

IMMOBILIEN AKTUELL – ÖSTERREICH

Die Immobilienmarktanalyse der OeNB



Vor dem Hintergrund der bedeutenden Rolle der Immobilienmärkte für die Preis- und Finanzmarktstabilität analysiert *Immobilien aktuell* vierteljährlich alternierend die Entwicklung der Immobilienmärkte in Österreich und in den Ländern der Europäischen Union.

**Medieninhaberin und
Herausgeberin** Oesterreichische Nationalbank
Otto-Wagner-Platz 3, 1090 Wien
Postfach 61, 1011 Wien
www.oenb.at
oenb.info@oenb.at
Tel. (+43-1) 40420-6666
Fax (+43-1) 40420-04-6698

Schriftleitung Gerhard Fenz, Ernest Gnan

Inhaltliche Gestaltung Martin Schneider, Karin Wagner, Walter Waschiczek

Koordination Karin Wagner

Redaktion Rita Glaser-Schwarz

© Oesterreichische Nationalbank, 2021.

Alle Rechte vorbehalten.

Im Sinne der besseren Lesbarkeit wird teilweise auf geschlechtergerechte Formulierungen verzichtet, an ihrer Stelle verwendete Begriffe gelten grundsätzlich für alle Geschlechter.

Reproduktionen für nicht kommerzielle Verwendung, wissenschaftliche Zwecke und Lehrtätigkeit sind unter Nennung der Quelle freigegeben.

Überblick

- Der **Trend steigender Preise für Wohnimmobilien setzte sich** im dritten Quartal 2021 **unvermindert fort**. In Wien stiegen die Immobilienpreise um +10,2 % und im restlichen Bundesgebiet um +10,6 % (jeweils im Vorjahresvergleich). Für Gesamtösterreich ergibt sich nach 11,7 % im zweiten Quartal 2021 nun ein Zuwachs von 10,4 % im dritten Quartal. Während in Wien die Dynamik der Preisanstiege – gemessen als Veränderung zum Vorquartal – in allen Immobilienkategorien bis auf die Einfamilienhäuser stieg, ging die Immobilienpreisdynamik im restlichen Bundesgebiet deutlich zurück.
- Der **Fundamentalpreisindikator** der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) für Wohnimmobilien zeigt, dass sich die Abweichung der Preise von den Fundamentalfaktoren weiter beschleunigt hat.
- Das erste Halbjahr 2021 war von einer **weiteren Expansion der Bautätigkeit** und einem **starken Anstieg der Baukosten** gekennzeichnet. Die Anzahl der Baubewilligungen ist nach wie vor auf einem hohen Niveau. Der in den letzten Jahren vorherrschende Nachfrageüberhang wurde im Jahr 2020 abgebaut. Für das Jahr **2021** wird österreichweit bereits – im Vergleich zur Nachfrage nach Wohnzwecken – mit einem **Überangebot an Wohnungen** gerechnet. Für manche Regionen bzw. Marktsegmente besteht jedoch nach wie vor ein Wohnungsmangel.
- Das **Wachstum der Wohnbaukredite** an private Haushalte hat sich im Verlauf des Jahres 2021 **beschleunigt** und betrug im September 2021 im Vorjahresvergleich 6,8 %. Die Kreditrichtlinien der Banken für die Vergabe von Wohnbaukrediten an private Haushalte blieben im dritten Quartal 2021 unverändert. Die durchschnittlichen Zinsen für Wohnbaukredite an private Haushalte in Euro waren im August 2021 mit 1,20 % um 11 Basispunkte niedriger als vor Jahresfrist.

Inhalt

Überblick	2
1 Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise setzt sich auch im dritten Quartal 2021 fort	4
2 OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien: Abweichung der Preise von Fundamentalfaktoren beschleunigt sich weiter	6
3 Weitere Expansion der Bautätigkeit und starke Anstiege der Kosten im ersten Halbjahr 2021	6
4 Dynamisches Wachstum der Wohnbaukredite an private Haushalte	8
Anhang	11

Redaktionsschluss: 4. November

Die in dieser Ausarbeitung durchgeführten Analysen spiegeln die Sichtweise der Oesterreichischen Nationalbank wider. Aus den Ergebnissen lassen sich keine Aussagen über Bewertungen von Einzelimmobilien sowie Kauf- oder Verkaufsempfehlungen ableiten.

I Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise setzt sich auch im dritten Quartal 2021 fort

Der seit der zweiten Jahreshälfte 2020 zu beobachtende Trend zu stark steigenden Immobilienpreisen hat sich weiter fortgesetzt. Auch im dritten Quartal 2021 waren bei Wohnimmobilien weiterhin Preiszuwächse über der 10-Prozent-Marke (jeweils im Vorjahresvergleich) sowohl in Wien als auch im restlichen Bundesgebiet zu verzeichnen. In Wien stiegen die Immobilienpreise um +10,2 % und im restlichen Bundesgebiet um +10,6 %. Für Gesamtösterreich ergab sich nach 11,7 % im zweiten Quartal nun ein Zuwachs von 10,4 % im dritten Quartal. Damit hält der Trend deutlicher Preissteigerungen nun bereits seit fünf Quartalen an. Im Vergleich zum Vorquartal schwächte sich die Preisdynamik jedoch etwas ab. Nach einem Plus von 3,9 % im ersten Quartal stiegen die Preise österreichweit im zweiten und dritten Quartal nur noch um jeweils 2,4 % (Tabelle 1). Die Dynamik im Bundesgebiet ohne Wien ging von 4,6 % im ersten Quartal und 2,7 % im zweiten Quartal auf nunmehr 1,5 % zurück.

Tabelle I

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Österreich

	Q3 21	Q2 21	Q1 21	Q4 20	Q3 20	Q2 20	Q1 20	Q4 19	Q3 19	2020	2019
Veränderung zum Vorjahr, in %											
Österreich	+10,4	+11,7	+12,3	+10,0	+9,5	+5,2	+3,4	+3,0	+2,3	+3,9	+6,9
Österreich ohne Wien	+10,6	+12,8	+14,0	+10,7	+9,7	+6,8	+2,8	+1,2	+1,7	+2,6	+8,5
Wien	+10,2	+10,7	+10,9	+9,4	+9,4	+4,1	+3,9	+4,3	+2,7	+4,9	+5,2
Veränderung zum Vorquartal, in %											
Österreich	+2,4	+2,4	+3,9	+1,3	+3,6	+3,0	+1,7	+0,8	-0,4	x	x
Österreich ohne Wien	+1,5	+2,7	+4,6	+1,5	+3,5	+3,8	+1,5	+0,6	+0,8	x	x
Wien	+3,3	+2,2	+3,3	+1,1	+3,7	+2,4	+1,9	+1,0	-1,2	x	x
Index (2000 = 100)											
Österreich	251,2	245,3	239,4	230,4	227,5	219,5	213,1	209,5	207,8	208,0	200,1
Österreich ohne Wien	236,9	233,3	227,3	217,2	214,1	206,9	199,3	196,3	195,2	194,8	189,8
Wien	292,2	283,0	276,8	268,0	265,1	255,6	249,5	244,9	242,4	243,2	232,0

Quelle: DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr, OeNB.

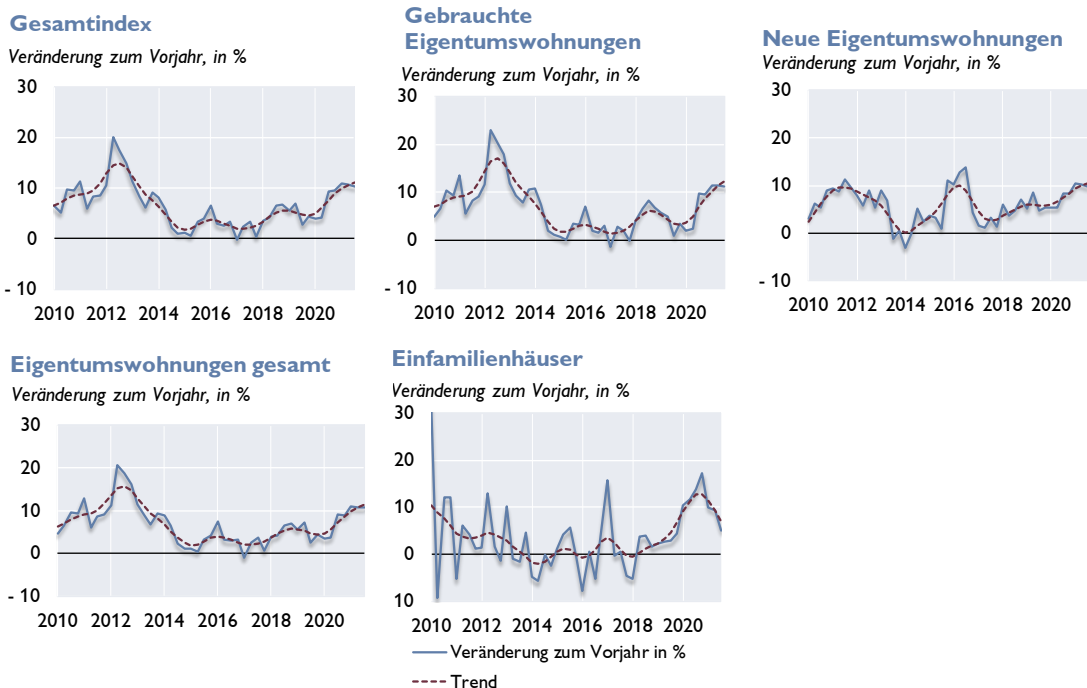
Anmerkung: x = keine Daten vorhanden.

Im Gegensatz dazu erhöhte sich in *Wien* die Dynamik der Preisanstiege – gemessen als Veränderung zum Vorquartal – in allen Immobilienkategorien bis auf die Einfamilienhäuser¹. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stiegen die Preise der neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen in Wien um 9,9 % und 11,3 % und entsprachen damit etwa den Werten am Gesamtmarkt. Die Preisänderung bei Wiener Einfamilienhäusern von -1,4 % im Vergleich zum Vorquartal ist auf die Entwicklungen in einigen Bezirken Wiens zurückzuführen.

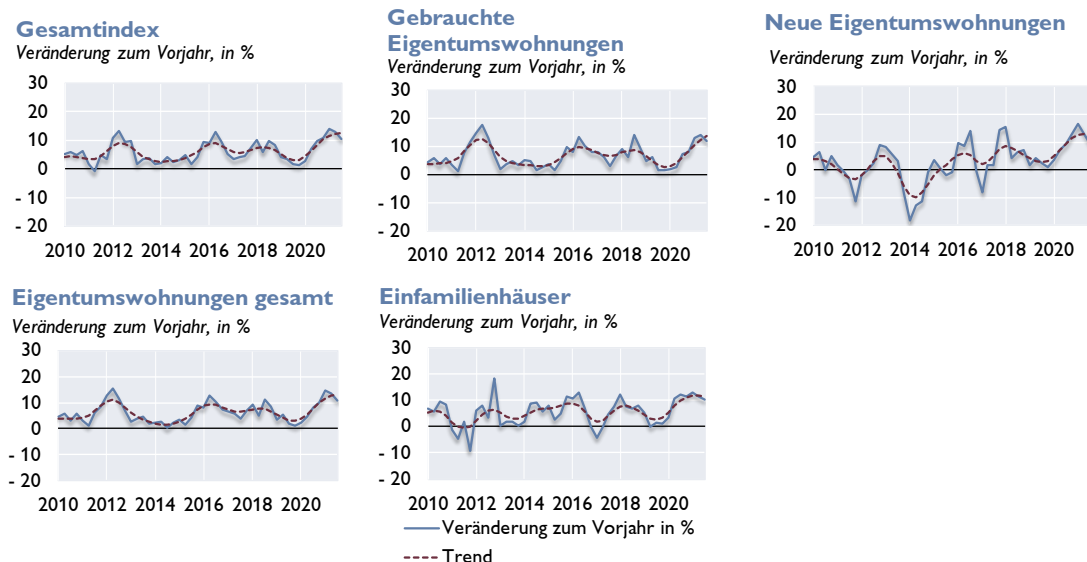
Im *restlichen Bundesgebiet* ging die Immobilienpreisdynamik im dritten Quartal 2021 deutlich zurück: im Segment der neuen Eigentumswohnungen von 4,8 % zu Jahresbeginn auf 0,2 %, bei den gebrauchten Eigentumswohnungen von 5,5 % im ersten Quartal auf nunmehr 1,2 % im Vergleich zum Vorquartal. Bei den Einfamilienhäusern im Bundesgebiet außerhalb Wiens reduzierte sich die Dynamik von 3,6 % zu Beginn des Jahres auf 2,8 % im dritten Quartal.

¹ Die hohen Preisrückgänge bei Wiener Einfamilienhäusern sind allerdings vor dem Hintergrund zu sehen, dass das Segment der Einfamilienhäuser v. a. in Wien klein ist und eine volatile Preisentwicklung verzeichnet.

Preise für Wohnimmobilien in Wien nach Marktsegmenten



Preise für Wohnimmobilien in den Bundesländern ohne Wien nach Marktsegmenten

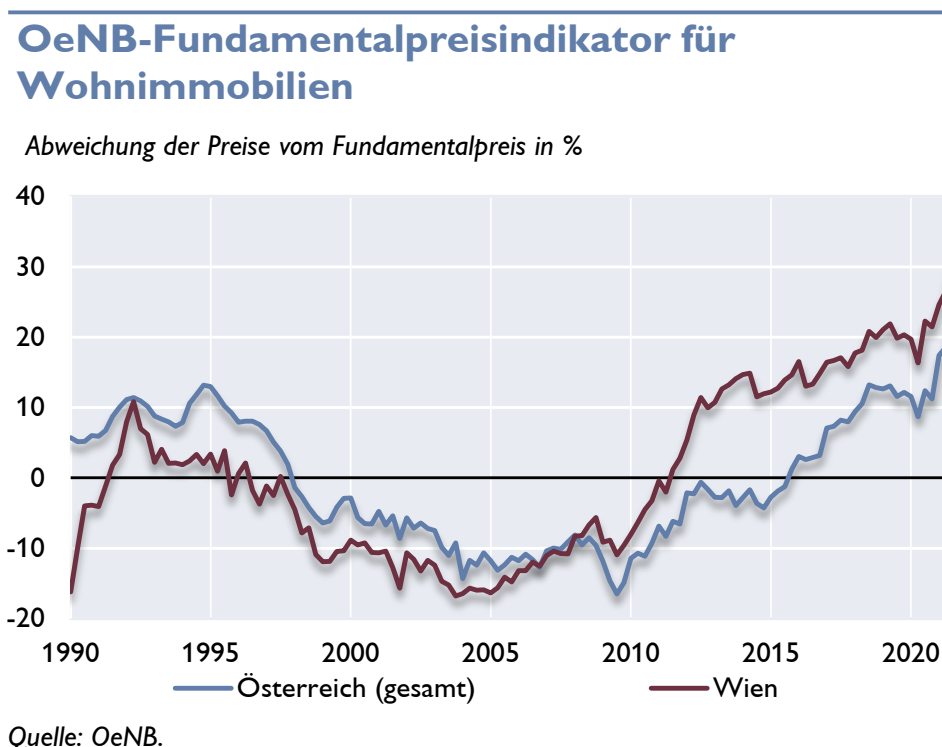


2 OeNB-Fundamentalpreisindikator² für Wohnimmobilien: Abweichung der Preise von Fundamentalfaktoren beschleunigt sich weiter

Der Fundamentalpreisindikator der OeNB für Wohnimmobilien in Österreich verzeichnete im dritten Quartal 2021 aufgrund des starken Preisauftriebs einen kräftigen Anstieg. Mit 22,8 % lag der Indikator um 4,2 Prozentpunkte über dem Wert des Vorquartals. Im Jahresabstand betrug der Anstieg 10,4 Prozentpunkte. Ein derart hoher Anstieg wurde seit dem Beginn der Zeitreihe im Jahr 1989 noch nicht verzeichnet. Für Wien betrug der Wert 31,0 %, was einen Anstieg um 4,1 Prozentpunkte gegenüber dem zweiten Quartal bedeutet (Grafik 3).

Die Abweichung der Preisentwicklung bei Wohnimmobilien von der Entwicklung der im Fundamentalpreisindikator enthaltenen Faktoren hat sich damit in den letzten Quartalen deutlich beschleunigt, was auf eine zunehmende Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes hindeutet.

Grafik 3



3 Weitere Expansion der Bautätigkeit und starke Anstiege der Kosten im ersten Halbjahr 2021

Die Aktivitäten im Wohnbau expandierten im ersten Halbjahr 2021 kräftig. Die realen Wohnbauinvestitionen sind in den ersten beiden Quartalen um 3,2 % bzw. 0,4 % gegenüber dem Vorquartal gestiegen (saison- und arbeitstägig bereinigt). Im Vorjahresvergleich betrug das Wachstum 5,2 % bzw. 8,1 %. Der Produktionsindex für den Hochbau zeichnet ein sehr ähnliches Bild. Nach einem Anstieg von 7,4 % im ersten Quartal 2021 (im Jahresabstand), kam es zu einer Beschleunigung auf +23,8 % im zweiten Quartal. Der Vorjahresvergleich für das zweite Quartal 2021 ist sowohl für die Wohnbauinvestitionen als auch den Produktionsindex aufgrund des ersten

² Schneider, M. 2013. Are recent increases of residential property prices justified by fundamentals? In: Monetary Policy & the Economy Q4/13. OeNB.

pandemiebedingten Lockdowns und des damit verbundenen Rückgangs der Bauaktivität im Vergleichsquartal 2020 nur bedingt aussagekräftig.

Durch die starke Bautätigkeit der letzten Jahre in Verbindung mit einem sich abschwächenden Bevölkerungswachstum hat sich der Nachfrageüberhang entspannt, der im Jahr 2016 mit österreichweit 77.000 insgesamt fehlenden fertiggestellten Wohneinheiten³ (im Vergleich zur Nachfrage) seinen Höhepunkt erreicht hatte. Bereits im Jahr 2020 befand sich die Relation von Angebot und Nachfrage nach Wohnungen zu Wohnzwecken wieder im Gleichgewicht; im Jahr 2021 wird nach OeNB-Schätzungen österreichweit mit einem kumulierten Überangebot von knapp 40.000 Wohneinheiten gerechnet. Für manche Regionen bzw. Marktsegmente herrscht jedoch noch immer ein Wohnungsmangel vor.⁴

Das Überangebot an Wohnungen sollte preisdämpfend wirken. Die dennoch zu beobachtenden starken Preisanstiege dürften von der hohen Nachfrage nach Wohnungen zu Nicht-Wohnzwecken (Investitionsmotiv) getrieben worden sein, die in dieser Schätzung nicht enthalten sind. Es liegen keine offiziellen Daten zur Immobiliennachfrage nach Anlagezwecken vor. Nach Auskünften von Maklern ist diese Nachfrage in den letzten Jahren jedoch stark gestiegen.

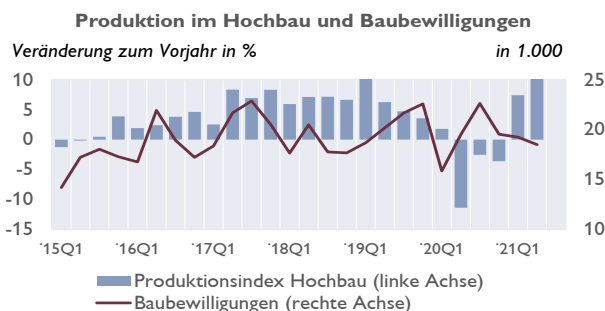
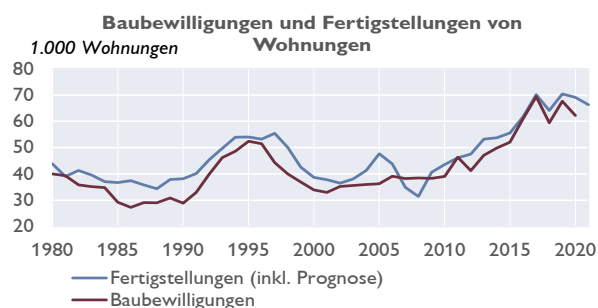
Im zweiten Quartal 2021 wurden 18.500 Baubewilligungen erteilt. Dies stellte zwar einen leichten Rückgang gegenüber den Vorquartalen dar, liegt aber dennoch nur knapp unter dem Wert im Rekordjahr 2017. Damals wurden 83.400 Wohnungen (= 20.900 Wohnungen pro Quartal) zum Bau bewilligt.

Die Bauwirtschaft ist derzeit mit Lieferengpässen und starken Preisanstiegen bei Baumaterialien konfrontiert. Auch wenn sich die Rohstoffpreise vereinzelt bereits wieder zurückbilden, steigen die Baupreise und Baukosten nach wie vor stark. Nach einem geringen Anstieg von 0,8 % im Jahr 2020 haben sich die Preissteigerungen bei den Baupreisen im Lauf des Jahres 2021 deutlich beschleunigt. Nach +4,4 % im ersten und +10,0 % im zweiten Quartal erreichte der Anstieg mit +14,2 % im August 2021 seinen vorläufigen Höhepunkt. Bei den Baukosten ist diese Entwicklung bislang nur abgeschwächt (+3,7 % im ersten und +7,2 % im zweiten Quartal 2021) zu bemerken.

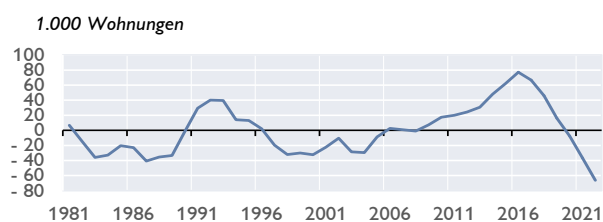
³ Diese umfassen sowohl Wohnungen in Wohngebäuden als auch Einfamilienhäuser.

⁴ Schneider, M. 2019. Exploring supply and demand-driven imbalances in Austria's housing market. Monetary Policy & the Economy Q3/19. 54–71.

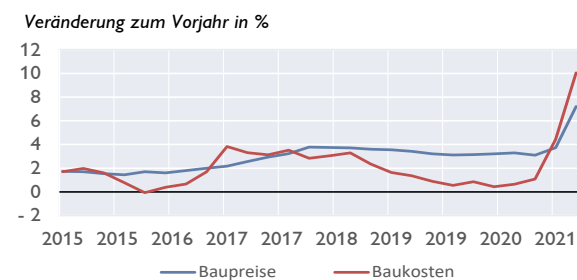
Aktivität im österreichischen Wohnbau



Nachfrageüberhang am österreichischen Wohnimmobilienmarkt



Baupreise und -kosten im Wohnungs- und Siedlungsbau

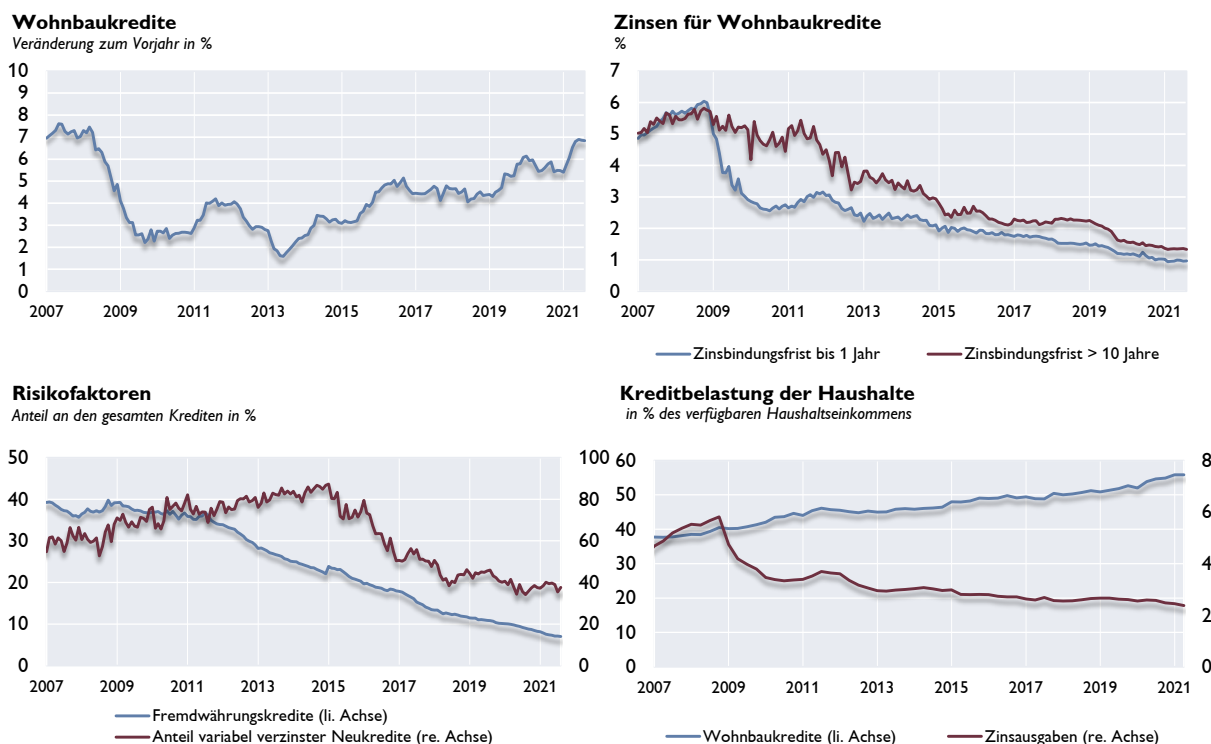


Quelle: Statistik Austria, OeNB Berechnungen.

4 Dynamisches Wachstum der Wohnbaukredite an private Haushalte

Das Wachstum der *Wohnbaukredite* an private Haushalte hat sich im zweiten und dritten Quartal 2021 beschleunigt. Die nominelle Jahreswachstumsrate der von den österreichischen Banken vergebenen Ausleihungen für die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum (bereinigt um Reklassifikationen, Bewertungsänderungen und Wechselkurseffekte) belief sich im September 2021 auf 6,8 %, gegenüber 5,9 % im Vergleichsmonat des Vorjahres. Weiterhin wurde die Kreditausweitung in erster Linie von langfristigen Krediten (Laufzeit über 5 Jahre) getragen, auf die mit Ende September 2021 etwas mehr als 95 % des Kreditbestands entfielen, auch wenn Kredite mit kürzeren Laufzeiten in den letzten Monaten deutlich rascher stiegen.

Wohnbaukredite an private Haushalte in Österreich



Gemäß der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) vom Oktober 2021 blieben die *Kreditrichtlinien* für Wohnbaukredite an private Haushalte im dritten Quartal 2021 – wie schon im bisherigen Verlauf des Jahres – unverändert. Die *Nachfrage* der privaten Haushalte nach Wohnbaukrediten nahm laut Einschätzung der Banken im dritten Quartal 2021 weiter leicht zu, was in erster Linie auf die Aussichten auf dem Wohnimmobilienmarkt und voraussichtliche Entwicklung der Preise für Wohneigentum sowie auf das allgemeine Zinsniveau zurückgeführt wurde.

Die *Kreditkonditionen* für Wohnbaukredite blieben weiterhin günstig. Die durchschnittlichen Zinsen für Wohnbaukredite an private Haushalte in Euro waren im August 2021 mit 1,20 % um 11 Basispunkte niedriger als vor Jahresfrist. In den meisten Zinsbindungsfristen waren Rückgänge in ähnlichem Ausmaß zu verzeichnen. Bei variabel verzinsten Krediten (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) verringerte sich der Zinssatz um 9 Basispunkte auf 0,96 %, bei Krediten mit längeren Zinsbindungsfristen (über 10 Jahre) um 13 Basispunkte auf 1,33 %. Der effektive Jahreszinssatz für Wohnbaukredite, der die Gesamtkosten eines Kredits – bestehend aus der Zinskomponente und sonstigen (mit dem Kredit verbundenen) Kosten – abdeckt, war im März 2021 mit 1,56 % um 13 Basispunkte niedriger als vor Jahresfrist. Die Differenz zu dem annualisierten vereinbarten Zinssatz, die als Hinweis auf die Entwicklung der zinsunabhängigen Preisfaktoren dienen kann, hat sich demnach leicht verringert. Laut Angaben der Banken im Rahmen der Umfrage zum Kreditgeschäft wurden die *Margen* für durchschnittlich risikoreiche Wohnbaukredite im dritten Quartal 2021 nicht verändert, nachdem sie im Quartal zuvor leicht ausgeweitet worden waren. Die Margen für risikoreichere Kredite wurden hingegen – wie schon in allen Befragungsrunden der Jahre 2020 und 2021 – aufgrund einer etwas ungünstigeren Risikoeinschätzung sowie einer verringerten Risikotoleranz leicht verschärft.

Der *Fremdwährungsanteil* an den Wohnbaukrediten ging weiter zurück und betrug im September 2021 6,8 %, das waren um 2,0 Prozentpunkte weniger als vor Jahresfrist. Trotz dieser weiteren Verringerung bergen die verbliebenen Fremdwährungskredite weiterhin ein Währungsrisiko. Nahezu alle aushaftenden Wohnbaukredite in Fremdwährung (rund 97 %) lauten auf Schweizer Franken. Gleichzeitig bergen die Wohnbaukredite nach wie vor ein erhebliches *Zinsänderungsrisiko*. Der Anteil variabel verzinsten Kredite (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) am Neukreditgeschäft lag im August 2021 (im Durchschnitt der vorangegangenen zwölf Monate) bei 38,0 %, gegenüber 39,0 % im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Da die Expansion der Wohnbaukredite über jener der Einkommen lag, erhöhte sich die Relation der *Wohnbaukredite zu den verfügbaren Einkommen* der privaten Haushalte. Im zweiten Quartal 2021 lag sie mit 55,8 % um 1,9 Prozentpunkte über dem Wert des Vergleichszeitraums des Vorjahres.

Kasten I

Neuregelungen und aktuelle Entwicklungen am heimischen Immobilienmarkt⁵

13.7.2021: Wien startet mit dem 1. „Wohnbaumprogramm“ im Holzbau

In insgesamt drei Phasen ist die Errichtung von insgesamt 1.000 geförderten Wohnungen in Holz- und Holzhybridbauweise geplant. Laut Information der Stadt⁶ wird im Herbst 2021 der Wohnfonds Wien den ersten Bauträgerwettbewerb dafür abwickeln. Es werden kleinteilige, zwei- bis viergeschossige Gebäude am Stadtrand entstehen.

23.8.2021: Entwurf für Wiener Bauordnungsnovelle 2021

Stellungnahmen zum Entwurf für die Änderung der Wiener Bauordnung konnten bis 20.9.2021 abgegeben werden.⁷ Laut Entwurf soll es künftig sowohl bei der bebauten Fläche als auch der Höhe und dem Volumen des Dachs strengere Regeln geben. Ziel der Änderung ist es, den Charakter von Einfamilienhaus- und Gartensiedlungsgebieten zu erhalten und zu schützen. Die Novelle beinhaltet darüber hinaus eine Verschärfung der Strafen bei widerrechtlichen Abrissen und Beschädigungen von Altbauten.⁸

⁵ Ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

⁶ [Ludwig/Gaal: Wien startet mit dem 1. Wiener Wohnbaumprogramm die Zukunft des Wohnens im Holzbau | PID Presse- und Informationsdienst der Stadt Wien, 13.07.2021 \(ots.at\)](#)

⁷ [Auflage eines Entwurfes für ein Wiener Landesgesetz zur öffentlichen Einsicht | PID Presse- und Informationsdienst der Stadt Wien, 24.08.2021 \(ots.at\)](#)

⁸ [Gaal/Arapovic: Verschärfte Baustrafen und Maßnahmen gegen „Maximalbauten“ | PID Presse- und Informationsdienst der Stadt Wien, 25.08.2021 \(ots.at\)](#)

Immobilien Daten Österreich – November 2021



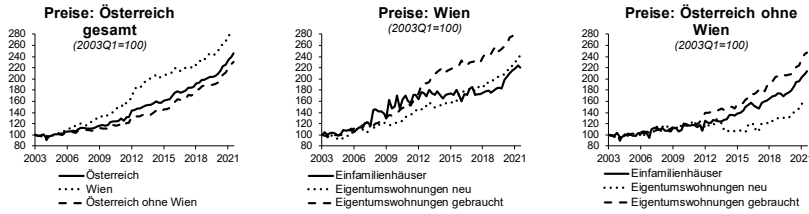
			2019	2018	Sep.21	Aug.21	Jul.21	3Q21	2Q21	1Q21	4Q20	2020	2019	2018	2017	2016	2015	
A. Wohnimmobilienmarkt																		
1. Wohnimmobilienpreise																		
	Quelle	Einheit	Niveau		Veränderung zur Vorjahresperiode in %													
1.1 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen																		
Österreich	(e)	2000=100	208,0	200,1	.	.	.	10,4	11,7	12,3	10,0	7,0	3,9	6,9	3,8	7,3	4,1	
Wien	(e)	2000=100	243,2	232,0	.	.	.	10,2	10,7	10,9	9,4	6,7	4,9	5,2	1,5	3,8	2,2	
Österreich ohne Wien	(e)	2000=100	194,8	189,8	.	.	.	10,6	12,8	14,0	10,7	7,5	2,6	8,5	4,9	9,1	5,1	
1.2 Eigentumswohnungen																		
Wien – gesamt	(e)	2000=100	247,7	236,0	.	.	.	10,7	10,9	11,0	8,9	6,3	4,9	5,5	1,4	4,2	2,2	
Wien – gebraucht	(e)	2000=100	252,1	242,9	.	.	.	11,3	11,3	11,4	9,5	5,9	3,8	6,4	0,8	3,4	1,9	
Wien – neu	(e)	2000=100	212,1	200,3	.	.	.	9,9	10,1	10,4	8,3	6,8	5,9	5,3	1,8	10,1	4,7	
Österreich ohne Wien – gesamt	(e)	2000=100	204,9	199,2	.	.	.	10,8	13,7	14,7	10,2	6,4	2,9	8,5	5,8	9,7	4,5	
Österreich ohne Wien – gebraucht	(e)	2000=100	217,6	210,4	.	.	.	11,8	14,3	12,9	7,8	4,9	3,4	9,7	5,9	9,8	4,9	
Österreich ohne Wien – neu	(e)	2000=100	137,5	134,4	.	.	.	9,5	12,9	16,7	13,0	8,3	2,3	8,1	2,1	7,9	0,4	
1.3 Einfamilienhäuser																		
Wien	(e)	2000=100	182,9	177,6	.	.	.	5,0	9,3	10,0	17,2	13,3	3,0	0,9	2,5	-1,9	2,6	
Österreich ohne Wien	(e)	2000=100	170,3	167,0	.	.	.	10,4	11,3	12,9	11,4	9,4	2,0	8,6	1,9	7,5	6,8	
1.4 Häuserpreisindex Statistik Austria																		
Insgesamt	(d)	2010=100	164,8	155,8	.	.	.	11,7	9,7	7,6	7,7	5,8	4,7	5,3	8,5	4,9	4,9	
Neuer Wohnraum	(d)	2010=100	155,3	146,5	.	.	.	5,4	3,1	3,6	6,5	6,0	3,2	6,0	3,8	4,8	4,8	
Bestehender Wohnraum	(d)	2010=100	167,2	158,1	.	.	.	14,0	12,3	9,0	8,0	5,7	5,3	5,2	9,4	5,0	5,0	
Bestehende Häuser	(d)	2010=100	154,8	148,0	.	.	.	11,0	12,1	8,8	9,2	4,6	3,8	8,2	7,4	7,3	7,3	
Bestehende Wohnungen	(d)	2010=100	173,7	162,8	.	.	.	16,4	12,4	9,0	7,0	6,7	6,4	3,2	10,4	3,9	3,9	
2. Mieten																		
Wohnmieten ohne Betriebskosten lt. VPI	(d)	2000=100	184,7	179,4	-0,4	0,5	1,3	0,4	3,9	5,4	5,6	4,1	3,0	3,7	4,1	3,1	4,4	
3. Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt																		
Volumen	(b)	Mrd EUR	24,2	22,6	.	.	.	.	.	.	.	3,1	7,3	15,3	3,5	12,5	21,0
Anzahl	(b)	Tsd	79,1	78,1	.	.	.	.	.	.	.	-0,2	1,2	6,0	2,8	7,5	14,6
B. Fundamentalfaktoren																		
4. OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien																		
4.1 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Österreich																		
			12,4	11,5	Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis													
Beiträge der Teilindikatoren			Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten															
Reale Immobilienpreise	(g)	% Punkte	5,2	4,6	.	.	.	8,9	8,4	8,1	7,2	6,5	5,2	4,6	3,6	3,3	2,0	
Leisbarkeit	(g)	% Punkte	-3,0	-2,9	.	.	.	-0,9	-1,7	-1,2	-2,5	-2,2	-3,0	-2,9	-3,2	-3,2	-3,5	
Immobilienpreise zu Mieten	(g)	% Punkte	2,1	2,0	.	.	.	4,0	3,4	3,1	2,7	2,5	2,1	2,0	1,6	1,4	0,9	
Immobilienpreise zu Baukosten	(g)	% Punkte	3,4	2,8	.	.	.	4,6	4,9	5,7	5,5	4,8	3,4	2,8	2,0	1,9	0,6	
Kreditfähigkeit	(g)	% Punkte	-0,2	-0,1	.	.	.	0,6	0,1	0,6	-0,2	0,3	-0,2	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1	
Wohnbauinvestitionen zu BIP	(g)	% Punkte	1,1	0,7	.	.	.	1,8	2,0	2,1	1,9	1,7	1,1	0,7	0,5	0,0	-0,2	
Zinsrisiko	(g)	% Punkte	3,7	4,3	.	.	.	3,9	1,5	-0,9	-3,3	-2,7	3,7	4,3	3,2	0,0	-0,8	
			20,8	19,2	Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis													
Beiträge der Teilindikatoren			Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten															
Reale Immobilienpreise	(g)	% Punkte	5,7	5,1	.	.	.	8,8	8,2	7,9	7,3	6,8	5,7	5,1	4,5	4,6	4,1	
Leisbarkeit	(g)	% Punkte	-0,8	-0,7	.	.	.	0,8	0,1	-0,2	-0,5	-0,7	-0,8	-0,7	-0,8	-0,7	-0,6	
Immobilienpreise zu Mieten	(g)	% Punkte	6,7	6,2	.	.	.	10,3	9,0	8,3	7,6	7,3	6,7	6,2	5,7	5,8	6,6	
Immobilienpreise zu Baukosten	(g)	% Punkte	5,9	4,9	.	.	.	7,0	7,1	8,1	8,1	7,4	5,9	4,9	4,4	4,9	4,1	
Kreditfähigkeit	(g)	% Punkte	0,0	0,1	.	.	.	0,5	0,2	0,0	0,1	-0,1	0,0	0,1	0,2	-0,2	-0,2	
Wohnbauinvestitionen zu BIP	(g)	% Punkte	0,9	0,7	.	.	.	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	0,7	0,5	0,2	0,0	
Zinsrisiko	(g)	% Punkte	2,4	2,8	.	.	.	2,5	1,0	-0,5	-2,1	-1,7	2,4	2,8	2,1	-0,2	-0,5	
4.2 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Wien																		
			20,8	19,2	Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis													
Beiträge der Teilindikatoren			Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten															
Reale Immobilienpreise	(g)	% Punkte	5,7	5,1	.	.	.	8,8	8,2	7,9	7,3	6,8	5,7	5,1	4,5	4,6	4,1	
Leisbarkeit	(g)	% Punkte	-0,8	-0,7	.	.	.	0,8	0,1	-0,2	-0,5	-0,7	-0,8	-0,7	-0,8	-0,7	-0,6	
Immobilienpreise zu Mieten	(g)	% Punkte	6,7	6,2	.	.	.	10,3	9,0	8,3	7,6	7,3	6,7	6,2	5,7	5,8	6,6	
Immobilienpreise zu Baukosten	(g)	% Punkte	5,9	4,9	.	.	.	7,0	7,1	8,1	8,1	7,4	5,9	4,9	4,4	4,9	4,1	
Kreditfähigkeit	(g)	% Punkte	0,0	0,1	.	.	.	0,5	0,2	0,0	0,1	-0,1	0,0	0,1	0,2	-0,2	-0,2	
Wohnbauinvestitionen zu BIP	(g)	% Punkte	0,9	0,7	.	.	.	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	0,7	0,5	0,2	0,0	
Zinsrisiko	(g)	% Punkte	2,4	2,8	.	.	.	2,5	1,0	-0,5	-2,1	-1,7	2,4	2,8	2,1	-0,2	-0,5	
5. Weitere Fundamentalfaktoren																		
5.1 Angebotsfaktoren																		
Veränderung zur Vorjahresperiode in %																		
Baubewilligungen – Anzahl der Wohnungen	(d)	Tsd	67,6	59,4	.	.	.	-7,2	15,1	-15,9	-8,0	13,8	-14,3	13,6	17,2	4,4	4,4	
Bewilligte Bruttogeschossflächen neuer Wohngebäude	(d)	Mio m ²	11,4	10,2	.	.	.	.	.	.	3,4	-6,6	11,2	-17,4	10,9	12,3	0,9
Baupresse – Wohnbau- und Siedlungsbau	(d)	2000=100	161,4	156,2	.	.	.	7,2	3,7	3,1	3,2	3,3	3,7	2,7	1,8	1,6	1,6	
Baukosten – Wohnungs- und Siedlungsbau	(d)	2000=100	161,4	159,7	.	.	.	14,19	13,7	.	10,0	4,4	1,1	0,9	1,1	2,9	3,4	0,7
5.2 Nachfragefaktoren																		
Veränderung zur Vorjahresperiode in 1.000 Personen																		
Bevölkerung – Österreich	(d)	Tsd Pers.	36,5	49,4	.	.	.	38,3	31,5	31,6	38,3	54,2	36,5	49,4	72,4	115,5	77,1	
Bevölkerung – Wien	(d)	Tsd Pers.	10,5	16,0	.	.	.	11,3	9,2	9,8	11,1	12,4	10,5	16,0	25,3	40,9	31,6	
Veränderung zur Vorjahresperiode in %																		
Real verfügbares Haushaltseinkommen	(d)	Mrd EUR	2,1	2,0	.	.	.	5,8	-5,5	4,3	-2,1	1,6	1,2	1,7	2,7	-0,2	-0,2	
C. Finanzierung und Verschuldung der privaten Haushalte																		
6. Finanzierung																		
6.1 Wohnbalkredite an private Haushalte																		
Veränderung zur Vorjahresperiode in %																		
Kreditvolumen	(c)	99M01=100	409,9	386,4	.	.	.	6,8	6,9	.	6,9	6,1	5,5	5,5	6,1	4,4	4,7	4,4
Neukreditvergabe	(c)	Mrd EUR	20,9	18,4	.	.	.	.	.	.	0,7	12,3	13,3	4,9	20,2	-0,9	19,5
6.2 Wohnbalkredite an private Nichtbanken																		
Veränderung zur Vorjahresperiode in % bzw. Anteil																		
Hypothekensichere besicherte Kredite	(c)	Mrd EUR	215,0	200,2	8,0	3,9	6,1	6,1	7,4	14,6	19,5	6,2
6.3 Zinssätze für Wohnbalkredite an private Haushalte																		
in %																		
Insgesamt (alle Zinsbindungsfristen)	(c)	%	1,6	1,8	.	.	.	1,20	1,21	.	1,2	1,2	1,3	1,3	1,6	1,8	1,9	1,9
Varabel verzinst (bis 1 Jahr Zinsbindungsfrist)	(c)	%	1,4	1,5	.	.	.	0,96	0,96	.	1,0	1,0	1,0	1,1	1,4	1,5	1,7	1,8
Effektiver Jahreszinssatz (inkl. Gebühren, Spesen, etc.)	(c)	%	2,0	2,3	.	.	.	1,56	1,57	.	1,6	1,6	1,6	1,7	2,0	2,3	2,3	2,4
6.4 Wohnbaurelevante Aspekte der Bankenrefinanzierung																		
Veränderung zur Vorjahresperiode in %																		
Einlagen bei Bausparkassen	(c)	Mrd EUR	18,4	19,1	-7,9	-5,3	-4,9	-4,9	-3,6	-6,7	0,7	-0,5
7. Risikoindikatoren (private Haushalte)																		
Anteil in %																		
Verschuldung (in % des BIP)	(d)	%	49,6	49,7	52,9	53,9	53,2	53,2	49,6	49,7	50,3	51,1
Wohnbalkredite (in % des verf. Haushaltseinkommens)	(c, f)	%	53,2	51,7	55,8	55,8	54,9	55,2	53,2	51,7	51,1	50,2
Zinsausgaben (in % des verf. Haushaltseinkommens)	(c, f)	%	2,6	2,6	2,2	2,7	2,2	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7
Anteil variabel verzinsten Neukredite	(c)	%	43,4	43,5	.	.	.	37,7	35,4	.	39,3	38,8	37,8	37,6	43,4	43,5	51,9	63,5
Anteil Fremdwährungskredite	(c)	%	10,9	12,4	.	.	.	7,0	7,1	.	7,3	7,8	8,5	9,3	10,9	12,4	15,7	18,8

Quelle: (a) Eurostat, (b) IMMOUnited GmbH Kaufvertragsauswertung für RE/MAX-Presseausendung (c) OeNB, (d) Statistik Austria, (e) Prof. Wolfgang Fellmayr, Department für Raumplanung, TU Wien und OeNB, (f) WIFO, (g) eigene Berechnungen.

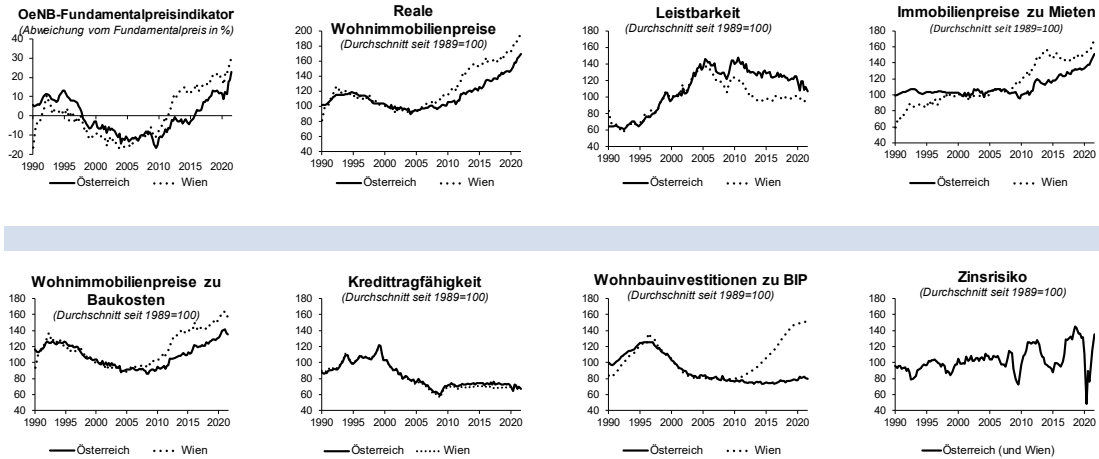
Anmerkung: „..“ bedeutet fehlende Werte.

Anmerkung: „..“ bedeutet fehlende Werte.

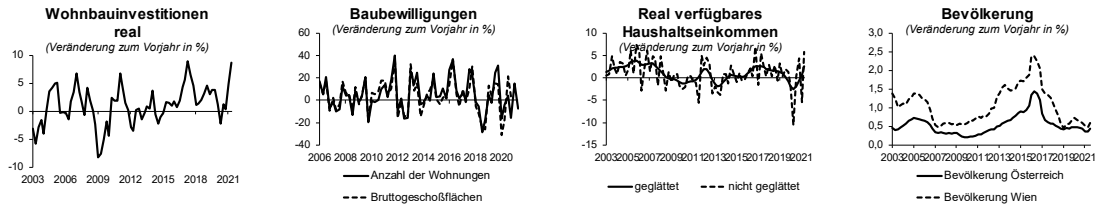
Wohnimmobilienpreise und Mieten



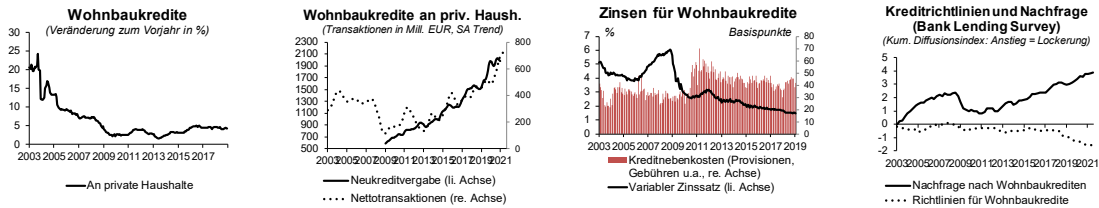
OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien (inkl. Teilindikatoren)



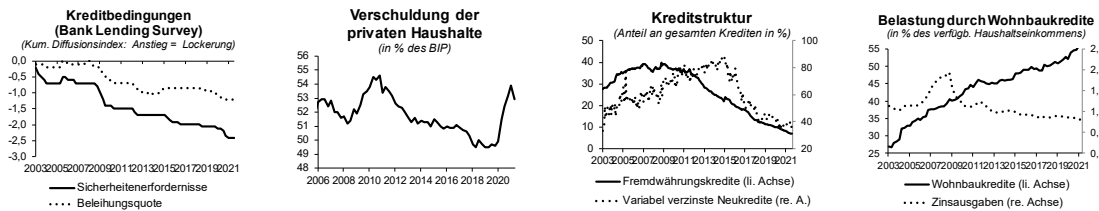
Weitere Fundamentalfaktoren



Finanzierung



Risikoindikatoren



Quelle: Data Science Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr, OeNB, Statistik Austria, WIFO, eigene Berechnungen OeNB.

Immobilienmarktdaten international

Wohnimmobilienpreise

Veränderung zum Vorjahr in %, zu laufenden Preisen

	2Q21	1Q21	2020	2019	2018	2017	2016
EU	7,3	6,1	5,4	4,3	4,7	4,7	4,7
BE	7,4	6,9	4,2	4,0	2,9	3,6	2,6
BG	9,1	7,5	4,6	6,0	6,6	8,7	7,0
CZ	14,5	12,1	8,4	9,2	8,6	11,7	7,2
DK	15,6	14,1	5,1	2,3	4,4	4,5	5,2
DE	10,9	8,9	7,8	5,8	6,6	6,1	7,5
EE	16,1	6,6	6,0	7,0	5,9	5,5	4,7
IE	5,6	3,0	0,3	2,3	10,2	10,9	7,5
GR	4,6	3,5	4,4	7,2	1,8	-1,0	-2,4
ES	3,3	0,9	2,2	5,2	6,7	6,2	4,6
FR	5,7	5,5	5,2	3,3	2,9	3,2	1,0
HR	6,5	4,6	7,7	9,0	6,1	3,8	0,9
IT	0,4	1,7	1,9	-0,1	-0,6	-1,1	0,3
CY	-4,9	-5,8	-0,2	3,7	1,8	2,2	0,3
LV	12,4	2,9	3,5	9,0	9,6	8,8	8,5
LT	13,3	12,0	7,3	6,8	7,3	8,9	5,4
LU	13,6	17,2	14,5	10,1	7,1	5,6	6,0
HU	11,9	8,2	5,0	17,0	14,3	12,2	13,4
MT	5,3	4,6	3,4	6,1	5,8	5,3	5,4
NL	12,8	11,2	7,6	7,3	9,5	7,5	5,0
AT	11,7	9,7	7,7	5,8	4,7	5,3	8,5
PL	8,3	7,2	10,5	8,7	6,6	3,9	1,9
PT	6,6	5,2	8,4	9,6	10,3	9,2	7,1
RO	3,0	1,4	4,7	3,4	5,6	6,0	6,0
SI	9,9	7,3	4,6	6,7	8,7	8,3	3,3
SK	4,7	2,0	9,6	9,1	7,4	5,9	6,7
FI	5,4	3,7	1,8	1,0	1,0	1,6	0,8
SE	10,9	7,2	4,2	2,5	-0,9	6,6	8,2
UK	.	.	.	1,0	3,3	4,6	7,0

Veränderung zum Vorjahr in %, zu konstanten Preisen, deflationiert mit dem Deflator des privaten Konsums

	2Q21	1Q21	2020	2019	2018	2017	2016
EU	7,3	6,1	5,5	4,8	5,0	4,7	4,3
BE	6,0	6,4	3,5	2,7	0,8	1,7	1,1
BG	7,7	6,6	4,1	3,9	4,5	5,3	6,6
CZ	11,9	10,7	5,5	6,2	5,9	9,1	6,8
DK	13,6	13,2	4,6	1,6	3,7	3,5	5,1
DE	8,9	6,9	7,1	4,4	5,1	4,6	6,7
EE	12,9	6,0	6,9	4,4	2,2	1,1	3,7
IE	-0,1	2,2	-0,2	0,3	8,1	9,8	7,2
GR	.	.	5,8	7,0	1,8	-1,4	-1,5
ES	1,9	0,6	2,2	4,1	5,2	4,6	4,5
FR	4,8	4,3	4,4	2,5	1,2	2,3	0,8
HR	4,2	4,1	7,4	8,1	4,6	2,9	2,0
IT	-0,5	1,3	2,2	-0,6	-1,5	-2,1	0,2
CY	-6,6	-4,5	0,7	2,6	0,1	1,3	2,2
LV	10,0	2,8	2,6	5,8	6,4	5,6	7,2
LT	9,8	11,2	6,4	4,6	4,5	5,2	4,4
LU	0,0	15,7	13,3	8,0	4,8	3,7	5,7
HU	6,6	3,7	1,7	12,0	10,7	8,6	12,3
MT	4,8	4,2	2,2	4,2	5,0	4,3	4,4
NL	10,3	9,1	6,0	4,6	7,1	6,1	4,4
AT	9,3	8,4	6,5	3,9	2,6	3,4	7,0
PL	3,6	3,7	7,0	6,1	4,8	1,8	2,3
PT	6,0	4,2	7,4	8,6	8,6	7,6	6,1
RO	-1,5	-2,3	2,3	-1,6	1,7	3,3	5,2
SI	7,6	7,3	5,2	5,3	6,6	6,6	3,6
SK	2,1	1,5	7,2	6,2	4,9	4,4	7,0
FI	3,5	2,7	1,3	0,0	-0,2	0,5	0,6
SE	9,2	5,8	3,0	0,4	-3,3	4,8	7,3
UK	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,9	2,5	5,5

Wohnbauinvestitionen

Veränderung zum Vorjahr in %, zu konstanten Preisen

	3Q21	2Q21	2020	2019	2018	2017	2016
EU	.	18,5	-3,4	2,3	3,6	4,7	5,3
BE	.	.	-7,2	4,7	2,6	0,8	2,9
BG	.	-4,8	0,7	6,6	-2,2	19,2	102,1
CZ	.	12,6	7,2	2,0	5,2	10,6	5,3
DK	.	17,4	10,1	4,7	4,8	11,1	4,7
DE	.	3,8	3,4	1,5	3,0	0,9	5,0
EE	.	-9,2	14,0	11,7	-1,5	11,1	16,5
IE	.	50,8	-7,2	-1,4	19,5	22,5	21,0
GR	.	0,0	14,6	16,9	22,5	-7,0	-11,5
ES	-11,5	10,3	-11,2	6,6	13,0	13,4	8,9
FR	8,3	49,7	-12,2	2,5	3,2	6,1	2,8
HR
IT	.	58,9	-7,7	-0,6	1,1	1,1	0,1
CY	.	21,3	-5,9	21,3	37,5	16,0	29,8
LV	.	-1,2	-1,9	3,8	26,3	-0,2	-17,7
LT	.	14,5	4,1	14,7	5,9	-4,6	6,8
LU	.	40,4	-7,0	8,3	3,3	-8,8	9,4
HU	.	-7,0	21,5	7,0	11,3	16,0	9,7
MT	.	-5,3	-21,5	0,2	20,4	36,5	27,9
NL	.	7,7	-2,6	3,4	9,3	12,3	21,7
AT	.	7,8	1,6	3,9	2,0	6,3	2,3
PL	.	10,4	1,1	4,3	-10,1	-2,6	-2,9
PT	.	0,4	-6,6	1,4	6,6	8,7	6,3
RO	.	21,9	14,1	23,7	-24,9	10,0	12,1
SI	.	-0,1	-0,2	8,4	1,9	5,3	-0,8
SK	.	23,3	9,7	2,9	9,4	0,0	24,3
FI	.	2,7	-2,5	-4,2	4,7	4,1	10,6
SE	.	4,9	3,3	-6,5	-6,4	7,1	9,8
UK	.	.	.	0,1	5,1	9,2	3,9

Quelle: EZB, Eurostat.

Anzahl der Wohnbaubewilligungen

Veränderung zum Vorjahr in %

	3Q21	2Q21	2020	2019	2018	2017	2016
EU	.	28,6	-8,5	0,5	4,1	10,0	14,9
BE	.	21,2	-0,9	-10,9	23,7	-1,2	11,4
BG	.	68,0	-10,2	-7,7	42,3	37,5	5,1
CZ	.	25,4	-8,5	19,8	3,4	18,0	4,2
DK	.	15,3	-20,4	-15,5	30,8	0,3	30,1
DE	.	-3,3	2,4	3,2	2,0	-2,1	15,6
EE	-24,4	12,3	10,1	14,8	-11,3	30,8	7,7
IE	.	53,3	13,5	34,8	40,1	30,2	22,3
GR	.	100,7	18,6	33,3	42,0	19,8	3,4
ES	.	66,6	-37,0	12,7	24,3	24,8	23,7
FR	24,4	76,1	-14,6	-3,3	-6,4	6,4	14,8
HR	.	21,4	-8,2	30,9	-6,0	34,9	33,1
IT	.	46,7	-10,9	0,8	5,4	16,3	3,9
CY	.	32,7	-3,5	55,3	25,6	35,4	14,2
LV	.	-1,4	13,0	0,8	20,8	16,1	16,8
LT	.	21,8	-0,7	-6,1	1,6	-2,8	21,8
LU	.	-15,9	-5,5	-1,8	11,1	2,4	20,6
HU	.	68,3	-38,1	-3,7	-3,2	21,5	157,1
MT	.	19,0	-37,2	-3,1	31,2	30,8	90,2
NL	.	27,5	12,7	-19,1	2,7	28,9	-2,3
AT	.	-7,3	-8,0	13,8	-14,3	13,6	17,1
PL	.	39,8	3,1	4,6	3,3	19,1	12,3
PT	.	21,8	3,5	15,5	41,1	26,4	36,5
RO	.	54,3	-2,9	-0,3	2,6	7,7	-1,2
SI	33,0	36,3	10,5	-10,3	16,6	7,0	9,2
SK	.	53,4	-6,6	-0,9	11,3	-8,7	14,7
FI	.	20,2	5,5	-10,9	-10,4	20,3	25,3
SE	.	16,5	12,4	-10,1	-16,5	8,8	23,6
UK	.	.	.	-4,0	0,4	4,8	4,8

Anmerkung: Wohnimmobilienpreise: EU in wechselnder Zusammensetzung. Wohnbauinvestitionen und Wohnbaubewilligungen: EU-27 ohne Vereinigtes Königreich. Zum Vergleich werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in Tabelle A1 ausgewiesen sind. „.“ bedeutet fehlende Werte.

Immobilienmarktdaten international

Bevölkerungswachstum

Veränderung zum Vorjahr in %

	2021	2020	2019	2018	2017
EU	-0,1	0,2	0,1	0,2	0,2
BE	0,4	0,6	0,5	0,4	0,4
BG	-0,5	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7
CZ	0,1	0,4	0,4	0,3	0,2
DK	0,3	0,3	0,4	0,6	0,7
DE	-0,0	0,2	0,3	0,3	0,4
EE	0,1	0,3	0,4	0,3	-0,0
IE	0,9	1,2	1,5	1,0	1,2
GR	-0,3	-0,1	-0,2	-0,3	-0,1
ES	0,1	0,8	0,6	0,3	0,2
FR	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3
HR	-0,5	-0,4	-0,7	-1,2	-0,9
IT	-0,6	-0,3	-1,1	-0,2	-0,1
CY	0,9	1,4	1,3	1,1	0,8
LV	-0,8	-0,6	-0,7	-0,8	-1,0
LT	0,1	-0,0	-0,5	-1,4	-1,4
LU	1,4	2,0	2,0	1,9	2,5
HU	-0,4	-0,0	-0,1	-0,2	-0,3
MT	0,3	4,3	3,8	3,3	2,2
NL	0,4	0,7	0,6	0,6	0,6
AT	0,4	0,5	0,4	0,6	0,8
PL	-0,3	-0,0	-0,0	0,0	0,0
PT	0,0	0,2	-0,1	-0,2	-0,3
RO	-0,7	-0,4	-0,6	-0,6	-0,6
SI	0,6	0,7	0,7	0,0	0,1
SK	0,0	0,1	0,1	0,1	0,2
FI	0,2	0,1	0,1	0,2	0,3
SE	0,5	1,0	1,1	1,3	1,5
UK	.	0,6	0,6	0,7	0,7

Wohneigentumsquote

Anteil in %

	2020	2019	2018	2017	2016
EU	.	69,8	69,9	70,0	70,1
BE	71,1	71,3	72,3	72,4	70,9
BG	84,3	84,1	83,6	82,9	82,3
CZ	78,9	78,6	78,7	78,5	78,2
DK	59,3	60,8	60,5	62,2	61,7
DE	50,4	51,1	51,5	51,4	51,7
EE	81,4	81,7	82,4	81,8	81,4
IE	.	68,7	70,3	69,5	69,5
GR	74,6	75,4	73,5	73,3	73,9
ES	75,1	76,2	76,3	77,1	77,8
FR	64,0	64,1	65,1	64,4	64,9
HR	91,3	89,7	90,1	90,5	90,0
IT	.	72,4	72,4	72,4	72,3
CY	68,6	67,9	70,1	70,7	72,5
LV	81,2	80,2	81,6	81,5	80,9
LT	88,6	90,3	89,9	89,7	90,3
LU	68,4	70,9	71,2	74,7	73,9
HU	91,3	91,7	86,0	85,2	86,3
MT	81,9	79,8	81,6	81,3	81,4
NL	69,1	68,9	68,9	69,4	69,0
AT	55,3	55,2	55,4	55,0	55,0
PL	85,6	84,2	84,0	84,2	83,4
PT	77,3	73,9	74,5	74,7	75,2
RO	96,1	95,8	96,4	96,8	96,0
SI	74,6	74,8	75,1	75,6	75,1
SK	92,3	90,9	91,3	90,1	89,5
FI	70,7	71,1	71,6	71,4	71,6
SE	64,5	63,6	64,1	65,2	65,2
UK	.	.	65,2	65,0	63,4

Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen

Index

	2Q21	1Q21	2020	2019	2018	2017	2016
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	106,8	108,1	103,2	100,7	100,4	100,2	100,1
BG	.	.	.	.	.	.	.
CZ	127,3	127,8	117,1	113,5	110,4	108,2	103,7
DK	117,0	117,3	109,3	104,3	104,8	102,6	100,9
DE	132,9	129,4	122,8	114,6	111,4	107,9	104,7
EE	103,5	102,5	98,7	93,3	93,4	95,9	98,9
IE	109,1	106,2	106,7	114,1	116,2	108,6	103,8
GR	104,3	102,0	103,6	99,0	96,4	96,5	99,7
ES	125,7	122,7	120,2	110,7	109,6	105,2	102,0
FR	108,6	108,0	106,2	101,2	100,8	100,4	99,5
HR	.	.	.	.	.	.	.
IT	97,6	98,8	96,6	92,1	93,1	95,5	98,7
CY	.	.	.	.	.	.	.
LV	109,5	107,7	108,3	108,1	105,0	103,7	101,9
LT	99,8	98,0	95,7	97,0	99,3	99,4	96,7
LU	138,8	141,1	131,8	119,7	112,1	106,9	106,0
HU	121,3	121,6	122,9	120,7	111,8	109,5	107,3
MT	.	.	.	.	.	.	.
NL	141,0	133,3	124,0	118,0	113,9	108,5	102,7
AT	133,0	131,5	123,1	113,1	110,0	107,9	105,5
PL	102,2	100,0	99,1	97,2	96,6	95,3	96,8
PT	134,2	136,6	133,8	121,7	115,9	109,4	103,1
RO	.	.	.	.	.	.	.
SI	111,4	108,8	107,2	105,8	104,5	102,0	98,8
SK	116,5	115,4	115,2	106,7	102,4	104,3	103,1
FI	99,0	97,9	97,0	95,3	97,1	98,9	99,3
SE	126,0	121,3	114,2	106,5	107,8	111,1	105,2
UK	117,2	114,4	110,2	106,8	108,1	109,0	106,2

Quelle: Eurostat, OECD.

Verhältnis von Immobilienpreisen zu Mieten

Index

	2Q21	1Q21	2020	2019	2018	2017	2016
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	116,4	114,8	110,8	109,2	106,1	104,3	101,7
BG	.	.	.	.	.	.	.
CZ	149,6	145,5	135,2	128,5	122,1	115,8	105,9
DK	128,6	126,5	116,4	111,8	109,9	106,2	103,3
DE	139,3	136,1	129,5	121,9	116,9	111,3	106,3
EE	119,3	117,2	106,2	95,8	96,0	96,7	98,3
IE	119,1	118,0	114,9	115,5	118,1	111,8	104,7
GR	124,8	123,1	119,9	114,5	106,7	101,4	100,2
ES	125,0	122,5	122,2	120,9	116,7	110,7	104,7
FR	120,7	119,2	115,6	109,9	106,9	103,4	100,6
HR	.	.	.	.	.	.	.
IT	100,6	100,2	99,0	97,4	97,8	98,7	99,9
CY	.	.	.	.	.	.	.
LV	149,1	144,7	139,1	131,5	126,3	120,1	110,0
LT	120,1	116,8	108,7	104,0	104,8	103,3	95,2
LU	157,1	157,2	142,8	126,0	116,0	109,7	105,1
HU	149,1	147,2	137,5	136,6	127,7	117,4	107,8
MT	.	.	.	.	.	.	.
NL	139,3	135,2	128,0	122,2	116,7	108,7	102,9
AT	122,3	118,0	114,2	110,4	107,5	106,5	105,3
PL	117,5	115,9	112,9	107,7	104,0	101,4	100,5
PT	143,5	141,9	138,5	131,0	123,3	113,9	105,3
RO	.	.	.	.	.	.	.
SI	128,8	126,5	117,3	109,5	107,0	104,5	101,6
SK	144,7	141,0	140,9	130,5	120,3	112,4	106,4
FI	100,2	98,9	96,7	96,3	97,3	98,1	98,5
SE	138,4	131,5	121,4	115,4	114,7	115,5	107,5
UK	122,0	120,1	113,9	112,2	112,0	108,9	105,2

Anmerkung: EU-27 ohne Vereinigtes Königreich. Zum Vergleich werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in Tabelle A1 ausgewiesen sind. „.“ bedeutet fehlende Werte.

Immobilienmarktdaten international

	Wohnbaukredite ^{1,2} Veränderung zum Vorjahr in %							Wohnbaukredite ^{1,3} Anteil am BIP, in %						
	3Q21	2Q21	2020	2019	2018	2017	2016	3Q21	2Q21	2020	2019	2018	2017	2016
EU	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
BE	8,5	10,1	10,7	7,6	9,0	5,6	9,5	41,5	41,9	36,1	34,8	33,0	32,3	32,3
BG	16,7	15,1	12,1	15,1	12,5	9,5	3,1	10,4	10,0	8,9	8,6	8,2	8,1	8,1
CZ	10,6	9,7	8,1	6,6	8,6	9,1	9,2	26,3	25,5	23,2	23,0	23,2	22,1	22,1
DK	3,0	2,9	2,0	2,4	1,7	1,2	1,3	97,1	98,9	97,1	97,7	99,0	101,9	101,9
DE	7,1	7,0	6,5	5,4	4,6	4,0	3,7	41,5	41,4	41,0	37,3	36,4	35,8	35,8
EE	8,5	8,1	6,7	7,0	7,1	6,9	5,5	31,7	32,2	29,2	29,4	29,8	30,6	30,6
IE	-6,2	1,4	-2,6	2,0	4,0	2,7	-4,2	18,6	19,8	21,5	23,3	25,2	27,2	27,2
GR	-7,3	-3,0	-2,8	-5,5	-2,9	-3,1	-3,5	24,0	27,7	28,6	31,4	33,0	35,0	35,0
ES	0,8	0,6	-1,1	-1,3	-1,4	-2,3	-2,8	43,3	43,7	44,9	41,1	43,1	44,9	48,1
FR	7,1	7,6	7,1	6,1	6,3	5,7	4,9	50,6	50,2	51,2	45,2	43,9	42,5	41,4
HR	11,2	9,9	7,7	6,5	2,9	2,7	-2,1	16,5	16,4	13,9	13,8	14,2	14,7	14,7
IT	4,5	4,0	2,2	1,1	1,7	2,1	1,7	23,2	23,7	21,4	21,4	21,6	21,8	21,8
CY	3,0	3,1	4,4	0,1	-0,7	-0,7	-0,9	36,8	40,3	37,4	40,1	54,9	60,8	60,8
LV	6,5	3,2	2,6	2,1	0,9	0,1	-0,5	13,8	14,2	13,6	14,1	16,2	17,4	17,4
LT	11,3	10,6	9,5	8,7	8,7	8,6	7,2	18,5	18,6	18,5	17,2	17,0	17,0	16,9
LU	9,9	11,1	9,9	8,4	8,4	8,4	7,2	55,7	56,6	52,7	50,5	48,3	46,1	46,1
HU	14,9	12,8	9,8	9,3	10,9	4,8	-0,7	8,5	8,0	7,5	7,6	7,7	8,1	8,1
MT	10,7	10,2	7,0	10,1	8,7	7,6	7,7	45,5	44,6	38,9	38,1	38,0	39,8	39,8
NL	3,6	2,5	1,1	2,3	-1,7	3,4	3,5	61,2	61,8	60,2	61,8	65,2	65,7	65,7
AT	6,8	6,9	5,5	6,1	4,4	4,7	4,4	32,1	32,0	29,5	28,6	28,4	27,6	27,6
PL	6,5	5,1	5,3	6,4	5,3	2,6	2,9	20,2	20,3	19,8	19,7	20,2	20,9	20,9
PT	4,3	3,6	2,3	1,0	0,4	-1,2	-2,3	46,3	47,5	43,3	45,3	47,6	50,7	50,7
RO	12,6	11,0	9,7	9,6	12,9	13,2	13,4	8,4	8,4	7,6	7,7	7,6	7,6	7,6
SI	8,3	6,9	4,4	5,5	4,3	5,4	4,2	14,4	14,6	13,6	13,6	13,9	14,1	14,1
SK	10,6	9,9	9,1	9,8	11,5	12,8	14,4	37,6	36,7	32,9	31,6	30,0	27,8	27,8
FI	4,2	4,2	3,3	2,7	1,6	2,2	2,3	43,8	43,8	41,7	41,8	42,5	43,2	43,2
SE	6,9	6,4	5,9	5,2	5,6	7,3	7,6	73,7	76,3	69,1	67,9	65,7	65,1	65,1
UK	5,5	5,5	3,0	3,5	3,4	4,3	4,0	.	.	60,1	57,6	57,6	55,5	55,5

	Wohnbaukredite ^{1,4} – tatsächliche Neuvergabe (ohne neuverhandelte Kredite) Veränderung zum Vorjahr in %							Anteil der variabel verzinsten Wohnbaukredite ¹ im Neugeschäft ⁵ in %						
	3Q21	2Q21	2020	2019	2018	2017	2016	3Q21	2Q21	2020	2019	2018	2017	2016
EU	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
BE	23,3	50,1	-15,6	18,9	3,7	-12,6	6,1	5,3	4,5	5,0	5,8	11,2	6,4	3,8
BG	51,4	83,8	.	.	.	.	.	98,5	98,1	97,9	99,1	98,7	98,9	97,7
CZ	60,5	103,4	31,7	-18,3	7,0	5,1	11,4	1,3	1,4	2,7	3,4	4,0	3,7	5,1
DK	.	.	.	.	.	.	.	25,9	24,5	23,5	19,4	33,2	35,4	33,9
DE	5,8	14,2	3,6	13,1	7,5	0,0	-3,2	10,3	9,4	10,5	11,0	11,8	11,4	12,0
EE	42,2	131,6	-6,2	7,7	3,3	17,4	10,0	91,0	91,1	86,8	90,1	88,7	89,2	89,1
IE	31,3	42,3	-15,3	10,1	19,9	31,5	13,1	18,9	19,3	22,8	26,9	39,0	49,5	65,4
GR	.	.	.	.	7,0	.	.	53,9	59,6	66,4	81,8	95,3	92,1	.
ES	27,9	106,9	-2,1	2,3	13,2	17,4	17,4	24,4	25,5	34,0	35,5	36,3	42,4	46,3
FR	19,0	55,2	0,7	14,1	3,6	15,9	38,2	2,7	2,5	2,3	2,4	2,5	1,5	2,0
HR	-29,0	17,0	0,6	27,6	-28,5	-13,7	27,0	16,2	8,2	13,0	5,6	8,4	23,6	33,0
IT	20,5	43,5	5,2	-3,8	0,3	-2,9	23,6	16,5	16,8	18,1	27,8	33,2	33,0	37,4
CY	28,2	105,6	-9,6	0,6	19,9	33,1	102,6	97,4	97,7	92,5	93,2	95,8	98,1	96,3
LV	36,6	146,9	-3,2	-5,5	7,4	8,4	36,6	93,7	92,3	94,1	95,9	95,6	93,8	90,6
LT	30,6	106,6	4,4	2,5	9,7	12,1	51,4	97,3	97,3	97,3	98,4	97,4	91,1	85,8
LU	-2,9	36,5	16,9	5,6	7,9	17,9	9,7	35,4	35,9	33,9	38,6	46,9	42,3	45,0
HU	56,0	80,7	1,4	5,2	33,9	35,6	29,8	0,7	0,9	1,2	3,0	15,4	39,7	42,7
MT	.	.	.	.	.	.	.	66,3	63,7	84,4	40,5	63,0	69,1	71,3
NL	17,4	29,3	18,7	4,2	-0,7	16,3	19,8	12,0	11,4	14,7	18,5	16,2	13,5	13,5
AT	-4,0	27,6	21,2	13,6	6,0	18,6	-0,8	36,7	39,3	37,6	43,4	43,5	51,9	63,5
PL	70,3	71,0	7,6	7,0	10,5	11,1	-0,6	97,0	97,3	92,5	100,0	100,0	100,0	99,9
PT	44,9	60,5	8,1	10,3	19,6	41,4	39,2	70,8	71,6	67,8	70,7	65,1	60,2	65,7
RO	60,6	80,3	9,0	4,5	-12,0	34,8	-1,0	73,7	74,4	70,7	77,4	74,1	79,9	91,8
SI	68,0	19,3	33,4	4,8	-4,2	5,7	19,6	17,1	23,6	51,7	52,9	47,9	45,3	59,0
SK	44,5	43,5	4,8	0,6	9,6	-6,2	34,4	1,7	2,2	2,3	1,7	1,7	2,0	4,0
FI	5,6	35,0	5,2	0,7	3,4	1,6	7,8	97,1	96,8	97,9	98,0	98,0	97,4	97,0
SE	.	.	.	.	.	.	.	54,3	55,6	60,7	66,7	77,0	72,5	.
UK	.	.	.	.	.	.	.	5,3	5,5	8,5	7,1	7,1	11,3	16,0

Quelle: EZB.

¹ Wohnbaukredite sind definiert als Wohnbaukredite an den privaten Haushaltssektor.² Jahresveränderung des Index of National Stocks; die Jahres- und Quartalswerte ergeben sich aus den jeweils letzten Monatswerten der Periode. Die inländische Kreditvergabe ist in allen Währungen erfasst und in Euro umgerechnet.³ Inländische Kredite in allen Währungen, Umrechnung in Euro, Periodenendstände der Kreditbestände in % des BIP des letzten Jahres bzw. der letzten vier Quartale.⁴ In der jeweiligen Landeswährung (Veränderungsraten auf Basis der Durchschnitte der verfügbaren Monatswerte der jeweils relevanten Jahre bzw. Quartale).⁵ Neugeschäft ist definiert als echtes Neugeschäft und Neuverhandlungen, variable Kredite sind definiert als Kredite mit anfänglicher Zinsbindungsfrist bis zu einem Jahr; berücksichtigt werden nur in der jeweiligen Landeswährung vergebene Kredite. Periodenwerte berechnet aus den verfügbaren Monatswerten der relevanten Perioden.

Anmerkung: Zum Vergleich werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in Tabelle A1 ausgewiesen sind. „.“ bedeutet fehlende Werte.

Immobilienmarktdaten international

Wohnbaukredite¹ in % des verfügbaren Einkommens²

in %

	2020	2019	2018	2017	2016
EU	.	.	.	.	.
BE	73,5	67,2	64,9	61,5	60,4
BG	.	.	.	14,2	14,0
CZ	47,0	46,0	45,4	46,2	44,3
DK	216,5	212,1	214,4	217,8	222,7
DE	69,9	66,1	63,9	63,4	62,8
EE	.	54,6	56,3	57,6	59,4
IE	.	69,0	73,7	75,8	79,8
GR	41,6	46,2	52,1	54,7	57,1
ES	71,2	68,3	72,8	75,4	79,8
FR	81,1	76,5	74,4	72,1	70,1
HR	26,1	23,9	23,7	24,5	25,2
IT	37,0	35,0	34,9	35,2	35,3
CY	62,7	59,9	65,5	89,7	98,7
LV	23,6	24,3	25,1	28,6	30,6
LT	29,0	29,0	29,2	28,7	27,5
LU	151,0	145,0	140,8	135,3	133,6
HU	14,5	13,7	13,9	14,2	15,2
MT	.	.	.	.	.
NL	129,2	131,7	134,2	141,5	140,1
AT	54,9	52,7	51,2	50,4	49,1
PL	33,5	34,5	34,2	34,6	35,4
PT	71,6	69,1	72,3	75,3	78,4
RO	.	12,8	12,9	12,6	12,8
SI	24,6	24,5	24,7	25,1	25,2
SK	60,6	56,7	54,2	53,3	49,6
FI	81,5	79,0	79,3	80,5	80,5
SE	155,3	142,9	140,2	136,0	133,5
UK	.	95,5	91,0	92,0	87,2

Anzahl der Transaktionen für Wohnraum³

je 1.000 Einwohner

	2019	2018	2017	2016	2015
EU	.	.	9,9	9,2	8,6
BE	.	.	11,1	10,4	9,4
BG	.	.	.	.	.
CZ	.	.	.	.	.
DK	.	.	.	12,9	13,0
DE	.	.	.	.	.
EE	20,3	19,6	19,7	18,2	17,8
IE	.	.	.	.	6,9
GR	.	.	.	5,6	5,0
ES	.	.	.	.	.
FR	.	.	14,5	12,7	12,0
HR	.	0,7	0,6	0,7	0,4
IT	.	9,6	9,0	8,8	7,4
CY	.	.	.	.	.
LV	10,7	10,3	10,3	10,5	9,0
LT	12,8	11,9	11,5	11,1	9,7
LU	17,6	18,8	18,1	16,7	16,5
HU	.	.	.	.	12,1
MT	.	13,6	14,2	14,3	14,2
NL	.	.	.	.	.
AT	8,9	8,9	8,4	8,2	7,8
PL	.	5,6	5,0	4,6	4,2
PT	.	17,4	14,9	12,3	10,3
RO	.	.	.	.	.
SI	6,8	6,7	7,4	6,8	.
SK	.	.	.	.	.
FI	.	.	.	13,6	14,3
SE	15,9	15,5	16,5	16,3	17,3
UK	.	.	.	.	.

Quelle: EZB, Eurostat.

¹ Wohnbaukredite sind definiert als Wohnbaukredite an den privaten Haushaltssektor.² Inländische Kredite in allen Währungen, Jahresendstände der Kreditbestände in % des verfügbaren Einkommens nach dem Ausgabenkonzept netto. Die Daten stellen den Anteil in % des Haushaltssektors dar.³ Von privaten Haushalten gekauft.

Anmerkung: Zum Vergleich werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in Tabelle A1 ausgewiesen sind. „.“ bedeutet fehlende Werte. EU-28 inkl. Vereinigtes Königreich.