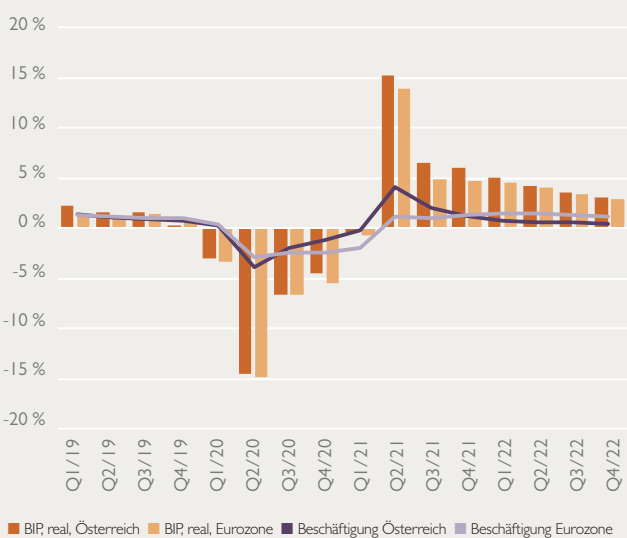


Market Tracker Residential Österreich 2020

Wirtschaftsausblick – starke Fiskalpolitik unterstützt den Aufschwung

Nach dem Rekordeinbruch von 12,1 % im zweiten Quartal zeichnet sich eine deutliche Erholung der Wirtschaft ab, auch wenn steigende Infektionszahlen den Rebound kurzfristig bedrohen. Durch die schnelle Reaktion der Regierung konnten negative Folgen für die Wirtschaft signifikant eingedämmt werden. Neben einem Maßnahmenbündel in Höhe von 38 Mrd. EUR, das in etwa 10 % der Wirtschaftsleistung entspricht, federt auch die stark genutzte Kurzarbeitsregelung den heftigen Nachfrageschock ab. Knapp 29 % der Beschäftigten waren Ende April in Kurzarbeit. Konjunkturindikatoren und Verbrauchervertrauen bestätigen den aktuellen Aufschwung, wobei der hohe Wertschöpfungsanteil von Tourismus und Gastgewerbe im Land die negativen Folgen erneuter Beschränkungen erhöhen.

ABB. 1: WIRTSCHAFTSPROGNOSE



Quelle: Catella Research, Oxford Economics

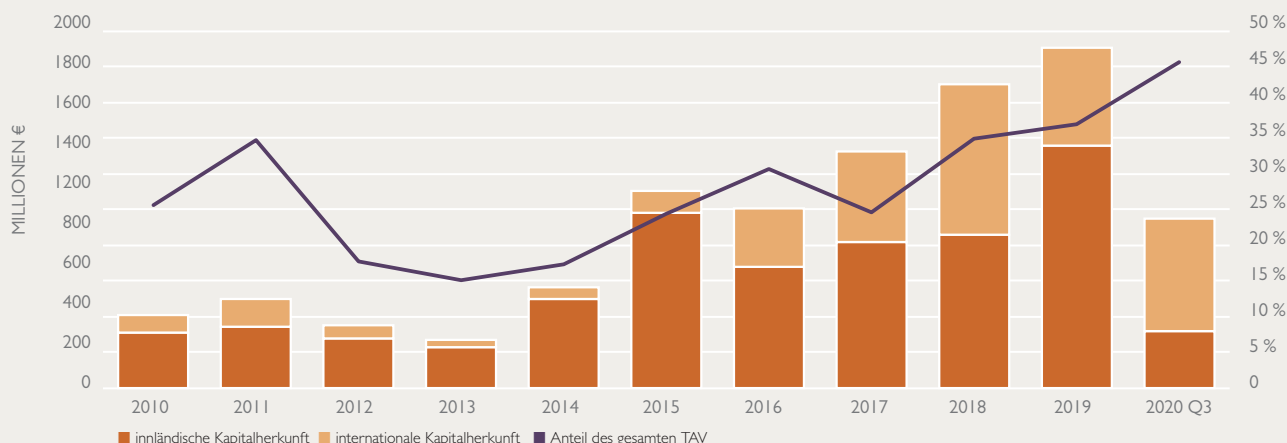
Wohnimmobilienmarkt zeigt sich krisenresistent

Der Wohnimmobilienmarkt Österreich zeigt sich von der Pandemie gänzlich unbeeindruckt. Nach Angaben der OeNB ist der allgemeine Preisauftrieb bei Wohnimmobilien mit einem Anstieg von 5,2 % im zweiten (Corona)Quartal ungebrochen stark. Im dritten Quartal hat sich die Preisdynamik weiter beschleunigt und bestätigt mit einem Plus von 9,5 % die anhaltend hohe Nachfrage der Assetklasse Wohnen. Am stärksten ist die Zuwachsrate bei Einfamilienhäusern mit 13,8 % gegenüber dem Vorjahr, was teilweise durch die Pandemie begünstigt ist. Das Volumen der Wohnungsbaukredite hat sich im ersten Halbjahr leicht verlangsamt. Die weiterhin expansiv ausgerichtete Geldpolitik drückt auf das langfristige Zinsniveau und sorgt für ausreichend Liquidität am Markt. Insgesamt ist kein Nachfragerückgang festzustellen.

Wohninvestmentmarkt mit hohem Investitionsdruck und sinkenden Renditen

Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Wohninvestments liegt in den ersten neun Monaten 2020 rund 13 % unter dem Vorjahreswert. Angesichts der Pandemie und dem starken Vorjahresergebnis ist der Rückgang hier vergleichsweise weniger stark ausgeprägt, während das Volumen der übrigen Assetklassen fast 50 % niedriger ausfällt. Der nach wie vor hohe Anteil internationaler Investoren (ca. drei Viertel aus Deutschland) bestätigt mit rund 45 % den hohen Investitionsdruck nach „sicheren“ Immobilien-Investments und den Stellenwert des Marktes als Save Haven Investment. Die Renditekompression im Bereich der Mehrfamilienhäuser hat sich über alle Städte hinweg fortgesetzt. Durch die Corona Krise bedingt erwarten wir weiterhin eine hohe Nachfrage nach (Wohn)Immobilieninvestments aufgrund niedriger Zinsen bei gleichzeitig hohem Investitionsdruck und Mangel an alternativen Kapitalanlagen. Eine mögliche Ausbreitung von Remote-Working seitens der Unternehmen könnte die Nachfrage insgesamt weiter anheizen. Da Wohnen neben Logistik als Krisenprofiteur gilt, ist davon auszugehen, dass vermehrt Kapital aus anderen Immobilienklassen (Hotel, Einzelhandel, Büro) aber auch aus anderen Branchen, seitens Multi-Asset Investoren, in Richtung Wohnimmobilien umgeschichtet wird.

ABB. 2: TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBLICHER WOHNINVESTMENTS*



Quelle: Catella Research, RCA

*Mehrfamilienhäuser mit mindestens 10 Einheiten, ab 10 Millionen Euro.

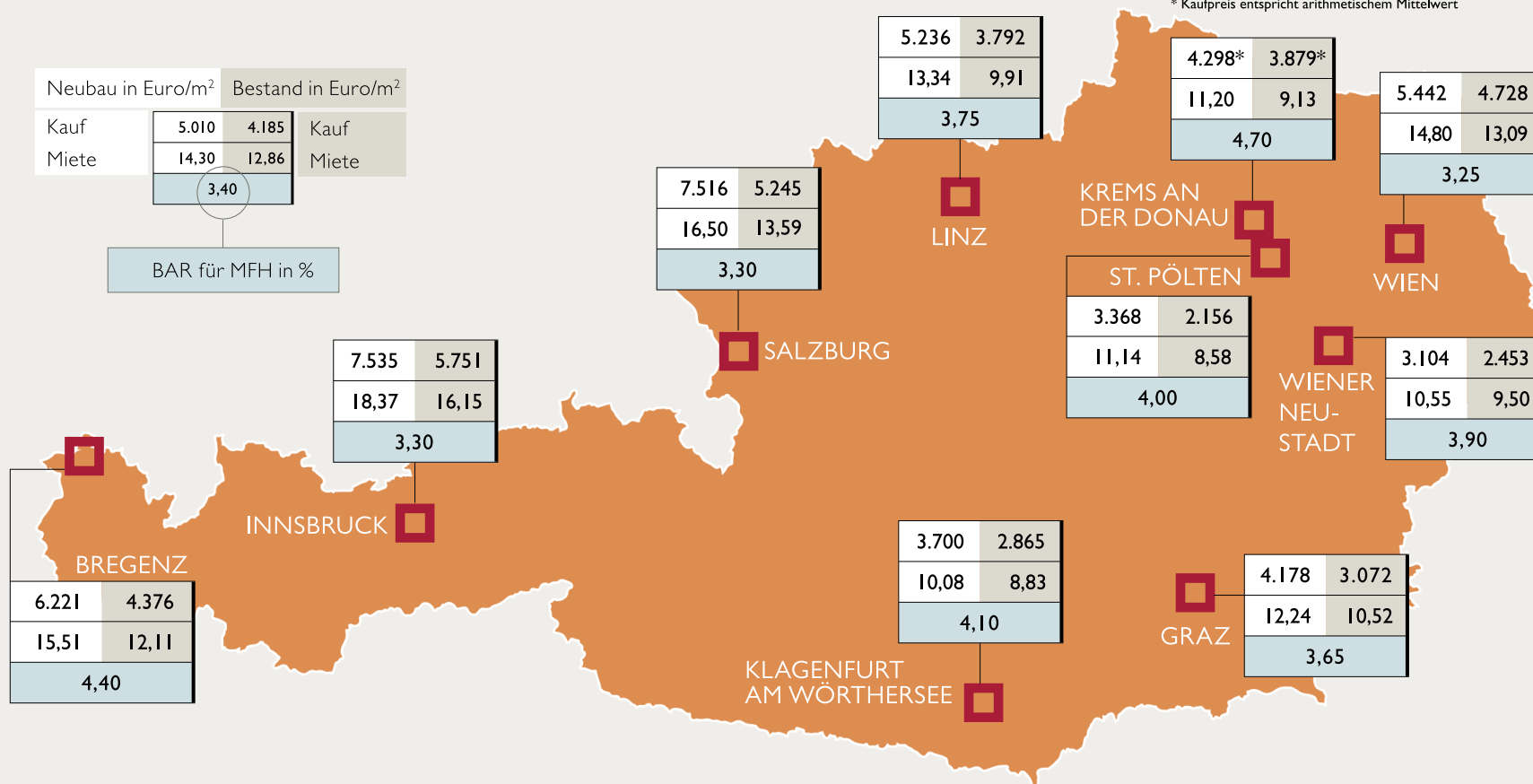
Wohnungsmärkte Österreich – Neubau/Bestand – Angebotspreise (Median) Q3/2020



Neubau in Euro/m ²		Bestand in Euro/m ²	
Kauf	5.010	4.185	Kauf
Miete	14,30	12,86	Miete
3,40			

BAR für MFH in %

* Kaufpreis entspricht arithmetischem Mittelwert



Über Catella

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 14 Ländern. Der Konzern verwaltet Vermögenswerte von rund 14 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 30 310 193-220

Carsten Lieser
carsten.lieser@catella.de
 +49 30 310 193-242

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