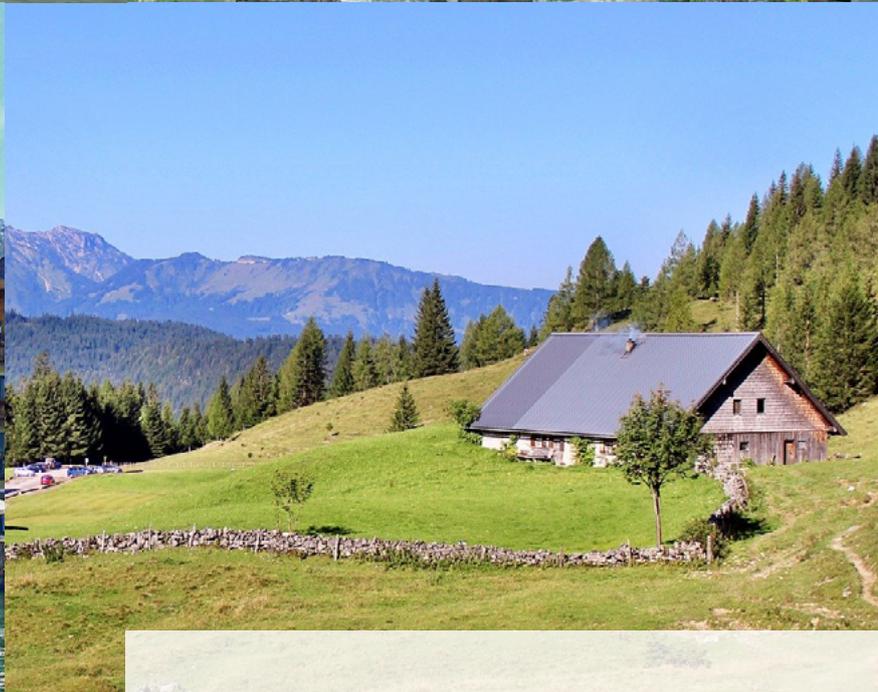


IMMOBILIEN SPEZIAL ÖSTERREICH SALZBURGER WOHNUNGSMARKT

Juni 2020



- Corona: Revival des Sicherheitsmotivs?
- Salzburg Stadt nimmt Wien-Preise ins Visier
- Flachgau: Mehr als nur Salzburg-Alternative
- Lungau: Kein Aufholprozess in Sicht



**Raiffeisen
RESEARCH**

Finanzanalysten, RBI Wien

Casper Engelen
casper.engelen@rbinternational.com

Matthias Reith, CIIA
matthias.reith@rbinternational.com

Editor, RBI Wien

Matthias Reith, CIIA
matthias.reith@rbinternational.com

Inhalt

1. Immobilienmarkt Österreich: Corona sorgt für Unterbrechung, nicht aber für Abbruch des Immobilienzyklus	3
2. 9 Länder, 9 Märkte: Salzburg im Bundesländervergleich	5
3. Bundesland Salzburg: Große Unterschiede auf kleinem Raum	6
Expertenkommentar Raiffeisen Immobilien Salzburg	12
4. Salzburg Stadt: Begehrte Wohnlagen im Süden	13
5. Im Fokus: Baulandreserven als Mittel gegen Wohnungsknappheit?	15
6. Bevölkerungsentwicklung: „Unauffälliges“ Land Salzburg verdeckt große regionale Unterschiede	17
7. Konjunktur Salzburg: Hoher Dienstleistungsanteil aktuell mehr Fluch als Segen	21
8. Bautätigkeit: Fertigstellungen haben Höhepunkt überschritten	23
9. Gebäudebestand: Spiegelbild demografischer und ökonomischer Trends	24
10. Ausblick: Preisanstieg setzt sich fort, Divergenzen bleiben bestehen	26
Anhang	27
Risikohinweise und Aufklärungen	29
Disclaimer	30
Impressum	31

1. Immobilienmarkt Österreich: Corona-Rezession sorgt für Unterbrechung, nicht aber für Abbruch des Immobilienzyklus

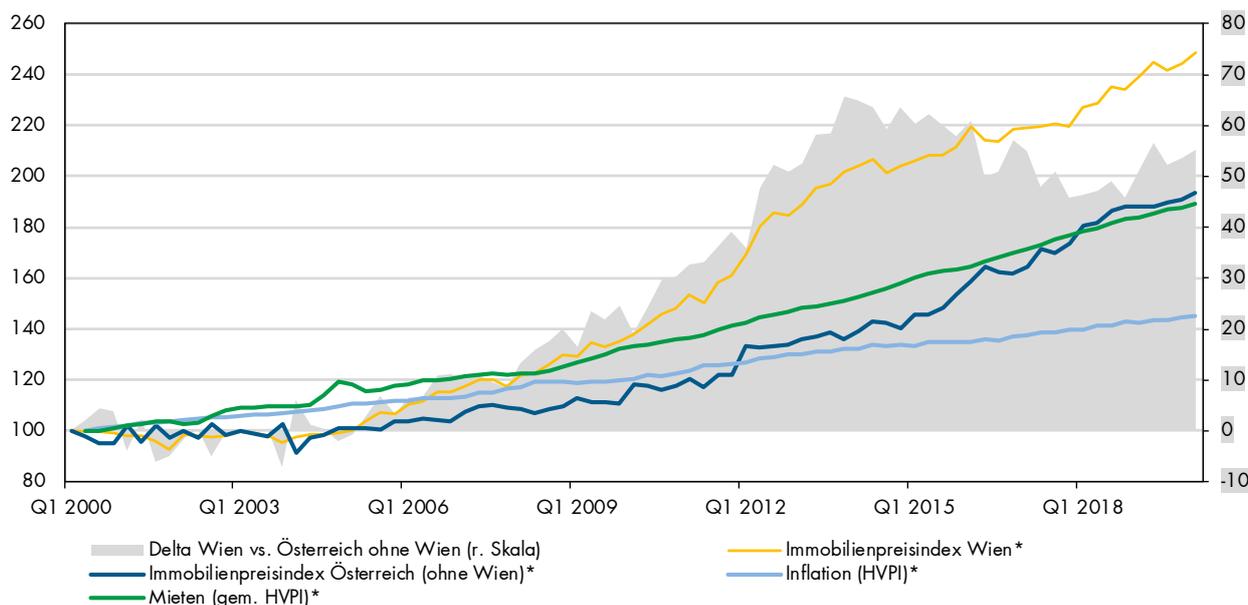
Die wirtschaftlichen Auswirkungen der „Lockdown“-Maßnahmen haben den Kontinent in eine schwere Rezession gestürzt. In Österreich wird der im ersten Halbjahr 2020 absehbare freie Fall der Konjunktur selbst die Rezession im Zuge der Finanzkrise vor gut zehn Jahren merklich in den Schatten stellen. Dies gilt insbesondere für den anstehenden Einbruch des privaten Konsums. Die ökonomischen Verwerfungen dürften damit auch am heimischen Immobilienmarkt nicht spurlos vorübergehen.

Die unmittelbare Entwicklung des österreichischen Immobilienmarktes ist vor diesem Hintergrund mit hoher Unsicherheit behaftet. Es ist vorstellbar, dass zumindest kurzfristig die hohe Verunsicherung der Verbraucher den Wunsch nach den eigenen vier Wänden oder einer Veranlagungsalternative in den Hintergrund treten lässt. Ein vermindertes Erwerbs- oder Selbstständigeneinkommen könnte zudem zulasten des vorhandenen Eigenmittelanteils gehen und damit eine zusätzliche Hürde für den Immobilienerwerb darstellen. Allerdings deutet anekdotische Evidenz wie Google-Suchanfragen darauf hin, dass die „Schockstarre“ der privaten Haushalte kürzer sein könnte als zunächst gedacht.

Blickt man über das Jahr 2020 hinaus, hängen die Perspektiven für den heimischen Wohnimmobilienmarkt auch vom weiteren konjunkturellen Verlauf ab. Trotz bestehender hoher Unsicherheit überwiegt dabei die Zuversicht, dass die Konjunktur im Verlauf des zweiten Halbjahres 2020 wieder Tritt fasst und den Weg in Richtung „konjunktureller Normalisierung“ beschreitet. Obgleich die Nachwirkungen der Rezession noch 2021 die Arbeitsmarkt- und Einkommenssituation und damit in weiterer Folge auch den Wohnimmobilienmarkt beeinflussen sollten, dürften sich Einkommenseinbußen dennoch für größere Teile der Bevölkerung nur als temporär erweisen und aufgeschobene Immobilieninvestitionen mittelfristig nachgeholt werden. Unterstützend wirken dabei auch die schnell eingeleiteten Maßnahmen zur Einkommenssicherung der Arbeitnehmer (Kurzarbeit) sowie der Liquidität von Unternehmen und Selbstständigen, wobei das dadurch an-

Dieses Dokument wurde zur exklusiven Verwendung für Raiffeisen Bankengruppe (Sbg.) zur Verfügung gestellt.

Historische Entwicklung der Immobilienpreise*



* indiziert, Q1 2000 = 100
 Quelle: Thomson Reuters, OeNB, RBI/Raiffeisen RESEARCH

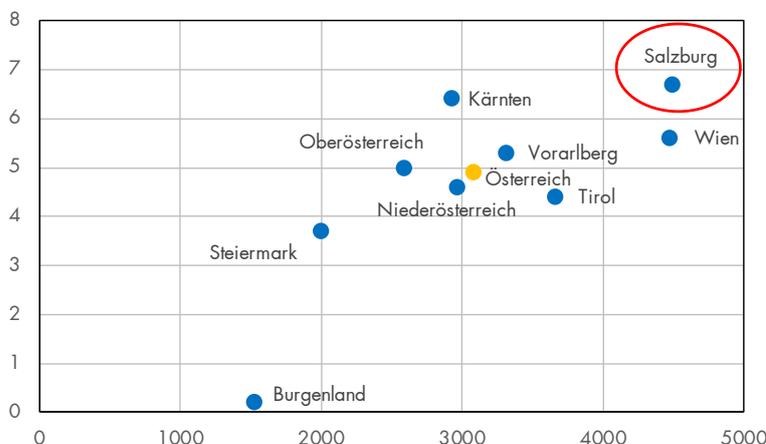
gestiegene Verschuldungsniveau die Investitionsneigung des Unternehmenssektors noch längere Zeit belasten dürfte. Vor diesem Hintergrund dürften die **kommen ein bis zwei Jahre lediglich eine Unterbrechung und noch keinen Abbruch des Wohnimmobilienzyklus in Österreich darstellen**. Unterstützend könnte auch wieder das **Sicherheitsmotiv** wirken. Denn sollte die globale Unsicherheit über 2020 hinaus erhöht bleiben (bei gleichzeitig moderater Wirtschaftserholung in Österreich) oder die globalen Inflationssorgen zunehmen, wäre eine neuerlich einsetzende **Flucht in „sicheres Betongold“** nicht überraschend, auch wenn damit einhergehende Preisanstiege aufgrund des erhöhten Bewertungsniveaus wohl geringer ausfallen dürften als in früheren Phasen gesteigerter Unsicherheit (Finanzkrise, Eurokrise). Im Falle der westlichen (alpinen) Bundesländer ist zudem abzuwarten, ob und in welcher Weise die ausländische Nachfrage nach Zweitwohnsitzen durch die Corona-Krise eine Änderung erfährt. Es ist durchaus vorstellbar, dass neben dem Sicherheitsmotiv auch der gestiegene Stellenwert einer individuell mit dem eigenen Pkw zu erreichenden Ferienimmobilie nachfragesteigernd wirkt.

Zu guter Letzt ist auch **zinsseitig weiterhin kein Gegenwind absehbar**, die Leitzinsen in der Eurozone dürften auch nach Überwindung der Corona-Rezession zunächst weiterhin niedrig bleiben, eine „Zinswende“ ist also selbst dann nicht in Sicht. Das aktuelle Umfeld mit Negativ- oder zumindest Niedrigzinsen dürfte somit noch mehrere Jahre bestehen bleiben.

2. 9 Länder, 9 Märkte: Salzburg im Bundesländervergleich

Alles in allem dürfte ab spätestens 2022 die Preisentwicklung wieder (stärker) nach oben zeigen und sich ein Wachstum der Immobilienpreise einstellen, dass etwas unter dem jährlichen Anstieg der Vor-Corona Zeit liegen dürfte. Weiterhin sind jedoch merkliche regionale Unterschiede zu erwarten. Bereits seit Anfang 2018 ist wieder eine **zunehmende Schere zwischen der Preisentwicklung in Wien und auch Salzburg** (das mit der Bundeshauptstadt einen Cluster bildet) **sowie den übrigen Bundesländern** zu beobachten, nachdem das Gefälle in den Jahren zuvor zurückgegangen war. Zudem bleibt abzuwarten, inwieweit etwaige längerfristige Auswirkungen der aktuellen Rezession die einzelnen Bundesländer und damit auch die regionalen Immobilienmärkte unterschiedlich stark treffen werden.

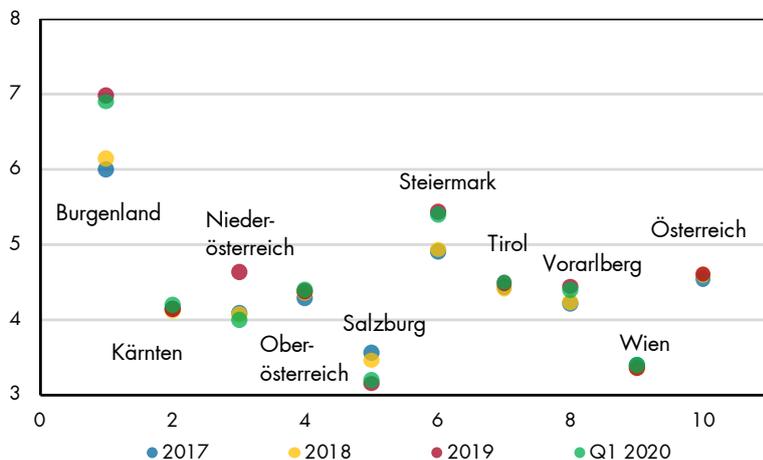
Bestandswohnungen: Hoher Preis, hohe Dynamik*



* x-Achse: Angebotspreise in EUR/m² (Q1 20), y-Achse: Preisentwicklung (in % p.a., Q1 20)
Quelle: ImmoPreisatlas.at, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Der Gesamtmarkt in Österreich kann im Hinblick auf das Preisniveau als sehr heterogen beschrieben werden. Das „Spitzenfeld“ stellen Salzburg, Tirol, Vorarlberg und Wien dar, gefolgt von Niederösterreich, Oberösterreich, Kärnten, der Steiermark und – weit abgeschlagen – das Burgenland. Die Divergenzen haben sich dabei insbesondere bei Bestandswohnungen (weniger bei Neubauwohnungen) zuletzt weiter vergrößert: **Bundesländer mit ohnehin schon überdurchschnittlichen Preisniveaus verzeichnen stärkere Preiszuwächse als jene Bundesländer, deren Immobilienpreise auf oder unter dem österreichweiten Durchschnitt lagen.** Doch mit überdurchschnittlichen Kaufpreisen müssen nicht notwendigerweise unterdurchschnittliche Renditen (Brutto-Mietrendite) einhergehen. Zwar erweist sich das Burgenland aufgrund des niedrigen Kaufpreisniveaus für Vermieter als attraktives Bundesland. Jedoch können Investoren beispielsweise auch in Salzburg, Tirol oder Vorarlberg trotz hoher Kaufpreise zumindest mit durchschnittlichen Renditen rechnen.

Bestandswohnungen: Rendite*



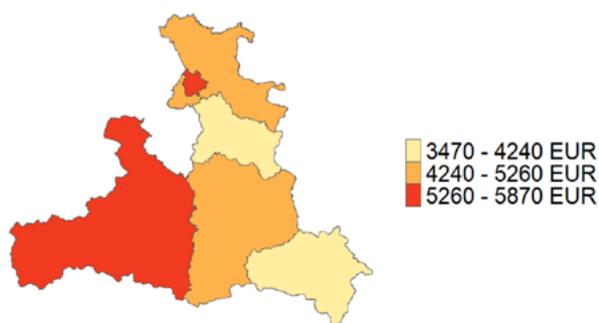
* Brutto-Rendite (in %) basierend auf Angebotspreisen und Angebotsmieten, Q1 2020
Quelle: ImmoPreisatlas.at, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Dieses Dokument wurde zur exklusiven Verwendung für Raiffeisen Bankengruppe (Sbg.) zur Verfügung gestellt.

3. Bundesland Salzburg: Große Unterschiede auf kleinem Raum

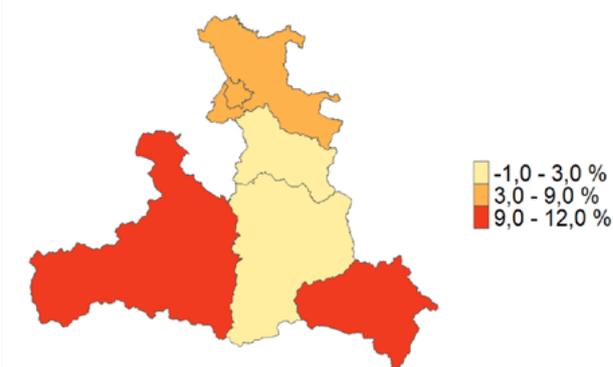
Das Bundesland Salzburg ist ein teures Pflaster. Die unbestritten herausragende Atmosphäre, die topographischen Gegebenheiten der Stadt Salzburg, die vom Wintertourismus geprägten Regionen des Bundeslandes sowie die unmittelbare Nähe Bayerns und des dortigen Immobilienmarktes sind als maßgebliche Gründe zu nennen. Der Norden des Bundeslandes profitiert wiederum von der Nähe zur Stadt Salzburg sowie zum Industrieraum Oberösterreich, aber auch von eigenen Industrieansiedelungen. Preislich gehören die Landeshauptstadt, der Flachgau sowie der Pinzgau zu den „Hotspots“ des Bundeslandes.

Neubauwohnungen: Preisniveau* (EUR/m², Q1 20)



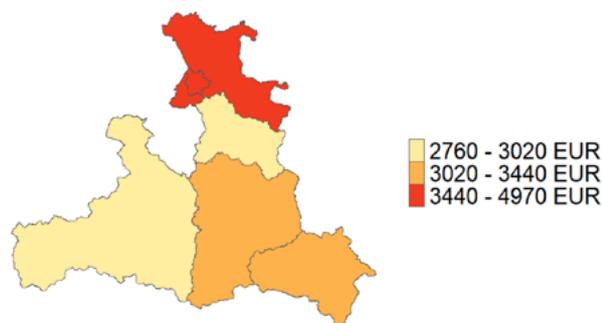
* Angebotspreise
Quelle: ImmoPreisatlas.at, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Neubauwohnungen: Preisdynamik* (% p.a., Q1 20)



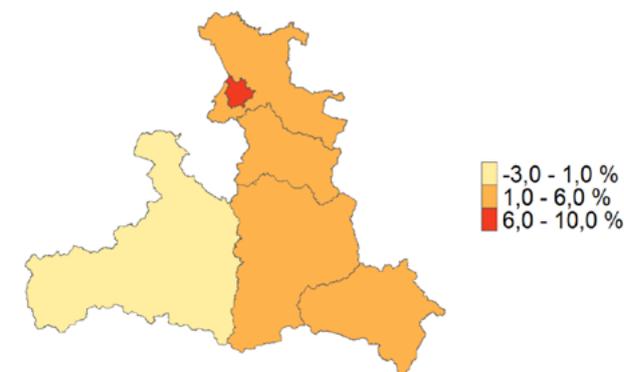
* Angebotspreise, EUR/m²
Quelle: ImmoPreisatlas.at, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Bestandswohnungen: Preisniveau* (EUR/m², Q1 20)



* Angebotspreise
Quelle: ImmoPreisatlas.at, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Bestandswohnungen: Preisdynamik* (% p.a., Q1 20)



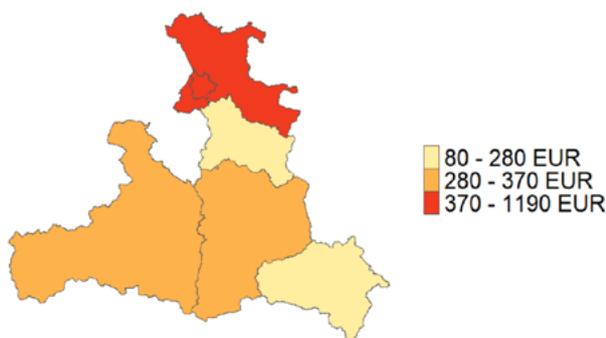
* Angebotspreise, EUR/m²
Quelle: ImmoPreisatlas.at, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Die an Deutschland angrenzende **Landeshauptstadt** hat im Hinblick auf das (hohe) Preisniveau Wien ins Visier genommen. Denn **für manche Liegenschaftsarten steht das Preisniveau Salzburgs jenem der Bundeshauptstadt in nichts nach**. Dies wird insbesondere beim Blick auf den Markt für Neubauwohnungen deutlich, immerhin bewegte sich das Preisniveau (Angebotspreise) in Q1 2020 bei gut EUR 5.500/m² (Wien: EUR 5.744/m²). Insgesamt betrachtet verzeichneten zuletzt nicht nur die Toplagen im Süden der Stadt weiterhin stattliche Preiszuwächse. Denn auch in den anderen Stadtteilen setzte sich der Preisauftrieb in den letzten Quartalen fort, was der gesamten Stadt zu einem Anstieg der An-

Dieses Dokument wurde zur exklusiven Verwendung für Raiffeisen Bankengruppe (Sbg.) zur Verfügung gestellt.

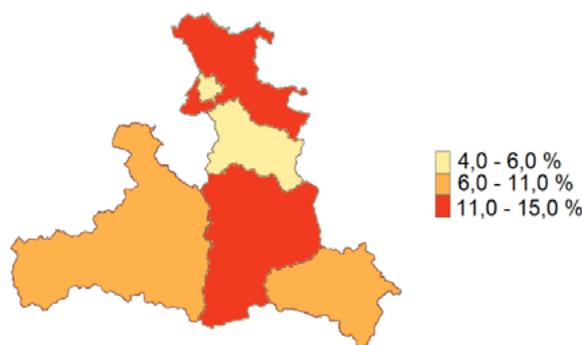
gebotspreise aller Wohnungen von 6,9 % p.a. im ersten Quartal 2020 verhalf. Bestandswohnungen (+9,1 % p.a.) verteuerten sich deutlicher als Neubauwohnungen (+3,7 % p.a.), auch Baugrundstücke (+4,4 % p.a.) legten eine etwas niedrigere Preisdynamik an den Tag. Dabei dürfte sich das bereits sehr hohe Preisniveau dieser beiden Kategorien (Angebotspreise Neubauwohnungen rund EUR 5.570/m², Baugrundstücke EUR 1.183/m²) in der etwas verhalteneren Dynamik widerspiegeln. Die **Preise für Einfamilienhäuser in der Landeshauptstadt suchen in Österreich ihresgleichen**. Denn der angebotene Quadratmeterpreis von zuletzt (Q1 2020) EUR 6.235 ist nirgendwo sonst so hoch wie in der Mozartstadt. Trotz dieses sehr hohen Preisniveaus verteuerten sich Einfamilienhäuser auch zu Jahresbeginn (Q1 2020) mit 6,8 % p.a. nochmals spürbar, wodurch sich das Gefälle zum restlichen Bundesgebiet weiter vergrößerte. Auch im Hinblick auf das Mietniveau hat Salzburg der Bundeshauptstadt den Rang abgelassen, liegen die Angebotsmieten sowohl für Gebrauch- als auch für Neubauwohnungen mit mehr als EUR 14/m² doch klar über dem Durchschnitt der Bundeshauptstadt (knapp EUR 13/m²).

Baugrundstücke: Preisniveau* (EUR/m², Q1 20)



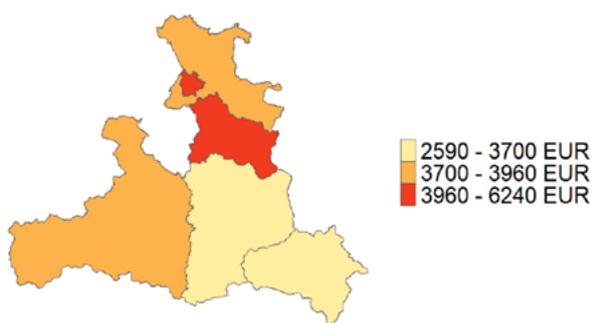
* Angebotspreise
Quelle: ImmoPreisatlas.at, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Baugrundstücke: Preisdynamik* (% p.a., Q1 20, EUR/m²)



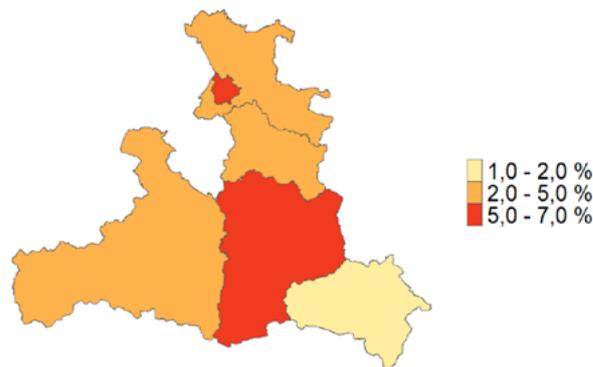
* Angebotspreise
Quelle: ImmoPreisatlas.at, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Häuser: Preisniveau* (EUR/m², Q1 20)



* Angebotspreise
Quelle: ImmoPreisatlas.at, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Häuser: Preisdynamik* (% p.a., Q1 20, EUR/m²)

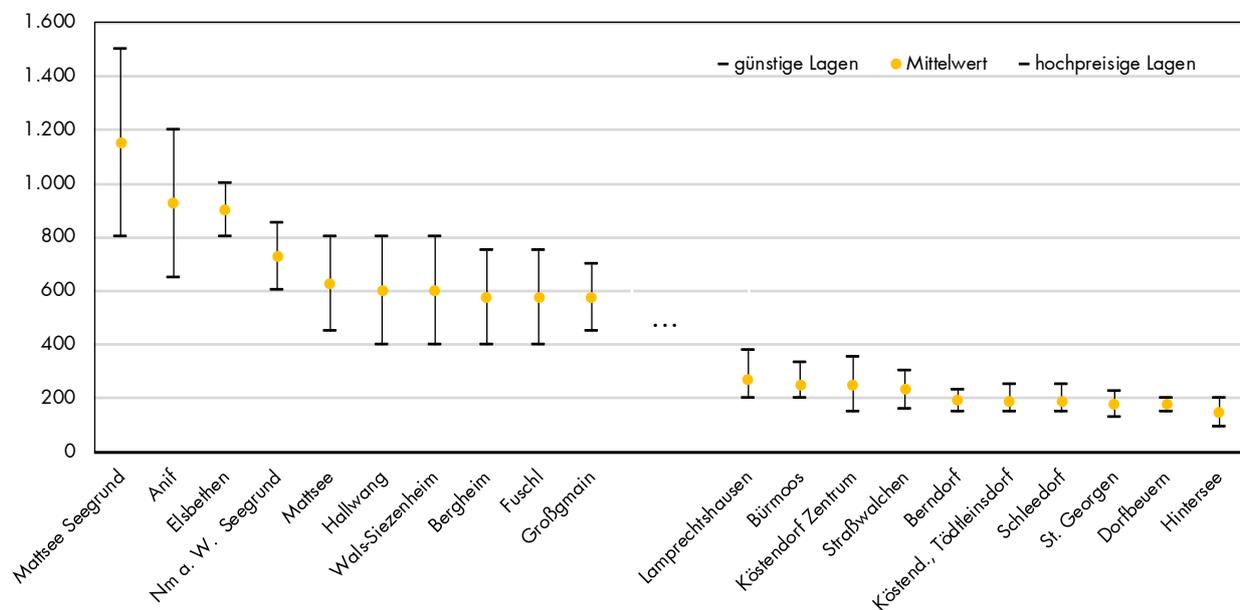


* Angebotspreise
Quelle: ImmoPreisatlas.at, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Die Stadt Salzburg ist eine Pendlerstadt. Denn knapp die Hälfte der in der Stadt Salzburg abhängig Beschäftigten (2017 über 54.000 und damit 51 %) pendelt täglich aus dem Flachgau, dem Tennengau und sogar aus Oberösterreich stadteinwärts, was die bekannten Herausforderungen für die Verkehrsinfrastruktur nach sich zieht. Die sich in Pendeldistanz befindenden Regionen im Norden und Osten der Stadt sind somit gewissermaßen auch als Profiteure des begrenzten Platzangebots und des hohen Preisniveaus in der Stadt anzusehen. Der **Flachgau** umfasst neben dem landschaftlich reizvollen Salzburger Seengebiet sowie

Teilen des Salzkammerguts auch das Salzburger Becken und umschließt die Landeshauptstadt fast zur Gänze. Die verkehrstechnische Anbindung an die Landeshauptstadt kann in weiten Teilen des Flachgaus als sehr gut bezeichnet werden, was die **Attraktivität als Wohnort für in Salzburg Beschäftigte erhöht**. So übt nicht zuletzt die Tatsache, dass eine flächenmäßige Angebotsausweitung innerhalb der Stadtgrenzen kaum möglich ist, einen gewissen Druck auf die Region Flachgau aus. Denn bauliche Maßnahmen in der Stadt werden einerseits durch die Vorschriften zur Altstadterhaltung begrenzt. Und andererseits schränkt die Grünlanddeklaration die Bautätigkeit in vielen der grüneren Bereiche der Stadt inklusive des Stadtrandes ein. Doch der Flachgau profitiert nicht nur von seiner Nähe zur Landeshauptstadt. Denn die **Region selbst weist eine solide ökonomische und industrielle Basis auf** und fungiert damit vermehrt als Magnet für (Fach-) Arbeitskräfte. Dies spiegelt sich auch im Preisniveau des Bezirks Salzburg-Umgebung wider. So müssen für den Quadratmeter in einer Neubauwohnung aktuell rund EUR 5.100 (Angebotspreis) auf den Tisch gelegt werden, im Jahresabstand (Q1 20 ggü. Q1 19) stellt dies einen Zuwachs von etwa 8 % dar (Bestandswohnung: EUR 3.932/m², +5,9 % p.a.). Die mit Abstand am weitesten verbreitete Objektart im Flachgau stellt das Ein- und Zweifamilienhaus dar, dessen Quadratmeterpreis mit EUR 3.861 (+4,4 % p.a.) deutlich unter jenem der Landeshauptstadt und in etwa auf dem Niveau des Tennengaus und Pinzgaus liegt. Auch für Mieter hat „Wohnen im Flachgau“ seinen Preis: Nämlich EUR 15 (+9 % p.a.) pro Quadratmeter in einer Neubauwohnung, etwas günstiger wohnt es sich im Flachgau in einer Bestandswohnung (EUR 11,7/m², +7 % p.a.). Eine überdurchschnittliche Dynamik legten zuletzt die Preise für Baugrund an den Tag, die sich im Jahresabstand um 14 % auf über EUR 400 pro Quadratmeter verteuerten (höchstes Preisniveau nach der Stadt Salzburg), die Preise unterscheiden sich aber zwischen den Gemeinden teilweise erheblich.

Grundpreise im Flachgau: Große Spannweite (EUR/m²)



Quelle: Raiffeisen Immobilien Salzburg, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Im Fokus: Bodenpreise im Flachgau

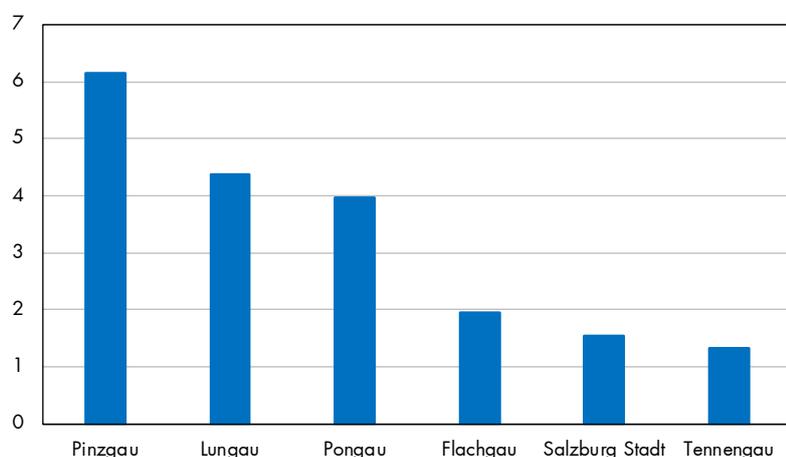
Die Bodenpreise im **Flachgau** stellen sich je nach Lage äußerst heterogen dar. So weist das **Salzburger Seengebiet** ein klar überdurchschnittliches Preisniveau von Baugrundstücken auf, das nicht zuletzt dem Freizeitpotenzial, der guten Infrastruktur und wohl auch einem gewissen „Prestigeeffekt“ geschuldet ist. Für ein Seegrundstück am Mattsee muss demnach ähnlich viel aufgewendet werden wie

in den etwas erschwinglicheren Teilen der Salzburger Altstadt (EUR 1.150/m² ggü. EUR 1.400/m² in der Gegend um die Linzergasse). Für günstigere Lagen muss jedoch nur ähnlich viel aufgewendet werden wie im erschwinglicheren Tennengau (EUR 200/m²). In **direkter Umgebung der Stadt Salzburg** befindet sich die zweite hochpreisige Region des Flachgaus, hier sind besonders die vorstädtischen Gemeinden im Süden, wie Anif und Elsbethen sehr gefragt. Die Grundstückspreise spiegeln diese Attraktivität wider. Denn mit rund EUR 900/m² können diese Gemeinden mit den beliebten Stadtteilen im Süden der Mozartstadt durchaus Schritt halten. Mit gewisser Distanz folgen nördliche Vorstädte wie Hallwang und Bergheim, wo der Kauf eines Grundstücks aber trotzdem alles andere als ein Schnäppchen ist (etwa EUR 600/m²). Erschwinglichere Regionen befinden sich dagegen zumeist im **Norden und Osten des Flachgaus**. Der Norden weist einen eher ländlichen Charakter auf, jedoch bei gleichzeitig guter Anbindung an die Stadt (Salzburger Lokalbahn S1/S11). Diese Region erweist sich bereits bei Familien als sehr beliebt, die Preise spiegeln die damit einhergehende demografische Entwicklung aktuell aber noch unzureichend wider. So liegt das Preisniveau knapp unterhalb des Durchschnittes des gesamten Bezirks. Auch der Osten des Flachgaus weist einen hohen Familienanteil auf. Die Nähe zum Salzkammergut verleiht dem Gebiet rund um St. Gilgen und Fuschl einen besonderen optischen Charme. Doch auch hier hat die Lage ihren Preis. Denn der Grundpreis in nur wenig entfernt gelegenen Gebieten wie der Gemeinde Hintersee beträgt mit weniger als EUR 200/m² nur einen Teil dessen, was aktuell in Fuschl (EUR 575/m²) gang und gäbe ist.

Der **Pinzgau** verzeichnete in den letzten Jahren ein dynamisches Wachstum der Tourismusindustrie, die positive, ja mitunter „trendige“ Wahrnehmung dieses Bezirks wirkte dabei unterstützend. Eine Schattenseite dieser Entwicklung ist jedoch die **überdurchschnittlich hohe Anzahl an Nebenwohnsitzen**, was in den letzten Jahren preistreibend gewirkt hat (Angebotspreis Neubauwohnungen: EUR 5.868/m² in Q1 20, +9,7 % p.a.) und an kurzen Vermarktungszeiten erkennbar ist. Der oftmals zu beobachtende „Wildwuchs“ an Nebenwohnsitzen stellt die Gemeinden aufgrund gesunkener Leistbarkeit für die einheimische Bevölkerung somit vor gewisse Herausforderungen. Die Politik hat bereits erste Schritte gesetzt. Exemplarisch sind in diesem Zusammenhang die Meldepflicht von Nebenwohnsitzen und von Apartmenthäusern sowie die Möglichkeit von Strafen bei der Missachtung dieser Vorschriften zu nennen. Zudem können bereits deklarierte Nebenwohnsitze lediglich in direkter Linie vererbt und nur als Hauptwohnsitz vermietet und veräußert werden. Jedoch sind weitere Schritte, wie die

Erhöhung der Zweitwohnsitzabgabe, durchaus denkbar. Der Pinzgau verzeichnete vor allem bei den Mietpreisen für Neubauwohnungen eine dynamische Entwicklung (+11,5% p.a.), die Mieten stiegen somit stärker als im Flachgau (+9,0 % p.a.). In starken Kontrast dazu steht die Entwicklung der Bestandswohnungen, die mit einem Preisrückgang von -2,1% p.a. im ersten Quartal 2020 die einzige Kategorie im Bundesland mit einem Preisrückgang war. Der **Pinzgauer Wohnungsmarkt zeigt somit eine starke Präferenz für Neubauwohnungen bei einer gleichzeitig sehr differenzierten Entwicklung.**

Pinzgau: Bezirk der Nebenwohnsitze*



*Anteil (%) der Gebäude mit ausschließlicher Bezeichnung als Nebenwohnsitz, Stand: 2019
Quelle: Statistik Austria, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Der **Pongau** weist im Gegensatz zum benachbarten Pinzgau noch größeres unerschlossenes Potenzial im Tourismussektor auf. Zwar wurde dieser Teil des Innergebirgs im Tourismusjahr 2018/19 (November 2018 – Oktober 2019) von über 2 Millionen Touristen (+2,8 % p.a.) besucht, der Anteil der Nächtigungen in Ferienwohnungen und Privatzimmern (31,5 %, +2,5 % p.a.) lag jedoch unterhalb des Niveaus im Pinzgau (36,8 %, +4,0 % p.a.), woraus eine geringere Nachfrage nach touristisch genutzten (Einfamilien-) Häusern abgeleitet werden kann. Nichtsdestotrotz sorgt das ausgewogene Verhältnis von Gewerbe und Tourismus für eine solide Preisentwicklung bei einem gleichzeitig lediglich durchschnittlichen Preisniveau. Jedoch ist **„Pongau nicht gleich Pongau“**. Denn **zwischen den Gemeinden bestehen mitunter große Unterschiede hinsichtlich der demografischen Entwicklung, die auch in der Preisentwicklung ihren Niederschlag finden** (Bad Gastein: -1,1 % p.a.; Altenmarkt im Pongau: +2,5 % p.a.). Moderate Preise werden am Mietmarkt erreicht, Neubaumieten (EUR 11,4/m², +8,4 % p.a.) und Mieten für Bestandswohnungen (EUR 9,5/m², +2,4 % p.a.) liegen unter dem Landesdurchschnitt. Die Angebotspreise für Baugrundstücke liegen mit rund EUR 350/m² auf einem österreichweit und landesweit durchschnittlichen Niveau, verzeichneten aber zuletzt eine hohe Dynamik (+11,8 % p.a.). Einfamilienhäuser sind im Pongau vergleichsweise günstig zu haben, was wohl einen Hauptgrund für die nach Salzburg Stadt höchsten Preissteigerungsraten (Q1 20: +5,9 % p.a.) darstellt.

Bundesland Salzburg: Preisniveau und Preisdynamik

	Kategorie	Salzburg Stadt	Tennengau	Flachgau	Pongau	Lungau	Pinzgau
Preis: EUR/m ²	Wohnung (Neub.)	5.567	3.477	5.096	4.300	4.134	5.868
	Wohnung (Bestand)	4.966	2.951	3.932	3.179	3.064	2.766
	Miete (Neub.)	15,5	12,4	15,0	11,4	11,1	14,1
	Miete (Bestand)	14,3	10,1	11,7	9,5	6,4	10,1
	Haus	6.235	4.000	3.861	3.399	2.595	3.930
	Baugrund	1.183	219	408	349	88	321
Preis: % p.a.	Wohnung (Neub.)	3,7	-0,3	8,0	2,5	11,7	9,7
	Wohnung (Bestand)	9,1	1,2	5,9	6,0	2,1	-2,1
	Miete (Neub.)	7,4	7,6	9,0	8,4	8,7	11,5
	Miete (Bestand)	9,9	6,3	6,9	2,4	0,0*	6,4
	Haus	6,8	2,5	4,4	5,9	1,5	2,9
	Baugrund	4,4	4,7	14,2	11,8	10,3	7,0

*Die Bestandsmieten im Lungau unterliegen möglicherweise einem Datenfehler
 Datenstand: Q1 2020
 Quelle: ImmoPreisatlas.at, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Der **Lungau** hinkt im Hinblick auf Niveau und Dynamik der Immobilienpreise den anderen Bezirken hinterher und ist diesbezüglich somit das **„Schlusslicht“ des Bundeslandes**. Dies kommt nicht von ungefähr, sondern ist vielmehr **Spiegelbild demografischer, verkehrstechnischer sowie ökonomischer Faktoren**. So ist der Wanderungssaldo des Lungaus negativ, es ziehen folglich mehr (zumeist junge) Menschen weg als zu, was den ohnehin schon höheren (verglichen mit den übrigen Bezirken) Altersdurchschnitt der Bevölkerung weiter ansteigen lässt. Die ungünstige Demografie in Kombination mit einer gewissen „Abgeschiedenheit“ (schlechte verkehrstechnische Anbindung) sind damit maßgeblich verantwortlich für das klar unterdurchschnittliche Preisniveau. Der Erwerb von Neubauwohnungen oder Bestandswohnungen ist folglich zwar deutlich günstiger als in den anderen Bezirken des Bundeslandes. Ungeachtet dessen liegen die entsprechenden Quadratmeterpreise mit EUR 4.134 bzw. EUR 3.064 aber weiterhin über dem Durchschnitt anderer Bundesländer. Demgegenüber ist der Erwerb eines Einfamilienhauses oder von Bauland sowie das „Wohnen zur Miete“ auch in anderen Bundesländern (im Durchschnitt) kaum günstiger.

Hallein – die „Hauptstadt“ des **Tennengaus** – blickt auf eine lange Geschichte des Salzabbaus zurück. In der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts entwickelte sich Hallein zu einem regional bedeutenden Industriestandort, dessen Zenit jedoch bereits überschritten worden ist. Trotz des in den letzten Jahren recht dynamischen Bevölkerungswachstums verteuerten sich die Immobilienpreise im Tennengau jedoch nur moderat. Auch das durchschnittliche Preisniveau ist niedriger als im benachbarten Flachgau. Während das Mietniveau im Bundeslandvergleich als durchschnittlich, aber dynamisch (Bestands- bzw. Neubauwohnung: +6,3 % p.a. bzw. 7,6 % p.a. in Q1 2020) angesehen werden kann, ist dieser Bezirk generell ein teureres Pflaster für Hausbesitzer, da Tennengauer nach den Einwohnern der Landeshauptstadt am tiefsten in die Tasche greifen müssen (EUR 4000/m²).

Renditen: Bestimmt der Kaufpreis den Ertrag?

Je höher der Kaufpreis, desto niedriger die zu erzielende Mietrendite. Dieses Credo, das beispielsweise in der Bundeshauptstadt und auch in anderen Bundesländern seine Gültigkeit hat, ist im Land Salzburg nur bedingt anwendbar. Zwar kann im preisgünstigeren Tennengau durch Kauf und anschließende Vermietung im Durchschnitt eine höhere Rendite sowohl für Neubauwohnungen als auch Bestandswohnungen erzielt werden. Allerdings gehen im preisgünstigsten Bezirk – dem Lungau – niedrige Immobilienpreise mit ebenfalls niedrigen Mieten einher, was die zu erzielenden Renditen drückt. Das höchste Renditeniveau im Hinblick auf Bestandswohnungen weist der Pinzgau auf, was in diesem Fall jedoch in der Tat Spiegelbild niedriger Kaufpreise ist.

Rendite* nach Kategorie und Bezirk

Kategorie	Salzburg Stadt	Tennengau	Flachgau	Pongau	Lungau	Pinzgau
Neubau	3,3 %	4,3 %	3,5 %	3,2 %	3,2 %	2,9 %
Bestand	3,5 %	4,1 %	3,6 %	3,6 %	2,5 %	4,4 %

* Brutto-Rendite basierend auf Angebotspreisen und Angebotsmieten, Q1 2020
 Quelle: ImmoPreisatlas.at, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Dieses Dokument wurde zur exklusiven Verwendung für Raiffeisen Bankengruppe (Sbg.) zur Verfügung gestellt.

Expertenkommentar Raiffeisen Immobilien Salzburg



Die Covid-Maßnahmen der letzten Monate hatten und haben massive Auswirkungen auf die gesamte Wirtschaft. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind hierbei von großem Interesse. Viele verschiedene Faktoren haben in den letzten Monaten dazu beigetragen, dass sich das Interesse und die Präferenzen der Marktteilnehmer teilweise grundlegend geändert haben.

Die aktuelle Entwicklung der einzelnen Assetklassen unterscheidet sich deutlich. Während die Nachfrage am klassischen Häuser- und Wohnungsmarkt für den Eigengebrauch steigt und der Anlegermarkt ebenso in die Offensive geht, spürt man am Gewerbemarkt einen Rückgang der Anfragen.

Wohnmarkt

Während der letzten Monate haben viele Menschen ihre Wohnsituation überdacht. Homeoffice und Homeschooling haben vor Augen geführt, dass die momentane Wohnung vielleicht nicht mehr ganz den persönlichen Anforderungen entspricht und die aktuelle Wohnqualität den Erwartungen nicht mehr gerecht wird. Auch möchten viele nun den Schritt von der Miete hin zum Eigentum wagen. Dementsprechend geht die Tendenz der Anfragen klar in Richtung Eigenheim, angepasst an die Bedürfnisse der ganzen Familie. Die klassische **Retail-Immobilie** rückt hier also in den Fokus.

Ob **Wohnung oder Haus** ist letztendlich natürlich eine Frage des Budgets und vor allem der Präferenzen – Häuser sind in Außenbezirken Salzburgs preislich interessant, in Innenstadtlagen überschreiten sie meist das Budget von Familien. Wer also den Weg in die Stadt nicht scheut, wird sich eher in die Umgebung von Salzburg orientieren. Ob die Praxis von Homeoffice weiterhin in den Berufsalltag gewisser Sparten integriert wird, wird sich in den kommenden Monaten herausstellen. Zukünftig könnte hier ein weiteres Umdenken stattfinden, denn wenn der Weg ins Büro nicht mehr täglich absolviert werden muss, werden Wohnlagen in weiterer Entfernung zur Innenstadt noch interessanter. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass räumliche Größe in Verbindung mit Zugang zum Außenbereich (Balkon, Terrasse, Garten) gefragt sind.

Steigende Nachfrage nach Wohnimmobilien wird auch aus der Gruppe der **Best-Ager** verzeichnet. Diese Entwicklung ist zum Teil ebenfalls auf die letzten Monate zurückzuführen. Vielen wurde vor Augen geführt, dass sie sich in ihrem derzeitigen Zuhause möglicherweise bereits in wenigen Jahren nicht mehr frei bewegen können und der Alltag nicht mehr alleine bewältigt werden kann. Hier liegt der Fokus klar auf barrierefreien Wohnimmobilien, deren Erhaltung sowohl vom finanziellen als auch vom zeitlichen Aufwand (ein großer Garten braucht viel Pflege) zu bewältigen sind.

Am klassischen Wohnmarkt verzeichnet man derzeit einen Anstieg der Preise um ca. 3 – 6 %. Jedoch darf man hier nicht außer Acht lassen, dass der Markt momentan sehr sprunghaft ist und eine Prognose nur sehr wage ausfallen kann.

Anlegermarkt: Wohnimmobilien als Anlage

Der **Anlegermarkt** hat in den letzten Monaten als erste Reaktion eine Seitwärtsbewegung verzeichnet. Sowohl institutionelle Anleger als auch Kleinanleger haben ihre Entscheidungsfindung in der ersten Zeit von Covid aufgeschoben.

Mit Beginn der Lockerungen jedoch wurde ein deutlicher Anstieg der Anfragen registriert. Wer vor Covid bereits auf der Suche nach passenden Objekten war, hat diese Suche nunmehr intensiviert und wer vorher mit dem Gedanken gespielt hat, sich ein Anlageobjekt zu kaufen, der trifft nun zumeist die Entscheidung, die Suche zu konkretisieren. Besonders gefragt sind kleinere Wohnungen bis 60 m², wo ein Mieterwechsel zwar häufiger zu erwarten ist, gleichzeitig aber die Neuvermietung keine Probleme macht. Auch am Anlegermarkt für Wohnimmobilien ist also keine Verunsicherung zu spüren.

Eine weitere, immer beliebter werdende Form der Anlage sind **Grundstücke**. Sowohl im Bereich landwirtschaftlicher Flächen als auch bei Waldgrundstücken wurde ein deutlicher Anstieg an Anfragen vermerkt.

Als Fazit kann man hier festhalten, dass die Motivation der Anleger in der Sicherheit, die die Immobilie mit sich bringt liegt. Die Renditenoptimierung ist durchaus als zweitrangig anzusehen. Für Wohnimmobilien in guten Lagen sind derzeit Renditen von 1,5 – 2 % marktüblich.

Nachfrage-Hotspots im Bundesland

Grundsätzlich kann man festhalten, dass die Nachfrage in den Ballungszentren im Flachgau sowie in der Stadt Salzburg am stärksten ist. Hier sind unsererseits die stärksten Zuwächse zu verzeichnen. Für endgültige Zahlen ist es noch zu früh, da in den letzten Monaten wegen des Lockdowns nur wenige Vertragsunterzeichnungen und Verbücherungen stattgefunden haben. Diese werden erst in den kommenden Wochen nachgeholt. Seit geraumer Zeit verzeichnen aber Gemeinden wie Seekirchen, Mattsee und natürlich die Stadt Salzburg einen beständigen Zuwachs an Nachfragen und Transaktionen. Hier sind auch die stärksten Preissteigerungen zu beobachten. Zukünftig werden jene Gemeinden mit einer sehr guten Anbindung in die Stadt (Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel) weitere Preissteigerungen erfahren.

Autor: Peter Mayr, Geschäftsführer Raiffeisen Immobilien Salzburg eGen

4. Salzburg Stadt: Begehrte Wohnlagen im Süden

Die Stadt Salzburg gliedert sich in 24 Stadtteile, die sich hinsichtlich ihrer Demografie, Größe, Bebauung, ökonomischer Nutzung sowie letztendlich ihrer Attraktivität als Wohngegend deutlich unterscheiden. Abseits von Getreidegasse & Co. bietet sich somit ein durchaus heterogenes Stadtbild.

Der Stadtteil **Taxham**, der das größte Einkaufszentrum Westösterreichs beheimatet, zeichnet sich durch eine Mischung aus gewerblicher Fläche und Wohnsiedlungen aus, hat jedoch in den vergangenen Jahren an Einwohnern eingebüßt. Denn während Taxham 2007 noch etwa 6.000 Bewohner zählte, verringerte sich die Einwohnerzahl bis zuletzt um 1.000 (-17 %). Taxham gehörte somit in den vergangenen Jahren nicht zu den beliebtesten Stadtteilen. Die Stadtteile **Lehen** und **Liefering** sind die bevölkerungsreichsten Salzburgs, unterscheiden sich aber stark im Hinblick auf die Bevölkerungsdichte. So umfasst das dichtbesiedelte **Lehen** nur rund 2 % der Stadtfläche, obwohl dort mehr als 10 % der Einwohner leben. Trotz der guten Verkehrsanbindung und der Nähe zur Altstadt gehört Lehen dabei zu den preiswertesten Teilen der Stadt. Charakteristisch ist ein relativ hoher Anteil eher kleinerer Wohnungen (unter 45 m²). **Liefering** ist mit 11 % der Gesamtfläche flächenmäßig die Nr. 2 in der Landeshauptstadt. Ebenso wie Lehen ist der Stadtteil an die Ignaz-Harrer-Straße – eine Hauptverkehrsader der Stadt – angebunden. Auch die A1 verläuft durch diesen Stadtteil, was zur guten Verkehrsanbindungen maßgeblich beiträgt. Allerdings kann Liefering diesen Vorteil aufgrund häufiger Staus nur teilweise ausspielen, die Verkehrsproblematik schränkt zudem die Attraktivität dieses Stadtteils etwas ein.

Nach der Altstadt gehören das **Nonntal und Riedenburg** zu den hochpreisigsten innerstädtischen Stadtteilen. Das Nonntal zählt aktuell rund 6.300 Einwohner, den Großteil davon im äußeren Nonntal. Das durch eine Vielzahl historischer Gebäude geprägte Innere Nonntal ist Teil des Altstadtsschutzgebiets und zählt damit ebenfalls zum Weltkulturerbe. Das Äußere Nonntal unterliegt hingegen nicht den damit einhergehenden Restriktionen, was die seit 2000 praktizierte Nachverdichtung ermöglicht. Der Stadtteil ist besonders von zahlreichen Grünflächen und vielen Schulen geprägt. In **Riedenburg** leben derzeit etwa 6.700 Einwohner, der vorstädtische Charakter und die vielen Restaurants bedingen ein angenehmes Flair am Rande der Innenstadt. Auch der Bezirk **Morzg** ist im „Hochpreissegment“ der Stadt anzusiedeln, der reichlich vorhandene Grünraum und die familienfreundliche Atmosphäre wirken hier sicherlich nachfrage- und damit preistreibend. Mit ungefähr 2.000 Einwohnern gehört Morzg zu den kleineren Stadtteilen Salzburgs, aber auch zu den „jüngeren“ (17,5 % der Bevölkerung des Bezirks sind jünger als 18 Jahre). **Aigen und Parsch** sind ebenfalls Stadtteile mit vielen Grünflächen, was ein Grund ist für den hohen Familienanteil ist. Entlang der Salzach gibt es genügend Platz, die Natur zu genießen und beide Stadtteile, jedoch insbesondere Parsch, sind verkehrstechnisch gut an die Innenstadt angebunden. In Parsch und Aigen wohnen zusammen rund 20.000 Einwohner, wovon rund 3.000 (15 %) jünger als 18 Jahre sind. Alles in allem gehören diese beiden Stadtteile zu den höherpreisigen Stadtteilen im Süden.

Das **Leopoldskroner Moos** zählt sowohl aufgrund seiner Fläche als auch seiner Einwohnerzahl zu den größeren Stadtteilen. Charakteristisch sind ein überdurchschnittlicher Anteil an Gewerbeflächen, große Grünflächen sowie eine relativ gute Anbindung an das Zentrum. Jedoch liegen große Teile in der Einflugschneise des Flughafens. Trotz dieses „Wehrmutstropfens“ weisen die Boden-

preise im Leopoldskroner Moos ein überdurchschnittliches Niveau auf. In **Salzburg Süd** findet man die drei eng verbundenen Siedlungskerne Josefiaw, Herrnau und die Alpensiedlung. Die gewerbliche Aktivität ist relativ hoch, nicht zuletzt aufgrund des Einkaufszentrums in der Alpenstraße sowie anderer größerer Einkaufsmöglichkeiten. Die gute Anbindung an das Zentrum und die Grünflächen machen das Gebiet relativ attraktiv, was sich auch in den Preisen widerspiegelt. Der stark von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Stadtteil **Gneis** ist der erschwinglichste der südlichen Stadtteile. Auch in diesem Stadtteil sticht der Hohe Grünanteil ins Auge, so bieten der Kommunalfriedhof (der größte Friedhof der Stadt), der Almkanal und einige Parks den 3.000 Einwohnern Erholung. Dagegen lässt die Anbindung an die Stadt zu wünschen übrig.

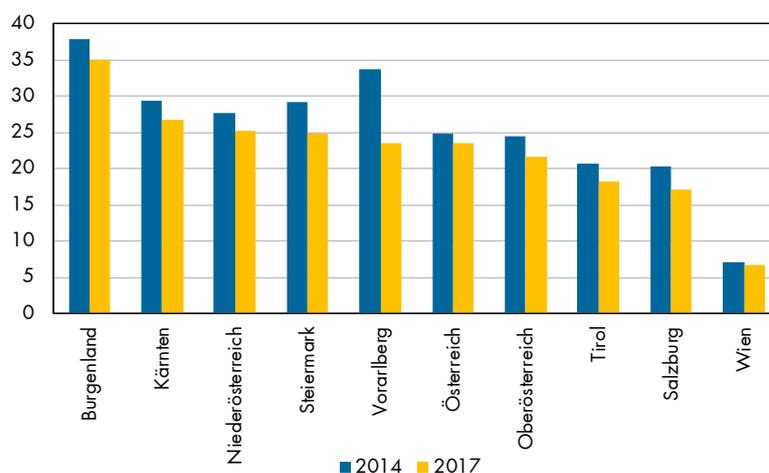
Der Stadtteil **Maxglan**, der die Stiegl Brauerei und den Flughafen samt „Hangar-7“ beheimatet, ist eine der „aufstrebenden“ Gegenden der Stadt. Die hohe Beliebtheit bei jungen Menschen und die Nähe zum Zentrum zeichnen diesen Stadtteil aus. Sowohl gastronomisch als auch gewerblich ist der Stadtteil, westlich der Innenstadt gelegen, als umtriebig anzusehen. Diese Mischung treibt freilich auch das Preisniveau. Nördlich der Innenstadt findet man den Stadtteil **Elisabeth-Vorstadt**. Die Bahnhofsgegend weist neben einer exzellenten Verkehrsanbindung ein sehr heterogenes Straßenbild auf. Dieses ist einerseits von Hotels, größeren Siedlungen und anderen größeren Bauten und andererseits von luxuriöseren Wohnhäusern aus der Jahrhundertwende geprägt.

Auch **Schallmoos**, nördlich vom Kapuzinerberg ist ein heterogener Stadtteil mit teilweise innerstädtischem und teilweise vorstädtischem Charakter. Aufgrund eines größeren Gewerbegebiets sowie des regen Durchzugsverkehrs in Richtung Innenstadt ist Schallmoos als Wohngegend weniger attraktiv. Nichtsdestotrotz wurden in den vergangenen Jahren partielle Nachverdichtungen durchgeführt, da die zentrale Lage trotz der genannten Einschränkungen Preise im oberen Segment bedingt. Das **Andrä-Viertel (Neustadt)**, das Gebiet rund um die Andräkirche am rechten Salzachufer, besitzt neben „trendigen“ Cafés und dem größten Wochenmarkt Österreichs auch eine optimale Innenstadtlage. Der durchschnittliche Bewohner dieses Stadtteils ist jung (Anteil 19-29 Jahre: 27 %) und nicht selten aus einem EU-Land zugezogen (Anteil EU-Ausländer: 25 %), was der Neustadt ein junges und internationales Flair verleiht. **Gnigl** ist eine der „soliden Wohngegenden“ im Osten der Stadt. Dieser Stadtteil besitzt vielleicht nicht den Charme der innerstädtischen Stadtteile, weiß aber mit der guten öffentlichen Verkehrsanbindung sowie der kurzen Wegzeit zum Salzburger Seengebiet zu punkten. Die gute Mischung aus Wohngegend und gewerblicher Aktivität (es befindet sich ein großes Gewerbegebiet in Gnigl-Nord) stützt das Preisniveau.

5. Im Fokus: Baulandreserven als Mittel gegen Wohnungsknappheit?

Das Bundesland Salzburg verfügt verglichen mit anderen Bundesländern nur über geringe Baulandreserven. Zwar ist der „Engpass“ nicht derart ausgeprägt wie in Wien. Allerdings ist das Land Salzburg im Gegensatz zur Bundeshauptstadt auch kein ausschließlich urbaner Raum. Die Baulandreserven im Land Salzburg sind dabei wie im österreichweiten Trend rückläufig, mittlerweile gelten nur mehr 15 % des gesamten Baulandes als unbebaut. Die **relative Knappheit des „Faktors Boden“** schlägt sich auch in der Preisentwicklung nieder. So liegt der durchschnittliche Angebotspreis für Baugrund in Salzburg mit zuletzt EUR 387/m² nach Wien (EUR 1.137/m²) und Tirol (EUR 536/m²) an dritter Stelle.

Baulandreserven*: Nur in Wien ist der Platz knapper



* in % der gesamten bebaubaren Fläche
Quelle: ÖROK, RBI/Raiffeisen RESEARCH

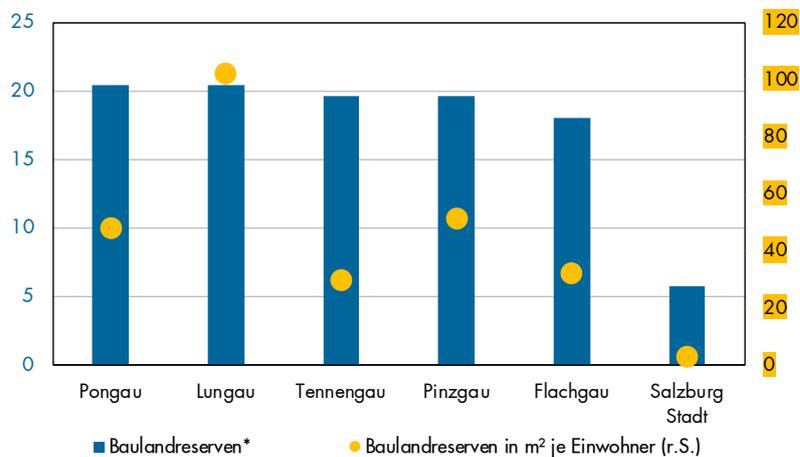
Auch zwischen den Bezirken des Salzburger Lands gibt es hinsichtlich der verfügbaren Baulandreserven große Unterschiede, was nicht zuletzt den topographischen Gegebenheiten geschuldet ist. So beläuft sich das noch **unverbaute Bauland der Stadt Salzburg** auf etwa 5 % der insgesamt bebaubaren Fläche und ist damit **ähnlich „kostbar“ wie in der Bundeshauptstadt**. Dies ist natürlich teilweise der Grünlanddeklaration von 1985 geschuldet, die viele der grüneren Bereiche der Stadt von einer möglichen Widmung als Bauland ausschließt. Diese Knappheit spiegelt sich naturgemäß im Preisniveau wider, das mit EUR 1.183/m² (Angebotspreis) sogar über dem Wiener Durchschnitt liegt. Auch das in großen Teilen der Stadt und in der gesamten Innenstadt kaum bis gar nicht vorhandene Potenzial für Nachverdichtungen wirkt sich preiserhöhend auf die noch verfügbaren Freiflächen aus. Selbiges gilt zudem auch für die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz der Altstadt. Blickt man auf das gesamte Bundesland, fällt das ebenso deutliche wie erwartbare Stadt-Land Gefälle auf. So sind in eher ländlich geprägten Bezirken etwa 20 % der bebaubaren Fläche unbebaut. Allerdings sind die Baulandreserven oftmals in nicht sonderlich attraktiven Gegenden zu finden, während in begehrten Lagen mitunter kaum mehr nutzbare Freiflächen vorhanden sind. Abriss und Neubau statt Erhaltung und Renovierung ist in attraktiven Gegenden daher oftmals die Devise.

In Relation zur Einwohnerzahl weist insbesondere der Lungau erhebliche Baulandreserven auf. Rechnerisch stehen dort jedem Einwohner 102 Quadratmeter für die Bebauung zur Verfügung und damit doppelt so viel wie im zweitplatzierten

Dieses Dokument wurde zur exklusiven Verwendung für Raiffeisen Bankengruppe (Sbg.) zur Verfügung gestellt.

ten Pinzgau. Das großzügige Platzangebot für bauliche Zwecke im Lungau ist dabei der dezentralen Lage, dem verglichen mit den anderen Bezirken noch unzureichend ausgeschöpften touristischen Potenzial sowie insbesondere dem Bevölkerungsrückgang (der sich gemäß Prognosen fortsetzen wird) geschuldet.

Baulandreserven*: Viel und wenig Platz im Bundesland Salzburg

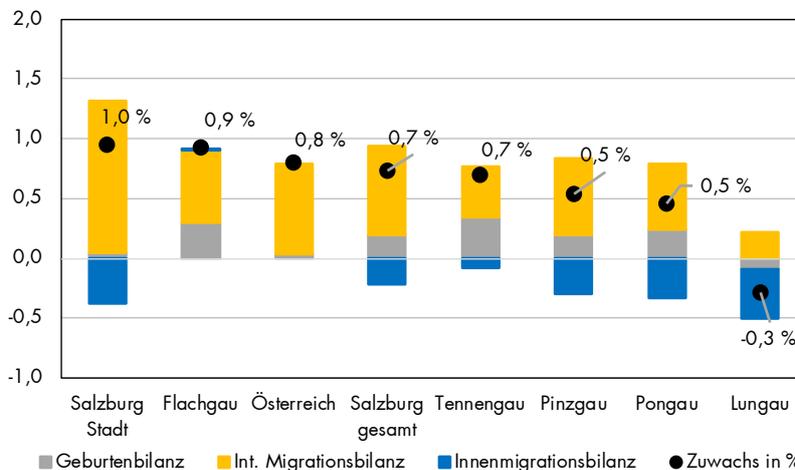


* in % der gesamten bebaubaren Fläche
 Quelle: ÖROK, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Dieses Dokument wurde zur exklusiven Verwendung für Raiffeisen Bankengruppe (Sbg.) zur Verfügung gestellt.

6. Bevölkerungsentwicklung: „Unauffälliges“ Land Salzburg verdeckt große regionale Unterschiede

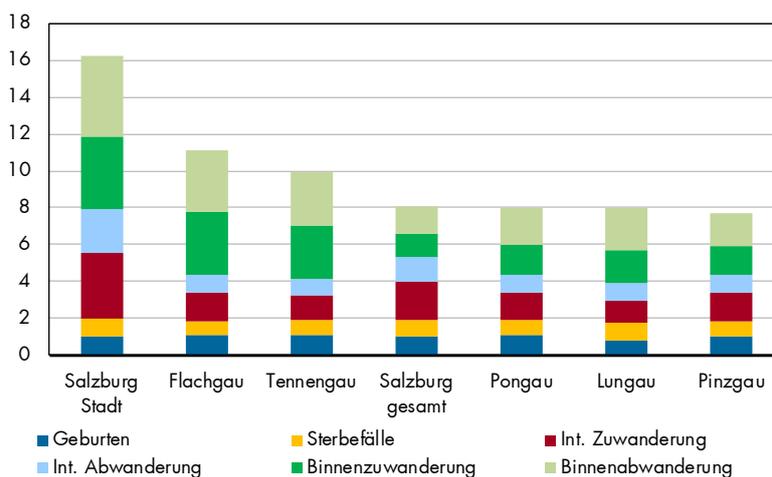
Bevölkerungswachstum*: Die Stadt wächst, der Lungau schrumpft



* Durchschnitt 2013-2018 in % p.a., Beiträge der einzelnen Komponenten in Prozentpunkten
Quelle: Statistik Austria, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Die demografische Entwicklung im Bundesland Salzburg bewegte sich in den letzten Jahren im Rahmen des österreichweiten Trends. Innerhalb des Bundeslandes waren jedoch merkbare regionale Unterschiede zu erkennen (die gleichwohl nicht größer sind als in anderen Bundesländern), die auf einen einfachen Nenner gebracht werden können: Die Landeshauptstadt (2013-2018: Ø +1,0 % p.a.) und alles in deren Pendeldistanz (Flachgau: Ø +0,9 % p.a., Tennengau: Ø +0,7 % p.a.) wuchsen schneller als die übrigen Regionen, auch die Bevölkerungsfuktuation („population turnover“) war größer.

Bevölkerungsfuktuation*: 2013-2018



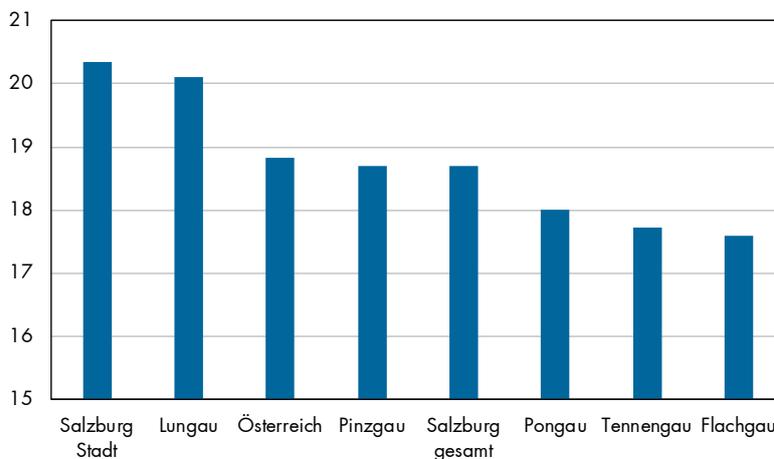
* Die Bevölkerungsfuktuation („population turnover“) misst alle demografischen Veränderungen, indem die „Gewinne“ (Geburten und Einwanderung) und die „Verluste“ (Sterbefälle und Auswanderung) innerhalb eines Gebiets addiert werden; in % der Gesamtbevölkerung
Quelle: Statistik Austria, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Demgegenüber setzte sich der Bevölkerungsrückgang im Lungau in den letzten Jahren fort (Ø -0,3 % p.a.). So befinden sich unter den zehn Marktgemeinden mit den größten Bevölkerungsrückgängen sieben im südöstlichsten Bezirk Salzburgs. Ursächlich für das „Schrumpfen“ des Lungaus waren in den letzten Jahren neben der Überalterung der Gesellschaft (negative Geburtenbilanz) und der unterdurch-

Dieses Dokument wurde zur exklusiven Verwendung für Raiffeisen Bankengruppe (Sbg.) zur Verfügung gestellt.

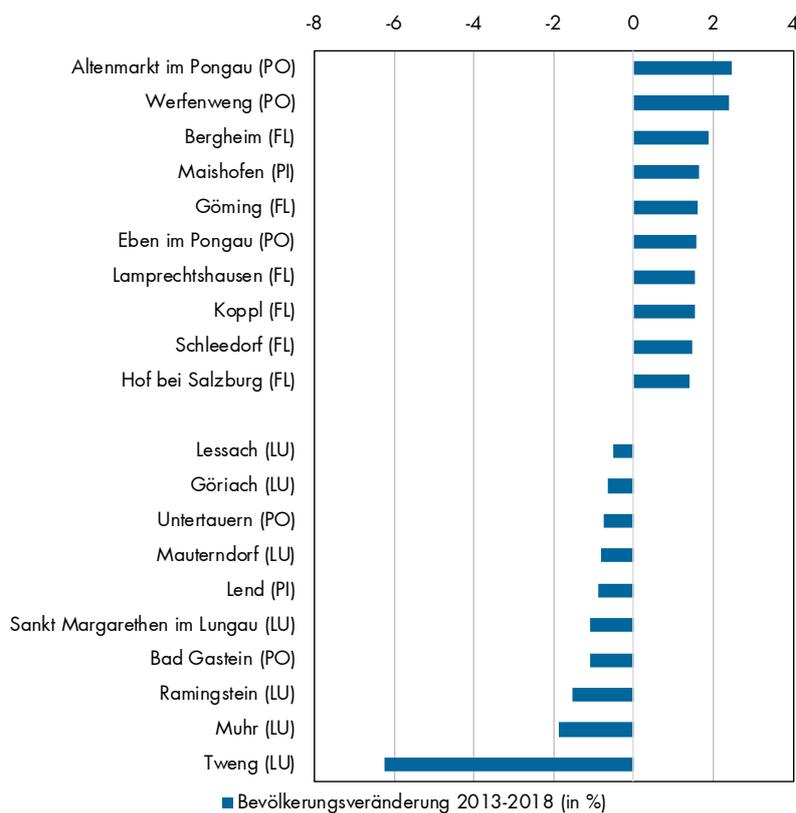
schnittlichen Zuwanderung aus dem Ausland insbesondere die Netto-Abwanderung über die Bezirksgrenzen ins restliche Bundesgebiet.

Alte Stadt, junger Flachgau*



* Anteil (in %) der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung
Quelle: Statistik Austria, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Bevölkerungswachstum Gemeinden: Spitzenreiter & Schlusslichter



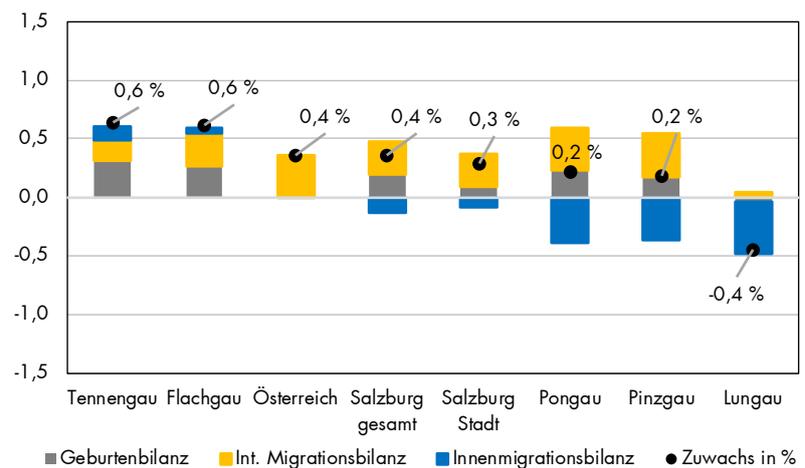
Quelle: Statistik Austria, RBI/Raiffeisen Research

Bevölkerungsprognose: Wachstum schwächt sich ab, regionales Gefälle bleibt bestehen. Die Bevölkerung des gesamten Bundeslandes wird gemäß Prognosen (Statistik Austria) bis 2025 im Durchschnitt um knapp 0,4 % p.a. wachsen. Im Einklang mit dem allgemeinen Bundestrend ist folglich auch für das Land Salzburg nach Jahren des dynamischen Einwohnerzuwachses von einer merklichen Verlangsamung auszugehen. Die bereits in der Vergangenheit vorherrschenden Unterschiede im Hinblick auf die Bevölkerungsdynamik zwischen den einzelnen Bezirken bleiben jedoch gemäß Bevölkerungsprognose der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) auch in Zukunft bestehen. So dürfte der Flach-

Dieses Dokument wurde zur exklusiven Verwendung für Raiffeisen Bankengruppe (Sbg.) zur Verfügung gestellt.

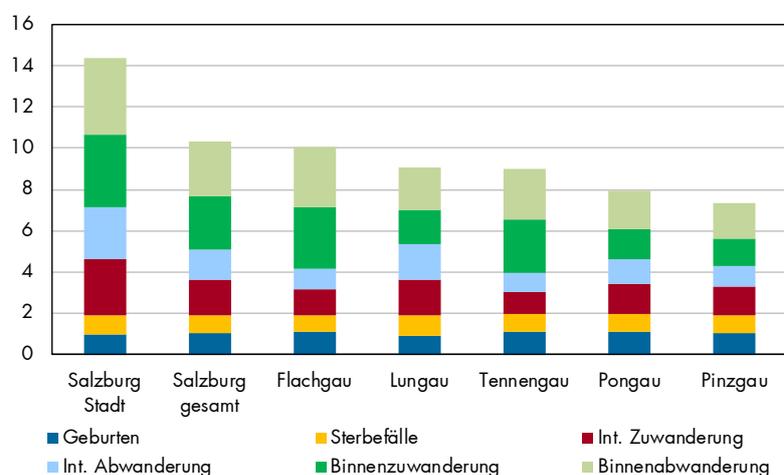
gau trotz moderaterem Zuwachs als in den Vorjahren weiterhin seine Einwohnerzahl stärker ausweiten können (Ø +0,6 % p.a.) als das gesamte Bundesland Salzburg. Der **Flachgau** wird gemäß Prognosen (ÖROK) dabei neben einer positiven Geburtenbilanz auch vom Zuzug aus dem Rest Österreichs (inkl. übrige Bezirke Salzburgs) profitieren, worin sich nicht zuletzt die Attraktivität für Familien aufgrund der vergleichsweise geringen Pendeldistanz nach Salzburg Stadt sowie die solide ökonomische Basis im Flachgau selbst widerspiegeln. Ebenso wird sich laut Prognosen am **chronischen Bevölkerungsschwund des Lungaus** zumindest auf mittlere Sicht (bis 2025) nichts ändern (Ø -0,4 % p.a.). Die Abwanderung bleibt weiterhin eklatant, die Geburtenbilanz ist aufgrund des hohen Durchschnittsalters auch in Zukunft nur in etwa ausgeglichen. Mit ihrer „**Underperformance**“ beweisen **Pinz- und Pongau** (jeweils Ø +0,2 % p.a.) ebenfalls Kontinuität. Bemerkenswert ist hingegen der Wechsel an der Spitze. Denn während in den Vorjahren Salzburg Stadt das **dynamischste Bevölkerungswachstum** verzeichnete, dürfte sich nun der **Tennengau** (Ø +0,6 % p.a.) diese Auszeichnung sichern (wobei Salzburg Stadt auch in Zukunft die größte Bevölkerungsfuktuation erfahren dürfte). Im Gegensatz zu den Vorjahren ist nun mit einem nennenswerten Zuzug aus den übrigen Bezirken Österreichs (inkl. Salzburg) zu rechnen, der Geburtensaldo wird weiterhin klar positiv erwartet. Wie auch im Flachgau spielen die gute Anbindung an die Landeshauptstadt sowie die Beschäftigungsmöglichkeiten innerhalb des Bezirks eine maßgebliche Rolle.

Bevölkerungswachstum*: Prognose 2019-2025



* Durchschnitt % p.a., Beiträge der einzelnen Komponenten in Prozentpunkten
Quelle: ÖROK, Statistik Austria, RBI/Raiffeisen RESEARCH

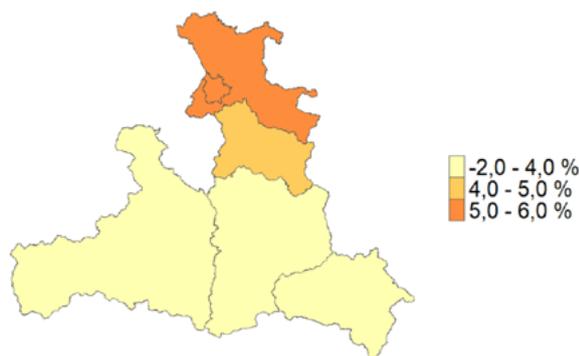
Bevölkerungsfuktuation*: Prognose 2019-2025



* Die Bevölkerungsfuktuation („population turnover“) misst alle demografischen Veränderungen, indem die „Gewinne“ (Geburten und Einwanderung) und die „Verluste“ (Sterbefälle und Auswanderung) innerhalb eines Gebiets addiert werden, in % der Gesamtbevölkerung
Quelle: ÖROK, Statistik Austria, RBI/Raiffeisen RESEARCH

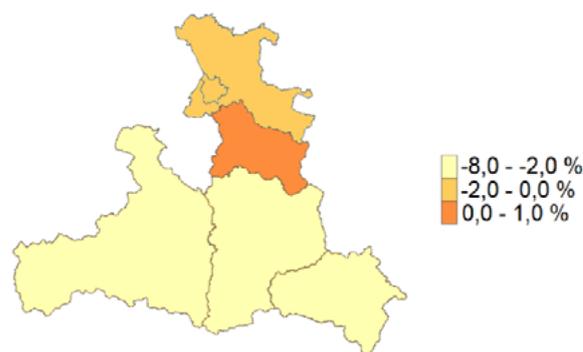
Im Fokus: Flachgau. Der nördlichste Bezirk Salzburgs ist einer der am schnellsten wachsenden Bezirke im Bundesland, innerhalb des Flachgaus wiederum lassen sich einige interessante Entwicklungen identifizieren. Dazu zählt das Gebiet um den **Wallersee**, wo die geplante Übersiedelung der Bezirkshauptmannschaft Salzburg-Umgebung nach Seekirchen der Region einen gewissen Auftrieb verliehen hat. Der Aufwertung Seekirchens am Wallersee zur Bezirkshauptstadt des Flachgaus liegen entsprechende politische Willensbekundungen zugrunde. Die rege Bautätigkeit kann als Begleiterscheinung dieses politischen Prozesses angesehen werden. So wird die Schaffung zusätzlichen Wohnraums weiter forciert. Der Bau von bis zu 600 neuen Wohnungen verdeutlicht den Entwicklungsprozess, der sich in der Gemeinde und darüber hinaus in der Region um den Wallersee vollzieht. Die wohnbaulichen Maßnahmen werden durch die Forcierung der Westbahnstrecke Köstendorf-Salzburg ergänzt. Diese Hochleistungsbahnstrecke wird die Infrastruktur der Region weiter verbessern und damit die Attraktivität für private Haushalte und Gewerbe zusätzlich erhöhen. Auch im Raum Oberndorf im Norden des Flachgaus ist in naher Zukunft mit rund 2.000 geplanten Einheiten und den damit einhergehenden Infrastrukturinvestitionen eine rege Bautätigkeit absehbar. Diese Einheiten werden nach dem Schlüssel ein Drittel Miete, ein Drittel Kauf und ein Drittel geförderte Einheiten auf den Markt gebracht. Die baulichen Maßnahmen spiegeln dabei auch die demografische Entwicklung wider.

Bevölkerung*: 2013 bis 2018



* %-Veränderung 2013-2018
Quelle: ÖROK, Statistik Austria, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Bevölkerung*: 2019 bis 2025 (Prognose)



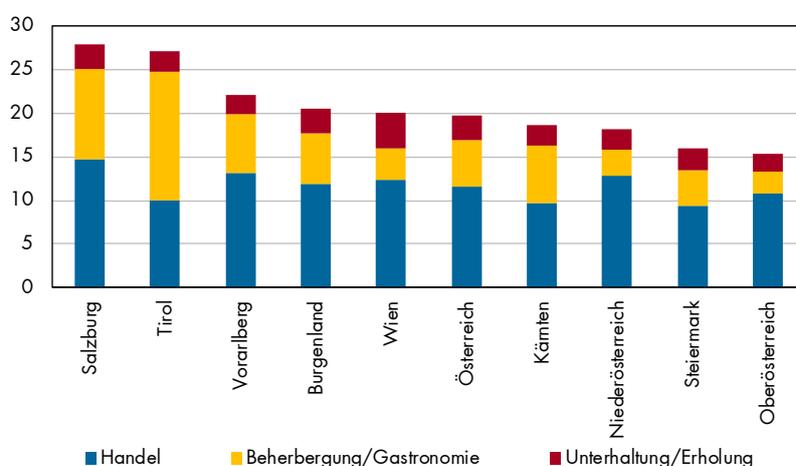
* %-Veränderung 2019-2025
Quelle: ÖROK, Statistik Austria, RBI/Raiffeisen RESEARCH

So befinden sich einige der Gemeinden mit dem größten Bevölkerungswachstum der letzten Jahre (siehe Grafik oben) in dieser Region (z.B. Göming, Lamprechtshausen). Die starke wirtschaftliche und industrielle Entwicklung hat bereits einige Projekte im Wohnimmobilienbereich nach sich gezogen, wobei es an Kapazitäten und Bedarf für weitere Projekte (noch) nicht zu mangeln scheint. Das Bevölkerungswachstum dieser beiden Regionen sollte somit die ohnehin schon überdurchschnittliche Zuwachsrate des gesamten Flachgaus übertreffen.

7. Konjunktur Salzburg: Hoher Dienstleistungsanteil aktuell mehr Fluch als Segen

Das Bundesland **Salzburg ist ein Dienstleistungsland**. Denn mit einem Anteil sämtlicher Dienstleistungen an der Bruttowertschöpfung von 74 % weist Salzburg nach Wien (85 %) den höchsten Wert in Österreich auf. Damit hatte das Bundesland im Vorjahr einen klaren „Wettbewerbsvorteil“ gegenüber stärker industriell geprägten Bundesländern (OÖ, Vbg.). Denn eine dienstleistungslastigere Wirtschaftsstruktur stellte im Umfeld einer „Industrierezession“ bei gleichzeitiger Resilienz der binnenwirtschaftlich orientierten Sektoren und einem abermaligen Rekordjahr im Tourismus (neuer Höchststand bei Nächtigungen in Salzburg und Gesamtösterreich) ein stabilisierendes Gegengewicht dar.

Konsumnahe Dienstleistungen aktuell Schwachstelle*

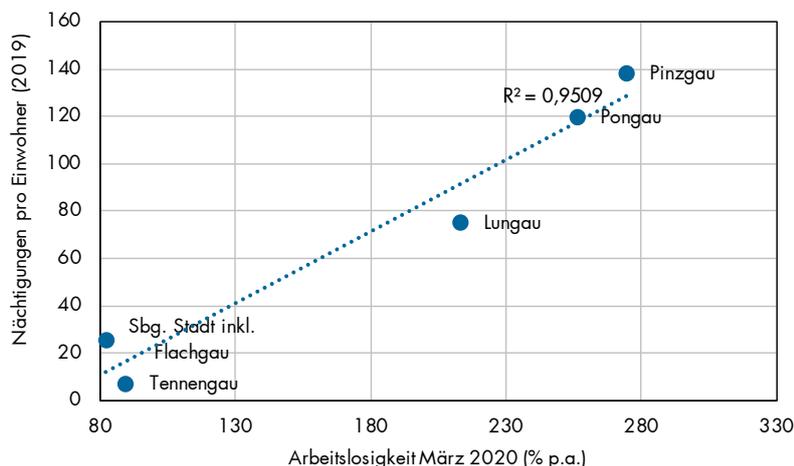


* Anteil (%; 2018) an gesamter nom. Bruttowertschöpfung
Quelle: Statistik Austria, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Aktuell ist aus diesem Vorteil jedoch ein handfester Nachteil geworden. Denn anders als in Rezessionsphasen üblich stellen konsumnahe Dienstleistungen (und der private Konsum insgesamt) in der maßgeblich durch den „Lockdown“ (und in geringerem Maße durch vorsorgliche Konsumzurückhaltung) verursachten Corona-Rezession keinen Stabilitätsfaktor, sondern vielmehr das „Epizentrum“ der Rezession dar. Die **tiefe Rezession im laufenden Jahr 2020** (genauer gesagt im ersten Halbjahr) **dürfte daher im Bundesland Salzburg stärker ausgefallen sein als in Österreich insgesamt**. Denn die besonders vom Konjunkturereinbruch betroffenen Dienstleistungssektoren (Gastronomie/Hotellerie, Unterhaltung, Handel) stehen für 28 % der Salzburger Wirtschaft (Bruttowertschöpfung) und damit für so viel wie in keinem anderen Bundesland. Der komplette Wegfall des Tourismusbetriebs zwischen Mitte März und Ende Mai hat Salzburg somit schwerer getroffen als andere Bundesländer. So dürfte Salzburg (-1,4 Prozentpunkte) nach Tirol (-2,1 Prozentpunkte) den größten direkten Wertschöpfungsverlust aus der Schließung der Hotels und Restaurants zwischen Mitte März und Ende Mai (bzw. Mitte Mai für Gastronomie) erleiden. Zwar entfällt auf diesen Zeitraum in Salzburg mit knapp 14 Prozent ein geringerer Anteil der Nächtigungen eines Gesamtjahres als beispielsweise in Wien (21 Prozent), das traditionell im Frühjahr bereits einen regen Städtetourismus verzeichnet. Aufgrund der höheren Bedeutung des Tourismus für die Regionalwirtschaft ist der ökonomische Schaden des „touristischen Stillstandes“ in Salzburg dennoch merklich größer als in Wien (direkter Wertschöpfungsverlust: 0,8 Prozentpunkte).

Auf Bezirksebene sind der Pinzgau und Pongau am stärksten betroffen, kamen dort im Gesamtjahr 2019 doch auf jeden Einwohner 138 bzw. 120 Nächtigungen und damit deutlich mehr als in den stärker von anderen Dienstleistungen und/oder der Industrie geprägten Bezirken Flachgau (37), Salzburg Stadt (21) und Tennengau (7). Dies zeigt sich auch beim Blick auf die Arbeitsmarktlage. Je stärker die Bedeutung des Tourismus im jeweiligen Bezirk, desto markanter fiel im März aufgrund des vorzeitigen Endes der Wintersaison der Anstieg der Arbeitslosigkeit im Vorjahresvergleich aus.

Arbeitsmarkt: Vorzeitiges Saisonende deutlich sichtbar

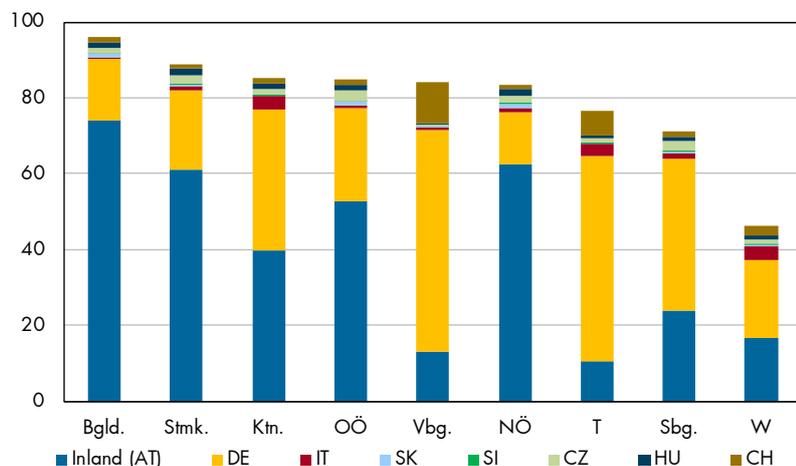


Quelle: Statistik Austria, AMS, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Vor dem Hintergrund der in den letzten Monaten erlittenen Umsatzeinbußen gilt es nun nicht nur aber insbesondere in Salzburg, Schadensbegrenzung zu betreiben. Die Hoffnungen ruhen zunächst auf der Sommersaison. Im aktuellen Umfeld ist es dabei vorstellbar, dass die österreichischen Tourismusregionen zu einem gewissen Grade von einer gesteigerten Präferenz für Urlaubsdestinationen, die individuell mit dem Kfz statt mit dem Flugzeug angesteuert werden können, profitieren. Geringere Umsatzeinbußen als bei Zielen, die vornehmlich über den Luftweg erreicht werden (dies gilt insbesondere für

Ziele außerhalb der EU), sind daher durchaus realistisch. In einem von einer weiterhin erhöhten Unsicherheit geprägten Umfeld, in dem die Reise mit dem Auto in die Alpen dem Flug in die (weite) Ferne vorgezogen wird, haben jene Bundesländer eine bessere Ausgangsposition, in denen Urlauber aus dem In- oder angrenzenden Ausland ohnehin schon für einen hohen Anteil der Nächtigungen stehen. Das Burgenland ist hier klar im Vorteil, entfielen doch im Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019 74 Prozent der Nächtigungen in der Sommersaison auf Inländer. Zusammen mit den Touristen aus den angrenzenden Ländern kommen fast die gesamten (96 Prozent) Nächtigungen zwischen Mai und Oktober „aus der Nachbarschaft“. Dagegen entfallen im Bundesland Salzburg nur durchschnittlich 24 Prozent der Übernachtungen auf Inländer, zusammen mit den Übernachtungen von Touristen aus den Nachbarländern stammen lediglich 71 Prozent der gesamten Nächtigungen in der Sommersaison aus der näheren Umgebung – nur Wien (46 Prozent) weist einen niedrigeren Wert auf. Damit sind die Ausgangsbedingungen für eine „Aufholjagd“ im Sommer im Bundesland Salzburg etwas ungünstiger als in den anderen, stark vom Tourismus abhängigen Bundesländern.

„Urlaub beim Nachbarn“: Salzburg etwas im Hintertreffen*

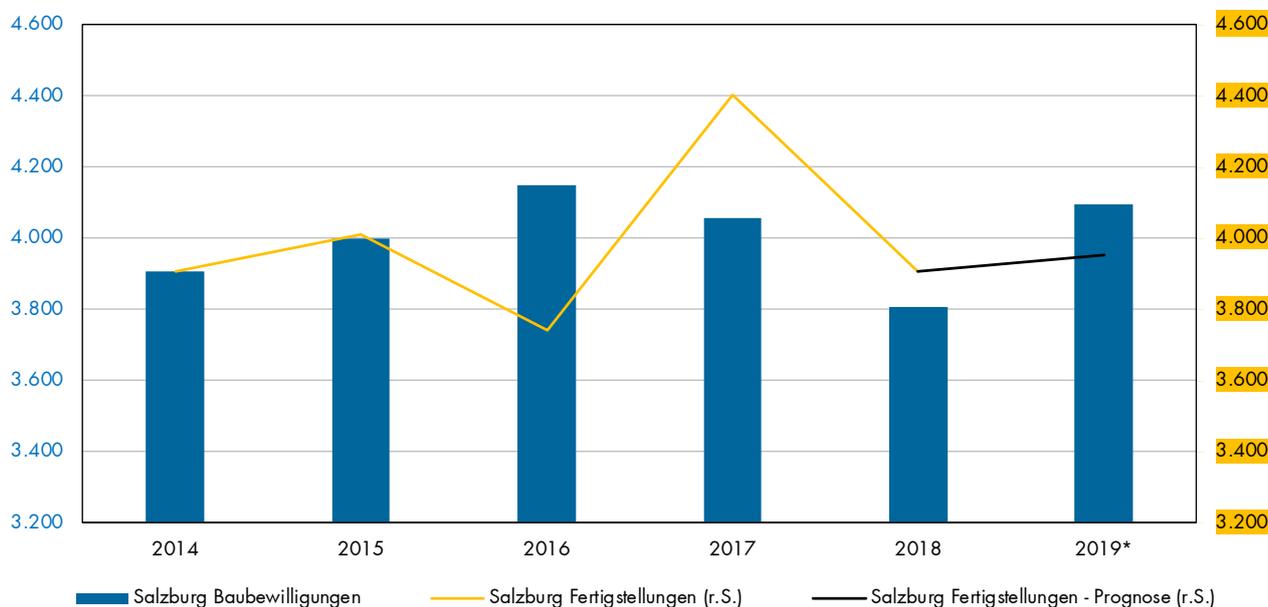


* Anteil (% Durchschnitt Sommerhalbjahr 2017-2019) der Nächtigungen von Touristen aus dem Inland sowie von an Österreich angrenzenden Staaten in % der gesamten Nächtigungen im jeweiligen Bundesland
Quelle: Statistik Austria, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Dieses Dokument wurde zur exklusiven Verwendung für Raiffeisen Bankengruppe (Sbg.) zur Verfügung gestellt.

8. Bautätigkeit: Fertigstellungen haben Höhepunkt überschritten

Baubewilligungen vs. Fertigstellungen

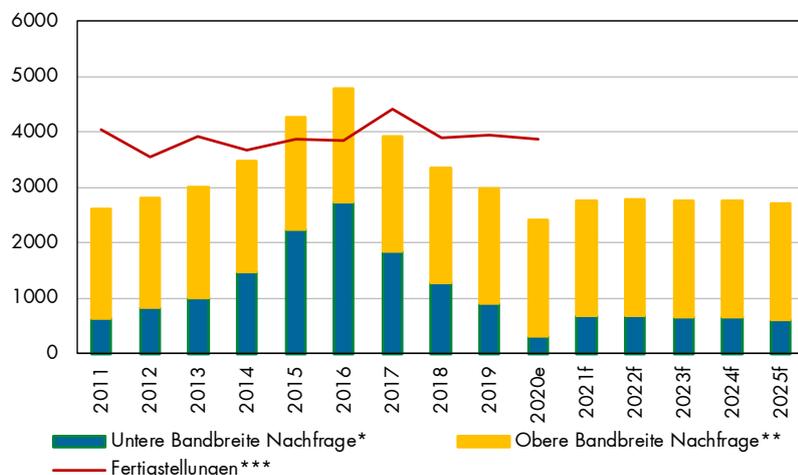


* Fertigstellungen: eigene Schätzung
Quelle: Statistik Austria, OeNB, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Der Wohnimmobilienmarkt im Land Salzburg sieht sich trotz einer in den vergangenen Jahren regen Bautätigkeit weiterhin einem Nachfrageüberhang ausgesetzt. Zwar ist gemäß Prognosen in allen Bezirken außer dem Lungau zumindest bis 2025 mit einem niedrigeren Bevölkerungswachstum zu rechnen, was die demografisch bedingte Nachfrage etwas dämpfen sollte. Dem dürfte jedoch auch eine geringere Angebotsausweitung gegenüberstehen. So sind die Fertigstellungen seit dem Hoch im Jahr 2017 tendenziell zurückgegangen. Zwar deuten die Baubewilligungen auf einen leichten Anstieg der fertiggestellten Einheiten hin. Allerdings dürfte dies nicht ausreichend sein, um neben der (etwas nachlassenden)

demografischen Nachfrage auch die Nachfrage nach Nebenwohnsitzen (oftmals aus dem Ausland) abzufangen. Gleichwohl stellt die Nachfrage nach Nebenwohnsitzen eine „Unbekannte“ in der Gleichung dar, da noch nicht abgeschätzt werden kann, ob und in welcher Weise diese im aktuellen Umfeld eine Änderung erfährt. Alles in allem dürfte der Nachfrageüberhang im Land Salzburg – insbesondere in der Stadt Salzburg und den touristisch geprägten Gebieten – trotz rückläufiger demografischer Nachfrage auch in den kommenden Jahren nur moderat abgebaut werden.

Gleichgewichtsschätzung Wohnungsmarkt Salzburg



* Untere Bandbreite basierend auf demografischem Grundbedarf ** Obere Bandbreite basierend auf demografischem Grundbedarf und Erneuerung Bestand
*** Fertigstellungen 2019-2020: eigene Schätzung
Quelle: Statistik Austria, OeNB, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Dieses Dokument wurde zur exklusiven Verwendung für Raiffeisen Bankengruppe (Sbg.) zur Verfügung gestellt.

9. Gebäudebestand: Spiegelbild demografischer und ökonomischer Trends

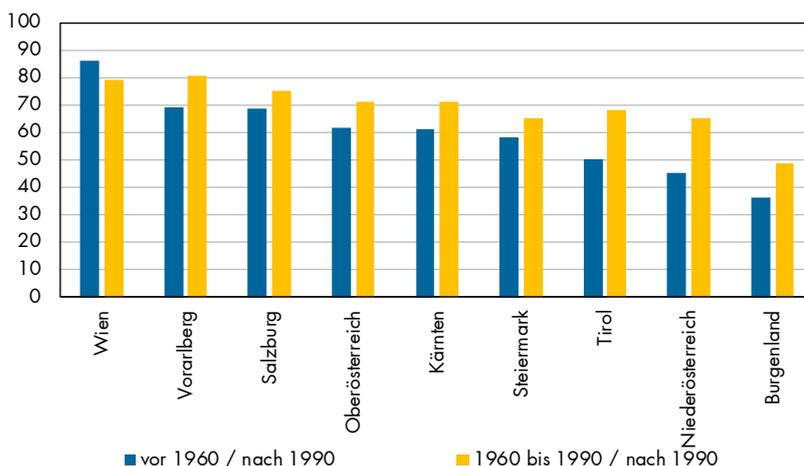
Wohnung ist nicht gleich Wohnung, Haus nicht gleich Haus. So sind auch im Salzburger Land je Bauperiode des Objekts durchaus beachtliche Preisunterschiede zu beobachten. Denn der im Zeitraum 2015 bis 2019 durchschnittlich realisierte Quadratmeterpreis (Transaktionspreis) einer zwischen 1960 und 1990 errichteten Wohnung (gesamtes Bundesland) von mehr als EUR 2.900 lag gut 30 Prozent unter dem, was für eine „junge“ Wohnung (Baujahr ab 1990) pro Quadratmeter auf den Tisch gelegt werden musste. Der Abriss von Bestandswohnungen mittleren Alters zu Gunsten des Neubaus ist vor dem Hintergrund dieses Preisgefälles rein unter ökonomischen Gesichtspunkten nachvollziehbar. Demgegenüber hat „hohes Alter“ wiederum seinen Preis, so erzielten vor 1960 errichtete Wohnungen zwischen 2015 und 2019 einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von etwa EUR 3.400, was einem Aufschlag von knapp 20 % gegenüber den Wohnungen „mittleren Alters“ entspricht. Neben der als höherwertig eingeschätzten Bausubstanz spielt hier auch der Umstand eine Rolle, dass Altbau (vor 1960) häufiger in der teureren Landeshauptstadt zu finden ist (siehe Grafik nächste Seite), die wiederum einen höheren Wohnungsanteil aufweist. Alles in allem muss jedoch erwähnt werden, dass die **Preisunterschiede zwischen den einzelnen Bauperioden geringer sind als in den meisten übrigen Bundesländern** (siehe Grafik unten).

Preise (EUR/m²) nach Bauperiode (Ø 2015-2019, Transaktionspreise)

Typ	Durchschnitt	Vor 1960	1960-1990	Nach 1990
Wohnungen	3.638	3.434	2.907	4.317
Häuser	3.144	2.749	3.012	4.009

Quelle: Statistik Austria, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Preisunterschiede Wohnungen nach Bauperioden*

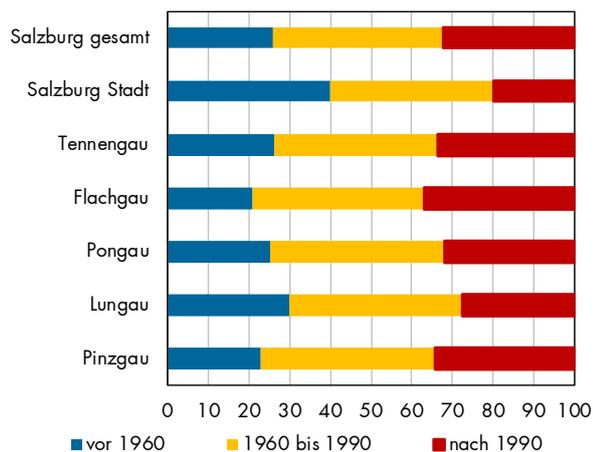


* Relation Preisniveau der einzelnen Bauperioden (in %)
Quelle: Statistik Austria, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Anders dagegen die Situation bei Einfamilienhäusern. Die niedrigsten Preise werden hier für Objekte der ältesten Kategorie erzielt, was zumindest teilweise durch eine geringere Auswirkung von Lageeffekten erklärt werden kann. Denn anders als vor 1960 errichtete Wohnungen sind entsprechende Häuser nicht überdurchschnittlich häufig in Salzburg Stadt vorzufinden.

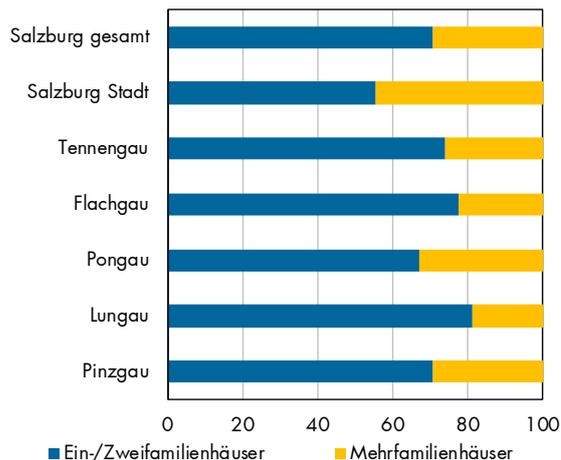
Dieses Dokument wurde zur exklusiven Verwendung für Raiffeisen Bankengruppe (Sbg.) zur Verfügung gestellt.

Gebäudebestand nach Bauperiode (2019)*



* Errichtungszeitpunkt (in % des Gesamtbestands)
Quelle: Statistik Austria, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Gebäudebestand nach Kategorie (2019)*



* Art der Liegenschaft (in % des Gesamtbestands)
Quelle: Statistik Austria, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Betrachtet man das Alter des Gebäudebestandes nach Bezirken, fallen drei Faktoren auf: Erstens der bereits erwähnte hohe Anteil alter Objekte (vor 1960 errichtet) in der Stadt Salzburg. Zweitens der unterdurchschnittliche Anteil junger (nach 1990 errichtet) Wohneinheiten im Lungau, was durchaus auch als Spiegelbild der bereits erwähnten strukturellen Herausforderungen dieses Bezirks angesehen werden kann. Denn aufgrund einer Vielzahl an Faktoren (ausbaufähige Verkehrsanbindung, unterdurchschnittliche Erwerbsperspektiven) bevorzugen insbesondere junge Familien andere Bezirke wie den Flach- und Tennengau, die nicht zuletzt aus diesem Grund einen **überdurchschnittlich hohen Anteil neuerer Gebäude aufweisen** (drittens).

Dieses Dokument wurde zur exklusiven Verwendung für Raiffeisen Bankengruppe (Sbg.) zur Verfügung gestellt.

10. Ausblick: Preisanstieg setzt sich fort, Divergenzen bleiben bestehen

Der bereits mehr als 15 Jahre andauernde österreichweite Immobilienzyklus hat zu einer Verdoppelung der Immobilienpreise in Österreich außerhalb Wiens geführt. Angesichts eines gemäß Prognosen nachlassenden, gleichwohl immer noch soliden Bevölkerungswachstums galt bereits in der unmittelbaren Vor-Corona Zeit eine moderate Abschwächung der Preisdynamik als das wahrscheinlichste Szenario für die kommenden Jahre. Zwar werden die im Wesentlichen durch die Lockdown-Maßnahmen bedingten ökonomischen Verwerfungen auch am heimischen Immobilienmarkt nicht spurlos vorübergehen. Allerdings stehen sich hier gegenläufige Effekte gegenüber. So dürfte das verfügbare Haushaltseinkommen in Österreich aufgrund von Arbeitslosigkeit und Kurzarbeit in der unmittelbaren Zukunft lediglich stagnieren, was kurzfristig tendenziell den Nachfragedruck verringert. Auf der anderen Seite dürfte das in den letzten Jahren etwas in den Hintergrund getretene Sicherheitsmotiv als Kaufgrund wieder an Bedeutung gewinnen. Darauf lässt zumindest die anekdotische Evidenz der letzten Wochen schließen (z.B. Google-Suchanfragen). Alles in allem erwarten wir, dass sich die **Wohnimmobilien trotz (oder auch wegen?) Corona in den kommenden Jahren moderat positiv verteuern werden** (mit Preisanstiegen über der Inflationsrate). Gleichzeitig muss jedoch unterstrichen werden, dass sich **wie auch in der Vergangenheit die Preisdynamik regional sehr unterschiedlich** darstellen dürfte. Das **Bundesland Salzburg** sollte im Einklang mit dem österreichweiten Trend **in den nächsten Jahren moderat niedrigere Preiszuwächse verzeichnen, die aber über dem österreichweiten Durchschnitt liegen dürften**. Allerdings ist weiterhin mit einer auch innerhalb des Bundeslandes regional sehr differenzierten Entwicklung zu rechnen, das **Gefälle zwischen zentralen und begehrten Lagen auf der einen und der Peripherie auf der anderen Seite sollte sich weiter vergrößern**, auch innerhalb der Bezirke. In der gesamten Stadt Salzburg rechnen wir auf Sicht der nächsten Jahre mit Preiszuwächsen, die über dem österreichweiten Durchschnitt liegen. Demgegenüber dürfte sich der Flachgau weniger einheitlich darstellen. Zwar sollte in den Hotspots der wirtschaftlichen Entwicklung, in den Seengebieten sowie in den Gemeinden im Einzugsgebiet Salzburgs und der oberösterreichischen Industrieregion eine weiterhin gute Preisdynamik verzeichnet werden. Dies gilt insbesondere für Seekirchen am Wallersee und Oberndorf sowie die jeweiligen umliegenden Gemeinden, zumal das dortige Preisniveau noch als vergleichsweise erschwinglich gilt. In dezentraleren Lagen des Flachgaus ist jedoch von einer weniger dynamischen Entwicklung der lokalen Immobilienmärkte auszugehen. In den touristischen Gebieten besteht eine gewisse Unsicherheit, ob und in welcher Weise die Coronakrise die Nachfrage nach Ferienimmobilien beeinflusst. So oder so sind in den zentralen Orten des Pongaus und Pinzgaus aber weiterhin überdurchschnittliche Preiszuwächse absehbar. Weniger zentral gelegene und schlechter erreichbare Orte müssen sich jedoch auch hier auf eine gedämpfte Dynamik einstellen, gleichwohl ist im Pongau und Pinzgau nicht mit Preisrückgängen zu rechnen. Für den Lungau besteht hingegen die Gefahr, dass der regionale Immobilienmarkt angesichts negativer demografischer Entwicklungen sowie der Lage in der Peripherie des Bundeslandes weiter ins Hintertreffen gerät. Dies gilt insbesondere für dezentrale Lagen, wo folglich Preisstabilität das oberste Ziel ist. „Zentrum vs. Peripherie“ ist also nicht nur ein österreichweiter Trend, sondern auch auf lokaler Ebene im Bundesland Salzburg ein maßgeblicher Faktor.

Anhang

Politischer Bezirk:	Salzburg Stadt	Tennengau	Flachgau	Pongau	Lungau	Pinzgau
Kaufpreis Wohnung (Neubau): EUR/m ² *	5.567	3.477	5.096	4.300	4.134	5.868
Kaufpreis Wohnung (Neubau): % p.a.*	3,7 %	-0,3 %	8,0 %	2,5 %	11,7 %	9,7 %
Kaufpreis Wohnung (Bestand): EUR/m ² *	4.966	2.951	3.932	3.179	3.064	2.766
Kaufpreis Wohnung (Bestand): % p.a.*	9,1 %	1,2 %	5,9 %	6,0 %	2,1 %	-2,1 %
Ratio Kaufpreis Wohnung Neubau/Bestand*	1,12	1,18	1,30	1,35	1,35	2,12
Miete Wohnung (Neubau): EUR/m ² *	15,5	12,4	15,0	11,4	11,1	14,1
Miete Wohnung (Neubau): % p.a.*	7,4 %	7,6 %	9,0 %	8,4 %	8,7 %	11,5 %
Miete Wohnung (Bestand): EUR/m ² *	14,3	10,1	11,7	9,5	6,4	10,1
Miete Wohnung (Bestand): % p.a.*	9,9 %	6,3 %	6,9 %	2,4 %	0,0 %	6,4 %
Ratio Miete Neubau/Bestand*	1,08	1,23	1,28	1,19	1,74	1,40
Brutto-Rendite Neubau (in %)**	3,3 %	4,3 %	3,5 %	3,2 %	3,2 %	2,9 %
Brutto-Rendite Bestand (in %)**	3,5 %	4,1 %	3,6 %	3,6 %	2,5 %	4,4 %
Kaufpreis Einfamilienhaus: EUR/m ² *	6.235	4.000	3.861	3.399	2.595	3.930
Kaufpreis Einfamilienhaus: % p.a.*	6,8 %	2,5 %	4,4 %	5,9 %	1,5 %	2,9 %
Kaufpreis Baugrund: EUR/m ² *	1.183	219	408	349	88	321
Kaufpreis Baugrund: % p.a.*	4,4 %	4,7 %	14,2 %	11,8 %	10,3 %	7,0 %
Potenzielle Erstkäufer (20-44 Jahre, erwartete %-Veränderung 2019-2025)	0,7 %	0,2 %	-0,2 %	-2,1 %	-5,6 %	-2,0 %
Potenzielle Käufer (20-64 Jahre, erwartete %-Veränderung 2019-2025)	-0,7 %	0,3 %	-0,5 %	-2,7 %	-7,3 %	-3,0 %
Bevölkerung: 2013-2018 (Ø % p.a.)	1,0 %	0,7 %	0,9 %	0,5 %	-0,3 %	0,5 %
Geburten (Beitrag in Prozentp.)	1,0	1,1	1,1	1,1	0,8	1,0
Sterbefälle (Beitrag in Prozentp.)	-1,0	-0,8	-0,8	-0,8	-0,9	-0,8
Binnenzuwanderung (Beitrag in Prozentp.)	3,9	2,8	3,4	1,7	1,8	1,5
Binnenabwanderung (Beitrag in Prozentp.)	-4,3	-2,9	-3,4	-2,0	-2,2	-1,8
Internationale Zuwanderung (Beitrag in Prozentp.)	3,6	1,3	1,6	1,5	1,2	1,6
Internationale Abwanderung (Beitrag in Prozentp.)	-2,4	-0,9	-1,0	-1,0	-1,0	-0,9
Bevölkerung: 2019-2025 (Ø % p.a., Prognose)	0,3 %	0,6 %	0,6 %	0,2	-0,4 %	0,2
Geburten (Beitrag in Prozentp.)	1,0	1,1	1,1	1,1	0,9	1,0
Sterbefälle (Beitrag in Prozentp.)	-0,9	-0,8	-0,8	-0,9	-1,0	-0,9
Binnenzuwanderung (Beitrag in Prozentp.)	3,6	2,6	3,0	1,5	1,7	1,3
Binnenabwanderung (Beitrag in Prozentp.)	-3,7	-2,4	-2,9	-1,8	-2,1	-1,7
Internationale Zuwanderung (Beitrag in Prozentp.)	2,8	1,1	1,3	1,5	1,7	1,4
Internationale Abwanderung (Beitrag in Prozentp.)	-2,8	-1,1	-1,3	-1,5	-1,7	-1,4
Anteil (%) Gebäude Baujahr vor 1960	39,8 %	26,1 %	20,7 %	25,1 %	29,8 %	23,0 %
Anteil (%) Gebäude Baujahr 1961-1990	40,3 %	40,3 %	42,3 %	43,0 %	42,5 %	42,6 %
Anteil (%) Gebäude Baujahr nach 1991	19,9 %	33,6 %	37,0 %	31,8 %	27,7 %	34,4 %

* Angebotspreise/Angebotsmiete in EUR pro m², Q1 2020

** Brutto-Rendite (in %) basierend auf Angebotspreisen und Angebotsmieten, Q1 2020

Quelle: ImmoPreisAtlas.at, Statistik Austria, ÖROK, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Dieses Dokument wurde zur exklusiven Verwendung für Raiffeisen Bankengruppe (Sbg.) zur Verfügung gestellt.

Preise und Preisentwicklungen am Immobilienmarkt

	AT	Bgld.	Ktn.	NÖ	OÖ	Sbg.	Stmk.	T	Vbg.	W
Kaufpreis Wohnung (Neubau): EUR/m ² *	4.318	2.625	4.161	3.966	3.904	5.094	3.329	5.017	4.880	5.744
Kaufpreis Wohnung (Neubau): % p.a. *	4,6 %	5,4 %	5,4 %	2,5 %	4,9 %	5,5 %	2,8 %	4,2 %	5,9 %	5,4 %
Kaufpreis Wohnung (Bestand): EUR/m ² *	3.080	1.526	2.930	2.970	2.591	4.490	2.004	3.666	3.312	4.479
Kaufpreis Wohnung (Bestand): % p.a. *	4,9 %	0,2 %	6,4 %	4,6 %	5,0 %	6,7 %	3,7 %	4,4 %	5,3 %	5,6 %
Kaufpreis Baugrund: EUR/m ² *	163	91	83	174	119	387	87	536	344	1.137
Kaufpreis Baugrund: % p.a. *	-0,5 %	2,7 %	0,7 %	-0,1 %	-1,5 %	-1,0 %	-1,0 %	-1,5 %	-1,5 %	0,0 %
Kaufpreis Einfamilienhaus: EUR/m ² *	2.878	1.807	2.323	3.124	2.684	4.423	1.996	4.348	3.734	4.866
Kaufpreis Einfamilienhaus: % p.a. *	6,2 %	5,7 %	7,5 %	7,5 %	6,6 %	9,3 %	4,6 %	7,5 %	7,2 %	5,9 %
Miete Wohnung (Neubau): EUR/m ² *	14,3	9,3	10,0	12,4	10,9	16,1	11,8	16,4	14,4	15,1
Miete Wohnung (Neubau): % p.a. *	9,3 %	7,8 %	8,0 %	9,5 %	10,1 %	11,9 %	9,4 %	9,2 %	10,8 %	9,8 %
Miete Wohnung (Bestand): EUR/m ² *	11,8	8,7	10,1	9,8	9,5	12,0	9,0	13,7	12,2	12,6
Miete Wohnung (Bestand): % p.a. *	7,1 %	6,7 %	9,0 %	5,8 %	7,4 %	6,5 %	9,0 %	7,3 %	8,9 %	8,1 %
Brutto-Rendite Neubau (in %)**	4,0 %	4,2 %	2,9 %	3,7 %	3,3 %	3,8 %	4,2 %	3,9 %	3,5 %	3,2 %
Brutto-Rendite Bestand (in %)**	4,6 %	6,9 %	4,2 %	4,0 %	4,4 %	3,2 %	5,4 %	4,5 %	4,4 %	3,4 %

* Angebotspreise/Angebotsmiete in EUR/m², Q1 2020

** Brutto-Rendite (in %) basierend auf Angebotspreisen und Angebotsmieten, Q1 2020

Quelle: ImmoPreisatlas.at, Statistik Austria, RBI/Raiffeisen RESEARCH

Dieses Dokument wurde zur exklusiven Verwendung für Raiffeisen Bankengruppe (Sbg.) zur Verfügung gestellt.

Risikohinweise und Aufklärungen

Warnhinweise

- Die Zahlenangaben zur Wertentwicklung beziehen sich auf die Vergangenheit. Die vergangene Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse und Entwicklungen eines Finanzinstruments, eines Finanzindexes oder einer Wertpapierdienstleistung. Dies gilt insbesondere, falls das Finanzinstrument, der Finanzindex oder die Wertpapierdienstleistung seit weniger als 12 Monaten angeboten wird. Insbesondere ist dann dieser besonders kurze Vergleichszeitraum kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.
- Die Wertentwicklung eines Finanzinstruments, eines Finanzindexes oder einer Wertpapierdienstleistung wird durch Provisionen, Gebühren und andere Entgelte reduziert, die von den individuellen Umständen des Investors abhängen.
- Infolge von Währungsschwankungen kann das Veranlagungsergebnis eines Finanzinstruments sowie einer Finanz- oder Wertpapierdienstleistung steigen oder fallen.
- Prognosen zu zukünftigen Entwicklungen beruhen auf reinen Schätzungen und Annahmen. Die tatsächliche zukünftige Entwicklung kann von der Prognose abweichen. Prognosen sind daher kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse und Entwicklungen eines Finanzinstruments, eines Finanzindexes oder einer Wertpapierdienstleistung.

Die in dieser Publikation allfällig enthaltenen und als solche bezeichneten Informationen/Empfehlungen von Analysten aus Tochterbanken der RBI oder der Raiffeisen Centrobank AG („RCB“) werden unter der Verantwortung der RBI unverändert weitergegeben.

Eine Darstellung der Konzepte und Methoden, die bei der Erstellung von Finanzanalysen angewendet werden, ist verfügbar unter: www.raiffeisenresearch.com/concept_and_methods

Detaillierte Information zur Sensitivitätsanalyse (Verfahren zur Prüfung der Stabilität der in Zusammenhang mit Finanzanalysen unter Umständen getätigten Annahmen) sind unter folgendem Link zu finden: www.raiffeisenresearch.com/sensitivity_analysis

Offenlegungstatbestände von Umständen und Interessen, die die Objektivität der RBI gefährden könnten: www.raiffeisenresearch.com/disclosuresobjectivity

Verteilung aller Empfehlungen für die dem Erstellungsdatum der Publikation vorhergehenden 12 Monate (Spalte A) sowie die Verteilung der Empfehlungen, in deren Zusammenhang in den letzten 12 Monaten Wertpapierdienstleistungen gemäß Anhang I Abschnitte A (Wertpapierdienstleistungen und Anlagetätigkeiten) und B (Nebendienstleistungen) der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates („Spezielle Dienstleistungen“) erbracht wurden (Spalte B).

Anlageempfehlung	Spalte A Basis: Alle Empfehlungen aller Finanzinstrumente (vorhergehende 12 Monate)	Spalte B Basis: Empfehlungen von Finanzinstrumenten aller Emittenten, für die in den letzten 12 Monaten „Spezielle Dienstleistungen“ erbracht wurden
Kauf-Empfehlungen	48,1 %	37,0 %
Halten-Empfehlungen	35,5 %	14,8 %
Verkaufs-Empfehlungen	16,4 %	48,1 %

Detaillierte Informationen zu Empfehlungen der dieser Publikation unmittelbar vorausgehenden 12 Monate zu Finanzinstrumenten und Emittenten (gem. Art. 4 (1) i) Delegierte Verordnung (EU) 2016/958 vom 9. März 2016) sind verfügbar unter: https://raiffeisenresearch.com/web/rbi-research-portal/recommendation_history

Disclaimer Finanzanalyse

Für die Erstellung dieser Publikation verantwortlich: Raiffeisen Bank International AG („RBI“)

Die RBI ist ein Kreditinstitut gemäß § 1 Bankwesengesetz (BWG) mit dem Firmensitz Am Stadtpark 9, 1030 Wien, Österreich.

Raiffeisen RESEARCH ist eine Organisationseinheit der RBI.

Zuständige Aufsichtsbehörde: Als ein Kreditinstitut gemäß § 1 Bankwesengesetz (BWG) unterliegt die Raiffeisen Bank International AG („RBI“) der Aufsicht der Finanzmarktaufsicht (FMA) und der Oesterreichischen Nationalbank. Darüber hinaus unterliegt die RBI der behördlichen Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB), die diese innerhalb eines Einheitlichen Aufsichtsmechanismus (Single Supervisory Mechanism – SSM) wahrnimmt, der aus der EZB und den nationalen zuständigen Behörden besteht (Verordnung (EU) Nr. 1024/2013 des Rates – SSM-Verordnung). Verweise auf gesetzliche Normen beziehen sich auf solche der Republik Österreich, soweit nicht ausdrücklich anders angeführt.

Dieses Dokument dient zu Informationszwecken und darf nicht ohne Zustimmung der RBI vervielfältigt oder an andere Personen weiterverteilt werden. Dieses Dokument ist weder ein Angebot, noch eine Einladung zur Angebotsstellung, noch ein Prospekt im Sinne des KMG oder des Börsengesetzes oder eines vergleichbaren ausländischen Gesetzes. Eine Anlageentscheidung hinsichtlich eines Finanzinstruments, eines Finanzproduktes oder einer Veranlagung (alle nachfolgend „Produkt“) hat auf Grundlage eines genehmigten und veröffentlichten Prospektes oder der vollständigen Dokumentation des entsprechenden Produkts zu erfolgen und nicht auf Grundlage dieses Dokuments.

Dieses Dokument ist keine persönliche Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten im Sinne des Wertpapieraufsichtsgesetzes. Weder dieses Dokument noch seine Bestandteile bilden die Grundlage irgendeines Vertrages oder einer Verpflichtung irgendeiner Art. Dieses Dokument stellt keinen Ersatz für die erforderliche Beratung in Bezug auf den Kauf oder Verkauf eines Finanzinstruments, eines Finanzproduktes oder einer Veranlagung dar. Eine individuelle anleger- und anlagegerechte Beratung in Bezug auf den Kauf oder Verkauf eines der genannten Produkte kann bei Ihrem Bankberater eingeholt werden.

Diese Analyse basiert auf grundsätzlich allgemein zugänglichen Informationen und nicht auf vertraulichen Informationen, die dem unmittelbaren Verfasser der Analyse ausschließlich aufgrund der Kundenbeziehung zu einer Person zugegangen sind.

Die RBI erachtet – außer anderweitig in dieser Publikation ausdrücklich offengelegt – sämtliche Informationen als zuverlässig, macht jedoch keine Zusicherungen betreffend deren Genauigkeit und Vollständigkeit.

In Schwellenmärkten kann ein erhöhtes Abrechnungs- und Depotstellenrisiko bestehen als in Märkten mit einer etablierten Infrastruktur. Die Liquidität von Aktien/Finanzinstrumenten ist unter anderem von der Anzahl der Market Maker beeinflussbar. Beide Umstände können zu einem erhöhten Risiko hinsichtlich der Sicherheit einer unter Berücksichtigung der in diesem Dokument enthaltenen Informationen getätigten Investition führen.

Die Information dieser Publikation entspricht dem Stand zum Erstellungsdatum. Sie kann aufgrund künftiger Entwicklungen überholt sein, ohne dass die Publikation geändert wird.

Sofern nicht ausdrücklich anders offengelegt (www.raiffeisenresearch.com/special_compensation), werden die von der RBI beschäftigten Analysten nicht für bestimmte Investment Banking-Transaktionen vergütet. Die Vergütung des Autors bzw. der Autoren dieses Berichtes basiert (unter anderem) auf der Gesamtrentabilität der RBI, die sich unter anderem aus den Einnahmen aus dem Investmentbanking und sonstigen Geschäften der RBI ergibt. Im Allgemeinen verbietet die RBI ihren Analysten und diesen Bericht erstattenden Personen den Erwerb von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten jeglicher Unternehmen, die von den Analysten abgedeckt werden, sofern der Erwerb nicht von der Compliance-Abteilung der RBI vorab genehmigt wurde.

Die RBI hat folgende organisatorische oder verwaltungstechnische Vereinbarungen – einschließlich Informationsschranken – zur Verhinderung oder Vermeidung von Interessenskonflikten im Zusammenhang mit Empfehlungen getroffen: Die RBI hat grundsätzlich verbindliche Vertraulichkeitsbereiche definiert. Diese sind typischerweise solche Einheiten von Kreditinstituten, die von anderen Einheiten durch organisatorische Maßnahmen hinsichtlich des Informationsaustausches abzugrenzen sind, weil dort ständig oder vorübergehend compliance-relevante Informationen anfallen können. Compliance-relevante Informationen dürfen einen Vertraulichkeitsbereich grundsätzlich nicht verlassen und sind im internen Geschäftsverkehr auch gegenüber anderen Einheiten streng vertraulich zu behandeln. Das gilt nicht für die im üblichen Geschäftsablauf betriebsnotwendige Weitergabe von Informationen. Diese beschränkt sich jedoch auf das unbedingt Erforderliche (Need-to-know-Prinzip). Werden compliance-relevante Informationen zwischen zwei Vertraulichkeitsbereichen ausgetauscht, darf das nur unter Einschaltung des Compliance Officers erfolgen.

SONDERREGELN FÜR DAS VEREINIGTE KÖNIGREICH GROSSBRITANNIEN UND NORDIRLAND (UK): Dieses Dokument stellt weder ein öffentliches Angebot im Sinne des Kapitalmarktgesetzes („KMG“) dar, noch einen Prospekt im Sinne des KMG oder des Börsengesetzes. Ferner beabsichtigt dieses Dokument nicht die Empfehlung des Kaufs oder Verkaufs von Wertpapieren oder anderen Anlageformen im Sinne des Wertpapieraufsichtsgesetzes. Dieses Dokument stellt keinen Ersatz für die erforderliche Beratung in Bezug auf den Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Anlagen dar. Für jegliche Beratung in Bezug auf den Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder Anlagen können Sie sich gerne an Ihre RAIFFEISENBANK wenden. Diese Publikation wurde von der Raiffeisen Bank International AG („RBI“) zur Förderung ihres Anlagengeschäftes genehmigt oder herausgegeben. Die RBI London Branch wurde von der österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) ermächtigt und wird in eingeschränktem Maße von der Financial Conduct Authority („FCA“) reguliert. Details zum Ausmaß der Regulierung der Zweigniederlassung in London durch die FCA sind auf Anfrage erhältlich. Diese Veröffentlichung ist nicht für Investoren gedacht, die im Sinne der FCA-Regeln Endkunden sind, und darf daher nicht an sie verteilt werden. Weder die in diesem Dokument enthaltenen Informationen noch die darin geäußerten Meinungen stellen ein Angebot oder eine Aufforderung zu einem Angebot zum Kauf (oder Verkauf) von Anlagen dar und sind nicht derart auszulegen. Die RBI könnte eine Own Account Transaction (Transaktion in eigener Sache) im Sinne der FCA-Regeln in jede hierin erwähnte oder damit verbundene Anlage getätigt haben und als Folge einen Anteil oder eine Beteiligung an besagter Anlage halten. Die RBI könnte als Manager oder Co-Manager eines öffentlichen Angebots jedes in diesem Bericht erwähnten und/oder damit verbundenen Wertpapiers handeln oder gehandelt haben.

SPEZIFISCHE BESCHRÄNKUNGEN FÜR DIE VEREINIGTEN STAATEN VON AMERIKA UND KANADA: Dieses Dokument darf weder in die Vereinigten Staaten von Amerika oder Kanada oder in ihre jeweiligen Hoheitsgebiete oder Besitzungen übertragen oder darin verteilt werden, noch darf es an irgendeine US-amerikanische Person oder irgendeine Person mit Wohnsitz in Kanada verteilt werden, es sei denn, die Übermittlung erfolgt direkt durch die RB International Markets (USA) LLC (abgekürzt „RBIM“), einem in den USA registrierten Broker-Dealer und vorbehaltlich der nachstehenden Bedingungen.

SPEZIFISCHE INFORMATIONEN FÜR DIE VEREINIGTEN STAATEN VON AMERIKA UND KANADA: Dieses Research-Dokument ist ausschließlich für institutionelle Investoren bestimmt und unterliegt nicht allen Unabhängigkeits- und Offenlegungsstandards, die für die Erstellung von Research-Unterlagen für Kleinanleger/Privatanleger anwendbar sind. Dieser Bericht wurde Ihnen durch die RB International Markets (USA) LLC (abgekürzt „RBIM“), einem in den USA registrierten Broker-Dealer übermittelt, wurde jedoch von unserem nicht-US-amerikanischen Verbundunternehmen Raiffeisen Bank International AG („RBI“) erstellt. Jeder Auftrag zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren, die Gegenstand dieses Berichts sind, muss bei der RBIM platziert werden. Die RBIM ist unter folgender Adresse erreichbar: 1177 Avenue of the Americas, 5th Floor, New York, NY 10036, Telefon +1 (212) 600-2588. Dieses Dokument wurde außerhalb der Vereinigten Staaten von einem oder mehreren Analysten erstellt, für die möglicherweise Vorschriften hinsichtlich der Erstellung von Berichten und der Unabhängigkeit von Forschungsanalysten nicht galten, die mit jenen vergleichbar sind, die in den Vereinigten Staaten in Kraft sind. Der/die Analyst/en, der/dieses Dokument erstellte/n, (i) sind nicht bei der Financial Industry Regulatory Authority (FINRA) in den Vereinigten Staaten als Research-Analysten registriert oder qualifiziert und (ii) dürfen keine assoziierten Personen der RBIM sein und unterliegen daher nicht den Vorschriften der FINRA, inklusive der Vorschriften bezüglich des Verhaltens oder der Unabhängigkeit von Research-Analysten.

Die in diesem Bericht enthaltenen Meinungen, Schätzungen und Prognosen sind nur zum Datum dieses Berichtes jene der RBI und können ohne Vorankündigung geändert werden. Die in diesem Bericht enthaltenen Informationen wurden von der RBI von als zuverlässig erachteten Quellen zusammengestellt, doch die RBI, ihre verbundenen Unternehmen oder irgendeine andere Person geben keinerlei ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung oder Gewährleistung bezüglich der Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit des Berichts. Jene Wertpapiere, die nicht in den Vereinigten Staaten registriert sind, dürfen weder innerhalb der Vereinigten Staaten noch einer US-amerikanischen Person direkt oder indirekt angeboten oder verkauft werden (im Sinne der Regulation S des Securities Act of 1933, abgekürzt „Wertpapiergesetz“), es sei denn, es liegt eine Ausnahme gemäß dem Wertpapiergesetz vor. Dieser Bericht stellt weder ein Angebot zum Kauf oder Verkauf eines Wertpapiers im Sinne von Abschnitt 5 des Wertpapiergesetzes dar, noch bildet dieser Bericht oder irgendeine hierin enthaltene Information die Grundlage eines Vertrages oder einer Verpflichtung irgendeiner Art. Dieser Bericht stellt lediglich allgemeine Informationen zur Verfügung. In Kanada darf er nur an Personen mit Wohnsitz in Kanada verteilt werden, die aufgrund ihrer Befreiung von der Prospektspflicht gemäß den im jeweiligen Territorium bzw. der jeweiligen Provinz geltenden wertpapierrechtlichen Bestimmungen berechtigt sind, Abschlüsse in Zusammenhang mit den hierin beschriebenen Wertpapieren zu tätigen.

EU-VERORDNUNG NR. 833/2014 ÜBER RESTRIKTIVE MASSNAHMEN ANGESICHTS DER HANDLUNGEN RUSSLANDS, DIE DIE LAGE IN DER UKRAINE DESTABILISIEREN

Bitte beachten Sie, dass sich die Analysen und Empfehlungen nur auf Finanzinstrumente beziehen, die nicht von Sanktionen gemäß EU-Verordnung Nr. 833/2014 über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren, in der geltenden Fassung betroffen sind. Das sind Finanzinstrumente, die vor dem 1. August 2014 begeben wurden.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass der Erwerb von Finanzinstrumenten mit einer Laufzeit von über 30 Tagen, die nach dem 31. Juli 2014 begeben wurden, gemäß EU-Verordnung Nr. 833/2014 über restriktive Maßnahmen angesichts der Handlungen Russlands, die die Lage in der Ukraine destabilisieren, in der geltenden Fassung verboten ist. Zu solchen verbotenen Finanzinstrumenten wird nicht Stellung genommen.

HINWEIS FÜR DAS FÜRSTENTUM LIECHTENSTEIN: Die RICHTLINIE 2003/125/EG DER KOMMISSION vom 22. Dezember 2003 zur Durchführung der Richtlinie 2003/6/EG des Europäischen Parlaments und des Rates in Bezug auf die sachgerechte Darbietung von Anlageempfehlungen und die Offenlegung von Interessenkonflikten wurde im Fürstentum Liechtenstein durch die Finanzanalyse-Marktmissbrauchs-Verordnung in nationales Recht umgesetzt.

Sollte sich eine Bestimmung dieses Disclaimers unter dem jeweils anwendbaren Recht als rechtswidrig, unwirksam oder nicht durchsetzbar herausstellen, ist diese, soweit sie von den übrigen Bestimmungen trennbar ist, so zu behandeln, als wäre sie nicht Bestandteil dieses Disclaimers. In keinem Fall berührt sie die Rechtmäßigkeit, Wirksamkeit oder Durchsetzbarkeit der übrigen Bestimmungen.

Impressum

Informationen gemäß § 5 E-Commerce Gesetz

Raiffeisen Bank International AG

Firmensitz: Am Stadtpark 9, 1030 Wien

Postanschrift: 1010 Wien; Postfach 50

Telefon: +43-1-71707-0 Fax: + 43-1-71707- 1848

Firmenbuchnummer: FN 122119m beim Handelsgericht Wien

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: UID ATU 57531200

Österreichisches Datenverarbeitungsregister: Datenverarbeitungsregisternummer (DVR): 4002771

S.W.I.F.T.-Code: RZBA AT WW

Aufsichtsbehörden: Als Kreditinstitut gemäß § 1 BWG unterliegt die Raiffeisen Bank International AG der behördlichen Aufsicht durch die Finanzmarktaufsicht und der Österreichischen Nationalbank und den gesetzlichen Vorschriften in Österreich, insbesondere dem österreichischen Bankwesengesetz und dem Wertpapieraufsichtsgesetz in der jeweils geltenden Fassung.

Darüber hinaus unterliegt die Raiffeisen Bank International AG der behördlichen Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB), die diese innerhalb eines Einheitlichen Aufsichtsmechanismus (Single Supervisory Mechanism – SSM) wahrnimmt, der aus der EZB und den nationalen zuständigen Behörden besteht (Verordnung (EU) Nr. 1024/2013 des Rates - SSM-Verordnung).

Mitgliedschaft: Die Raiffeisen Bank International AG ist Mitglied der Wirtschaftskammer Österreich, Bundessparte Bank und Versicherung, Fachverband der Raiffeisenbanken.

Angaben nach dem österreichischen Mediengesetz

Herausgeber und Redaktion dieser Publikation

Raiffeisen Bank International AG, Am Stadtpark 9, A-1030 Wien

Medieninhaber dieser Publikation

Raiffeisen RESEARCH – Verein zur Verbreitung von volkswirtschaftlichen Analysen und Finanzmarktanalysen

Am Stadtpark 9, A-1030 Wien

Vorstand von Raiffeisen RESEARCH – Verein zur Verbreitung von volkswirtschaftlichen Analysen und Finanzmarktanalysen: Mag. Peter Brezinschek (Obmann), Mag. Helge Rechberger (Obmann-Stv.)

Raiffeisen RESEARCH – Verein zur Verbreitung von volkswirtschaftlichen Analysen und Finanzmarktanalysen ist als behördlich registrierter Verein konstituiert. Zweck und Tätigkeit des Vereins ist unter anderem die Verbreitung von Analysen, Daten, Prognosen und Berichten und ähnlichen Publikationen bezogen auf die österreichische und internationale Volkswirtschaft und den Finanzmarkt.

Grundlegende inhaltliche Richtung dieser Publikation

- Analyse zu Volkswirtschaft, Zinsen und Währungen, Staatsanleihen und Unternehmensanleihen, Aktien sowie Rohstoffen mit den regionalen Schwerpunkten Eurozone sowie Zentral- und Osteuropa unter Berücksichtigung der globalen Märkte.
- Die Analyse erfolgt unter Einsatz der unterschiedlichen Analyse-Ansätze: Fundamentaler Analyse, quantitativer Analyse und/oder technischer Analyse.

Hersteller dieser Publikation

Raiffeisen Bank International AG, Am Stadtpark 9, A-1030 Wien

Fertiggestellt: 24.06.2020, 14:26 MESZ; **Erstmalige Weitergabe:** 24.06.2020, 14:33 MESZ

Ansprechpartner

Global Head Raiffeisen RESEARCH:

Peter Brezinschek, FA* (DW 1517)

Research Sales and Operations (RSOP)

Werner Weingraber (Leitung, DW 5975), Birgit Bachhofner (DW 3518), Björn Chyba, (DW 8161), Christoph Diethardt (DW 6832), Phillip Freitter (DW 5726), Andreas Mannsparth (DW 8133), Caroline Miedl (DW 1518), Aleksandra Srejjic (DW 1846), Martin Stelzeneder, FA* (DW 1614), Marion Wannemacher (DW 1521)

Retail Research Manager

Veronika Lammer, FA* (DW 3741), Helge Rechberger, FA* (DW 1533)

Market Strategy / Quant Research

Valentin Hofstätter, FA* (Leitung, DW 1685), Simon Haller, FA* (DW 8945), Thomas Keil, FA* (DW 8886), Stefan Memmer, FA* (DW 1421), David Oelzant, FA* (3301), Peter Öhlinger, FA* (DW 3143), Andreas Schiller, FA* (DW 1358), Robert Schittler, FA* (DW 1537), Manuel Schleifer, FA* (DW 8639)

Economics / Fixed Income / FX Research

Gunter Deuber, FA* (Leitung, DW 5707), Casper Engelen, FA* (DW 8596), Stephan Imre, FA* (DW 6757), Lydia Kranner, FA* (DW 1609), Oliver Marx, FA* (DW 2214), Sebastian Petric, FA* (DW 1500), Matthias Reith, FA* (DW 6741), Andreas Schwabe, FA* (DW 1389), Gintaras Shlizhyus, FA* (DW 1343), Gottfried Steindl, FA* (DW 1523), Martin Stelzeneder, FA* (DW 1614), Franz Zobl, FA* (DW 3603)

Equity Company Research

Connie Gaisbauer, FA* (Leitung, DW 2178), Aaron Alber, FA* (DW 1513), Nina Neubauer-Kukic, FA* (DW 1635), Leopold Salcher, FA* (DW 2176), Frank Thummet, FA* (DE 8597), Christoph Vahs, FA* (DW 5889)

Credit Company Research

Jörg Bayer, FA* (Leitung, DW 1909), Ruslan Gadeev, FA* (DW 2216), Martin Kutny, FA* (DW 2013), Werner Schmitzer, FA* (DW 2201), Lubica Sika, FA* (DW 2139), Jürgen Walter, FA* (DW 5932), Georg Zaccaria, FA* (DW 8553)

* FA ... Finanzanalyst

140839436DE