MARKET TRACKER DRITTES QUARTAL 2019

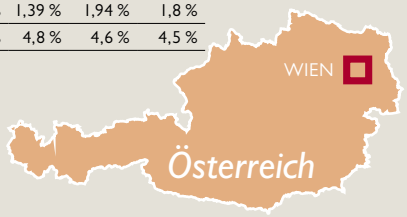
Residential Market Tracker Österreich

1 Makroökonomische Entwicklung und Ausblick

Das überdurchschnittlich starke Wirtschaftswachstum in Österreich der letzten Jahre wird derzeit durch die nachlassende internationale Konjunktur etwas ausgebremst. Unterstützend wirkt noch die dynamische Binnennachfrage, getrieben durch den privaten Konsum, steigende Einkommen und eine starke Industrieproduktion. Die Kaufkraft wird laut EU-Kommission im Jahr 2019 bei ca. 40.500 € je Einwohner erwartet und liegt damit deutlich über dem Schnitt der Eurozone bei rund 33.700 €. Die Arbeitslosenquote ist infolge der Hochkonjunktur von 6 % im Jahr 2016 auf aktuell 4,6 % gefallen.

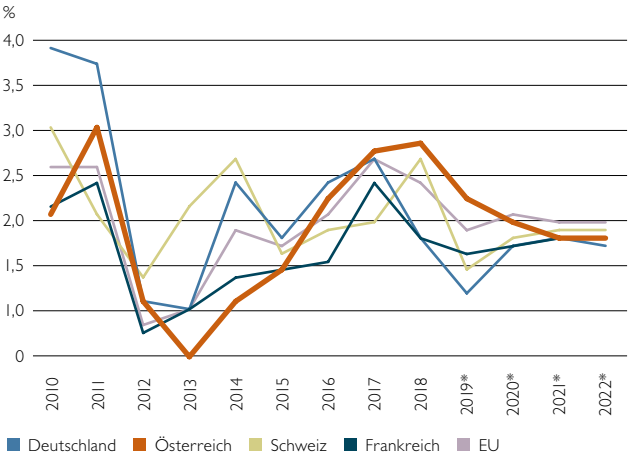
Konjunktureller Ausblick:

	2017	2018	2019e	2020e
Δ Haushalte	0,94 %	0,72 %	0,66 %	0,68 %
Δ reales BIP	2,6 %	2,7 %	2 %	1,7 %
Δ HVPI	2,2 %	2,1 %	1,7 %	1,7 %
Ø H-Einkommen	0,5 %	1,39 %	1,94 %	1,8 %
ALQ (ILO)	5,6 %	4,8 %	4,6 %	4,5 %



Die **demografische Entwicklung**, als Haupttreiber der Wohnungsnachfrage, ist weiterhin positiv. Zwischen 2010 und 2018 verzeichnete Wien (13,2 %), gefolgt von Graz (12,2 %) und Innsbruck (10,7 %), die höchsten Bevölkerungszuwächse, während die Gesamtbevölkerung um 6,24 % zulegte. Die **Verschuldung** der privaten Haushalte liegt bei rund 50 % des BIP, wobei sich das Finanzvermögen des Haushaltssektors auf 177 % beläuft.

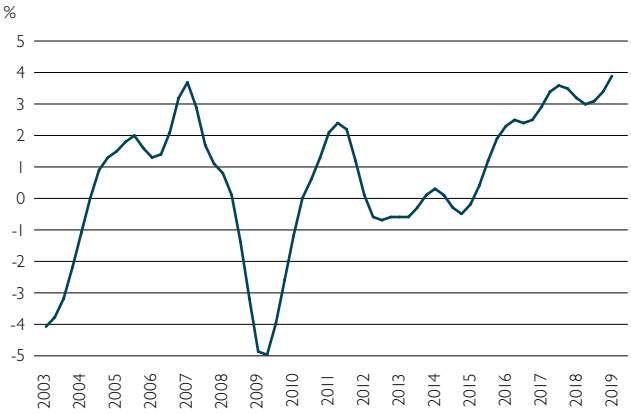
ABB. 1: BIP ENTWICKLUNG IM VERGLEICH



* Prognose

Quelle: IWF

ABB. 2: ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSBAUWIRTSCHAFT



Quelle: OeNB

Die Entwicklung der **Wohnungsbaukredite** ist positiv, aber nicht übermäßig stark. Insgesamt sind die Risiken aus der Immobilienfinanzierung derzeit als gering einzuschätzen. Die Investitionen im Wohnungsbau steigen seit 2010 fast durchgängig an, haben in den letzten 3 Jahren aber an Dynamik gewonnen.

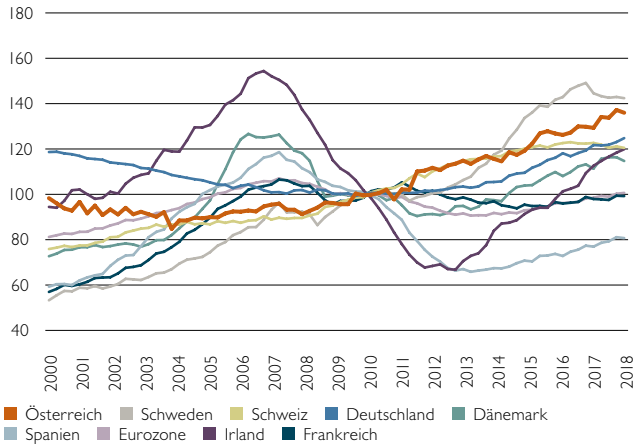
Finanzwirtschaft:

Nachdem die EZB eine erste Zinserhöhung **frühestens Mitte 2020** in Aussicht stellt, halten Beobachter sogar eine weitere Lockerung der Geldpolitik im Euroraum für möglich, sollten sich Inflationserwartungen und Wirtschaftsaussichten nicht verbessern. Demnach sollte die Liquidität weiter hoch bleiben und das für den Immobilienmarkt wichtige Zinsniveau und die damit verbundenen (Re-)Finanzierungskonditionen vorerst weiter auf niedrigem Niveau verbleiben (durchschnittlicher Zins für Wohnungsbaukredite derzeit bei 1,7 %).

Österreich wird von allen drei großen Ratingagenturen mit zweitbester Bonität und (zuletzt von Fitch 2018) mit einem positiven Ausblick bewertet. Die deutsche Ratingagentur Scope schätzt die Kreditwürdigkeit sogar mit der Bestnote ein und gibt einen stabilen Ausblick an. Österreich liegt damit zwischen den Prime Ländern, u. a. Deutschland, Luxemburg, Schweiz und den High Grade Schuldnern wie Belgien, Frankreich und Großbritannien.

2 Preisindikatoren am Wohnungsmarkt

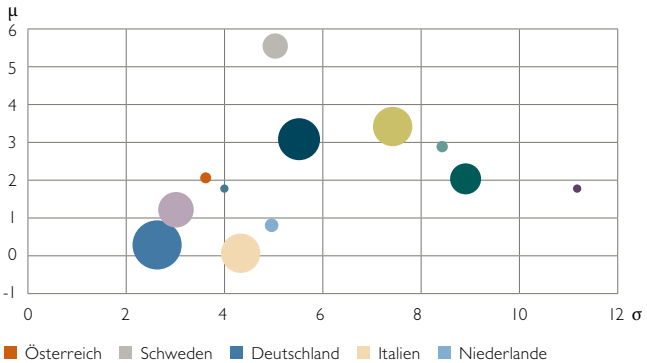
ABB. 3: PREISENTWICKLUNG IM EUROPÄISCHEN VERGLEICH (INDEX 2010 = 100)



Quelle: BIZ
Darstellung und Kalkulation: Catella Research

Wie aus der Abbildung hervorgeht, sind die realen Wohnimmobilienpreise in Österreich seit 2010 relativ stark gestiegen. Dazu kommt eine vergleichsweise niedrige Volatilität. Auch im Jahr 2018 legten die Preise weiterhin kräftig zu, wobei die Steigerungsrate für das gesamte Bundesgebiet bei 6,8 % (nach 3,8 % im Jahr 2017) lag. Dabei war der Preisauftrieb in den Bundesländern ohne Wien mit 8,4 % deutlich stärker ausgeprägt, als in Wien mit 5,2 % (OeNB).

ABB. 4: RISIKO-ERTRAGS-VERHÄLTNIS DES EUROPÄISCHEN WOHNUNGSMARKTES (2000–2018)

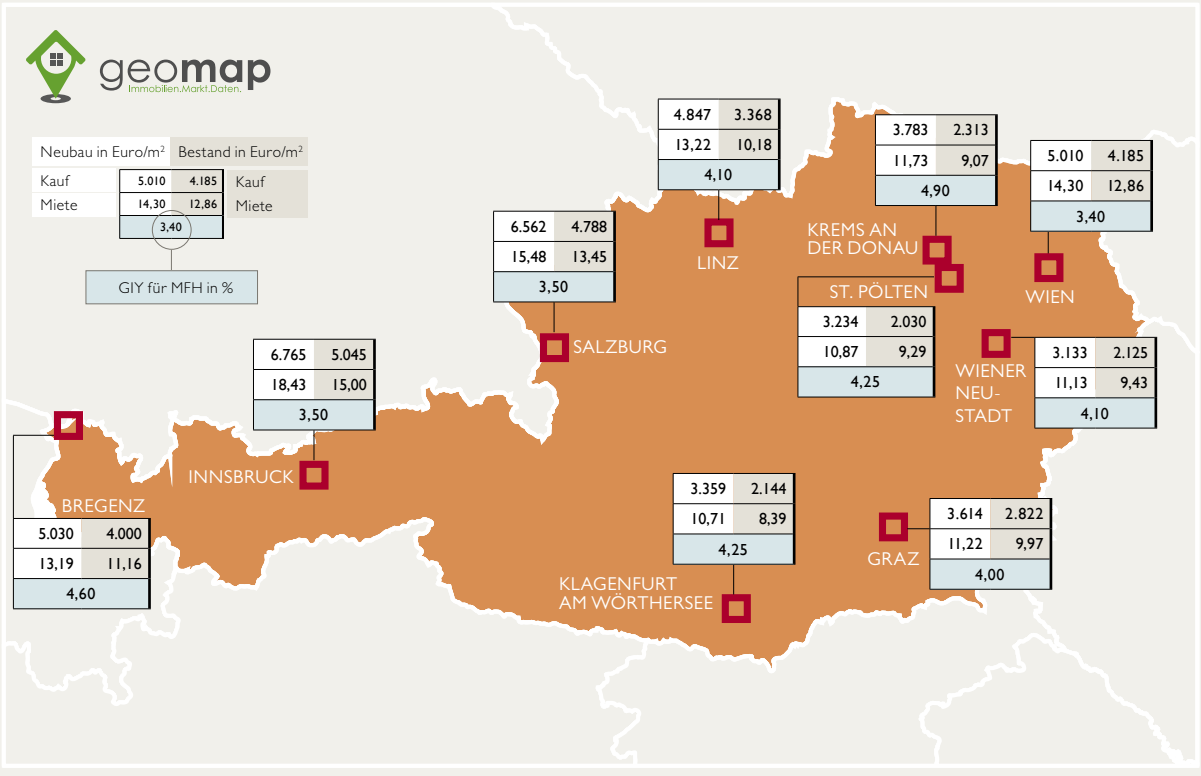


σ Volatilität μ erwarteter Ertrag
Die Größe des Kreises entspricht der Bevölkerungszahl

Quelle: Quelle: BIZ
Kalkulation: Catella Research

Österreich befindet sich im europäischen Vergleich sowohl beim Ertrag als auch beim Risiko (ausgedrückt in der Volatilität) im Mittelfeld und besticht somit durch ein moderates Chance-Risikoprofil. Insgesamt kann eine gute risikoadjustierte Rendite veranschlagt werden kann.

ABB. 5: WOHNEN – ANGEBOTSPREISE (MEDIAN) IN ÖSTERREICH AUS HI 2019



Quelle: geomap GmbH

3 Realwirtschaftliche Indikatoren – Transaktionen und Nachfrage am Wohnungsmarkt

Der **Investmentmarkt** Österreich weist ebenfalls steigende Transaktionsvolumina sowie eine vermehrte Konzentration internationaler Investoren auf. Zwischen 2009 und 2014 wurden im Bereich der Wohninvestments jährlich etwa 350 Mio. € umgesetzt, in den vergangenen drei Jahren (2015–2018) ist der Wert auf über 1 Mrd. € gestiegen, wobei der Großteil der Objekte in Wien liegt. Für 2019 erwarten wir einen ähnlich hohen Umsatz. Knapp ein Drittel aller Transaktionen wurde 2018 von deutschen Investoren abgewickelt, da in Österreich das Angebot an attraktiven Objekten (besonders im Neubau) noch vergleichsweise hoch ist.

Die **durchschnittliche Wohnausgabenquote** lag nach Angaben der OeNB im Jahr 2017 im Schnitt bei 29 % des Haushaltseinkommens, Mieter wendeten 38 % und Eigentümer 22 % für Wohnen inklusive Energie auf. Haushalte im niedrigsten Einkommensquartil wiesen mit 40 % einen deutlich höheren Wert auf als jene im höchsten Quartil mit 19 %. Im Vergleich zu 2014 ist mehrheitlich ein leichter Rückgang zu erkennen, da die nominelle Einkommensentwicklung höher war als der Anstieg der Wohnkosten.

Bedingt durch eine **wachsende Bevölkerung, sinkende Haushaltsgrößen** sowie eine **schwache Bauleistung** ist der österreichische Wohnungsmarkt seit Mitte der 2000er Jahre durch einen Wohnungsmangel gekennzeichnet. Dieser hat mit einem Nachholbedarf von 64.000 Wohnungen im **Jahr 2016** seinen **Höhepunkt** erreicht. Die Leerstandsquote ist zeitgleich auf einen Tiefpunkt gesunken (seit den 1990ern) und lag etwa 1,3 % unter dem langfristigen Durchschnitt.

Anzeichen eines nachlassenden Baubooms:

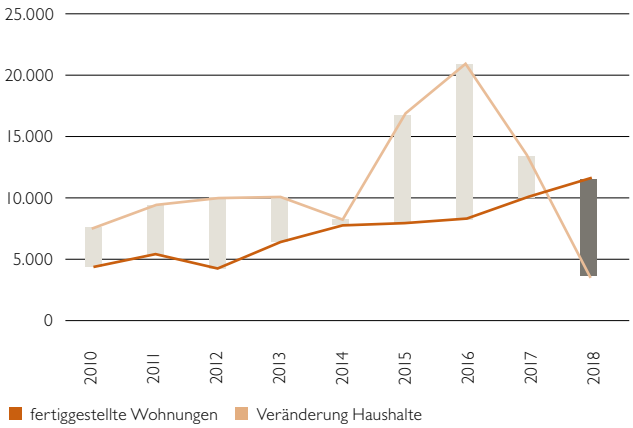
Seit 2017 ist eine leichte Entspannung am Markt zu beobachten. Nachdem die **Baugenehmigungen** in den Jahren 2016 (+12 %) und 2017 (+9 %) stark gestiegen sind und den Rekordwert von 79.900 Einheiten erreicht haben, sind die Zahlen wieder rückläufig. Gleichzeitig geht die Nachfrage nach Wohnungen insgesamt zurück. Allein zwischen 2016 und 2018 ist sie von ihrem Hochpunkt bei 71.500 auf 45.500 gefallen. Für das Jahr 2018 schätzt die österreichische Notenbank (OeNB) den Nachholbedarf noch auf 31.000 Wohnungen und geht davon aus, dass sich bis zum Jahr 2020 ein Marktgleichgewicht einstellt. Während sich die Investitionen im Hochbau ausgeweitet haben (+7 %), ist die Anzahl der bewilligten Wohnbauten 2018 um 14 % gesunken. Hier muss allerdings zwischen der Entwicklung in den (Groß-)Städten und des Gesamtmarktes differenziert werden.

4 Wohnungsmarkt Wien

Wien stellt eine Ausnahme dar. Hier dürfte der **Nachfrageüberhang** (aufgrund der Einwohnerentwicklung) noch weiterhin bestehen bleiben, obwohl die Investitionen im Wohnbau angestiegen sind. Allein im Jahr 2017 stieg die Einwohnerzahl Wiens um rund 27.000 Menschen (2016 > 40.000), gleichzeitig wurden nur etwa 8.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Stellt man die Neubautätigkeit der Haushaltsveränderung gegenüber, so ist ein Wohnraumdefizit zu erkennen, wobei nur die Zugezogenen erfasst werden und die Nachfrage von Auswärtigen (Wohnungssuchenden) außen vor bleibt. Zwischen 2011–2015 wurde nur 35 % des Wohnraumbedarfs durch neu fertiggestellte Wohnungen abgedeckt und der Nachholbedarf zwischen 2010 und 2017 wird von Catella Research auf etwa 41.500 Einheiten beziffert.

Die aktuelle **Neubautätigkeit** in Wien hat jedoch stark zugenommen. Für das Jahr 2018 wird eine Steigerung um 72 % erwartet. Dies zeigt sich auch an den Wohnbauinvestitionen im Verhältnis zum BIP. Die Anzahl der neu bewilligten Wohnungen ist sprunghaft angestiegen und hat sich von 2015 bis 2017 auf über 22.000 Einheiten mehr als verdoppelt. Dazu trägt auch das „Wiener Wohnbauprogramm 2016–2018“ bei, mit einem Budget von etwa 300 Mio. €. Die Wohnungsbauleistung soll um insgesamt 30 % von 10.000 auf 13.000 Wohneinheiten pro Jahr erhöht werden, wobei der Anteil der geförderten Wohnungen 70 % beziehungsweise 9.000 Wohnungen pro Jahr betragen soll.

ABB. 6: NACHHOLBEDARF IM WOHNUNGSBAU



Quelle: Statistik Austria, *2018 von EHL

Struktur des Wohnimmobilienmarkts Wien:

In der Hauptstadt leben aktuell rund 1,9 Mio. Menschen, wobei die Tendenz positiv ist und seit 2004 sowohl der natürliche Saldo als auch der Migrationszuzug positiv sind. In Wien sind 77,5 % des Bestandes Mietwohnungen, womit der Anteil deutlich über dem landesweiten Schnitt (42,8 %) liegt. Die Eigentumsquote (Haus und Wohnung) ist mit 19,4 % in Wien auffallend geringer als in den übrigen Bundesländern (48,1 %). Über 60 % der Bevölkerung lebt in geförderten oder kommunalen Wohnungen (ggü. 42 % bundesweit), von denen die Stadt Wien 220.000 Wohneinheiten besitzt und weitere 200.000 von gemeinnützigen Gesellschaften errichtet sind.

Novellierung Bauordnung: Geförderter Wohnbau

21. März 2019: Für die Stadt Wien traten die Regelungen zur Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau" in Kraft. Bei Neuwidmungen müssen ab einer Wohnnutzfläche von 5.000 Quadratmetern **zwei Drittel der Fläche künftig für geförderten Wohnbau reserviert werden**. Diese Regelung gilt für Bereiche, die als Wohngebiet oder als gemischtes Baugebiet ausgewiesen sind (auch bei neuen Hochhäusern). Nicht betroffen sind Einfamilienhäuser. In bestehende Widmungen wird durch die Novelle nicht eingegriffen. Die Grundkosten im geförderten Wohnbau werden ausdrücklich im Wohnbauförderungsrecht mit 188 €/m² oberirdischer Bruttogrundfläche limitiert. Auf Förderungsdauer (40 Jahre) wird dieses Grundkostenlimit eingefroren und die Wohnungen können weder gewinnbringend vermietet noch veräußert werden. Zudem darf die Wohnung nur im Sinn des Förderungsrechtes weitervermietet werden (im Jahr 2018 zu 4,87 €/m² (OeNB)).

5 Studentisches Wohnen

Wien zählt zu den beliebtesten Studierendenstädten in Europa und die Studierendenzahl ist in den letzten 10 Jahren um über ein Viertel auf 185.000 angewachsen. Angesichts drei international bekannter Top-Universitäten und 20 weiterer Hochschulen ist auch in Zukunft mit weiter steigenden Zahlen zu rechnen. Da die Nachfrage nach Studierendenapartments bei internationalen Studierenden besonders hoch ausfällt, ist der Anstieg hier mit über 70 % auf 52.373 Lernende im Jahr 2017/'18 besonders beachtlich. Mittlerweile beträgt ihr Anteil knapp ein Drittel.

Die Entwicklung spiegelt sich auch am Wohninvestmentmarkt wider. 2017 lag das Transaktionsvolumen bei 325 Mio. €. Aktuell gibt es in den 123 Studierendenwohnheimen in Wien ein Angebot an 20.366 Betten. Im Verhältnis zur Studierendenanzahl ergibt sich eine Unterbringungsquote von 11 %, die deutlich unter der optimalen Auslastung von 20 % liegt. Derzeit übersteigt die Nachfrage (vor allem von internationalen Studierenden) nach modernen Wohnheimen noch das Angebot, aber viele neue Projekte stehen bereits in der Pipeline.

Anbieter: Der überwiegende Großteil der angebotenen Betten (81 %) wird von nicht kommerziellen Anbietern gestellt. Der erste Markteintritt eines privaten Anbieters war im Jahr 2013, seitdem ist der Anteil auf 19 % gestiegen. Einzelzimmer machen bei beiden Anbietern etwa die Hälfte aller Angebote aus. Aktuell sind 2.718 Betten im Bau und 380 Einheiten in Planung, die hauptsächlich privaten Studierendenunterkünften zuzuordnen sind. Hier sind u. a. aufgrund fehlender Förderung und gestiegener Baukosten deutlich höhere Preise zu zahlen.

WIEN: AUSGEWÄHLTE TRANSAKTIONEN IM SEGMENT SONDERFORM WOHNEN

Jahr	Name	Baujahr	Preis (Mio. €)	Einheiten	Käufer	Verkäufer	Mietpreis € /Monat
Sep '19	SQUARE 2	2020/21	n. v.	316	Catella Residential IM	JV GBI/STRABAG RE	Ø 500
Okt '18	DC Tower 3	2021	110	900	Greystar	S+B	Ab 750
Mai '18	The Fizz	2019	n. v.	195	Union Investment	CORAG, Kollitsch & Reichstamm	Ab 610
Dez '17	STUWO Spengergasse	2007	11,65	300	OVW Volkswohnungswerk	STUWO AG	422
Dez '17	Haus Donaufeld	2011	15,29	329	OSW	STUWO AG	439
Nov '17	Triiiple Tower 3	2020	110 (für 3 Türme)	670	Corestate	ARE JV Soravia	n. v.
Okt '17	The Student Hotel	2020	n. v.	822	The Student Hotel	S+B	n. v. in Berlin ab 844
Sep '17	SMARTments Student	2018	15,5	165	Catella Residential IM	GBI	Ø 490

Quelle: Catella Research, RCA

STUDENTENWOHNEN – MIETPREISNIVEAU NACH KATEGORIE:

€/Monat pro Person	Einzelzimmer	EZ Suite	Einzelstudio	Doppelstudio	Appartement
Durchschnitt	375	385	492	333	827
Private Anbieter	481	379	552	345	1.000
Andere Anbieter	370	385	478	330	769

Quelle: BONARD

Über Catella
Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 15 Ländern. Der Konzern verwaltet Vermögenswerte von rund 20 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet.
Mehr unter catella.com.

Research
Prof. Dr. Thomas Beyerle
thomas.beyerle@catella.de
+49 (0)69 31 01 930 220

Carsten Lieser
carsten.lieser@catella.de
+49 (0)69 31 01 930 242

Catella Residential IM GmbH
Michael Fink
michael.fink@catella-investment.com
+49 (0)152 388 48 111

Ulrike Hagendorf
ulrike.hagendorf@catella-investment.com
49 (0)30 887 285 29 27