

# IMMOBILIEN AKTUELL – INTERNATIONAL

Die Immobilienmarktanalyse der OeNB



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

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

**Schriftleitung** Doris Ritzberger-Grünwald

**Inhaltliche Gestaltung** Marc Bittner, Antje Hildebrandt, Martin Schneider, Karin Wagner, Walter Waschiczek

**Koordination** Antje Hildebrandt, Karin Wagner

**Redaktion** Rita Glaser-Schwarz

© Oesterreichische Nationalbank, 2019.

Alle Rechte vorbehalten.

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

## Überblick

Während im zweiten Quartal 2019<sup>1</sup> mit rund 10 % ein markanter Preisanstieg bei Wohnimmobilien in Wien verzeichnet wurde, stiegen die Preise in den Bundesländern ohne Wien mit 3,8 % im Jahresabstand moderat.

In Zentral-, Ost- und Südosteuropa (CESEE) sind weiter dynamisch steigende Wohnimmobilienpreise zu beobachten. Mit Preisanstiegen von durchschnittlich über 7 % im Jahresabstand (BIP-gewichtet) liegen diese Werte im vierten Quartal 2018 sowie im ersten Quartal 2019 weit über dem EU-Durchschnitt (4,5 % bzw. 4,0 %). In der Tschechischen Republik, Ungarn, Polen, Slowenien sowie in der Slowakei entwickelten sich die Preise besonders dynamisch. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist weiterhin hoch. Gleichzeitig passt sich in den meisten CESEE-Ländern das Angebot an Wohnraum nur langsam an die Nachfrage an, was – neben anderen Faktoren – wesentlich mit dem Mangel an Arbeitskräften im Bausektor zusammenhängt.

Im vierten Quartal 2018 und im ersten Quartal 2019 kam es im Euroraum (ohne Österreich und CESEE-Euroraum-Länder) zu einem vergleichweisen moderaten Anstieg der Preise für Wohnimmobilien gegenüber dem Vorjahresquartal (BIP-gewichtet), wobei sich dieser zuletzt etwas abschwächte (von 4,5 % auf 3,9 %). Die höchsten Zuwachsraten wiesen dabei im ersten Quartal 2019 Portugal, die Niederlande, Spanien, Luxemburg, Malta und Deutschland auf. Lediglich in Italien kam es erneut zu einem Preisrückgang bei Wohnimmobilien von –0,8 %.

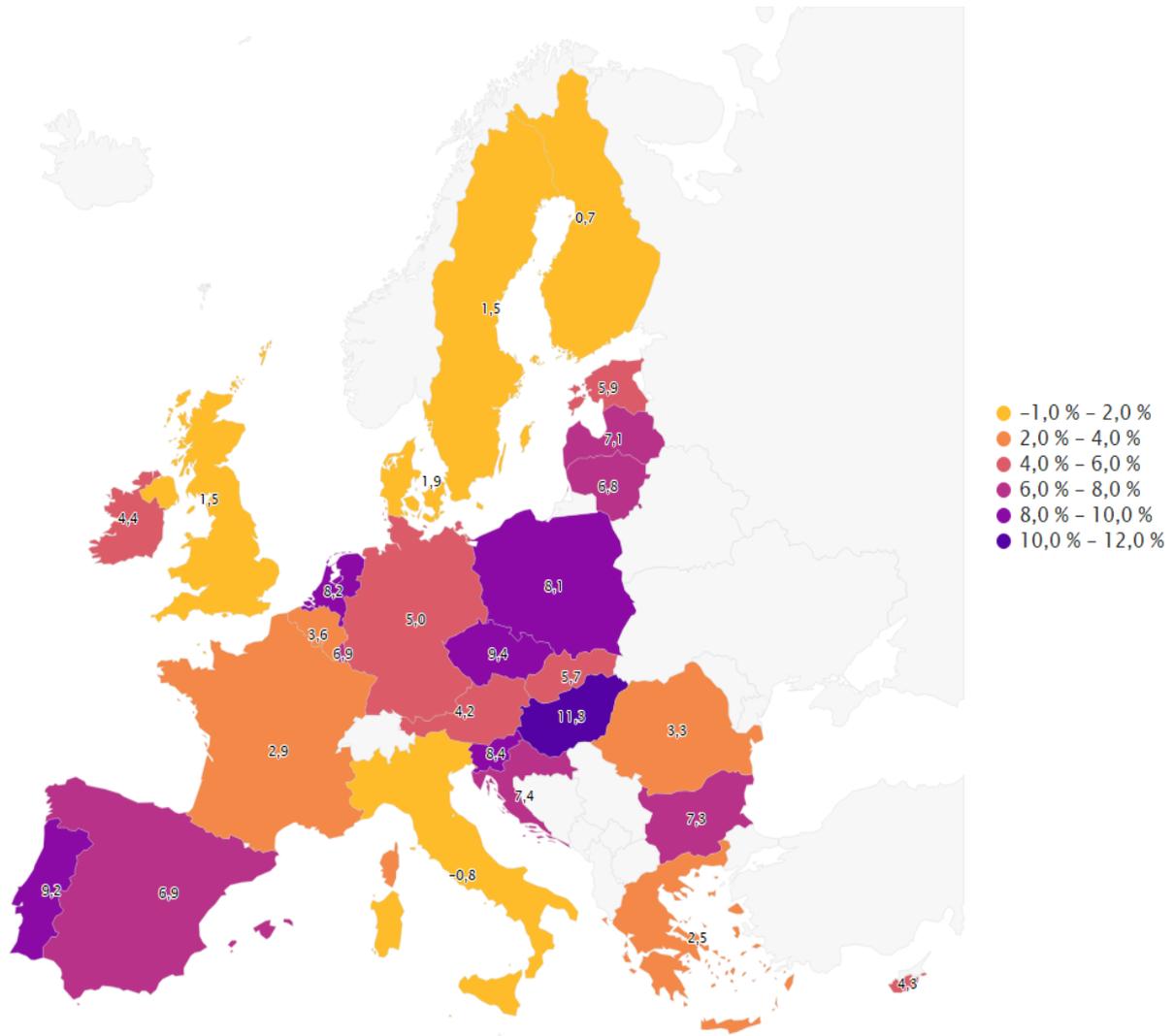
Im ersten Quartal 2019 zeigte sich in den nordeuropäischen EU-Mitgliedstaaten außerhalb des Euroraums (UK, Schweden und Dänemark) mit Zuwachsraten von 1,5 bis 1,9 % bei Immobilienpreisen eine recht einheitliche Entwicklung. In den Quartalen davor gab es große Unterschiede, wobei es in Schweden sogar zu einem Preisrückgang gekommen war.

---

<sup>1</sup> Während für die meisten Länder der EU Daten erst für das erste Quartal 2019 vorliegen, gibt es für Österreich bereits Werte für das zweite Quartal 2019.

## Wohnimmobilienpreise im ersten Quartal 2019

Veränderung zum Vorjahr in %, zu laufenden Preisen



Quelle: Eurostat, EZB.

Anmerkung: Griechenland Datenstand Q4 18.

# Inhalt

Überblick	2
1 Immobilienmarktentwicklung in Österreich	5
Kasten 1: Europäische Finanzaufsichtsbehörde warnt vor Immobilienrisiken für die Finanzmarktstabilität	7
2 Immobilienmarktentwicklung in CESEE	8
3 Immobilienmarktentwicklung im Euroraum, Vereinigten Königreich und in den nordischen Ländern	13
4 Literaturverzeichnis	18
5 Anhang	20

Redaktionsschluss: 5. September 2019

*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 Preisauftrieb in Wien beschleunigt sich, kaum Preissteigerungen in den Bundesländern

Im zweiten Quartal 2019 kam es bei den Wohnimmobilienpreisen mit +9,8 % im Jahresabstand zu einem deutlichen Zuwachs in *Wien* (nach +5,5 % zu Jahresbeginn). Diese deutlichen Preissteigerungen von rund 10 % waren zuletzt im Jahr 2013 verzeichnet worden. Im *restlichen Bundesgebiet* hingegen setzte sich mit +3,8 % (nach +4,1 %) der Trend sinkender Zuwachsraten nun zum vierten Mal in Folge fort. Damit ergibt sich für *Gesamtösterreich* ein Zuwachs um +7,3 % (nach +5,0 % im ersten Quartal, jeweils im Vorjahresvergleich).

Tabelle 1

#### Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Österreich

	Q2 19	Q1 19	Q4 18	Q3 18	Q2 18	Q1 18	Q4 17	2018	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Veränderung zum Vorjahr in %</b>													
Österreich	+7,3	+5,0	+7,4	+8,0	+5,0	+7,3	+4,7	+6,9	+3,8	+7,3	+4,1	+3,5	+4,7
Österreich ohne Wien	+3,8	+4,1	+8,5	+9,7	+6,0	+10,0	+7,3	+8,5	+4,9	+9,1	+5,1	+3,1	+2,7
Wien	+9,8	+5,5	+6,7	+6,5	+4,2	+3,5	+0,3	+5,2	+1,5	+3,8	+2,2	+4,2	+8,7
<b>Veränderung zum Vorquartal in %</b>													
Österreich	+2,9	+1,4	+0,1	+2,8	+0,6	+3,8	+0,6	x	x	x	x	x	x
Österreich ohne Wien	+0,2	+0,0	+1,0	+2,6	+0,5	+4,1	+2,1	x	x	x	x	x	x
Wien	+4,8	+2,3	-0,6	+2,9	+0,7	+3,5	-0,7	x	x	x	x	x	x
<b>Index (2000=100)</b>													
Österreich	212,1	206,1	203,3	203,2	197,6	196,4	189,3	200,1	187,2	180,4	168,1	161,4	156,0
Österreich ohne Wien	194,2	193,8	193,9	192,0	187,1	186,2	178,8	189,8	174,9	166,7	152,9	145,4	141,1
Wien	251,9	240,3	234,8	236,1	229,4	227,7	220,1	232,0	220,4	217,2	209,2	204,6	196,3

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

### I.2 Stärkster Preisauftrieb bei gebrauchten Eigentumswohnungen

In Wien stiegen wie bereits zu Jahresbeginn vor allem die Preise bei gebrauchten Eigentumswohnungen (10,4 % im zweiten Quartal). Wie im Vorquartal waren die Preissteigerungen auch im zweiten Quartal 2019 bei Wiener Einfamilienhäusern vergleichsweise niedrig (+4,5 %, nach +2,3 % im ersten Quartal), wobei Einfamilienhäuser ein relativ kleines Marktsegment in Wien bilden.

Im Vergleich zum Vorquartal bedeutet das für das zweite Quartal 2019 für Wien ein Plus von 4,8 %, mit 7,2 % bei den gebrauchten Eigentumswohnungen als deutlichstem Zuwachs unter den Teilaggregaten. Die Preise für Wiener Einfamilienhäuser stiegen im Vorquartalsvergleich um 3,6 %.

Auch in den Bundesländern ohne Wien kam der Preisdruck im zweiten Quartal wie bereits im Vorquartal von den gebrauchten Eigentumswohnungen (7,3 % nach 4,6 % im ersten Quartal, jeweils im Vergleich zum Vorjahr). Im Vorquartalsvergleich sind sie unter den Teilaggregaten im zweiten Quartal 2019 mit 2,3 % am deutlichsten gestiegen.

### I.3 Starke Immobilienpreisdynamik spiegelt sich im Anstieg des OeNB-Fundamentalpreisindikators<sup>2</sup> für Wohnimmobilien wider

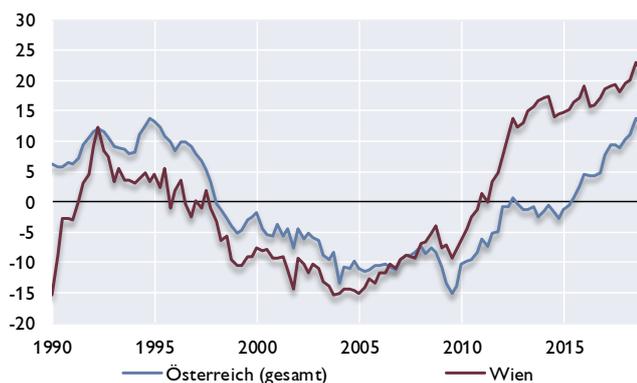
Grafik 1

Der OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien signalisiert für Wien eine weitere Zunahme der Überbewertung im zweiten Quartal 2019; gegenüber dem Vorquartal stieg er um 3,2 Prozentpunkte auf 25,9 % an.

Auch für Österreich insgesamt zeigt der Fundamentalpreisindikator mit 14,1 % eine zunehmende Überbewertung; gegenüber dem ersten Quartal 2019 betrug der Anstieg 1,2 Prozentpunkte.

#### OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien

Abweichung der Preise vom Fundamentalpreis in %



Quelle: OeNB.

### I.4 Wohnbaukredite: stetiges Wachstum im ersten Halbjahr 2019

Grafik 2

Die nominelle Jahreswachstumsrate der von den österreichischen Monetären Finanzinstituten (MFIs) an private Haushalte vergebenen Ausleihungen für Schaffung und Erhaltung von Wohnraum (bereinigt um Reklassifikationen, Bewertungsänderungen und Wechselkurseffekte) belief sich im Juni 2019 auf 5,0 %.

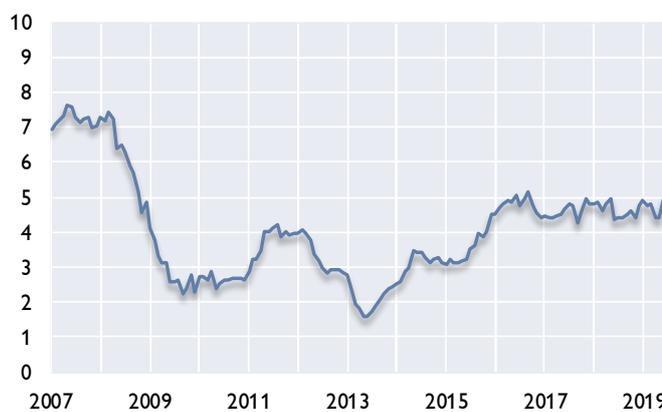
Die Konditionen für die Aufnahme von Wohnbaukrediten gestalteten sich weiterhin günstig. Die durchschnittlichen Zinsen für Wohnbaukredite an private Haushalte in Euro waren im Juni 2019 mit 1,67 % um 19 Basispunkte niedriger als vor einem Jahr.

Der effektive Jahreszinssatz für Wohnbaukredite, der die Gesamtkosten eines Kredits – bestehend aus der Zinskomponente und der Komponente für sonstige (mit dem Kredit verbundene) Kosten – abdeckt, lag im Juni 2019 mit 2,10 % um 17 Basispunkte unter dem Vergleichsmonat des Vorjahres.

Der Fremdwährungsanteil am aushaftenden Bestand der Wohnbaufinanzierungen der privaten Haushalte verringerte sich im Verlauf des ersten Halbjahres 2019 weiter und betrug im Juni

#### Wohnbaukredite an private Haushalte

Veränderung zum Vorjahr in %



Quelle: OeNB.

<sup>2</sup> Siehe Schneider (2013).

11,0 %, das waren um 1,5 Prozentpunkte weniger als vor einem Jahr. Der Anteil variabel verzinsten Kredite (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) an den (neu aufgenommenen) Wohnbaukrediten lag im Juni 2019 bei 44,8 %, gegenüber 38,4 % im Vorjahr.

Kasten 1

#### Europäische Finanzaufsichtsbehörde warnt vor Immobilienmarktrisiken für die Finanzmarktstabilität

*Im jüngsten Jahresbericht (veröffentlicht im Juli 2019) des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken (European Systemic Risk Board, ESRB) wird festgehalten, dass niedrige Kreditzinsen und die in einigen EU-Mitgliedstaaten in den letzten Jahren relativ günstigen Wirtschaftsbedingungen zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnimmobilien sowie zu einer sehr dynamischen Entwicklung der Wohnbaukredite und einem signifikanten Anstieg der Wohnimmobilienpreise in zahlreichen EU-Mitgliedstaaten geführt haben. Zum Teil hat diese Entwicklung auch zu einer zunehmenden Verschuldung der privaten Haushalte zur Finanzierung ihres Wohnimmobilienkaufs beigetragen. Dies macht den Wohnungsmarkt für Veränderungen im ökonomischen Umfeld anfällig. Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise gehe in vielen EU-Mitgliedstaaten mit Anzeichen einer Überbewertung einher, die den finanzierenden Banken und anderen Finanzintermediären Verluste bescheren könnte, sollte sich ein Abschwung am Immobilienmarkt einstellen.*

*Angesichts der Entwicklung des Immobiliensektors und der Tatsache, dass die Immobilienkreditvergabe in vielen Ländern einen bedeutenden Anteil des Kreditgeschäfts ausmacht, wurden laut ESRB verschiedene makroprudenzielle Maßnahmen ergriffen, mit dem Ziel, die Widerstandskraft der Kreditnehmer sowie der Banken zu erhöhen. Denn die aktuelle Wachstumsverlangsamung könnte es den privaten Haushalten erschweren, ihren Schuldendienst zu leisten sowie die Nachfrage nach und die Preise für Wohnimmobilien beeinträchtigen.*

*Im Jahr 2018 wurden überwiegend kreditnehmerbezogene Maßnahmen mit Fokus auf den Wohnimmobiliensektor gesetzt, wobei Obergrenzen für die Beleihungsquote (Verhältnis des Darlehensvolumens zum Immobilienwert, Loan-to-Value Ratio, LTV) oder für das Verhältnis des Schuldendienstes zum Einkommen (Debt-Service-to-Income Ratio, DSTI) am häufigsten angewandt wurden. Darüber hinaus wurden Maßnahmen in Bezug auf Laufzeiten oder Tilgungsanforderungen umgesetzt oder geändert. In Belgien, Finnland und Schweden kam es zur Aktivierung oder Neukalibrierung von Risikogewichten für Wohnbaukredite, so der ESRB (ESRB, 2019b).*

*Die zurzeit in Europa gesetzten makroprudenziellen Maßnahmen, die den Wohnimmobilienmarkt betreffen, sind im Annex 2 der ESRB-Publikation „A Review of Macroprudential Policy in the EU in 2018“ (ESRB, 2019a, 96f.) zu finden. Die jüngst in Kraft getretenen Maßnahmen werden im vorliegenden Bericht im Rahmen der Länderbeschreibungen dokumentiert.*

## 2 Immobilienmarktentwicklung in CESEE

Grafik 3

In Zentral-, Ost- und Südosteuropa (CESEE) stiegen die Wohnimmobilienpreise im vierten Quartal 2018 wie auch im ersten Quartal 2019 stärker an als im Gesamtjahr 2018. Mit einem Wachstum von je 7,5 % im Jahresabstand übertraf der jährliche Preisanstieg wie bereits in den vorhergegangenen Berichtsperioden deutlich den EU-Durchschnitt von 4,5 % bzw. 4 %. In der Tschechischen Republik, Ungarn, Polen, Slowenien sowie der Slowakei

### Wohnimmobilienpreise

Veränderung in %, nominell, BIP-gewichtete Aggregate



Quelle: Eurostat, IMF.

entwickelten sich die Preise besonders dynamisch, die anderen Länder verzeichneten ebenfalls eine hohe Preisdynamik. Eine Ausnahme bildete Rumänien, wo der Preisanstieg im ersten Quartal 2019 unter dem EU-Durchschnitt blieb.

Die Immobilienmärkte in den CESEE-Ländern weisen einige Gemeinsamkeiten auf: Die Nachfrage nach Wohnimmobilien wird stark von der grundsätzlich guten Wirtschaftslage und den günstigen Finanzierungsbedingungen für Wohnraum beeinflusst. Gleichzeitig passt sich in den meisten CESEE-Ländern das Angebot an Wohnraum nur langsam an die Nachfrage an, was wesentlich – neben anderen Faktoren – mit dem Mangel an Arbeitskräften im Bausektor zusammenhängt.

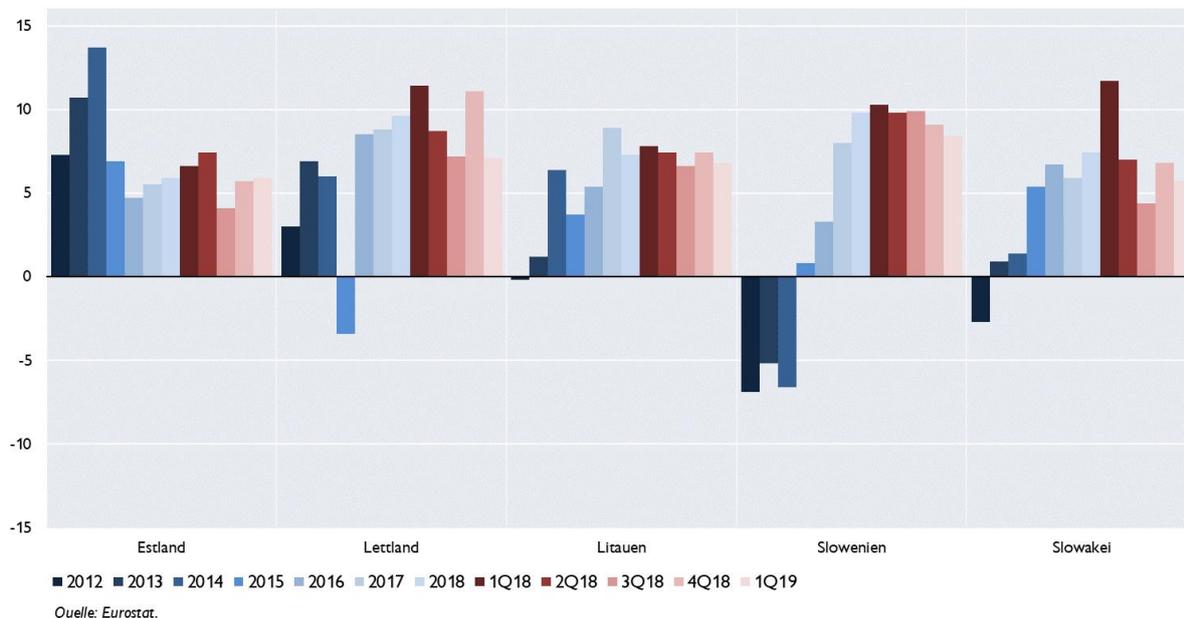
In den CESEE-Ländern des Euroraums (Grafik 4) wies *Slowenien* im ersten Quartal 2019 die stärkste Preisdynamik auf, wobei ein leichter Rückgang des jährlichen Immobilienpreiswachstums gegenüber den Vorquartalen zu beobachten war.<sup>3</sup> Die slowenische Notenbank schätzt seit dem dritten Quartal 2018 das vom Immobilienmarkt ausgehende Risiko für die Finanzmarktstabilität als erhöht ein (Banka Slovenije, 2019). Demnach könnte die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, die auf ein zu geringes Angebot trifft, sowie die zu beobachtende Verschlechterung der Leistbarkeit<sup>4</sup>, die Ungleichgewichte auf dem Immobilienmarkt verstärken. Allerdings lagen die nominellen sowie die realen Wohnimmobilienpreise im ersten Quartal 2019 weiterhin unter dem Vorkrisenniveau.

<sup>3</sup> Allerdings waren auch die Preisanstiege 2018 weitaus geringer als in *Immobilien aktuell – International Q1/19* berichtet, da die ausgewiesenen Wachstumsraten aufgrund von Berichtigungen bei der Hauspreisberechnung deutlich nach unten revidiert wurden (Veröffentlichung durch Eurostat im Juli 2019). Im dritten Quartal 2018 stiegen die Wohnimmobilienpreise beispielsweise um knapp 10 % im Jahresabstand statt wie noch Anfang 2019 berichtet um über 15 %.

<sup>4</sup> Siehe Tabelle A2 im Anhang. Demnach hat sich das Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen in Slowenien seit 2015 deutlich verschlechtert.

**Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in CESEE: Euroraum-Länder**

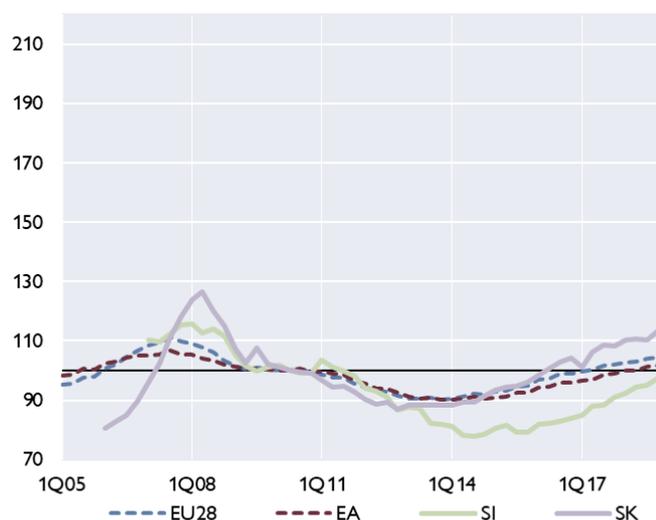
Veränderung zum Vorjahr in % , nominell



In der *Slowakei* stiegen die Preise für Wohnimmobilien im Berichtszeitraum (viertes Quartal 2018 und erstes Quartal 2019) weiterhin deutlich. In Kombination mit dem sehr dynamischen Wachstum der Wohnimmobilienkredite – und der damit einhergehenden steigenden Haushaltsverschuldung – gehen vom Immobiliensektor verstärkt Risiken für die Finanzmarktstabilität aus. Im EU-Vergleich ist auch auffällig, dass Hypothekarkreditnehmer vor allem im Niedriglohnssektor angesiedelt sind und ein dementsprechendes schlechteres Risikoprofil aufweisen. Laut der slowakischen Notenbank ist der

**Immobilienpreisindex: Slowakei, Slowenien**

real, 1Q2010=100

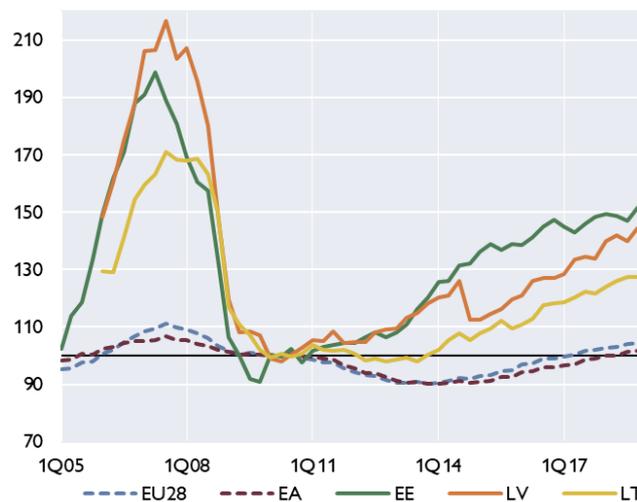


Wettbewerb der Banken zudem bei der Vergabe von Wohnbaukrediten bereits sehr hoch und impliziert Risiken für die Finanzmarktstabilität. Der Wettbewerb wird zudem von der steigenden Bedeutung von Finanzmaklern bei der Vergabe von Wohnbaukrediten in der Slowakei verstärkt. Die slowakische Nationalbank reagierte auf diese Entwicklungen mit einer Reihe von makroprudenziellen Maßnahmen – unter anderem mit der Einführung einer maximalen

Beleihungsquote (LTV) von 90 % bei neu vergebenen Krediten und einer Begrenzung des Anteils von neu vergebenen Krediten mit einem LTV von über 80 % auf 20%. Beide Maßnahmen sind seit dem 1. Juli 2018 in Kraft, wobei zweitens schrittweise von dem zuvor geltenden 40 %-Anteil angepasst wurde und die Maximalgrenze von 20% seit Juli 2019 geltend wurde (IMF, 2019; Národná Banka Slovenska, 2019).

Die drei baltischen Länder (*Estland, Lettland, Litauen*) durchliefen einen sehr ausgeprägten Boom-Bust-Zyklus im Zuge der Finanzkrise und die Immobilienmarktpreise haben sich seit

**Immobilienpreisindex: Estland, Lettland, Litauen**  
real, 1Q2010=100



Quelle: Eurostat.

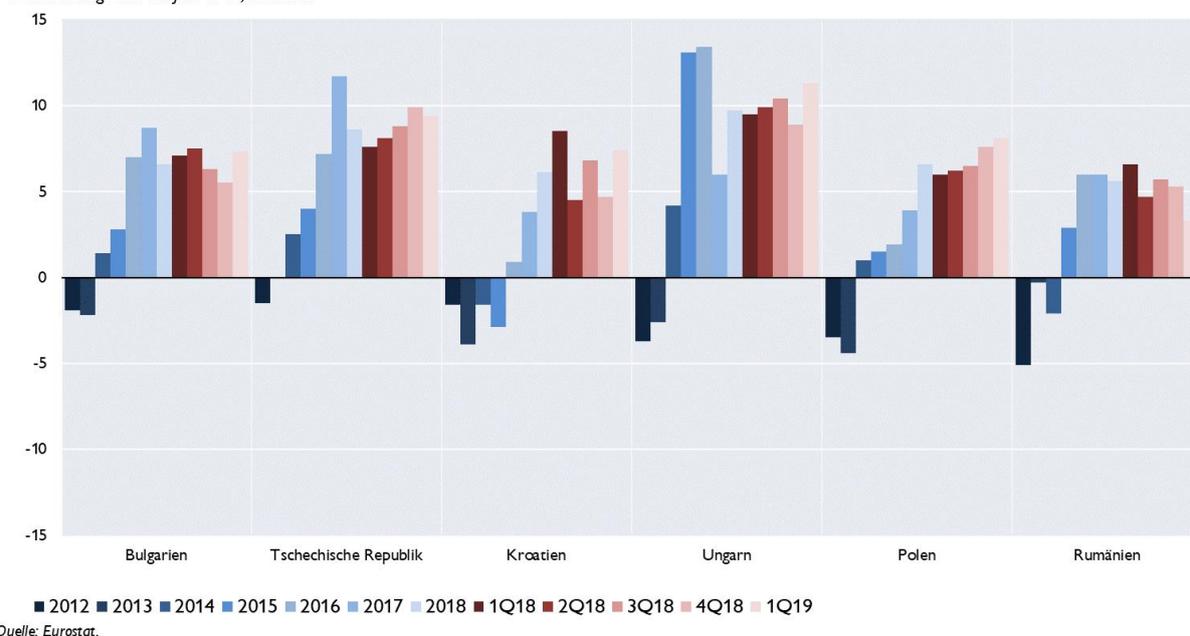
2011 weiter erhöht. Der reale Immobilienpreisindex liegt jedoch in allen drei Ländern deutlich unter dem Vorkrisenniveau (Grafik 6). In der aktuellen Berichtsperiode weist diese Ländergruppe weiterhin relativ hohe Zuwächse bei den Preisen für Wohnimmobilien auf. In Estland und Lettland entwickelten sich zudem die Wohnimmobilienpreise weitgehend parallel zu den Einkommenszuwächsen, wohingegen in Litauen seit 2018 eine Verschlechterung dieses Verhältnisses zu beobachten ist. Anders als in Lettland passte sich in Estland und Litauen das Angebot grundsätzlich der steigenden Nachfrage an, was die Preissteigerungen gedämpft hat (European Commission, 2019b). Die Notenbanken der baltischen Länder sehen derzeit grundsätzlich keine von den heimischen Wohnimmobilienmärkten ausgehenden signifikanten Gefahren für die Finanzmarktstabilität (Eesti Pank, 2019; Latvijas Banka, 2019; Lietuvos Bankas, 2019).

In den CESEE-Ländern, die nicht Mitglieder des Euroraums sind, wiesen die *Tschechische Republik* und *Ungarn* die stärksten Preiszuwächse Ende 2018 und Anfang 2019 auf. In *Ungarn* stiegen die Preise im ersten Quartal 2019 mit einer Zuwachsrate von über 11 % im Jahresabstand am stärksten in der gesamten CESEE-Region.

Die ungarische Notenbank sieht eine Überbewertung der Wohnimmobilienpreise nur in der Hauptstadt Budapest. In Ungarn wird die Nachfrage nach Wohnraum – neben den genannten Faktoren – zusätzlich durch umfangreiche staatliche Förderprogramme für den Wohnraumerwerb getrieben. Das sogenannte Home Purchase Subsidy Scheme (HPS) ermöglicht die Kreditaufnahme zu günstigen – von bestimmten Bedingungen abhängigen (beispielsweise Anzahl der Kinder) – Konditionen. Mitte 2019 wurde das HPS erweitert: So ist nun auch der Erwerb von Bestandsbauten im Rahmen des HPS möglich (bisher galt das HPS ausschließlich für den Erwerb von Neubauten) und es wird verstärkt der Wohnungskauf in ländlichen Gegenden gefördert. Neben der Ausweitung des HPS wurde im Rahmen eines „Demografiepakets“ beschlossen, Familien, die ein Kind erwarten, mit maximal 10 Mio HUF in Form eines zinslosen Darlehens zu unterstützen. Diese Mittel können für den Erwerb von Wohnraum genutzt werden, was zu einer

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in CESEE: Nicht-Euroraum-Länder

Veränderung zum Vorjahr in %, nominell

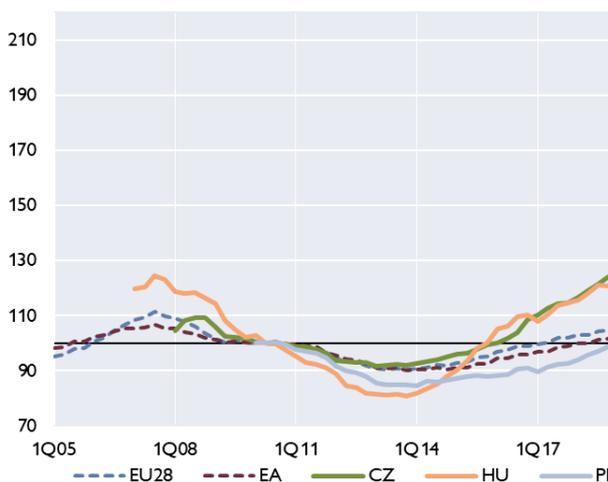


Grafik 8

weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum führen könnte. Im Berichtszeitraum war das Wachstum der Wohnbaukredite weiterhin stark (über 10 % im Jahresabstand). Vor dem Hintergrund einer moderaten Haushaltsverschuldung und eines deutlich geringeren Anteils an Wohnimmobilienkrediten mit verhältnismäßig hohem LTV im Vergleich zum Vorkrisenniveau geht die ungarische Notenbank nicht von signifikanten Finanzmarktstabilitätsrisiken aus, die ihren Ursprung im Wohnimmobiliensektor haben (Magyar Nemzeti Bank, 2019a; Magyar Nemzeti Bank, 2019b).

Immobilienpreisindex: Tschechische Republik, Ungarn, Polen

real, 1Q2010=100



Nach einer leichten Abschwächung der Preisdynamik vom ersten bis zum dritten Quartal 2018 nahm in der Tschechischen Republik die Preisdynamik für die Wohnimmobilien Ende 2018 und Anfang 2019 mit Wachstumsraten von beinahe 10 % im Jahresabstand wieder deutlich zu. Trotz robuster Einkommenszuwächse hat sich die Leistbarkeit von Wohnimmobilien seit 2016 deutlich verschlechtert. Die tschechische Nationalbank sieht in ihrem aktuellen

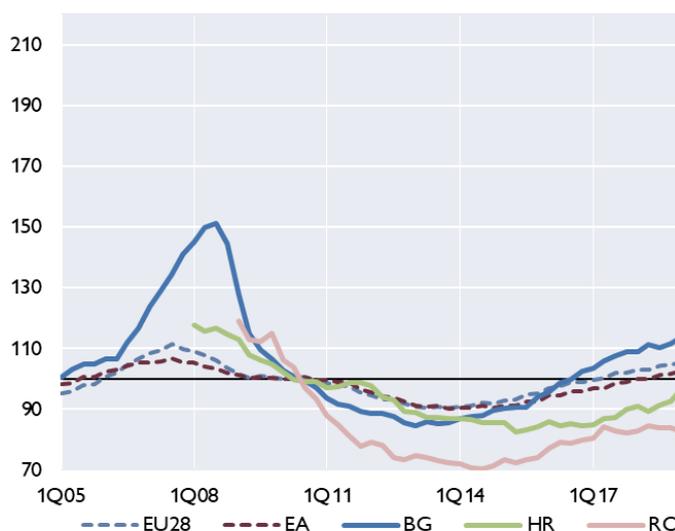
Finanzmarktstabilitätsbericht die Gefahr, dass die spiralartige Dynamik von Wohnbaufinanzierung und Erwartungen weiter steigender Wohnimmobilienpreise wieder zunimmt, nachdem eine leichte Beruhigung Anfang 2018 zu beobachten war (Ceská Národní Banka, 2019). Es wurden bereits makroprudenzielle Empfehlungen ausgegeben. Bisher kann die tschechische Notenbank lediglich Empfehlungen für LTV-, DTI- oder DSTI-Beschränkungen erlassen, die rechtlich nicht bindend sind.

Polen galt bisher grundsätzlich als ein Land mit einer relativ geringen Dynamik beim Anstieg der Immobilienpreise. Seit Anfang 2018 wird allerdings auch in Polen ein verstärktes Preiswachstum verzeichnet (mit Wachstumsraten um 6 % im Jahresabstand). Im ersten Quartal 2019 stiegen die Immobilienpreise bereits um über 8 %. Ein wichtiger Grund hierfür ist, dass das Angebot an Wohnimmobilien allmählich nicht mehr die hohe Nachfrage decken kann. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wird im Wesentlichen getrieben durch die gute wirtschaftliche Lage und die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, denn die positiven Effekte des staatlichen Subventionsprogrammes für den Immobilienerwerb „*Housing for the Young*“ sind mehr oder weniger ausgelaufen; das neue Programm „*Housing for the start*“ (mit Fokus auf den Mietmarkt, in Kraft seit Anfang 2019) hatte bisher nur geringe Auswirkungen auf den Immobilienmarkt (Narodowy Bank Polski, 2019). Im Gegensatz zur Tschechischen Republik und Ungarn liegen die realen Wohnimmobilienpreise weiterhin unter dem Vorkrisenniveau. Jedoch hat sich das Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen in Polen deutlich erhöht. Gleichzeitig stiegen die Wohnbalkredite relativ dynamisch (im zweiten Quartal 2019 um über 6 % im Jahresabstand). Das Verhältnis Wohnbalkredite zum BIP ist seit Anfang 2018 mit knapp 20 % nahezu unverändert und im Vergleich zu 2017 sogar leicht gesunken. Allerdings ist zu betonen, dass nahezu alle Neukredite in Polen variabel verzinst sind und daher einem verstärkten Zinsänderungsrisiko unterliegen.

Grafik 9

In *Bulgarien* und *Kroatien* erhöhten sich die Wohnimmobilienpreise im ersten Quartal 2019 im Vergleich zum Gesamtjahr 2018 stark. In *Kroatien* trug hierzu– neben der allgemein positiven wirtschaftlichen Entwicklung – auch das staatliche Programm zur Subventionierung von Wohnbau-krediten für Personen unter 45 Jahren bei. Zusätzlich wurde die Grunderwerbsteuer 2019 von 4 % auf 3 % reduziert (Croatian National Bank, 2019). Die Preisanstiege beschränkten sich bisher im Wesentlichen auf die Hauptstadt sowie die Küstenregion und wurden bisher durch die sehr hohe Eigentumsquote (in der EU weisen

Immobilienpreisindex: Bulgarien, Kroatien, Rumänien  
real, 1Q2010=100



Quelle: Eurostat.

nur Kroatien, Rumänien und die Slowakei Eigentumsquoten von über 90 % auf) sowie durch die demografische Entwicklung mit negativem Bevölkerungswachstum (siehe Anhang) gedämpft (Europäische Kommission, 2019a).

Die Anzahl der Baubewilligungen stieg in *Bulgarien* 2018 und im ersten Quartal 2019 deutlich, was einen abschwächenden Preiseffekt haben könnte. Hierauf verweist auch die bulgarische Notenbank (Bulgarian National Bank, 2019). Das Wachstum der Wohnbaukredite entwickelte sich in Bulgarien sehr dynamisch und lag im ersten Halbjahr bei über 12 % im Jahresabstand (2018: 3,4 %). In Kroatien verstärkte sich das Wachstum im ersten Halbjahr 2019 ebenfalls und lag bei rund 4 % im Jahresabstand (2018: 3,0 %).

In *Rumänien* schwächte sich das Wachstum der Wohnimmobilienpreise auf rund 3 % im Jahresabstand im ersten Quartal ab (2018: über 5 %). Weiterhin war eine Wachstumsverlangsamung bei den Wohnbaukrediten zu beobachten, was laut rumänischer Notenbank mit Kürzungen beim Subventionsprogramm „Prima Casă“ zusammenhängt, aber auch mit den neu gesetzten makroprudenziellen Maßnahmen wie der Einführung einer Schuldendienstquote von 40 % Anfang 2019 (National Bank of Romania, 2019).

### 3 Immobilienmarktentwicklung im Euroraum, im Vereinigten Königreich und in den nordischen Ländern

In den *Euroraum-Ländern* (ohne Österreich und ohne die CESEE-Euroraum-Länder) war im ersten Quartal 2019 ein durchschnittlicher Anstieg der Preise für Wohnimmobilien von rund 3,9 % (BIP-gewichtet) gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, nach 4,5 % im vierten Quartal 2018.

Die höchsten Zuwachsraten (gegenüber dem Vorjahresquartal) innerhalb dieser Ländergruppe entfielen im ersten Quartal 2019 auf Portugal (9,2 %), die Niederlande (8,2 %), Spanien und Luxemburg (jeweils 6,9 %), Malta (6,5 %) und Deutschland (5 %). Mittlere Preissteigerungen bei Wohnimmobilien (zwischen 2,9 % und 4,4 %) wiesen zuletzt Irland, Zypern, Belgien, Frankreich und Griechenland auf. In Finnland war ein entsprechender Wert von nur 0,7 % festzustellen und Italien bildete mit einem Preisrückgang im Ausmaß von -0,8 % das Schlusslicht innerhalb des Euroraums.

Die nordeuropäischen *EU-Mitgliedstaaten außerhalb des Euroraums* (UK, Schweden und Dänemark) verzeichneten im ersten Quartal 2019 im Durchschnitt einen Anstieg der Wohnimmobilienpreise von rund 1,5 % (BIP-gewichtet), nachdem dieser im dritten Quartal 2018 noch bei 2,4 % gelegen war. Anzumerken ist, dass seit dem vierten Quartal 2018 – nachdem in Schweden über einen längeren Zeitraum Preisrückgänge vorherrschten – alle diese drei Länder wieder positive Zuwachsraten aufwiesen. Die stärkste Preissteigerung bei Wohnimmobilien im ersten Quartal 2019 war hinsichtlich dieser Ländergruppe in Dänemark (1,9 %) festzustellen. Schweden und das Vereinigte Königreich erreichten Zuwachsraten von jeweils 1,5 %.

Im Berichtszeitraum kam es lediglich in Malta (LTV- bzw. DSTI-Beschränkungen) und in Schweden (Einführung eines Minimumlevels der Durchschnittsrisikogewichtung von 25 % auf Wohnbaudarlehen für Kreditinstitutionen) zur Einführung neuer makroprudenzieller Maßnahmen.

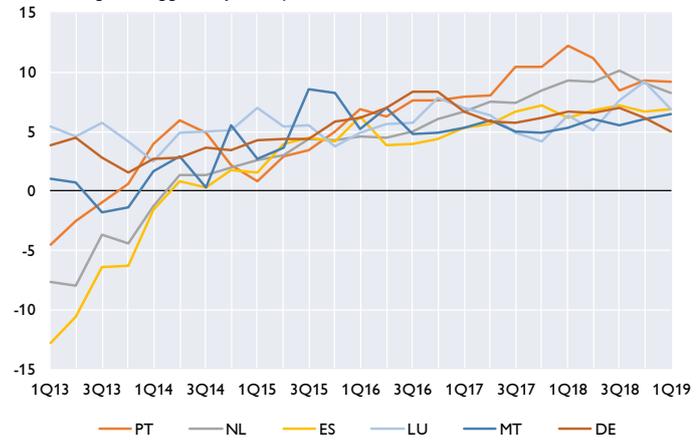
### 3.1 Euroraum-Länder mit hohen Zuwachsraten

Grafik 10

In *Portugal* kam es im ersten Quartal 2019 zu einem Immobilienpreisanstieg von 9,2 %. Bereits im Vorquartal lag der entsprechende Wert mit 9,3 % auf sehr ähnlichem Niveau. Somit hat sich der vom ersten (12,2 %) bis zum dritten Quartal 2018 (8,5 %) festzustellende Abwärtstrend wieder umgekehrt. Die realen Wohnbauinvestitionen haben im zweiten Quartal 2019 um 2,4 % zugenommen, nach 11,3 % im ersten Quartal. Die neu vergebenen Wohnbaukredite weisen dagegen einen rückläufigen Trend auf – die Zunahme gegenüber dem Vorjahr betrug für das zweite Quartal 2019 2,9 %, für das Jahr 2018 lag der entsprechende Wert noch bei 19,6 %.

**Nominelle Wohnimmobilienpreise in Portugal, den Niederlanden, Spanien, Luxemburg, Malta und Deutschland**

Veränderung in % ggü. Vorjahresquartal



Quelle: Eurostat, BIZ.

Auch in den *Niederlanden* entwickelt sich das Wachstum der Immobilienpreise relativ konstant: Die in kleinen Schritten kontinuierliche Preissteigerung der letzten Jahre erreichte bislang im dritten Quartal mit 10,1 % einen Höhepunkt, der im vierten Quartal 2018 (9,1 %) und im ersten Quartal 2019 (8,2 %) wieder leicht unterschritten wurde. Das Volumen neu verbogener Wohnbaukredite (ohne Neuverhandlung bestehender Verträge) stieg im zweiten Quartal 2019 um 3,6 %, nachdem im ersten Quartal noch ein Rückgang um -9,2 % zu verzeichnen gewesen war. Die Immobilienpreise steigen im städtischen Raum weit stärker als außerhalb der Randstad-Region.

Das Wachstum der Preise für Wohnimmobilien betrug in *Spanien* im ersten Quartal 2019 6,9 % und lag damit gegenüber dem Quartal zuvor (6,7 %) wieder etwas höher, nachdem der entsprechende Wert im dritten Quartal 2018 noch 7,2 % betragen hatte. Das Volumen der neu vergebenen Wohnbaukredite (ohne Neuverhandlung bestehender Verträge) sank im zweiten Quartal 2019 um -2,8 %. Für das Jahr 2018 war noch ein entsprechender Wert von 13,2 % zu verzeichnen gewesen.

In *Luxemburg* war im vierten Quartal 2018 die seit Jahren höchste Wachstumsrate hinsichtlich der Wohnimmobilienpreise festzustellen (9,2 %). Im ersten Quartal 2019 ging diese auf etwa 7 % zurück. Die realen Wohnbauinvestitionen nahmen in Luxemburg im vierten Quartal 2018 noch um 6 % zu, während sie im ersten Quartal 2019 um -11,4 % zurückgingen. Die starke Nachfrage nach Wohnraum resultiert vor allem aus dem Bevölkerungswachstum, guten Finanzierungskonditionen und der großen Anzahl ausländischer Arbeitskräfte. Luxemburg möchte dieser Nachfrage mit entsprechenden Maßnahmen wie Änderungen im Baurecht, Ankauf von Bauland, Steueranreizen und technischer Assistenz für Gemeinden hinsichtlich einer Förderung von Bautätigkeit, begegnen.

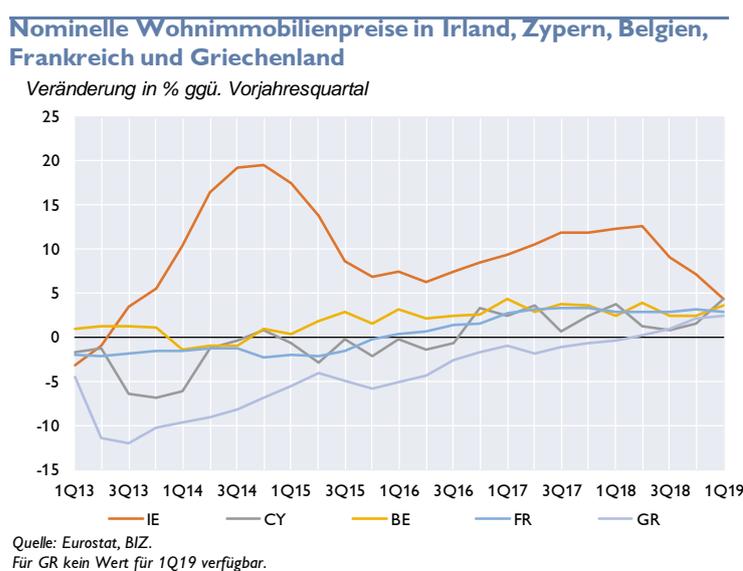
*Malta* weist im Zeitverlauf recht konstante Preissteigerungen bei den Wohnimmobilien auf. Nachdem im dritten Quartal 2015 nach einem starken Anstieg des Wachstums eine Zunahme um 8,6 % zu verzeichnen gewesen war, pendelte sich das Wachstum in einem Bereich von 5 % bis 7 % ein. Zuletzt betrug die Preissteigerung bei Immobilien im vierten Quartal 2018 6,1 % und im ersten Quartal 2019 6,5 %. Anhaltende Investitionen von Nichtansässigen stellen in Malta einen wesentlichen Faktor des Preiswachstums dar. Die Wohnbauinvestitionen steigen weiterhin stark (im ersten Quartal 2019 um 17,3 %, nach 26,2 % im vierten Quartal 2018). Hinsichtlich makroprudenzieller Maßnahmen wurden unterschiedliche Limits bei der Beleihungs- und der Schuldendienstquote sowie für die Laufzeiten der vergebenen Kredite eingeführt. Dabei gelten für Kreditnehmer, die erstmalig einen Kredit für den Erwerb eines Eigenheims aufnehmen und die zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme für ein neues Eigenheim keine Restbestände an vorherigen Krediten aufweisen, generell weniger strenge Auflagen als für die übrigen Kreditnehmer.

In *Deutschland* war – nicht zuletzt aufgrund des anhaltenden Wohnraummangels, der durch Neubauten nicht adäquat gemildert werden konnte – in den letzten Jahren stets ein konstantes Wachstum der Wohnimmobilienpreise zu verzeichnen gewesen, das seit dem vierten Quartal 2017 stets über 6 % erreichte. Im ersten Quartal 2019 betrug die Preissteigerung jedoch nur noch 5 %, nachdem schon im vierten Quartal 2018 der entsprechende Wert von 6,2 % unter jenem des Vorquartals (7 %) gelegen war. In den Städten fiel die Teuerung bei Wohnimmobilien weiterhin deutlich höher aus als in Deutschland insgesamt. Standardindikatoren zur Einschätzung der Preisentwicklung bei Wohnimmobilien weisen laut Monatsbericht der Deutschen Bundesbank (Februar 2019) auf weiterhin markante Preisübertreibungen auf den städtischen Wohnungsmärkten hin.

### 3.2 Euroraum-Länder mit mittleren Zuwachsraten

Grafik 11

In *Irland* war im ersten Quartal 2019 ein verringertes Wachstum der Immobilienpreise von 4,4 % zu verzeichnen, nach 7,2 % im vierten Quartal 2018 und 9,1 % im dritten Quartal 2018 (jeweils gegenüber dem Vorjahresquartal). Davor hatten sich seit der Einführung makroprudenzieller Maßnahmen für den Immobilienmarkt<sup>5</sup> im Jahr 2015 die traditionell hohen Immobilienpreissteigerungen in Irland zunächst rückläufig entwickelt, bevor sie ab 2016 und bis zum zweiten Quartal 2018 (mit



<sup>5</sup> Neuerungen bei den makroprudenziellen Maßnahmen bzw. sonstige Hintergrundfakten basieren auf Informationen des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken

einem Höchststand von 12,6 %) wieder gestiegen waren. Das seit dem dritten Quartal 2018 anhaltende niedrige Wachstum der neu vergebenen Wohnbaukredite (ohne Neuverhandlung bestehender Verträge) spielt für die jüngsten Preisrückgänge sicher eine wichtige Rolle. Im zweiten Quartal 2019 lag dieses bei 15 %, nachdem es 2018 bei 19,9 % und im Jahr 2017 bei 31,5 % gelegen war. Die Kluft zwischen Angebot und Nachfrage am irischen Immobilienmarkt hält jedoch weiterhin an. Eine erhöhte Bautätigkeit auf öffentlichen Grundstücken könnte diesbezüglich für Entspannung sorgen. Auch die im September 2018 neu geschaffene „Land Development Agency“ soll für Impulse im irischen Bauwesen sorgen und die Preisvolatilität mittelfristig reduzieren.

In *Zypern* zeigt sich ein anderes Muster: Nach leichten Preisrückgängen zwischen dem ersten Quartal 2015 und dem dritten Quartal 2016 ist seit dem vierten Quartal 2016 ein Wachstum festzustellen, das in einem Bereich zwischen 0,6 % und 4,3 % schwankt. Dieser bisherige Höchststand von 4,3 % wurde im ersten Quartal 2019 gemessen. Neu vergebene Wohnbaukredite (ohne Neuverhandlung bestehender Verträge) verzeichneten im zweiten Quartal 2019 einen Zuwachs von lediglich 0,9 %, nachdem für das Jahr 2018 noch ein entsprechender Wert von 19,9 % zu verzeichnen gewesen war. Auch in Zypern ist – wie schon für Malta gezeigt – die ausländische Nachfrage nach Immobilien ein wichtiger Treiber des Preiswachstums.

Die Preise für Wohnimmobilien stiegen in *Belgien* – dem nur geringen Schwankungen unterliegenden Langzeittrend folgend – moderat (3,6 % im ersten Quartal 2019). Im April 2018 trat eine makroprudenzielle Maßnahme zur Bewältigung von Risiken auf dem Wohnimmobilienmarkt (wie etwa lockere Kreditstandards, eine steigende Verschuldung der Haushalte, ein erheblicher Anteil gefährdeter Haushalte, ein relativ hohes Bankkreditengagement in Hypotheken) in Kraft. Die Maßnahme umfasst eine 5-prozentige Risikogewichtung für die Engagements der „Internal Rating Based-Banken“ (IRB-Banken) in belgischen Hypothekarkrediten und ein zusätzliches risikosensitives Element unter Berücksichtigung des Risikoprofils des (Wohn-)Hypothekenportfolios jeder IRB-Bank.

Seit dem ersten Quartal 2017 weist *Frankreich* ein sehr gleichmäßiges Wachstum der Wohnimmobilienpreise von knapp unter bzw. knapp über 3 % auf. Im ersten Quartal 2019 kam es zu einer Preissteigerung von 2,9 %, im Quartal zuvor von 3,2 %. Die Neuvergabe von Wohnbaukrediten (ohne neuverhandelte Kredite) stieg im zweiten Quartal um 12,1 % im Jahresvergleich. Trotz einiger Verbesserungen kann der soziale Wohnbau in Frankreich die Bedürfnisse nach leistbarem Wohnraum in bestimmten Regionen nicht ausreichend decken.

In *Griechenland* hält der seit dem ersten Quartal 2018 verzeichnete Trend steigender Preise für Wohnimmobilien weiter an, nachdem das Wachstum in den Jahren zuvor immer negativ gewesen war. Im vierten Quartal 2018 stiegen die Preise um 2,5 % (für das erste Quartal 2019 liegen keine Daten vor). Bei den realen Wohnbauinvestitionen wurde im zweiten Quartal 2019 ein starker Zuwachs von 19,7 % verzeichnet, nachdem dieser im ersten Quartal 2019 nur 6,2 % betragen hatte.

---

([https://www.esrb.europa.eu/national\\_policy/html/index.en.html](https://www.esrb.europa.eu/national_policy/html/index.en.html)), der jeweiligen Nationalbanken bzw. auf den Country Reports des Europäischen Semesters der Europäischen Kommission.

### 3.3 Euroraum-Länder mit niedrigen (negativen) Zuwachsraten

Grafik 12

In *Finnland* bleiben die Immobilienpreise auf konstant niedrigem Niveau. Mit einer Preissteigerung von 0,7 % im ersten Quartal 2019 wird der Wert aus dem Vorquartal, der mit 1,7 % höher als in den vorangegangenen Quartalen lag, deutlich unterschritten. Hinsichtlich der neu vergebenen Wohnbaukredite (ohne Neuverhandlung bestehender Verträge) kam es in Finnland im zweiten Quartal 2019 zu einem Rückgang von -3,2 %, der auch in den Quartalen davor sehr ähnlich ausfiel.

**Nominelle Wohnimmobilienpreise in Finnland und Italien**  
Veränderung in % ggü. Vorjahresquartal



Quelle: Eurostat, BIZ.

*Italien* weist auch im ersten Quartal 2019 – und somit im neunten Quartal in Folge – rückläufige Immobilienpreise auf (-0,8 % gegenüber dem Vorjahr). Die allgemeine und anhaltend schlechte wirtschaftliche Lage im Land dürfte dabei eine wichtige Rolle spielen. Die realen Wohnbauinvestitionen stiegen im ersten Quartal 2019 jedoch um 5 % und somit deutlich stärker als noch im Vorquartal (3,5 %). Ein wesentliches Problem am italienischen Immobiliensektor stellt der im EU-Vergleich nur sehr schwach ausgeprägte soziale Wohnbau dar. Nur 4 % der Bevölkerung hat Zugang zu Wohnraum mit subventionierten Mieten.

### 3.4 Nordeuropäische EU-Länder außerhalb des Euroraums

Grafik 13

Seit dem ersten Quartal 2018 geht das Wachstum der Immobilienpreise in *Dänemark* kontinuierlich zurück: Lag es damals noch bei 5,9 %, so ist im ersten Quartal 2019 nur mehr ein Wert von 1,9 % zu verzeichnen, nachdem im vierten Quartal 2018 die Preissteigerung 3,3 % betragen hatte.

In *Schweden* kam es im vierten Quartal 2018 nach einem Rückgang der Preise in den ersten drei Quartalen wieder zu einem leichten Anstieg der Preise für Wohnimmobilien von 0,6 %, der sich in weiterer Folge im ersten Quartal 2019 auf 1,5 % erhöhte. Nach mehreren

**Nominelle Wohnimmobilienpreise in Dänemark, Schweden und dem Vereinigten Königreich**  
Veränderung in % ggü. Vorjahresquartal



Quelle: Eurostat, BIZ.

makroprudenziellen Maßnahmen in den letzten Jahren (darunter eine verschärfte Rückzahlungsregel für Hypotheken mit hoher Verschuldung bzw. eine Erhöhung des antizyklischen Kapitalpuffers für Banken) wurde im Dezember 2018 ein kreditinstitutsspezifischer Mindestbetrag von 25 % für das durchschnittliche Risikogewicht auf schwedische Wohnbaurdarlehen eingeführt, der für Kreditinstitute gilt, die den auf internen Ratings basierenden Ansatz angewendet haben.

Der seit Ende 2017 im *Vereinigten Königreich* beobachtbare Trend sinkender Wachstumsraten bei Immobilienpreisen (im dritten Quartal 2017 lag diese noch bei 4,6 %) setzt sich auch im vierten Quartal 2018 (2,6 %) und im ersten Quartal 2019 (1,5 %) fort. Die Entwicklung der Preise für den Kauf und die Vermietung von Immobilien hat sich in den teuersten Regionen (wie z. B. London) am stärksten verlangsamt. Angesichts der hohen wirtschaftlichen Unsicherheit (nicht zuletzt aufgrund des geplanten *Brexits*), des fragilen Verbrauchervertrauens und der schwachen Erwartungen an die kurzfristigen Preisbewegungen und Transaktionsvolumina dürften die Wohnungsbauaktivitäten und Preise vorerst gedämpft bleiben.

#### 4 Literaturverzeichnis

**Banka Slovenije. 2019.** Financial Stability Review. June 2019.

**Brunauer, W., W. Feilmayr und K. Wagner. 2017.** Der österreichische Wohnimmobilienpreisindex: Methodische Verfeinerung 2017. In: Statistiken – Daten und Analysen Q4/17. OeNB.

**Bulgarian National Bank. 2019.** Economic Review. 1/2019.

**Croatian National Bank. 2019.** Financial Stability. May 2019.

**Deutsche Bundesbank. 2019.** Monatsbericht. Februar 2019.

**Eesti Pank. 2019.** Financial Stability Review. 1/2019.

**ESRB. 2019a.** European Systemic Risk Board A Review of Macroprudential Policy in the EU in 2018. April.

**ESRB 2019b.** ESRB-Jahresbericht 2018. Juli.

**European Commission. 2019a.** Country Report Croatia 2019. Commission Staff Working Document. Brussels. February 2019.

**European Commission. 2019b.** Country Report Latvia 2019. Commission Staff Working Document. Brussels. February 2019.

**Ceská Národní Banka. 2019.** Financial Stability Report 2018/2019. June 2019.

**IMF. 2019.** IMF Country Report 19/220 - Slovak Republic. Washington D.C.: International Monetary Fund. July 2019.

**Magyar Nemzeti Bank. 2019a.** Financial Stability Report. Mai 2019.

**Magyar Nemzeti Bank. 2019b.** Housing Market Report. Mai 2019.

**Narodowy Bank Polski. 2019.** Financial Stability Report. June 2019.

**Národná Banka Slovenska. 2019.** Financial Stability Report. May 2019.

**Latvijas Banka. 2019.** Financial Stability Report. 2019.

**Lietuvos Bankas. 2019.** Financial Stability Review. 2019.

**National Bank of Romania. 2019.** Financial Stability Report. June 2019. Year IV (XIV). 7 (17).

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

# 5 Anhang

Allgemeine Anmerkung: . bedeutet fehlende Werte

Tabelle A1

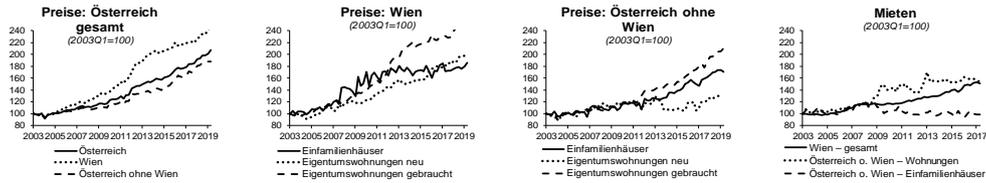
## Immobilien Daten Österreich – August 2019



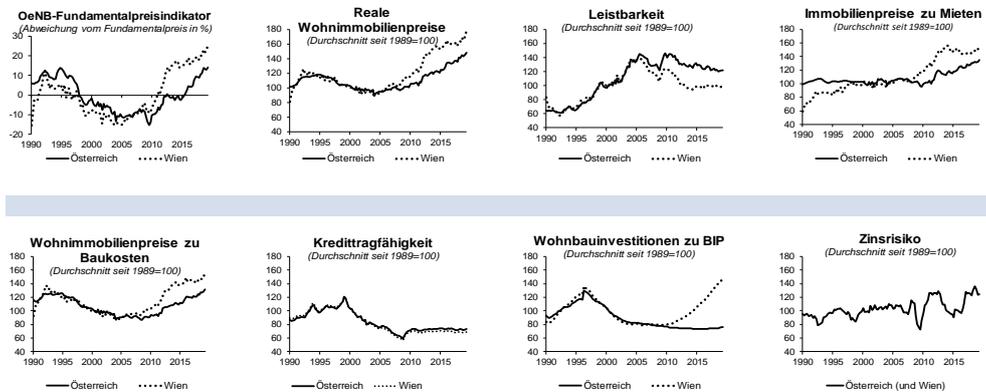
		2017	2016	Jul19	Jun19	Mai19	1Q19	4Q18	3Q18	2Q18	2018	2017	2016	2015	2014	2013			
<b>A. Wohnimmobilienmarkt</b>																			
<b>1. Wohnimmobilienpreise</b>																			
	Quelle	Einheit	Niveau	Veränderung zur Vorjahresperiode in %															
<b>1.1 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen</b>																			
	(e)	2000=100	187,2	180,4	.	.	.	5,0	7,4	8,0	5,0	6,9	3,8	7,3	4,1	3,5	4,7		
	(e)	2000=100	220,4	217,2	.	.	.	5,5	6,7	6,5	4,2	5,2	1,5	3,8	2,2	4,2	8,7		
	(e)	2000=100	174,9	166,7	.	.	.	4,1	8,5	9,7	6,0	8,5	4,9	9,1	5,1	3,1	2,7		
<b>1.2 Eigentumswohnungen</b>																			
	(e)	2000=100	223,8	220,7	.	.	.	5,7	6,9	6,6	4,2	5,5	1,4	4,2	2,2	4,7	9,1		
	(e)	2000=100	228,3	226,4	.	.	.	5,8	6,8	8,3	6,5	6,4	0,8	3,4	1,9	5,2	9,8		
	(e)	2000=100	190,1	186,8	.	.	.	5,1	7,0	4,8	3,6	5,3	1,8	10,1	4,7	1,0	3,7		
	(e)	2000=100	183,5	173,5	.	.	.	3,3	8,6	11,2	5,1	8,5	5,8	9,7	4,5	1,9	3,3		
	(e)	2000=100	191,8	181,0	.	.	.	4,6	9,6	14,2	6,1	9,7	5,9	9,8	4,9	3,5	3,4		
	(e)	2000=100	124,3	121,8	.	.	.	1,6	7,3	6,3	4,1	8,1	2,1	7,9	0,4	-11,2	2,2		
<b>1.3 Einfamilienhäuser</b>																			
	(e)	2000=100	176,0	171,7	.	.	.	2,3	1,7	3,9	3,7	0,9	2,5	-1,9	2,6	-3,3	2,9		
	(e)	2000=100	153,8	150,9	.	.	.	5,4	8,0	6,9	7,4	8,6	1,9	7,5	6,8	6,4	1,1		
<b>1.4 Baugrundstücke Eigenheim</b>																			
	(e)	2000=100	.	170,1	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	-14,8	-3,5	4,2	1,3	
	(e)	2000=100	.	195,4	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	5,9	14,6	12,8	8,4	
<b>1.5 Häuserpreisindex Statistik Austria</b>																			
	(d)	2010=100	148,8	141,3	.	.	.	4,2	4,9	4,9	3,7	4,7	5,3	8,5	4,9	3,5	5,2		
	(d)	2010=100	141,9	133,9	.	.	.	2,0	1,5	-0,6	3,8	3,2	6,0	3,8	4,8	4,9	4,1		
	(d)	2010=100	150,3	142,8	.	.	.	5,0	6,1	7,0	3,7	5,3	5,2	9,4	5,0	3,2	5,4		
	(d)	2010=100	142,6	131,8	.	.	.	4,2	4,3	4,9	1,6	3,8	8,2	7,4	7,3	1,1	4,0		
	(d)	2010=100	153,0	148,3	.	.	.	5,6	7,5	8,6	5,5	6,4	3,2	10,4	3,9	4,1	6,1		
<b>2. Mieten</b>																			
	(e)	2000=100	.	149,9	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	6,8	4,0	4,2	2,5	
	(e)	2000=100	.	163,0	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	3,0	-0,4	-2,2	12,8	
	(e)	2000=100	.	95,0	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0,8	-3,2	2,0	0,9	
	(d)	2000=100	172,9	166,1	3,3	3,3	3,3	3,3	3,4	3,6	3,8	3,7	4,1	3,1	4,4	4,0	3,1		
<b>3. Transaktionen auf dem Immobilienmarkt</b>																			
	(b)	Mrd EUR	28,1	26,9	.	.	.	.	.	.	.	13,3	4,6	14,4	20,4	21,6	-8,3		
	(b)	Tsd	121,2	121,4	.	.	.	.	.	.	.	6,6	-0,2	8,3	16,6	18,1	-12,5		
<b>B. Fundamentalfaktoren</b>																			
<b>4. OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien</b>																			
<b>4.1 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Österreich</b>																			
	(g)	%	8,8	4,5	.	.	.	12,9	13,1	13,7	11,1	12,1	8,8	4,5	0,3	-1,6	-1,4		
Beiträge der Teilindikatoren																			
	(g)	%-Punkte	4,2	3,9	.	.	.	5,9	5,4	5,7	5,0	5,3	4,2	3,9	2,6	1,9	1,5		
	(g)	%-Punkte	-3,2	-3,4	.	.	.	-3,0	-2,9	-2,9	-3,1	-3,0	-3,2	-3,4	-3,7	-3,7	-3,7		
	(g)	%-Punkte	1,9	1,6	.	.	.	2,4	2,3	2,4	2,2	2,3	1,9	1,6	1,2	0,9	0,6		
	(g)	%-Punkte	2,4	2,3	.	.	.	3,8	3,5	3,4	2,9	3,2	2,4	2,3	1,0	0,4	0,0		
	(g)	%-Punkte	0,2	-0,1	.	.	.	0,1	0,3	0,2	0,1	0,2	0,2	-0,1	-0,2	-0,3	-0,3		
	(g)	%-Punkte	0,5	0,2	.	.	.	1,1	0,9	0,8	0,7	0,8	0,5	0,2	0,0	-0,2	-0,3		
	(g)	%-Punkte	2,9	-0,1	.	.	.	2,6	3,6	4,1	3,3	3,3	2,9	-0,1	-0,5	-0,7	0,7		
Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis																			
	(g)	%	22,7	21,8	22,9	20,1	21,1	18,8	16,9	15,9	15,8	15,1							
Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten																			
	(g)	%-Punkte	6,4	5,8	6,2	5,6	5,8	5,2	5,3	4,8	4,5	4,0							
	(g)	%-Punkte	-0,6	-0,8	-0,6	-0,9	-0,8	-0,9	-0,8	-0,9	-0,6	-0,3							
	(g)	%-Punkte	7,4	6,9	7,3	6,8	6,9	6,5	6,6	7,3	7,8	7,8							
	(g)	%-Punkte	6,4	5,8	5,9	5,3	5,6	5,0	5,5	4,7	4,5	3,8							
	(g)	%-Punkte	0,2	0,4	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	-0,2	-0,3	-0,3							
	(g)	%-Punkte	1,3	1,3	1,2	1,1	1,1	0,8	0,5	0,2	0,0	-0,3							
	(g)	%-Punkte	1,7	2,4	2,7	2,2	2,2	1,9	0,0	-0,3	-0,4	0,5							
<b>4.2 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Wien</b>																			
	(g)	%	18,8	16,9	.	.	.	22,7	21,8	22,9	20,1	21,1	18,8	16,9	15,9	15,8	15,1		
Beiträge der Teilindikatoren																			
	(g)	%-Punkte	5,2	5,3	.	.	.	6,4	5,8	6,2	5,6	5,8	5,2	5,3	4,8	4,5	4,0		
	(g)	%-Punkte	-0,9	-0,8	.	.	.	-0,6	-0,8	-0,6	-0,9	-0,8	-0,9	-0,8	-0,6	-0,3	-0,4		
	(g)	%-Punkte	6,5	6,6	.	.	.	7,4	6,9	7,3	6,8	6,9	6,5	6,6	7,3	7,8	7,8		
	(g)	%-Punkte	5,0	5,5	.	.	.	6,4	5,8	5,9	5,3	5,6	5,0	5,5	4,7	4,5	3,8		
	(g)	%-Punkte	0,2	-0,2	.	.	.	0,2	0,4	0,2	0,1	0,2	0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3		
	(g)	%-Punkte	0,8	0,5	.	.	.	1,3	1,3	1,2	1,1	1,1	0,8	0,5	0,2	0,0	-0,3		
	(g)	%-Punkte	1,9	0,0	.	.	.	1,7	2,4	2,7	2,2	2,2	1,9	0,0	-0,3	-0,4	0,5		
<b>5. Weitere Fundamentalfaktoren</b>																			
<b>5.1 Angebotsfaktoren</b>																			
	(f)	Mrd EUR	13,9	13,3	.	.	.	5,3	2,7	2,6	2,8	2,7	4,0	2,3	0,9	-0,4	-0,2		
	(d)	Tsd	66,0	59,9	.	.	.	-1,1	-25,9	-26,6	-10,3	-16,9	10,2	16,9	2,7	7,0	13,9		
	(d)	Mio. m <sup>2</sup>	12,2	11,2	.	.	.	8,4	-29,5	-25,4	-10,8	-17,6	9,2	13,6	0,2	7,3	8,1		
	(d)	2000=100	150,7	146,7	.	.	.	3,5	3,6	3,7	3,7	3,7	2,7	1,8	1,6	2,3	2,4		
	(d)	2000=100	155,2	150,0	.	.	.	1,114	1,395	1,6	2,3	3,3	3,0	2,9	3,4	0,7	1,5	1,2	1,9
<b>5.2 Nachfragefaktoren</b>																			
	(d)	Tsd Pers.	72,4	115,5	.	.	.	36,5	38,9	42,6	46,0	49,4	72,4	115,5	77,1	55,9	43,7		
	(d)	Tsd Pers.	25,3	40,9	.	.	.	8,7	10,8	14,3	17,7	16,0	25,3	40,9	31,6	26,8	26,1		
Veränderung zur Vorjahresperiode in %																			
	(d)	Mrd EUR	178,0	177,2	.	.	.	2,5	0,8	4,5	0,5	2,6	0,5	2,5	-0,3	0,7	-2,0		
<b>6. Finanzierung und Verschuldung der privaten Haushalte</b>																			
<b>6.1 Wohnbaukredite an private Haushalte</b>																			
	(c)	99M01=100	370,8	353,7	.	.	.	5,0	4,4	4,8	4,5	4,4	4,8	4,4	4,5	3,1	2,4		
	(c)	Mrd EUR	17,6	14,6	.	.	.	-11,9	12,0	1,5	2,1	-0,9	8,6	4,9	20,2	-0,9	19,5	13,7	1,5
<b>6.2 Wohnbaukredite an private Nichtbanken</b>																			
	(c)	Mrd EUR	125,3	122,7	.	.	.	4,9	6,7	7,1	4,3	6,7	2,1	4,1	6,3	3,9	2,2		
	(c)	Mrd EUR	174,7	146,2	.	.	.	6,1	14,6	31,8	28,9	14,6	19,5	6,2	6,1	6,3	5,4		
	(c)	%	15,4	14,7	.	.	.	15,2	15,6	15,7	15,4	15,6	15,4	14,7	13,7	12,4	11,5		
<b>6.3 Zinssätze für Wohnbaukredite an private Haushalte</b>																			
	(c)	%	1,9	1,9	.	.	.	1,67	1,70	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	2,0	2,3	2,4	
	(c)	%	1,7	1,8	.	.	.	1,42	1,45	1,5	1,5	1,5	1,5	1,7	1,8	2,0	2,3	2,4	
	(c)	%	2,3	2,4	.	.	.	2,10	2,13	2,2	2,2	2,3	2,3	2,3	2,4	2,5	2,7	2,8	
<b>6.4 Wohnbaurelevante Aspekte der Bankenrefinanzierung</b>																			
	(c)	Mrd EUR	20,5	20,4	.	.	.	-7,6	-6,7	0,0	0,8	-6,7	0,7	-0,5	-0,9	1,5	1,9		
<b>7. Risikoindikatoren (private Haushalte)</b>																			
	(d)	%	50,4	51,4	.	.	.	49,4	49,7	49,8	49,4	49,7	50,4	51,4	50,9	51,0	51,2		
	(c, f)	%	51,7	50,2	.	.	.	51,2	51,5	50,9	50,8	52,3	51,7	50,2	49,2	46,9	46,1		
	(c, f)	%	2,6	2,7	.	.	.	2,7	2,6	2,6	2,5	2,6	2,6	2,7	2,8	3,0	3,0		
	(c)	%	51,9	63,5	.	.	.	44,8	45,0	43,7	44,5	41,3	40,4	43,5	51,9	63,5	76,3	84,0	81,6
	(c)	%	15,7	18,8	.	.	.	11,0	11,1	11,4	11,8	12,3	12,5	12,4	15,7	18,8	22,1	23,7	26,8

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

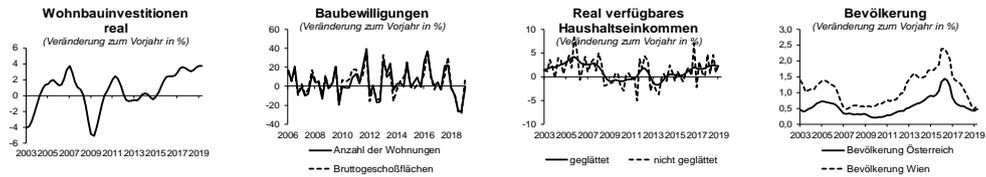
**Wohnimmobilienpreise und Mieten**



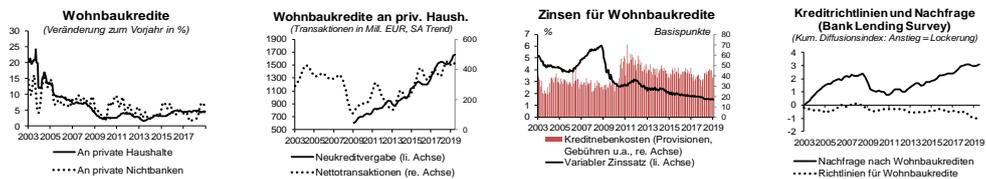
**OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien (inkl. Teilindikatoren)**



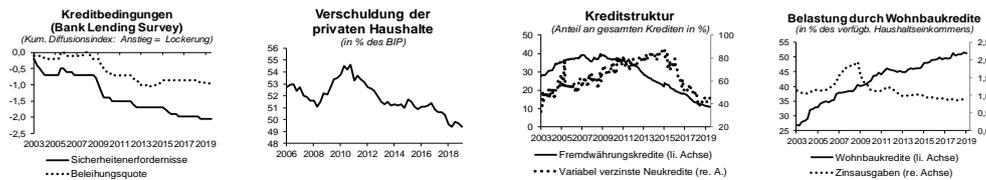
**Weitere Fundamentalfaktoren**



**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

	1Q19	4Q18	2018	2017	2016	2015	2014
EU	4,0	4,5	4,7	4,6	4,7	2,7	1,6
BE	3,6	2,5	2,9	3,6	2,6	1,7	-0,6
BG	7,3	5,5	6,6	8,7	7,0	2,8	1,4
CZ	9,4	9,9	8,6	11,7	7,2	4,0	2,5
DK	1,9	3,3	4,4	4,5	5,2	7,0	3,8
DE	5,0	6,2	6,6	6,1	7,5	4,7	3,1
EE	5,9	5,7	5,9	5,5	4,7	6,9	13,7
IE	4,4	7,2	10,2	10,9	7,5	11,5	16,5
GR	..	2,5	1,2	-1,6	-1,7	-3,4	-5,1
ES	6,9	6,7	6,7	6,2	4,6	3,6	0,3
FR	2,9	3,2	2,9	3,1	1,0	-1,5	-1,6
HR	7,4	4,7	6,1	3,8	0,9	-2,9	-1,6
IT	-0,8	-0,5	-0,6	-1,1	0,2	-3,8	-4,7
CY	4,3	1,6	1,8	2,2	0,3	-1,5	-1,8
LV	7,1	11,1	9,6	8,8	8,5	-3,4	6,0
LT	6,8	7,4	7,3	8,9	5,4	3,7	6,4
LU	6,9	9,2	7,1	5,6	6,0	5,4	4,4
HU	11,3	8,9	9,7	6,0	13,4	13,1	4,2
MT	6,5	6,1	5,7	5,3	5,4	5,8	2,6
NL	8,2	9,1	9,5	7,5	5,0	3,6	0,8
AT	4,2	4,9	4,7	5,3	8,5	4,9	3,5
PL	8,1	7,6	6,6	3,9	1,9	1,5	1,0
PT	9,2	9,3	10,3	9,2	7,1	3,1	4,2
RO	3,3	5,3	5,6	6,0	6,0	2,9	-2,1
SI	8,4	9,1	9,8	8,0	3,3	0,8	-6,6
SK	5,7	6,8	7,4	5,9	6,7	5,4	1,4
FI	0,7	1,7	0,9	1,6	0,4	0,0	-0,4
SE	1,5	0,6	-0,9	6,4	8,6	13,1	9,4
UK	1,5	2,6	3,2	4,5	7,0	6,0	8,0

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

	1Q19	4Q18	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	1,7	0,3	1,0	1,7	0,9	1,0	-1,1
BG	6,0	4,7	3,9	6,2	7,1	1,6	1,5
CZ	6,3	7,4	5,3	9,1	6,7	3,8	1,8
DK	0,8	2,6	3,6	3,3	4,7	6,5	3,2
DE	3,7	4,6	3,3	2,9	5,3	4,1	2,2
EE	3,5	2,4	2,6	1,8	3,8	7,0	12,6
IE	2,6	5,1	8,3	9,5	6,6	11,0	15,1
GR	..	..	1,2	-1,6	-1,7	-3,4	-5,1
ES	5,7	4,6	5,1	4,5	4,6	3,8	0,1
FR	1,7	1,5	1,4	1,8	1,1	-1,8	-1,7
HR	6,9	3,8	4,8	2,8	2,1	-2,4	-1,1
IT	-1,6	-1,7	-1,7	-2,3	0,1	-4,0	-5,0
CY	3,2	-0,5	0,6	1,3	1,7	0,2	-1,0
LV	4,1	7,8	6,8	5,5	7,3	-2,4	4,3
LT	4,7	5,0	4,8	5,4	4,5	4,6	6,3
LU	4,8	6,8	5,2	3,9	5,6	5,5	3,9
HU	7,4	5,5	6,2	3,3	13,6	13,3	3,4
MT	5,5	4,7	5,0	4,1	4,8	4,0	2,1
NL	5,1	6,6	7,4	6,0	4,4	3,4	-0,1
AT	2,2	2,8	2,6	3,5	7,0	3,3	1,4
PL	6,8	6,3	4,9	1,7	2,3	2,6	1,2
PT	7,7	7,8	9,0	7,9	6,1	2,1	3,9
RO	-3,5	2,8	1,8	3,3	5,2	1,8	-3,1
SI	6,6	6,7	-0,5	1,0	0,0	-0,5	-1,7
SK	2,8	5,2	..	6,2	3,8	1,4	-6,6
FI	-0,5	0,4	5,0	4,4	7,0	5,5	1,5
SE	-1,0	-1,6	-3,3	4,6	7,6	12,1	8,3
UK	0,1	0,4	1,0	2,4	5,4	5,4	6,0

Quelle: Eurostat, EZB.

## Wohnbauinvestitionen

Veränderung zum Vorjahr in %, zu konstanten Preisen

	2Q19	1Q19	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	3,3	3,2	5,8	5,6	1,5	2,1
BE	..	..	1,0	0,1	3,7	0,3	5,6
BG	..	8,6	15,0	19,2	102,1	-10,3	-3,3
CZ	1,2	5,9	6,9	5,2	5,0	22,5	10,2
DK	2,9	4,0	4,8	12,9	6,8	5,3	6,8
DE	2,5	6,8	2,8	3,0	5,0	-0,7	3,0
EE	17,5	26,8	8,8	2,4	16,3	7,6	19,1
IE	..	12,5	24,6	21,3	21,6	5,9	15,0
GR	19,7	6,2	17,2	-5,5	-12,5	-25,8	-53,3
ES	6,1	4,0	6,9	9,0	7,0	-0,9	11,3
FR	1,8	1,5	2,4	6,4	2,8	-1,1	-1,9
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	2,6	5,2	3,8	2,7	1,2	-1,3	-7,0
CY	..	14,9	16,7	33,4	20,3	3,7	-1,9
LV	0,2	4,4	22,8	-10,4	-19,1	7,6	9,7
LT	10,1	17,2	5,9	-4,7	6,8	14,9	16,9
LU	..	-11,4	13,4	-0,8	9,1	-16,5	10,5
HU	-3,8	2,1	8,8	16,0	9,7	16,8	11,0
MT	..	17,3	18,6	43,4	30,2	29,9	1,3
NL	5,1	3,8	7,0	12,3	21,7	20,1	6,1
AT	4,4	5,3	2,3	4,0	2,3	0,9	-0,4
PL	8,1	12,6	3,9	-2,7	-2,9	-11,5	8,4
PT	2,4	11,3	6,1	6,4	5,1	1,1	-1,1
RO	..	..	..	69,7	12,1	5,2	4,5
SI	15,1	13,8	4,8	3,0	-0,3	0,8	-6,4
SK	..	15,5	1,8	0,7	23,3	2,2	-14,3
FI	0,1	0,4	6,3	6,0	10,7	2,8	-6,6
SE	-10,9	-11,3	-2,6	11,6	10,9	18,0	15,6
UK	-1,7	2,6	1,6	7,6	8,2	6,5	9,5

Quelle: Eurostat.

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

## Anzahl der Wohnbaubewilligungen

Veränderung zum Vorjahr in %

	2Q19	1Q19	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	-4,8	2,3	9,0	13,3	6,8	2,0
BE	..	-27,8	23,5	-1,3	11,4	-16,1	11,2
BG	3,4	25,4	42,3	37,5	5,1	9,0	29,1
CZ	..	26,2	3,4	18,0	4,2	10,0	8,2
DK	-33,9	-11,0	13,6	-6,8	32,0	40,4	38,7
DE	-2,4	-2,2	2,0	-2,1	15,6	7,2	3,5
EE	9,3	4,0	-11,3	30,8	7,7	41,8	29,3
IE	..	-3,5	40,7	26,9	25,6	76,1	2,9
GR	..	-0,4	42,0	19,8	3,4	-4,4	-18,8
ES	..	44,3	24,3	24,8	23,7	8,2	6,7
FR	-3,2	-10,3	-6,6	6,0	14,7	7,5	-12,4
HR	44,1	37,9	-6,0	34,9	33,1	-10,8	1,7
IT	..	..	5,9	16,3	3,9	-8,3	-12,4
CY	..	26,6	25,6	35,4	14,2	12,0	-31,0
LV	5,2	4,1	17,1	17,3	22,0	-10,8	-43,2
LT	-2,8	-52,4	3,1	-2,4	22,2	20,7	-5,9
LU	..	35,5	11,1	2,4	20,6	-31,4	60,5
HU	3,4	-1,6	-3,2	21,5	157,1	29,3	30,5
MT	..	10,0	31,2	30,8	90,2	34,4	8,6
NL	-13,5	-23,8	2,7	28,9	-2,3	36,0	50,4
AT	..	-1,1	-16,9	10,2	16,9	2,6	7,0
PL	10,4	-13,7	3,3	19,1	12,3	21,3	13,8
PT	-1,0	33,1	42,5	24,0	39,2	17,8	-6,1
RO	-5,8	6,9	2,6	7,7	-1,2	3,8	-0,2
SI	-14,5	28,5	16,6	7,0	9,2	0,7	-15,5
SK	..	7,8	11,3	-8,7	14,7	23,3	8,5
FI	..	-21,7	-11,3	19,1	26,6	5,6	12,2
SE	..	-19,3	-17,6	8,4	23,9	31,7	19,7
UK	..	-22,8	-4,8	6,3	4,3	5,6	13,3

Tabelle A3

## Immobilienmarktdaten international

## Bevölkerungswachstum

Veränderung zum Vorjahr in %

	2018	2017	2016	2015	2014
EU	0,2	0,2	0,3	0,3	0,4
BE	0,4	0,4	0,7	0,5	0,4
BG	-0,7	-0,7	-0,7	-0,6	-0,5
CZ	0,3	0,2	0,1	0,2	-0,0
DK	0,6	0,7	0,8	0,6	0,4
DE	0,3	0,4	1,2	0,5	0,3
EE	0,3	-0,0	0,1	-0,1	-0,3
IE	1,0	1,2	1,0	0,9	0,6
GR	-0,3	-0,1	-0,7	-0,6	-0,7
ES	0,3	0,2	-0,0	-0,1	-0,5
FR	0,2	0,2	0,3	0,4	0,9
HR	-1,2	-0,9	-0,8	-0,5	-0,4
IT	-0,2	-0,1	-0,2	0,0	1,8
CY	1,1	0,8	0,2	-1,3	-0,9
LV	-0,8	-1,0	-0,9	-0,8	-1,1
LT	-1,4	-1,4	-1,1	-0,8	-1,0
LU	1,9	2,5	2,4	2,4	2,4
HU	-0,2	-0,3	-0,3	-0,2	-0,3
MT	3,3	2,2	2,4	2,4	1,6
NL	0,6	0,6	0,5	0,4	0,3
AT	0,6	0,8	1,3	0,9	0,7
PL	0,0	0,0	-0,1	-0,0	-0,1
PT	-0,2	-0,3	-0,3	-0,5	-0,6
RO	-0,6	-0,6	-0,6	-0,4	-0,4
SI	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1
SK	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1
FI	0,2	0,3	0,3	0,4	0,5
SE	1,3	1,5	1,1	1,1	0,9
UK	0,7	0,7	0,8	0,8	0,7

## Wohneigentumsquote

Anteil in %

	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	69,3	69,2	69,4	69,9
BE	72,7	72,7	71,3	71,4	72,0
BG	83,6	82,9	82,3	82,3	84,3
CZ	78,7	78,5	78,2	78,0	78,9
DK	60,5	62,2	61,7	62,7	63,3
DE	..	51,4	51,7	51,9	52,5
EE	82,4	81,8	81,4	81,5	81,5
IE	..	69,5	69,5	69,6	68,6
GR	73,5	73,3	73,9	75,1	74,0
ES	76,3	77,1	77,8	78,2	78,8
FR	..	64,4	64,9	64,1	65,0
HR	90,1	90,5	90,0	90,3	89,7
IT	72,4	72,4	72,3	72,9	73,1
CY	..	70,7	72,5	73,0	72,9
LV	81,6	81,5	80,9	80,2	80,9
LT	89,9	89,7	90,3	89,4	89,9
LU	..	74,7	73,9	73,2	72,5
HU	86,0	85,2	86,3	86,3	88,2
MT	81,6	81,3	81,4	80,4	79,8
NL	69,0	69,4	69,0	67,8	67,0
AT	55,4	55,0	55,0	55,7	57,2
PL	84,0	84,2	83,4	83,7	83,5
PT	74,5	74,7	75,2	74,8	74,9
RO	96,4	96,8	96,0	96,4	96,2
SI	75,1	75,6	75,1	76,2	76,7
SK	..	90,1	89,5	89,3	90,3
FI	71,6	71,4	71,6	72,7	73,2
SE	64,1	65,2	65,2	66,2	65,6
UK	..	65,0	63,4	63,5	64,4

Quelle: Eurostat.

## Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen

Index

	1Q19	4Q18	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	..	100,8	101,0	100,9	100,0	100,0	98,6
BG	..	..	..	..	..	..	..
CZ	113,4	113,2	112,1	110,8	103,2	100,0	100,1
DK	102,2	101,9	102,8	102,5	100,8	100,0	97,1
DE	113,4	113,3	112,3	108,4	105,2	100,1	97,1
EE	95,4	94,5	95,6	97,8	100,0	100,0	97,9
IE	..	..	..	..	104,6	100,2	93,2
GR	95,6	95,7	95,1	96,7	99,3	100,0	102,6
ES	103,4	104,9	104,1	109,4	105,1	101,2	98,8
FR	..	100,6	101,0	100,4	99,4	100,0	102,8
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	102,3	101,7	101,7	102,6	101,1	100,1	105,6
CY	..	..	..	..	..	..	..
LV	96,8	94,7	99,1	100,4	98,5	100,0	110,1
LT	112,0	110,5	109,8	106,7	106,7	101,2	99,9
LU	116,6	116,0	114,1	108,5	102,9	99,5	94,1
HU	105,9	107,0	104,3	105,9	106,8	100,0	90,2
MT	..	..	..	..	..	..	..
NL	..	114,9	114,5	114,0	108,4	100,5	98,0
AT	111,1	111,9	110,4	109,7	105,8	100,0	95,6
PL	120,3	117,9	116,2	109,5	103,7	101,0	100,9
PT	109,2	108,6	108,0	106,2	104,3	99,8	100,9
RO	..	..	..	..	..	..	..
SI	114,6	113,9	112,2	108,0	102,9	101,1	100,4
SK	107,7	107,0	105,7	102,2	98,9	99,1	98,5
FI	94,3	96,0	96,6	98,5	98,9	100,0	101,3
SE	106,9	106,2	104,7	102,2	99,9	98,3	90,5
UK	..	109,5	109,1	106,7	103,8	100,1	99,1

## Verhältnis von Immobilienpreisen zu Mieten

Index

	1Q19	4Q18	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	..	106,6	106,1	104,3	101,7	100,0	99,4
BG	..	..	..	..	..	..	..
CZ	125,7	124,9	122,1	115,8	105,9	100,0	97,0
DK	111,0	110,3	110,2	106,8	103,8	100,0	95,3
DE	119,0	118,9	116,9	111,3	106,3	100,1	96,7
EE	95,7	96,4	96,0	96,7	98,3	100,0	100,4
IE	116,9	117,7	118,1	111,8	104,7	100,0	90,4
GR	109,4	107,6	106,4	101,4	100,2	100,0	100,7
ES	120,2	119,0	116,7	110,7	104,7	100,0	96,1
FR	109,0	108,5	106,9	103,4	100,6	100,0	102,6
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	97,2	97,3	97,8	98,7	99,9	100,0	104,1
CY	..	..	..	..	..	..	..
LV	128,6	127,6	126,3	120,1	110,0	100,0	104,2
LT	104,4	105,3	104,8	103,3	95,2	100,0	113,7
LU	120,4	119,2	116,0	109,7	105,1	100,0	96,5
HU	117,7	116,6	115,7	110,8	107,8	100,0	90,3
MT	..	..	..	..	..	..	..
NL	120,6	119,2	116,7	108,7	102,9	100,0	99,7
AT	108,0	109,1	107,5	106,5	105,3	100,0	99,6
PL	106,4	105,2	104,0	101,4	100,5	100,0	99,8
PT	128,8	125,8	123,3	113,9	105,3	100,0	98,1
RO	..	..	..	..	..	..	..
SI	109,1	108,5	107,8	104,3	101,6	100,0	101,2
SK	125,4	123,2	120,3	112,4	106,4	100,0	94,9
FI	95,5	96,7	96,7	97,7	98,2	100,0	103,0
SE	111,5	112,0	111,6	113,7	107,7	100,0	89,7
UK	112,2	112,4	111,9	108,9	105,2	100,0	97,1

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.

Tabelle A4

## Immobilienmarktdaten international

Wohnbalkredite<sup>1,2</sup>

Veränderung zum Vorjahr in %

	2Q19	1Q19	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	6,1	6,3	9,0	5,6	9,5	13,0	19,4
BG	12,5	12,1	3,4	4,3	4,0	3,3	2,5
CZ	7,6	8,0	8,6	9,1	9,2	8,2	5,7
DK	1,6	1,5	1,7	1,2	1,3	1,6	0,8
DE	4,8	4,6	4,6	4,0	3,7	3,5	2,4
EE	7,0	7,2	7,1	6,9	5,5	4,5	2,9
IE	1,8	2,4	4,0	2,7	-4,2	-1,1	-3,9
GR	-3,2	-2,9	-2,9	-3,1	-3,5	-3,5	-3,0
ES	-1,1	-0,9	-1,2	-2,3	-2,8	-4,2	-3,7
FR	5,5	6,5	6,3	5,7	4,9	3,2	-2,8
HR	4,2	3,7	2,9	2,7	-2,1	-1,9	-2,8
IT	1,7	1,6	1,7	2,1	1,7	0,4	-0,9
CY	-0,3	-0,4	-0,7	-0,7	-0,9	-2,9	-2,7
LV	2,2	1,9	0,9	0,1	-0,5	-3,4	-3,4
LT	8,9	9,1	8,7	8,6	7,2	3,5	2,2
LU	8,3	8,5	8,4	8,4	7,2	6,9	6,8
HU	10,9	11,2	10,9	4,8	-0,7	-10,3	-6,1
MT	9,9	9,4	8,7	7,6	7,7	8,7	9,6
NL	1,4	0,3	-1,7	3,4	3,5	5,5	1,3
AT	5,0	4,8	4,8	4,8	4,4	4,5	3,1
PL	6,1	5,4	5,3	2,6	2,9	4,5	3,5
PT	0,6	0,5	0,4	-1,2	-2,3	-3,8	-3,8
RO	10,8	12,1	12,9	13,2	13,4	15,5	9,2
SI	4,9	4,7	4,3	5,4	4,2	1,8	0,5
SK	10,0	11,1	11,5	12,8	14,4	13,8	13,6
FI	2,0	1,9	1,6	2,2	2,3	2,5	1,7
SE	5,0	5,1	5,6	7,3	7,6	8,5	6,4
UK	3,4	3,4	3,4	4,3	4,0	3,3	2,5

Wohnbalkredite<sup>1,3</sup>

Anteil am BIP, in %

	2Q19	1Q19	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	35,6	35,0	35,5	33,5	32,7	30,9	28,2
BG	..	9,7	9,8	9,4	9,4	9,8	10,4
CZ	23,7	23,3	23,4	23,5	22,2	21,5	20,8
DK	98,2	98,3	99,0	99,7	102,2	104,1	105,7
DE	37,1	36,7	36,7	36,0	35,8	35,7	35,7
EE	28,78	28,9	29,6	30,0	30,6	30,5	30,1
IE	..	22,7	23,5	25,2	27,0	29,3	40,2
GR	29,5	30,1	30,5	32,4	34,6	37,9	38,6
ES	41,8	42,2	42,6	44,7	47,9	51,1	55,9
FR	44,3	44,4	44,1	42,5	41,4	40,2	39,8
HR	14,1	14,1	14,2	14,5	14,9	17,3	18,1
IT	21,7	21,6	21,6	21,7	21,9	21,9	22,1
CY	..	41,1	41,8	56,6	62,3	65,7	66,2
LV	13,7	13,8	13,9	16,1	17,6	18,5	20,0
LT	17,2	17,2	17,2	17,0	16,9	16,5	16,4
LU	..	52,1	51,8	50,8	48,7	46,9	45,4
HU	7,9	7,9	7,9	7,9	8,3	8,6	10,0
MT	..	40,5	40,1	40,2	40,7	40,4	42,2
NL	60,8	61,5	61,8	65,2	65,7	59,9	58,4
AT	28,7	28,5	28,6	28,4	27,8	27,5	26,6
PL	20,0	19,8	19,8	20,2	21,0	20,5	20,0
PT	45,4	45,6	46,1	47,9	50,7	54,3	58,7
RO	..	7,6	7,8	7,6	7,6	7,2	6,6
SI	13,6	13,6	13,6	13,9	14,2	14,2	14,2
SK	31,8	31,5	31,3	29,9	27,7	24,9	22,8
FI	41,9	41,9	42,1	42,9	43,5	43,8	43,7
SE	67,7	68,2	68,6	66,5	65,5	65,2	61,0
UK	57,8	60,4	58,3	58,2	56,2	58,0	60,4

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 in der Annex Tabelle 1 „Immobilienmarktdaten Österreich“ ausgewiesen sind.

1) Wohnbalkredite sind definiert als Wohnbalkredite an den privaten Haushaltssektor.

2) Jahresveränderung des Index of National Stocks; die Jahres- und Quartalswerte ergeben sich aus den jeweils letzten Monatswerten der Periode. Die inländische Kreditvergabe ist in allen Währungen erfasst und in Euro umgerechnet.

3) Inländische Kredite in allen Währungen, Umrechnung in Euro, Periodenendstände der Kreditbestände in % des BIP des letzten Jahres bzw. der letzten vier Quartale.

Wohnbalkredite<sup>1,2</sup> tatsächliche Neuvergabe (ohne neuverhandelte Kredite)

Veränderung zum Vorjahr in %

	2Q19	1Q19	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	10,7	0,3	3,0	-12,6	6,1	-8,6	..
BG	..	..	..	..	..	..	..
CZ	-13,8	-25,4	7,0	5,1	11,4	42,8	..
DK	..	..	..	..	..	..	..
DE	11,2	6,4	7,5	0,0	-3,2	4,0	..
EE	3,0	2,9	3,3	17,4	10,0	22,9	..
IE	15,0	9,0	19,9	31,5	13,1	-12,2	..
GR	..	..	7,0	..	..	..	..
ES	-2,8	8,6	13,2	17,4	17,4	24,5	..
FR	12,1	12,1	3,6	15,9	38,2	-0,5	..
HR	43,1	-1,2	-28,5	-13,7	270,0	213,4	94,1
IT	-9,1	-2,1	0,3	-2,9	23,6	19,5	..
CY	0,9	3,3	19,9	33,1	102,6	48,9	..
LV	-9,4	-0,1	7,4	8,4	36,6	8,1	..
LT	-3,8	9,6	9,7	12,1	51,4	101,1	..
LU	-0,5	0,2	7,9	17,9	9,7	..	..
HU	9,0	38,9	33,9	35,6	29,8	27,6	..
MT	..	..	..	..	..	..	..
NL	3,6	-9,2	-0,7	16,3	19,8	71,2	..
AT	3,3	1,0	6,0	18,6	-0,8	10,4	..
PL	14,4	-0,4	10,5	11,1	-0,6	7,6	..
PT	2,9	6,9	19,6	41,4	39,2	21,3	..
RO	-16,0	-3,4	-12,0	34,8	-1,0	..	..
SI	5,0	8,5	-4,2	5,7	19,6	35,9	..
SK	-19,1	-1,2	9,6	-6,2	34,4	2,2	..
FI	-3,2	-3,0	3,3	1,6	7,8	6,8	..
SE	..	..	..	..	..	..	..
UK	..	..	..	..	..	..	..

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 in der Annex Tabelle 1 „Immobilienmarktdaten Österreich“ ausgewiesen sind.

1) Wohnbalkredite sind definiert als Wohnbalkredite 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.

## Anteil der variabel verzinsten

Wohnbalkredite<sup>1</sup> im Neugeschäft<sup>3</sup>

in %

	2Q19	1Q19	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	9,5	14,7	11,2	6,4	3,8	3,2	5,4
BG	99,0	99,2	98,8	99,0	97,9	96,8	97,1
CZ	3,6	4,1	4,0	3,7	5,1	5,8	8,6
DK	21,4	35,7	33,2	35,4	33,9	24,9	35,4
DE	11,2	11,4	11,8	11,4	12,0	12,4	15,8
EE	90,5	89,0	88,7	89,2	89,1	89,4	88,0
IE	27,9	28,7	39,0	49,5	65,4	66,0	86,6
GR	97,8	79,6	95,3	92,1	..	..	..
ES	38,1	34,4	36,3	42,4	46,3	62,9	64,5
FR	2,6	2,5	2,5	1,5	2,0	3,1	6,1
HR	4,9	6,2	8,4	23,6	33,0	71,7	80,6
IT	34,2	30,8	33,2	33,0	37,4	45,4	77,4
CY	94,3	94,9	95,8	98,1	96,3	93,6	90,7
LV	96,5	92,4	95,6	93,8	90,6	91,9	87,8
LT	94,0	98,2	97,4	91,1	85,8	87,9	89,7
LU	42,7	43,1	46,9	42,3	45,0	52,1	74,9
HU	3,0	4,7	15,4	39,7	42,7	46,6	47,1
MT	40,8	..	63,0	69,1	71,3	75,5	102,0
NL	19,7	18,2	16,2	13,5	13,5	14,0	19,5
AT	44,6	43,7	43,5	51,9	63,5	76,3	84,0
PL	100,0	100,0	100,0	100,0	99,9	100,0	100,0
PT	77,0	83,0	65,1	60,2	65,7	91,7	92,3
RO	76,0	74,1	74,1	79,9	91,8	80,1	86,8
SI	51,3	47,3	47,9	45,3	59,0	77,4	97,9
SK	1,4	1,6	1,7	2,0	4,0	6,2	7,9
FI	98,2	97,9	98,1	97,4	97,0	96,6	97,5
SE	67,6	63,3	77,0	72,5	..	..	..
UK	6,6	7,9	7,1	11,3	16,0	15,7	13,3

## Immobilienmarktdaten international

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

in %

	2017	2016	2015	2014	2013
EU	..	..	..	..	..
BE	63,7	62,2	58,5	52,4	52,4
BG	16,0	15,9	16,4	17,3	17,3
CZ	48,1	44,8	43,3	41,1	41,1
DK	216,2	221,4	229,9	237,5	237,5
DE	62,5	62,0	61,6	61,1	61,1
EE	57,1	57,7	57,5	57,5	57,5
IE	75,9	78,8	86,8	92,6	92,6
GR	55,2	58,5	63,1	62,6	62,6
ES	78,3	81,5	85,5	91,8	91,8
FR	72,1	70,1	68,1	66,7	66,7
HR	..	..	..	..	..
IT	35,1	35,2	34,9	35,1	35,1
CY	93,1	101,4	107,3	107,7	107,7
LV	29,5	31,4	34,0	37,8	37,8
LT	28,8	27,8	27,5	27,4	27,4
LU	139,0	138,5	131,6	124,6	124,6
HU	14,8	15,4	16,3	18,4	18,4
MT	..	..	..	..	..
NL	142,3	141,0	129,1	124,9	124,9
AT	51,2	49,3	49,0	46,4	46,4
PL	35,1	35,7	35,6	34,0	34,0
PT	77,0	80,6	85,7	92,3	92,3
RO	14,4	14,5	14,2	13,3	13,3
SI	25,3	25,3	25,5	25,0	25,0
SK	54,0	49,9	44,7	40,9	40,9
FI	79,8	79,8	79,5	78,9	78,9
SE	135,8	132,8	132,6	120,2	120,2
UK	92,9	87,9	88,3	94,8	94,8

### Anzahl der Transaktionen für Wohnraum<sup>3</sup>

je 1.000 Einwohner

	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	9,3	10,1	9,5
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.

Anmerkung: Der Vergleichbarkeit wegen werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in 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.