



Österreich: Konjunkturelle Rutschpartie

Österreich kann bei anhaltend hoher Inflation auch 2023 mit einem kleinen Wachstum rechnen. Der Wohnungsmarkt bleibt für Kaufinteressenten trotz jüngster Preiskorrekturen schwierig.



Marion Dezenter
Senior Country Analyst
T 069/91 32-28 41

Die österreichische Wirtschaft schlägt sich in der aktuellen Krise besser als vielfach erwartet. Für das dritte Quartal 2022 wurde gegenüber dem Vorquartal ein kalenderbereinigtes **BIP-Wachstum** von 2,0 % gegenüber dem Vorjahr gemeldet. Für das Gesamtjahr kann v.a. aufgrund der Dynamik im ersten Halbjahr sogar mit einem Plus von knapp 5 % gerechnet werden (Schnellschätzung für Q4/2022 am 31.1.2023).

2023 wird das konjunkturelle Bremsmanöver jedoch deutlicher: Dass die Inflation auf Kaufkraft und Konsumlust drückt, zeichnet sich bereits ab: Das **Verbrauchervertrauen** ist seit Beginn der Datenreihe 1995 nie tiefer gesunken als in den letzten Monaten. Da der Einzelhandel – wohl auch auf Basis eines guten Weihnachtsgeschäfts – wieder etwas besser gelaunt in die Zukunft schaut, bleibt zu hoffen, dass sich der Optimismus bewahrheitet. Der **Arbeitsmarkt** zeigt sich robust: Die Arbeitslosenquote wird auch 2023 unter dem Durchschnitt der Krisenjahre 2020/2021 liegen, die Zahl der offenen Stellen erreichte 2022 Rekordniveaus. Eine Ursache dafür ist der zunehmende Fachkräftemangel. Impulse kamen zuletzt besonders vom **Außenhandel**. Hier besteht nach Lieferkettenproblemen und Materialengpässen Nachholbedarf. Insgesamt dürfte das **BIP-Wachstum 2023** deutlich auf **rund ½ %** abrutschen, bevor es 2024 voraussichtlich wieder über der 1 %-Marke liegt.

Inflation fordert Tribut

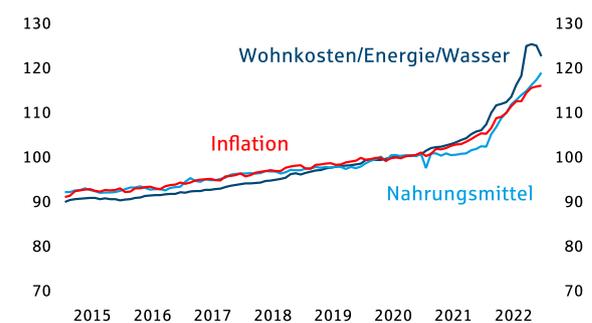
Die üble Laune der Konsumenten ist kaum verwunderlich: Hohe Energie- und Nahrungsmittelpreise haben die Inflation im Jahresdurchschnitt auf 8,6 % steigen lassen. Besonders stark sind aufgrund der massiv höheren Energiepreise die **Kosten für Wohnen** gestiegen. Eine rasche Beruhigung der Inflation ist nicht in Sicht. Zwar entlasten die zuletzt gesunkenen Energiepreise. **Lohnabschlüsse** für 2023 mit Steigerungen von mindestens 7 % belegen aber die gute Verhandlungsposition der Arbeitnehmer. Insgesamt ist für 2023 noch mit einer Teuerung von durchschnittlich 6 ½ % zu rechnen, bevor der Inflationsdruck im Folgejahr weiter nachlässt.

Öffentliche Haushalte belastet

Um die Konjunktur zu stützen, hat die österreichische Regierung **Entlastungspakete** für private Haushalte und Unternehmen geschnürt, u.a. mit Energiekostenzuschüssen, Steuererleichterungen und Preisdeckelungen. Die Gesamtkosten werden bis 2026 auf jährlich zwischen 7 und 12 Mrd. Euro geschätzt, das entspricht einem Anteil am nominalen BIP von knapp 2 bis 3 %. Kritiker bemängeln das **Ausmaß und die Treffgenauigkeit** der Maßnahmen. Sie konnten 2022 die Einkommensverluste für schwächere Gruppen nicht ausgleichen, während die

Energie- und Verbraucherpreise: Peak erreicht

Index, 2020 = 100



Quellen: Macrobond, Helaba Research & Advisory

		2021	2022s	2023p	2024p
BIP, real*	% gg. Vj.	4,7	4,8	0,4	1,5
Inflationsrate	% gg. Vj.	2,8	8,6	6,5	3,3
Arbeitslosenquote	%	8,0	6,3	6,3	6,0
Budgetsaldo	% des BIP	-5,9	-3,5	-4,0	-3,3

*kalenderbereinigt; Quellen: Macrobond, Eurostat, Helaba Research & Advisory

Einbußen in der oberen Einkommenshälfte überkompensiert wurden und heizten bei ohnehin ausreichender Konjunkturdynamik die Inflation eher noch an. Da die Preissteigerungen auch 2023 über den Niveau der letzten Jahre liegen, wirken die Belastungen v.a. für die unteren Einkommensgruppen fort.

Die staatlichen Unterstützungsmaßnahmen sind auch für die öffentlichen Haushalte eine Bürde: Das **Budgetdefizit** bleibt 2023 mit rund 4 % erhöht. Umso willkommener sind die Zahlungen aus dem **Wiederaufbauprogramm der EU**. Im Dezember hat Österreich die Auszahlung der ersten Tranche über 700 Mio. Euro beantragt, nachdem gut ein Viertel der von der EU bis 2026 geforderten Meilensteine erreicht wurde. Darunter fallen Digitalisierungsmaßnahmen in Schulen, Umweltprojekte wie der Tausch alter Heizungen und Bildungsprojekte. Nach Abarbeitung weiterer Etappenziele können weitere Zuschüsse abgerufen werden, **insgesamt in Höhe von rund 3,75 Mrd. Euro**.

Die zusätzlichen Zahlungen helfen möglicherweise, das Image der EU in Österreich etwas aufzupolieren. Denn laut einer aktuellen **Eurobarometer-Umfrage** ruft die Gemeinschaft nur bei 39 % der Befragten ein positives Bild hervor, das liegt noch deutlich unterhalb des bescheidenen EU-Durchschnitts von 47 %. Nur 55 % sind der Ansicht, Österreich hätte von der EU-Mitgliedschaft profitiert, EU-weit der niedrigste Wert. Im Durchschnitt sehen die Europäer dies mit 72 % deutlich positiver. Dass die Stimmung bis zur **Europawahl im Frühjahr 2024** grundsätzlich dreht, ist kaum zu erwarten. Ein reibungsloser Abruf der für Österreich bestimmten EU-Mittel dürfte aber ebenso wie eine erfolgreiche Konjunkturpolitik die Chancen der amtierenden Regierung bei den nächsten **Nationalratswahlen im September 2024** erhöhen.

Wohnungsmarkt Österreich: Preise leicht gesunken

Die Hauspreisdaten der Nationalbank OeNB, die bereits für das ganze Jahr 2022 vorliegen, zeigen nach zweijähriger Rally in der zweiten Jahreshälfte eine kräftige Bremsung. Im Quartalsvergleich gingen die Preise zuletzt um knapp 2 % zurück, im Jahresvergleich halbierte sich der Anstieg auf gut 5 %. In der längerfristigen Betrachtung bleibt das Niveau damit hoch, haben sich doch die **Preise in den letzten zehn Jahren verdoppelt**. Die Einkommensentwicklung konnte hier nicht Schritt halten, so dass die Erschwinglichkeit von Wohneigentum deutlich abgenommen hat.

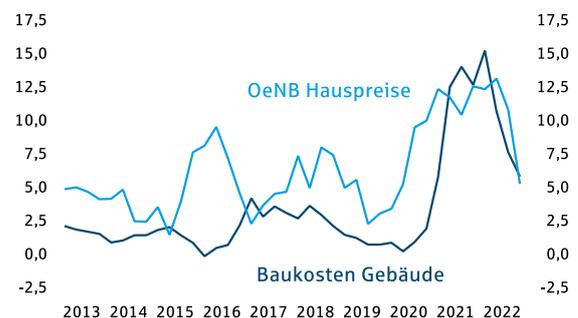
Bei der Hauspreisentwicklung der vergangenen Jahre spielen die hohe Nachfrage und ein knappes Wohnungsangebot eine Rolle. Aber auch die **Baukosten**, die aufgrund von Materialengpässen und energetischen Vorgaben explodiert sind, trieben die Immobilienpreise. 2023 ist bei einer Konsolidierung der Hauspreise insgesamt (Rückgang im niedrigen einstelligen Bereich) eine **stärkere Ausdifferenzierung** zu erwarten, je nach Region und energetischem Sanierungszustand. Während in gefragten Regionen und für sanierte Immobilien in guten Lagen mit weiteren, wenn auch gebremsten Preissteigerungen zu rechnen ist, dürften schwächere Lagen und unsanierte Objekte deutlicher korrigieren. Für Kaufinteressenten ist das angesichts der kräftig gestiegenen Zinsen und der hohen Inflation nur ein schwacher Trost.

Bei der Hauspreisentwicklung der vergangenen Jahre spielen die hohe Nachfrage und ein knappes Wohnungsangebot eine Rolle. Aber auch die **Baukosten**, die aufgrund von Materialengpässen und energetischen Vorgaben explodiert sind, trieben die Immobilienpreise. 2023 ist bei einer Konsolidierung der Hauspreise insgesamt (Rückgang im niedrigen einstelligen Bereich) eine **stärkere Ausdifferenzierung** zu erwarten, je nach Region und energetischem Sanierungszustand. Während in gefragten Regionen und für sanierte Immobilien in guten Lagen mit weiteren, wenn auch gebremsten Preissteigerungen zu rechnen ist, dürften schwächere Lagen und unsanierte Objekte deutlicher korrigieren. Für Kaufinteressenten ist das angesichts der kräftig gestiegenen Zinsen und der hohen Inflation nur ein schwacher Trost.

Aufgrund der hohen Inflation muss mehr Einkommen für den täglichen Konsum aufgewendet werden, was die **Bildung von Eigenkapital erschwert**. Diese wird bei steigenden Bauzinsen aber immer wichtiger, zumal die Kreditinstitute seit letztem Sommer ihre Finanzierungsbedingungen verschärft haben. Viele Kreditnehmer haben aber die letzte Niedrigzinsphase genutzt, um sich die günstigen Konditionen länger zu sichern. Während eine feste Zinsbindung bei Wohnungsbaukrediten vor zehn Jahren mit einem Anteil von 18,4 % noch eher die Ausnahme war, stieg dieser Wert im ersten Halbjahr 2022 auf rund 67 %. Im dritten Quartal 2022 lässt sich erstmals wieder ein

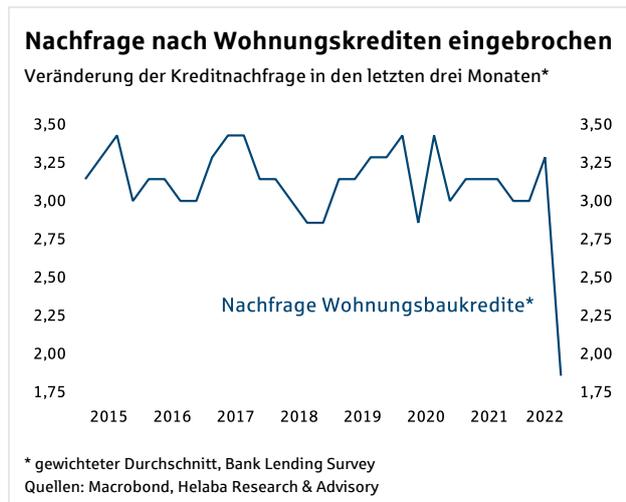
Hauspreise und Baukosten abgebremst

% gg. Vj.



Quellen: Macrobond, Helaba Research & Advisory

Anstieg der variablen Zinsbindung beobachten, die zunächst günstiger scheint, jedoch das Risiko von Kostensteigerungen birgt. Der Anteil der Kreditverträge mit festen Konditionen ging auf 54 % zurück.



Bei gestiegenen Lebenshaltungskosten, anziehenden Zinsen und gleichzeitig hohen Immobilienpreisen wird so mancher Plan zum Bau oder Kauf von Immobilieneigentum verschoben. Daher hat der **Bedarf an Hypothekenkredit** deutlich nachgelassen. Diese Konstellation erschwert außerdem die Weitergabe der höheren Herstellungskosten, so dass die Gewinnmargen der Bauunternehmen zurückgehen. Für Investoren eröffnen steigende Zinsen Anlagealternativen. Werden Bauprojekte aber storniert, verschärft sich die Situation für Kaufinteressenten. Bezahlbarer Wohnraum dürfte, zumal bei aufgrund von Zuwanderung wachsenden Bevölkerungszahlen, auf absehbare Zeit ein knappes Gut bleiben.



Hier können Sie sich für unsere Newsletter anmelden:

<https://news.helaba.de/research/>

Herausgeber und Redaktion

Helaba Research & Advisory

Redaktion:

Dr. Stefan Mitropoulos

Verantwortlich:

Dr. Gertrud R. Traud

Chefvolkswirtin/

Head of Research & Advisory

Neue Mainzer Str. 52-58

60311 Frankfurt am Main

T +49 69 / 91 32 – 20 24

Internet: www.helaba.com

Disclaimer

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.