



Matthias Reith, Raiffeisen Research

MARKTBERICHT

# Immobilienmarkt:

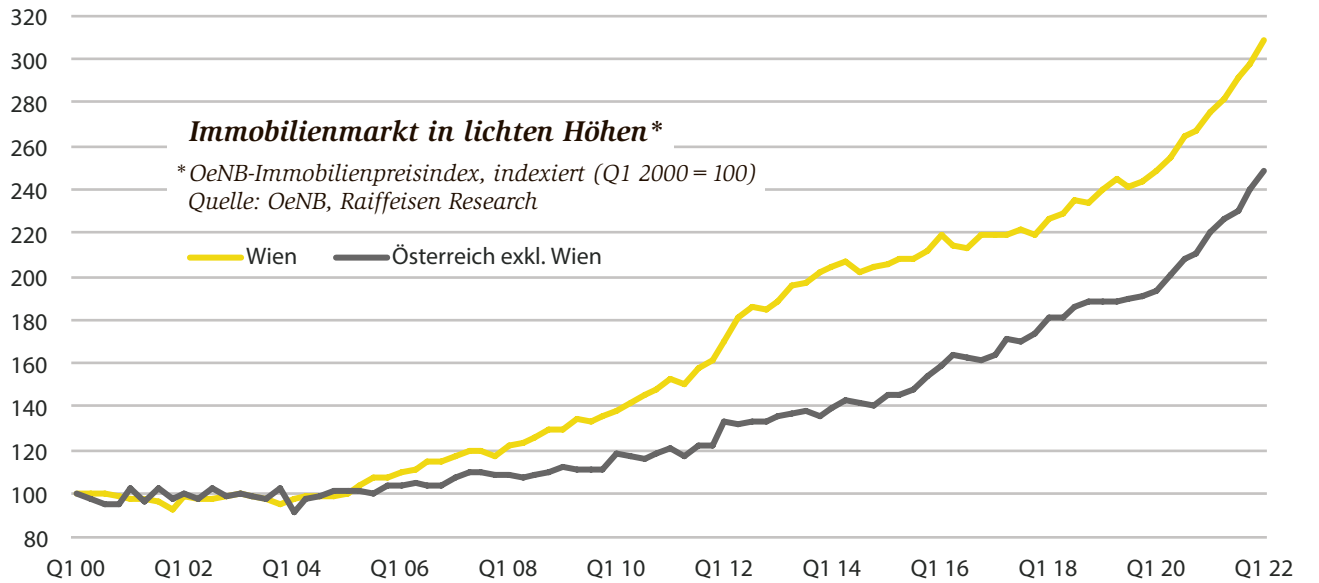
## Zinsseitiger Gegenwind

Hohe Inflation, hohe Unsicherheit, steigende Zinsen. Ist es dieser Dreiklang, der das Schicksal des mit 17 Jahren kontinuierlicher Preisanstiege „dienstältesten“ aller globalen Immobilienzyklen besiegelt? Kurzfristig stehen die Zeichen auf eine Fortsetzung des preislichen Steigflugs. Die genannten „Hindernisse“ sind hier sogar förderlich. Das haben auch die Preisdaten für das erste Quartal gezeigt. Und das überrascht nicht. Denn egal ob Finanzkrise, Eurokrise, Brexit oder eben Corona: Krisenzeiten waren gute Zeiten für den heimischen Immobilienmarkt. Genau dann schaltete der österreichische Immobilienmarkt nämlich immer einen Gang höher.

Und die höchste Inflation seit 40 Jahren? Wohnimmobilien waren in der Vergangenheit und weltweit betrachtet Inflationsgewinner, allerdings hängt das Ausmaß des realen Preisanstiegs von der Höhe der Inflation ab. Die Dosis macht also das Gift.

Am vorteilhaftesten erwiesen sich dabei Phasen erhöhter Inflation von etwa 5 bis 7 Prozent. Das aktuelle Inflationsumfeld in Österreich ist folglich genau jenes, in dem Wohnimmobilien historisch und global betrachtet den höchsten realen Preiszuwachs erzielt haben.

Auch „Vorzieheffekte“ sollten kurzfristig den Immobilienmarkt beflügeln. Denn steigende Zinsen und strengere Kreditvergabestandards dürften bei so manchem potenziellen Eigenheimbesitzer den Entschei-



dungsfindungsprozess beschleunigt haben. Insbesondere die steigenden Zinsen sind es aber auch, die ab etwa der zweiten Jahreshälfte für eine deutliche Abflachung des Preisauftriebs und damit gegen ein ungebremstes „Weiter so“ sprechen. Und das sollte kein Ausreißer, sondern vielmehr Auftakt zu einer insgesamt langsameren „Fahrtgeschwindigkeit“ sein. Die Zeiten, in denen fortgesetzten Preisanstiegen kontinuierliche Zinsrückgänge gegenüberstanden und damit die Leistbarkeit unterm Strich kaum gesunken ist, sind jedenfalls vorbei. Ob es auch zu einer Vollbremsung oder gar dem Einlegen des Rückwärtsgangs kommt, hängt maßgeblich davon ab, wie stark dem Immobilienmarkt der zinsseitige Gegenwind entgegenbläst. Immobilienzyklen sterben nicht an Altersschwäche, sondern werden umgebracht – ein markanter Zinsanstieg wäre sicherlich ein Ereignis, das dem heimischen Immobilienzyk-

lus ein Ende bereiten und eine Preiskorrektur auslösen könnte. Die Unsicherheit ist groß, gleichwohl erscheint auf Sicht von mehreren Jahren eher ein moderater als ein übermäßiger Zinsanstieg wahrscheinlich. Gegen einen preislichen Sturzflug spricht zudem die Tatsache, dass der Höhenflug nicht mit dem Aufbau struktureller Fehlentwicklungen „erkaufte“ 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.

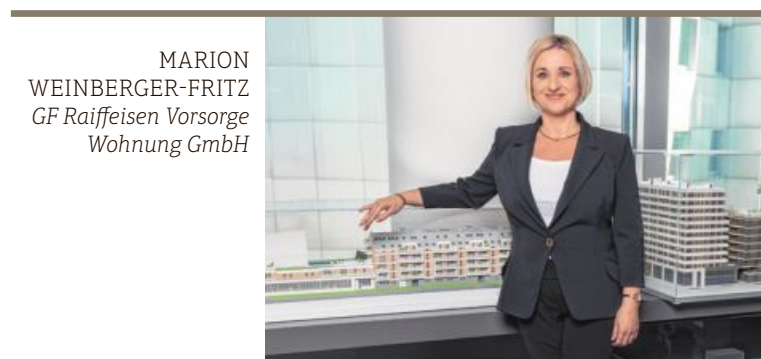
# RVW: Optimaler Partner für Bauträger

Schon seit 16 Jahren agiert die Raiffeisen Vorsorge Wohnung GmbH (RVW) als Partner für Österreichs erfolgreiche Bauträger.

Wie diese Zusammenarbeit funktioniert und was das innovative Top-Service „ganz ohne Nervenkitzel“ bietet, haben wir die Geschäftsführerin Mag. Marion Weinberger-Fritz gefragt.

„Die neue Abnahmegarantie für Bauträger gilt als Vorverwertung, wodurch die Finanzierung optimiert werden kann“, erklärt Weinberger-Fritz. „Sie bietet dem Bauträger das Recht, aber nicht die Pflicht, die Wohnungen an uns zu übertragen.“ Die wichtigste Auswirkung der RVW-Abnahmegarantie ist somit eine felsenfest sichere Kalkulation, weil der von einer Banktochter garantierte Verkaufspreis fix ist – ganz ohne Nervenkitzel!

„Dadurch haben unsere Partner praktisch null Verwertungsrisiko“, ergänzt Weinberger-Fritz. Die RVW, zu



MARION WEINBERGER-FRITZ  
 GF Raiffeisen Vorsorge Wohnung GmbH

in den vergangenen Jahren kann Geschäftsführer Mag. (FH) Sebastian Unger von Breiteneder Immobilien zurückblicken. „Wir arbeiten aktuell bereits wieder an 2 Bauprojekten im 21. und 22. Bezirk. Als Immobilienentwickler mit Tradition und Partner der RVW können wir uns voll auf die Bauträger-tätigkeit von der Projektentwicklung über die Planung bis zum Baumanagement konzentrieren. Die RVW übernimmt das gesamte Marketing und der

Verkauf der Vorsorgewohnungen, auf diese Abnahmegarantie ist Verlass!“



HELMUT AIGNER  
 GF Immara Investment Group

100 Prozent im Eigentum der RLB Niederösterreich-Wien, kann somit viele Synergien in den Bereichen Immobilien, Finanzen und Bankdienstleistungen nutzen.

Über diese Vorteile der Zusammenarbeit mit der RVW wissen auch die Kooperationspartner zu berichten. Ganz

ohne Nervenkitzel abgewickelt wurde für Winegg Realitäten das Projekt Pappenheimgasse im 20. Bezirk. Dazu DI Hannes Speiser, Prokurist und Leiter Neubauprojekte Winegg Realitäten: „Wir stehen bereits in einer langjährigen Geschäftsbeziehung, und ergänzen einander bei ausgewählten Projekten. Unsere Wohnprojekte bestehen durch hervorragende Mikrolagen, hochwertige Ausführung und nachhaltige Konzeptionierung. Die Abnahmegarantie der RVW sowie die professionelle Abwicklung von Marketing und Vertrieb überzeugen.“

Helmut Aigner von Immara Investment arbeitet erstmals mit der RVW zusammen: „Wir haben uns beim Projekt Leibnitzgasse für die RVW entschieden. Es ist ein Unternehmen, das für Seriosität und Professionalität steht und stark im Vertrieb ist. Hier steht die Beratung der Kunden im Vordergrund, das schätze ich. So entsteht – und das bewahrheitet sich bereits jetzt – eine tatsächliche Win-win Situation für beide.“

Bereits auf einige gemeinsame, erfolgreiche Projekte



SEBASTIAN UNGER  
 GF Breiteneder Immobilien

Auf [www.raiffeisen-wohnbau.at](http://www.raiffeisen-wohnbau.at) finden Sie aktuelle Projekte und Kontaktdaten

MARTIN MISKIC

STEFAN GERGELY

FLORENCE STÖBER

CHRISTIAN STEINRENNER

ANZEIGE