



Fazit zur Studie zum Vorarlberg Immobilienmarkt von **Peter Brezinschek**, Chefanalyst von Raiffeisen Research, und **Matthias Reith**, Ökonom von Raiffeisen Research. Die gesamte Studie finden Sie unter raiba.at/immobilienstudie.

14.06.2021

Raiffeisen Research: der Vorarlberger Wohnimmobilienmarkt

Die Rezession des Vorjahres hat dem Steigflug des österreichischen Wohnimmobilienmarktes kein jähes Ende bereitet, sondern diesen nochmals befeuert. So legten die Preise von Wohneigentum im Gesamtjahr 2020 trotz oder vielmehr wegen der Pandemie um 7 Prozent p. a. zu, der Wohnimmobilienmarkt wurde angesichts der pandemiebedingten Unsicherheit seinem Ruf als „sicheres Betongold“ gerecht. Trotz nachlassender Unsicherheit hielt der „Run“ auf Wohnimmobilien zumindest zu Jahresbeginn weiter an. Denn nach einer kurzen Verschnaufpause im Schlussquartal des Vorjahres legten die Preise zwischen Jänner und März um 3,9 Prozent p. q. zu und damit um so viel wie zuletzt Anfang 2012. „Inflation“ dürfte ein zentrales Thema des Post-Corona-Jahres 2021 werden – und das in dreierlei Hinsicht. Denn erstens könnten Inflationssorgen das noch im vergangenen Jahr dominierende Sicherheitsmotiv als maßgeblichen Preistreiber verdrängen. „Inflationsschutz statt Sicherheitsmotiv“, so Matthias Reith, Ökonom bei Raiffeisen Research. Zweitens lassen die globalen Lieferengpässe die Preise von Baumaterialien in die Höhe schnellen, was nicht folgenlos für die Angebotspreise im Neubau bleiben dürfte. „Die Globalisierung macht nicht vor den österreichischen Baustellen halt“, so Reith. Und drittens haben steigende Inflationserwartungen seit Jahresbeginn zu leicht höheren Kapitalmarktrenditen geführt, der Tiefpunkt der Kreditzinsen dürfte vor diesem Hintergrund erreicht worden sein. Insgesamt ist 2021 ein Preisanstieg auf dem österreichischen Wohnimmobilienmarkt zumindest auf Vorjahresniveau realistisch. „Die Zeichen stehen 2021 auf fortgesetzte Höhengewinne auf dem heimischen Immobilienmarkt, gleichzeitig wird die Luft damit aber nochmals dünner“, so Reith. Das Thema Leistbarkeit rückt immer mehr in den Fokus. Weitere überdurchschnittliche Preisanstiege sollten sich daher mittelfristig gemächlicher vollziehen. Ein Sinkflug der Preise zeichnet sich gleichwohl nicht ab, denn die entscheidenden Rahmenbedingungen sind grundsätzlich unterstützend. Und das gilt ebenfalls für das Zinsumfeld – obwohl wir den Tiefpunkt erreicht haben: „Auch wenn die nominellen Renditen etwas ansteigen, da die Inflationsrate stärker anzieht, geht die reale Zinsbelastung sogar noch weiter zurück. Damit bleibt die Immobilienfinanzierung über Hypothekarkredite attraktiv“, so Peter Brezinschek, Chefanalyst von Raiffeisen Research. „Die fundamentalen Voraussetzungen für eine längerfristige Fortsetzung des preislichen Steigflugs, wenn auch mit geringerem Tempo als zuletzt gesehen, sind somit weiterhin intakt“, resümiert Peter Brezinschek.

Hohe Unsicherheit und niedrige Zinsen – ein Umfeld, das 2020 auch auf dem Vorarlberger Immobilienmarkt seine Spuren hinterlassen hat. Grundsätzlich zählt Vorarlberg im

36 Bundesländervergleich zu den teuren Pflastern, nirgendwo sonst in Österreich kosten
37 Wohnungen mehr. Das Gefälle zu den preisgünstigeren Regionen ist dabei im Vorjahr
38 nochmals größer geworden. „Die ohnehin schon teuren Bundesländer sind schneller noch
39 teurer geworden – und das gilt insbesondere für Vorarlberg“, folgert Reith. So erhöhten
40 sich die Preise für Wohnungen und Einfamilienhäuser im Ländle mit 16 Prozent bzw. 10
41 Prozent deutlich stärker als im gesamten Bundesgebiet (7 Prozent bzw. 6 Prozent). Die
42 hohen Preise im Westen kommen dabei nicht von ungefähr, sondern sind vielmehr
43 Spiegelbild der guten wirtschaftlichen Lage, überdurchschnittlicher Einkommen und
44 dynamischer Bevölkerungsentwicklung. Innerhalb des Bundeslandes gilt dagegen: Das
45 regionale Gefälle zwischen den Bezirken ist vergleichsweise gering. So liegen in Vorarlberg
46 zwischen dem preislichen Spitzenreiter Dornbirn (bei Wohnungen Feldkirch) und dem
47 Schlusslicht Bludenz nicht wie in manch anderem Bundesland Welten. „Hohe Preise bei
48 gleichzeitig geringem Gefälle zeichnen den Vorarlberger Immobilienmarkt aus“, so
49 Brezinschek. Vorarlberg wird auch in Zukunft im preislichen Spitzenfeld liegen. Angesichts
50 der guten Konjunktur- und damit auch Einkommensperspektiven sollte der Vorarlberger
51 Immobilienmarkt in den kommenden Jahren weiterhin ein dynamischeres Wachstum an
52 den Tag legen als das gesamte Bundesgebiet. Allerdings dürfte die „Outperformance“
53 angesichts der angespannteren Leistbarkeitssituation sowie dem auch verglichen mit den
54 anderen Bundesländern nachlassenden demografischen Rückenwind geringer ausfallen als
55 in den Vorjahren.

Kontakt für mehr Informationen:

RAPHAEL KIENE | RAIFFEISENLANDESBANK VORARLBERG, LEITUNG PR UND WERBUNG
Rheinstraße 11, 6900 Bregenz | t +43 5574 405-224 | m +43 664 88343820 | raphael.kiene@raiba.at