

# IMMOBILIEN AKTUELL – INTERNATIONAL

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 Zentral-, Ost- und Südosteuropas.

**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

**Koordination**

Antje Hildebrandt, Karin Wagner

**Inhaltliche Gestaltung**

Marc Bittner, Antje Hildebrandt, Martin Schneider, Karin Wagner, Walter Waschiczek

**Redaktion**

Joanna Czurda

© 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.

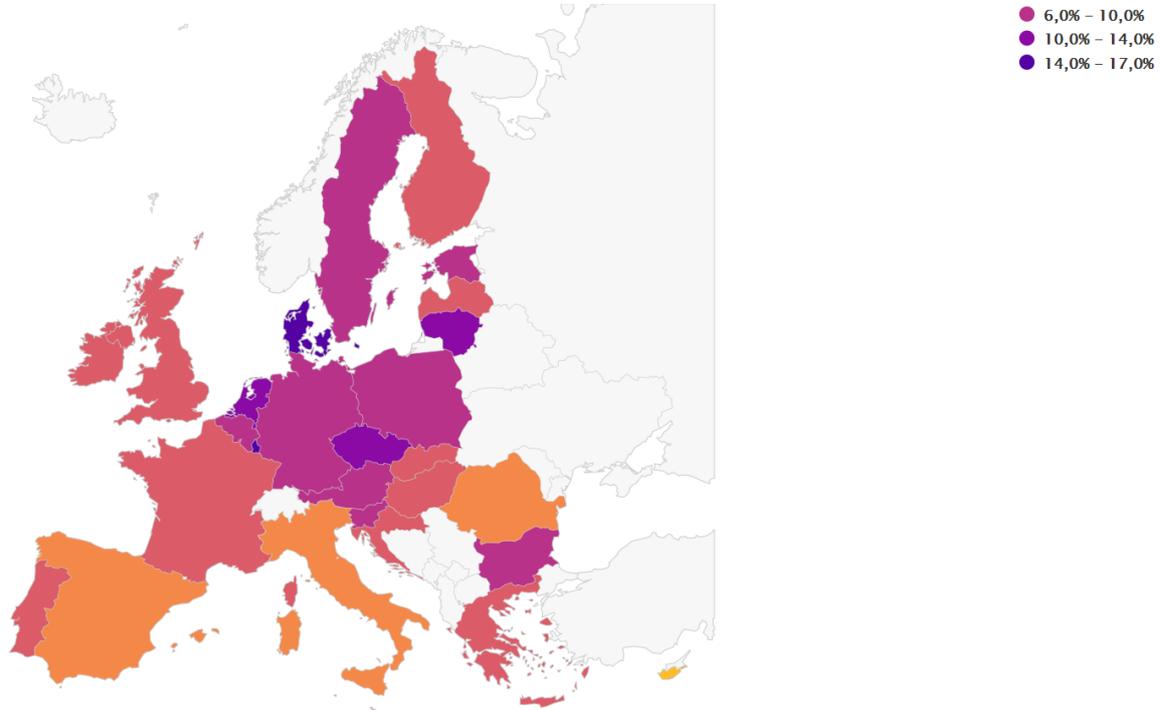
Reproduktionen für nicht kommerzielle Verwendung, wissenschaftliche Zwecke und Lehrtätigkeit sind unter Nennung der Quelle freigegeben.

# Überblick

- Aktuelle Daten für das zweite Quartal 2021 zeigen österreichweit einen anhaltend hohen Preisanstieg für Wohnimmobilien von 11,7 % im Vorjahresvergleich, nach einem Plus von 12,3 % im ersten Quartal. In Wien wurde nach 10,9 % im Vorquartal mit +10,7 % ebenfalls eine starke Preisdynamik im zweiten Quartal verzeichnet. Im Bundesgebiet ohne Wien betrug der Preisauftrieb 12,8 % (nach 14 % im ersten Quartal). Die kurzfristige Dynamik – gemessen an den Zuwächsen im Vergleich zum Vorquartal – ist von rund 4 % auf 2 % gesunken.
- Der Fundamentalpreisindikator der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) für Wohnimmobilien für Österreich verzeichnete im zweiten Quartal 2021 dementsprechend einen weiteren Anstieg. Mit 28,2 % lag der Indikator für die Bundeshauptstadt Wien um 3,3 Prozentpunkte über dem Wert des Vorquartals. Für Gesamtösterreich betrug der Wert 19,4 %, was einen Anstieg um 1,8 Prozentpunkte bedeutet.
- Das Wachstum der Wohnbaukredite an private Haushalte beschleunigte sich im ersten Halbjahr 2021, gleichzeitig gingen die Zinsen für Wohnbaukredite weiter leicht zurück.
- In den Ländern Zentral-, Ost- und Südosteuropas (CESEE) schwächte sich das (BIP-gewichtete) jährliche Wachstum der Wohnimmobilienpreise zwar insgesamt ab und lag im ersten Quartal 2021 mit 6,3 % fast gleichauf mit dem Wachstum des EU-Durchschnitts, allerdings ist die Preisdynamik in einigen CESEE-Ländern weiterhin sehr hoch, und die Nachfrage nach Wohnimmobilien trotz teilweise verschlechterter Leistbarkeit ungebrochen.
- Generell zeigten die Wohnimmobilienmärkte in den CESEE-Ländern während der COVID-19-Pandemie bisher eine große Krisenresistenz. Lockdown-Maßnahmen mit starken Restriktionen für den Wohnimmobilienmarkt (wie Einschränkungen bei Wohnraumbesichtigungen oder Baustopps) wirkten sich primär zu Beginn der Krise – im ersten und zweiten Quartal 2020 – auf die Nachfrage nach bzw. das Angebot an Wohnimmobilien aus.
- Die erhöhte Nachfrage nach Wohnimmobilien wurde in jedem CESEE-Land im Wesentlichen von ähnlichen Faktoren getrieben: niedrige Zinsen, Erwartungen steigender Wohnimmobilienpreise und höhere Ersparnisse aufgrund eingeschränkter Konsummöglichkeiten – bei gleichzeitig mangelnden alternativen Anlageoptionen und dem vermehrten Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnsituation aufgrund pandemiebedingter Homeoffice-Regelungen. In einigen Ländern, wie beispielsweise in Ungarn und Kroatien, wird die Nachfrage durch staatliche Subventionsprogramme verstärkt.
- Auf der Angebotsseite ist eine deutliche Erholung zu beobachten. Allerdings weist der Bausektor zunehmende Engpässe und steigende Preise bei Baumaterial und Arbeitskräften auf, die sich in erhöhten Preisen für Wohnimmobilien und in einem schleppenden Anstieg des Wohnraumangebots niederschlagen können.
- Die (teilweise) ungebrochene Dynamik auf den Wohnimmobilienmärkten in den meisten CESEE-Ländern veranlasste mehrere CESEE-Notenbanken dazu, verstärkt auf Risiken für die Finanzmarktstabilität hinzuweisen, die von den Wohnimmobilienmärkten und insbesondere der Fremdfinanzierung von Wohnimmobilien ausgehen könnten.

### Wohnimmobilienpreise – 1Q21

Veränderung zum Vorjahr in %, zu laufenden Preisen



Quelle: Eurostat, EZB.

Anmerkung: Daten für UK: Q3 20. Der Jahreswert für 2020 basiert auf Daten bis Q3 20.

# Inhalt

<b>I</b>	<b>Immobilienmarktentwicklung in Österreich</b>	<b>5</b>
1.1	Immobilienpreisdaten für das zweite Quartal 2021: Bei weiterhin hohen Preisanstiegen schwächte sich die Dynamik leicht ab	5
1.2	OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien: Starker Anstieg deutet auf eine zunehmende Überhitzung hin	7
1.3	Wachstumsrate der Wohnbaukredite im ersten Halbjahr 2021 beschleunigt	8
<b>2</b>	<b>Immobilienmärkte in CESEE: Dynamik auf den Wohnimmobilienmärkten setzte sich in mehreren Ländern fort</b>	<b>9</b>
2.1	Wachstumsrückgang der Wohnimmobilienpreise in der CESEE-Region gesamt, jedoch weiterhin starker Preisaufrtrieb in einzelnen Ländern	9
2.2	Nachfrage nach Wohnimmobilien trotz teilweise verschlechterter Leistbarkeit weiter hoch	12
	Kasten 1: Evidenz aus dem OeNB Euro Survey zu den Bestimmungsfaktoren der Aufnahme von Wohnbaukrediten in CESEE	14
2.3	Arbeitskräftemangel und gestiegene Preise für Vorprodukte belasten den Bausektor	18
2.4	Resilienz der Wohnimmobilienmärkte mit Risiken für die Finanzmarktstabilität	23
	Literaturverzeichnis	25
	Anhang	26

*Redaktionsschluss: 2. September 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 Immobilienmarktentwicklung in Österreich

### I.1 Immobilienpreisdaten für das zweite Quartal 2021: Bei weiterhin hohen Preisanstiegen schwächte sich die Dynamik leicht ab

Im zweiten Quartal 2021 waren bei Wohnimmobilien weiterhin Preiszuwächse über der 10 %-Marke sowohl in Wien als auch im restlichen Bundesgebiet zu verzeichnen. In Wien stiegen die Immobilienpreise um +10,7 % und im restlichen Bundesgebiet um +12,8 % (jeweils im Vorjahresvergleich). Für Gesamtösterreich ergibt sich nach 12,3 % im ersten Quartal nun ein Zuwachs von 11,7 % im zweiten Quartal. Damit setzte sich der Trend deutlicher Preissteigerungen über die vergangenen fünf Quartale fort. 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 Quartal nur noch um 2,4 % (Tabelle 1). Die Verteilung der Immobilientransaktionen nach Wohnfläche zeigt einen stabilen Verlauf über die letzten beiden Jahre. Demnach sind keine Unterschiede zu Zeiten vor der COVID-19-Pandemie sichtbar – der mögliche Wunsch nach einer größeren Wohnfläche aufgrund der Lockdowns und Homeoffice-Regelungen schlug sich nicht in den getätigten Wohnungskäufen nieder.

Tabelle I

#### Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Österreich

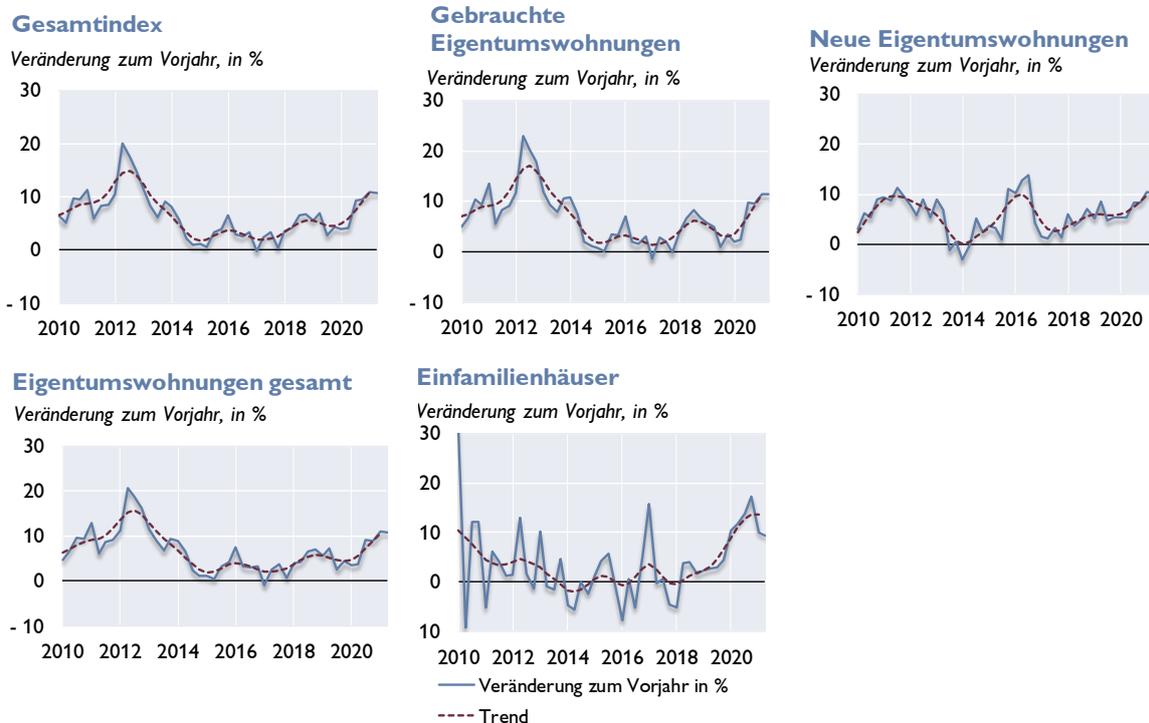
	Q2 21	Q1 21	Q4 20	Q3 20	Q2 20	Q1 20	Q4 19	Q3 19	Q2 19	2020	2019
<b>Veränderung zum Vorjahr, in %</b>											
Österreich	+11,7	+12,3	+10,0	+9,5	+5,2	+3,4	+3,0	+2,3	+5,6	+7,0	+3,9
Österreich ohne Wien	+12,8	+14,0	+10,7	+9,7	+6,8	+2,8	+1,2	+1,7	+3,6	+7,5	+2,6
Wien	+10,7	+10,9	+9,4	+9,4	+4,1	+3,9	+4,3	+2,7	+7,0	+6,7	+4,9
<b>Veränderung zum Vorquartal, in %</b>											
Österreich	+2,4	+3,9	+1,3	+3,6	+3,0	+1,7	+0,8	-0,4	+1,2	x	x
Österreich ohne Wien	+2,7	+4,6	+1,5	+3,5	+3,8	+1,5	+0,6	+0,8	-0,0	x	x
Wien	+2,2	+3,3	+1,1	+3,7	+2,4	+1,9	+1,0	-1,2	+2,2	x	x
<b>Index (2000 = 100)</b>											
Österreich	245,3	239,4	230,4	227,5	219,5	213,1	209,5	207,8	208,6	222,6	208,0
Österreich ohne Wien	233,3	227,3	217,2	214,1	206,9	199,3	196,3	195,2	193,7	209,4	194,8
Wien	283,0	276,8	268,0	265,1	255,6	249,5	244,9	242,4	245,4	259,6	243,2

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

Anmerkung: x = keine Daten vorhanden.

In Wien bewegten sich die Zuwächse bei den Preisen für neue Eigentumswohnungen auf ähnlichem Niveau wie im Vorquartal: +10,1 % im zweiten Quartal 2021 nach +10,4 % im ersten Quartal 2021, jeweils im Vorjahresvergleich (Grafik 1). Gebrauchte Eigentumswohnungen verteuerten sich im Vorjahresvergleich um +11,3 % (nach +11,4 %). Auch der Anstieg bei Einfamilienhäusern war mit +9,3 % hoch, wenngleich etwas geringer als zuletzt (+10 %). Dabei ist zu beachten, dass Einfamilienhäuser in Wien ein relativ kleines Marktsegment bilden.

## Preise für Wohnimmobilien in Wien nach Marktsegmenten

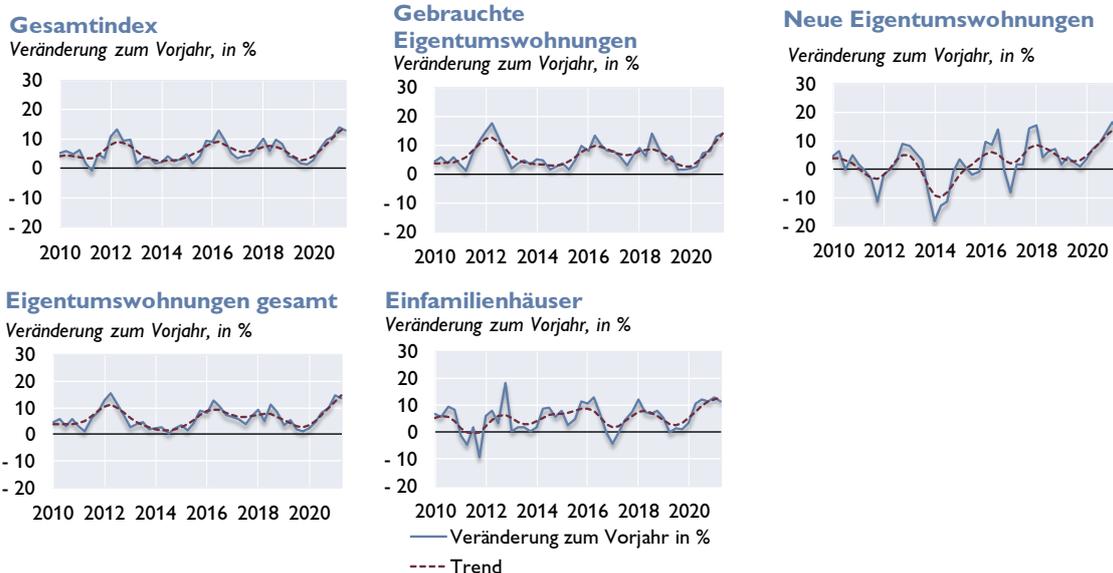


Quelle: DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr, OeNB.

In den Bundesländern ohne Wien waren die Preiszuwächse zuletzt höher als in der Bundeshauptstadt. Hierfür sind v. a. neue Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser verantwortlich. Auch im zweiten Quartal wirkten Eigentumswohnungen preistreibend mit +13,7 % nach +14,7 % im ersten Quartal (Grafik 2). Besonders deutlich stiegen die Preise neuer Eigentumswohnungen mit +14,3 % (12,9 % im ersten Quartal 2021). Auch in den Bundesländern ohne Wien verzeichneten die Preise mit durchschnittlich +2,7 % im zweiten Quartal eine geringere Dynamik als zu Jahresbeginn (+4,6 %).

Das Niveau der Quadratmeterpreise für Einfamilienhäuser erhöhte sich im ländlichen Raum von 2.475 EUR im vierten Quartal 2019 auf 2.899 EUR im zweiten Quartal 2021 und im städtischen Raum von 3.901 EUR auf 4.583 EUR. Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen stiegen im ländlichen Raum von 3.135 EUR auf 3.644 EUR und im städtischen Raum von 4.480 EUR auf 5.049 EUR (Medianwerte).

### Preise für Wohnimmobilien in den Bundesländern ohne Wien nach Marktsegmenten



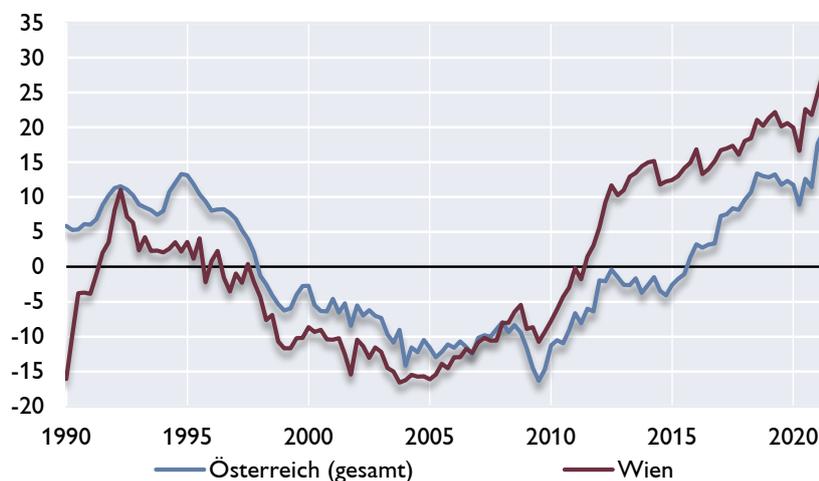
## I.2 OeNB-Fundamentalpreisindikator<sup>1</sup> für Wohnimmobilien: Starker Anstieg deutet auf eine zunehmende Überhitzung hin

Der Fundamentalpreisindikator der OeNB für Wohnimmobilien in Wien verzeichnet im zweiten Quartal 2021 aufgrund des starken Preisauftriebs einen kräftigen Anstieg. Mit 28,2 % lag der Indikator um 3,3 Prozentpunkte über dem Wert des Vorquartals. Für Österreich betrug der Wert 19,4 %, was einen Anstieg um 1,8 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.

<sup>1</sup> Schneider, M. 2013. Are recent increases of residential property prices justified by fundamentals? In: Monetary Policy & the Economy Q4/13. OeNB. 29–46.

## OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien

Abweichung der Preise vom Fundamentalpreis in %



Quelle: OeNB.

### I.3 Wachstumsrate der Wohnbaukredite im ersten Halbjahr 2021 beschleunigt

Die nominelle Jahreswachstumsrate der von den österreichischen, monetären Finanzinstituten (MFIs) an private Haushalte vergebenen Ausleihungen für die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum beschleunigte sich im Verlauf des ersten Halbjahrs 2021 und erreichte im Juni 6,9 % (bereinigt um Reklassifikationen, Bewertungsänderungen und Wechselkurseffekte; Grafik 4).

Die Konditionen für die Aufnahme von Wohnbaukrediten gestalteten sich weiterhin günstig. Die durchschnittlichen Zinsen für Wohnbaukredite an private Haushalte in Euro waren im Juni 2021 mit 1,21 % um 20 Basispunkte niedriger als vor Jahresfrist. Der effektive Jahreszinssatz für Wohnbaukredite, der die Gesamtkosten eines Kredits – bestehend aus der Zinskomponente und den sonstigen mit dem Kredit verbundenen Kosten – abdeckt, lag im Juni 2021 mit 1,55 % um 22 Basispunkte unter dem Vergleichsmonat des Vorjahres.

Der Fremdwährungsanteil an den Wohnbaufinanzierungen der privaten Haushalte verringerte sich im Verlauf des ersten Halbjahrs 2021 weiter und sank im Juni 2021 auf 7,1 %, was 2,3 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr ausmacht. Der Anteil variabel verzinsten Kredite (Zinsbindungsfrist bis ein Jahr) an den (neu aufgenommenen) Wohnbaukrediten war im Juni 2021 mit 38,9 % ähnlich hoch wie im Vergleichsmonat des Vorjahres.

### Wohnbaukredite an private Haushalte in Österreich



Quelle: OeNB.

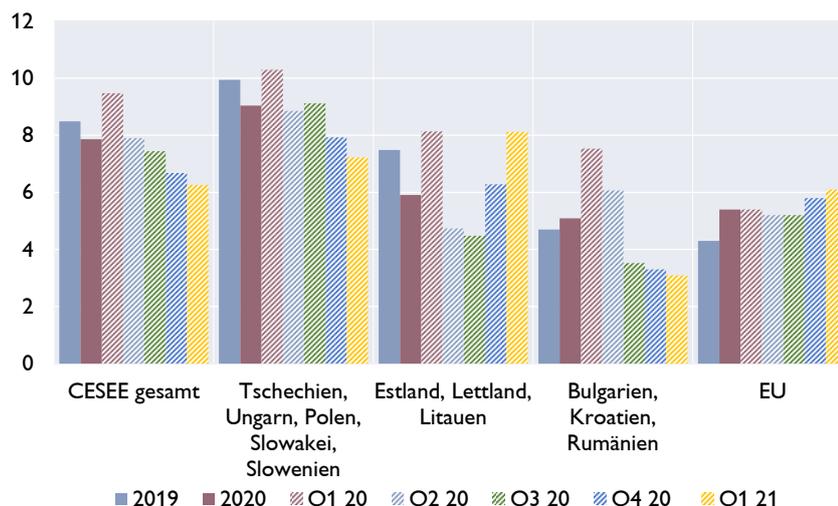
## 2 Immobilienmärkte in CESEE: Dynamik auf den Wohnimmobilienmärkten setzte sich in mehreren Ländern fort

### 2.1 Wachstumsrückgang der Wohnimmobilienpreise in der CESEE-Region gesamt, jedoch weiterhin starker Preisauftrieb in einzelnen Ländern

Das BIP-gewichtete jährliche Wachstum der Wohnimmobilienpreise schwächte sich in der CESEE-Region zwar insgesamt ab und lag im ersten Quartal 2021 mit 6,3 % fast gleichauf mit den Wachstumsraten des EU-Durchschnitts (6,1 %; Grafik 5), allerdings war die Preisentwicklung in einzelnen CESEE-Ländern weiterhin sehr dynamisch. In Tschechien, Ungarn, Polen, Slowenien und der Slowakei (Ländergruppe 1)

### Aggregiertes Wachstum der Wohnimmobilienpreise schwächte sich in den CESEE-Ländern ab

jährliche Veränderung in %, nominell, BIP-gewichtete Aggregate



Quelle: Eurostat, IWF.

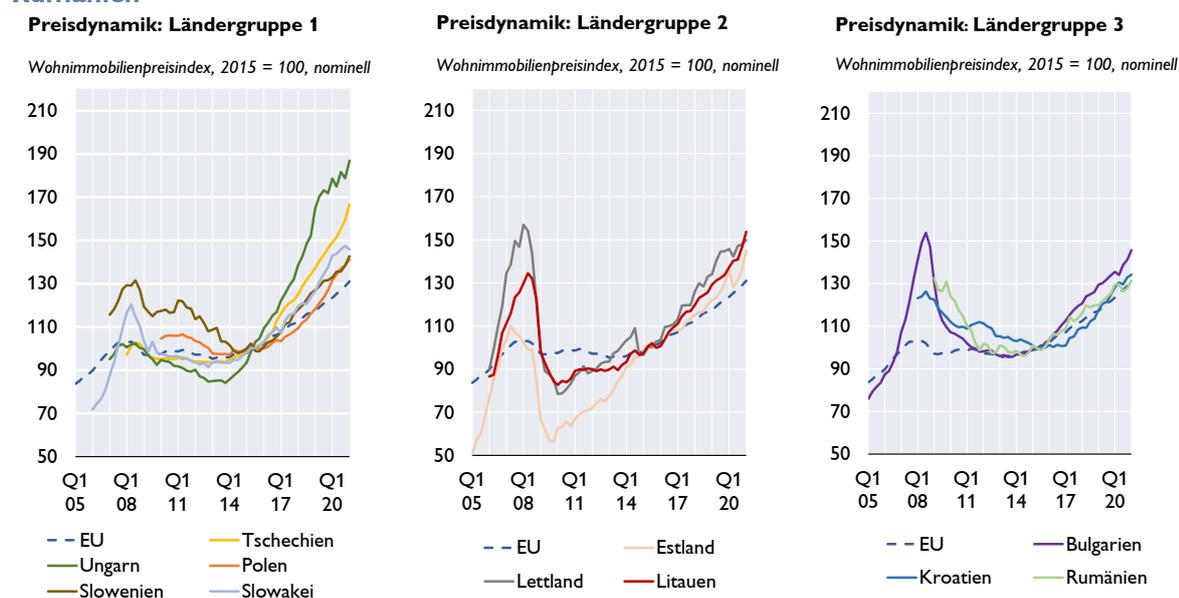
ging das Wachstum der Wohnimmobilienpreise zwar zurück, blieb aber insgesamt weiterhin auf hohem Niveau, wobei der Rückgang hauptsächlich von Polen und der Slowakei getrieben wurde. Demgegenüber legte in den baltischen Ländern (Ländergruppe 2: Estland, Lettland, Litauen) das Preiswachstum deutlich zu, was auf das hohe Preisniveau Estlands und Litauens zurückgeführt

werden kann. In den südosteuropäischen Ländern, in denen bereits zuvor ein vergleichsweise moderates Preiswachstum zu beobachten war, verlangsamte sich hingegen die Dynamik der Wohnimmobilienpreise (Ländergruppe 3: *Bulgarien, Kroatien, Rumänien*). Vor allem Rumänien, das Land mit dem größten Gewicht in dieser Ländergruppe, verzeichnete einen deutlichen Preisrückgang.

Grafiken 6 und 7 verdeutlichen die heterogene Preisdynamik der einzelnen CESEE-Länder: In mehreren Staaten war der Preisauftrieb weiter kräftig und beschleunigte sich sogar. Teilweise schwächte sich der Aufwärtstrend bei den Preisen nur kurzfristig zu Beginn der COVID-19-Pandemie ab. In der letzten Beobachtungsperiode (erstes Quartal 2021) stiegen die (nominellen) Preise für Wohnimmobilien am stärksten in *Tschechien* und in *Litauen* (jeweils rund 12 % im Jahresabstand), gefolgt von *Polen* und *Slowenien* (jeweils rund 7 %). Die geringste Preisdynamik verzeichneten *Rumänien* (1,4 %) und die *Slowakei* (2,0 %). 2020 hatten die Preise in der Slowakei noch um rund 10 % zugelegt, während in Rumänien hingegen das Wachstum bereits 2020 mit unter 5 % moderat gewesen war. *Ungarn* hatte ab dem zweiten Quartal 2015 noch zweistellige jährliche Zuwachsraten verzeichnet, jedoch schwächte sich die Dynamik 2020 spürbar ab, gefolgt von einem Preisanstieg von 4,6 % im ersten Quartal 2021.

Grafik 6

### Heterogene Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in den CESEE-Ländern: stärkster Anstieg im ersten Quartal 2021 in Tschechien und Litauen, geringstes Wachstum in Rumänien

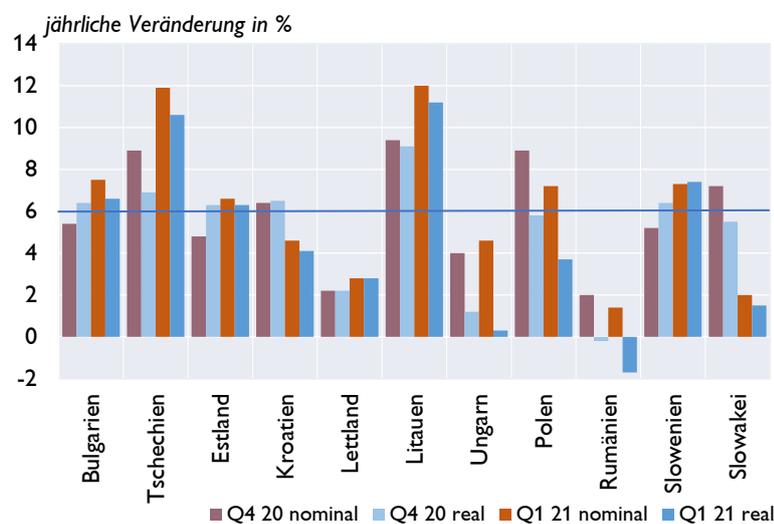


Quelle: Eurostat.  
Anmerkung: letzte Beobachtung: Q1 21.

Ein ausgeprägter Aufwärtstrend war in vielen Ländern bereits langfristig zu beobachten, sodass die Preise für Wohnimmobilien schon längst das vor der globalen Wirtschafts- und Finanzmarktkrise 2007/2008 bestehende Niveau überschritten haben. Im Vergleich zum ersten Quartal 2015 – dem Zeitpunkt, ab dem sich der Preisrückgang nach der Finanzkrise 2007/2008 in den meisten CESEE-Ländern stabilisierte – legten die Wohnimmobilienpreise bis zum ersten Quartal 2021 in *Ungarn* um mehr als 90 % und in *Tschechien* um fast 70 % zu. In den anderen CESEE-Ländern zogen die Preise für Wohnraum um rund 50 % an. In *Kroatien* und *Rumänien* war die Preiserhöhung mit etwa 30 % schwächer und vergleichbar mit der Dynamik in der EU.

Allerdings war der Anstieg der realen Wohnimmobilienpreise im ersten Quartal 2021 aufgrund der allgemein höheren Inflationsdynamik geringer als der nominelle. Beispielsweise ging in Rumänien das reale Wohnimmobilienwachstum um 2% zurück (für längere Zeitreihen siehe Tabelle 2 im Annex). Als Indikator für die Analyse der Wohnimmobilienmärkte wird das reale Wohnimmobilien-

Real rückläufiges Wohnimmobilienpreiswachstum in Rumänien



Quelle: Eurostat.

preiswachstum im Rahmen eines Verfahrens der Europäischen Kommission bei Auftreten eines makroökonomischen Ungleichgewichts herangezogen. Als Schwellenwert für ein potenzielles Ungleichgewicht auf den Wohnimmobilienmärkten wurde ein Wert von 6 % festgelegt.<sup>2</sup> Demnach überschritten im ersten Quartal 2021 fünf CESEE-Länder den Schwellenwert.

Seit Ausbruch der COVID-19-Pandemie ist in einigen CESEE-Ländern eine deutliche Verlagerung der regionalen Preisdynamik zu beobachten: In Hauptstädten bzw. Tourismusdestinationen schwächte sich die Preisdynamik tendenziell ab, in den übrigen Landesteilen legte sie zu. In *Ungarn* beispielsweise war die Hauptstadt Budapest bisher von starken Preiszuwächsen gekennzeichnet. Im ersten Quartal 2021 war dort jedoch ein rückläufiges Preiswachstum zu erkennen. Laut ungarischer Nationalbank ist die Entwicklung u. a. auf ein gestiegenes Angebot an Wohnraum für Langzeitmietverhältnisse zurückzuführen, der bisher für Kurzzeitmiete für Touristinnen und Touristen angeboten wurde (Magyar Nemzeti Bank, 2021a). Demnach hat sich das höhere Angebot von Mietwohnraum auf die Wohnimmobilienpreise ausgewirkt und führte zu rückläufigen Preisen in der Hauptstadt. Auch in *Tschechien* ist die Preisdynamik außerhalb der Hauptstadt Prag kräftiger als in Prag.

In *Kroatien* stiegen laut Daten der BIZ<sup>3</sup> die Preise für Wohnimmobilien in der Hauptstadt Zagreb seit 2017 wesentlich stärker als in den übrigen Landesteilen. Doch auch hier kam es zu einer deutlichen Verschiebung der regionalen Preisdynamik, denn im zweiten Quartal 2020 konnte ein beschleunigtes Wohnimmobilienpreiswachstum *außerhalb* der Hauptstadt Zagrebs verzeichnet werden. Die kroatische Nationalbank weist darauf hin, dass außerhalb Zagrebs die Wohnimmobilienpreise erst seit 2019 wieder positive Wachstumsraten aufwiesen und nun im

<sup>2</sup> Neben dem Hauptindikator (reales Wohnimmobilienpreiswachstum) werden für die Analyse des Wohnungsmarktes Hilfsindikatoren (wie die Veränderung des nominalen Hauspreisindex über drei Jahre oder der private Wohnungsbau in Prozent des BIP) zur Einschätzung der Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmärkten herangezogen (s. [Macroeconomic Imbalance Procedure \(MIP\) von Eurostat](#)).

<sup>3</sup> Daten der BIZ (Bank für Internationalen Zahlungsausgleich), heruntergeladen am 17. August 2021 [s. [Residential property prices: detailed series \(nominal\)](#)].

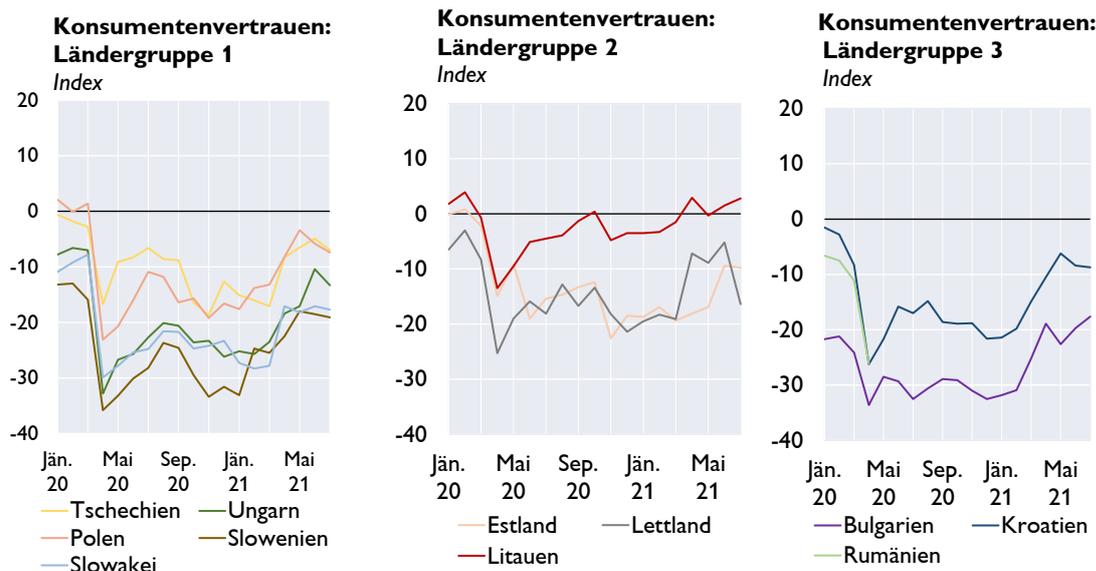
Verhältnis zur Hauptstadt, aber auch zur Küstenregion, aufholen. Die höhere Nachfrage nach Wohnimmobilien außerhalb Zagrebs und die Preisdynamik können darauf zurückgeführt werden, dass die pandemiebedingte Einführung von Homeoffice-Regelungen den Wunsch nach größerem Wohnraum auch außerhalb von Ballungsgebieten verstärkt hat (Croatian National Bank, 2021).

## 2.2 Nachfrage nach Wohnimmobilien trotz teilweise verschlechterter Leistbarkeit weiter hoch

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den CESEE-Ländern war weiterhin dynamisch – trotz der pandemiebedingten Rezession, der Einkommensverluste aufgrund (allerdings meist nur leicht) gestiegener Arbeitslosenquoten und Kurzarbeit, und trotz des zwar verbesserten, aber teilweise noch unter dem Vorkrisenniveau liegenden Vertrauens der Konsumentinnen und Konsumenten (Grafik 8). Ein Indikator hierfür sind die Wohnimmobilien-Transaktionen<sup>4</sup>, die sich in den meisten Ländern rasch erholten. Die Entwicklung der Transaktionen wird auch von länderspezifischen Entwicklungen getrieben. Beispielsweise waren laut Magyar Nemzeti Bank (2021a) Käuferinnen und Käufer in *Ungarn* Ende 2020 eher abwartend, nachdem für Anfang 2021 weitere Subventionsmaßnahmen angekündigt wurden.

Grafik 8

### Erholung des Konsumentenvertrauens, aber weiterhin unter Vorkrisenniveau



Quelle: Eurostat.

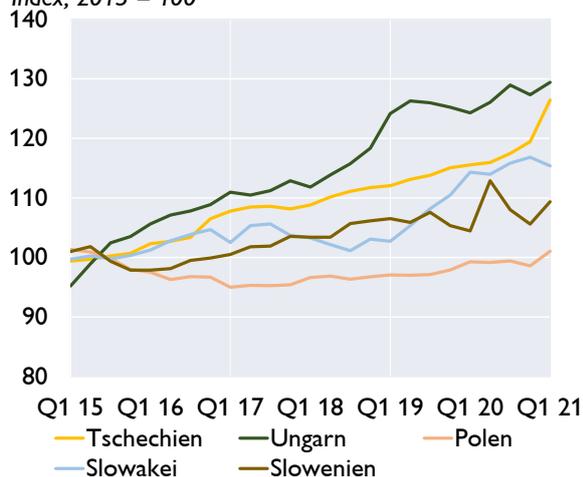
Anmerkung: letzte Beobachtung: Juli 2021, Rumänien: April 2020.

<sup>4</sup> Für CESEE-Länder stellt Eurostat vergleichbare Daten zu Transaktionen nur für *Bulgarien*, *Ungarn*, *Polen* und *Slowenien* zur Verfügung. Teilweise werden Daten von den statistischen Ämtern oder Nationalbanken zur Verfügung gestellt.

## Deutliche Verschlechterung der Leistbarkeit von Wohnimmobilien im ersten Quartal 2021

### Verhältnis nominaler Wohnimmobilienpreisindex zum nominal verfügbaren Einkommen pro Kopf: Ländergruppe 1

Index, 2015 = 100



### Verhältnis nominaler Wohnimmobilienpreisindex zum nominal verfügbaren Einkommen pro Kopf:

Index, 2015 = 100



Quelle: OECD.

Anmerkung: Keine (aktuellen) Daten für Bulgarien, Kroatien und Rumänien vorhanden. Letzte Beobachtung: Q1 21.

Dennoch verschlechterte sich im ersten Quartal 2021 die Leistbarkeit von Wohnimmobilien, da sie sich aus dem Verhältnis der Veränderung der Wohnimmobilienpreise zur Veränderung des verfügbaren Einkommens ergibt und in mehreren CESEE-Ländern eine weiterhin dynamische Preisentwicklung bei gleichzeitig schwachem Einkommenswachstum vorherrschte (Grafik 9). Das war insbesondere in *Tschechien*, *Estland* und *Litauen* – den CESEE-Ländern mit dem höchsten Wohnimmobilienpreiswachstum im ersten Quartal 2021 – der Fall.

Eine Analyse der Magyar Nemzeti Bank (2021b) differenziert die Entwicklung der Leistbarkeit von Wohnraum nach Familienstatus und kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der umfangreichen Unterstützungsmaßnahmen für Familien mit mindestens drei Kindern der Wohnungserwerb in den Jahren 2016 (Erweiterung der Wohnerwerbsförderung) und 2019 (Einführung des sogenannten pränatalen Babyunterstützungsdarlehens) sowie Anfang 2021 (Ausweitung der Subventionierungen) deutlich leistbarer wurde. Neben *Ungarn* gibt es auch in anderen CESEE-Ländern eine Wohnungspolitik, die die Schaffung von Wohnraum – abhängig von sozialen Kriterien wie dem Einkommen oder der Anzahl der Kinder – signifikant unterstützt. Beispielsweise wurden in *Kroatien* im Jahr 2020 geschätzt ein Viertel der Wohnimmobilientransfers unter Nutzung der Subvention für Wohnbaukredite realisiert (2019: 20 %) (Croatian National Bank, 2021). In einer Studie der kroatischen Nationalbank wird gezeigt, dass die Hilfen durchaus preistreibende Effekte haben (Kunovac, D. und I. Žilić, 2020).

## Evidenz aus dem OeNB Euro Survey zu den Bestimmungsfaktoren der Aufnahme von Wohnbaukrediten in CESEE<sup>5</sup>

Marc Bittner<sup>6</sup>

Unter Verwendung von Daten des OeNB Euro Survey<sup>7</sup> aus dem Zeitraum 2017–2019 zu zehn CESEE-Ländern, deren aktuelle Währung nicht der Euro ist (vier Länder außerhalb der EU: Albanien, Bosnien und Herzegowina, Nordmazedonien, Serbien; sechs EU-Mitgliedstaaten: Bulgarien, Kroatien, Polen, Rumänien, Tschechien, Ungarn), wurden die unterschiedlichen Merkmale von Privatpersonen analysiert, die einen Wohnbaukredit aufgenommen haben. Anhand einer logistischen Regression wurden für verschiedene unabhängige Variablen – wie soziodemografische Faktoren, (ökonomische) Einstellungen und Erwartungen, Vertrauen in Institutionen oder Finanzkompetenz – durchschnittliche marginale Effekte (in Prozentpunkten) berechnet.

Deskriptive Analysen der über die Zeit (2017–2019) gepoolten Daten des OeNB Euro Survey zeigen, dass 8,7 % der Befragten in den zehn betrachteten Ländern einen Wohnbaukredit als größten und wichtigsten Kredit hatten. Für die logistische Regression wurden die verfügbaren Erhebungsdaten der drei Erhebungswellen 2017, 2018 und 2019 ebenfalls zusammengefasst, um eine breitere Datenbasis zu erhalten. Um die Anzahl der Beobachtungen (als Voraussetzung für Ergebnisse höchster statistischer Validität) zu maximieren, lag der Fokus der multivariaten Analyse zudem auf der Untersuchungsregion insgesamt (bestehend aus den zehn untersuchten OeNB-Euro-Survey-Ländern), und nicht auf den einzelnen Länder-Ergebnissen.

Die Kernindikatoren für die Analyse sind die sogenannten „durchschnittlichen marginalen Effekte (in Prozentpunkten)“. Diese geben auf rechnerischer Basis von prognostizierten Werten und deren Differenzen an, um wie viele Prozentpunkte sich die Wahrscheinlichkeit, über einen Wohnbaukredit zu verfügen, bei Vorliegen eines bestimmten Merkmals im Vergleich zu einer Referenzgruppe, die dieses Merkmal nicht aufweist, erhöht bzw. verringert.

Grafik I KI zeigt, dass die folgenden Merkmale einen signifikant hohen positiven Einfluss auf die Wahrscheinlichkeit haben, ein Wohnbaudarlehen als größten und wichtigsten Kredit zu besitzen<sup>8</sup>: Ein hohes Einkommen – oft eine notwendige Bedingung für die Gewährung eines Wohnbaukredits durch Banken – erhöht die Chance um +10,8 Prozentpunkte (PP) im Vergleich zu Personen mit einem niedrigen Einkommen. Die Ergebnisse für die Variable „Bildung“ – als wichtige Grundlage einer wohlüberlegten Entscheidung für ein Wohnbaudarlehen – sind ähnlich: Ein hoher Bildungsstand erhöht die Wahrscheinlichkeit, über ein solches Darlehen zu verfügen, um +10,4 PP.<sup>9</sup> Auch der Familienstand hat einen Einfluss auf die Wahrscheinlichkeit eines Wohnbaukredits – diese ist um +7,8 PP höher, wenn die Person verheiratet ist. Dies könnte zum einen an den besseren Möglichkeiten der Kreditsicherung durch die Haftung des Ehepartners liegen, zum anderen an der größeren Bandbreite an möglichen Sicherheiten im Gegensatz zu Single-Haushalten. Auch die Digitalisierung – im Sinne einer digitalen Kompetenz zur besseren Informationsgewinnung – und bereits vorhandener persönlicher Besitz sind von großer Bedeutung: Personen, die einen Internetzugang zu Hause haben (+7,3 PP) oder schon eine Immobilie (+7,1 PP) bzw. ein Auto (+6,2 PP) besitzen, weisen eine erhöhte

<sup>5</sup> Die hier dargestellten Ergebnisse sind Auszüge aus einer umfangreicheren Analyse des Autors zu Bestimmungsfaktoren verschiedener Kreditarten in CESEE, die im Rahmen der OeNB-Publikationsreihe *Focus on European Economic Integration* im vierten Quartal 2021 erscheinen wird.

<sup>6</sup> Oesterreichische Nationalbank, Abteilung für die Analyse wirtschaftlicher Entwicklungen im Ausland, [marc.bittner@oenb.at](mailto:marc.bittner@oenb.at).

<sup>7</sup> Seit 2007 werden im Rahmen des *OeNB Euro Survey* regelmäßig jeweils ca. 1.000 Privatpersonen pro Untersuchungsland mittels repräsentativer Umfragen befragt (seit 2015 einmal jährlich). Das Themenspektrum umfasst dabei u. a. wirtschaftliche Einschätzungen, Erwartungen und Erfahrungen, (Euro-)Bargeldhaltung, Verschuldung, Sparverhalten u. v. m..

<sup>8</sup> Ausgewiesen sind dabei all jene Variablen des Modells, die einen signifikanten Einfluss auf dem  $p \leq 0,05$  aufweisen.

<sup>9</sup> Vergleicht man ein mittleres Einkommen oder ein mittleres Bildungsniveau mit der jeweils niedrigsten Kategorie, so finden sich ähnlich signifikante Korrelationen, allerdings auf etwas niedrigerem Niveau.

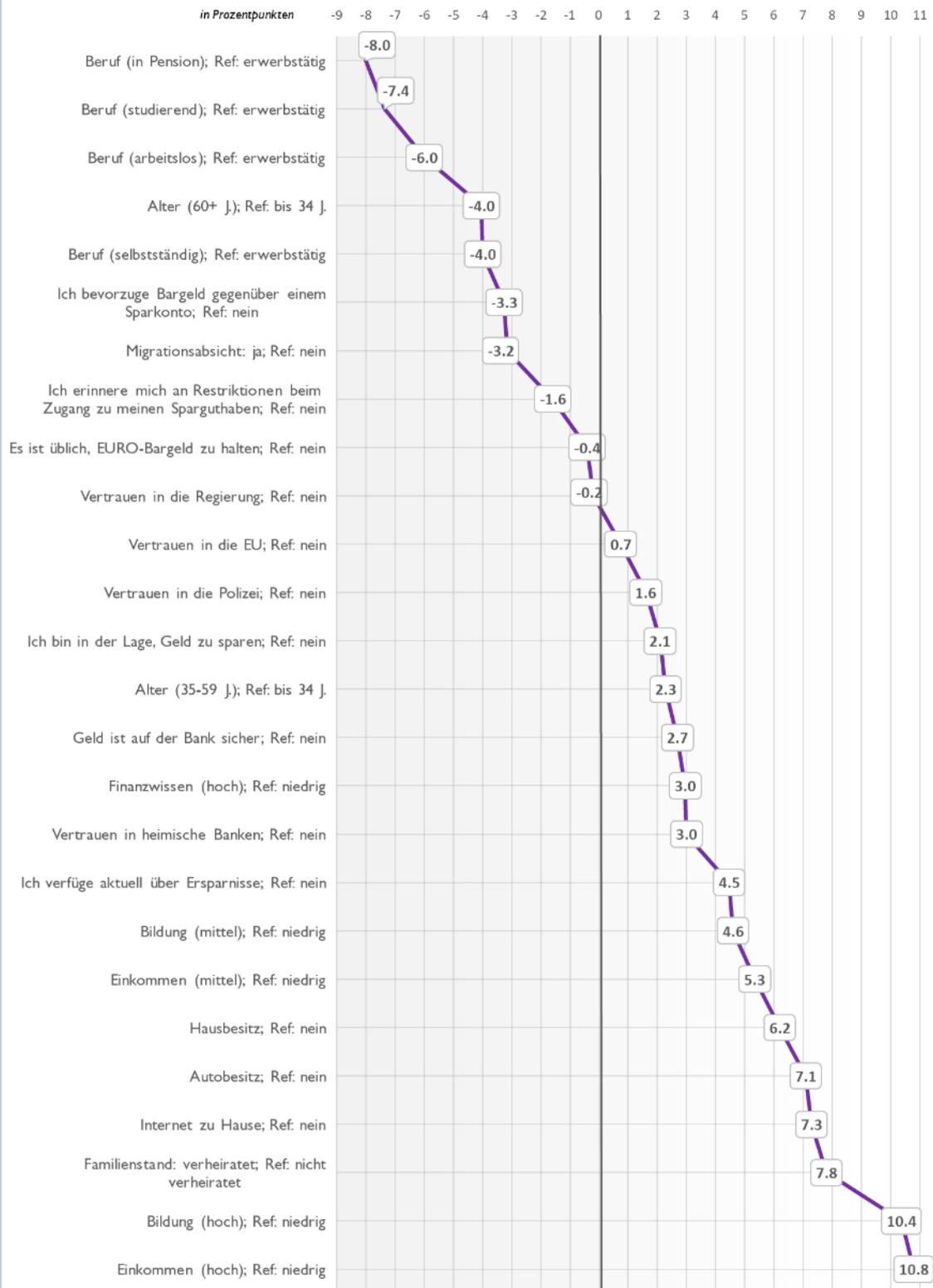
Wahrscheinlichkeit auf, über einen Wohnbaukredit zu verfügen. Weitere Variablen, die die Wahrscheinlichkeit eines Wohnbaukredits signifikant erhöhen, sind das Vorhandensein von Ersparnissen (+4,5 PP<sup>10</sup>), das Vertrauen in inländische Banken und ein ausgeprägtes Finanzwissen (jeweils +3,0 PP), ein in die Haupterwerbsphase fallendes Alter (35–59 Jahre: +2,3 PP) sowie das Vertrauen in die Polizei (+1,6 PP) bzw. in die EU (+0,7 PP). Betrachtet man die signifikanten Faktoren, die das Vorhandensein eines Wohnbaurlehens negativ beeinflussen, wird deutlich, dass eine Nichterwerbstätigkeit eine wesentliche Rolle spielt: Dies gilt für Personen in Pension (–8,0 PP), Studierende (–7,4 PP), Arbeitslose (–6,0 PP), aber auch für Selbstständige (–4,0 PP). Ein höheres Alter (60 Jahre und älter: –4,0 PP), eine Präferenz für die Verwendung von Bargeld (–3,3 PP), eine Migrationsabsicht (–3,2 PP) oder ein eingeschränkter Zugang zu Spareinlagen (–1,6 PP) verringern ebenfalls die Wahrscheinlichkeit, einen Wohnbaukredit zu haben.

Die gezeigten Ergebnisse zu den Determinanten von Wohnbaukrediten in der untersuchten CESEE-Region bieten auch einige wirtschaftspolitisch relevante Erkenntnisse: Die Bedeutung eines hohen Einkommensniveaus, das Vorhandensein von laufenden Ersparnissen bzw. die Fähigkeit zu sparen sowie die Relevanz eines Arbeitseinkommens weisen auf starke Wechselbeziehungen zwischen makroökonomischen, umverteilungspolitischen und mikroprudenziellen Maßnahmen im Hinblick auf die Finanzstabilität hin. Wohnkredite mit längeren Laufzeiten gelten zwar gemeinhin als sicherer, können aber Risiken bergen, da sich – neben einer erhöhten Anfälligkeit für das Zinsänderungs- und Währungsrisiko – die Einkommensentwicklung der Haushalte ändern kann, wie die COVID-19-Pandemie eindrucksvoll bewiesen hat. Darüber hinaus zeigen gut durchdachte Kreditentscheidungen, die einem langfristigen Ziel dienen (wie eben für ein Wohnbaurlehen) einen starken Zusammenhang mit einem hohen Bildungsniveau sowie einem ausgeprägten Finanzwissen – beides Faktoren, die die Risikobereitschaft der kreditnehmenden Person senken können. Zudem verdeutlicht der signifikante Einfluss des Vertrauens – sowohl in heimische Banken als auch in die EU – auf die Aufnahme eines Wohnbaukredits, dass das Vertrauen in Institutionen (als Voraussetzung einer stabilen Gesellschaft) Wohnbauinvestitionen auch über Kredite sicherstellt und damit zu einer Stärkung des Wirtschaftssystems in Zeiten schwacher Konjunktur beitragen kann.

---

<sup>10</sup> Variablen mit recht ähnlichen Merkmalen („Überzeugung, dass Geldeinlagen bei Banken sicher sind“ oder „Fähigkeit, Geld zu sparen“) zeigen ähnliche, aber etwas geringere Auswirkungen.

**Wahrscheinlichkeit, einen Wohnbaukredit zu haben:  
durchschnittliche marginale Effekte (in Prozentpunkten)**



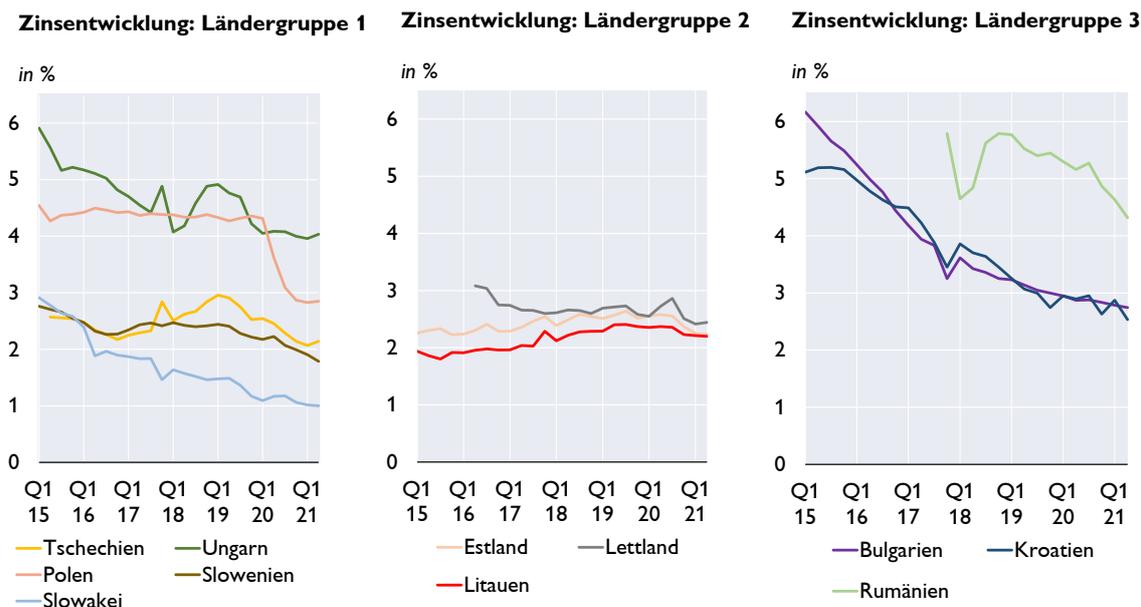
Quelle: OeNB Euro Survey 2017–2019.

Anmerkung: Befragte, die keine Angabe machten oder die Antwort verweigerten, wurden ausgeschlossen. Alle Werte signifikant auf dem 0,05-Niveau. „Ref.“ = „Referenzkategorie“.

Neben den staatlichen Maßnahmen, die eine kreditfinanzierte Wohnraumschaffung fördern, sind die günstigen Finanzierungsbedingungen für den Wohnraumerwerb mit sehr niedrigen und teilweise weiter gesunkenen Zinsen ein wesentlicher Treiber der hohen Nachfrage nach Wohnraum (Grafik 10). In einigen Ländern wie in *Tschechien*, *Ungarn* oder *Polen* ist allerdings zuletzt ein leichter Anstieg der Zinsen für neu vergebenen Wohnraum zu beobachten.

Grafik 10

## Zinsentwicklung für neu vergebene Wohnbaukredite



Quelle: EZB.

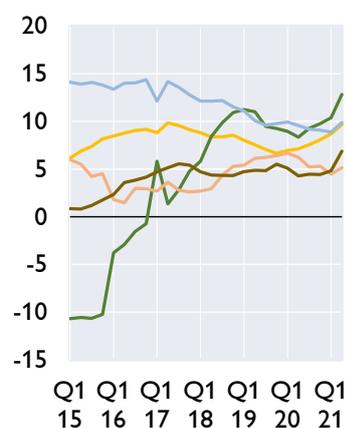
Anmerkung: Beginn der Zeitreihe in Litauen mit Q1 16, in Rumänien mit Q4 17. Letzte Beobachtung: Q2 21.

Vor dem Hintergrund der günstigen Finanzierungsbedingungen – aber auch aufgrund der geringen Attraktivität alternativer Anlagen und gesteigener Ersparnisse – entwickelte sich das Wachstum der Wohnbaukredite im ersten und zweiten Quartal 2021 in den CESEE-Ländern dynamisch (Grafik 11). Zudem wirkten sich die optimistischen Aussichten auf die zukünftige Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte in CESEE, die Zahlungsmoratorien sowie andere regulatorische Maßnahmen wie Schuldenrestrukturierungen positiv auf die Nachfrage nach Wohnbaukrediten aus (Europäische Investitionsbank, 2021).

Beispielsweise wurde in *Kroatien* das Volumen der staatlichen Subventionen für Kredite für Wohnraumschaffung 2020 im Vergleich zu 2019 etwa verdoppelt (für 2021 ist ein ähnliches Volumen wie 2020 geplant), was das Kreditwachstum weiter anfeuerte. So wurde 2020 ein Drittel der neu vergebenen Kredite (2019: unter 20 %) unter Nutzung von staatlichen Förderungen vergeben (Croatian National Bank, 2021). Im Gegensatz zu den Wohnbaukrediten war das Wachstum bei den Konsumkrediten im ersten und zweiten Quartal 2021 größtenteils weiterhin sehr schwach oder rückläufig. Die allgemein niedrige Konsumneigung aufgrund der nach wie vor erhöhten Verunsicherung der Haushalte bezüglich Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung spielte hier eine Rolle. Hingegen unterstützen die optimistischen Aussichten für die Wohnimmobilienmärkte die Nachfrage nach Wohnbaukrediten, worauf im Fall von *Tschechien* im CESEE Bank Lending Survey (EIB, 2021) hingewiesen wird. Hier wird auch das Risiko einer Preisspirale bestätigt, in der die Erwartung steigender Preise die Nachfrage nach Wohnbaukrediten ankurbelt (Czech National Bank, 2021).

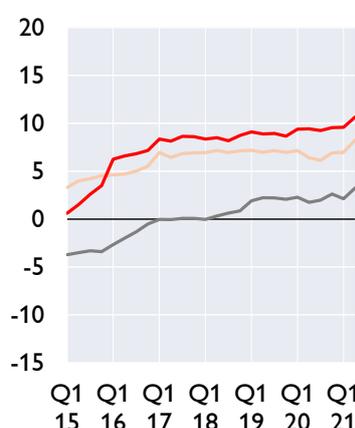
## Dynamisches Wohnbaukreditwachstum in den CESEE-Ländern

Wohnbaukredite, Veränderung der fiktiven Bestandsgrößen im Vergleich zum Vorjahr: Ländergruppe 1  
in %



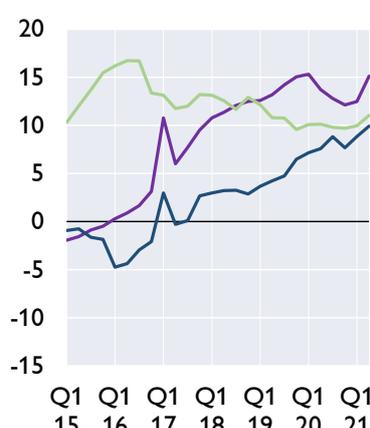
— Tschechien — Ungarn  
— Polen — Slowenien  
— Slowakei

Wohnbaukredite, Veränderung der fiktiven Bestandsgrößen im Vergleich zum Vorjahr: Ländergruppe 2  
in %



— Estland — Lettland  
— Litauen

Wohnbaukredite, Veränderung der fiktiven Bestandsgrößen im Vergleich zum Vorjahr: Ländergruppe 3  
in %



— Bulgarien — Kroatien  
— Rumänien

Quelle: EZB.

Anmerkung: letzte Beobachtung: Q2 21.

### 2.3 Arbeitskräftemangel und gestiegene Preise für Vorprodukte belasten den Bausektor

Nach dem anfänglichen Schock zu Beginn der COVID-19-Pandemie mit drastischen Einbrüchen des Vertrauensindex der Bauwirtschaft sowie des Wohnungsbaus haben sich im ersten Halbjahr 2021 die Stimmung im Bausektor sowie die Bautätigkeit spürbar verbessert (Grafiken 12 und 13). Trotz der sichtbaren Erholung lag der Vertrauensindex im Bausektor dennoch weiterhin deutlich unter dem Vorkrisenniveau; im letzten Beobachtungsmonat (Juli 2021) ist zudem eine leichte Abschwächung in fast allen CESEE-Ländern zu beobachten. Die Entwicklung der Wohnbauinvestitionen zeigt ein uneinheitliches Bild: In einigen CESEE-Ländern wie in *Estland*, *Rumänien* oder *Slowenien* setzte sich die Erholung auch im ersten Quartal 2021 fort. In anderen Ländern wie in *Lettland*, *Ungarn* oder der *Slowakei* ging die Bauproduktion jedoch zurück.

Neben den länderübergreifend relevanten Faktoren wie den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie spielen auch länderspezifische Faktoren für die Angebotsseite eine Rolle. Beispielsweise führten in *Polen* u. a. neue Vorschriften zur Energieeffizienz zu einem starken Anstieg der Baubewilligungen im letzten Quartal 2020 (Narodowy Bank Polski, 2021). Demgegenüber brach das Wachstum der Baubewilligungen in *Ungarn* 2020 ein, was teilweise auf die Wiedereinführung des verringerten Mehrwertsteuersatzes (5 % statt 27 %) bei Verkauf einer Wohnimmobilie durch eine Baufirma ab Anfang 2021 zurückgeführt werden kann. Somit kann ein günstigerer Steuersatz genutzt werden, wenn der Zeitpunkt für das Einreichen einer Baubewilligung so geplant wird, dass Anträge auf 2021 verschoben werden (Magyar Nemzeti Bank, 2021a).

### Optimistischere Stimmung im Baugewerbe

**Vertrauensindex Bauwirtschaft, saisonal bereinigte Daten: Ländergruppe 1**



**Vertrauensindex Bauwirtschaft, saisonal bereinigte Daten: Ländergruppe 2**



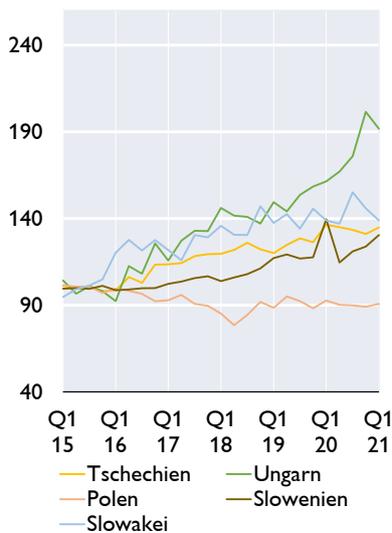
**Vertrauensindex Bauwirtschaft, saisonal bereinigte Daten: Ländergruppe 3**



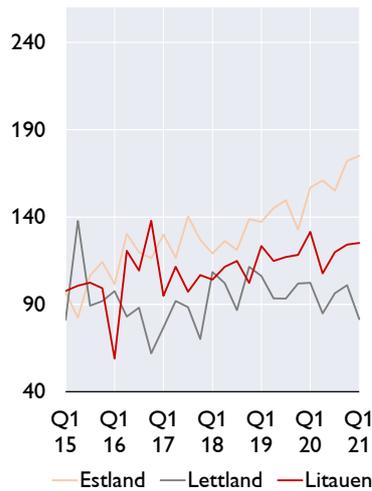
Quelle: Eurostat.  
Anmerkung: letzter Wert: Juli 2021.

### Entwicklung der Wohnbauinvestitionen

**Wohnbauinvestitionen, Index, saisonal und kalendertäglich bereinigt: Ländergruppe 1**  
2015 = 100



**Wohnbauinvestitionen, Index, saisonal und kalendertäglich bereinigt: Ländergruppe 2**  
2015 = 100



**Wohnbauinvestitionen, Index, saisonal und kalendertäglich bereinigt: Ländergruppe 3**  
2015 = 100



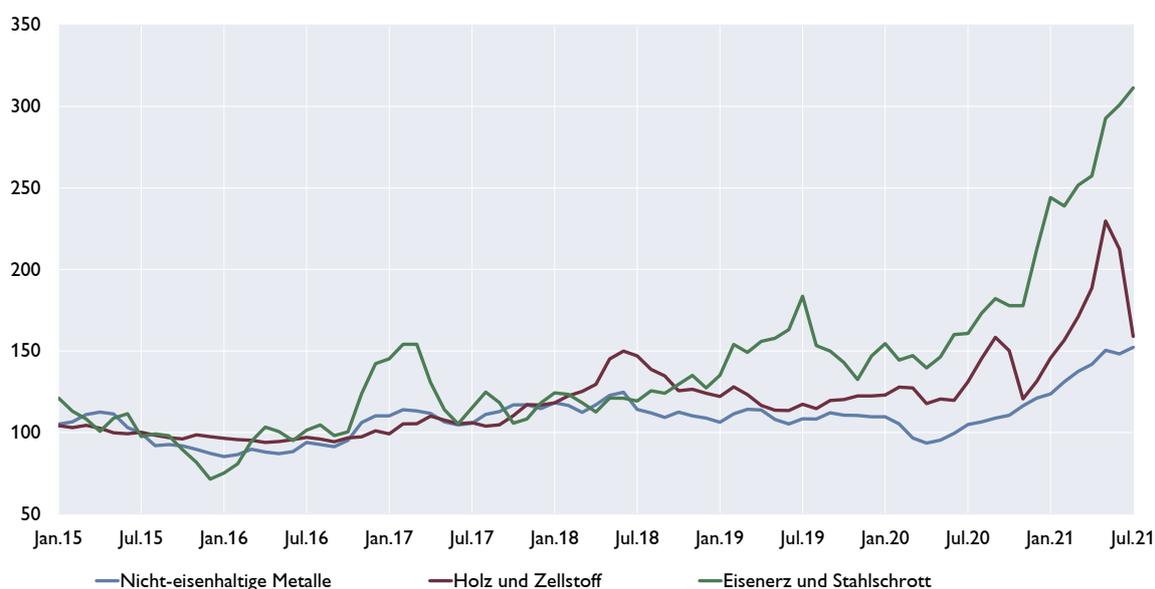
Quelle: Eurostat.  
Anmerkung: Keine Daten für Kroatien vorhanden. Letzte Beobachtung: Q1 21.

Die Baubranche verzeichnet derzeit eine spürbare Baumaterialknappheit und deutlich höhere Preise für baurelevante Rohstoffe. Die Preissteigerungen bei Holz allerdings schwächten sich im August 2021 ab. Bei anderen relevanten Rohstoffen setzte sich die Preisdynamik hingegen fort (Grafik 14). Die Preise für Baumaterialien wurden insbesondere von der weltweit hohen Nachfrage getrieben. Faktoren, die die Wohnraumnachfrage in den CESEE-Ländern (wie beispielsweise die günstigen Finanzierungsbedingungen) ankurbelten, spielten auch in anderen Ländern eine wichtige Rolle. Gleichzeitig wird die Nachfrage auch von öffentlichen Investitionen sowie von vermehrten Renovierungsprojekten privater Haushalte in Folge der Lockdowns getrieben (Wellenreuther, 2021). Darüber hinaus sind die steigenden Preise auch das Ergebnis der seit März 2020 unterbrochenen Wertschöpfungsketten, die sich noch immer auf Rohstoffmärkte auswirken und zu steigenden Preisen führen.

Grafik 14

### Rohstoffe für den Wohnungsbau: Weltmarktpreise zogen seit Ende 2020 spürbar an

HWWI-Index der Weltmarktpreise für Rohstoffe, 2015=100, Euro-Basis, Monatsdurchschnitte



Quelle: Hamburgisches Weltwirtschaftsinstitut

Umfragen der Europäischen Kommission im Bausektor über die Hauptfaktoren von Hemmnissen bei der Bautätigkeit spiegeln diese Entwicklung wider (Grafik 15). Die Nachfrage nach Wohnimmobilien und finanzielle Beschränkungen des Bausektors verloren seit Anfang 2021 in den meisten CESEE-Ländern an Relevanz. Im Gegensatz dazu wurde der Arbeitskräftemangel in den letzten Umfragen wieder als gravierendes Problem für den Bausektor gesehen. Die Umfragedaten zu Material- und/oder Gerätemangel als Hemmfaktor für den Bausektor wiesen weiterhin ein ähnliches Muster auf: Bis Anfang 2021 spielte dieser Faktor meist nur eine untergeordnete Rolle (mit Ausnahme von *Ungarn*), stieg im ersten Halbjahr 2021 jedoch teilweise sprunghaft an und wurde in den letzten Umfragen wieder als spürbar beurteilt.

Grundsätzlich wurde der Aufwärtstrend von Wohnraumangebot zu Beginn der COVID-19-Pandemie primär aufgrund der strengen Lockdown-Maßnahmen unterbrochen. Gegenwärtig wird die Bautätigkeit in der CESEE-Region durch Arbeitskräftemangel, Lieferengpässe bei Baumaterial und steigende Baukosten beschränkt. Die teilweise stockende Ausweitung des Angebots an Wohnimmobilien kann dazu führen, dass das bestehende Missverhältnis von Angebot

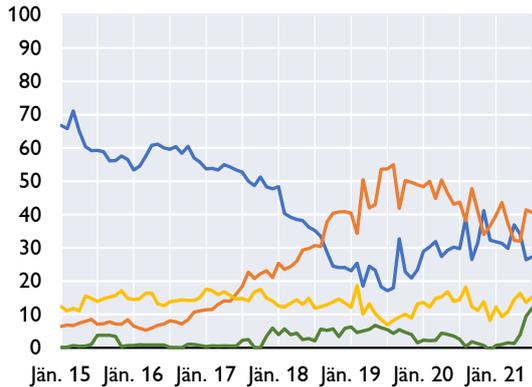
und Nachfrage nur verzögert ausgeglichen wird. Als Folge üben steigende Baukosten und der Mangel an neuen Wohnimmobilien einen weiteren Aufwärtsdruck auf die Wohnimmobilienpreise aus.

Grafik 15

## Hauptfaktoren für die Einschränkung der Bautätigkeit

### Tschechien

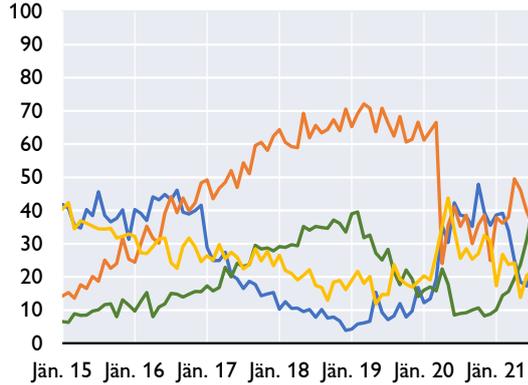
Hauptfaktoren, die zur Einschränkung der Bautätigkeit führen, monatliche Umfragedaten, saisonbereinigt, in %



- Unzureichende Nachfrage
- Material- und/oder Gerätemangel

### Ungarn

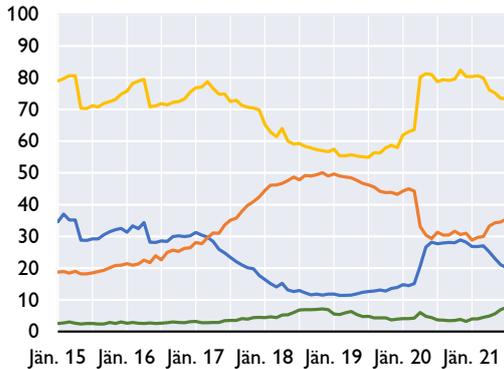
Hauptfaktoren, die zur Einschränkung der Bautätigkeit führen, monatliche Umfragedaten, saisonbereinigt, in %



- Arbeitskräftemangel
- Finanzielle Beschränkungen

### Polen

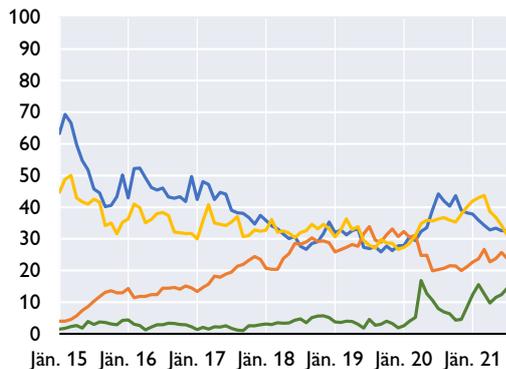
Hauptfaktoren, die zur Einschränkung der Bautätigkeit führen, monatliche Umfragedaten, saisonbereinigt, in %



- Unzureichende Nachfrage
- Material- und/oder Gerätemangel

### Slowakei

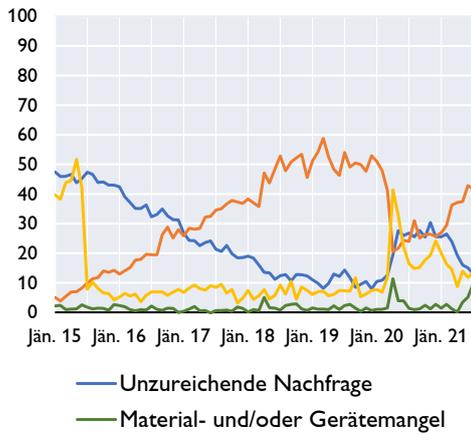
Hauptfaktoren, die zur Einschränkung der Bautätigkeit führen, monatliche Umfragedaten, saisonbereinigt, in %



- Arbeitskräftemangel
- Finanzielle Beschränkungen

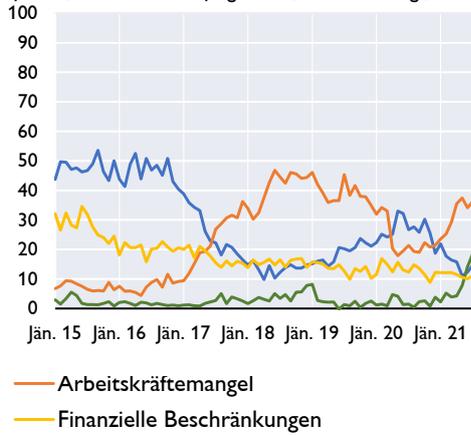
### Kroatien

Hauptfaktoren, die zur Einschränkung der Bautätigkeit



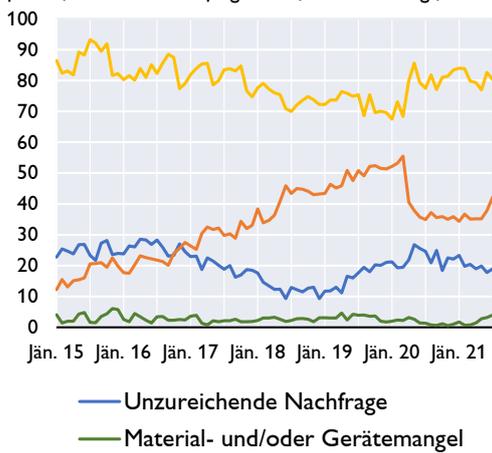
### Slowenien

Hauptfaktoren, die zur Einschränkung der Bautätigkeit führen, monatliche Umfragedaten, saisonbereinigt, in %



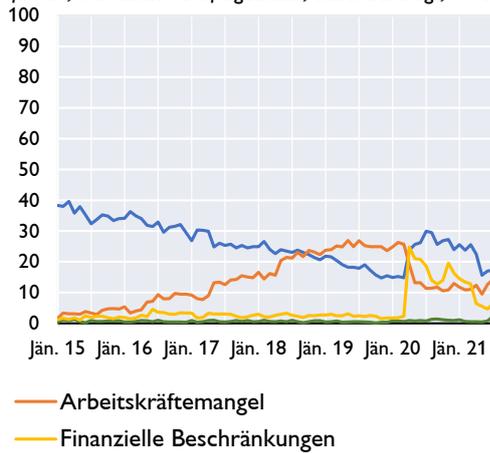
### Bulgarien

Hauptfaktoren, die zur Einschränkung der Bautätigkeit führen, monatliche Umfragedaten, saisonbereinigt, in %



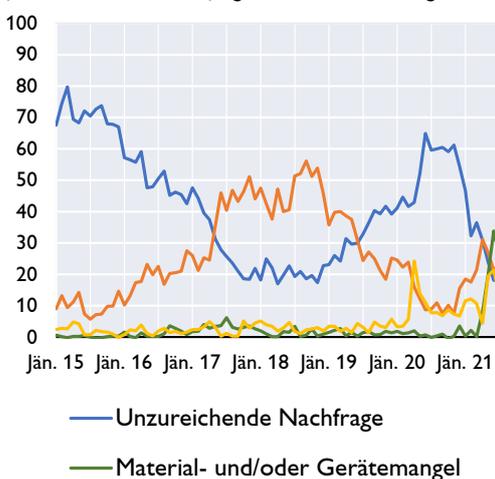
### Rumänien

Hauptfaktoren, die zur Einschränkung der Bautätigkeit führen, monatliche Umfragedaten, saisonbereinigt, in %



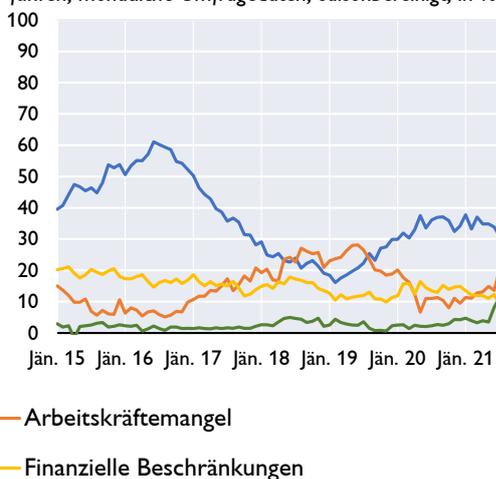
### Estland

Hauptfaktoren, die zur Einschränkung der Bautätigkeit führen, monatliche Umfragedaten, saisonbereinigt, in %



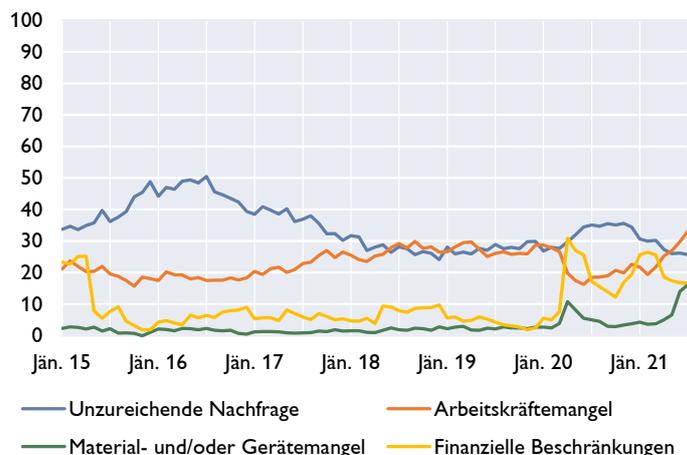
### Lettland

Hauptfaktoren, die zur Einschränkung der Bautätigkeit führen, monatliche Umfragedaten, saisonbereinigt, in %



## Litauen

Hauptfaktoren, die zur Einschränkung der Bautätigkeit führen, monatliche Umfragedaten, saisonbereinigt, in %



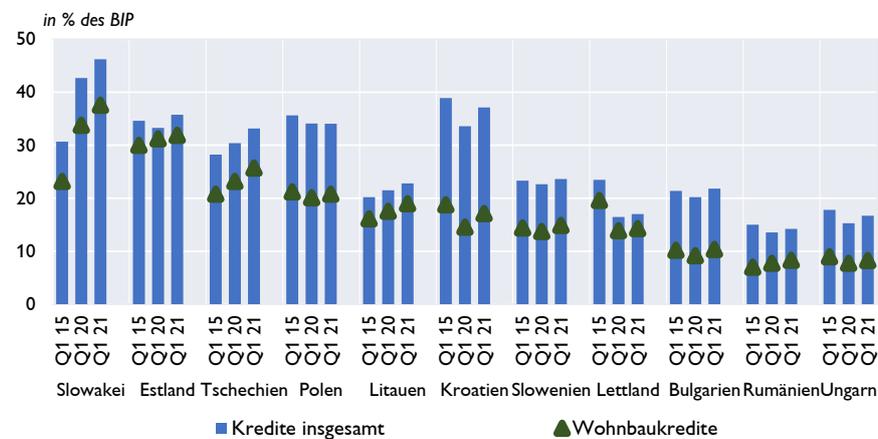
Quelle: Europäische Kommission.  
Anmerkung: letzte Beobachtung: Juli 2021.

## 2.4 Resilienz der Wohnimmobilienmärkte mit Risiken für die Finanzmarktstabilität

Nachfrage- und angebotsseitige Faktoren können erklären, wieso trotz des schwachen makroökonomischen Umfelds die CESEE-Wohnimmobilienmärkte bisher grundsätzlich widerstandsfähig gewesen sind. Diese Entwicklung ist teilweise anders als sie noch zu Beginn der COVID-19-Pandemie erwartet wurde. Allerdings wurde den CESEE-Ländern bereits damals eine größere Widerstandsfähigkeit attestiert als vor der Finanzkrise 2008/2009 (siehe *Immobilien aktuell Q1/21<sup>11</sup>*). Die aktuellen Entwicklungen veranlassten mehrere Notenbanken jedoch – teilweise verstärkt – auf die Risiken für die Finanzmarktstabilität hinzuweisen, die von den Wohnimmobilienmärkten ausgehen, denn die dort zu beobachtende dynamische Entwicklung erhöht generell die makrofinanziellen Risiken.

Grafik 16

### Wohnbaukredite dominieren Haushaltsverschuldung in den CESEE-Ländern



Quelle: IWF, nationale Zentralbanken.

<sup>11</sup> <https://www.oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/immobilien-aktuell.html>.

Wohnimmobilienkredite machen einen wesentlichen Teil des Kreditportfolios in vielen CESEE-Ländern aus und haben in einigen Ländern seit 2015 deutlich zugelegt. Die Verschuldung der privaten Haushalte gemessen am BIP ist am höchsten (auch für Kredite zur Wohnraumschaffung) in der *Slowakei* sowie in *Tschechien*, am geringsten in *Rumänien* und *Ungarn* (Grafik 16). In allen CESEE-Ländern hat die Verschuldung in Prozent des BIP für Wohnraumschaffung im ersten Quartal 2021 gegenüber dem ersten Quartal 2020 zugelegt oder ist konstant geblieben. Die Zuwächse waren am stärksten in der *Slowakei* (fast 4 Prozentpunkte) sowie in *Tschechien*, *Estland* und *Kroatien* (jeweils rund 2,5 Prozentpunkte). Eine hohe Verschuldung kann die Haushalte im Fall von Zinsänderungen (bei variablen verzinsten Krediten<sup>12</sup>) und Einkommensschocks anfälliger machen.

Die Notenbanken der Länder mit den höchsten Zuwachsraten bei den Wohnimmobilienpreisen (*Tschechien* und *Litauen*) weisen in ihren aktuellen Finanzmarktstabilitätsberichten auf die Risiken für die Finanzmarktstabilität hin. Für *Tschechien* attestiert die tschechische Notenbank eine deutliche Überbewertung der Wohnimmobilienpreise für Haushalte mit Medianeinkommen (Czech National Bank, 2021). Die Haushalte würden ein erhöhtes Kreditrisiko bei der Wohnimmobilienfinanzierung eingehen, was diese anfälliger für Rückzahlungsschwierigkeiten bei Einkommens- und Beschäftigungsschocks machen würde. Die Schuldendienstquote (DSTI-Limit) und die Schuldenquote (DTI-Limit) wurden Mitte 2020 als Reaktion auf die COVID-19-Pandemie ausgesetzt, und laut tschechischer Notenbank hat sich der Anteil der Kredite mit DSTI-Ratio von über 40 % (ein Wert, der laut Einschätzung der tschechischen Notenbank als sehr riskant gilt) im zweiten Halbjahr 2020 noch erhöht. Ein ähnlicher Trend ist bei der DTI-Ratio zu beobachten.

Die litauische Notenbank schätzt das Risiko einer möglichen Überhitzung der Wohnimmobilienmärkte in *Litauen* als hoch ein (Lietuvos Bankas, 2021): Die Aktivität ist derzeit auf einem historischen Höhepunkt, und bei weiterhin hoher Nachfrage wäre das Angebot zu gering. Grundsätzlich waren die Preisentwicklungen 2020 mit Fundamentaldaten zu erklären, 2021 könnte es allerdings zu einer Abweichung vom fundamental gerechtfertigten Preisniveau kommen. Hier wird die Gefahr eines nicht nachhaltigen Wachstums der Preise gesehen, was zu einer Korrektur dieser führen könnte – mit möglichen negativen Konsequenzen für Haushalte, Banken und Immobilienentwickler.

Auch in *Kroatien* wird verstärkt auf dieses Risiko hingewiesen, obwohl die meisten Kredite mit vorsichtigen Kreditvergaberichtlinien vergeben wurden. Allerdings werden auch in *Kroatien* höhere DSTI-Ratios beobachtet (Croatian National Bank, 2021). Die estnische Zentralbank (Eesti Pank, 2021) warnt ebenfalls vor steigenden Preisen und zunehmender Verschuldung der Haushalte in *Estland*. Bei einer Überhitzung der Wohnimmobilienmärkte bestünde die Gefahr einer exzessiven Kreditvergabe. 2020 wurden im Vergleich zu 2019 bereits mehr Kredite mit einer Beleihungsquote (LTV-Ratio) zwischen 85 % und 90 %<sup>13</sup> vergeben.

In der *Slowakei* hat der Anteil der neu vergebenen Wohnbaukredite mit Laufzeitende nach der Pensionierung zugenommen (von knapp 30 % Mitte 2018 auf 35 % Ende 2020) und birgt laut slowakischer Notenbank Risiken für die Haushalte (Národová Banka Slovenska, 2021). Ein Grund

---

<sup>12</sup> In einigen CESEE-Ländern dominieren Kredite mit kurzer Zinsfixierungsperiode (wie beispielsweise in *Bulgarien* und *Polen*), in anderen mittlere oder langfristige Zinsfixierungsperioden (wie beispielsweise in *Tschechien* oder *Ungarn*).

<sup>13</sup> Laut Eesti Pank (2021) wurde 2015 ein Limit der LTV-Ratio von 85 % eingeführt, jedoch ist die Kreditvergabe mit einer LTV-Ratio bis zu 90 % für Wohnbaukredite möglich, die von der KredEx-Bank garantiert werden.

für diese Entwicklung könnte im hohen Bankenwettbewerb liegen, denn eine lange Laufzeit reduziert die monatliche Rückzahlungsrate, die eine wichtige Entscheidungsdeterminante für Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer darstellt und somit die Kreditnachfrage beeinflusst. In den übrigen CESEE-Ländern werden die Risiken ausgehend vom Wohnimmobilienmarkt eher als gering eingeschätzt, allerdings wird teilweise auf die Notwendigkeit einer vorsichtigen Kreditvergabe der Banken hingewiesen. Beispielsweise wird die Nachfrage in *Ungarn* zwar durch günstige Finanzierungsbedingungen und Subventionen angeheizt, ein exzessives Kreditwachstum sei jedoch nicht zu beobachten (Magyar Nemzeti Bank, 2021b).

## Literaturverzeichnis

- Banka Slovenije. 2021.** Financial Stability Review. April 2021.
- Bulgarian National Bank. 2021.** Economic Review. 1/2021.
- Croatian National Bank. 2021.** Financial Stability. Nr. 22. Mai 2021.
- Czech National Bank. 2021.** Financial Stability Report 2020/2021. Juni 2021.
- Eesti Pank. 2021.** Financial Stability Review. 1/2021. Mai 2021.
- Europäische Investitionsbank. 2021.** CESEE Bank Lending Survey. H1 2021. Spring Edition.
- Kunovac, D. und I. Žilić. 2020.** Home sweet home: The effects of housing loan subsidies on the housing market in Croatia. Working Paper No. 60 of the Croatian National Bank.
- Latvijas Banka. 2021.** Financial Stability Report. Juli 2021.
- Lietuvos Bankas. 2021.** Financial Stability Review. Juni 2021.
- Magyar Nemzeti Bank. 2021a.** Housing Market Report. Mai 2021.
- Magyar Nemzeti Bank. 2021b.** Financial Stability Report. Juni 2021.
- Národná Banka Slovenska. 2021.** Financial Stability Report. Mai 2021.
- Narodowy Bank Polski. 2021a.** Financial Stability Report. Juni 2021.
- Narodowy Bank Polski. 2021b.** Information on home prices and the situation in the housing and commercial real estate market in Poland in 2020 Q4. April 2021.
- National Bank of Romania. 2021.** Financial Stability Report – Overview. Nr. 10. Juni 2021.
- Schneider, M., K. Wagner und W. Waschiczek. 2018.** Immobilien aktuell – Österreich Q4/18. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB. Oesterreichische Nationalbank.
- Wellenreuther, C. 2021.** Rohstoffpreise: Superzyklus oder Aufschwung? In: Wirtschaftsdienst. 101. Jahrgang. 2021. Heft 8. 663–664.

Immobilien Daten Österreich – August 2021



			2019	2018	Juni21	Mai21	Apr21	2Q21	1Q21	4Q20	3Q20	2020	2019	2018	2017	2016	2015		
<b>A. Wohnimmobilienmarkt</b>																			
<b>1. Wohnimmobilienpreise</b>																			
			Quelle	Einheit	Niveau		Veränderung zur Vorjahresperiode in %												
<b>1.1 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen</b>																			
Österreich			(e)	2000=100	208,0	200,1	.	.	11,7	12,3	10,0	9,5	7,0	3,9	6,9	3,8	7,3	4,1	
Wien			(e)	2000=100	243,2	232,0	.	.	10,7	10,9	9,4	9,4	6,7	4,9	5,2	1,5	3,8	2,2	
Österreich ohne Wien			(e)	2000=100	194,8	189,8	.	.	12,8	14,0	10,7	9,7	7,5	2,6	8,5	4,9	9,1	5,1	
<b>1.2 Eigentumswohnungen</b>																			
Wien – gesamt			(e)	2000=100	247,7	236,0	.	.	10,9	11,0	8,9	9,1	6,3	4,9	5,5	1,4	4,2	2,2	
Wien – gebraucht			(e)	2000=100	252,1	242,9	.	.	11,3	11,4	9,5	9,8	5,9	3,8	6,4	0,8	3,4	1,9	
Wien – neu			(e)	2000=100	212,1	200,3	.	.	10,1	10,4	8,3	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	.	.	13,7	14,7	10,2	8,3	6,4	2,9	8,5	5,8	9,7	4,5	
Österreich ohne Wien – gebraucht			(e)	2000=100	217,6	210,4	.	.	14,3	12,9	7,8	7,2	4,9	3,4	9,7	5,9	9,8	4,9	
Österreich ohne Wien – neu			(e)	2000=100	137,5	134,4	.	.	12,9	16,7	13,0	9,3	8,3	2,3	8,1	2,1	7,9	0,4	
<b>1.3 Einfamilienhäuser</b>																			
Wien			(e)	2000=100	182,9	177,6	.	.	9,3	10,0	17,2	13,8	13,3	3,0	0,9	2,5	-1,9	2,6	
Österreich ohne Wien			(e)	2000=100	170,3	167,0	.	.	11,3	12,9	11,4	12,1	9,4	2,0	8,6	1,9	7,5	6,8	
<b>1.4 Häuserpreisindex Statistik Austria</b>																			
Insgesamt			(d)	2010=100	164,8	155,8	.	.	.	8,3	7,6	8,5	7,7	5,8	4,7	5,3	8,5	4,9	
Neuer Wohnraum			(d)	2010=100	155,3	146,5	.	.	.	2,6	3,6	6,2	6,5	6,0	3,2	6,0	3,8	4,8	
Bestehender Wohnraum			(d)	2010=100	167,2	158,1	.	.	.	10,5	9,0	9,3	8,0	5,7	5,3	5,2	9,4	5,0	
Bestehende Häuser			(d)	2010=100	154,8	148,0	.	.	.	10,0	8,8	10,4	9,2	4,6	3,8	8,2	7,4	7,3	
Bestehende Wohnungen			(d)	2010=100	173,7	162,8	.	.	.	10,8	9,0	8,5	7,0	6,7	6,4	3,2	10,4	3,9	
<b>2. Mieten</b>																			
Wohnungsmieten ohne Betriebskosten lt. VPI			(d)	2000=100	184,7	179,4	.	4,0	5,0	.	5,4	5,6	4,6	4,1	3,0	3,7	4,1	3,1	4,4
<b>3. Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt</b>																			
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>B. Fundamentalfaktoren</b>																			
<b>4. OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien</b>																			
<b>4.1 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Österreich</b>			(e)	%	12,5	11,7	.	.	19,4	17,7	11,4	12,6	11,2	12,5	11,7	7,8	3,1	-1,0	
Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis																			
Beiträge der Teilindikatoren																			
Reale Immobilienpreise			(e)	%-Punkte	5,3	4,7	.	.	8,5	8,2	7,3	7,2	6,6	5,3	4,7	3,7	3,4	2,1	
Leistbarkeit			(e)	%-Punkte	-3,0	-2,9	.	.	-1,3	-1,2	-2,5	-2,6	-2,2	-3,0	-2,9	-3,2	-3,2	-3,5	
Immobilienpreise zu Mieten			(e)	%-Punkte	2,2	2,1	.	.	3,5	3,1	2,7	2,7	2,5	2,2	2,1	1,6	1,4	1,0	
Immobilienpreise zu Baukosten			(e)	%-Punkte	3,5	2,9	.	.	4,9	5,7	5,6	5,4	4,9	3,5	2,9	2,0	2,0	0,6	
Kreditfähigkeit			(e)	%-Punkte	-0,2	-0,1	.	.	0,5	0,6	-0,2	-0,3	0,3	-0,2	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1	
Wohnbauinvestitionen zu BIP			(e)	%-Punkte	1,2	0,7	.	.	2,1	2,2	2,0	1,9	1,8	1,2	0,7	0,6	0,0	-0,2	
Zinsrisiko			(e)	%-Punkte	1,7	4,3	.	.	1,3	-0,9	-3,4	-1,7	-2,7	3,7	4,3	3,2	-0,3	-0,8	
Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis																			
Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten																			
Österreich			(e)	%	21,1	19,4	.	.	28,2	24,9	21,7	22,6	20,2	21,1	19,4	16,8	14,8	13,6	
Beiträge der Teilindikatoren																			
Reale Immobilienpreise			(e)	%-Punkte	5,8	5,2	.	.	8,3	8,1	7,4	7,4	6,9	5,8	5,2	4,6	4,8	4,2	
Leistbarkeit			(e)	%-Punkte	-0,8	-0,7	.	.	0,6	-0,2	-0,5	-0,5	-0,7	-0,8	-0,7	-0,8	-0,7	-0,6	
Immobilienpreise zu Mieten			(e)	%-Punkte	6,8	6,3	.	.	9,5	8,4	7,7	7,8	7,4	6,8	6,3	5,8	6,0	6,7	
Immobilienpreise zu Baukosten			(e)	%-Punkte	5,9	5,0	.	.	7,2	8,2	8,2	8,0	7,4	5,9	5,0	4,4	4,9	4,1	
Kreditfähigkeit			(e)	%-Punkte	0,0	0,1	.	.	0,7	0,0	0,1	0,0	-0,1	0,0	0,1	0,2	-0,2	-0,2	
Wohnbauinvestitionen zu BIP			(e)	%-Punkte	1,0	0,8	.	.	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	0,8	0,5	0,2	0,0	
Zinsrisiko			(e)	%-Punkte	2,4	2,8	.	.	0,9	-0,6	-2,2	-1,1	-1,8	2,4	2,8	2,1	-0,2	-0,5	
<b>5. Weitere Fundamentalfaktoren</b>																			
<b>5.1 Angebotsfaktoren</b>																			
Baubewilligungen – Anzahl der Wohnungen			(d)	Tsd	67,6	59,4	.	.	.	15,1	-15,9	4,2	-8,0	13,8	-14,3	13,6	17,2	4,4	
Bewilligte Bruttogeschossflächen neuer Wohngebäude			(d)	Mio m <sup>2</sup>	11,4	10,2	.	.	.	3,4	21,3	-6,6	11,2	-17,4	10,9	12,3	0,9		
Baupreise – Wohnbau- und Siedlungsbau			(d)	2000=100	161,4	156,2	.	.	7,2	3,7	3,1	3,3	3,2	3,3	3,7	2,7	1,8	1,6	
Baukosten – Wohnungs- und Siedlungsbau			(d)	2000=100	161,4	159,7	12,4	10,3	7,392	10,0	4,4	1,1	0,6	0,9	1,1	2,9	3,4	0,7	
<b>5.2 Nachfragefaktoren</b>																			
Bevölkerung – Österreich			(d)	Tsd Pers.	36,5	49,4	.	.	.	32,3	42,7	42,6	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	10,5	16,0	25,3	40,9	31,6	
Veränderung der Bevölkerung																			
Österreich			(d)	%	1,1	1,1	.	.	.	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	0,8	0,5	0,2	
Wien			(d)	%	1,1	1,1	.	.	.	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0	1,0	0,8	0,5	0,2	
Real verfügbares Haushaltseinkommen			(f)	Mrd EUR	2,1	2,0	.	.	.	2,2	0,8	.	-3,0	1,3	1,4	1,6	2,7	-0,2	
<b>C. Finanzierung und Verschuldung der privaten Haushalte</b>																			
<b>6. Finanzierung</b>																			
<b>6.1 Wohnbaukredite an private Haushalte</b>																			
Kreditvolumen			(c)	99M01=100	409,9	386,4	6,9	6,8	6,6	6,9	6,1	5,5	5,9	5,5	6,1	4,4	4,7	4,4	4,5
Neukreditvergabe			(c)	Mrd EUR	20,9	18,4	.	.	.	0,7	17,7	12,3	13,3	4,9	20,2	-0,9	19,5		
<b>6.2 Wohnbaukredite an private Nichtbanken</b>																			
Hypothekensichere besicherte Kredite			(c)	Mrd EUR	215,0	200,2	.	.	.	8,0	3,9	6,1	6,5	6,1	7,4	14,6	19,5	6,2	6,1
<b>6.3 Zinssätze für Wohnbaukredite an private Haushalte</b>																			
Insgesamt (alle Zinsbindungsfristen)			(c)	%	1,6	1,8	1,21	1,20	1,19	1,2	1,2	1,3	1,3	1,3	1,6	1,8	1,9	1,9	2,0
Variabel verzinst (bis 1 Jahr Zinsbindungsfrist)			(c)	%	1,4	1,5	0,99	0,99	0,96	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1	1,4	1,5	1,7	1,8	2,0
Effektiver Jahreszinssatz (inkl. Gebühren, Spesen, etc.)			(c)	%	2,0	2,3	1,55	1,55	1,56	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	2,0	2,3	2,3	2,4	2,5
<b>6.4 Wohnbaurelevante Aspekte der Bankenrefinanzierung</b>																			
Einlagen bei Bausparkassen			(c)	Mrd EUR	18,4	19,1	.	.	.	-7,9	-5,3	-4,9	-4,0	-4,9	-3,6	-6,7	0,7	-0,5	-0,9
<b>7. Risikoindikatoren (private Haushalte)</b>																			
Verschuldung (in % des BIP)			(d)	%	49,5	49,7	.	.	.	54,4	53,7	52,6	53,7	49,5	49,7	50,4	51,1	50,8	
Wohnbaukredite (in % des verf. Haushaltseinkommens)			(c, f)	%	53,3	51,7	.	.	.	55,5	55,0	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	38,9	39,7	39,4	39,3	38,8	37,8	35,2	37,6	43,4	43,5	51,9	63,5	76,3
Anteil Fremdwährungskredite			(c)	%	10,9	12,4	7,1	7,3	7,4	7,3	7,8	8,5	9,0	9,3	10,9	12,4	15,7	18,8	22,1

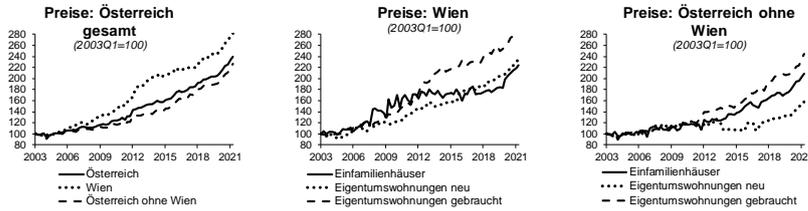
Quelle: (a) Eurostat, (b) IMMOUnited GmbH Kaufvertragsauswertung für RE/IMAX-Pressauswertung (c) OeNB, (d) Statistik Austria, (e) Prof. Wolfgang Fellmayr, Department für Raumplanung, TU Wien und OeNB, (f) WIFO, (g) eigene Berechnungen.

Anmerkung: „.“ bedeutet fehlende Werte.

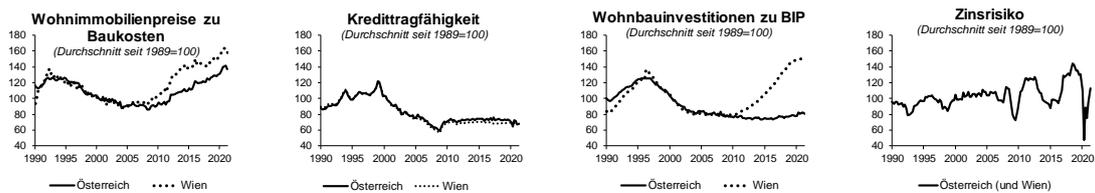
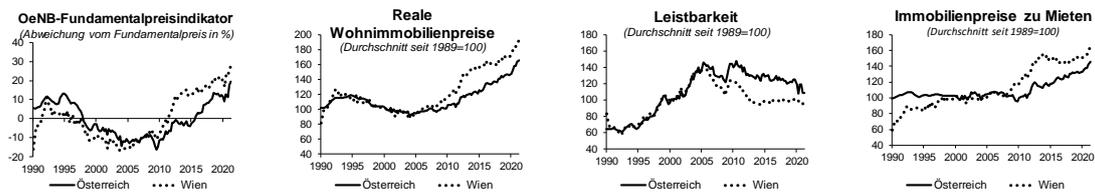
Immobilienindex Österreich – August 2021



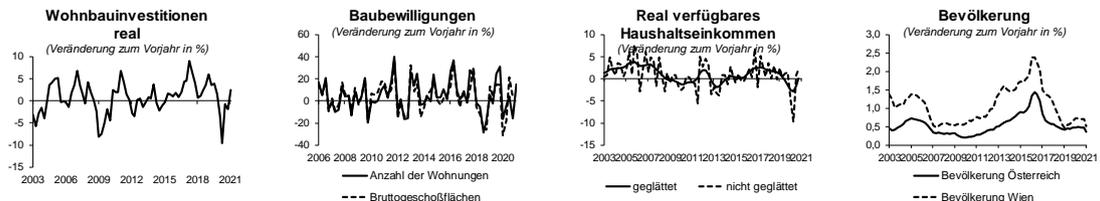
Wohnimmobilienpreise und Mieten



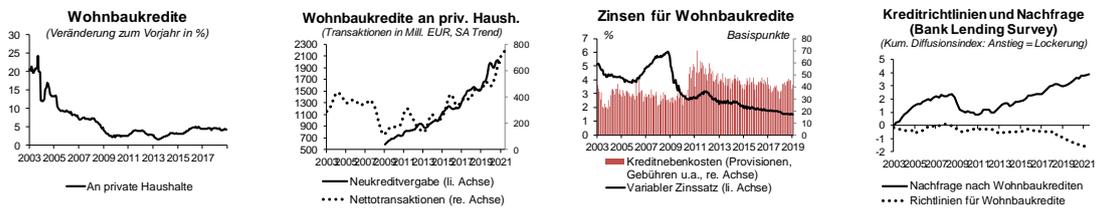
OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien (inkl. Teilindikatoren)



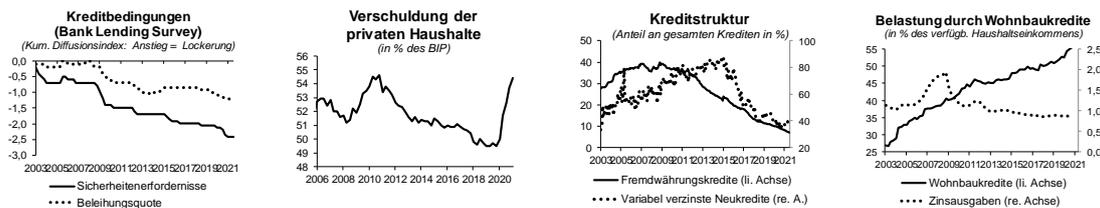
Weitere Fundamentalfaktoren



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

	1Q21	4Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU	6,1	5,8	5,4	4,3	4,7	4,7	4,7
BE	6,7	5,7	4,2	4,0	2,9	3,6	2,6
BG	7,5	5,4	4,6	6,0	6,6	8,7	7,0
CZ	11,9	8,9	8,4	9,2	8,6	11,7	7,2
DK	15,3	10,8	5,1	2,3	4,4	4,5	5,2
DE	9,4	8,7	7,8	5,8	6,6	6,1	7,5
EE	6,6	4,8	6,0	7,0	5,9	5,5	4,7
IE	3,1	0,7	0,3	2,3	10,2	10,9	7,5
GR	3,2	2,5	4,3	7,2	1,8	-1,0	-2,4
ES	0,9	1,7	2,2	5,2	6,7	6,2	4,6
FR	5,5	5,8	5,2	3,3	2,9	3,2	1,0
HR	4,6	6,4	7,7	9,0	6,1	3,8	0,9
IT	1,7	1,5	1,9	-0,1	-0,6	-1,1	0,3
CY	-5,8	2,4	-0,2	3,7	1,8	2,2	0,3
LV	2,8	2,2	3,5	9,0	9,6	8,8	8,5
LT	12,0	9,4	7,3	6,8	7,3	8,9	5,4
LU	17,0	16,7	14,5	10,1	7,1	5,6	6,0
HU	4,6	4,0	4,9	17,0	14,3	12,2	13,4
MT	4,7	1,7	3,4	6,1	5,8	5,3	5,4
NL	11,3	8,7	7,6	7,3	9,5	7,5	5,0
AT	8,3	7,6	7,7	5,8	4,7	5,3	8,5
PL	7,2	8,9	10,5	8,7	6,6	3,9	1,9
PT	5,2	8,6	8,4	9,6	10,3	9,2	7,1
RO	1,4	2,0	4,7	3,4	5,6	6,0	6,0
SI	7,3	5,2	4,6	6,7	8,7	8,3	3,3
SK	2,0	7,2	9,6	9,1	7,4	5,9	6,7
FI	3,6	3,4	1,8	1,0	1,0	1,6	0,8
SE	7,2	5,3	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

	1Q21	4Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU	6,1	5,8	5,5	4,8	5,0	4,7	4,3
BE	6,2	5,2	3,5	2,7	0,8	1,7	1,1
BG	6,6	6,4	4,1	3,9	4,5	5,3	6,6
CZ	10,6	6,9	5,5	6,2	5,9	9,1	6,8
DK	14,5	10,4	4,6	1,6	3,7	3,5	5,1
DE	7,3	8,6	7,0	4,3	5,1	4,6	6,7
EE	6,3	6,3	6,7	4,4	2,1	1,8	3,7
IE	8,0	1,5	0,1	0,0	7,9	9,8	7,2
GR	.	.	5,6	7,0	1,8	-1,4	-1,5
ES	0,3	2,1	2,1	4,1	5,2	4,6	4,5
FR	4,3	5,3	4,4	2,5	1,2	2,3	0,8
HR	4,1	6,5	7,4	8,1	4,6	2,9	2,0
IT	1,3	1,9	2,2	-0,6	-1,5	-2,1	0,2
CY	-4,5	3,7	0,7	2,6	0,1	1,3	2,2
LV	2,8	2,2	2,6	5,8	6,4	5,6	7,2
LT	11,2	9,1	6,4	4,6	4,5	5,2	4,4
LU	15,5	15,6	13,3	8,0	4,8	3,7	5,7
HU	0,3	1,2	1,6	12,0	10,7	8,6	12,3
MT	4,2	1,1	2,2	4,2	5,0	4,3	4,4
NL	9,1	7,0	6,0	4,6	7,1	6,1	4,4
AT	6,8	6,4	6,5	3,9	2,6	3,4	7,0
PL	3,7	5,8	7,0	6,1	4,8	1,8	2,3
PT	4,2	8,3	7,4	8,6	8,6	7,6	6,1
RO	-1,7	-0,2	2,3	-1,6	1,7	3,3	5,2
SI	7,4	6,4	5,3	5,3	6,6	6,6	3,6
SK	1,5	5,5	7,2	6,2	4,9	4,4	7,0
FI	2,7	3,1	1,4	0,0	0,0	0,5	0,6
SE	5,7	4,4	3,1	0,4	-3,3	4,8	7,3
UK	.	.	.	-0,4	0,9	2,5	5,5

### Wohnbauinvestitionen

Veränderung zum Vorjahr in %, zu konstanten Preisen

	2Q21	1Q21	2020	2019	2018	2017	2016
EU	.	2,9	-3,9	2,7	3,4	4,7	5,3
BE	.	.	-7,4	4,8	2,6	0,8	2,9
BG	.	0,7	-6,4	6,6	-2,2	19,2	102,1
CZ	.	0,1	7,2	2,0	5,2	10,6	5,3
DK	.	17,5	10,1	4,7	4,8	11,1	4,7
DE	.	-1,6	3,3	4,0	3,0	0,6	5,0
EE	.	12,1	14,9	11,5	-1,6	9,4	16,3
IE	.	-13,4	-7,2	-1,4	19,5	22,5	21,0
GR	.	3,1	15,6	0,4	22,6	-7,0	-11,7
ES	6,5	-11,5	-16,6	4,1	12,4	13,4	8,9
FR	45,5	11,6	-12,2	2,5	3,2	6,1	2,8
HR	.	.	.	.	.	.	.
IT	.	15,4	-8,5	1,7	1,1	1,1	0,1
CY	.	3,6	-7,9	21,8	33,2	16,4	29,7
LV	.	-21,3	-2,3	-3,2	26,3	-0,2	-17,7
LT	.	-4,2	3,3	9,3	5,9	-4,6	6,8
LU	.	-0,3	2,8	-6,7	8,3	-7,4	4,1
HU	.	14,4	16,6	7,0	11,3	16,0	9,7
MT	.	-31,1	-21,9	0,3	19,1	37,4	27,9
NL	7,7	-0,2	-2,6	3,4	9,3	12,3	21,7
AT	.	2,4	-4,0	3,4	1,9	6,1	2,3
PL	.	2,2	-0,4	4,3	-10,1	-2,6	-2,9
PT	.	3,2	1,8	0,3	6,6	8,7	6,3
RO	.	11,1	9,5	17,0	-24,9	10,0	12,1
SI	.	-5,9	5,3	9,9	2,4	5,3	-0,8
SK	.	-0,9	3,1	2,9	9,4	0,0	24,3
FI	.	4,9	-2,5	-4,2	4,7	4,1	10,6
SE	.	5,0	3,1	-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 %

	2Q21	1Q21	2020	2019	2018	2017	2016
EU	.	8,5	-8,6	0,5	4,0	10,1	14,9
BE	.	5,0	-0,8	-10,9	23,7	-1,2	11,4
BG	68,0	38,9	-10,2	-7,7	42,3	37,5	5,1
CZ	.	-7,2	-8,5	19,8	3,4	18,0	4,2
DK	.	12,1	-24,3	-17,1	29,6	0,3	29,9
DE	-3,3	20,5	2,4	3,2	2,0	-2,1	15,6
EE	12,3	3,3	10,1	14,8	-11,3	30,8	7,7
IE	.	-50,7	13,5	34,8	40,1	30,2	22,3
GR	.	17,8	18,6	33,3	42,0	19,8	3,4
ES	.	-16,6	-37,0	12,7	24,3	24,8	23,7
FR	74,8	-1,0	-14,9	-3,4	-6,5	6,6	14,7
HR	.	34,5	-8,2	30,9	-6,0	34,9	33,1
IT	.	16,5	-10,9	0,8	5,4	16,3	3,9
CY	.	26,2	-3,5	55,3	25,6	35,4	14,2
LV	-1,4	-8,7	13,0	0,8	20,8	16,1	16,8
LT	21,8	50,4	-0,7	-6,1	1,6	-2,8	21,8
LU	.	77,8	-5,5	-1,8	11,1	2,4	20,6
HU	.	2,5	-38,1	-3,7	-3,2	21,5	157,1
MT	.	-23,9	-37,2	-3,1	31,2	30,8	90,2
NL	.	.	12,7	-19,1	2,7	28,9	-2,3
AT	.	15,2	-8,0	13,8	-14,3	13,6	17,1
PL	.	43,3	3,1	4,6	3,3	19,1	12,3
PT	19,1	7,2	3,5	15,5	41,1	26,4	36,5
RO	54,3	18,1	-2,9	-0,3	2,6	7,7	-1,2
SI	44,0	2,7	8,8	-10,3	16,6	7,0	9,2
SK	.	-20,6	-6,6	-0,9	11,3	-8,7	14,7
FI	.	26,5	4,3	-11,2	-10,4	20,3	25,3
SE	.	14,0	11,4	-10,2	-16,7	9,0	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	.	78,6	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	81,4	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	.	76,2	76,3	77,1	77,8
FR	.	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	.	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	74,6	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	64,5	63,6	64,1	65,2	65,2
UK	.	.	65,2	65,0	63,4

### Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen

Index

	1Q21	4Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	108,2	105,8	103,3	100,7	100,4	100,2	100,1
BG	.	.	.	.	.	.	.
CZ	126,4	119,4	117,1	113,5	110,4	108,2	103,7
DK	123,1	116,4	109,7	104,7	104,6	102,6	100,9
DE	128,5	125,5	122,8	114,6	111,4	107,9	104,7
EE	104,6	96,5	95,9	93,0	95,4	98,3	102,5
IE	106,0	102,5	107,6	111,9	115,7	108,6	103,7
GR	108,5	104,6	103,4	99,0	96,4	96,5	99,7
ES	121,1	123,4	120,8	113,2	109,4	105,2	102,0
FR	107,7	106,4	106,1	101,2	100,8	100,4	99,5
HR	.	.	.	.	.	.	.
IT	98,7	97,5	96,6	92,2	93,2	95,6	98,8
CY	.	.	.	.	.	.	.
LV	105,6	105,6	107,2	110,1	105,0	103,8	101,7
LT	96,3	90,5	95,0	96,0	99,2	99,5	96,7
LU	139,5	132,6	127,1	116,2	111,1	107,3	106,4
HU	129,4	127,3	126,6	125,4	114,9	111,4	107,3
MT	.	.	.	.	.	.	.
NL	132,9	127,0	124,0	118,0	113,9	108,5	102,7
AT	130,2	128,2	124,2	113,1	109,8	108,0	105,5
PL	101,0	98,6	99,1	97,3	96,6	95,2	96,8
PT	134,1	132,7	131,3	122,1	115,9	109,4	103,1
RO	.	.	.	.	.	.	.
SI	109,4	105,6	107,7	106,3	104,6	101,9	98,8
SK	.	.	.	.	.	.	.
FI	96,5	96,1	96,4	95,3	97,1	98,9	99,3
SE	123,4	119,6	114,0	106,6	107,9	111,2	105,2
UK	.	.	.	.	.	.	.

Quelle: Eurostat, OECD.

### Verhältnis von Immobilienpreisen zu Mieten

Index

	1Q21	4Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	114,6	113,1	110,8	109,2	106,1	104,3	101,7
BG	.	.	.	.	.	.	.
CZ	145,3	139,9	135,2	128,5	122,1	115,8	105,9
DK	128,0	123,2	116,4	111,8	109,9	106,2	103,3
DE	136,6	133,6	129,5	121,9	116,9	111,3	106,3
EE	116,8	108,9	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	122,7	120,5	119,8	114,5	106,7	101,4	100,2
ES	122,4	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	100,2	99,0	99,0	97,4	97,8	98,7	99,9
CY	.	.	.	.	.	.	.
LV	144,0	142,9	139,2	131,5	126,3	120,1	110,0
LT	116,8	112,1	108,7	104,0	104,8	103,3	95,2
LU	157,2	151,1	142,8	126,0	116,0	109,7	105,1
HU	142,8	140,4	137,5	136,6	127,7	117,4	107,8
MT	.	.	.	.	.	.	.
NL	135,1	130,9	128,0	122,2	116,7	108,7	102,9
AT	116,4	114,7	114,2	110,4	107,5	106,5	105,3
PL	115,6	114,5	112,9	107,8	104,0	101,4	100,5
PT	141,9	141,2	138,5	131,0	123,3	113,9	105,3
RO	.	.	.	.	.	.	.
SI	126,0	122,9	117,3	109,5	107,0	104,5	101,6
SK	.	.	.	.	.	.	.
FI	98,9	97,9	96,7	96,3	97,3	98,1	98,5
SE	131,4	126,5	121,4	115,4	114,7	115,5	107,5
UK	.	.	.	.	.	.	.

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<sup>1,2</sup>

Veränderung zum Vorjahr in %

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

Wohnbaukredite<sup>1,3</sup>

Anteil am BIP, in %

	1Q21	4Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	42,4	42,4	36,2	34,8	33,0	32,3	32,3
BG	10,1	10,1	9,0	8,6	8,2	8,1	8,1
CZ	25,6	25,6	23,4	23,0	23,2	22,1	22,1
DK	99,1	99,1	96,4	97,7	99,0	101,9	101,9
DE	42,1	41,4	41,4	37,6	36,5	35,9	35,8
EE	31,8	31,8	28,8	29,2	29,7	30,3	30,3
IE	20,1	20,1	21,5	23,3	24,9	27,1	27,1
GR	27,6	27,6	28,5	31,4	33,0	35,0	35,0
ES	45,4	45,0	45,0	41,0	43,1	44,9	48,1
FR	51,2	51,2	51,7	45,4	43,9	42,5	41,4
HR	17,1	16,7	16,7	14,2	14,0	14,4	14,9
IT	23,7	23,7	21,4	21,4	21,6	21,8	21,8
CY	41,7	41,7	38,6	40,5	55,3	60,8	60,8
LV	14,2	14,2	13,7	14,1	16,2	17,4	17,4
LT	19,1	18,7	17,3	17,1	17,0	16,9	16,9
LU	56,7	56,6	52,0	50,7	49,5	47,3	47,3
HU	8,1	8,1	7,5	7,7	7,7	8,2	8,2
MT	45,4	45,4	40,2	39,3	38,9	39,7	39,7
NL	62,8	61,9	61,9	60,4	61,8	65,2	65,7
AT	32,3	32,3	29,5	28,6	28,4	27,6	27,6
PL	20,3	20,3	19,8	19,7	20,2	20,9	20,9
PT	46,9	46,9	43,4	45,3	47,6	50,7	50,7
RO	8,4	8,4	7,6	7,7	7,6	7,6	7,6
SI	14,8	14,8	13,6	13,6	13,9	14,1	14,1
SK	37,5	36,9	36,9	33,0	31,6	30,0	27,8
FI	44,0	43,5	43,6	41,7	41,8	42,5	43,2
SE	76,8	76,8	69,5	67,9	65,7	65,1	65,1
UK	.	.	60,1	57,6	57,6	55,5	55,5

Wohnbaukredite<sup>1,4</sup> – tatsächliche Neuvergabe  
(ohne neuverhandelte Kredite)

Veränderung zum Vorjahr in %

	2Q21	1Q21	2020	2019	2018	2017	2016
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	50,1	50,6	-15,6	18,9	3,7	-12,6	6,1
BG	83,8	17,4	.	.	.	.	.
CZ	103,7	55,6	31,7	-18,3	7,0	5,1	11,4
DK	.	.	.	.	.	.	.
DE	14,2	6,7	3,6	13,1	7,5	0,0	-3,2
EE	131,6	40,0	-6,2	7,7	3,3	17,4	10,0
IE	42,3	0,7	-15,3	10,1	19,9	31,5	13,1
GR	.	.	.	.	7,0	.	.
ES	106,9	36,5	-2,1	2,3	13,2	17,4	17,4
FR	55,2	0,0	0,7	14,1	3,6	15,9	38,2
HR	17,0	-29,4	0,6	27,6	-28,5	-13,7	270,0
IT	43,5	26,0	5,2	-3,8	0,3	-2,9	23,6
CY	105,6	37,3	-9,7	0,6	19,9	33,1	102,6
LV	146,9	44,4	-3,2	-5,5	7,4	8,4	36,6
LT	106,6	29,8	4,4	2,5	9,7	12,1	51,4
LU	36,5	21,1	16,9	5,6	7,9	17,9	9,7
HU	80,5	-3,1	1,4	5,2	33,9	35,6	29,8
MT	.	.	.	.	.	.	.
NL	29,3	44,3	18,7	4,2	-0,7	16,3	19,8
AT	27,6	18,9	21,2	13,6	6,0	18,6	-0,8
PL	71,0	17,0	7,6	7,0	10,5	11,1	-0,6
PT	60,4	19,3	8,1	10,3	19,6	41,4	39,2
RO	80,3	19,1	9,0	4,5	-12,0	34,8	-1,0
SI	19,3	44,7	33,4	4,8	-4,2	5,7	19,6
SK	43,5	1,8	4,8	0,6	9,6	-6,2	34,4
FI	35,0	28,8	5,2	0,7	3,4	1,6	7,8
SE	.	.	.	.	.	.	.
UK	.	.	.	.	.	.	.

## Anteil der variabel verzinsten

Wohnbaukredite<sup>1</sup> im Neugeschäft<sup>5</sup>

in %

	2Q21	1Q21	2020	2019	2018	2017	2016
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	4,5	4,3	5,0	5,8	11,2	6,4	3,8
BG	98,1	97,9	97,9	99,1	98,7	98,9	97,7
CZ	1,5	2,6	2,7	3,4	4,0	3,7	5,1
DK	24,5	18,6	23,5	19,4	33,2	35,4	33,9
DE	9,4	9,5	10,5	11,0	11,8	11,4	12,0
EE	91,1	90,8	86,8	90,1	88,7	89,2	89,1
IE	19,3	22,8	22,8	26,9	39,0	49,5	65,4
GR	59,6	64,6	66,4	81,8	95,3	92,1	.
ES	25,5	28,2	34,0	35,5	36,3	42,4	46,3
FR	2,5	2,5	2,3	2,4	2,5	1,5	2,0
HR	8,2	12,3	13,0	5,6	8,4	23,6	33,0
IT	16,8	16,9	18,1	27,8	33,2	33,0	37,4
CY	97,7	97,4	92,5	93,2	95,8	98,1	96,3
LV	92,3	95,8	94,1	95,9	95,6	93,8	90,6
LT	97,3	97,6	97,3	98,4	97,4	91,1	85,8
LU	35,9	33,1	33,9	38,6	46,9	42,3	45,0
HU	0,9	0,9	1,2	3,0	15,4	39,7	42,7
MT	63,7	64,8	85,7	40,5	63,0	69,1	71,3
NL	11,4	12,7	14,7	18,5	16,2	13,5	13,5
AT	39,3	38,8	37,6	43,4	43,5	51,9	63,5
PL	97,3	94,5	92,5	100,0	100,0	100,0	99,9
PT	71,5	68,5	67,8	70,7	65,1	60,2	65,7
RO	74,4	72,8	70,7	77,4	74,1	79,9	91,8
SI	23,6	36,6	51,7	52,9	47,9	45,3	59,0
SK	2,2	4,1	2,3	1,7	1,7	2,0	4,0
FI	96,8	97,8	97,9	98,0	98,0	97,4	97,0
SE	55,6	53,7	60,7	66,7	77,0	72,5	.
UK	5,5	6,6	8,5	7,1	7,1	11,3	16,0

Quelle: EZB.

<sup>1</sup> Wohnbaukredite sind definiert als Wohnbaukredite an den privaten Haushaltssektor.<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> Inländische Kredite in allen Währungen, Umrechnung in Euro, Periodenendstände der Kreditbestände in % des BIP des letzten Jahres bzw. der letzten vier Quartale.<sup>4</sup> In der jeweiligen Landeswährung (Veränderungsraten auf Basis der Durchschnitte der verfügbaren Monatswerte der jeweils relevanten Jahre bzw. Quartale).<sup>5</sup> 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

### Wohnbaukredite<sup>1</sup> in % des verfügbaren Einkommens<sup>2</sup>

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	216.3	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 Wohnraum<sup>3</sup>

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.

<sup>1</sup> Wohnbaukredite sind definiert als Wohnbaukredite an den privaten Haushaltssektor.<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> 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.