

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 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

Koordination Antje Hildebrandt, 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.

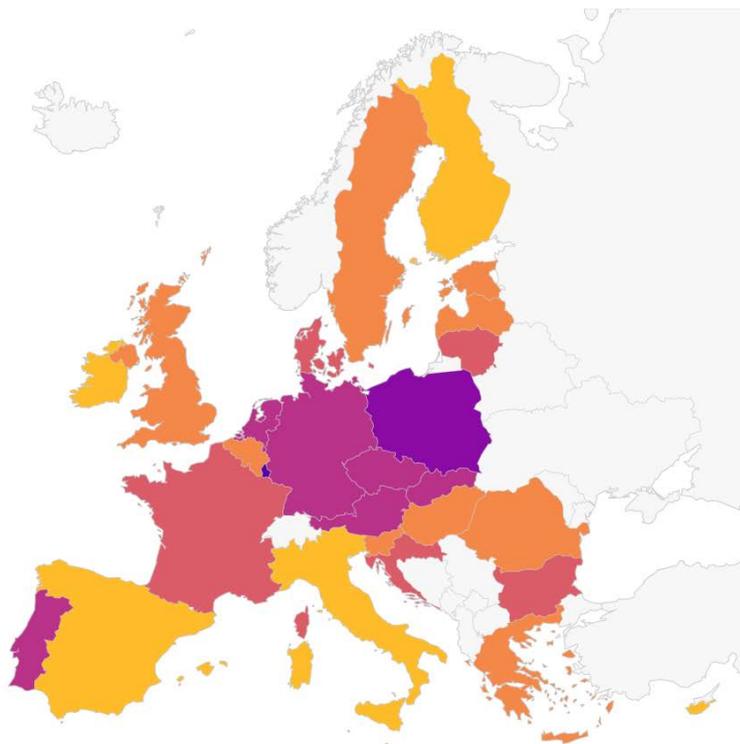
Reproduktionen für nicht kommerzielle Verwendung, wissenschaftliche Zwecke und Lehrtätigkeit sind unter Nennung der Quelle freigegeben.

Überblick

- Am österreichischen Immobilienmarkt hat sich der im Jahresverlauf 2020 verzeichnete Trend steigender Immobilienpreise im vierten Quartal 2020 fortgesetzt. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien über die verschiedenen Preissegmente hinweg ist während der COVID-19-Pandemie weiterhin stark. Während der Auftrieb bei den Wiener Immobilienpreisen mit +9,4 % im Vorjahresvergleich unverändert hoch blieb, übertraf der Preisanstieg in den Bundesländern mit +10,7 % zu Jahresende den Wert des dritten Quartals 2020 (+9,7 %, im Vergleich zum Vorjahresquartal). Damit ergab sich für Gesamtösterreich ein Plus von +10,0 % (nach 9,5 % im dritten Quartal). Hierfür waren vor allem die gestiegenen Preisniveaus der Einfamilienhäuser verantwortlich. Die COVID-19-Pandemie und das dadurch stark genutzte Homeoffice dürfte den Wunsch nach Wohnen im Grünen bzw. mit Garten verstärken. Allerdings schwächte sich zuletzt die Dynamik der Immobilienpreise ab – nach Steigerungen um rund 3 % im Vorquartalsabstand im zweiten und dritten Quartal 2020 ging dieser Zuwachs auf rund ein Drittel zurück. Für Wien waren es im vierten Quartal +1,1 % (nach 2,4 % und 3,7 %) und im restlichen Bundesgebiet 1,5 % nach 3,8 % und 3,5 %, jeweils im Vergleich zum Vorquartal). Der Fundamentalpreisindikator der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) für Wohnimmobilien für Österreich verzeichnete im vierten Quartal 2020 dementsprechend einen weiteren Anstieg. Das Wachstum der Wohnbaukredite an private Haushalte verringerte sich im zweiten Halbjahr 2020 hingegen leicht, obwohl die Zinsen für Wohnbaukredite im Jahresverlauf 2020 weiter leicht zurückgingen.
- In den zentral-, ost- und südosteuropäischen EU-Mitgliedstaaten (CESEE) schwächte sich das (BIP-gewichtete) Wohnimmobilienpreiswachstum während der COVID-19-Pandemie ab, es liegt allerdings weiterhin deutlich über dem EU-Durchschnitt. Laut Eurostat verzeichneten im dritten Quartal 2020 Polen, die Slowakei sowie Tschechien die stärksten Zuwachsraten, in Lettland, Rumänien und Slowenien war die Preisdynamik hingegen am schwächsten. Das Konsumentenvertrauen ist seit Ausbruch der Krise weit unter das Vorkrisenniveau gesunken, das Wirtschaftswachstum und die Arbeitslosenquote haben sich spürbar verschlechtert. Demgegenüber sind die Finanzierungsbedingungen noch immer förderlich für die Aufnahme von Wohnbaukrediten und nach Ende des ersten Lockdowns war in den meisten CESEE-Ländern eine (teilweise) Erholung der Neukreditvergabe für Wohnraumschaffung zu beobachten. Mit der COVID-19-Pandemie ging die Bautätigkeit in den CESEE-Ländern stark zurück und sie hat sich seitdem nur partiell erholt. Auch der Vertrauensindex des Bausektors lag Ende 2020 weiterhin deutlich unter dem Vorkrisenniveau. Die Krise hat sich somit spürbar nachfrage- und angebotsseitig auf die Wohnimmobilienmärkte ausgewirkt, umfangreiche Unterstützungsmaßnahmen konnten allerdings bisher die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf diesen Sektor abfedern.
- Bei einem Großteil der weiteren EU-Mitgliedstaaten ist die dynamische Zunahme der Immobilienpreise im dritten Quartal 2020 trotz der COVID-19-Pandemie ungebrochen, wobei vor allem in Deutschland, Luxemburg, Schweden, Dänemark, Portugal und Malta die Immobilienpreise weit über dem EU-Durchschnitt anstiegen. Unterdurchschnittliche Preisanstiege verzeichneten die Länder Finnland, Spanien, Frankreich, Zypern und Italien. Hinsichtlich einer verschlechterten Leistbarkeit von Wohnimmobilien waren Luxemburg, Schweden, Spanien, Frankreich und Italien im zweiten Quartal 2020 besonders stark betroffen, in Irland hingegen ist die seit 2018 erkennbare Verbesserung bezüglich der Leistbarkeit trotz COVID-19 anhaltend. Innerhalb der weiteren EU-Mitgliedstaaten ist hinsichtlich des Anteils an Wohnbaukrediten am BIP im dritten Quartal 2020 eine große Streuung festzustellen. Der mit dem Einsetzen der COVID-19-Pandemie in Europa festzustellende Einbruch der Neuvergabe von Wohnbaukrediten drehte ab Mai 2020 wieder tendenziell in eine positive Richtung. Nachdem im April 2020 der Einbruch der Bautätigkeit im Zuge der COVID-19-Pandemie seinen Tiefpunkt erreicht hatte, war in einigen der weiteren EU-Mitgliedstaaten eine rasche Erholung zu erkennen, während etwa in Finnland und in Spanien gegen Jahresende 2020 wieder ein Rückgang der Bautätigkeit festzustellen ist. Auch der Vertrauensindex im Baugewerbe ist – mit Ausnahme Deutschlands – im Frühjahr 2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie stark eingebrochen.

Wohnimmobilienpreise – 3Q20

Veränderung zum Vorjahr in %, zu laufenden Preisen



- -2,0 % – 2,0 %
- 2,0 % – 4,0 %
- 4,0 % – 7,0 %
- 7,0 % – 9,0 %
- 9,0 % – 12,0 %
- 12,0 % – 14,0 %

Quelle: Eurostat, EZB

Inhalt

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

I	Immobilienmarktentwicklung in Österreich	5
1.1	Starker Preisauftrieb bei Wohnimmobilien, vor allem bei Einfamilienhäusern	5
1.2	OeNB-Fundamentalpreisindikator zeigt weiter zunehmende Überhitzung an	7
1.3	Wohnbaukredite: Anstieg im zweiten Halbjahr 2020 weiter leicht verlangsamt	7
2	Immobilienmarktentwicklung in der EU	8
2.1	Immobilienmarktentwicklung in CESEE	8
2.1.1	Wohnimmobilienpreiswachstum in der COVID-19-Pandemie: starkes Wachstum hat sich leicht abgeschwächt	8
2.1.2	Nachfrage nach Wohnimmobilien: Finanzierungsbedingungen weiterhin günstig	11
2.1.3	Bausektor: Nur langsame Erholung seit Beginn der COVID-19-Pandemie	15
2.1.4	Umfangreiche wirtschaftspolitische Maßnahmen zur Abfederung der Pandemieauswirkungen	17
2.2	Immobilienmarktentwicklung in den übrigen EU-Mitgliedstaaten	19
2.2.1	Anstieg der Wohnimmobilienpreise hält zum Großteil trotz der COVID-19-Pandemie an	19
2.2.2	Zunehmend schlechtere Leistbarkeit von Wohnimmobilien bleibt ein Problem	20
2.2.3	Kreditfinanzierung von Wohnimmobilien	20
2.2.4	Bausektor erholte sich ab dem Frühsommer großteils – weitere Entwicklung vom Verlauf der COVID-19-Pandemie abhängig	22
2.2.5	Immobilienmärkte in Zeiten der COVID-19-Pandemie: Ausgewählte Fallbeispiele	24
	Literaturverzeichnis	27
	Anhang	29

Redaktionsschluss: 8. März 2021

I Immobilienmarktentwicklung in Österreich

I.1 Starker Preisauftrieb bei Wohnimmobilien, vor allem bei Einfamilienhäusern

Der im Jahresverlauf 2020 verzeichnete Trend steigender Immobilienpreise hat sich im vierten Quartal 2020 fortgesetzt. In Gesamtösterreich wurde ein Immobilienpreisanstieg von +10,0% im Vergleich zum dritten Quartal (+9,5 %) erreicht (jeweils im Vergleich zum Vorjahresquartal). Der Preisauftrieb in Wien blieb im vierten Quartal 2020 mit +9,4% unverändert zum Wert des dritten Quartals. In Österreich ohne Wien stiegen die Preise im Vorjahresvergleich zu Jahresende um +10,7 % (nach +9,7 % im dritten Quartal, Tabelle 1).

Die Dynamik schwächte sich zuletzt allerdings ab – im Vorquartalsabstand wurden im zweiten und dritten Quartal 2020 je rund 3 % verzeichnet. Zuletzt ging der Anstieg in Gesamtösterreich auf +1,3 %, in Wien waren es +1,1 % und im restlichen Bundesgebiet auf +1,5 % (jeweils im Vergleich zum Vorquartal) zurück. Zuvor hatte der Quartalszuwachs im zweiten und dritten Quartal noch jeweils rund 3 % betragen.

Für das Gesamtjahr 2020 ergibt sich damit für Gesamtösterreich ein Zuwachs im Vorjahresvergleich von 7,0 % (nach 3,9 % im Jahr 2019), für Wien von +6,7% (nach 4,9 % in 2019) und für das restliche Bundesgebiet von 7,5 % (nach 2,6 % im Jahr 2019).

Tabelle I

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Österreich

	Q4 20	Q3 20	Q2 20	Q1 20	Q4 19	Q3 19	Q2 19	2020	2019	2018	2017
Veränderung zum Vorjahr, in %											
Österreich	+10,0	+9,5	+5,2	+3,4	+3,0	+2,3	+5,6	+7,0	+3,9	+6,9	+3,8
Österreich ohne Wien	+10,7	+9,7	+6,8	+2,8	+1,2	+1,7	+3,6	+7,5	+2,6	+8,5	+4,9
Wien	+9,4	+9,4	+4,1	+3,9	+4,3	+2,7	+7,0	+6,7	+4,9	+5,2	+1,5
Veränderung zum Vorquartal, in %											
Österreich	+1,3	+3,6	+3,0	+1,7	+0,8	-0,4	+1,2	x	x	x	x
Österreich ohne Wien	+1,5	+3,5	+3,8	+1,5	+0,6	+0,8	-0,0	x	x	x	x
Wien	+1,1	+3,7	+2,4	+1,9	+1,0	-1,2	+2,2	x	x	x	x
Index (2000=100)											
Österreich	230,4	227,5	219,5	213,1	209,5	207,8	208,6	222,6	208,0	200,1	187,2
Österreich ohne Wien	217,2	214,1	206,9	199,3	196,3	195,2	193,7	209,4	194,8	189,8	174,9
Wien	268,0	265,1	255,6	249,5	244,9	242,4	245,4	259,6	243,2	232,0	220,4

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

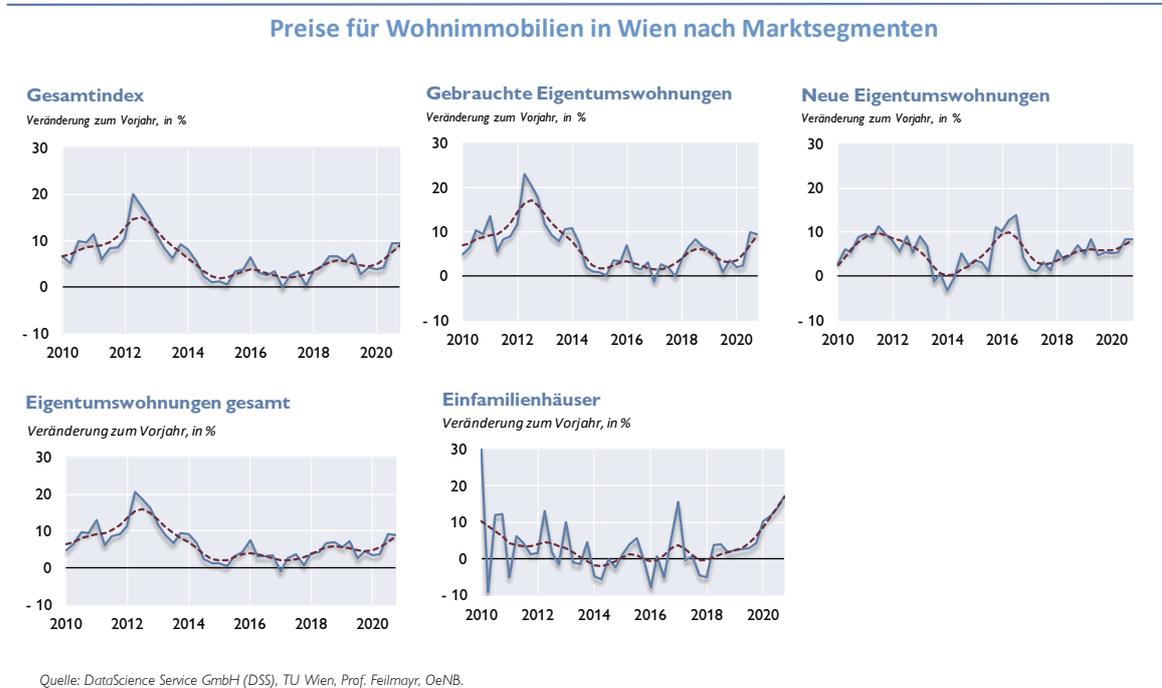
In Wien stiegen die Preise der Einfamilienhäuser im Vergleich stärker¹ – der bereits hohe Zuwachs von +13,8 % im dritten Quartal wurde zu Jahresende im vierten Quartal mit einem Plus von 17,2 % im Vorjahresvergleich übertroffen. Der Preisauftrieb für gebrauchte Eigentumswohnungen verharrte weiterhin auf hohem Niveau – nach einer Zuwachsrate von 9,8 % wurden zu Jahresende +9,5 % im Vergleich zum Vorjahresquartal verzeichnet

Auch im restlichen Bundesgebiet wurde die Immobilienpreisdynamik von der Entwicklung im vorherrschenden Marktsegment der Einfamilienhäuser, deren Preise sich im vierten Quartal 2020 im Vorjahresvergleich um +11,4 % (nach 12,1 % im dritten Quartal) erhöhten, geprägt. Damit

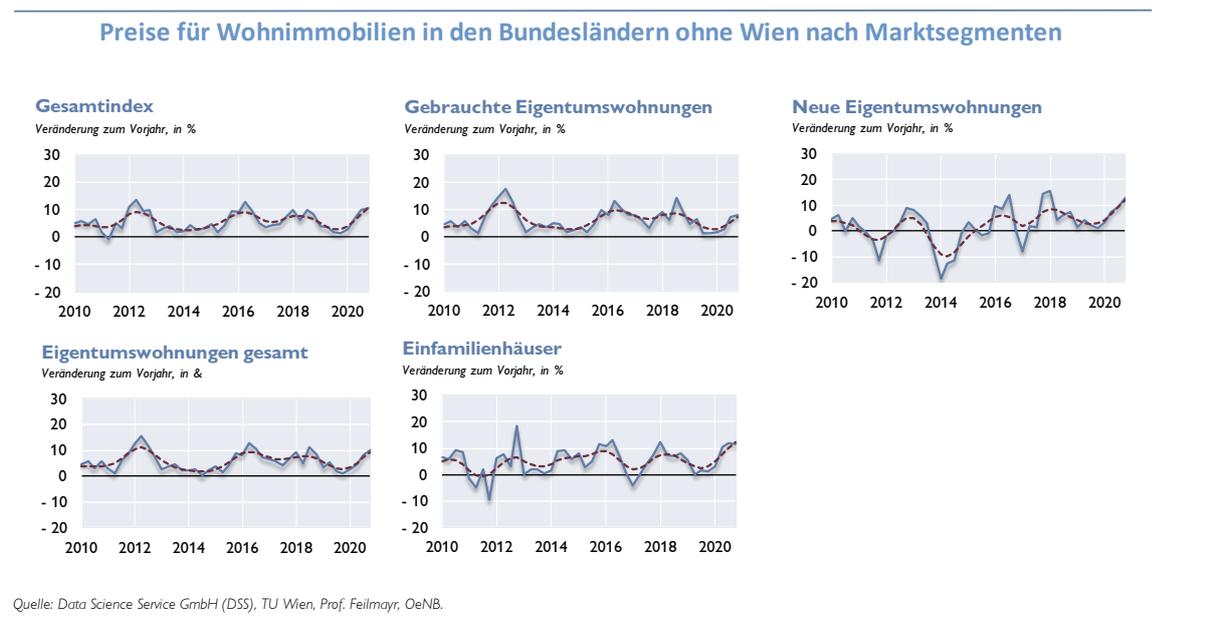
¹ Die hohen Preissteigerungen bei Einfamilienhäusern sind allerdings vor dem Hintergrund zu sehen, dass das Segment der Einfamilienhäuser v.a. in Wien klein ist und eine volatile Preisentwicklung verzeichnet.

verfestigt sich die Vermutung, dass diese Preissteigerungen mit Lockdowns und vermehrtem Homeoffice in Zusammenhang stehen dürften. Der Preisauftrieb bei gebrauchten Eigentumswohnungen in Österreich ohne Wien blieb auf dem Niveau des Vorquartals – nach 7,2 % im dritten Quartal wurde nun ein Plus von 7,8 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet.

Grafik 1



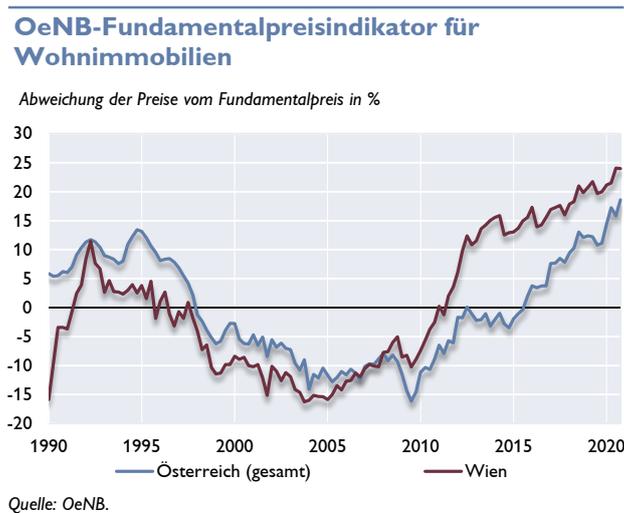
Grafik 2



I.2 OeNB-Fundamentalpreisindikator zeigt weiter zunehmende Überhitzung an

Der Fundamentalpreisindikator der OeNB für Wohnimmobilien für Österreich verzeichnet im vierten Quartal 2020 aufgrund des starken Preisauftriebs einen weiteren Anstieg. Mit 18,6 % lag der Indikator um 2,7 Prozentpunkte über dem Wert des Vorquartals. Für Wien betrug der Wert 24,1 %, womit der Wert gegenüber dem Vorquartal konstant blieb (Grafik 3). Die im Fundamentalpreisindikator enthaltenen Faktoren zeigen eine niedrigere Preisentwicklung als die tatsächliche an, was auf eine zunehmende Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes hindeutet.

Grafik 3



I.3 Wohnbaukredite: Anstieg im zweiten Halbjahr 2020 weiter leicht verlangsamt

Die nominelle Jahreswachstumsrate der von den österreichischen monetären Finanzinstituten (MFIs) an private Haushalte vergebenen Ausleihungen für die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum (bereinigt um Reklassifikationen, Bewertungsänderungen und Wechselkurseffekte), die sich bereits seit Beginn der COVID-19-Krise leicht verringert hatte, verlangsamte sich zuletzt weiter geringfügig und belief sich im Dezember 2020 auf 5,4 %.

Die Konditionen für die Aufnahme von Wohnbaukrediten gestalteten sich nach wie vor günstig. Die durchschnittlichen Zinsen für Wohnbaukredite an private Haushalte in Euro waren im Dezember 2020 mit 1,27 % um 16 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 Dezember 2020 mit 1,64 % um 16 Basispunkte unter dem Vergleichsmonat des Vorjahres.

Der Fremdwährungsanteil an den Wohnbaufinanzierungen der privaten Haushalte verringerte sich im Verlauf des Jahres 2020 weiter und betrug im Dezember 8,3 %, das waren um 1,8 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. Der Anteil variabel verzinsten Kredite (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) an den (neu aufgenommenen) Wohnbaukrediten lag im Juni 2020 bei 37,7 %, gegenüber 40,1 % im Jahresvergleich.

Wohnbaukredite an private Haushalte in Österreich



Quelle: OeNB.

2 Immobilienmarktentwicklung in der EU

2.1 Immobilienmarktentwicklung in CESEE

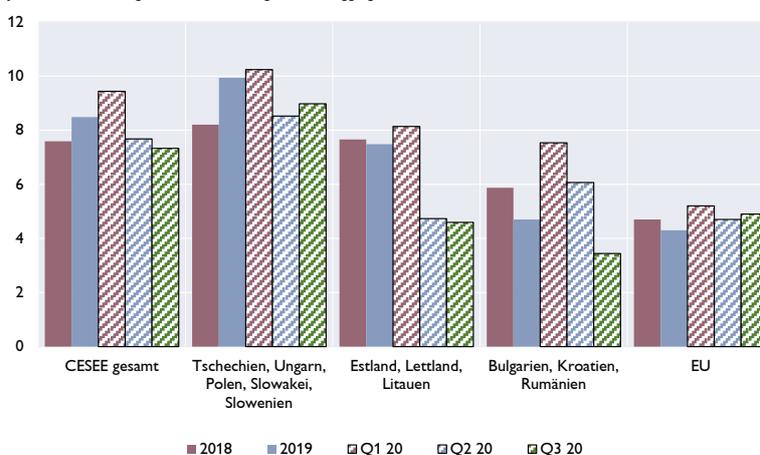
2.1.1 Wohnimmobilienpreiswachstum während der COVID-19-Pandemie: starkes Wachstum hat sich leicht abgeschwächt

Grafik 5

Die COVID-19-Pandemie hat die Wohnimmobilienmärkte in den CESEE-Ländern in einer Aufschwungsphase getroffen. Die (BIP-gewichteten) Preiswachstumsraten für Wohnimmobilien lagen seit dem dritten Quartal 2016 über dem EU-Durchschnitt. Im zweiten und dritten Quartal 2020 war eine sichtbar abgeschwächte, dennoch weiterhin hohe, Preisdynamik zu beobachten. Zudem zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den Länderaggregaten: In der

Wachstum der CESEE-Wohnimmobilienpreise weiterhin über dem EU-Durchschnitt

jährliche Veränderung in %, nominell, BIP-gewichtete Aggregate



Quelle: Eurostat, IMF.

Ländergruppe *Tschechien, Ungarn, Polen, Slowakei* sowie *Slowenien* erholte sich das Preiswachstum im dritten Quartal, wohingegen die Preisdynamik in den baltischen Ländern (*Estland, Lettland und Litauen*) unverändert schwach blieb und sich in der südosteuropäischen Ländergruppe (*Bulgarien, Kroatien, Rumänien*) weiter deutlich abschwächte.

Während der strengsten Lockdown-Phase (April und Mai 2020) fanden weniger Transaktionen statt. Das Konsumentenvertrauen brach ein, die Verunsicherung betreffend Einkommen und Beschäftigung erhöhte sich deutlich (siehe Abschnitt 2.1.2). Die Angebotsseite war gleichfalls betroffen, was sich beispielsweise in einem signifikanten Rückgang der Produktion im Baugewerbe widerspiegelte (siehe Abschnitt 2.1.3). Dennoch stiegen die Preise für Wohnimmobilien in den meisten CESEE-Ländern trotz der Krise weiterhin stark bzw. erholten

sich nach einem kurzen Rückgang rasch wieder (Grafik 1). Wirtschaftspolitische Schritte konnten die Auswirkungen der Krise auf die Wohnimmobilienmärkte jedoch teilweise abfedern. Darüber hinaus wirken sich einige Faktoren grundsätzlich positiv auf das Preiswachstum aus: die Finanzierungsbedingungen sind weiterhin gut, die Wohnungslücke, d. h. die Differenz zwischen Wohnraumangebot und -nachfrage, bleibt in den meisten CESEE-Ländern groß, und in einigen CESEE-Ländern tragen steigende Baukosten im Wohnungsneubau zusätzlich zum Anstieg der Wohnimmobilienpreise bei.² In vielen CESEE-Ländern unterstützen darüber hinaus Subventionsprogramme den Wohnungserwerb.

Grafik 6

Erholung der Preisdynamik in mehreren Ländern im dritten Quartal 2020

Preisdynamik: Ländergruppe 1

Wohnimmobilienpreisindex, 2010=100, nominell



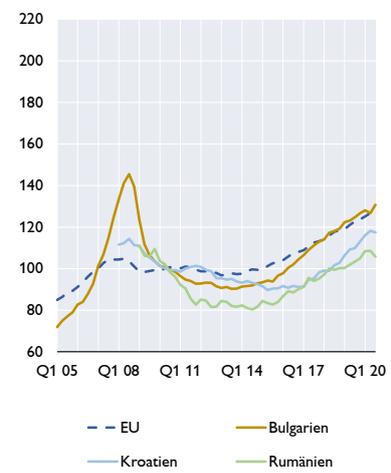
Preisdynamik: Ländergruppe 2

Wohnimmobilienpreisindex, 2010=100, nominell



Preisdynamik: Ländergruppe 3

Wohnimmobilienpreisindex, 2010=100, nominell



Quelle: Eurostat.
Anmerkung: Letzte Beobachtung: November 2020.

In den CESEE-Ländern (mit Ausnahme von Kroatien, Litauen und Slowenien) schwächte sich im zweiten Quartal 2020 der Preisanstieg im Jahresabstand im Vergleich mit dem ersten Quartal 2020 ab und erholte sich in einigen CESEE-Ländern (*Bulgarien, Tschechien, Lettland, Ungarn*) im dritten Quartal wieder (Grafik 6). In *Tschechien* dürften auch die Abschaffung der Immobilienerwerbssteuer von 4 % zu Beginn der COVID-19-Pandemie sowie Lockerungen der makroprudenziellen Empfehlungen für die Vergabe von Wohnbaukrediten zum robusten Wachstum beigetragen haben. In *Polen* stiegen die Wohnimmobilienpreise im dritten Quartal 2020 um rund 11 % im Jahresabstand und zeigten somit den stärksten Anstieg innerhalb der EU. *Ungarn* verzeichnete vom zweiten Quartal 2015 bis zum vierten Quartal 2019 zweistellige Zuwachsraten der Wohnimmobilienpreise im Jahresabstand. Bereits seit Ende 2019 schwächte sich der Anstieg bei den Wohnimmobilienpreisen ab, stagnierte nahezu im zweiten Quartal 2020

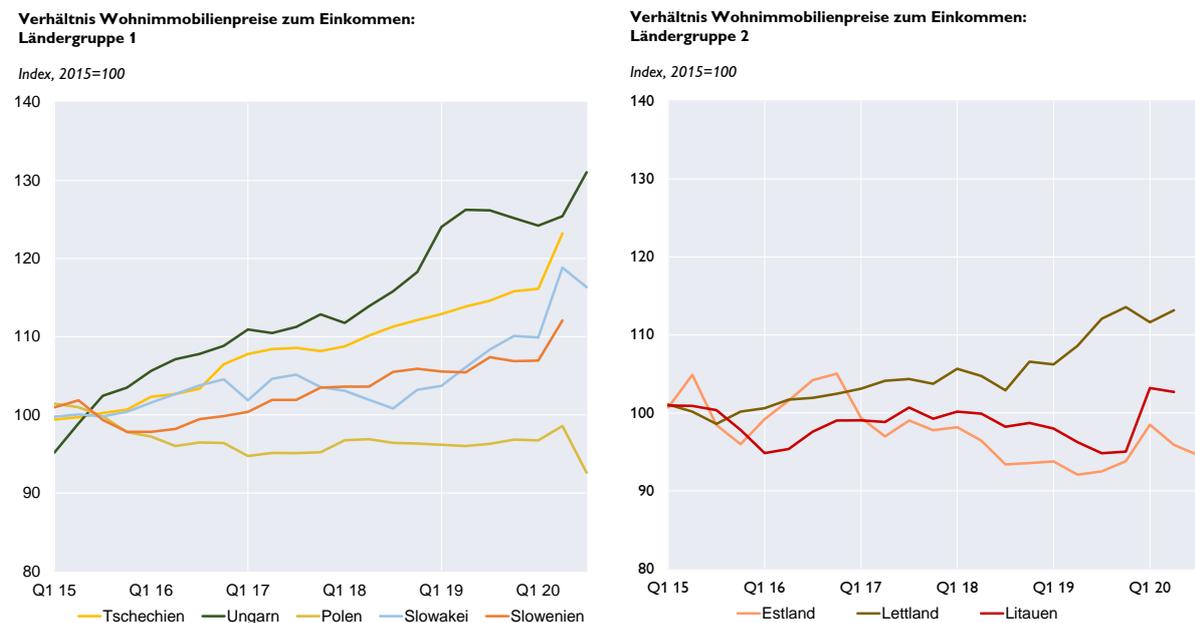
² Laut Eurostat stiegen in den CESEE-Ländern die Kosten für den Wohnungsneubau in Ungarn am stärksten (zweites Quartal 2020: +9,9 %, drittes Quartal 2020: 7,5 %, jeweils im Jahresabstand).

und erholte sich im dritten Quartal 2020 leicht.³ Ein wichtiger Grund für die Abschwächung der Preisdynamik in *Ungarn* bereits vor der COVID-19-Pandemie dürfte die Wiederanhebung des temporär vergünstigten Mehrwertsteuersatzes für Wohnbauten von 5 % auf 27 % Anfang 2020 und das Staatsanleihen-Programm MAP+ (eingeführt im Sommer 2019) sein, welches eine Anlagealternative zur Wohnraumschaffung bietet (siehe [Immobilien aktuell Q3 20](#)). MAP+ führte zu einem sofortigen deutlichen Rückgang der Wohnungsmarkttransaktionen, so dass steigende Wohnraumtransaktionen im dritten Quartal 2020 – nach einem Einbruch im ersten Halbjahr 2020 aufgrund der Lockdown-Maßnahmen – auch auf den Basiseffekt zurückzuführen sind (Magyar Nemzeti Bank, 2020a). Hingegen schwächte sich in *Kroatien*, *Rumänien*, *Slowenien* sowie in der *Slowakei* die Preisdynamik im dritten Quartal weiter ab.

Eine wichtige Kenngröße ist die Leistbarkeit von Wohnimmobilien für Haushalte, d. h. die Veränderung der Wohnimmobilienpreise im Verhältnis zum Einkommen⁴. Grafik 7 zeigt, dass sich die Leistbarkeit in den meisten CESEE-Ländern seit 2015, insbesondere in *Ungarn*, *Tschechien* und der *Slowakei* deutlich verschlechtert hat. Die COVID-19-Pandemie mit weiter steigenden Wohnimmobilienpreisen und Einkommensverlusten wirkte sich zusätzlich negativ auf die Leistbarkeit aus, insbesondere in *Ungarn*, *Slowenien* und *Tschechien*. In *Polen* und *Estland* hatte sich die Leistbarkeit seit 2015 sichtbar verbessert und verschlechterte sich nur kurzfristig zu Beginn der COVID-19-Pandemie.

Grafik 7

Verschlechterung der Leistbarkeit von Wohnimmobilien in mehreren CESEE-Ländern seit Ausbruch der COVID-19-Pandemie



Quelle: OECD.
Anmerkung: Keine (aktuellen) Daten für Bulgarien, Kroatien und Rumänien vorhanden. Letzte Beobachtung: drittes Quartal 2020.

³ Laut Eurostat ist die Wachstumsrate für Ungarn im dritten Quartal nur ein vorläufiger Wert und mit einem hohen Maß an Unsicherheit behaftet.

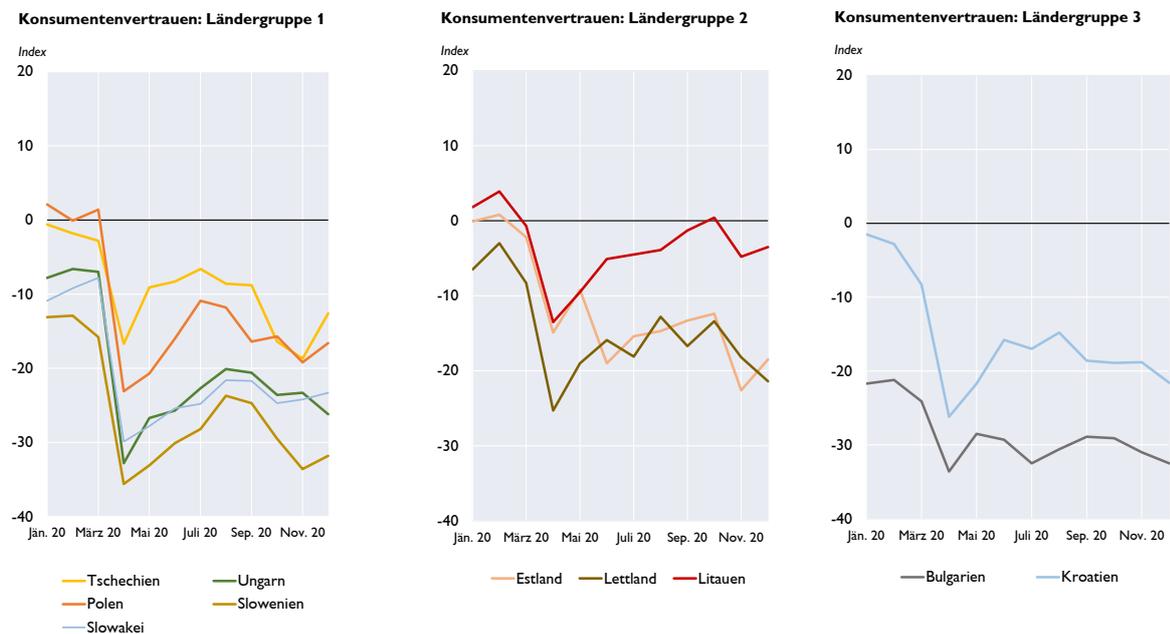
⁴ Die OECD definiert in diesem Zusammenhang Einkommen als das nominell verfügbare Pro-Kopf-Einkommen.

2.1.2 Nachfrage nach Wohnimmobilien: Finanzierungsbedingungen weiterhin günstig

Mit Ausbruch der Pandemie sorgten strenge Lockdown-Maßnahmen im Frühjahr 2020 für einen unmittelbaren Einbruch der Aktivitäten auf den Wohnimmobilienmärkten⁵, da beispielsweise Besichtigungen von Wohnimmobilien nicht oder nur eingeschränkt möglich waren. Gleichzeitig ist die allgemeine makroökonomische Situation seit Beginn der Krise geprägt durch hohe Einkommens- und Arbeitsplatzunsicherheiten der Haushalte. Das spiegelt sich im Konsumentenvertrauen wider, das im Dezember 2020 weiterhin deutlich unter dem Vorkrisenniveau lag (Grafik 8).

Grafik 8

Konsumentenvertrauen weiterhin deutlich unter dem Vorkrisenniveau



Quelle: Eurostat.
Anmerkung: Letzte Beobachtung: Dezember 2020.

Weiterhin verschlechterten sich relevante Fundamentalfaktoren wie BIP-Wachstum und Arbeitslosenquote seit Ausbruch der COVID-19-Pandemie deutlich (Tabelle 2), was sich negativ auf die Nachfrage nach Wohnraum niederschlagen dürfte. Das BIP-Wachstum brach im zweiten Quartal 2020 in allen CESEE-Ländern deutlich ein. Den stärksten Rückgang verzeichneten *Kroatien*, *Ungarn* und *Rumänien*. Die Krise zeigte sich auch in den Arbeitslosenquoten. Verglichen mit demselben Zeitraum des Vorjahres war der Anstieg im dritten Quartal 2020 in den *baltischen Ländern* am stärksten. *Tschechien*, *Polen* und *Slowenien* verzeichneten den geringsten Anstieg der Arbeitslosenquoten, wobei umfangreiche Unterstützungsmaßnahmen (beispielsweise Kurzarbeitsmodelle) in den CESEE-Ländern stabilisierend wirkten.

⁵ Vergleichbare Daten für die CESEE-Länder über Hausverkaufstransaktionen wurden für 2020 von Eurostat nur für Bulgarien, Ungarn, Slowakei und Slowenien veröffentlicht. Demnach gingen die Transaktionen bereits im ersten Quartal 2020 (jeweils im Jahresabstand) zwischen 0,6 % (Bulgarien) und 15 % (Slowenien) zurück. Im zweiten Quartal 2020 (drittes Quartal) brachen die Transaktionen in Slowenien um ca. 40 % (1,1 %), in Bulgarien und Ungarn um fast 30% (2,5 % bzw. 6,2 %) und in der Slowakei um fast 3 % (keine Angaben) ein.

Verschlechterung der Fundamentaldaten seit Ausbruch der COVID-19-Pandemie

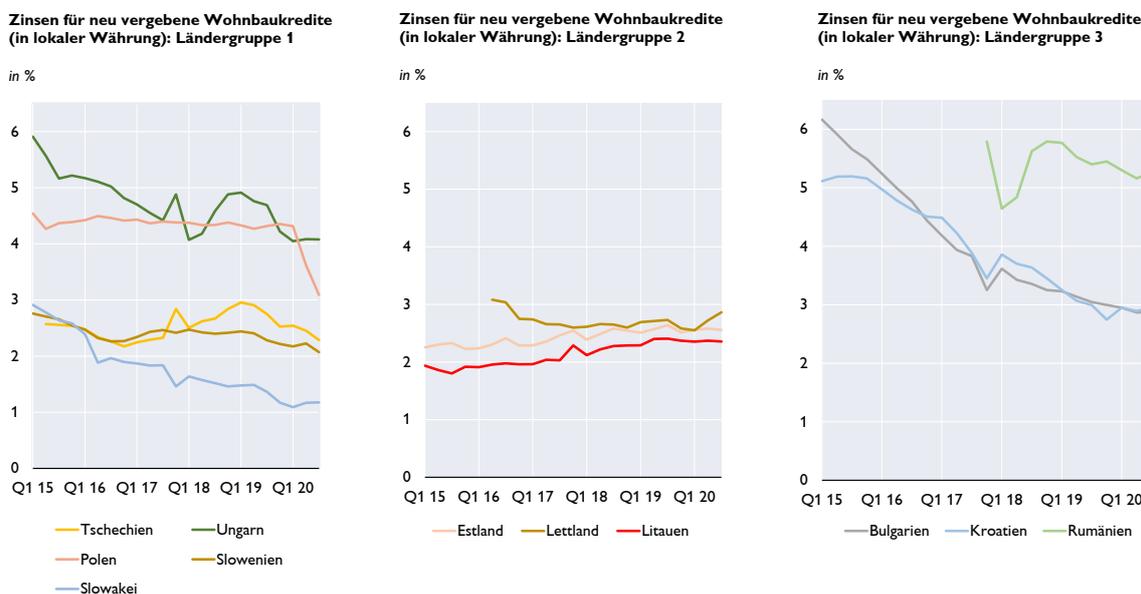
Veränderungsraten zum Vorjahr in %

	BIP-Wachstum					Arbeitslosenquote				
	Q3 19	Q4 19	Q1 20	Q2 20	Q3 20	Q3 19	Q4 19	Q1 20	Q2 20	Q3 20
Bulgarien	3,1	3,2	1,8	-8,5	-4,2	3,7	4,1	4,6	6,0	4,9
Tschechien	3,0	1,7	-1,7	-10,7	-5,3	2,2	2,1	2,0	2,4	2,9
Kroatien	2,8	2,3	0,2	-15,4	-10,0	5,8	7,3	7,1	6,5	7,5
Estland	6,3	5,3	-0,7	-6,9	-1,8	4,0	4,2	5,1	7,5	7,8
Lettland	2,6	0,8	-1,0	-8,9	-2,6	6,3	6,6	7,4	8,9	9,6
Litauen	4,4	4,2	2,4	-4,6	0,1	6,2	6,2	7,7	8,9	8,6
Ungarn	4,7	4,2	2,2	-13,6	-4,6	3,5	3,4	3,8	4,7	4,5
Polen	4,6	3,7	1,9	-8,0	-1,8	3,2	2,9	3,2	3,2	3,3
Rumänien	3,4	4,7	2,4	-10,3	-5,7	4,0	4,0	4,4	5,5	5,4
Slowenien	3,1	2,0	-2,4	-13,0	-2,6	4,8	4,0	4,6	5,2	5,2
Slowakei	1,4	2,0	-3,6	-12,1	-2,4	5,9	5,7	6,0	6,7	7,3

Quelle: Eurostat.

Demgegenüber fördern niedrige Zinsen für Wohnbaukredite grundsätzlich die Wohnraumnachfrage. Die Zinsen für Wohnbaukredite waren in den meisten CESEE-Ländern im zweiten und dritten Quartal 2020 leicht rückläufig (Grafik 9). Die Notenbanken in *Tschechien*, *Ungarn*, *Polen* und *Rumänien* haben seit Beginn der COVID-19-Pandemie ihre Leitzinsen in mehreren Schritten gesenkt und teilweise auch quantitative geldpolitische Lockerungsmaßnahmen ergriffen (z. B. Wertpapierkaufprogramme, erweiterte Refinanzierungsgeschäfte). Darüber hinaus wurden regulatorische und wirtschaftspolitische Maßnahmen wie beispielsweise die Lockerung der Kapital- und Liquiditätsanforderungen sowie der Bonitätsanforderungen in den CESEE-Ländern im Zuge der COVID-19-Pandemie gesetzt, um die Kreditvergabe zu unterstützen. Laut Bank Lending Survey (European Investment Bank, 2020) waren die Maßnahmen aus Sicht der Banken durchaus wirkungsvoll. Zusätzliche Anreize für kreditfinanzierte Wohnraumschaffung wurden in vielen CESEE-Ländern durch umfangreiche Subventionsprogramme geschaffen, wie beispielsweise in *Ungarn* (*Home-Purchase-Subsidy-Programm*, *Home-Renovation-Programm*, Senkung des Mehrwertsteuersatzes für neu errichteten Wohnraum von 27 % auf 5 % seit Anfang 2021, bei Inanspruchnahme der Familien-Wohnbauförderung beträgt der Mehrwertsteuersatz 0 %), *Kroatien* (*Government's-Housing-Loans Subsidy-Programm*) oder *Rumänien* (*First-Home-Programm*), die abhängig von sozialen Kriterien wie Einkommen oder Anzahl der Kinder den Erwerb von Wohnraum unterstützen.

Teilweiser Rückgang der Zinsen für neu vergebene Wohnbalkredite im zweiten und dritten Quartal 2020



Quelle: EZB.

Anmerkung: Beginn der Zeitreihe in Litauen mit Q1 16, in Rumänien mit Q4 17. Letzte Beobachtung: drittes Quartal 2020.

Das Wachstum der Wohnbalkredite war vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie in den CESEE-Ländern grundsätzlich sehr robust, wobei *Ungarn*, *Rumänien* sowie die *Slowakei* die höchsten Wachstumsraten verzeichneten (Grafik 10). Zu Beginn der COVID-19-Pandemie schwächte sich die Kreditdynamik in den meisten CESEE-Ländern ab, teilweise war eine Erholung im dritten Quartal 2020 zu beobachten. Das weiterhin robuste Wachstum der Wohnkreditvergabe ist auch auf die Kreditmoratorien zurückzuführen, deren Ausgestaltung in den einzelnen CESEE-Ländern variiert.⁶

⁶ Aktuelle detaillierte Übersichten zu den einzelnen Maßnahmen in den CESEE-Ländern werden u. a. bereitgestellt von der Europäischen Kommission https://ec.europa.eu/info/live-work-travel-eu/coronavirus-response/jobs-and-economy-during-coronavirus-pandemic_en oder dem IMF <https://www.imf.org/en/Topics/imf-and-covid19/Policy-Responses-to-COVID-19>.

Weiterhin robustes Wachstum der Wohnbaukredite in den CESEE-Ländern

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



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



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

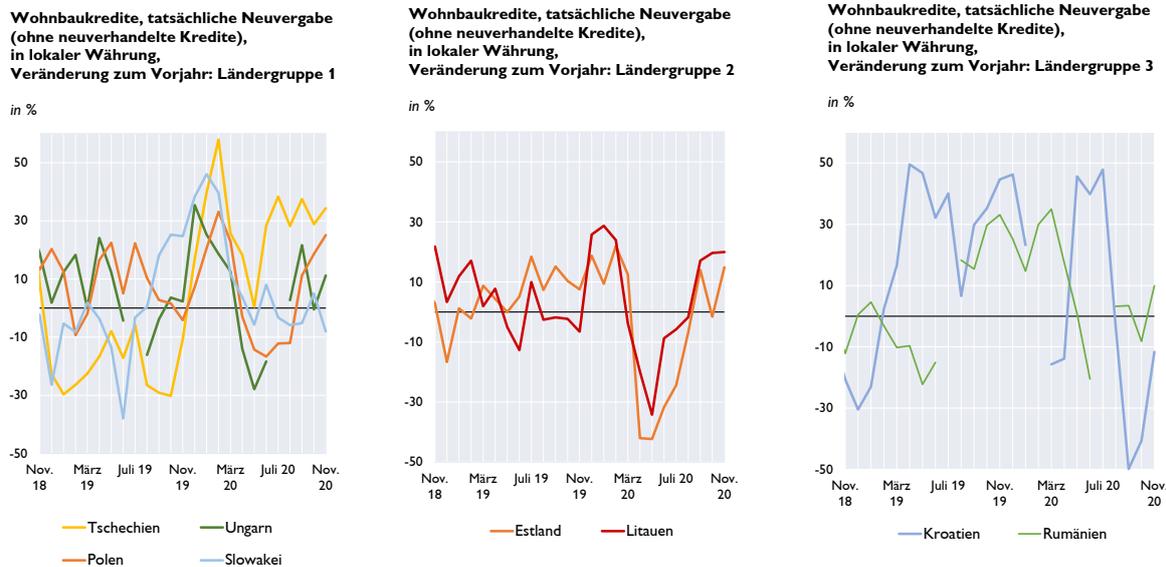


Quelle: EZB.
Anmerkung: Letzte Beobachtung: drittes Quartal 2020.

Ein anderes Bild zeigt sich bei der Entwicklung der Neuvergabe von Wohnbaukrediten (Grafik 11). Zu Beginn der COVID-19-Pandemie war ein deutlicher Einbruch in den CESEE-Ländern zu beobachten. Das kann einerseits auf eine geringe Nachfrage zurückgeführt werden, beispielsweise aufgrund der Lockdown-Maßnahmen und der damit verbundenen geringen Marktaktivität sowie der erhöhten wirtschaftlichen Unsicherheit für die Haushalte. Gleichzeitig wurden die Kreditvergabestandards der Banken aufgrund des deutlich verschlechterten makroökonomischen Umfelds strikter (Europäische Investitionsbank, 2020).⁷ Nur in *Kroatien* war ein deutlicher Anstieg der Neukreditvergabe zu Beginn der COVID-19-Pandemie zu beobachten, was mit der Einreichfrist (Ende März bis Ende April 2020) für das staatliche Subventionsprogramm für Wohnbaukredite (APN) zusammenhängt (Croatian National Bank, 2020). Nach Ende des ersten Lockdowns war in den meisten CESEE-Ländern eine (teilweise) Erholung der Neukreditvergabe für Wohnraumschaffung zu beobachten.

⁷ Das CESEE Bank Lending Survey umfasst folgende EU-CESEE-Länder: Bulgarien, Tschechien, Kroatien, Ungarn, Polen, Rumänien sowie die Slowakei.

Neuvergabe von Wohnbaukrediten erholte sich teilweise im Zuge der COVID-19-Pandemie



Quelle: EZB.

Anmerkung: Für einige Länder stehen keine oder nur unvollständige Daten zur Verfügung.

2.1.3 Bausektor: Nur langsame Erholung seit Beginn der COVID-19-Pandemie

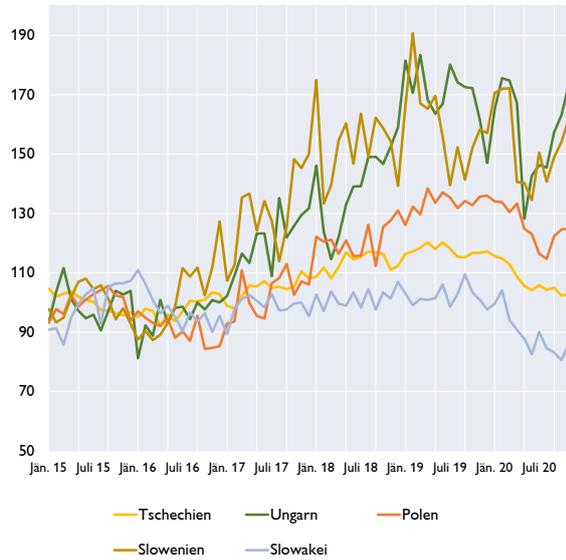
Zu Beginn der COVID-19-Pandemie ging die Bautätigkeit in den CESEE-Ländern deutlich zurück⁸, da insbesondere die Lockdown-Maßnahmen die Arbeit auf den Baustellen einschränkten. Hinzu kam die wirtschaftliche Verunsicherung, die zur Verschiebung von Projekten geführt haben dürfte. Nach Lockerung der Lockdown-Maßnahmen ab Mai/Juni 2020 setzte in vielen CESEE-Ländern eine Erholung der Bauproduktion ein, allerdings wurde im November 2020 (letzte Beobachtung) das Vorkrisen-Niveau in den meisten Ländern noch nicht erreicht (Grafik 12). Die Wohnbauinvestitionen schwächten sich gleichfalls im ersten beziehungsweise im zweiten Quartal 2020 in den meisten Ländern ab und erholten sich partiell in einigen CESEE-Ländern (Grafik 13). Relevant hierfür dürften mehrere Faktoren sein. Angebotsseitig schränken weiterhin bestehende (beziehungsweise neu erlassene) Lockdown-Maßnahmen die Arbeiten auf den Baustellen ein. Zudem brach das Vertrauen im Bausektor mit Ausbruch der COVID-19-Pandemie ein. Trotz einer Erholung nach Ende des ersten Lockdowns in den meisten CESEE-Ländern lag der Vertrauensindex im Bausektor im Dezember 2020 weiterhin deutlich unter dem Vorkrisenniveau (Grafik 14). Allerdings wurde die Entwicklung für den Bausektor bereits vor Beginn der COVID-19-Pandemie in den meisten CESEE-Ländern zunehmend pessimistisch eingeschätzt, im Hinblick auf das sich abschwächende Wirtschaftswachstum im Jahr 2019. Ohne eine nachhaltige Erholung im Bausektor könnte daher die Wohnungslücke größer werden.⁹

⁸ Es sind keine vergleichbaren Daten für Estland, Lettland und Litauen vorhanden.

⁹ Die tschechische Notenbank weist darauf hin, dass eine größer werdende Diskrepanz von Nachfrage und Angebot an Wohnraum zu einer weiteren Überbewertung von Wohnimmobilien führen könnte, was langfristig eine verschlechterte Leistbarkeit sowie eine höhere Kreditaufnahme im Niedrigzinsumfeld nach sich ziehen würde (Czech National Bank, 2020).

Bauproduktion im November 2020 unter dem Vorkrisenniveau in fast allen CESEE-Ländern

Produktionsvolumen im Bausektor (Hochbau), Index, saisonal und kalendertäglich bereinigt: Ländergruppe 1
2015=100



Produktionsvolumen im Bausektor (Hochbau), Index, saisonal und kalendertäglich bereinigt: Ländergruppe 2
2015=100



Quelle: Eurostat.
Anmerkung: Keine Daten für Estland, Lettland und Litauen vorhanden. Letzte Beobachtung: November 2020.

Entwicklung der Wohnbauinvestitionen

Wohnbauinvestitionen, Index, saisonal und kalendertäglich bereinigt: Ländergruppe 1



Wohnbauinvestitionen, Index, saisonal und kalendertäglich bereinigt: Ländergruppe 2



Wohnbauinvestitionen, Index, saisonal und kalendertäglich bereinigt: Ländergruppe 3



Quelle: Eurostat.
Anmerkung: Keine Daten für Kroatien und die Slowakei vorhanden. Letzte Beobachtung: drittes Quartal 2020.

Baugewerbe blickt weiterhin pessimistischer in die Zukunft als vor der COVID-19-Pandemie

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: Dezember 2020.

2.1.4 Umfangreiche wirtschaftspolitische Maßnahmen zur Abfederung der Pandemieauswirkungen

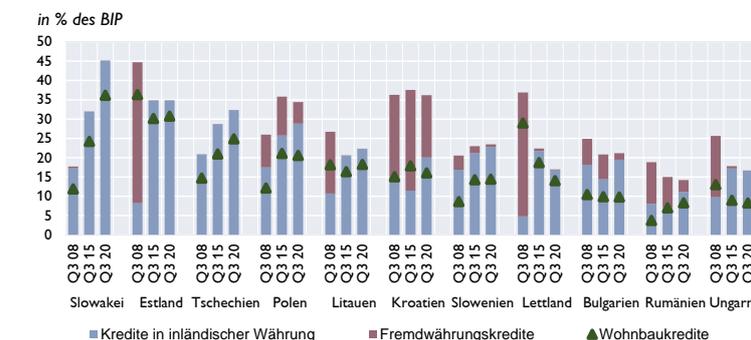
Fiskal- und einkommenspolitische Unterstützungsmaßnahmen für Unternehmen und Haushalte sowie regulatorische und geldpolitische Schritte haben die Auswirkungen der Pandemie auf die Wohnimmobilienmärkte direkt oder indirekt eingedämmt.¹⁰ Insbesondere Kreditmoratorien können als ein wichtiges Instrument gesehen werden, da sie im Fall von voraussichtlich vorübergehenden Rückzahlungsschwierigkeiten des Wohnbaukredits den Verkauf von Wohnimmobilien verhindern können. Laut Bank Lending Survey (European Investment Bank, 2020) gaben die meisten der befragten Banken in den CESEE-Ländern an, dass 0 %–20 % der Kredite an Haushalte unter einem Moratorium stehen. In *Ungarn* lag der Anteil mit 50 % deutlich darüber¹¹, wobei in *Ungarn* die Haushaltsverschuldung mit einem Anteil von rund 14 % am BIP im dritten Quartal 2020 am geringsten in der CESEE-Region war (Grafik15).

¹⁰ Für länderspezifische Maßnahme zur Belebung der Wohnimmobilienmärkte, die zu Beginn der COVID-19-Pandemie erlassen wurden, siehe *Immobilien aktuell – International Q3 20* sowie die Referenzen in *Fußnote 4*.

¹¹ Das dürfte daran liegen, dass das Moratorium in *Ungarn* eine generelle ist, ohne jede soziale oder wirtschaftliche Bedürftigkeits- oder Ursachenprüfung.

Die Verschuldung der Haushalte variiert deutlich in den einzelnen CESEE-Ländern. Die höchste Haushaltsverschuldung gemessen am BIP wiesen die *Slowakei* (45 %), *Estland* (35 %) und *Tschechien* (32 %) im dritten Quartal 2020 auf. In der *Slowakei* und in *Tschechien* sind rund 80 % der Haushaltskredite auch Wohnbaukredite, in *Estland* sind es fast 90 %. Insbesondere in der *Slowakei* ist die Verschuldung für

Wohnbaukredite von unterschiedlicher Relevanz in den CESEE-Ländern



Quelle: IWF, Nationale Zentralbanken.

Anmerkung: Rückgang des Anteils an Fremdwährungskrediten in Estland, Lettland und Litauen aufgrund der Euroeinführung. Letzte Beobachtung: drittes Quartal 2020.

Wohnraumschaffung seit 2008 stark angestiegen. Demgegenüber ist der Anteil der Wohnbaukredite der Haushalte an den gesamten Haushaltskrediten in *Rumänien* und *Ungarn* mit fast 60% bzw. 50% deutlich geringer.¹² Im Fall einer hohen Verschuldung für Wohnraumschaffung birgt ein abrupter Rückgang der Wohnimmobilienpreise das Risiko eines entsprechenden Wertverlustes der Besicherungen der Wohnbaukredite. Laut slowakischer Notenbank (Národná Banka Slovenska, 2020) standen Ende September rund 10 % des Wohnimmobilienportfolios unter einem Kreditmoratorium, wobei der Anteil von Kreditnehmenden, die ein ungünstiges Risikoprofil (wie beispielsweise einen Schuldendienst von über 60 % und/oder eine Beschäftigung in einem von der Krise stark betroffenen Sektor) aufwiesen, deutlich höher ausfiel. Wohnbaukredite unter einem Moratorium dürften somit mit einer hohen Ausfallwahrscheinlichkeit behaftet sein.

Die Wohnimmobilienmärkte stehen in der gegenwärtigen COVID-19-Pandemie nicht derart im Zentrum wie während der Finanzmarktkrise 2008/09; damals entstand das Problem durch deutlich überhitzte Wohnimmobilien- und Kreditmärkte. Weiterhin besteht grundsätzlich ein deutlich geringeres Fremdwährungs- und Zinsrisiko¹³ in einigen CESEE-Ländern. Dennoch hat sich die Krise spürbar angebots- und nachfrageseitig auf die Wohnimmobilien ausgewirkt, obwohl umfangreiche Unterstützungsmaßnahmen bisher die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Wohnimmobilienmärkte abfedern konnten. Allerdings verzeichnen private Haushalte signifikante Einkommensverluste, welche sich in der Zukunft auf ihre Zahlungsfähigkeit auswirken könnten. Somit könnte das Ausfallrisiko für Wohnimmobilienkredite bei möglicherweise gleichzeitigem Wertverlust der Sicherheiten ansteigen. Den Banken in der CESEE-Region wird jedoch eine höhere Widerstandsfähigkeit attestiert, unter anderem aufgrund der Einführung makroprudenzieller Maßnahmen, die zu einer vorsichtigeren Kreditvergabe führten.

¹² Hierbei ist zu beachten, dass ein Teil der Konsumkredite in einigen CESEE-Ländern allerdings zur Wohnraumschaffung genutzt werden dürfte.

¹³ Der Anteil variabel verzinsten Wohnbaukredite variiert deutlich in den CESEE-Ländern. Im dritten Quartal 2020 war der Anteil der variabel verzinsten Wohnbaukredite in Tschechien (3,3 %), Ungarn (1,1 %) und die Slowakei (2,8 %) am niedrigsten. In Bulgarien, den baltischen Ländern sowie in Polen lag der Anteil der variabel verzinsten Wohnbaukredite bei über 90 %.

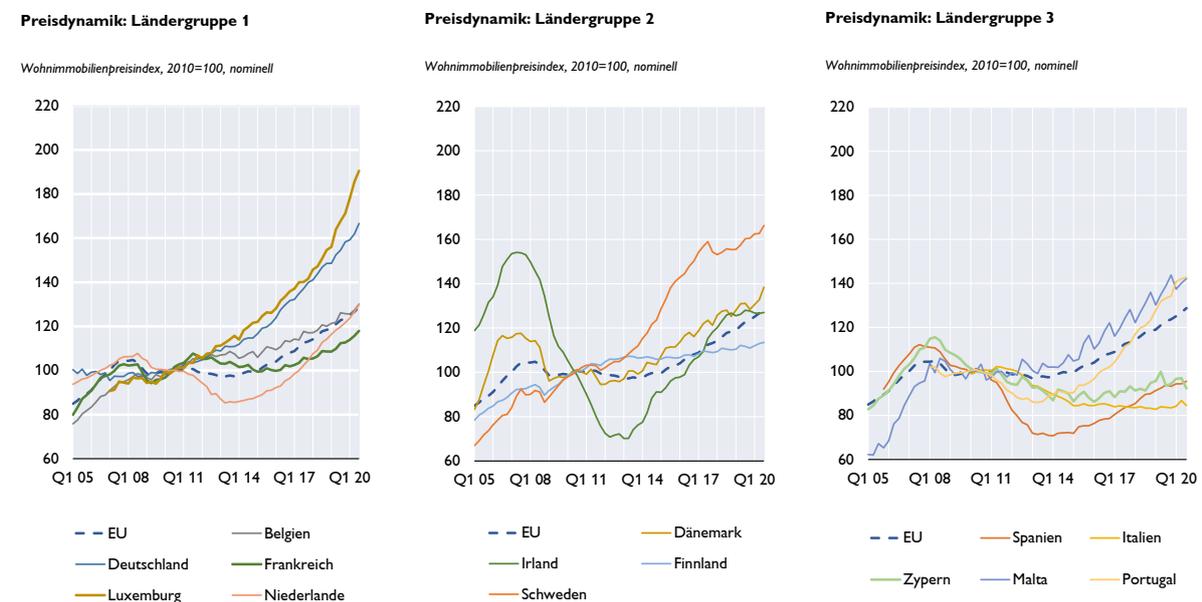
2.2 Immobilienmarktentwicklung in weiteren EU-Mitgliedstaaten

2.2.1 Anstieg der Wohnimmobilienpreise hält zum Großteil trotz der COVID-19-Pandemie an

Eine dynamische Zunahme der Immobilienpreise ist mehrheitlich in weiteren EU-Mitgliedstaaten¹⁴ auch im dritten Quartal 2020 trotz der COVID-19-Pandemie ungebrochen zu verzeichnen (Grafik 16). Vor allem in *Deutschland, Luxemburg, Schweden, Dänemark, Portugal* und *Malta* stiegen die Immobilienpreisindizes weit über dem EU-Durchschnitt an. Deutlich unterhalb des EU-Durchschnitts liegen weiterhin *Finnland, Spanien, Frankreich, Zypern* und *Italien* – wobei bei den beiden letztgenannten seit dem ersten Quartal 2020 ein rückläufiger Trend zu beobachten war.

Grafik 16

Preisdynamik in den meisten weiteren EU-Staaten weiter steigend, rückläufig dagegen in Italien und Zypern



Quelle: Eurostat.

Anmerkung: Keine Daten für Griechenland verfügbar. Letzte Beobachtung: drittes Quartal 2020.

Die nominelle Entwicklung der Immobilienpreise in den einzelnen Ländern lässt sich wie folgt zusammenfassen: In *Deutschland* beschleunigte sich der Preisanstieg mit 7,8 % im dritten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal (6,3 %) weiter. Auch in den *Niederlanden* (8,3 %), in *Dänemark* (5,5 %) und in *Schweden* (3,7 %) stiegen die Preise im dritten Quartal nochmals stärker als zuletzt. Dies gilt auch für *Finnland* (1,7 %) und *Italien* (1 %), allerdings auf deutlich niedrigerem Niveau. In *Luxemburg* (13,6 %), *Portugal* (7,1 %) und *Frankreich* (5 %) erfolgte der jährliche Immobilienpreisanstieg in einem ähnlichen Ausmaß wie im Vorquartal. Eine geringere Wachstumsrate als im Quartal davor ist im dritten Quartal 2020 in *Griechenland* (3,2 %), in *Belgien*

¹⁴ EU-Mitgliedstaaten ohne Österreich und CESEE, da diese Länder bereits in den Abschnitten „Immobilienmarktentwicklung in Österreich“ bzw. „Immobilienmarktentwicklung in CESEE“ behandelt wurden.

(3,1 %), in *Malta* (2,4 %), in *Spanien* (1,8 %), in *Irland* (−0,8 %) sowie in *Zypern* (−1,4 %) zu verzeichnen gewesen.¹⁵

2.2.2 Zunehmend schlechtere Leistbarkeit von Wohnimmobilien bleibt ein Problem

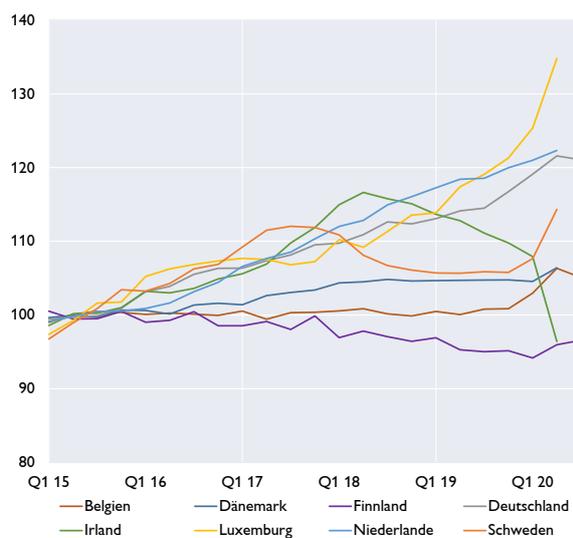
Die Entwicklung der Leistbarkeit von Wohnimmobilien (gemessen am Verhältnis der Wohnimmobilienpreise zum Einkommen) ist für die Aktivitäten der Haushalte am Immobilienmarkt von besonderer Bedeutung – diese hatte sich zuletzt quer über die EU zumeist negativ dargestellt. Während der COVID-19-Pandemie waren unter den weiteren EU-Mitgliedstaaten *Luxemburg*, *Schweden*, *Spanien*, *Frankreich* und *Italien* vor allem im zweiten Quartal 2020 besonders stark von einer Verschlechterung der Leistbarkeit von Wohnimmobilien betroffen, wobei sich bei einigen Ländern im dritten Quartal wieder eine leichte Erholung bemerkbar machte. In *Irland* ist die seit 2018 erkennbare Verbesserung hinsichtlich der Leistbarkeit anhaltend und fiel mit dem Einsetzen der Pandemie sogar noch deutlicher aus (Grafik 17).

Grafik 17

Verschlechterung der Leistbarkeit setzte sich – mit Ausnahme Irlands – im Zuge der COVID-19-Pandemie fort

Verhältnis Wohnimmobilienpreise zum Einkommen:
Ländergruppe 1

Index, 2015=100



Verhältnis Wohnimmobilienpreise zum Einkommen:
Ländergruppe 2

Index, 2015=100



Quelle: OECD.

Anmerkung: Keine Daten für Malta und Zypern. Für einige Länder keine Daten aus dem dritten Quartal 2020.

2.2.3 Kreditfinanzierung von Wohnimmobilien

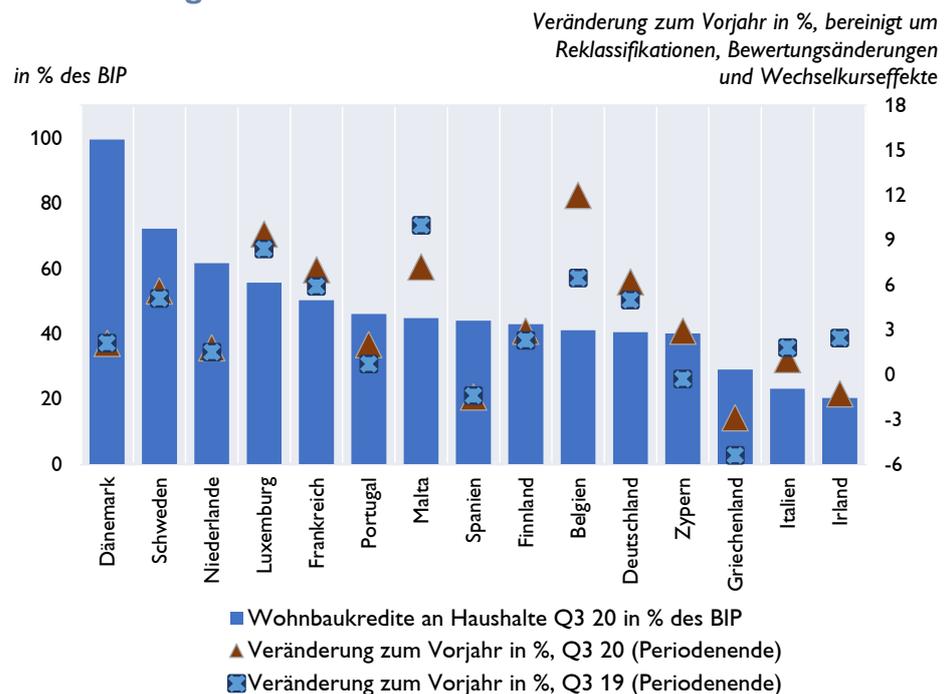
Innerhalb der weiteren EU-Mitgliedstaaten ist hinsichtlich des Anteils der Wohnbaukredite des privaten Haushaltssektors am BIP im dritten Quartal 2020 eine große Streuung festzustellen (Grafik 18): In *Dänemark* ist dieser mit annähernd 100 % mit Abstand am höchsten, gefolgt von *Schweden* mit 72 % und den *Niederlanden* mit 62 %. Die genannten Länder sind auch jene mit dem höchsten Anteil an Eigentümerinnen und Eigentümern an Wohnimmobilien innerhalb der EU, die eine Hypothek oder einen Kredit halten; zudem bieten sie wesentliche Steuererleichterungen

¹⁵ Vergleichswerte aus dem Vorquartal (Q2 20) bzw. aus den Vorjahren können der Tabelle A2 im Anhang entnommen werden.

für Hypothekenzinsen als Mittel zur Förderung von Wohneigentum (ESRB, 2015). In *Irland* erreicht der Anteil an Wohnbaukrediten (in % des BIP) dagegen nur 20 %, ebenfalls sehr niedrige Anteile weisen darüber hinaus *Italien* (23 %) und *Griechenland* (29 %) auf. Das jüngste Wachstum der Wohnbaukredite ist insbesondere in *Belgien*, *Luxemburg*, *Frankreich*, *Deutschland* und *Malta* hoch und liegt dort auch über jenem des Vergleichswerts des Vorjahres. Aktuell rückläufig ist das Kreditwachstum in *Irland*, *Griechenland* und *Spanien*.

Grafik 18

Große Heterogenität bei Wohnbaukrediten und deren Veränderung in den weiteren EU-Staaten

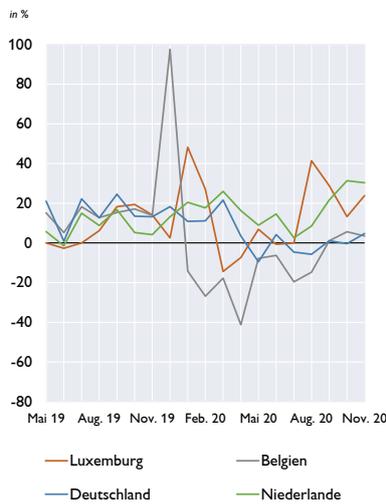


Quelle: OeNB, EZB, Eurostat.

Hinsichtlich der Entwicklung der Neuvergabe von Wohnbaukrediten zeigt sich in den weiteren EU-Mitgliedstaaten folgendes Bild: Der mit dem Einsetzen der COVID-19-Pandemie in Europa festzustellende Einbruch der Neuvergabe von Wohnbaukrediten drehte ab Mai 2020 wieder in eine positive Richtung (Grafik 19), wobei in einigen Ländern (*Luxemburg*, *Italien*, *Spanien*, *Zypern*) im September wieder ein neuerlicher (temporärer) Rückgang zu verzeichnen war. Vor allem die Wirkung des ersten pandemiebedingten Lockdowns beginnend im März 2020 – verbunden mit einer verbreiteten Einkommensunsicherheit, einem gesunkenen Konsumentenvertrauen sowie der Reduzierung bzw. temporären Aussetzung von Immobilienbesichtigungen – wird dabei deutlich.

Größtenteils Erholung bei der Neuvergabe der Wohnbaukredite nach dem Höhepunkt der COVID-19-Pandemie

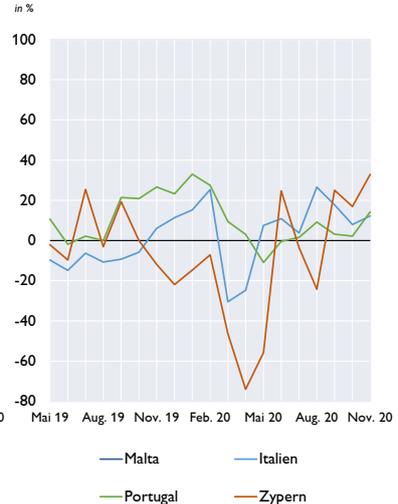
Wohnbaukredite, tatsächliche Neuvergabe (ohne neuverhandelte Kredite), in lokaler Währung, Veränderung zum Vorjahr: Ländergruppe 1



Wohnbaukredite, tatsächliche Neuvergabe (ohne neuverhandelte Kredite), in lokaler Währung, Veränderung zum Vorjahr: Ländergruppe 2



Wohnbaukredite, tatsächliche Neuvergabe (ohne neuverhandelte Kredite), in lokaler Währung, Veränderung zum Vorjahr: Ländergruppe 3



Quelle: EZB.

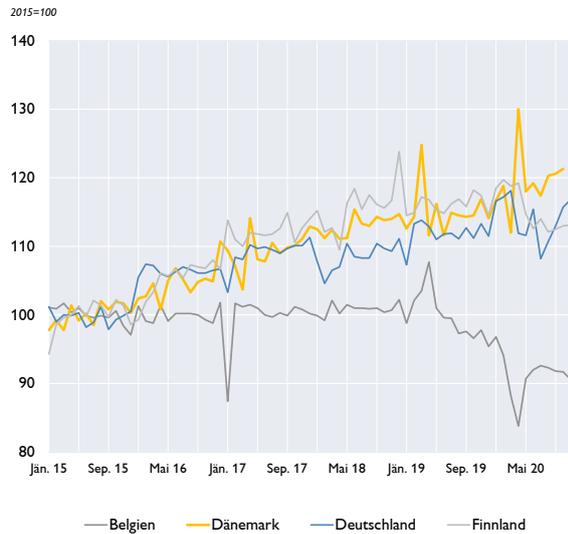
Anmerkung: Für Dänemark, Griechenland, Schweden stehen keine Daten zur Verfügung. Letzte Beobachtung: November 2020.

2.2.4 Bausektor erholte sich ab dem Frühsommer größtenteils – weitere Entwicklung vom Verlauf der COVID-19-Pandemie abhängig

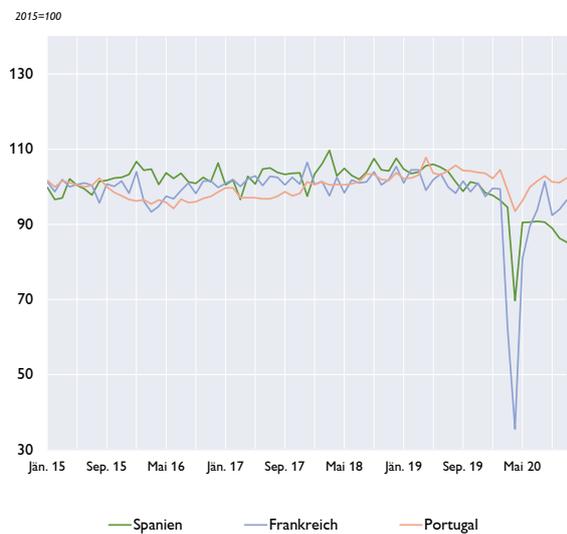
Nachdem im April 2020 die Bautätigkeit im Zuge der COVID-19-Pandemie einen Tiefpunkt erreicht hatte, war in allen weiteren EU-Mitgliedstaaten, für die entsprechende Daten vorliegen, eine rasche Erholung zu erkennen (Grafik 20). In *Finnland* und in *Spanien* ist gegen Jahresende 2020 allerdings wieder eine rückläufige Tendenz hinsichtlich der Bautätigkeit festzustellen. Nicht nur die Bautätigkeit selbst, sondern auch das Vertrauen im Baugewerbe ist im Frühjahr 2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie massiv eingebrochen, wobei *Deutschland* eine Ausnahme bildete (Grafik 21). In *Belgien*, *Dänemark*, *Irland*, *Spanien*, *Italien*, *Luxemburg*, *Malta*, *den Niederlanden* und *Portugal* hat sich das Vertrauen im Verlauf des Spätsommers und des Herbstes wieder erholt. In Ländern wie *Griechenland*, *Zypern*, *Finnland* und *Schweden* ging das inzwischen wiedergewonnene Vertrauen gegen Ende des Jahres 2020 wieder zurück.

Tiefpunkt bei der Bautätigkeit im April 2020, danach Erholung – in Finnland und Spanien zuletzt jedoch wieder rückläufig

Produktionsvolumen im Bausektor (Hochbau), saisonal- und kalendertäglich bereinigt: Ländergruppe 1



Produktionsvolumen im Bausektor (Hochbau), saisonal- und kalendertäglich bereinigt: Ländergruppe 2



Quelle: Eurostat.

Anmerkung: Keine Daten für Griechenland, Irland, Italien, Luxemburg, Malta, Niederlande, Schweden und Zypern vorhanden. Letzte Beobachtung: November 2020.

Einbruch des Vertrauensindex im Baugewerbe mit dem 1. Lockdown – tendenziell steigendes Vertrauen seit dem Frühsommer

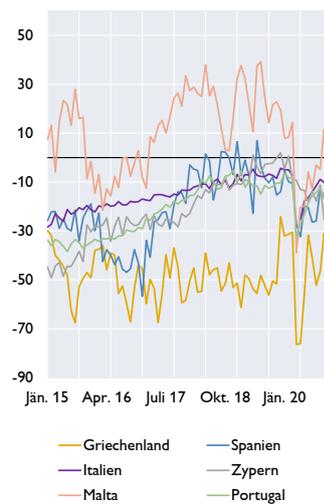
Vertrauensindex Bauwirtschaft, saisonal bereinigte Daten: Ländergruppe 1



Vertrauensindex Bauwirtschaft, saisonal bereinigte Daten: Ländergruppe 2



Vertrauensindex Bauwirtschaft, saisonal bereinigte Daten: Ländergruppe 3



Quelle: Eurostat.

Anmerkung: Letzte Beobachtung: Dezember 2020.

Hinsichtlich der Wohnbauinvestitionen ist für einige der weiteren EU-Mitgliedstaaten (Daten liegen für die EU nur teilweise vor, vgl. Grafik 22) festzuhalten, dass der Einbruch aufgrund der COVID-19-Pandemie vor allem im zweiten Quartal 2020 sehr deutlich ausgefallen ist, jedoch eine rasche Erholung erfolgte, wie die Daten für das dritte Quartal zeigen. *Deutschland, Dänemark, Finnland, Griechenland und Portugal* sind jene Länder, bei denen sich der negative Einfluss der Pandemie kaum bemerkbar gemacht hat, während sich in *Malta* die Abwärtsentwicklung bei den Wohnbauinvestitionen auch im dritten Quartal 2020 unvermindert fortsetzte.

Grafik 22

Wohnbauinvestitionen nehmen nach COVID-19-bedingtem Einbruch im dritten Quartal 2020 zu – Deutschland, Dänemark, Finnland, Griechenland und Portugal kaum betroffen, Malta dagegen anhaltend stark



Quelle: Eurostat.
Anmerkung: Keine Daten für Belgien.

2.2.5 Immobilienmärkte in Zeiten der COVID-19-Pandemie: Ausgewählte Fallbeispiele

Deutschland

Zu der in Deutschland – im Vergleich zu anderen europäischen Ländern – auch im Jahr 2020 relativ stabilen Lage am Wohnungsmarkt dürfte laut der jüngsten „Financial Stability Review“ der Deutschen Bundesbank beigetragen haben, dass die Arbeitslosigkeit zwar bis August 2020 deutlich gestiegen, aber immer noch vergleichsweise niedrig ist (deutlich niedriger als während der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise 2008). Obwohl Angebot und Nachfrage zu Beginn der Pandemie kurzzeitig einbrachen, unter anderem aufgrund der Unsicherheit über die weitere Entwicklung und der Kontaktbeschränkungen, stiegen sowohl die Preise für Wohnimmobilien als auch der Bestand an Wohnbaudarlehen bei deutschen Banken auch in der ersten Jahreshälfte. Zudem haben sich die Ausfälle bei Hypothekarkrediten bisher nicht erhöht. Obwohl die COVID-19-Pandemie bislang keine wesentlichen Spuren am Immobilienmarkt hinterlassen hat, ist unklar, welche mittel- bzw. langfristigen Auswirkungen sich noch zeigen werden. In früheren Krisen dauerte es jeweils einige Zeit bis sich realwirtschaftliche Entwicklungen auf die Wohnimmobilienmärkte durchschlugen. Einerseits ist es aufgrund der hohen Belastbarkeit der deutschen Haushalte und der relativ geringen Verschuldung weniger wahrscheinlich, dass die

Ausfallraten bei Wohnimmobilienkrediten in Zukunft stark ansteigen werden. Zum anderen wurden die Kreditstandards für neu vergebene Wohnimmobilienkredite in Deutschland in den letzten Jahren nicht wesentlich gelockert. Im Vergleich zu Unternehmenskrediten sind Wohnimmobilienkredite zudem tendenziell mit leicht einbringlichen Vermögenswerten unterlegt. Darüber hinaus verfügen Immobilienbesitzer in der Regel über ein höheres Einkommen, so dass sie eher in der Lage sind, ihren Konsum einzuschränken, um ihre Schulden zu tilgen. Hinzu kommt, dass Haushalte mit höherem Einkommen während der Pandemie bisher weitgehend von steigender Arbeitslosigkeit verschont geblieben sind. Hält der wirtschaftliche Abschwung hingegen an und steigt die Arbeitslosigkeit deutlich, könnten die Ausfallraten bei Wohnungskrediten steigen und der Aufschwung am Wohnungsmarkt zu Ende gehen. Ein Risiko für die Finanzstabilität könnte laut Deutscher Bundesbank entstehen, wenn in einem sehr ungünstigen Szenario Ausfälle von Immobilienkrediten mit einem starken Rückgang der Immobilienpreise einhergingen. Unklar ist auch, wie sich eine regionale Nachfrageverschiebung auf die Preise und das Risiko auswirken würde, wenn aufgrund der vermehrten Nutzung von Homeoffice die Bereitschaft steigt, weiter weg vom Arbeitsplatz zu wohnen (Deutsche Bundesbank, 2020).

Irland

Die Wohnbauaktivität in *Irland* fiel zu Beginn der COVID-19-Pandemie nach weit verbreiteten Baustellenschließungen auf historische Tiefststände. Neben der Pandemie dämpften zudem Sorgen über die Post-Brexit-Unsicherheiten den Ausblick für die Branche. Die „Financial Stability Review“ der irischen Zentralbank verdeutlicht, dass sich die anfänglichen Auswirkungen der COVID-19-bedingten Störungen auf den Immobilienmarkt in Irland im Laufe des Jahres 2020 abgeschwächt haben, sich aber die Folgen des Schocks weiterhin auf die Wohnungsnachfrage und das -angebot, die Marktaktivitäten und die Preise auswirken. Insbesondere das Wohnungsangebot dürfte bis 2022 deutlich unter dem Niveau der Zeit vor COVID-19 bleiben. Das Wachstum der Hauspreise war während des gesamten Jahres 2020 relativ schwach und die Transaktionsaktivität ist im Laufe des Jahres deutlich zurückgegangen. Bis Ende September lag das kumulierte Volumen der Wohnimmobilientransaktionen im bisherigen Jahresverlauf etwa ein Viertel unter dem entsprechenden Wert des Jahres 2019. Im Herbst gab es jedoch einige Anzeichen für eine Erholung des Marktes. Die Zahl der im September registrierten Immobilienkäufe war um 40 % höher als im August – dies stellt den größten Anstieg im Monatsvergleich seit dem Beginn von COVID-19 im März 2020 dar. Die Hypothekarkreditvergabe hat zwar Anzeichen einer Erholung gezeigt, bleibt aber unter dem Niveau der letzten Jahre mit einem unsicheren Ausblick. Die irische Zentralbank erwog, ob eine vorübergehende Lockerung von Begrenzungen bei der Vergabe von Immobilienkrediten angemessen sein könnte, um einer möglichen Verknappung des Kreditangebots durch die Kreditgeber vorzubeugen. Sie kam jedoch zu dem Schluss, dass Änderungen an den regulatorischen Vorgaben wahrscheinlich keinen wirksamen Schutz gegen Entscheidungen zur Kreditverknappung seitens der Kreditgeber bieten würden. Daher wurde im Herbst 2020 die jährliche Überprüfung der Maßnahmen abgeschlossen, ohne die Loan-to-Value¹⁶- und Loan-to-Income¹⁷-Grenzen oder die Freibeträge zu ändern (Central Bank of Ireland, 2020).

Niederlande

Auf dem niederländischen Wohnungsmarkt waren laut „Financial Stability Report“ der niederländischen Notenbank bis in den Herbst 2020 weiterhin starke Preissteigerungen zu

¹⁶ Verhältnis des Kreditbetrags zum Verkehrs- oder Marktwert einer Immobilie.

¹⁷ Verhältnis des Kreditbetrags zum Jahreseinkommen eines Kreditnehmers.

verzeichnen, Immobilientransaktionen nahmen zu und der Wohnungsmarkt galt als überhitzt. Zudem waren Objekte auch kürzer auf dem Markt: Während es in den letzten Jahren etwa 40 Tage dauerte, eine Immobilie zu verkaufen, waren es im zweiten Quartal 2020 nur 28 Tage. Bei mehr als der Hälfte der Hauskäufe wurden zudem mehr als der Angebotspreis bezahlt. Die Folgen der COVID-19-Pandemie werden sich jedoch zunehmend auf den Wohnungsmarkt auswirken, insbesondere wenn die Krise noch länger andauert. Die Nachfrage könnte zurückgehen, wenn die Arbeitslosigkeit weiter steigt und das verfügbare Einkommen der Haushalte sinkt. Weiters können Haushalte mit hoher Schuldenlast und geringen liquiden Mitteln in Schwierigkeiten geraten, wenn die COVID-19-Pandemie zu weiteren Einkommensverlusten, Arbeitslosigkeit oder fallenden Immobilienpreisen führt (Niederlandsche Bank, 2020).

Schweden und Dänemark

Wie Veröffentlichungen der dänischen und der schwedischen Notenbank zeigen, löste die COVID-19-Pandemie im März 2020 sowohl in Schweden als auch in Dänemark zwar eine deutliche Verlangsamung der jährlichen Wachstumsraten der Immobilienpreise aus (wobei der Rückgang in Dänemark aufgrund eines strikteren Lockdowns ausgeprägter war als in Schweden), doch erholten sich diese ab April 2020 in Dänemark und ab Mai 2020 in Schweden rasch wieder. Sollten die Immobilienpreise weiter steigen, könnte dies das Risiko eines späteren Preisverfalls auf dem Wohnungsmarkt erhöhen, wie es in der Vergangenheit nach Perioden mit deutlichen Anstiegen zu beobachten war (Danmarks Nationalbank Analysis, 2020 und Sveriges Riksbank, 2020). In Schweden war das Aktivitätsniveau auf dem Immobilienmarkt gerade im Sommer und Herbst hoch und wich etwas vom normalen saisonalen Muster ab – insbesondere die Zahl der Verkäufe war in den Sommermonaten ungewöhnlich hoch. Eine Erklärung dafür könnte sein, dass die COVID-19-Pandemie viele Haushalte dazu veranlasst hat, ihre Wohnsituation zu überprüfen und z. B. in ein größeres Haus umzuziehen oder bereit zu sein, einen größeren Teil ihres Einkommens für das Wohnen auszugeben. Dies mag auch ein Grund dafür sein, warum die Preise für Einfamilienhäuser stärker steigen als die Preise für Mietwohnungen. Eine andere Erklärung für die stark steigenden Preise für Einfamilienhäuser könnte sein, dass dieser Markt in letzter Zeit durch ein sehr geringes Angebot gekennzeichnet war (Sveriges Riksbank, 2020). Dank geldpolitischer Entscheidungen, die in Schweden Programme zum Ankauf von Vermögenswerten und in beiden Ländern Liquiditätshilfen beinhalteten, sind die Finanzierungsbedingungen auf dem Wohnungsmarkt (die sich in sehr niedrigen Hypothekenzinsen widerspiegeln) sehr günstig geblieben. Obwohl COVID-19 bereits tiefe Spuren auf dem Arbeitsmarkt hinterlassen hat, stützen Arbeitsplatzerhaltungsprogramme, zusammen mit fiskalischen Impulsen das verfügbare Einkommen der Haushalte. Sowohl in Schweden als auch in Dänemark haben sich das Vertrauen der Haushalte und die Immobilienpreiserwartungen schneller erholt als während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008, als es mehrere Quartale dauerte, bis diese wieder im positiven Bereich lagen. Da die Unsicherheit über die Entwicklung der Pandemie weiterhin groß ist, können entsprechende Erwartungen wirtschaftliche Entscheidungen jedoch stark beeinflussen. Eine mögliche steigende Unsicherheit über die wirtschaftliche Aktivität und das zukünftige Einkommen sowie sinkende Erwartungen bezüglich der Immobilienpreise könnten die Haushalte dazu veranlassen, ihre Entscheidung für einen Immobilienkauf aufzuschieben. Darüber hinaus könnte die COVID-19-Pandemie zu einem Anstieg der Zahl notleidender Kredite führen. Kreditgeber könnten zudem risikofreudigen Kreditnehmern Hypothekarkredite verweigern und Immobilienentwickler Neubauprojekte verschieben. Diese kollektiven Entscheidungen als Reaktion auf eine große Ungewissheit können zu einer starken Verlangsamung der Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt führen (Danmarks Nationalbank Analysis, 2020 und Sveriges Riksbank,

2020). Schwedische Unternehmen schätzen den Wohnbau für 2021 eher pessimistisch ein, viele Bauträger haben im zweiten Quartal 2020 weniger verkauft als in den Vorjahren. Obwohl die Bautätigkeit im historischen Vergleich in Schweden insgesamt hoch bleibt, ist sie im Verhältnis zum Bevölkerungswachstum und Wohnraumbedarf immer noch gering (Sveriges Riksbank, 2020).

Spanien

Auf dem spanischen Immobilienmarkt kam es laut des jüngsten „Financial Stability Reports“ der spanischen Notenbank während des Lockdowns im Zuge der COVID-19-Pandemie zu einem deutlichen Rückgang der Transaktionen und der Aktivität im Immobiliensegment, während die Preisanpassung in geringerem Umfang erfolgte. Die Wohnungsnachfrage erholt sich langsam, nachdem sie in den ersten Monaten der Pandemie eingebrochen war. So fielen die registrierten Wohnungsverkäufe im Mai um mehr als 50 % gegenüber dem Vorjahr; dies ist der größte Rückgang in den verfügbaren historischen Zeitreihen. Seither hat eine gewisse Erholung bei den Verkäufen eingesetzt, unterstützt durch den Abschluss von Immobilienkäufen, die während des Lockdowns aufgeschoben worden waren. Dennoch liegt das Transaktionsvolumen weiterhin unter dem Vorkrisenniveau. Im Gegensatz zur Finanz- und Wirtschaftskrise 2008, als riskante Kreditgeschäfte und ein überdimensionierter Immobiliensektor für die krisenhaften Entwicklungen verantwortlich waren, blieben die Immobilienpreise in Spanien bislang von der Krise relativ unberührt. Zudem ist der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts zwar stärker als in früheren Krisen, aber die Erholung dürfte schneller verlaufen, wengleich die Aussichten mit großer Unsicherheit behaftet sind. Darüber hinaus gab es vor dem Ausbruch der Pandemie keine eindeutigen Anzeichen dafür, dass der Immobilienmarkt überbewertet oder überdimensioniert war. Die Kreditstandards haben sich in Spanien im Zuge der COVID-19-Pandemie etwas verschärft, was zu einem starken Rückgang der Neuvergabe von Krediten geführt hat. Die Zinssätze für gewährte Kredite blieben relativ stabil, und auch bei anderen Indikatoren, wie dem Loan-to-Value-Verhältnis, gab es kaum Veränderungen (Banco de España, 2020).

Literaturverzeichnis

- Banka Slovenije. 2020.** Financial Stability Review. Oktober.
- Banco de España. 2020.** Financial Stability Report. Autumn.
- Central Bank of Ireland. 2020.** Financial Stability Review 2020: 2.
- Croatian National Bank. 2020.** Financial Stability. Juni.
- Czech National Bank. 2020.** Risks to financial stability and their indicators. Dezember.
- Danmarks Nationalbank Analysis. 2020.** Financial Stability – Second Half 2020.
- Deutsche Bundesbank. 2020.** Financial Stability Review.
- European Systemic Risk Board (ESRB). 2015.** Report on residential real estate and financial stability in the EU.
- European Investment Bank. 2020.** CESEE Bank Lending Survey. H2 2020. Autumn Edition.
- Magyar Nemzeti Bank. 2020a.** Financial Stability Report. November 2020.
- Magyar Nemzeti Bank. 2020b.** Housing Market Report. November 2020.
- Národná Banka Slovenska. 2020.** Financial Stability Report. November 2020.
- Narodowy Bank Polski. 2020.** Financial Stability Report. COVID–19 Pandemic Impact Assessment. Dezember.
- Niederlandsche Bank. 2020.** Financial Stability Report. Autumn.

- Schneider, M., K. Wagner und W. Waschiczek. 2018.** Immobilien aktuell – Österreich Q4/18. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB. Oesterreichische Nationalbank.
- Bittner, M., A. Hildebrandt, M. Schneider, K. Wagner und W. Waschiczek. 2020.** Immobilien aktuell – International Q3/20. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB. Oesterreichische Nationalbank.
- Sveriges Riksbank. 2020.** Financial Stability Report 2020/2.

Immobilien Daten Österreich – Februar 2021

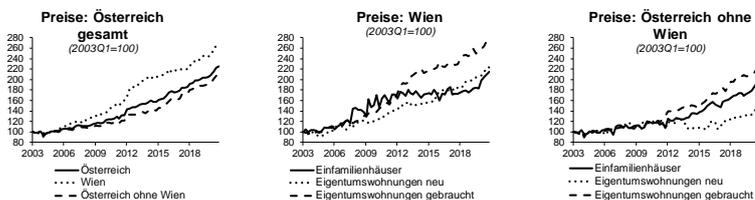


			2019	2018	Dez.20	Nov.20	Okt.20	4Q20	3Q20	2Q20	1Q20	2019	2018	2017	2016	2015	2014
A. Wohnimmobilienmarkt																	
1. Wohnimmobilienpreise																	
			Quelle	Einheit	Niveau		Veränderung zur Vorjahresperiode in %										
1.1 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen																	
Österreich	(e)	2000=100	208,0	200,1	.	.	.	10,0	9,5	5,2	3,4	3,9	6,9	3,8	7,3	4,1	3,5
Wien	(e)	2000=100	243,2	232,0	.	.	.	9,4	9,4	4,1	3,9	4,9	5,2	1,5	3,8	2,2	4,2
Österreich ohne Wien	(e)	2000=100	194,8	189,8	.	.	.	10,7	9,7	6,8	2,8	2,6	8,5	4,9	9,1	5,1	3,1
1.2 Eigentumswohnungen																	
Wien – gesamt	(e)	2000=100	247,7	236,0	.	.	.	8,9	9,1	3,6	3,4	4,9	5,5	1,4	4,2	2,2	4,7
Wien – gebraucht	(e)	2000=100	252,1	242,9	.	.	.	9,5	9,8	2,3	2,0	3,8	6,4	0,8	3,4	1,9	5,2
Wien – neu	(e)	2000=100	212,1	200,3	.	.	.	8,3	8,3	5,4	5,3	5,9	5,3	1,8	10,1	4,7	1,0
Österreich ohne Wien – gesamt	(e)	2000=100	204,9	199,2	.	.	.	10,2	8,3	4,6	2,5	2,9	8,5	5,8	9,7	4,5	1,9
Österreich ohne Wien – gebraucht	(e)	2000=100	217,6	210,4	.	.	.	7,8	7,2	2,6	1,8	3,4	9,7	5,9	9,8	4,9	3,5
Österreich ohne Wien – neu	(e)	2000=100	137,5	134,4	.	.	.	13,0	9,3	7,2	3,5	2,3	8,1	2,1	7,9	0,4	-11,2
1.3 Einfamilienhäuser																	
Wien	(e)	2000=100	182,9	177,6	.	.	.	17,2	13,8	11,7	10,4	3,0	0,9	2,5	-1,9	2,6	-3,3
Österreich ohne Wien	(e)	2000=100	170,3	167,0	.	.	.	11,4	12,1	10,6	3,3	2,0	8,6	1,9	7,5	6,8	6,4
1.4 Häuserpreisindex Statistik Austria																	
Insgesamt	(d)	2010=100	164,9	155,9	.	.	.	8,9	6,8	7,7	5,8	4,7	5,3	8,5	4,9	3,5	
Neuer Wohnraum	(d)	2010=100	155,3	146,5	.	.	.	7,1	7,6	8,9	6,0	3,2	6,0	3,8	4,8	4,9	
Bestehender Wohnraum	(d)	2010=100	167,2	158,2	.	.	.	9,6	6,5	7,3	5,7	5,3	5,2	9,4	5,0	3,2	
Bestehende Häuser	(d)	2010=100	154,8	148,1	.	.	.	10,1	10,7	7,0	4,6	3,8	8,2	7,4	7,3	1,1	
Bestehende Wohnungen	(d)	2010=100	173,7	162,8	.	.	.	9,1	3,3	7,4	6,7	6,4	3,2	10,4	3,9	4,1	
2. Mieten																	
Wohnungsmieten ohne Betriebskosten lt. VPI	(d)	2000=100	184,7	179,4	5,5	5,6	5,6	5,6	4,6	3,4	2,8	3,0	3,7	4,1	3,1	4,4	4,0
3. Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt																	
Volumen	(b)	Mrd EUR	24,2	22,6	.	.	.	.	.	.	.	7,3	15,3	3,5	12,5	21,0	27,2
Anzahl	(b)	Tsd	79,1	78,1	.	.	.	.	.	.	.	1,2	6,0	2,8	7,5	14,6	26,3
B. Fundamentalfaktoren																	
4. OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien																	
4.1 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Österreich			(i)	%	11,6	11,2	Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis										
					.	.	.	18,6	15,9	17,2	14,5	11,6	11,2	7,9	3,7	-0,3	-2,3
					Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten												
Beiträge der Teilindikatoren					5,5	4,9	7,5	7,4	6,5	5,8	5,5	4,9	3,8	3,5	2,2	1,6	
Reale Immobilienpreise	(g)	%-Punkte			-3,1	-2,9	-2,0	-3,0	-1,6	-2,2	-3,1	-2,9	-3,3	-3,3	-3,5	-3,6	
Leistbarkeit	(g)	%-Punkte			2,2	2,1	2,8	2,8	2,6	2,3	2,2	2,1	1,7	1,5	1,0	0,7	
Immobilienpreise zu Mieten	(g)	%-Punkte			3,6	3,0	5,7	5,5	4,7	4,1	3,6	3,0	2,1	2,1	0,7	0,2	
Immobilienpreise zu Baukosten	(g)	%-Punkte			-0,1	-0,1	0,6	-0,5	1,1	0,8	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2	
Kredittragfähigkeit	(g)	%-Punkte			1,3	0,8	2,2	1,8	2,6	1,4	1,3	0,8	0,7	0,1	-0,1	-0,3	
Wohnbauinvestitionen zum BIP	(g)	%-Punkte			2,2	3,4	1,9	1,9	1,4	2,2	2,2	3,4	2,9	-0,1	-0,5	-0,7	
Zinsrisiko	(g)	%-Punkte			Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis												
					20,5	19,2	24,0	24,1	21,5	21,2	20,5	19,2	17,0	15,3	14,3	14,2	
					Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten												
Beiträge der Teilindikatoren					6,0	5,3	7,6	7,6	6,8	6,3	6,0	5,3	4,8	4,9	4,4	4,1	
Reale Immobilienpreise	(g)	%-Punkte			-0,8	-0,7	-0,5	-0,5	-0,9	-1,1	-0,8	-0,7	-0,8	-0,7	-0,6	-0,3	
Leistbarkeit	(g)	%-Punkte			7,0	6,5	7,9	7,9	7,5	7,2	7,0	6,5	5,9	6,1	6,9	7,3	
Immobilienpreise zu Mieten	(g)	%-Punkte			6,1	5,2	8,4	8,2	7,2	6,7	6,1	5,2	4,6	5,1	4,3	4,1	
Immobilienpreise zu Baukosten	(g)	%-Punkte			0,1	0,2	0,2	0,1	0,0	-0,1	0,1	0,2	0,2	-0,2	-0,2	-0,3	
Kredittragfähigkeit	(g)	%-Punkte			1,1	0,9	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	0,9	0,6	0,3	0,0	-0,2	
Wohnbauinvestitionen zum BIP	(g)	%-Punkte			1,2	2,0	-0,7	-0,4	-0,2	1,1	1,2	2,0	1,7	-0,2	-0,4	-0,5	
Zinsrisiko	(g)	%-Punkte			Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis												
					20,5	19,2	24,0	24,1	21,5	21,2	20,5	19,2	17,0	15,3	14,3	14,2	
					Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten												
Beiträge der Teilindikatoren					6,0	5,3	7,6	7,6	6,8	6,3	6,0	5,3	4,8	4,9	4,4	4,1	
Reale Immobilienpreise	(g)	%-Punkte			-0,8	-0,7	-0,5	-0,5	-0,9	-1,1	-0,8	-0,7	-0,8	-0,7	-0,6	-0,3	
Leistbarkeit	(g)	%-Punkte			7,0	6,5	7,9	7,9	7,5	7,2	7,0	6,5	5,9	6,1	6,9	7,3	
Immobilienpreise zu Mieten	(g)	%-Punkte			6,1	5,2	8,4	8,2	7,2	6,7	6,1	5,2	4,6	5,1	4,3	4,1	
Immobilienpreise zu Baukosten	(g)	%-Punkte			0,1	0,2	0,2	0,1	0,0	-0,1	0,1	0,2	0,2	-0,2	-0,2	-0,3	
Kredittragfähigkeit	(g)	%-Punkte			1,1	0,9	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	0,9	0,6	0,3	0,0	-0,2	
Wohnbauinvestitionen zum BIP	(g)	%-Punkte			1,2	2,0	-0,7	-0,4	-0,2	1,1	1,2	2,0	1,7	-0,2	-0,4	-0,5	
Zinsrisiko	(g)	%-Punkte			Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis												
					20,5	19,2	24,0	24,1	21,5	21,2	20,5	19,2	17,0	15,3	14,3	14,2	
					Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten												
Beiträge der Teilindikatoren					6,0	5,3	7,6	7,6	6,8	6,3	6,0	5,3	4,8	4,9	4,4	4,1	
Reale Immobilienpreise	(g)	%-Punkte			-0,8	-0,7	-0,5	-0,5	-0,9	-1,1	-0,8	-0,7	-0,8	-0,7	-0,6	-0,3	
Leistbarkeit	(g)	%-Punkte			7,0	6,5	7,9	7,9	7,5	7,2	7,0	6,5	5,9	6,1	6,9	7,3	
Immobilienpreise zu Mieten	(g)	%-Punkte			6,1	5,2	8,4	8,2	7,2	6,7	6,1	5,2	4,6	5,1	4,3	4,1	
Immobilienpreise zu Baukosten	(g)	%-Punkte			0,1	0,2	0,2	0,1	0,0	-0,1	0,1	0,2	0,2	-0,2	-0,2	-0,3	
Kredittragfähigkeit	(g)	%-Punkte			1,1	0,9	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	0,9	0,6	0,3	0,0	-0,2	
Wohnbauinvestitionen zum BIP	(g)	%-Punkte			1,2	2,0	-0,7	-0,4	-0,2	1,1	1,2	2,0	1,7	-0,2	-0,4	-0,5	
Zinsrisiko	(g)	%-Punkte			Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis												
					20,5	19,2	24,0	24,1	21,5	21,2	20,5	19,2	17,0	15,3	14,3	14,2	
					Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten												
Beiträge der Teilindikatoren					6,0	5,3	7,6	7,6	6,8	6,3	6,0	5,3	4,8	4,9	4,4	4,1	
Reale Immobilienpreise	(g)	%-Punkte			-0,8	-0,7	-0,5	-0,5	-0,9	-1,1	-0,8	-0,7	-0,8	-0,7	-0,6	-0,3	
Leistbarkeit	(g)	%-Punkte			7,0	6,5	7,9	7,9	7,5	7,2	7,0	6,5	5,9	6,1	6,9	7,3	
Immobilienpreise zu Mieten	(g)	%-Punkte			6,1	5,2	8,4	8,2	7,2	6,7	6,1	5,2	4,6	5,1	4,3	4,1	
Immobilienpreise zu Baukosten	(g)	%-Punkte			0,1	0,2	0,2	0,1	0,0	-0,1	0,1	0,2	0,2	-0,2	-0,2	-0,3	
Kredittragfähigkeit	(g)	%-Punkte			1,1	0,9	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	0,9	0,6	0,3	0,0	-0,2	
Wohnbauinvestitionen zum BIP	(g)	%-Punkte			1,2	2,0	-0,7	-0,4	-0,2	1,1	1,2	2,0	1,7	-0,2	-0,4	-0,5	
Zinsrisiko	(g)	%-Punkte			Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis												
					20,5	19,2	24,0	24,1	21,5	21,2	20,5	19,2	17,0	15,3	14,3	14,2	
					Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten												
Beiträge der Teilindikatoren					6,0	5,3	7,6	7,6	6,8	6,3	6,0	5,3	4,8	4,9	4,4	4,1	
Reale Immobilienpreise	(g)	%-Punkte			-0,8	-0,7	-0,5	-0,5	-0,9	-1,1	-0,8	-0,7	-0,8	-0,7	-0,6	-0,3	
Leistbarkeit	(g)	%-Punkte			7,0	6,5	7,9	7,9	7,5	7,2	7,0	6,5	5,9	6,1	6,9	7,3	
Immobilienpreise zu Mieten	(g)	%-Punkte			6,1	5,2	8,4	8,2	7,2	6,7	6,1	5,2	4,6	5,1	4,3	4,1	
Immobilienpreise zu Baukosten	(g)	%-Punkte			0,1	0,2	0,2	0,1	0,0	-0,1	0,1	0,2	0,2	-0,2	-0,2	-0,3	
Kredittragfähigkeit	(g)	%-Punkte			1,1	0,9	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	0,9	0,6	0,3	0,0	-0,2	
Wohnbauinvestitionen zum BIP	(g)	%-Punkte			1,2	2,0	-0,7	-0,4	-0,2	1,1	1,2	2,0	1,7	-0,2	-0,4	-0,5	
Zinsrisiko	(g)	%-Punkte			Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis												
					20,5	19,2	24,0	24,1	21,5	21,2	20,5	19,2	17,0	15,3	14,3	14,2	
					Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten												
Beiträge der Teilindikatoren					6,0	5,3	7,6	7,6	6,8	6,3	6,0	5,3	4,8				

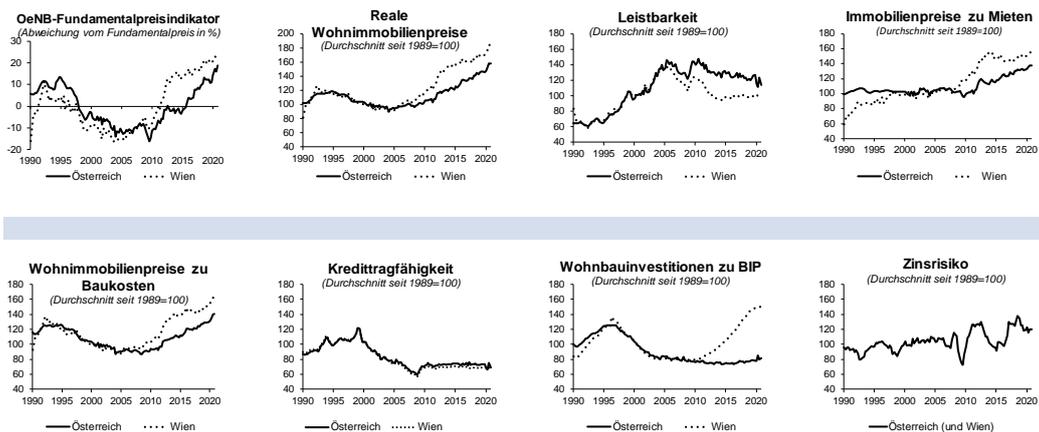
Immobilien­daten Österreich – Februar 2021



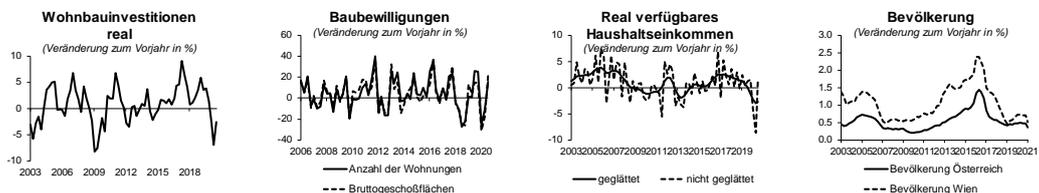
Wohnimmobilienpreise und Mieten



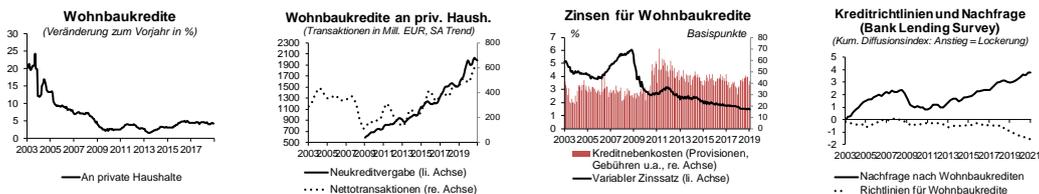
OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien (inkl. Teilindikatoren)



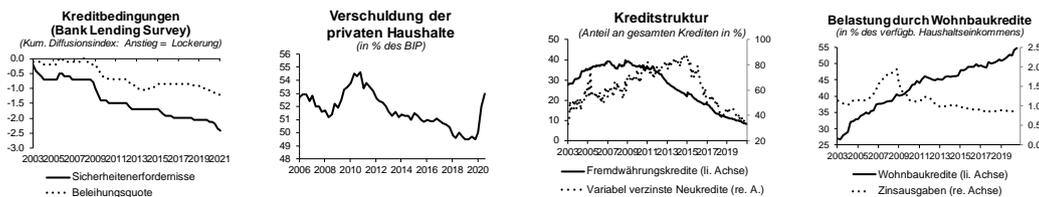
Weitere Fundamentalfaktoren



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

	3Q20	2Q20	2019	2018	2017	2016	2015
EU	4,9	4,7	4,3	4,7	4,7	4,7	2,7
BE	3,1	4,5	4,0	2,9	3,6	2,6	1,7
BG	4,8	2,9	6,0	6,6	8,7	7,0	2,8
CZ	8,4	7,8	9,2	8,6	11,7	7,2	4,0
DK	5,5	1,4	2,3	4,4	4,5	5,2	7,0
DE	7,8	6,3	5,8	6,6	6,1	7,5	4,7
EE	3,9	4,0	7,0	5,9	5,5	4,7	6,9
IE	-0,8	0,3	2,3	10,2	10,9	7,5	11,5
GR	3,2	4,1	7,2	1,8	-1,0	-2,4	-5,0
ES	1,8	2,2	5,2	6,7	6,2	4,6	3,6
FR	5,0	5,4	3,3	3,0	3,1	1,0	-1,5
HR	6,9	8,3	9,0	6,1	3,8	0,9	-2,9
IT	1,0	3,3	-0,1	-0,6	-1,1	0,2	-3,8
CY	-1,4	-2,9	3,7	1,8	2,2	0,3	-1,5
LV	2,1	1,5	9,0	9,6	8,8	8,5	-3,4
LT	6,4	7,0	6,8	7,3	8,9	5,4	3,7
LU	13,6	13,2	10,1	7,1	5,6	6,0	5,4
HU	3,9	0,3	17,0	14,3	12,2	13,4	13,1
MT	2,4	3,9	6,1	5,8	5,3	5,4	5,8
NL	8,3	7,1	7,3	9,5	7,5	5,0	3,6
AT	8,9	6,8	5,8	4,7	5,3	8,5	4,9
PL	10,9	10,9	8,7	6,6	3,9	1,9	1,5
PT	7,1	7,8	9,6	10,3	9,2	7,1	3,1
RO	2,3	6,6	3,4	5,6	6,0	6,0	2,9
SI	3,3	5,2	6,7	8,7	8,3	3,3	0,8
SK	8,5	9,7	9,1	7,4	5,9	6,7	5,4
FI	1,7	0,7	1,0	1,0	1,6	0,8	0,0
SE	3,7	3,3	2,5	-0,9	6,6	8,2	13,1
UK	2,7	1,4	1,0	3,3	4,6	7,0	5,9

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

	3Q20	2Q20	2019	2018	2017	2016	2015
EU	5,2	5,2	4,8	5,0	4,7	4,3	2,2
BE	2,4	4,0	2,7	0,8	1,7	1,1	0,8
BG	2,3	3,3	3,9	4,5	5,3	6,6	1,2
CZ	5,7	4,4	6,2	5,9	9,1	6,8	4,0
DK	5,3	1,4	1,5	3,5	3,5	5,1	6,6
DE	8,2	4,8	4,3	5,1	4,6	6,7	4,1
EE	4,9	5,6	4,4	2,1	1,8	3,7	7,3
IE	-1,2	1,4	0,0	7,9	9,8	7,2	10,8
GR	..	..	7,0	1,8	-1,4	-1,6	-3,8
ES	1,8	2,1	4,1	5,2	4,6	4,5	3,7
FR	4,5	4,4	2,3	1,3	2,3	0,8	-1,7
HR	6,8	8,6	8,1	4,6	2,9	2,0	-2,6
IT	1,3	3,4	-0,6	-1,5	-2,1	0,2	-4,0
CY	0,4	-1,5	2,6	0,1	1,3	2,2	1,0
LV	1,6	1,1	5,8	6,4	5,6	6,3	-2,8
LT	5,6	6,4	4,6	4,5	5,2	4,4	4,7
LU	12,4	12,7	8,0	4,8	3,7	5,7	5,3
HU	0,4	-2,5	12,1	10,7	8,6	12,3	12,5
MT	1,4	2,2	4,0	4,9	4,3	4,4	4,1
NL	7,3	5,3	4,8	7,1	6,1	4,4	3,4
AT	7,8	6,0	3,9	2,6	3,4	7,0	3,4
PL	7,3	7,9	6,3	4,8	1,8	2,3	2,6
PT	5,6	6,3	8,7	8,6	7,6	6,1	2,2
RO	-0,4	3,4	-1,7	1,7	3,3	5,2	1,6
SI	6,1	4,9	5,3	6,6	6,6	3,6	1,4
SK	6,6	7,4	6,2	4,9	4,4	7,0	5,5
FI	1,1	0,6	0,0	0,0	0,5	0,6	-0,5
SE	2,5	2,2	0,5	-3,3	4,8	7,3	12,0
UK	0,0	0,0	-0,3	0,6	3,1	5,5	5,9

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

Wohnbauinvestitionen

Veränderung zum Vorjahr in %, zu konstanten Preisen

	4Q20	3Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU	..	-4,1	..	3,0	3,5	4,7	5,3
BE	..	..	..	4,8	2,6	0,8	2,9
BG	..	-2,8	..	6,6	-2,2	19,2	102,1
CZ	-12,8	-11,8	-6,4	6,9	5,2	10,6	5,3
DK	6,3	9,0	5,4	6,2	2,9	11,1	4,7
DE	4,4	0,0	2,8	4,0	3,0	0,6	5,0
EE	29,7	2,0	14,9	11,5	-1,6	9,4	16,3
IE	12,0	-14,1	-7,6	0,1	19,5	22,5	21,0
GR	..	4,8	..	0,4	22,6	-7,0	-11,7
ES	-23,5	-16,7	-18,6	4,1	12,4	13,4	8,9
FR	-2,4	-10,2	-12,5	1,8	2,3	6,1	2,8
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	1,1	2,5	-8,5	1,7	1,1	1,1	0,1
CY	-4,2	0,1	-7,9	21,8	33,2	16,4	29,7
LV	1,1	3,7	-2,3	-3,2	26,3	-0,2	-17,7
LT	4,9	1,9	3,3	9,3	5,9	-4,6	6,8
LU	11,4	6,8	2,8	-6,7	8,3	-7,4	4,1
HU	29,3	6,6	16,6	7,0	11,3	16,0	9,7
MT	-33,4	-19,2	-15,7	2,1	20,1	36,3	29,5
NL	1,3	-4,7	-2,4	1,6	9,3	12,3	21,7
AT	-3,4	-0,8	-4,0	3,4	1,9	6,1	2,3
PL	-9,2	-6,8	-4,0	8,2	-7,3	-2,6	-2,9
PT	2,0	3,3	1,9	0,3	6,6	8,7	6,3
RO	..	7,9	..	17,0	-24,9	10,0	12,1
SI	5,2	3,7	5,3	9,9	2,4	5,3	-0,8
SK	-3,3	16,5	1,5	0,7	9,5	2,9	24,3
FI	-5,0	-1,4	-2,0	-4,1	4,5	4,1	10,6
SE	3,7	2,1	2,3	-7,9	-6,4	7,1	9,8
UK	..	1,9	..	0,1	5,1	9,2	3,9

Anzahl der Wohnbaubewilligungen

Veränderung zum Vorjahr in %

	4Q20	3Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU	..	-9,3	..	0,5	3,9	10,0	14,9
BE	..	-15,3	..	-10,8	23,7	-1,2	11,4
BG	30,8	-17,8	-10,2	-7,7	42,3	37,5	5,1
CZ	..	-14,8	..	19,8	3,4	18,0	4,2
DK	-18,3	-23,7	-23,7	-18,9	27,6	0,4	29,7
DE	..	-0,8	..	3,5	2,0	-2,1	15,6
EE	-23,4	32,9	10,1	14,8	-11,3	30,8	7,7
IE	..	22,2	..	38,3	40,1	30,2	22,3
GR	..	23,7	..	33,3	42,0	19,8	3,4
ES	..	-41,8	..	12,7	24,3	24,8	23,7
FR	-11,4	-14,7	-16,1	-3,4	-6,6	6,4	14,7
HR	3,3	-5,3	-8,2	30,9	-6,0	34,9	33,1
IT	..	..	..	0,8	5,4	16,3	3,9
CY	..	-1,2	..	55,3	25,6	35,4	14,2
LV	-18,5	47,0	13,7	0,1	17,1	17,3	22,0
LT	25,5	-39,1	-0,7	-6,1	1,6	-2,8	21,8
LU	..	-13,9	..	-1,8	11,1	2,4	20,6
HU	-31,7	-48,8	-38,1	-3,7	-3,2	21,5	157,1
MT	..	-27,6	..	-3,1	31,2	30,8	90,2
NL	..	16,8	..	-19,1	2,7	28,9	-2,3
AT	..	15,5	..	12,5	-16,7	12,4	15,6
PL	25,2	-1,9	3,1	4,6	3,3	19,1	12,3
PT	..	-1,9	..	17,1	42,5	24,0	39,2
RO	3,4	7,4	-2,9	-0,3	2,6	7,7	-1,2
SI	45,3	3,6	8,8	-10,3	16,6	7,0	9,2
SK	-22,8	-7,3	-6,6	-0,9	11,3	-8,7	14,7
FI	..	28,1	..	-10,6	-10,0	19,7	26,3
SE	..	-1,2	..	-11,1	-16,5	8,9	23,4
UK	..	-20,8	..	-4,0	0,4	4,8	4,8

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.

Immobilienmarktdaten international

Bevölkerungswachstum

Veränderung zum Vorjahr in %

	2020	2019	2018	2017	2016
EU	0,1	0,2	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	-1,2	-0,2	-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	..	84,1	83,6	82,9	82,3
CZ	..	78,6	78,7	78,5	78,2
DK	..	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	..	91,7	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	..	55,2	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	..	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

	4Q20	3Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU
BE	..	105,1	..	100,6	100,4	100,2	100,1
BG
CZ	..	126,8	..	114,1	110,4	108,2	103,7
DK	..	109,5	..	104,7	104,6	102,6	100,9
DE	..	122,1	..	114,6	111,4	107,9	104,7
EE	..	94,5	..	93,0	95,4	98,3	102,5
IE	..	122,1	..	111,9	115,7	108,6	103,7
GR	..	108,1	..	98,1	95,3	96,6	99,3
ES	..	115,8	..	113,2	109,4	105,2	102,0
FR	..	106,1	..	101,8	100,8	100,4	99,5
HR
IT	..	91,0	..	92,0	93,2	95,5	98,8
CY
LV	..	120,6	..	110,1	105,0	103,8	101,7
LT	..	96,6	..	96,0	99,2	99,5	96,7
LU	..	135,1	..	116,2	111,1	107,3	106,4
HU	..	131,1	..	125,4	114,9	111,4	107,3
MT
NL	..	124,5	..	118,6	114,0	108,3	102,5
AT	..	123,4	..	113,1	109,8	108,0	105,5
PL	..	93,1	..	96,8	96,6	95,2	96,8
PT	..	126,6	..	122,5	115,9	109,4	103,1
RO
SI	..	110,7	..	106,3	104,6	101,9	98,8
SK
FI	..	96,4	..	95,4	97,0	98,9	99,4
SE	121,8	116,4	115,9	105,8	108,0	111,2	105,2
UK

Verhältnis von Immobilienpreisen zu Mieten

Index

	4Q20	3Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU
BE	..	110,6	..	109,2	106,1	104,3	101,7
BG
CZ	..	136,1	..	128,5	122,1	115,8	105,9
DK	..	117,0	..	111,8	109,9	106,2	103,3
DE	..	130,0	..	121,9	116,9	111,3	106,3
EE	..	109,1	..	95,8	96,0	96,7	98,3
IE	..	114,2	..	115,5	118,1	111,8	104,7
GR	..	120,1	..	114,5	106,7	101,4	100,2
ES	..	122,2	..	120,9	116,7	110,7	104,7
FR	..	115,5	..	110,0	106,9	103,4	100,6
HR
IT	..	98,4	..	97,4	97,8	98,7	99,9
CY
LV	..	142,3	..	131,5	126,3	120,1	110,0
LT	..	108,3	..	104,0	104,8	103,3	95,2
LU	..	143,9	..	126,0	116,0	109,7	105,1
HU	..	138,6	..	136,6	127,7	117,4	107,8
MT
NL	..	128,9	..	122,2	116,7	108,7	102,9
AT	..	115,6	..	110,4	107,5	106,5	105,3
PL	..	114,0	..	107,8	104,0	101,4	100,5
PT	..	138,3	..	131,0	123,3	113,9	105,3
RO
SI	..	118,7	..	109,5	107,0	104,5	101,6
SK
FI	..	96,6	..	96,3	97,3	98,1	98,5
SE	126,3	121,2	121,3	115,4	114,7	115,5	107,5
UK

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.

Immobilienmarktdaten international

Wohnbaukredite^{1,2}

Veränderung zum Vorjahr in %

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

Wohnbaukredite^{1,3}

Anteil am BIP, in %

	3Q20	2Q20	2019	2018	2017	2016	2015
EU	--	--	--	--	--	--	--
BE	41,1	39,5	36,2	34,8	33,0	32,3	30,5
BG	9,8	9,5	9,0	8,6	8,2	8,1	8,4
CZ	23,9	23,6	23,4	23,0	23,2	22,1	21,3
DK	99,6	98,1	96,4	97,7	99,0	101,9	104,1
DE	40,5	39,4	37,6	36,5	35,9	35,8	35,7
EE	30,76	30,1	28,8	29,2	29,7	30,3	30,4
IE	20,3	20,3	21,5	23,3	24,9	27,1	29,3
GR	29,0	28,5	28,5	31,4	33,0	35,0	38,2
ES	44,0	43,1	41,0	43,1	44,9	48,1	51,2
FR	50,3	48,7	45,4	43,9	42,5	41,4	40,2
HR	16,0	15,1	14,2	14,0	14,4	14,9	17,3
IT	23,2	22,8	21,4	21,4	21,6	21,8	21,9
CY	40,1	39,5	38,6	40,5	55,3	60,8	65,2
LV	14,1	14,2	13,7	14,1	16,2	17,4	18,3
LT	18,3	17,9	17,2	17,1	17,0	16,9	16,5
LU	55,7	54,2	52,0	50,7	49,5	47,3	46,5
HU	7,8	7,6	7,5	7,7	7,7	8,2	8,4
MT	44,8	42,7	40,6	39,6	39,0	39,8	39,1
NL	61,7	61,6	60,4	61,8	65,2	65,7	59,9
AT	31,4	30,5	29,5	28,6	28,4	27,6	27,5
PL	19,9	20,0	19,8	19,7	20,2	20,9	20,5
PT	46,2	45,4	43,5	45,3	47,6	50,7	54,4
RO	8,2	7,9	7,6	7,7	7,6	7,6	7,2
SI	14,4	14,2	13,6	13,6	13,9	14,1	14,2
SK	36,1	35,4	33,0	31,6	30,0	27,8	24,7
FI	43,0	42,4	41,7	41,8	42,5	43,2	43,5
SE	72,3	72,1	69,5	67,9	65,7	65,1	64,3
UK	59,5	58,3	60,1	57,6	57,6	55,5	57,3

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)

Veränderung zum Vorjahr in %

	4Q20	3Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU	--	--	--	--	--	--	--
BE	-15,0	-11,2	-15,6	18,9	3,7	-12,6	6,1
BG	--	--	--	--	--	--	--
CZ	37,6	34,8	31,7	-18,3	7,0	5,1	11,4
DK	--	--	--	--	--	--	--
DE	5,1	-3,2	3,6	13,1	7,5	0,0	-3,2
EE	12,8	-6,8	-6,2	7,7	3,3	17,4	10,0
IE	2,8	-28,9	-15,3	10,1	19,9	31,5	13,1
GR	--	--	--	--	7,0	--	--
ES	13,0	17,4	-2,1	2,3	13,2	17,4	17,4
FR	7,7	-1,9	0,7	14,1	3,6	15,9	38,2
HR	-12,3	-0,9	0,6	27,6	-28,5	-13,7	270,0
IT	8,1	12,3	5,2	-3,8	0,3	-2,9	23,6
CY	28,5	-0,5	-9,7	0,6	19,9	33,1	102,6
LV	23,3	11,7	-3,2	-5,5	7,4	8,4	36,6
LT	20,1	2,9	4,4	2,5	9,7	12,1	51,4
LU	19,0	37,1	16,9	5,6	7,9	17,9	9,7
HU	1,8	12,0	1,4	5,2	33,9	35,6	29,8
MT	--	--	--	--	--	--	--
NL	28,2	10,4	18,2	4,2	-0,7	16,3	19,8
AT	6,9	32,6	20,5	13,6	6,0	18,6	-0,8
PL	26,7	-4,8	7,6	7,0	10,5	11,1	-0,6
PT	10,0	4,4	8,1	10,3	19,6	41,4	39,2
RO	7,1	4,5	9,0	4,5	-12,0	34,8	-1,0
SI	41,1	18,4	33,4	4,8	-4,2	5,7	19,6
SK	-2,9	-4,7	4,8	0,6	9,6	-6,2	34,4
FI	20,0	7,5	5,2	0,7	3,4	1,6	7,8
SE	--	--	--	--	--	--	--
UK	--	--	--	--	--	--	--

Anteil der variabel verzinsten

Wohnbaukredite¹ im Neugeschäft³

in %

	4Q20	3Q20	2020	2019	2018	2017	2016
EU	--	--	--	--	--	--	--
BE	4,4	4,8	5,0	5,8	11,2	6,4	3,8
BG	97,7	98,1	97,9	99,1	98,7	98,9	97,7
CZ	3,2	3,3	2,7	3,4	4,0	3,7	5,1
DK	20,6	21,8	23,5	19,4	33,2	35,4	33,9
DE	10,1	10,3	10,5	11,0	11,8	11,4	12,0
EE	91,2	91,5	86,8	90,1	88,7	89,2	89,1
IE	20,3	21,4	22,8	26,9	39,0	49,5	65,4
GR	56,0	--	66,4	81,8	95,3	92,1	--
ES	31,2	35,4	34,0	35,5	36,3	42,4	46,3
FR	2,5	2,4	2,3	2,4	2,5	1,5	2,0
HR	8,5	13,7	13,0	5,6	8,4	23,6	33,0
IT	16,2	17,4	18,1	27,7	33,2	33,0	37,4
CY	96,2	92,1	92,5	93,2	95,8	98,1	96,3
LV	95,8	93,5	94,1	95,9	95,6	93,8	90,6
LT	98,1	97,2	97,3	98,4	97,4	91,1	85,8
LU	33,5	35,2	33,9	38,6	46,9	42,3	45,0
HU	1,0	1,1	1,2	3,0	15,4	39,7	42,7
MT	133,3	64,0	85,7	40,5	63,0	69,1	71,3
NL	15,3	14,3	14,8	18,5	16,2	13,5	13,5
AT	37,8	35,2	37,6	43,4	43,5	51,9	63,5
PL	93,4	94,0	92,5	100,0	100,0	100,0	99,9
PT	70,0	70,7	67,8	70,7	65,1	60,2	65,7
RO	70,2	67,9	70,7	77,4	74,1	79,9	91,8
SI	43,4	45,0	51,7	52,9	47,9	45,3	59,0
SK	3,6	2,8	2,3	1,7	1,7	2,0	4,0
FI	98,0	98,1	97,9	98,0	98,0	97,4	97,0
SE	55,2	58,5	60,7	66,7	77,0	72,5	--
UK	7,9	9,1	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 %

	2019	2018	2017	2016	2015
EU	..	..	..	..	..
BE	67,0	64,9	61,5	60,4	56,8
BG	..	..	14,2	14,0	14,3
CZ	46,2	45,4	46,2	44,3	42,7
DK	212,5	213,9	217,8	222,7	229,9
DE	65,8	64,1	63,4	62,8	62,7
EE	54,6	56,3	57,6	59,4	57,7
IE	69,0	73,7	75,8	79,8	87,7
GR	46,0	51,7	54,5	58,1	62,3
ES	69,9	72,7	75,4	79,8	84,4
FR	76,8	74,5	72,1	70,1	68,2
HR	24,1	23,8	24,6	25,3	29,1
IT	34,8	34,9	35,2	35,3	35,1
CY	62,8	65,8	89,8	98,7	106,2
LV	24,7	25,0	28,6	30,5	32,9
LT	28,6	29,1	28,7	27,5	27,7
LU	..	143,7	139,8	138,1	131,6
HU	14,4	14,3	14,4	15,2	16,0
MT	..	..	..	..	..
NL	133,3	135,3	142,3	141,0	129,1
AT	52,7	51,2	50,5	49,1	49,0
PL	34,3	34,2	34,6	35,4	35,2
PT	69,5	72,3	75,3	78,4	83,9
RO	12,8	12,9	12,6	12,8	12,4
SI	24,6	24,7	25,1	25,2	25,5
SK	56,7	54,0	52,9	49,4	44,9
FI	79,3	79,3	80,5	80,5	80,1
SE	142,4	140,6	136,2	133,6	133,2
UK	95,5	91,0	92,0	87,2	88,2

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.

Anmerkung: „..“ in Tabellen A1 bis A5 bedeutet fehlende Werte.