

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 Doris Ritzberger-Grünwald

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 **ersten Quartal 2021** unvermindert fort. Nach einem Plus von 10,0 % im vierten Quartal 2020 stiegen die Wohnimmobilienpreise österreichweit im ersten Quartal 2021 um 12,3 %. Preistreibend wirkten neben **Einfamilienhäusern auch neue Eigentumswohnungen**.
- Der **Fundamentalpreisindikator** der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) für Wohnimmobilien in **Wien** signalisiert für das erste Quartal 2021 eine Abweichung der Preise von den Fundamentalfaktoren um 25 %. Österreichweit liegt dieser Wert bei 19 %.
- **Die COVID-19-Pandemie hatte einen maßgeblichen Einfluss auf die Wohnbauaktivität im Jahr 2020**. Bedingt durch die Einschränkungen während des ersten Lockdowns im Frühjahr sind die realen Wohnbauinvestitionen im Jahr 2020 im Jahresvergleich um 4 % gesunken. Der Wert der gehandelten Immobilientransaktion im Jahr 2020 belief sich auf 35,1 Mrd EUR. Mit +2,3 % erhöhte er sich nur geringfügig stärker als die Verbraucherpreisinflation, real stagnierten die Transaktionen somit trotz des deutlich gestiegenen Immobilienpreisniveaus.
- Das Wachstum der **Wohnbaukredite** an private Haushalte hat sich im ersten Quartal 2021 wenig verändert und betrug im März 2021 im Vorjahresvergleich 6,1 % (2020 6,0 %). Die Kreditrichtlinien der Banken für die Vergabe von Wohnbaukrediten an private Haushalte blieben im ersten Quartal 2021 unverändert. Die durchschnittlichen Zinsen für Wohnbaukredite an private Haushalte in Euro waren im März 2021 mit 1,18 % um 22 Basispunkte niedriger als vor Jahresfrist. Rückgänge waren in allen Zinsbindungsfristen zu verzeichnen.
- Bei der österreichweiten monatlichen Erhebung des Consumer Confidence Barometers werden den privaten Haushalten neben Fragen zum Konsumentenvertrauen auch **Fragen zur geplanten Verbesserung bzw. Renovierung ihrer Immobilien und zum beabsichtigten Kauf einer Immobilie** (für Eigenbedarf, für Angehörige, als Ferienwohnung oder zur Vermietung) gestellt. Die Stimmung der Konsumenten hatte sich mit Ausbruch der COVID-19-Krise deutlich eingetrübt, allerdings haben die Antworten seit Jahresbeginn 2021 wieder fast das Vorkrisenniveau erreicht. Die Renovierungs- und Kaufabsichten der privaten Haushalte blieben hingegen laut Umfrageergebnisse während der COVID-19-Krise nahezu unverändert. Dem in der COVID-19-Krise gestiegenen Wunsch nach einem Eigenheim wirken die gestiegenen Immobilienpreise entgegen, so dass in Summe kein Anstieg der Kaufabsichten zu beobachten ist.

Inhalt

Überblick	2
1 Der Trend zu Immobilienpreisanstiegen setzt sich auch im ersten Quartal 2021 fort	4
2 OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien: Abweichung der Preise von Fundamentalfaktoren beschleunigt sich	6
3 COVID-19-Pandemie verstärkt die Abkühlung der Konjunktur im Wohnbau	6
4 Weiterhin stabiles Wachstum der Wohnbaukredite an private Haushalte	7
Kasten 1: Beeinflussen die steigenden Immobilienpreise die Einstellung der privaten Haushalte zu Immobilienrenovierung und -kauf?	10
Kasten 2: Neuregelungen und aktuelle Entwicklungen am heimischen Immobilienmarkt	11
Anhang	13

Redaktionsschluss: 31. Mai 2021

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 Trend zu Immobilienpreisanstiegen setzt sich auch im ersten Quartal 2021 fort

Der bereits im Jahresverlauf 2020 zu beobachtende Trend zu stärker steigenden Immobilienpreisen hat sich zu Jahresbeginn 2021 fortgesetzt. Nach einem Plus von 10,0 % im vierten Quartal 2020 wurde im ersten Quartal 2021 in *Gesamtösterreich* ein Immobilienpreisanstieg von +12,3 % verzeichnet (jeweils im Vergleich zum Vorjahresquartal). In *Wien* ist zu Jahresbeginn 2021 mit +10,9 % eine ähnlich starke Preisdynamik zu bemerken (nach +9,4 % im vierten Quartal 2020). Für *Österreich ohne Wien* bedeutet dies einen Preisauftrieb von 14,0 % (nach 10,7 % im vierten Quartal 2020).

Auch im Vergleich zum Vorquartal verstärkte sich die Dynamik der Immobilienpreise, die sich im vierten Quartal 2020 kurzfristig abgeschwächt hatte. Zum Jahresende 2020 hatte sich der Anstieg auf rund 1 % Prozent reduziert. Im ersten Quartal 2021 wurde hingegen wieder ein Anstieg von +3,3 % in *Wien* und +4,6 % im Bundesgebiet im Quartalsabstand verzeichnet (Tabelle 1).

Tabelle I

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Österreich

	Q1 21	Q4 20	Q3 20	Q2 20	Q1 20	Q4 19	Q3 19	Q2 19	2020	2019	2018
Veränderung zum Vorjahr, in %											
Österreich	+12,3	+10,0	+9,5	+5,2	+3,4	+3,0	+2,3	+5,6	+7,0	+3,9	+6,9
Österreich ohne Wien	+14,0	+10,7	+9,7	+6,8	+2,8	+1,2	+1,7	+3,6	+7,5	+2,6	+8,5
Wien	+10,9	+9,4	+9,4	+4,1	+3,9	+4,3	+2,7	+7,0	+6,7	+4,9	+5,2
Veränderung zum Vorquartal, in %											
Österreich	+3,9	+1,3	+3,6	+3,0	+1,7	+0,8	-0,4	+1,2	x	x	x
Österreich ohne Wien	+4,6	+1,5	+3,5	+3,8	+1,5	+0,6	+0,8	-0,0	x	x	x
Wien	+3,3	+1,1	+3,7	+2,4	+1,9	+1,0	-1,2	+2,2	x	x	x
Index (2000=100)											
Österreich	239,4	230,4	227,5	219,5	213,1	209,5	207,8	208,6	222,6	208,0	200,1
Österreich ohne Wien	227,3	217,2	214,1	206,9	199,3	196,3	195,2	193,7	209,4	194,8	189,8
Wien	276,8	268,0	265,1	255,6	249,5	244,9	242,4	245,4	259,6	243,2	232,0

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

In *Wien* blieb der Preisanstieg bei Einfamilienhäusern¹ hoch. Nach 17,2 % im vierten Quartal 2020 entsprach er im ersten Quartal 2021 mit einem Plus von 10,0 % im Vorjahresvergleich jedoch nur mehr der Preisentwicklung auf dem Gesamtmarkt. Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen zogen hingegen nach 9,5 % im vierten Quartal im ersten Quartal 2021 mit 11,4 % im Vergleich zum Vorjahresquartal weiter an.

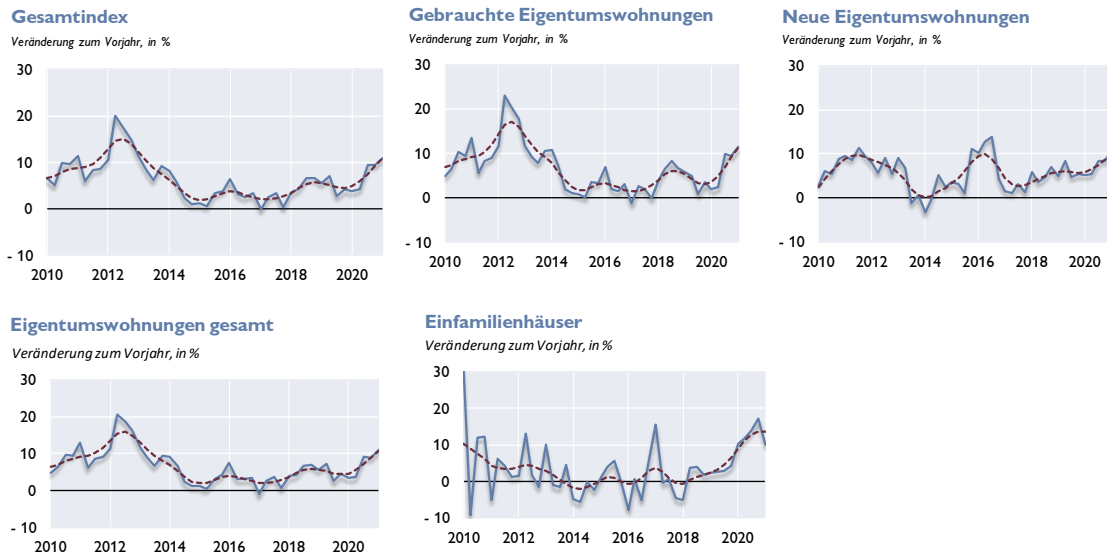
Im *restlichen Bundesgebiet* wird die Immobilienpreisdynamik stark vom dort dominierenden Marktsegment der Einfamilienhäuser determiniert. In diesem Marktsegment haben sich die Preise im ersten Quartal 2021 im Vorjahresvergleich um +12,9 % erhöhte. Im vierten Quartal waren sie bereits um +11,4 % gestiegen. Deutlich beschleunigt hat sich im ersten Quartal 2021 der Preisauftrieb bei neuen Eigentumswohnungen mit einem Plus von 16,7 % (nach 13,0 % im vierten Quartal 2020) im Vergleich zum Vorjahr. Die Annahme vom Frühjahr 2021, dass die

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

höheren Preissteigerungen seit dem Ausbruch der Pandemie mit den Lockdowns und vermehrtem Homeoffice in Zusammenhang stehen dürften, scheint bestätigt.

Grafik I

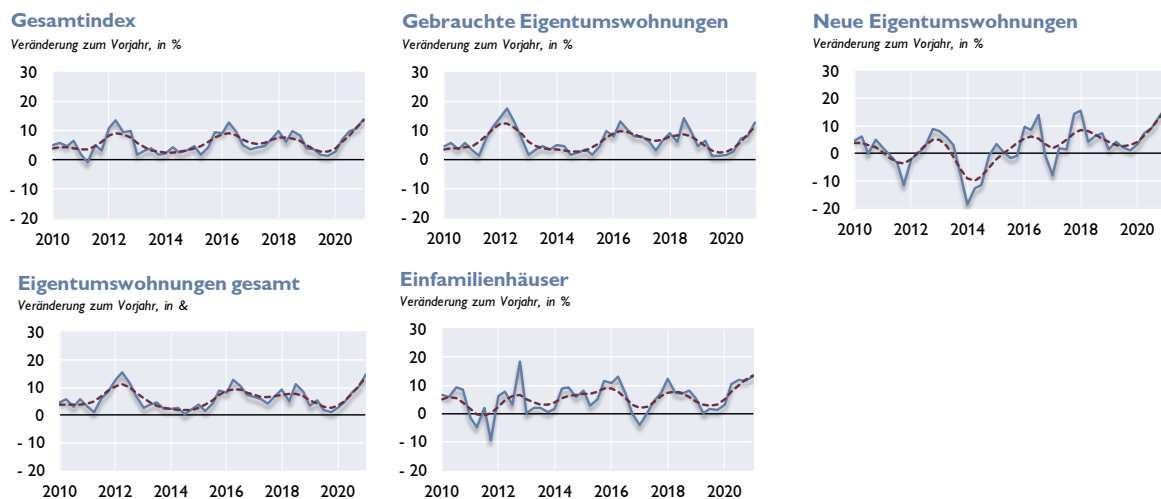
Preise für Wohnimmobilien in Wien nach Marktsegmenten



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

Grafik 2

Preise für Wohnimmobilien in den Bundesländern ohne Wien nach Marktsegmenten



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

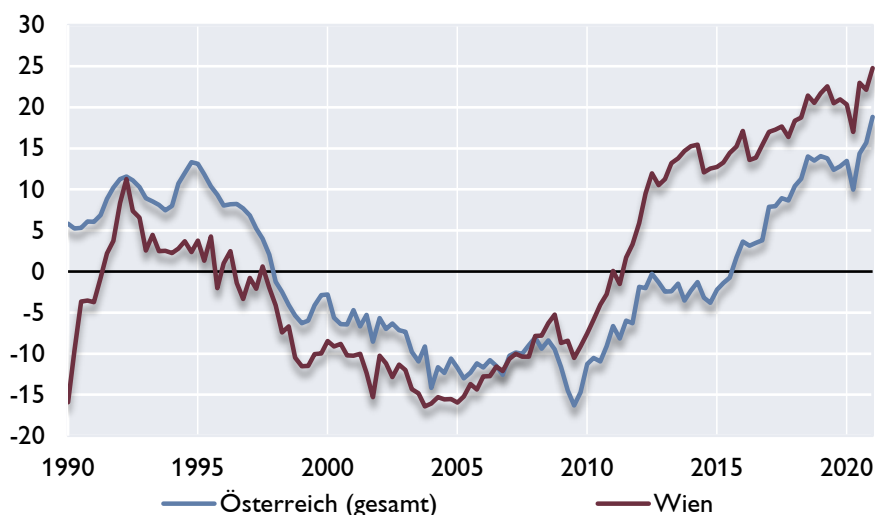
2 OeNB-Fundamentalpreisindikator² für Wohnimmobilien: Abweichung der Preise von Fundamentalfaktoren beschleunigt sich

Der Fundamentalpreisindikator der OeNB für Wohnimmobilien in Wien verzeichnet im ersten Quartal 2021 aufgrund des starken Preisauftriebs einen kräftigen Anstieg. Mit 24,8 % lag der Indikator um 2,7 Prozentpunkte über dem Wert des Vorquartals. Für Österreich betrug der Wert 18,8 %, was einen Anstieg um 3,1 Prozentpunkte bedeutet (Grafik 3). Die Abweichung der Preisentwicklung bei Wohnimmobilien von der Entwicklung der im Fundamentalpreisindikator enthaltenen Faktoren hat sich damit in den letzten Quartalen beschleunigt, was auf eine zunehmende Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes hindeutet.

Grafik 3

OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien

Abweichung der Preise vom Fundamentalpreis in %



Quelle: OeNB.

3 COVID-19-Pandemie bestimmt Wohnbauaktivität im Jahr 2020

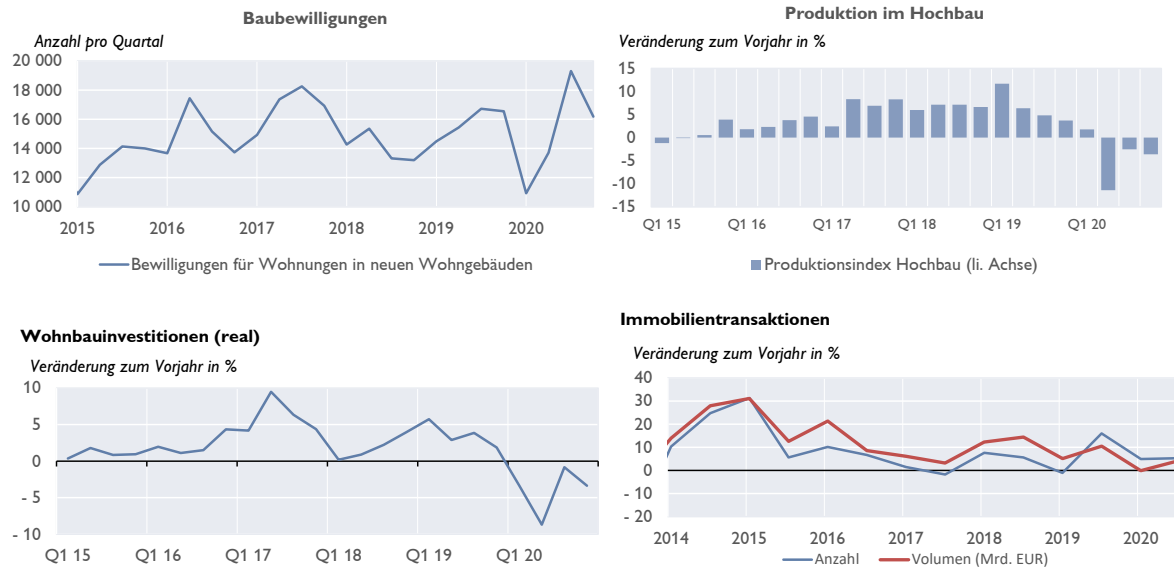
Die Aktivität im Wohnbau hat im Jahr 2020 abgenommen. Die Wohnbauinvestitionen sind real um 4% gesunken, wobei im zweiten Quartal 2020 aufgrund von Baustellenschließungen und Mobilitätsbeschränkungen während des ersten Lockdowns der stärkste Rückgang zu verzeichnen war. Der Produktionsindex im Hochbau zeigt einen sehr ähnlichen Verlauf mit einem starken Rückgang im zweiten Quartal und schwächeren Rückgängen im zweiten Halbjahr. Die Baubewilligungen erreichten im ersten Quartal 2020 mit 10.900 ihren niedrigsten Wert seit Jahresbeginn 2014. Im dritten Quartal kam es – teilweise aufgrund lockdownbedingter Nachholeffekte – mit 19.300 Baubewilligungen zu einem historischen Höchststand. Im Gesamtjahr 2020 wurden 60.100 Baubewilligungen verzeichnet. Damit war das Jahr 2020 nach 2017 (67.500) und 2019 (63.200) das drittstärkste Jahr seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2005.

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

Die Bauwirtschaft ist derzeit mit Lieferengpässen und starken Preisanstiegen bei Baumaterialien konfrontiert. Verantwortlich dafür zeichnet in erster Linie die starke globale Konjunkturerholung, die insbesondere von den Entwicklungen in den USA und in China getrieben wird. Der Baukostenindex für Wohnungs- und Siedlungsbau von Statistik Austria ist im April 2021 im Vorjahresvergleich um 7,5% gestiegen. Der wichtigste Preistreiber bei den Materialien ist dabei Holz.

Grafik 4

Aktivität im österreichischen Wohnbau



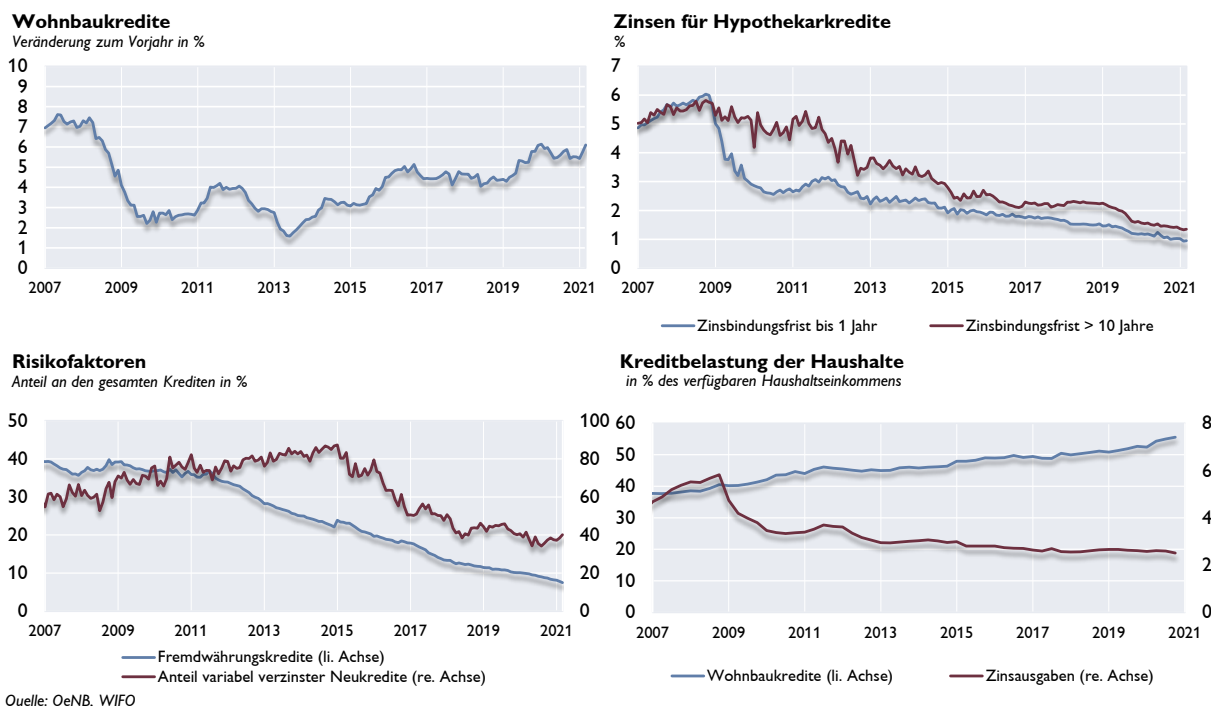
Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnungen.

Die Zahl der *Immobilientransaktionen* lag im Jahr 2020 bei 145.780, der gehandelte Wert belief sich auf 35,1 Mrd EUR. Die Anzahl der Transaktionen stieg damit gegenüber dem Vorjahr mit +5,1% stärker als der gehandelte Wert mit +2,3%. Dies dürfte auf einen steigenden Anteil von Parkplätzen und Kleingärten an den Transaktionen zurückzuführen sein.

4 Weiterhin stabiles Wachstum der Wohnbaukredite an private Haushalte

Das Wachstum der *Wohnbaukredite* an private Haushalte hat sich im ersten Quartal 2021 wenig verändert. 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 März 2021 auf 6,1 %, gegenüber 6,0 % im Vergleichsmonat des Vorjahres. Nachdem Unsicherheiten im Zusammenhang mit COVID-19 in Bezug auf Einkommen und Beschäftigung in den ersten Monaten nach Ausbruch der Pandemie das Wachstum der Kreditaufnahme geringfügig gedämpft hatten, erhöhte sich die Nachfrage nach Wohnbaukrediten zuletzt wieder. Das gesetzliche Kreditmoratorium für private Haushalte ist Ende Jänner 2021 ausgelaufen. Weiterhin wurde die Kreditausweitung in erster Linie von langfristigen Krediten (Laufzeit über 5 Jahre) getragen, auf die mit Ende März 2021 etwas mehr als 95 % des Kreditbestands entfielen. Allerdings nahmen kurzfristige Kredite (mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr) in den letzten Monaten mit einem Plus von 11,2% deutlich rascher zu. Wohnbaukredite mit mittleren Laufzeiten von ein bis fünf Jahren verzeichneten im März 2021 eine Jahreswachstumsrate von 3,7%.

Wohnbaukredite an private Haushalte in Österreich



Gemäß der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) vom April 2021 blieben die *Kreditrichtlinien* für Wohnbaukredite an private Haushalte im ersten Quartal 2021 unverändert, nachdem es 2020 zu leichten Verschärfungen gekommen war, was die befragten Banken auf die Risikosituation zurückführten.

Die *Kreditkonditionen* für Wohnbaukredite blieben weiterhin günstig. Die durchschnittlichen Zinsen für Wohnbaukredite an private Haushalte in Euro waren im März 2021 mit 1,18 % um 22 Basispunkte niedriger als vor Jahresfrist. In allen Zinsbindungsfristen waren Rückgänge in ähnlichem Ausmaß zu verzeichnen. Bei variabel verzinsten Krediten (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) verringerte sich der Zinssatz um 23 Basispunkte auf 0,95 %, bei Krediten mit längeren Zinsbindungsfristen (über 10 Jahre) um 22 Basispunkte auf 1,35 %. 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 1,58% um 25 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 ersten Quartal 2021 nicht verändert, nachdem sie im Quartal zuvor relativ deutlich ausgeweitet worden waren. Die Margen für risikoreichere Kredite wurden hingegen – wie schon im gesamten Jahr 2020 – aufgrund einer etwas ungünstigeren Risikoeinschätzung sowie einer verringerten Risikotoleranz leicht verschärft.

Der *Fremdwährungsanteil* an den Wohnbaukrediten ging weiter zurück und betrug im März 2021 7,5 %, das waren um 2,4 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. Auch das *Zinsänderungsrisiko* der (neu aufgenommenen) Wohnbaukredite verringerte sich in den vergangenen Monaten leicht. Der Anteil variabel verzinsten Kredite (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) am Neukreditgeschäft lag im März 2021 (im Durchschnitt der vorangegangenen zwölf Monate) bei 37,1 %, gegenüber 42,7 % im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

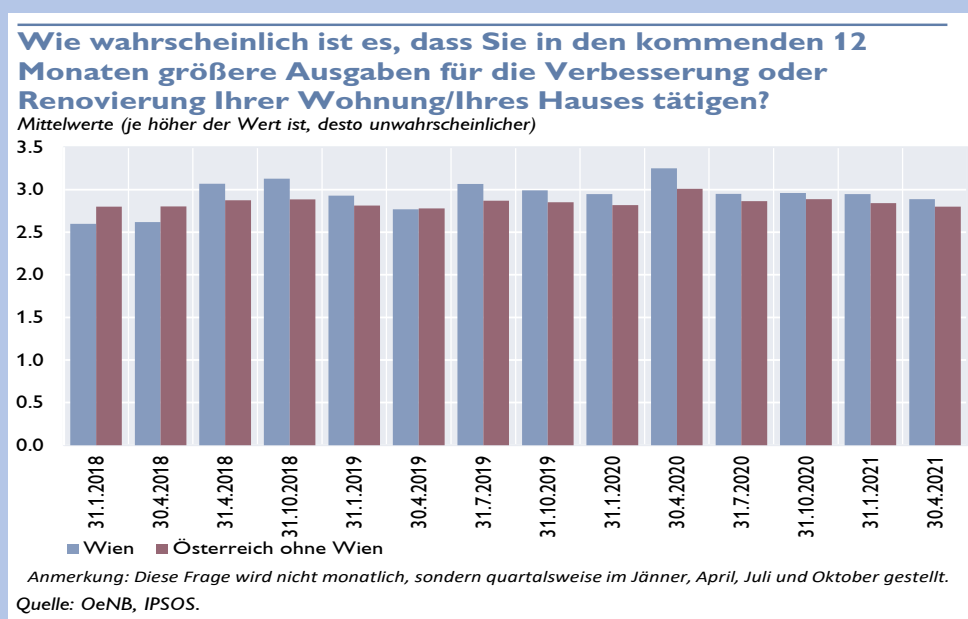
Da das Wachstum der Wohnbaukredite im abgelaufenen Jahr über jenem der Einkommen lag, erhöhte sich die Relation der *Wohnbaukredite zu den verfügbaren Einkommen* der privaten Haushalte im Vorjahresvergleich. Im vierten Quartal 2020 lag sie mit 55,5 % um 2,9 Prozentpunkte über dem Wert des Vergleichszeitraums des Vorjahres. Die notleidenden Kredite blieben weiterhin niedrig, die NPL-Quote lag im vierten Quartal 2020 mit 1,28% um 0,18 %-Punkte unter dem Wert des Vergleichszeitraums des Vorjahres.

Beeinflussen die steigenden Immobilienpreise die Einstellung der privaten Haushalte zu Immobilienrenovierung und -kauf?³

Bei der österreichweiten monatlichen Erhebung des Consumer Confidence Barometers (CCB) zu Einschätzungen der persönlichen und allgemeinen Wirtschaftslage und zu Preiserwartungen werden 1.500 privaten Haushalten auch zwei Fragen zu der Renovierungs- bzw. Kaufabsicht für Immobilien gestellt.⁴

Während die Zuwachsraten bei den Immobilienpreisen im Jahr 2019 in der zweiten Jahreshälfte zurückgingen, stiegen sie im Jahr 2020 im Zuge der COVID-19-Krise im Jahresverlauf deutlich und erreichten im ersten Quartal 2021 eine Zuwachsrate im Vorjahresvergleich von 10,9 % in Wien und 14 % im restlichen Bundesgebiet. Vor allem die Preise für neue Eigentumswohnungen und für Einfamilienhäuser verzeichneten hohe Steigerungen.

Grafik I KI



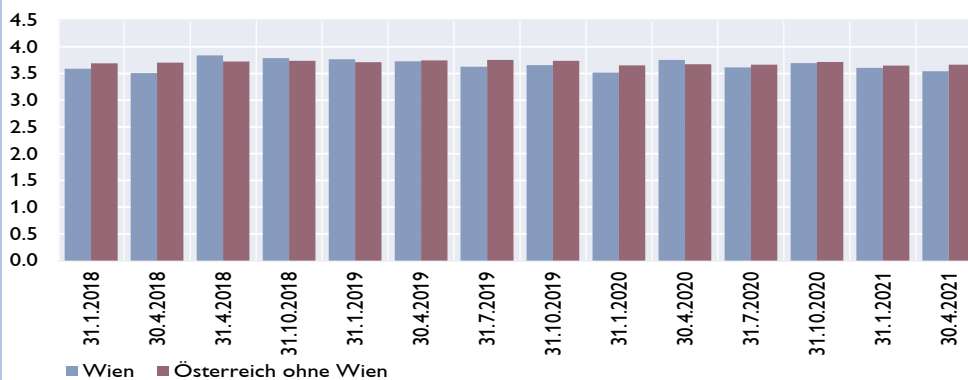
Fragt man nach der Absicht, in naher Zukunft Verbesserungen bzw. Renovierungsschritte bei der Wohnung bzw. dem Haus durchzuführen, so sind mit Ausnahme einer kurzfristigen Abnahme bei den Renovierungsabsichten in zweitem Quartal 2020 keine Effekte der COVID-19-Krise erkennbar. Damit zeigen sich auch keine Auswirkungen der aktuellen Immobilienpreissteigerungen auf die Antworten der Haushalte zu dieser Frage (Grafik I KI). Der Anteil der Haushalte, die es für wahrscheinlich halten, Investitionen in ihre bestehenden Immobilien zu tätigen, verharrt stabil bei rund 40 %.

³ Verfasst von Robert Ferstl und Karin Wagner.

⁴ Der CCB wird als einer von fünf Indikatoren zur wirtschaftlichen Einschätzung von der Europäischen Kommission mittels Umfragen europaweit ermittelt. Es beteiligen sich die EU-Mitgliedstaaten und die Türkei an diesem Projekt. Der CCB enthält die einzigen Indikatoren zum Konsumentenvertrauen für Österreich.

Haben Sie die Absicht, in den kommenden 12 Monaten eine Eigentumswohnung oder ein Haus zu kaufen bzw. zu bauen (für den Eigenbedarf, für einen Angehörigen, als Ferienwohnung/-haus, zur Vermietung usw.)?

Mittelwerte (je höher der Wert ist, desto unwahrscheinlicher)



Anmerkung: Diese Frage wird nicht monatlich, sondern quartalsweise im Jänner, April, Juli und Oktober gestellt.

Quelle: OeNB, IPSOS.

Die Antworten zur Frage bezüglich der Absicht zum künftigen Wohnungskauf verharren allerdings seit 2018 – unabhängig von der Entwicklung der Immobilienpreise und dem Ausbruch der COVID-19-Krise – stabil bei Werten von rund 3,5, d.h. diese Frage wird bundesweit mehrheitlich verneint (3 bedeutet „wahrscheinlich nicht“, 4 „nein“). Ein Zusammenhang zwischen der Steigerung der Immobilienpreise und der Absichtserklärung der privaten Haushalte, eine Immobilie in den nächsten 12 Monaten zu erwerben, ist nicht sichtbar (Grafik 2 KI). Nach wie vor haben rund 13 % der Befragten eine Kaufabsicht für eine Immobilie.

Dass kein Zusammenhang zwischen den steigenden Immobilienpreisen und den über die Zeit sehr stabilen Renovierungsabsichten bzw. den Kaufabsichten der privaten Haushalte erkennbar ist, lässt sich möglicherweise dahingehend interpretieren, dass die Haushalte auf die Immobilienpreissteigerungen reagieren, indem sie die Lage, Größe oder Standard der zu kaufenden Immobilie anpassen, ohne jedoch ihre grundsätzliche Kaufabsicht zu ändern.

Kasten 2

Neuregelungen und aktuelle Entwicklungen am heimischen Immobilienmarkt⁵

10.12.2020: Weitere Verlängerungen bei Mietstundungen bis 31. März 2021

Mit dem im April 2020 im Nationalrat beschlossenen 4. COVID-19-Maßnahmengesetz wurde ein verstärkter Kündigungs- und Räumungsschutz zugunsten der Mieter beschlossen. Aufgrund dessen kann ein Vermieter wegen eines Zahlungsrückstands seines Mieters, der im Zeitraum von April bis Juni 2020 fällig wurde, den Mietvertrag nicht kündigen. Der Zahlungsrückstand für das zweite Quartal 2020 konnte frühestens ab 1. Jänner 2021 gerichtlich eingefordert werden. Diese Frist wurde nun um drei Monate verlängert, sodass die pandemiebedingten Mietstundungen mit Ende März 2021 ausliefen.

Die Regelungen galten ausschließlich für Wohnungsmieter, Geschäftsraummieter waren von diesen Regelungen ausgenommen. Zu den rechtlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf Bestandsverträge von Geschäftsraummieter gab es erst- und zweitinstanzliche Urteile (u. a. BG Meidling, BG Josefstadt und LG ZRS Wien). Eine höchstgerichtliche Entscheidung/Judikatur gibt es noch nicht. Dabei geht es um die Frage der rechtlichen Auswirkungen von staatlichen Unterstützungen auf Ansprüche der Mieter.

Februar 2021: Wien stoppt Verkauf von Kleingärten

⁵ Ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Durch den Beschluss des Wiener Gemeinderats vom 25. Februar 2021, Pr.Zl. 98248-2021-GWS, wurde mit Stichtag 1. Februar 2021 der Verkauf von Kleingärten, die sich im Eigentum der Stadt Wien befinden, grundsätzlich eingestellt. Es gelten Ausnahme- und Übergangsregelungen: Wenn im Vertrauen auf die bisherige Regelung nachweislich bis zum Stichtag 31. Jänner 2021 Ausgaben in Zusammenhang mit dem Kleingartenankauf getätigt wurden (z. B. durch Rechnung belegte Ausgaben für Vermessung), kann noch bis 31. Dezember 2021 ein Antrag auf Ankauf des Kleingartens gestellt werden, und wenn innerhalb derselben Kleingartenanlage bereits mehr als 80 % der Kleingärten verkauft wurden (bemessen an der Anzahl der Kleingärten), wird den verbleibenden Pächtern noch bis Jahresende 2021 eine Ankaufmöglichkeit eingeräumt. In der bisherigen Regelung galt ein Vorkaufsrecht der Stadt Wien für 10 Jahre, dann erlosch es, und danach konnte ein Kleingarten teurer weiterverkauft werden. Die Stadt Wien will damit Spekulationen vorbeugen.

31. März 2021: Anhebung der Richtwert- und der Kategoriemieten wird ausgesetzt

Mit dem „Mietzinsrechtlichen Pandemiefolgenlinderungsgesetz“ (MPFLG) wurde zur Linderung der Folgen der COVID-19-Pandemie bei den Wohnkosten das Mietrechtsgesetz und das Richtwertgesetz geändert. Nach den beiden "Mietrechtlichen Inflationslinderungsgesetzen" der Jahre 2008 und 2016 wurde nun ein weiteres Mal die gesetzlich vorgesehene Inflationsanpassung der Richtwertmieten ausgesetzt. Die Gültigkeit der seit 2019 geltenden aktuellen Richtwerte für jedes Bundesland wurde bis 31. März 2022 verlängert. Die nächste Erhöhung soll am 1. April 2022 stattfinden und danach ist eine weitere im Jahr 2023 geplant. Anschließend soll wieder der Zweijahresrhythmus eingehalten werden. Das Kategoriemietensystem gilt für Mietverträge in privaten Altbauten, die vor dem 1. März 1994 abgeschlossen wurden. Die Inflationsanpassung der Kategoriebeträge sollte gesetzlich immer dann erfolgen, wenn der Verbraucherpreisindex seit der letzten Anhebung (März 2018) eine Schwelle von 5 % überschreitet.

12. Mai 2021: Handelsgericht Wien verbietet das Untervermieten von Gemeindewohnungen auf Plattformen wie Airbnb. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Die im Juli 2020 eingebrachte Klage der Stadt Wien beim Handelsgericht wurde nun erstinstanzlich entschieden. Städtische Gemeindewohnungen dürfen nicht zur Untervermietung durch die Plattform angeboten werden.

Immobilienindex Österreich – Mai 2021



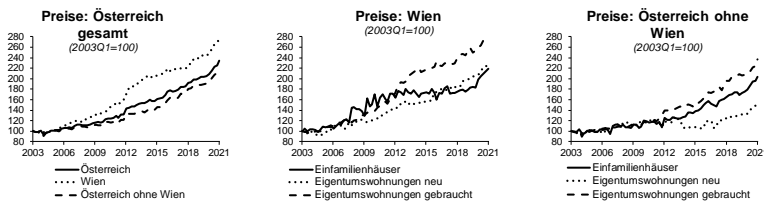
			2019	2018	Apr.21	März21	Feb.21	1Q21	4Q20	3Q20	2Q20	2020	2019	2018	2017	2016	2015			
A. Wohnimmobilienmarkt																				
1. Wohnimmobilienpreise																				
			Quelle	Einheit	Niveau		Veränderung zur Vorjahresperiode in %													
1.1 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen																				
Österreich			(e)	2000=100	208.0	200.1	.	.	.	12.3	10.0	9.5	5.2	7.0	3.9	6.9	3.8	7.3	4.1	
Wien			(e)	2000=100	243.2	232.0	.	.	.	10.9	9.4	9.4	4.1	6.7	4.9	5.2	1.5	3.8	2.2	
Österreich ohne Wien			(e)	2000=100	194.8	189.8	.	.	.	14.0	10.7	9.7	6.8	7.5	2.6	8.5	4.9	9.1	5.1	
1.2 Eigentumswohnungen																				
Wien – gesamt			(e)	2000=100	247.7	236.0	.	.	.	11.0	8.9	9.1	3.6	6.3	4.9	5.5	1.4	4.2	2.2	
Wien – gebraucht			(e)	2000=100	252.1	242.9	.	.	.	11.4	9.5	9.8	2.3	5.9	3.8	6.4	0.8	3.4	1.9	
Wien – neu			(e)	2000=100	212.1	200.3	.	.	.	10.4	8.3	8.3	5.4	6.8	5.9	5.3	1.8	10.1	4.7	
Österreich ohne Wien – gesamt			(e)	2000=100	204.9	199.2	.	.	.	14.7	10.2	8.3	4.6	6.4	2.9	8.5	5.8	9.7	4.5	
Österreich ohne Wien – gebraucht			(e)	2000=100	217.6	210.4	.	.	.	12.9	7.8	7.2	2.6	4.9	3.4	9.7	5.9	9.8	4.9	
Österreich ohne Wien – neu			(e)	2000=100	137.5	134.4	.	.	.	16.7	13.0	9.3	7.2	8.3	2.3	8.1	2.1	7.9	0.4	
1.3 Einfamilienhäuser																				
Wien			(e)	2000=100	182.9	177.6	.	.	.	10.0	17.2	13.8	11.7	13.3	3.0	0.9	2.5	-1.9	2.6	
Österreich ohne Wien			(e)	2000=100	170.3	167.0	.	.	.	12.9	11.4	12.1	10.6	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	.	.	.	7.3	8.5	6.8	7.6	5.8	4.7	5.3	8.5	4.9		
Neuer Wohnraum			(d)	2010=100	155.3	146.5	.	.	.	3.0	6.2	7.6	6.4	6.0	3.2	6.0	3.8	4.8		
Bestehender Wohnraum			(d)	2010=100	167.2	158.1	.	.	.	8.8	9.3	6.5	8.0	5.7	5.3	5.2	9.4	5.0		
Bestehende Häuser			(d)	2010=100	154.8	148.0	.	.	.	7.5	10.4	10.7	8.9	4.6	3.8	8.2	7.4	7.3		
Bestehende Wohnungen			(d)	2010=100	173.7	162.8	.	.	.	9.8	8.5	3.3	7.2	6.7	6.4	3.2	10.4	3.9		
2. Mieten																				
Wohnmieten ohne Betriebskosten lt. VPI			(d)	2000=100	184.7	179.4	5.0	5.3	5.4	5.4	5.6	4.6	3.4	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	.	.	.	.	.	.	.	7.3	15.3	3.5	12.5	21.0	
Anzahl			(b)	Tsd	79.1	78.1	.	.	.	.	.	.	.	1.2	6.0	2.8	7.5	14.6	
B. Fundamentalfaktoren																				
4. OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien																				
4.1 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Österreich																				
			(g)	%	13.3	12.3	.	.	.	18.8	15.7	14.4	10.0	13.4	13.3	12.3	8.4	3.5	-0.7	
Beiträge der Teilindikatoren			Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten																	
Reale Immobilienpreise			(g)	% Punkte	5.4	4.8	.	.	.	8.3	7.4	7.3	6.4	6.7	5.4	4.8	3.8	3.4	2.2	
Leistbarkeit			(g)	% Punkte	-3.0	-2.9	.	.	.	-1.1	-2.0	-3.0	-1.6	-2.2	-3.0	-2.9	-3.3	-3.3	-3.5	
Immobilienpreise zu Mieten			(g)	% Punkte	2.2	2.1	.	.	.	3.1	2.7	2.7	2.5	2.6	2.2	2.1	1.7	1.5	1.0	
Immobilienpreise zu Baukosten			(g)	% Punkte	3.5	2.9	.	.	.	5.8	5.6	5.4	4.6	4.9	3.5	2.9	2.1	2.0	0.7	
Kreditfähigkeit			(g)	% Punkte	-0.2	-0.1	.	.	.	0.8	0.4	-0.6	1.0	0.4	-0.2	-0.1	-0.1	-0.2	-0.1	
Wohnbauinvestitionen zu BIP			(g)	% Punkte	1.2	0.8	.	.	.	2.0	2.1	1.8	2.5	1.9	1.2	0.8	0.6	0.1	-0.2	
Zinsrisiko			(g)	% Punkte	4.2	4.7	.	.	.	-0.1	-0.6	0.8	-5.5	-0.9	4.2	4.7	3.6	0.0	-0.7	
4.2 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Wien																				
			(g)	%	21.4	19.8	.	.	.	24.8	22.1	23.0	17.0	20.6	21.4	19.8	17.1	15.0	13.9	
Beiträge der Teilindikatoren			Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten																	
Reale Immobilienpreise			(g)	% Punkte	5.9	5.3	.	.	.	8.2	7.5	7.5	6.7	7.0	5.9	5.3	4.7	4.8	4.3	
Leistbarkeit			(g)	% Punkte	-0.8	-0.7	.	.	.	0.0	-0.5	-0.5	-0.9	-0.7	-0.8	-0.7	-0.8	-0.7	-0.6	
Immobilienpreise zu Mieten			(g)	% Punkte	6.9	6.4	.	.	.	8.5	7.8	7.9	7.4	7.5	6.9	6.4	5.8	6.0	6.8	
Immobilienpreise zu Baukosten			(g)	% Punkte	6.0	5.1	.	.	.	8.3	8.3	8.1	7.1	7.5	6.0	5.1	4.5	5.0	4.2	
Kreditfähigkeit			(g)	% Punkte	0.1	0.1	.	.	.	0.2	0.1	0.0	-0.1	0.0	0.1	0.1	0.2	-0.2	-0.2	
Wohnbauinvestitionen zu BIP			(g)	% Punkte	1.0	0.8	.	.	.	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.0	0.8	0.5	0.2	0.0	
Zinsrisiko			(g)	% Punkte	2.4	2.8	.	.	.	-1.4	-2.2	-1.1	-4.3	-1.8	2.4	2.8	2.1	-0.2	-0.5	
5. Weitere Fundamentalfaktoren																				
5.1 Angebotsfaktoren																				
Baubewilligungen – Anzahl der Wohnungen			(d)	Tsd	63.2	56.2	.	.	.	-2.2	15.5	-11.2	-4.9	12.5	-16.8	12.5	15.6	4.3		
Bewilligte Bruttogeschossflächen neuer Wohngebäude			(d)	Mio m ²	11.4	10.2	.	.	.	3.4	21.3	-17.9	-6.6	11.2	-17.4	10.9	12.3	0.9		
Baupresse – Wohnbau- und Siedlungsbau			(d)	2000=100	161.4	156.2	.	.	.	3.7	3.1	3.3	3.2	3.2	3.3	3.7	2.7	1.8	1.6	
Baukosten – Wohnungs- und Siedlungsbau			(d)	2000=100	161.4	159.7	.	.	.	5.58	4.378	4.4	1.1	0.6	0.4	0.9	1.1	2.9	3.4	0.7
5.2 Nachfragefaktoren																				
Bevölkerung – Österreich			(d)	Tsd Pers.	36.5	49.4	.	.	.	32.3	42.7	42.6	43.2	42.3	36.5	49.4	72.4	115.5	77.1	
Bevölkerung – Wien			(d)	Tsd Pers.	10.5	16.0	.	.	.	10.0	13.6	13.5	13.6	13.6	10.5	16.0	25.3	40.9	31.6	
Real verfügbares Haushaltseinkommen			(d)	Mrd EUR	2.1	2.0	.	.	.	2.2	0.8	-9.8	-3.0	1.3	1.4	1.6	2.7	-0.2		
C. Finanzierung und Verschuldung der privaten Haushalte																				
6. Finanzierung																				
6.1 Wohnbalkredite an private Haushalte																				
Kreditvolumen			(c)	99M01=100	409.9	386.4	6.6	6.1	5.8	6.1	5.5	5.9	5.5	5.5	6.1	4.4	4.7	4.4	4.5	
Neukreditvergabe			(c)	Mrd EUR	20.9	18.4	.	.	.	0.7	17.7	7.9	12.3	13.3	4.9	20.2	-0.9	19.5		
6.2 Wohnbalkredite an private Nichtbanken																				
Hypothekensichere besicherte Kredite			(c)	Mrd EUR	215.0	200.2	.	.	.	3.9	6.1	6.5	6.4	6.1	7.4	14.6	19.5	6.2	6.1	
6.3 Zinssätze für Wohnbalkredite an private Haushalte																				
Insgesamt (alle Zinsbindungsfristen)			(c)	%	1.6	1.8	1.18	1.18	1.2	1.3	1.3	1.4	1.3	1.6	1.8	1.9	1.9	2.0		
Variabel verzinst (bis 1 Jahr Zinsbindungsfrist)			(c)	%	1.4	1.5	0.95	0.94	1.0	1.0	1.1	1.2	1.1	1.4	1.5	1.7	1.8	2.0		
Effektiver Jahreszinssatz (inkl. Gebühren, Spesen, etc.)			(c)	%	2.0	2.3	1.58	1.60	1.6	1.6	1.7	1.8	1.7	2.0	2.3	2.3	2.4	2.5		
6.4 Wohnbaurelevante Aspekte der Bankenrefinanzierung																				
Einlagen bei Bausparkassen			(c)	Mrd EUR	18.4	19.1	.	.	.	-5.3	-4.9	-4.0	-4.0	-4.9	-3.6	-6.7	0.7	-0.5	-0.9	
7. Risikoindikatoren (private Haushalte)																				
Verschuldung (in % des BIP)			(d)	%	49.5	49.7	.	.	.	53.9	52.8	51.9	53.9	49.5	49.7	50.4	51.1	50.8		
Wohnbalkredite (in % des verf. Haushaltseinkommens)			(c, f)	%	53.3	51.7	.	.	.	55.5	55.0	54.3	55.7	53.3	51.7	51.2	50.2	49.2		
Zinsausgaben (in % des verf. Haushaltseinkommens)			(c, f)	%	2.6	2.6	.	.	.	2.2	2.7	2.6	2.6	2.6	2.6	2.6	2.7	2.8		
Anteil variabel verzinsten Neukredite			(c)	%	43.4	43.5	40.1	38.4	38.8	37.8	35.2	37.1	37.6	43.4	43.5	51.9	63.5	76.3		
Anteil Fremdwährungskredite			(c)	%	10.9	12.4	7.4	7.5	7.8	7.8	8.5	9.0	9.6	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.

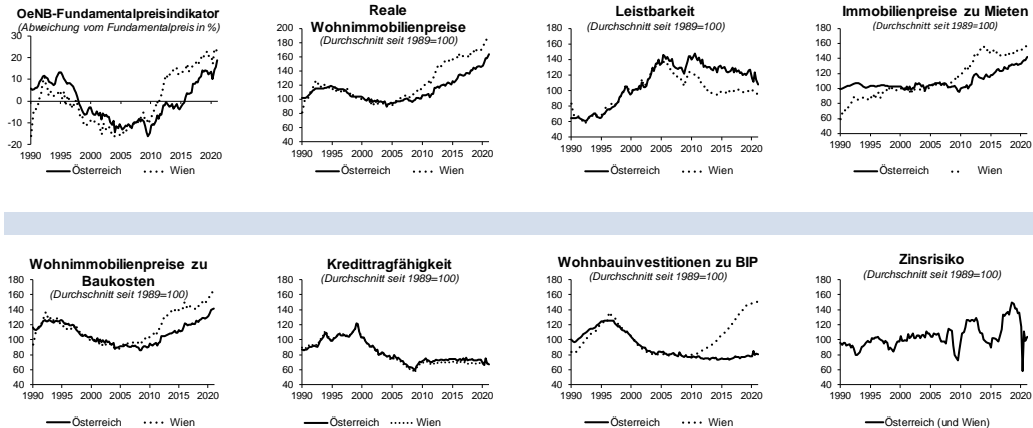
Anmerkung: „..“ bedeutet fehlende Werte.

Anmerkung: „..“ bedeutet fehlende Werte.

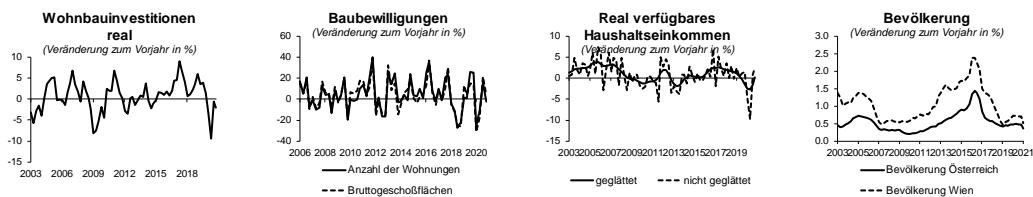
Wohnimmobilienpreise und Mieten



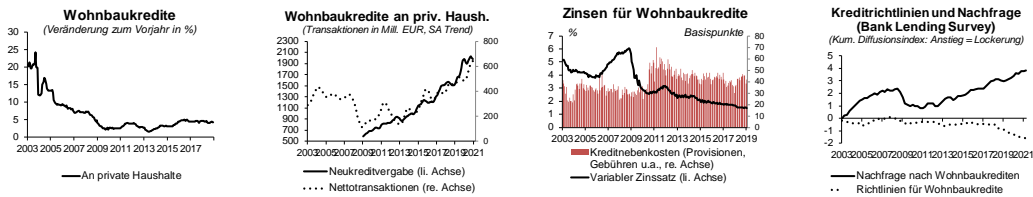
OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien (inkl. Teilindikatoren)



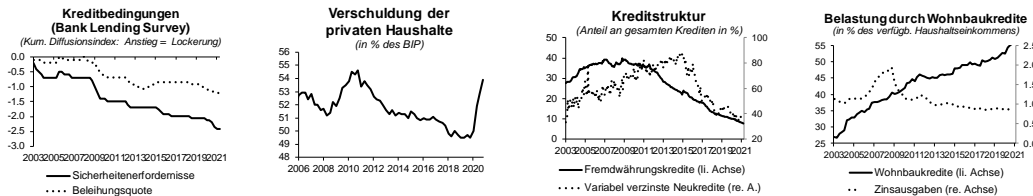
Weitere Fundamentalfaktoren



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

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

	1Q21	4Q20	2020	2019	2018	2017	2016	4Q20	3Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU	..	5.7	5.3	4.3	4.7	4.7	4.7	5.7	5.3	5.5	4.8	5.0	4.7	4.3
BE	..	5.7	4.2	4.0	2.9	3.6	2.6	5.2	2.4	3.5	2.7	0.8	1.7	1.1
BG	..	5.4	4.6	6.0	6.6	8.7	7.0	6.4	2.7	4.1	3.9	4.5	5.3	6.6
CZ	..	8.9	8.4	9.2	8.6	11.7	7.2	6.9	5.7	5.5	6.2	5.9	9.1	6.8
DK	..	9.8	4.8	2.3	4.4	4.5	5.2	9.7	5.9	4.5	1.5	3.5	3.5	5.1
DE	..	8.1	7.4	5.8	6.6	6.1	7.5	8.0	8.1	6.6	4.3	5.1	4.6	6.7
EE	..	4.8	6.0	7.0	5.9	5.5	4.7	6.3	4.9	6.7	4.4	2.1	1.8	3.7
IE	..	0.6	0.3	2.3	10.2	10.9	7.5	1.5	-0.9	0.1	0.0	7.9	9.8	7.2
GR	3.2	2.5	4.2	7.2	1.8	-1.0	-2.4	..	..	5.6	7.0	1.8	-1.4	-1.5
ES	..	1.7	2.2	5.2	6.7	6.2	4.6	2.1	1.9	2.1	4.1	5.2	4.6	4.5
FR	..	6.1	5.4	3.3	3.0	3.1	1.0	5.7	4.6	4.7	2.3	1.3	2.3	0.8
HR	..	6.4	7.7	9.0	6.1	3.8	0.9	6.5	6.8	7.4	8.1	4.6	2.9	2.0
IT	..	1.6	1.9	-0.1	-0.6	-1.1	0.3	2.0	1.5	2.2	-0.6	-1.5	-2.1	0.2
CY	..	2.4	-0.2	3.7	1.8	2.2	0.3	3.7	1.2	0.7	2.6	0.1	1.3	2.2
LV	..	3.1	3.7	9.0	9.6	8.8	8.5	3.0	1.2	2.8	5.8	6.4	5.6	7.2
LT	..	9.4	7.3	6.8	7.3	8.9	5.4	9.0	5.5	6.4	4.6	4.5	5.2	4.4
LU	..	16.7	14.5	10.1	7.1	5.6	6.0	15.7	12.6	13.3	8.0	4.8	3.7	5.7
HU	..	3.9	4.4	17.0	14.3	12.2	13.4	1.1	-0.1	1.1	12.0	10.7	8.6	12.3
MT	..	1.7	3.4	6.1	5.8	5.3	5.4	1.1	1.8	2.1	4.0	4.9	4.3	4.4
NL	..	8.7	7.6	7.3	9.5	7.5	5.0	7.2	7.6	6.2	4.8	7.1	6.1	4.4
AT	..	7.3	7.6	5.8	4.7	5.3	8.5	6.4	7.3	6.4	3.9	2.6	3.4	7.0
PL	..	8.9	10.5	8.7	6.6	3.9	1.9	5.6	7.3	6.9	6.3	4.8	1.8	2.3
PT	..	8.6	8.4	9.6	10.3	9.2	7.1	8.3	5.7	7.4	8.6	8.6	7.6	6.1
RO	..	2.0	4.7	3.4	5.6	6.0	6.0	-0.3	-0.6	2.3	-1.6	1.7	3.3	5.2
SI	..	5.2	4.6	6.7	8.7	8.3	3.3	6.4	6.1	5.3	5.3	6.6	6.6	3.6
SK	..	7.2	9.6	9.1	7.4	5.9	6.7	5.5	6.6	7.2	6.2	4.9	4.4	7.0
FI	..	3.3	1.8	1.0	1.0	1.6	0.8	3.0	1.2	1.4	0.0	0.0	0.5	0.6
SE	..	5.3	4.2	2.5	-0.9	6.6	8.2	4.5	2.5	3.0	0.5	-3.3	4.8	7.3
UK	1.0	3.3	4.6	7.0	0.0	2.3	0.0	-0.4	0.9	2.5	5.5

Quelle: Eurostat, EZB. EU - in wechselnder Zusammensetzung.

Wohnbauinvestitionen

Veränderung zum Vorjahr in %, zu konstanten Preisen

	1Q21	4Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU	..	-0.8	-4.7	2.7	3.4	4.7	5.3
BE	..	-2.1	-7.4	4.8	2.6	0.8	2.9
BG	..	-0.6	-6.4	6.6	-2.2	19.2	102.1
CZ	..	-12.9	-6.4	6.9	5.2	10.6	5.3
DK	..	13.2	6.9	6.2	2.9	11.1	4.7
DE	-1.6	6.4	3.3	4.0	3.0	0.6	5.0
EE	..	29.7	14.9	11.5	-1.6	9.4	16.3
IE	..	12.0	-7.6	0.1	19.5	22.5	21.0
GR	..	0.0	15.6	0.4	22.6	-7.0	-11.7
ES	-12.8	-17.9	-16.6	4.1	12.4	13.4	8.9
FR	8.6	-2.8	-12.5	1.8	2.3	6.1	2.8
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	..	1.1	-8.5	1.7	1.1	1.1	0.1
CY	..	-4.2	-7.9	21.8	33.2	16.4	29.7
LV	..	1.2	-2.3	-3.2	26.3	-0.2	-17.7
LT	..	4.9	3.3	9.3	5.9	-4.6	6.8
LU	-0.3	2.4	2.8	-6.7	8.3	-7.4	4.1
HU	..	29.3	16.6	7.0	11.3	16.0	9.7
MT	..	-33.4	-15.7	2.1	20.1	36.3	29.5
NL	0.6	0.4	-2.7	1.6	9.3	12.3	21.7
AT	..	-3.4	-4.0	3.4	1.9	6.1	2.3
PL	..	-6.1	-0.4	4.3	-10.1	-2.6	-2.9
PT	..	1.8	1.8	0.3	6.6	8.7	6.3
RO	..	15.7	9.5	17.0	-24.9	10.0	12.1
SI	..	5.2	5.3	9.9	2.4	5.3	-0.8
SK	..	-1.8	3.1	2.9	9.4	0.0	24.3
FI	-1.6	-5.2	-2.0	-4.1	4.5	4.1	10.6
SE	..	3.7	2.3	-7.9	-6.4	7.1	9.8
UK	..	..	..	0.1	5.1	9.2	3.9

Quelle: Eurostat. EU27 ohne Vereinigtes Königreich.

Anmerkung: Der Vergleichbarkeit wegen werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in der Annex Tabelle 1 „Immobilienmarktdaten Österreich“ ausgewiesen sind.

Anzahl der Wohnbaubewilligungen

Veränderung zum Vorjahr in %

	1Q21	4Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU	..	-7.1	-8.4	0.5	3.9	10.0	14.9
BE	..	6.7	-0.7	-10.9	23.7	-1.2	11.4
BG	38.9	30.8	-10.2	-7.7	42.3	37.5	5.1
CZ	..	-15.0	-8.5	19.8	3.4	18.0	4.2
DK	12.1	-20.1	-24.3	-17.1	29.6	0.3	29.9
DE	..	-3.2	2.2	3.5	2.0	-2.1	15.6
EE	3.3	-23.4	10.1	14.8	-11.3	30.8	7.7
IE	..	-21.2	13.5	34.8	40.1	30.2	22.3
GR	..	-4.5	18.6	33.3	42.0	19.8	3.4
ES	..	-40.0	-37.0	12.7	24.3	24.8	23.7
FR	-2.5	-10.6	-15.5	-3.3	-6.5	6.5	14.6
HR	34.5	3.3	-8.2	30.9	-6.0	34.9	33.1
IT	..	..	..	0.8	5.4	16.3	3.9
CY	..	-9.9	-3.5	55.3	25.6	35.4	14.2
LV	-8.7	-17.2	13.0	0.8	20.8	16.1	16.8
LT	50.4	25.5	-0.7	-6.1	1.6	-2.8	21.8
LU	..	-3.0	-5.5	-1.8	11.1	2.4	20.6
HU	2.5	-31.7	-38.1	-3.7	-3.2	21.5	157.1
MT	..	-37.9	-37.2	-3.1	31.2	30.8	90.2
NL	..	8.5	12.7	-19.1	2.7	28.9	-2.3
AT	..	-2.2	-4.8	12.5	-16.7	12.4	15.6
PL	..	25.2	3.1	4.6	3.3	19.1	12.3
PT	3.1	8.9	3.3	15.5	41.1	26.4	36.5
RO	18.1	3.4	-2.9	-0.3	2.6	7.7	-1.2
SI	-3.4	34.8	10.5	-10.3	16.6	7.0	9.2
SK	..	-22.8	-6.6	-0.9	11.3	-8.7	14.7
FI	..	21.5	3.8	-11.2	-10.4	20.3	25.2
SE	..	10.5	10.8	-10.4	-16.4	8.9	23.6
UK	..	..	..	-4.0	0.4	4.8	4.8

Immobilienmarktdaten international

Bevölkerungswachstum

Veränderung zum Vorjahr in %

	2020	2019	2018	2017	2016
EU	0.2	0.1	0.2	0.2	0.3
BE	0.6	0.5	0.4	0.4	0.7
BG	-0.7	-0.7	-0.7	-0.7	-0.7
CZ	0.4	0.4	0.3	0.2	0.1
DK	0.3	0.4	0.6	0.7	0.8
DE	0.2	0.3	0.3	0.4	1.2
EE	0.3	0.4	0.3	-0.0	0.1
IE	1.2	1.5	1.0	1.2	1.0
GR	-0.1	-0.2	-0.3	-0.1	-0.7
ES	0.8	0.6	0.3	0.2	-0.0
FR	0.2	0.2	0.3	0.3	0.3
HR	-0.4	-0.7	-1.2	-0.9	-0.8
IT	-0.3	-1.1	-0.2	-0.1	-0.2
CY	1.4	1.3	1.1	0.8	0.2
LV	-0.6	-0.7	-0.8	-1.0	-0.9
LT	-0.0	-0.5	-1.4	-1.4	-1.1
LU	2.0	2.0	1.9	2.5	2.4
HU	-0.0	-0.1	-0.2	-0.3	-0.3
MT	4.3	3.8	3.3	2.2	2.4
NL	0.7	0.6	0.6	0.6	0.5
AT	0.5	0.4	0.6	0.8	1.3
PL	-0.0	-0.0	0.0	0.0	-0.1
PT	0.2	-0.1	-0.2	-0.3	-0.3
RO	-0.4	-0.6	-0.6	-0.6	-0.6
SI	0.7	0.7	0.0	0.1	0.1
SK	0.1	0.1	0.1	0.2	0.1
FI	0.1	0.1	0.2	0.3	0.3
SE	1.0	1.1	1.3	1.5	1.1
UK	0.6	0.6	0.7	0.7	0.8

Wohneigentumsquote

Anteil in %

	2020	2019	2018	2017	2016
EU	..	69.8	69.9	70.0	70.1
BE	..	71.3	72.3	72.4	70.9
BG	84.3	84.1	83.6	82.9	82.3
CZ	..	78.6	78.7	78.5	78.2
DK	59.3	60.8	60.5	62.2	61.7
DE	..	51.1	51.5	51.4	51.7
EE	..	81.7	82.4	81.8	81.4
IE	..	68.7	70.3	69.5	69.5
GR	..	75.4	73.5	73.3	73.9
ES	..	76.2	76.3	77.1	77.8
FR	..	64.1	65.1	64.4	64.9
HR	..	89.7	90.1	90.5	90.0
IT	..	72.4	72.4	72.4	72.3
CY	..	67.9	70.1	70.7	72.5
LV	..	80.2	81.6	81.5	80.9
LT	..	90.3	89.9	89.7	90.3
LU	..	70.9	71.2	74.7	73.9
HU	91.3	91.7	86.0	85.2	86.3
MT	..	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	..	84.2	84.0	84.2	83.4
PT	..	73.9	74.5	74.7	75.2
RO	96.1	95.8	96.4	96.8	96.0
SI	..	74.8	75.1	75.6	75.1
SK	..	90.9	91.3	90.1	89.5
FI	70.7	71.1	71.6	71.4	71.6
SE	..	63.6	64.1	65.2	65.2
UK	..	..	65.2	65.0	63.4

Quelle: Eurostat. EU27 ohne Vereinigtes Königreich.

Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen

Index

	1Q21	4Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU
BE	..	105.8	103.3	100.7	100.4	100.2	100.1
BG
CZ	..	120.6	118.2	114.1	110.4	108.2	103.7
DK	..	115.4	109.5	104.7	104.6	102.6	100.9
DE	..	124.7	122.3	114.6	111.4	107.9	104.7
EE	..	96.0	95.8	93.0	95.4	98.3	102.5
IE	105.8	102.3	107.6	111.9	115.7	108.6	103.7
GR	..	104.4	103.4	99.0	96.4	96.5	99.7
ES	..	123.4	120.8	113.2	109.4	105.2	102.0
FR	107.0	107.1	106.8	101.4	100.7	100.3	99.5
HR
IT	..	97.6	96.6	92.2	93.2	95.6	98.8
CY
LV	..	106.6	107.3	110.1	105.0	103.8	101.7
LT	..	90.4	95.0	96.0	99.2	99.5	96.7
LU	..	132.5	127.2	116.2	111.1	107.3	106.4
HU	..	127.0	126.1	125.4	114.9	111.4	107.3
MT
NL	..	126.2	123.5	118.6	114.0	108.3	102.5
AT	..	128.6	124.6	113.1	109.8	108.0	105.5
PL	..	98.5	99.1	97.2	96.6	95.3	96.8
PT	..	133.1	131.5	122.1	115.9	109.4	103.1
RO
SI	..	105.2	107.7	106.3	104.6	101.9	98.8
SK	..	117.0	115.2	106.7	102.4	104.3	103.1
FI	..	95.7	96.3	95.2	97.0	98.9	99.4
SE	122.8	119.0	113.4	105.8	108.0	111.2	105.2
UK	114.7	112.2	109.7	106.6	108.4	109.2	105.9

Quelle: OECD.

Anmerkung: Der Vergleichbarkeit wegen werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in der Annex Tabelle 1 „Immobilienmarktdaten Österreich“ ausgewiesen sind.

Verhältnis von Immobilienpreisen zu Mieten

Index

	1Q21	4Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU
BE	..	113.1	110.9	109.2	106.1	104.3	101.7
BG
CZ	..	139.8	135.2	128.5	122.1	115.8	105.9
DK	..	122.0	116.1	111.8	109.9	106.2	103.3
DE	..	132.8	129.1	121.9	116.9	111.3	106.3
EE	..	108.6	106.2	95.8	96.0	96.7	98.3
IE	118.0	116.3	114.9	115.5	118.1	111.8	104.7
GR	..	120.3	119.7	114.5	106.7	101.4	100.2
ES	..	122.6	122.2	120.9	116.7	110.7	104.7
FR	119.4	118.1	115.6	110.0	106.9	103.4	100.6
HR
IT	..	99.0	99.0	97.4	97.8	98.7	99.9
CY
LV	..	144.4	139.4	131.5	126.3	120.1	110.0
LT	..	111.9	108.7	104.0	104.8	103.3	95.2
LU	..	151.0	142.8	126.0	116.0	109.7	105.1
HU	..	140.0	136.8	136.6	127.7	117.4	107.8
MT
NL	..	130.8	128.0	122.2	116.7	108.7	102.9
AT	..	114.4	114.2	110.4	107.5	106.5	105.3
PL	..	114.4	112.9	107.7	104.0	101.4	100.5
PT	..	141.3	138.5	131.0	123.3	113.9	105.3
RO
SI	..	122.6	117.3	109.5	107.0	104.5	101.6
SK	..	142.9	140.9	130.5	120.3	112.4	106.4
FI	..	97.8	96.6	96.3	97.3	98.1	98.5
SE	131.4	126.5	121.4	115.4	114.7	115.5	107.5
UK	120.9	117.6	114.0	112.2	112.0	108.9	105.2

Immobilienmarktdaten international

	Wohnbaukredite ^{1,2}							Wohnbaukredite ^{1,3}						
	Veränderung zum Vorjahr in %							Anteil am BIP, in %						
	1Q21	4Q20	2020	2019	2018	2017	2016	1Q21	4Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
BE	8.4	10.7	10.7	7.6	9.0	5.6	9.5	--	42.4	42.4	36.2	34.8	33.0	32.3
BG	12.5	12.1	12.1	15.1	12.5	9.5	3.1	--	10.1	10.1	9.0	8.6	8.2	8.1
CZ	8.7	8.1	8.1	6.6	8.6	9.1	9.2	--	25.6	25.6	23.4	23.0	23.2	22.1
DK	2.5	2.0	2.0	2.4	1.7	1.2	1.3	--	99.1	99.1	96.4	97.7	99.0	101.9
DE	6.6	6.5	6.5	5.4	4.6	4.0	3.7	42.1	41.4	41.4	37.6	36.5	35.9	35.8
EE	7.0	6.9	6.9	7.0	7.1	6.9	5.5	--	31.8	31.8	28.8	29.2	29.7	30.3
IE	2.0	-2.6	-2.6	2.0	4.0	2.7	-4.2	--	20.1	20.1	21.5	23.3	24.9	27.1
GR	-2.9	-2.8	-2.8	-5.5	-2.9	-3.1	-3.5	--	27.6	27.6	28.5	31.4	33.0	35.0
ES	-0.5	-1.1	-1.1	-1.3	-1.4	-2.3	-2.8	45.4	45.0	45.0	41.0	43.1	44.9	48.1
FR	6.9	7.1	7.1	6.1	6.3	5.7	4.9	51.2	51.2	51.7	45.4	43.9	42.5	41.4
HR	8.9	7.7	7.7	6.5	2.9	2.7	-2.1	17.1	16.7	16.7	14.2	14.0	14.4	14.9
IT	3.0	2.2	2.2	1.1	1.7	2.1	1.7	--	23.7	23.7	21.4	21.4	21.6	21.8
CY	4.7	4.4	4.4	0.1	-0.7	-0.7	-0.9	--	41.7	41.7	38.6	40.5	55.3	60.8
LV	2.1	2.6	2.6	2.1	0.9	0.1	-0.5	--	14.2	14.2	13.7	14.1	16.2	17.4
LT	9.6	9.5	9.5	8.7	8.7	8.6	7.2	19.1	18.7	18.7	17.3	17.1	17.0	16.9
LU	10.5	9.9	9.9	8.4	8.4	8.4	7.2	56.7	56.6	56.6	52.0	50.7	49.5	47.3
HU	10.4	9.8	9.8	9.3	10.9	4.8	-0.7	--	8.1	8.1	7.5	7.7	7.7	8.2
MT	7.3	7.0	7.0	10.1	8.7	7.6	7.7	--	45.4	45.4	40.2	39.3	38.9	39.7
NL	2.1	1.1	1.1	2.3	-1.7	3.4	3.5	62.8	61.9	61.9	60.4	61.8	65.2	65.7
AT	6.1	5.5	5.5	6.1	4.4	4.7	4.4	--	32.3	32.3	29.5	28.6	28.4	27.6
PL	4.5	5.3	5.3	6.4	5.3	2.6	2.9	--	20.3	20.3	19.8	19.7	20.2	20.9
PT	3.0	2.3	2.3	1.0	0.4	-1.2	-2.3	--	46.9	46.9	43.4	45.3	47.6	50.7
RO	10.0	9.7	9.7	9.6	12.9	13.2	13.4	--	8.4	8.4	7.6	7.7	7.6	7.6
SI	4.8	4.4	4.4	5.5	4.3	5.4	4.2	--	14.8	14.8	13.6	13.6	13.9	14.1
SK	8.9	9.1	9.1	9.8	11.5	12.8	14.4	37.5	36.9	36.9	33.0	31.6	30.0	27.8
FI	3.7	3.3	3.3	2.7	1.6	2.2	2.3	44.0	43.5	43.6	41.7	41.8	42.5	43.2
SE	6.1	5.9	5.9	5.2	5.6	7.3	7.6	--	76.8	76.8	69.5	67.9	65.7	65.1
UK	3.8	3.0	3.0	3.5	3.4	4.3	4.0	--	--	--	60.1	57.6	57.6	55.5

Quelle: EZB.

Anmerkung: Der Vergleichbarkeit wegen werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in der Annex Tabelle 1 „Immobilienmarktdaten Österreich“ ausgewiesen sind.

- 1) Wohnbaukredite sind definiert als Wohnbaukredite an den privaten Haushaltssektor.
- 2) Jahresveränderung des Index of Notional 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.

	Wohnbaukredite ^{1,2} – tatsächliche Neuvergabe (ohne neuverhandelte Kredite)							Anteil der variabel verzinsten Wohnbaukredite ¹ im Neugeschäft ³						
	Veränderung zum Vorjahr in %							in %						
	1Q21	4Q20	2020	2019	2018	2017	2016	1Q21	4Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
BE	56.6	-15.0	-15.6	18.9	3.7	-12.6	6.1	4.3	4.4	5.0	5.8	11.2	6.4	3.8
BG	17.4	--	--	--	--	--	--	97.9	97.7	97.9	99.1	98.7	98.9	97.7
CZ	55.6	37.6	31.7	-18.3	7.0	5.1	11.4	2.6	3.2	2.7	3.4	4.0	3.7	5.1
DK	--	--	--	--	--	--	--	18.6	20.6	23.5	19.4	33.2	35.4	33.9
DE	6.7	5.1	3.6	13.1	7.5	0.0	-3.2	9.5	10.1	10.5	11.0	11.8	11.4	12.0
EE	40.0	12.8	-6.2	7.7	3.3	17.4	10.0	90.8	91.2	86.8	90.1	88.7	89.2	89.1
IE	0.7	2.8	-15.3	10.1	19.9	31.5	13.1	22.8	20.3	22.8	26.9	39.0	49.5	65.4
GR	--	--	--	--	7.0	--	--	64.6	56.0	66.4	81.8	95.3	92.1	--
ES	36.5	13.0	-2.1	2.3	13.2	17.4	17.4	28.2	31.2	34.0	35.5	36.3	42.4	46.3
FR	-0.0	7.7	0.7	14.1	3.6	15.9	38.2	2.5	2.5	2.3	2.4	2.5	1.5	2.0
HR	-29.4	-12.3	0.6	27.6	-28.5	-13.7	270.0	12.3	8.5	13.0	5.6	8.4	23.6	33.0
IT	26.6	8.1	5.2	-3.8	0.3	-2.9	23.6	16.9	16.2	18.1	27.8	33.2	33.0	37.4
CY	37.3	28.5	-9.7	0.6	19.9	33.1	102.6	97.4	96.2	92.5	93.2	95.8	98.1	96.3
LV	44.4	23.3	-3.2	-5.5	7.4	8.4	36.6	95.8	95.8	94.1	95.9	95.6	93.8	90.6
LT	29.8	20.1	4.4	2.5	9.7	12.1	51.4	97.6	98.1	97.3	98.4	97.4	91.1	85.8
LU	21.1	19.0	16.9	5.6	7.9	17.9	9.7	33.1	33.5	33.9	38.6	46.9	42.3	45.0
HU	-3.3	1.6	1.4	5.2	33.9	35.6	29.8	0.8	1.0	1.2	3.0	15.4	39.7	42.7
MT	--	--	--	--	--	--	--	64.8	133.3	85.7	40.5	63.0	69.1	71.3
NL	44.3	29.5	18.7	4.2	-0.7	16.3	19.8	12.7	15.2	14.7	18.5	16.2	13.5	13.5
AT	19.0	8.4	21.2	13.6	6.0	18.6	-0.8	38.8	37.8	37.6	43.4	43.5	51.9	63.5
PL	17.0	26.7	7.6	7.0	10.5	11.1	-0.6	94.5	93.4	92.5	100.0	100.0	100.0	99.9
PT	19.3	10.0	8.1	10.3	19.6	41.4	39.2	68.5	70.0	67.8	70.7	65.1	60.2	65.7
RO	26.4	7.1	9.0	4.5	-12.0	34.8	-1.0	74.4	70.2	70.7	77.4	74.1	79.9	91.8
SI	44.7	41.1	33.4	4.8	-4.2	5.7	19.6	36.6	43.4	51.7	52.9	47.9	45.3	59.0
SK	1.8	-2.9	4.8	0.6	9.6	-6.2	34.4	4.1	3.6	2.3	1.7	1.7	2.0	4.0
FI	28.8	20.0	5.2	0.7	3.4	1.6	7.8	97.8	98.0	97.9	98.0	98.0	97.4	97.0
SE	--	--	--	--	--	--	--	53.7	55.2	60.7	66.7	77.0	72.5	--
UK	--	--	--	--	--	--	--	6.6	7.9	8.5	7.1	7.1	11.3	16.0

Quelle: EZB.

Anmerkung: Der Vergleichbarkeit wegen werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in der Annex Tabelle 1 „Immobilienmarktdaten Österreich“ ausgewiesen sind.

- 1) Wohnbaukredite sind definiert als Wohnbaukredite an den privaten Haushaltssektor.
- 2) In der jeweiligen Landeswährung (Veränderungsraten auf Basis der Durchschnitte der verfügbaren Monatswerte der jeweils relevanten Jahre bzw. Quartale).
- 3) 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.

Immobilienmarktdaten international

Wohnbaukredite¹ in % des verfügbaren Einkommens²

in %

	2020	2019	2018	2017	2016
EU	..	..	..	..	..
BE	..	67.0	64.9	61.5	60.4
BG	..	..	..	14.2	14.0
CZ	..	46.2	45.4	46.2	44.3
DK	216.2	212.5	213.9	217.8	222.7
DE	69.6	65.8	64.1	63.4	62.8
EE	..	54.6	56.3	57.6	59.4
IE	..	69.0	73.7	75.8	79.8
GR	..	46.0	51.7	54.5	58.1
ES	..	69.9	72.7	75.4	79.8
FR	..	76.8	74.5	72.1	70.1
HR	..	24.1	23.8	24.6	25.3
IT	36.9	35.0	34.9	35.2	35.3
CY	..	62.8	65.8	89.8	98.7
LV	..	24.7	25.0	28.6	30.5
LT	..	28.7	29.1	28.7	27.5
LU	..	..	143.7	139.8	138.1
HU	..	14.2	14.3	14.4	15.2
MT	..	..	..	..	..
NL	..	133.3	135.3	142.3	141.0
AT	..	52.7	51.2	50.5	49.1
PL	..	34.3	34.2	34.6	35.4
PT	70.3	69.3	72.3	75.3	78.4
RO	..	12.8	12.9	12.6	12.8
SI	..	24.6	24.7	25.1	25.2
SK	60.6	56.5	54.1	53.2	49.4
FI	81.0	79.0	79.3	80.5	80.5
SE	154.8	142.1	140.6	136.2	133.6
UK	..	95.5	91.0	92.0	87.2

Anzahl der Transaktionen für Wohnraum³

je 1.000 Einwohner

	2018	2017	2016	2015	2014
EU	10.6	11.6	10.9
BE	..	11.1	10.4	9.4	12.1
BG
CZ
DK	12.9	13.0	11.1
DE
EE	19.6	19.7	18.2	17.8	16.4
IE	6.9	6.9
GR	5.6	5.0	4.0
ES	..	11.4	9.9	8.6	7.9
FR	..	14.5	12.7	12.0	10.5
HR	..	0.6	0.7	0.4	0.6
IT	8.8	7.4	6.9
CY
LV	10.3	10.3	10.5	9.0	9.2
LT	..	11.5	11.1	9.7	10.4
LU	..	18.1	16.7	16.5	17.1
HU	12.1	11.5
MT	..	14.2	14.3	14.2	14.0
NL	0.0	0.0	0.0
AT	8.9	8.4	8.2	7.8	6.8
PL	..	5.0	4.6	4.2	3.1
PT	..	14.9	12.3	10.3	8.1
RO
SI
SK
FI	13.6	14.3	13.5
SE	15.5	16.5	16.3	17.3	16.5
UK	19.0	18.9

Quelle: EZB, Eurostat. EU28 inkl. Vereinigtes Königreich.

Anmerkung: Der Vergleichbarkeit wegen werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in der Annex Tabelle 1 „Immobilienmarktdaten Österreich“ ausgewiesen sind.

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.