

# WOHNIMMOBILIENRADAR

und Marktausblick auf den Wiener Wohnimmobilienmarkt

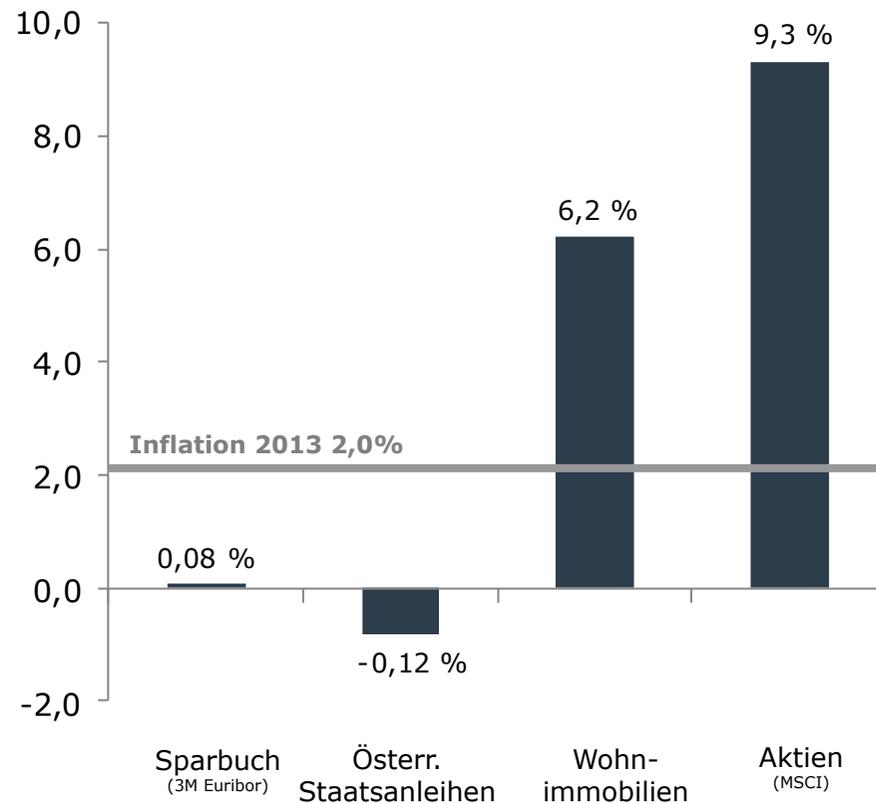
Pressegespräch  
Wien, 23. September 2014





# ANLEGER-RENDITEN IM VERGLEICH

## Immobilien bringen reale Renditen



- Niedriges Zinsniveau belastet Erträge aus Sparbüchern und Staatsanleihen
- Österreichische Immobilieninvestments bringen über der Inflation liegende Erträge
- Wiener Wohnimmobilienmarkt auf hohem Niveau stabil

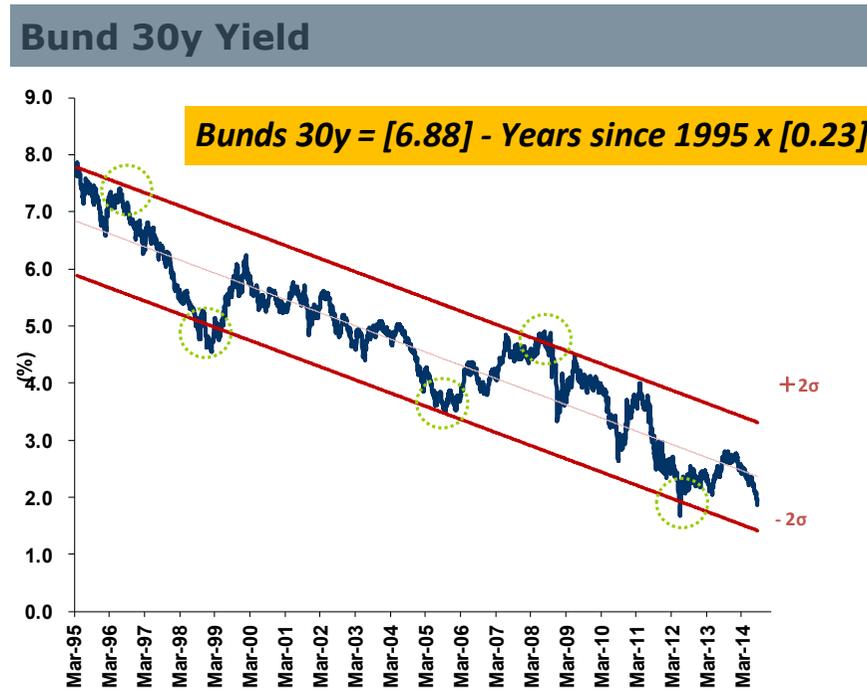
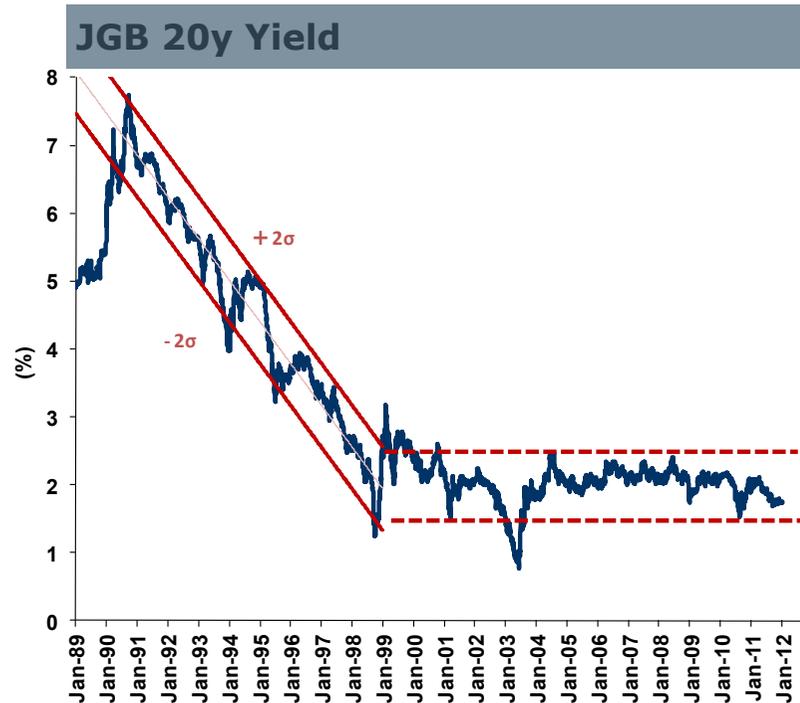
**Immobilien = Reale Renditen  
statt Vermögensentwertung &  
Kaufkraftverlust**

Quelle: IPD Austria – Österreichischer Immobilienindex, Ergebnisse zum 31.12.2013



# DROHEN EUROPA JAPANISCHE VERHÄLTNISSE?

- Europäische Zentralbank setzt Niedrigzinspolitik weiter fort
- Anhaltende wirtschaftliche Schwäche lässt keine baldige Trendumkehr erwarten



Quelle: Goldman Sachs



## GEGENARGUMENTE FÜR JAPANISCHE VERHÄLTNISSE

- Japan hat seine Banken über 10 Jahre lange nicht restrukturiert
- Auch dem Thema Deflation ist Japans Notenbank erst viel später offensiv begegnet

Hingegen adressiert die EZB mit

- Bankenaufsicht
- Stresstest
- ABS-Käufen

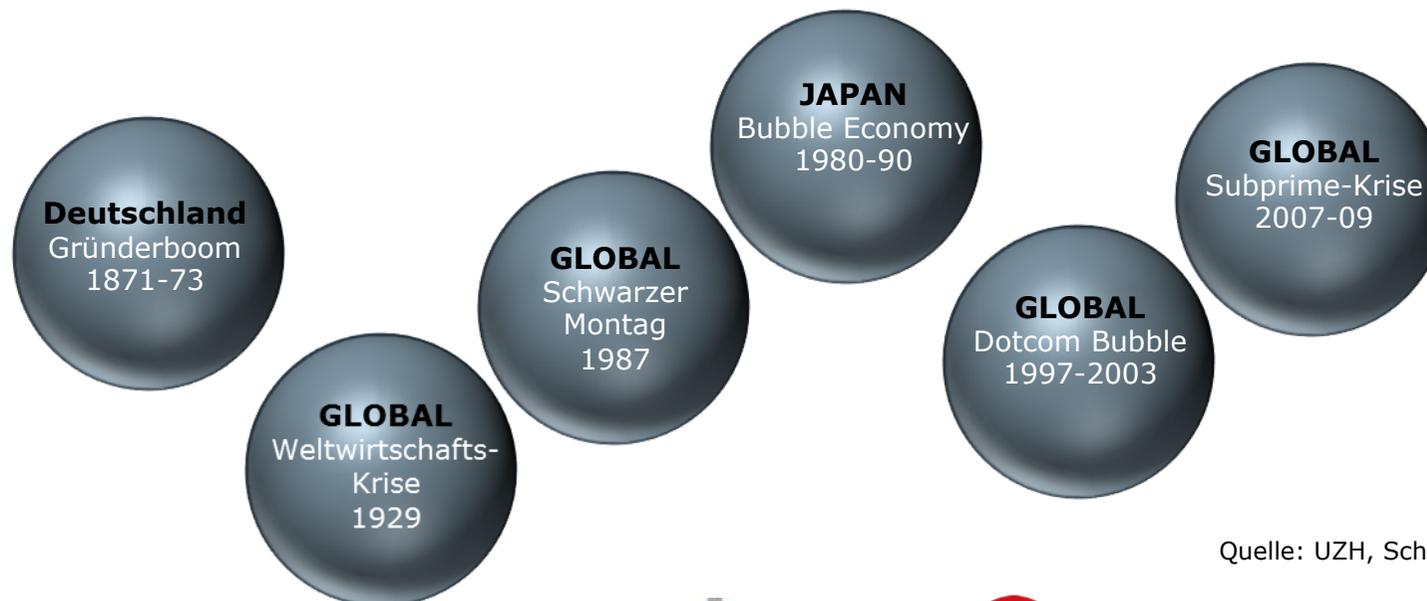
die Problemstellen direkt und das nach einem relativ kurzen Zeitraum



# KEINE PREISBLASE AM WIENER WOHNIMMOBILIENMARKT

- Immobilienboom nicht kredit- und spekulationsgetrieben
- Kein Überangebot an Immobilien – teilweise sogar Angebotsknappheit
- Preisanstiege durch Fundamentalfaktoren wie Bevölkerungswachstum gerechtfertigt
- Übertreibungen nur in einzelnen Prestige-Lagen

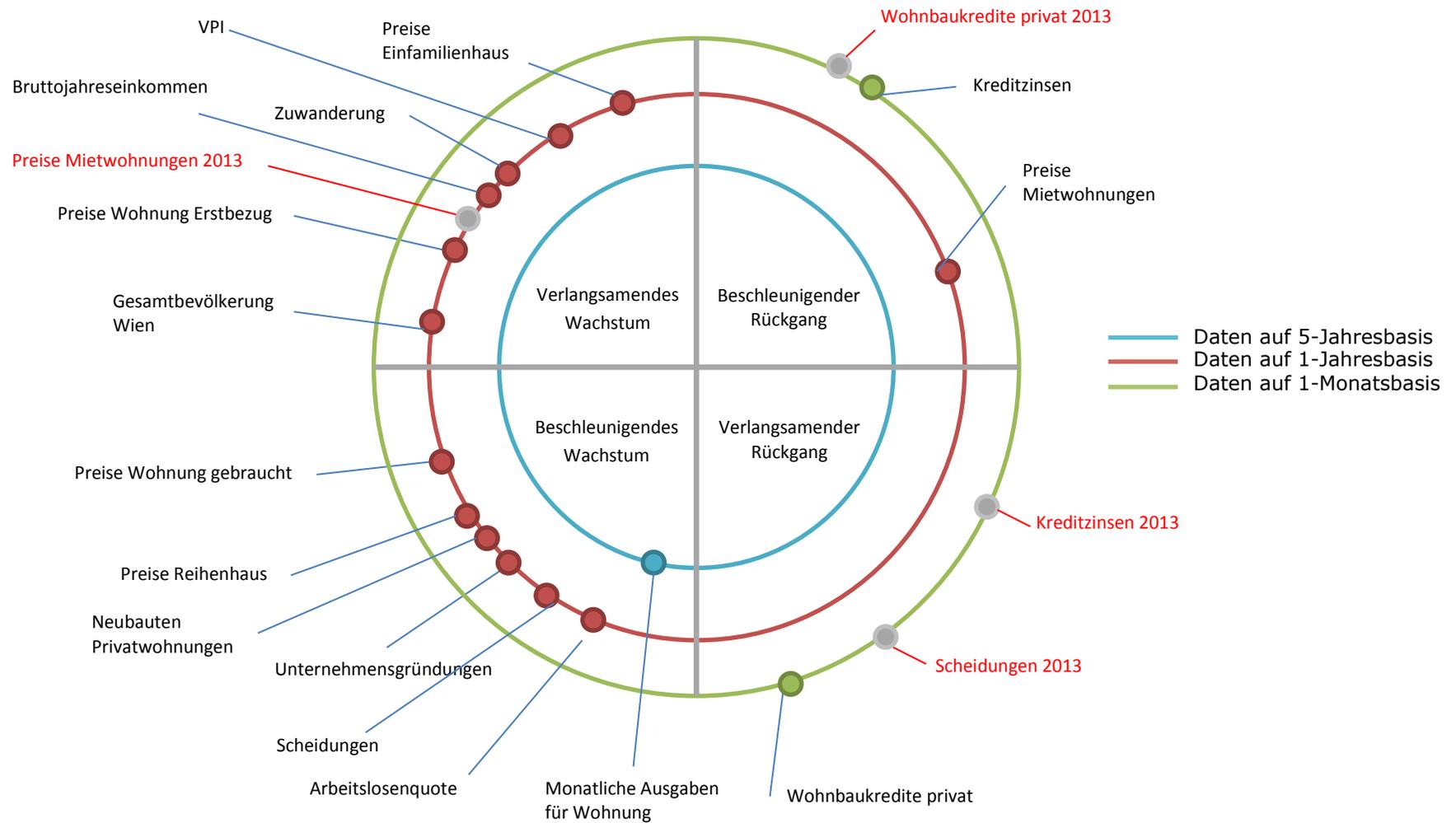
## Keine signifikanten Ähnlichkeiten zu historischen Immobilienpreisblasen



Quelle: UZH, Schwyter Bernhard



# DAS WOHNIMMOBILIENRADAR 2014





## WICHTIGE EINFLUSSFAKTOREN ENTWICKELN SICH POSITIV

### **Parameter, die den Wohnungsmarkt positiv beeinflussen:**

- Gesamtbevölkerung wächst
- Historisch niedrige Kreditzinsen
- Neubautätigkeit gewinnt an Fahrt
- Immer mehr Unternehmensgründungen
- Wachstum bei Wohnbaukrediten

### **Parameter, die den Wohnungsmarkt bremsen:**

- Steigende Arbeitslosigkeit
- Nur langsam steigende Bruttojahreseinkommen



## STABILE PREISENTWICKLUNG

- Weiter steigende Eigentumspreise – insbesondere bei gebrauchten Wohnungen
- Erweitertes Angebot in Stadtentwicklungsgebieten zeigt Wirkung – Mietpreise stagnieren tendenziell

<b>Wohnimmobiliensegment</b>	<b>Veränderung 5-Jahres Durchschnitt</b>	<b>Veränderung 2014</b>
Preise Eigentumswohnungen Erstbezug	<b>+8,2 %</b>	<b>+8,3 %</b>
Preise Eigentumswohnungen gebraucht	<b>+9,0 %</b>	<b>+11,8 %</b>
Preise Reihenhäuser	<b>+3,6 %</b>	<b>+4,9 %</b>
Preise Einfamilienhäuser	<b>+4,6 %</b>	<b>+4,0 %</b>
Mietwohnungen (Miete/m <sup>2</sup> )	<b>+3,6 %</b>	<b>-0,2 %</b>
Quelle: Immobilienpreisspiegel		



## ATEMPAUSE BRINGT SELEKTIVE EINSTIEGSCHANCEN

- Stabile Preisentwicklung von fundamentalen Faktoren getragen
- Überzogene Preiserwartungen sind passé (Ausnahme 1. Bezirk)
- Niedrigzinsumfeld spricht unverändert für Immobilien-Investments
- Wiener Immobilienmarkt von demografischen Megatrends getrieben



**Wiener Wohnimmobilienmarkt bleibt attraktiv**



**Guter Einstiegszeitpunkt für Anleger in Entwicklungslagen**



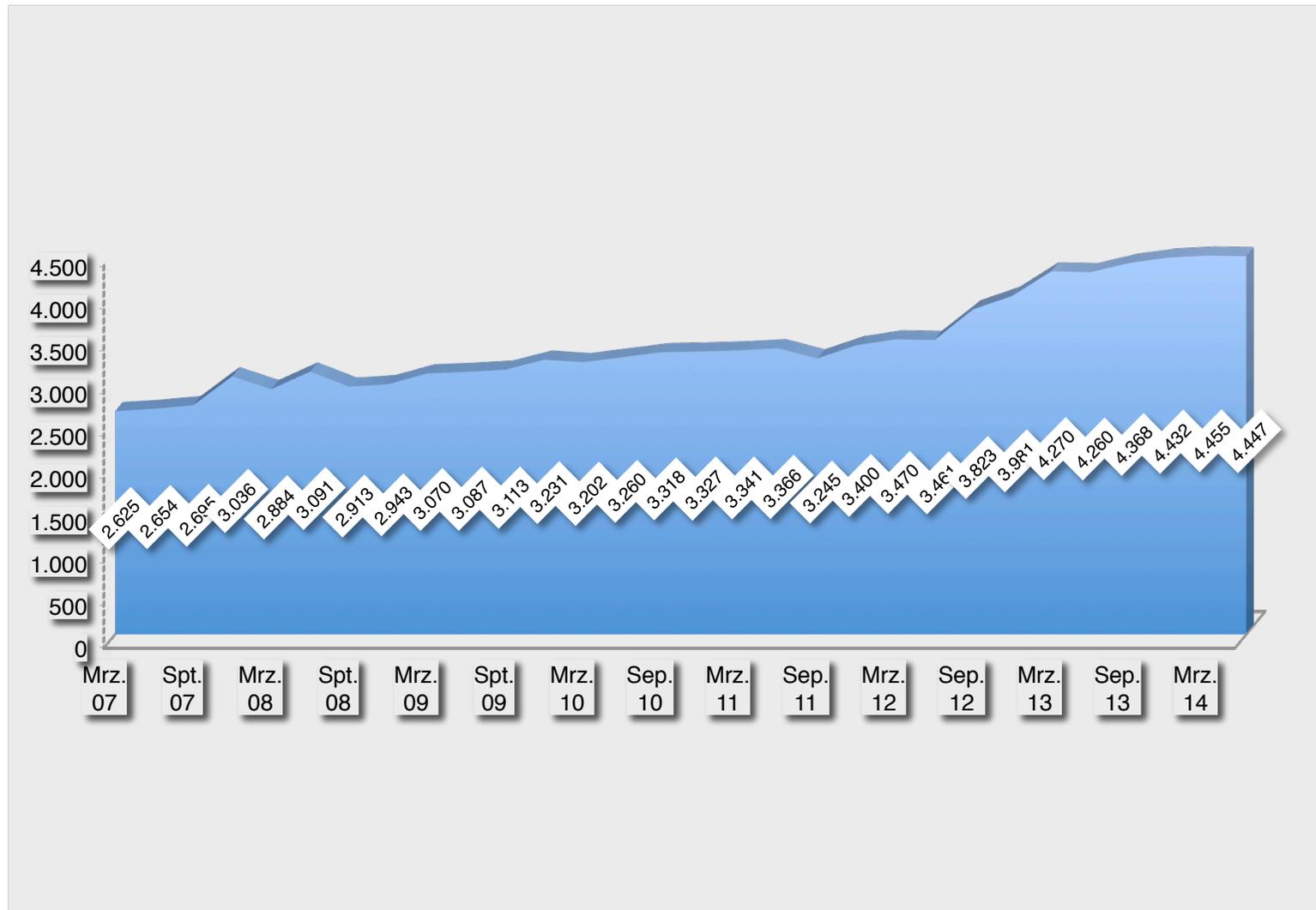


## WO LOHNT ES SICH ZU INVESTIEREN?

- Wertsteigerungspotenzial in Entwicklungsgebieten wie in den Bezirken 10, 11, 12, 15, 20 und 21
- Standortfaktoren, die Aufwertungsprozesse begünstigen
  - Lage: Zentrumsnähe, Nähe zu Grünräumen
  - Verstärkte Wohnhaussanierung und Häufung von Dachgeschoßausbauten
  - Abwechslungsreiche und historische Bebauung
  - Zielgebiete von Stadtentwicklungsplänen
- Faktoren, die die Vermietbarkeit von Vorsorgewohnungen begünstigen
  - Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (U-Bahn, Straßenbahn,...)
  - Infrastruktur hinsichtlich Nahversorgung des täglichen Bedarfs
  - Nähe zu Kinderbetreuungsstätten und Bildungseinrichtungen
  - Nähe zu Grünflächen
  - Hochwertige Ausstattung und erweiterter Lebensraum wie Balkon, Loggia oder Terrasse

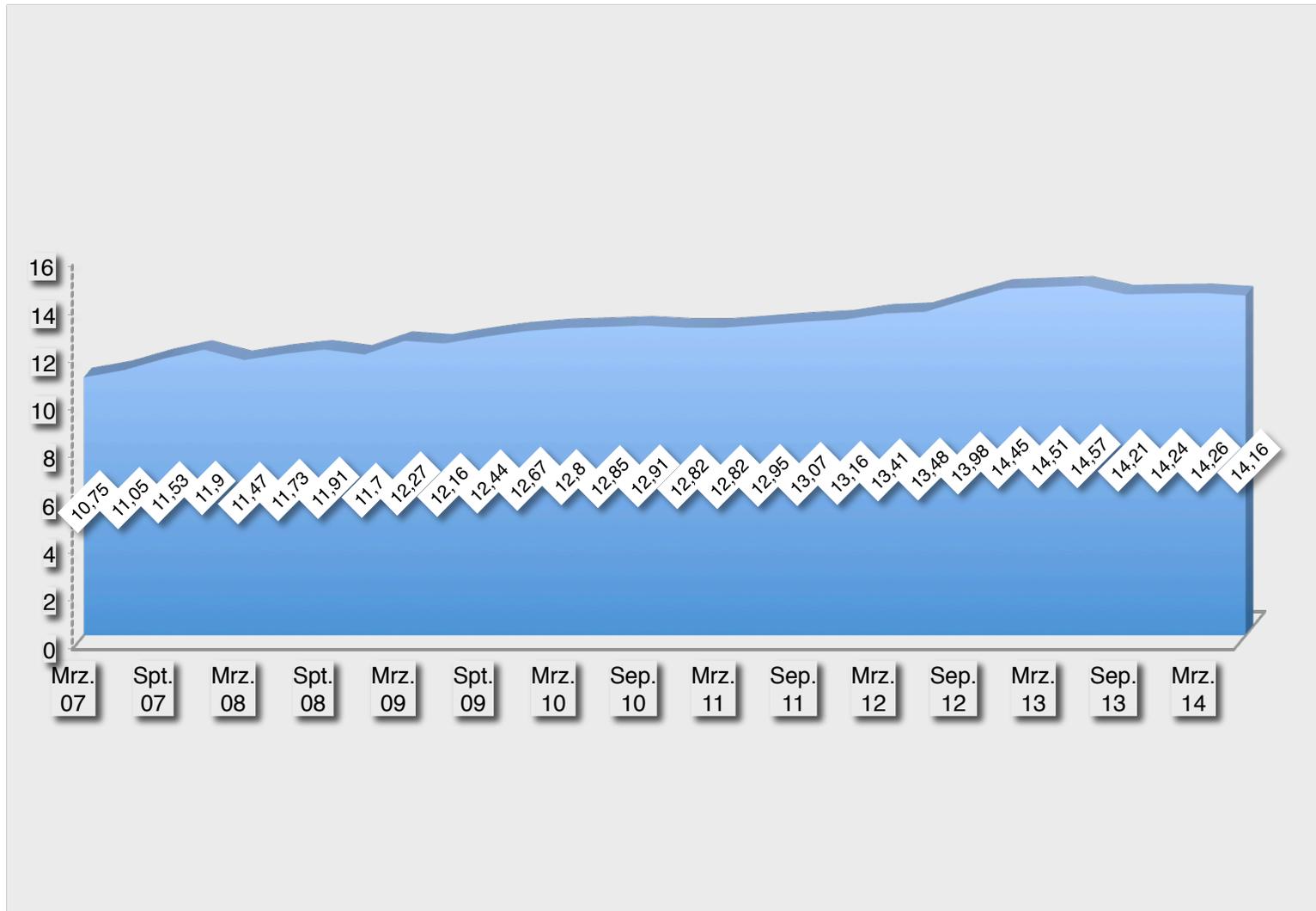


# ENTWICKLUNG DER PREISE FÜR EIGENTUMSOBJEKTE



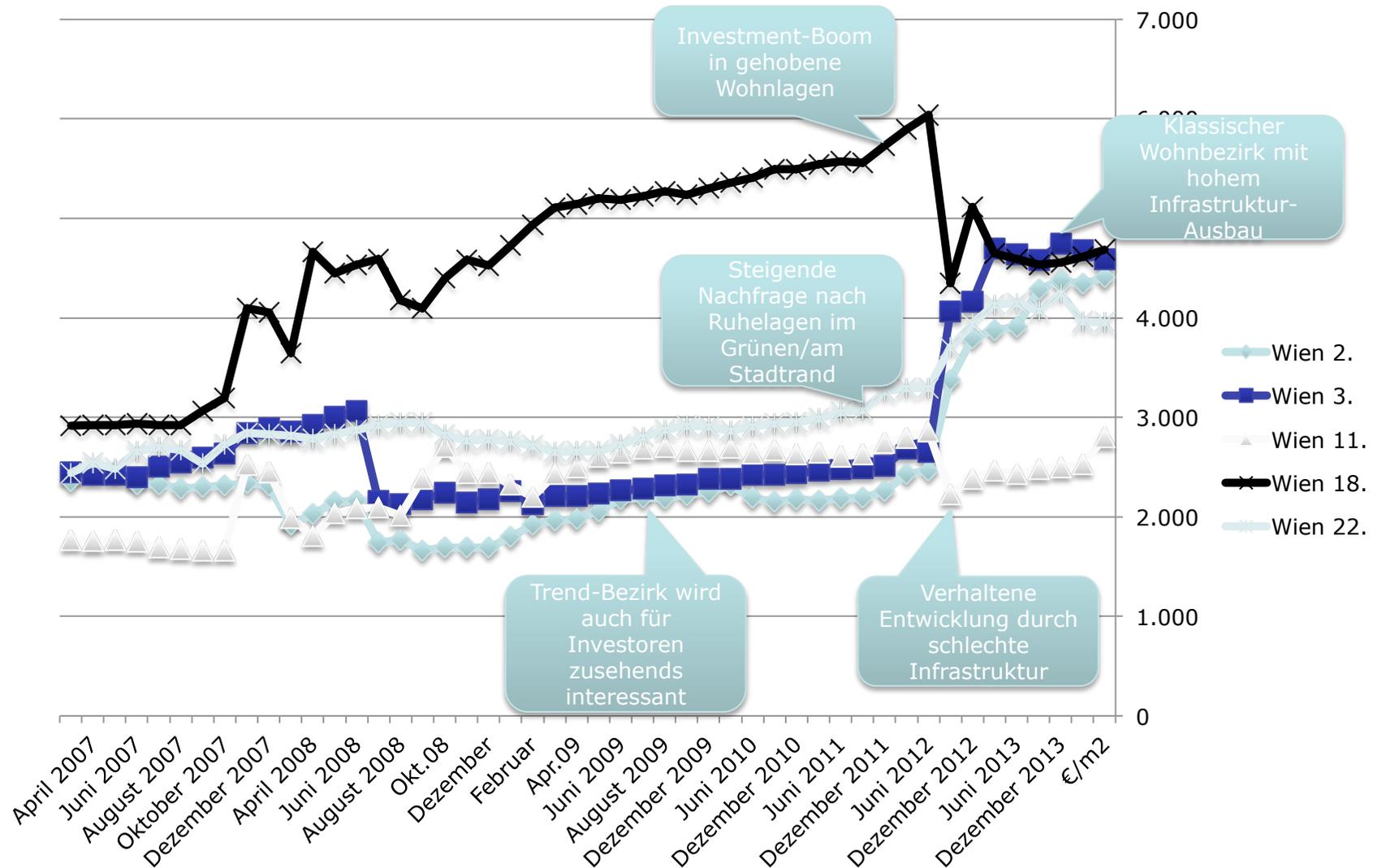


# ENTWICKLUNG DER PREISE FÜR MIETOBJEKTE



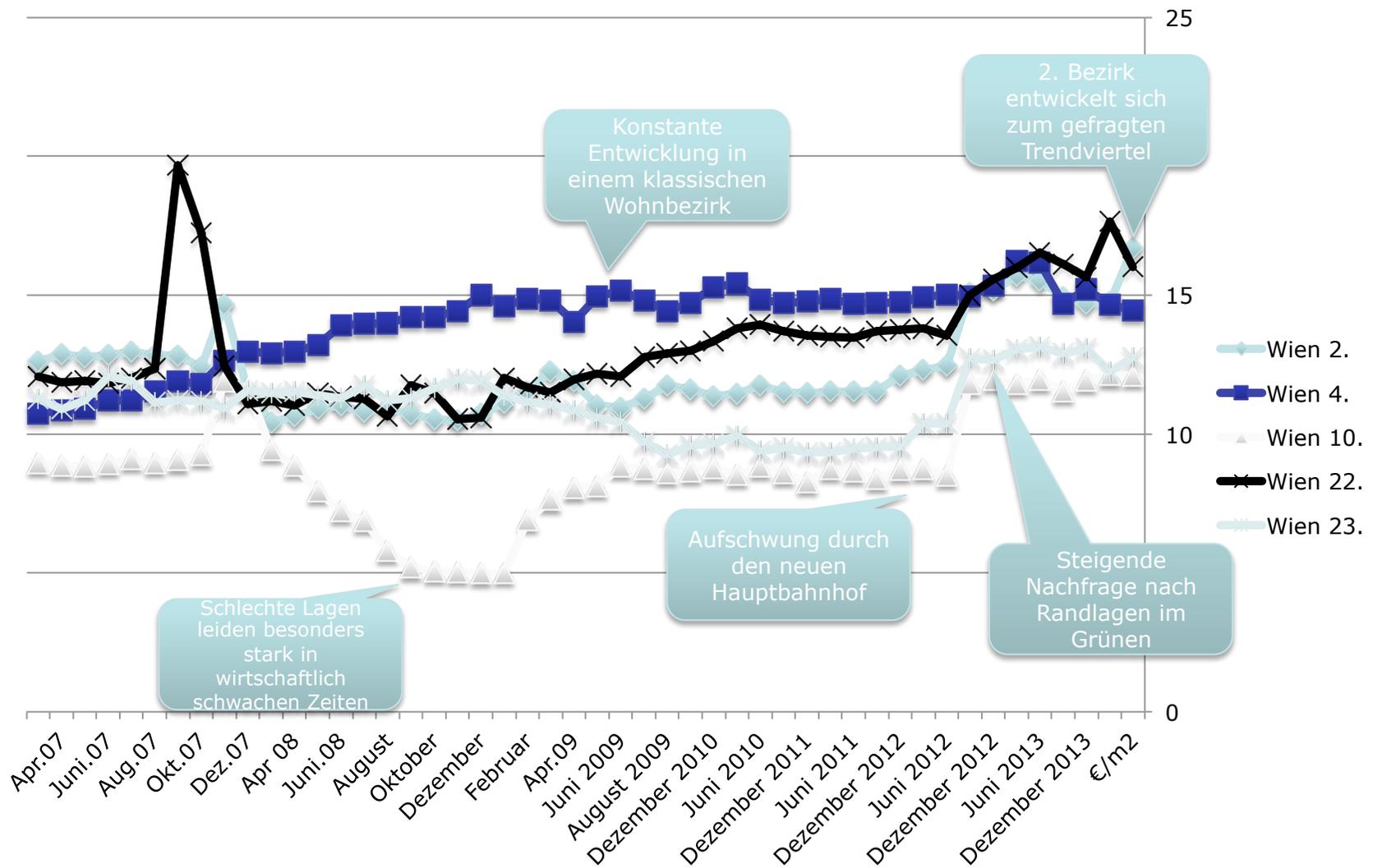


# ENTWICKLUNG EIGENTUM IN DEN BEZIRKEN





# ENTWICKLUNG MIETEN IN DEN BEZIRKEN





## EIGENTUM: WACHSTUM FLACHT AB

### **Beständiges Wachstum schafft Rahmen für Investitionen**

- Erste Investitions-Welle ist befriedigt
- Nach wie vor drängen ausländische Investoren auf den Markt
- Leitzinssenkung der EZB steigert Attraktivität von Immobilien durch Rendite
- Eigentumsobjekte in Entwicklungslagen mit Infrastrukturpotenzial sind stark nachgefragt
- Hoher Zuzug und Stadtentwicklung sichern Mietpreise langfristig ab
- Neuentwicklungen schaffen attraktive Anlagemöglichkeiten
- **Immobilien bestätigen sich als sichere Anlage.**
- **Positive Entwicklung der Objekte durch Stadtentwicklung langfristig garantiert.**



## MIETE: STAGNATION SEIT EINEM JAHR

### Warum sich der Mietpreis derzeit eingependelt hat:

- Hoher Bedarf an kleineren Immobilieneinheiten von 50–70 m<sup>2</sup>
- Objekte jenseits der 100 m<sup>2</sup> sind derzeit schwierig zu vermarkten
  - Firmen wandern durch ungünstige Steuerbedingungen ins Ausland ab, wodurch Flächen frei werden
- Neue Stadtviertel rund um den Hauptbahnhof und die Seestadt Aspern decken aktuell den Bedarf an neuen Flächen
- Verschiebung des Marktes, da rund 60 % der Flächen dem sozialen Wohnbau zuzuordnen sind
- Einfluss der öffentlichen Diskussion auf die Preisentwicklung
- Derzeit angemessenes Niveau im internationalen Vergleich
- **Aktuelles Preisniveau beweist, dass Angebot und Nachfrage zu einer stabilen Entwicklung geführt haben**
- **Viel zitierte „Blase“ am Wiener Immobilienmarkt ist klar widerlegt!**



## BLICK IN DIE ZUKUNFT: GESUNDER MARKT

### **Das Ende der Fahnenstange ist noch nicht erreicht**

- Wien wächst derzeit jährlich im Ausmaß der Stadt Krems
- Bis 2029 wächst die Stadt auf 2 Mio. Einwohner
- Dezentrales Wachstum begünstigt Randlagen
- Verschmelzung mit dem Speckgürtel
- Arbeit und Wohnen wachsen in Randlagen zusammen
- Neue Wachstumsmärkte entlang der geplanten U5-Linie als Infrastrukturtreiber
- Entwicklung neuer Stadtviertel
  - Waterfront rund um die WU
  - 4. und 10. Bezirk rund um den Hauptbahnhof
  - Seestadt Aspern
  - Entwicklungsgebiet Rothneusiedel
  - Wachstum der Stadt in Richtung Westen (Tulln)
- **Immobilienpreise werden in Entwicklungslagen steigen. Das Preisniveau wird sich im Querschnitt verflachen.**
- **Investitionen in Entwicklungsgebiete von morgen bieten hohe Renditen.**

# WOHNIMMOBILIENRADAR

und Marktausblick auf den Wiener Wohnimmobilienmarkt

Pressegespräch  
Wien, 23. September 2014





## SYSTEMATIK DES WOHNIMMOBILIENRADARS

- Grundsätzliche Abbildung des Wohnimmobilienmarktes in Wien
- Ausgewählte Parameter (Einflussfaktoren und Preise) werden in vier Sektoren dargestellt:
  - Beschleunigendes Wachstum
  - Verlangsamendes Wachstum
  - Beschleunigender Rückgang
  - Verlangsamender Rückgang
- Zur Positionierung wird zuerst der Durchschnitt der letzten fünf Werte (Monats-, Jahres- oder Fünfjahresbasis) errechnet
- Wachstum = positiver Durchschnitt, Rückgang = negativer Durchschnitt
- Beschleunigende Phase = letzter Wert > Durchschnittswert  
Verlangsamende Phase = letzter Wert < Durchschnittswert

Diese Marketingmitteilung dient ausschließlich Informationszwecken und stellt kein Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar. Der jeweils gültige Verkaufsprospekt liegt beim Emittenten und bei der Wiener Privatbank SE auf. Wertentwicklungen in der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse oder Vorhersagen auf künftige Entwicklungen oder Werte zu. Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung in diesem Dokument nur allgemeiner Natur ist, nicht die individuelle steuerliche Situation des jeweiligen Anlegers berücksichtigt und sich jederzeit durch gesetzliche Änderungen oder Verwaltungspraxis verändern kann. Für detaillierte Auskünfte sollte daher ein Steuerberater kontaktiert werden.

### **Kontakt**

Wiener Privatbank SE

Parkring 12, 1010 Wien

T +43 1 534 31-0

F +43 1 534 31-710

[office@wienerprivatbank.com](mailto:office@wienerprivatbank.com)

[www.wienerprivatbank.com](http://www.wienerprivatbank.com)