

IMMOBILIEN AKTUELL – ÖSTERREICH

Die Immobilienmarktanalyse der OeNB



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

*Medieninhaberin und
Herausgeberin*

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

Schriftleitung

Doris Ritzberger-Grünwald

Koordination

Antje Hildebrandt, Karin Wagner

© Oesterreichische Nationalbank, 2018.

Alle Rechte vorbehalten.

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

Auf geschlechtergerechte Formulierungen wird verzichtet, an ihrer Stelle verwendete Begriffe gelten im Sinn der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter.

Zusammenfassung

- Für Österreich ergab sich im zweiten Quartal 2018 ein Zuwachs der Wohnimmobilienpreise von 5,0 % (nach 7,3 % im ersten Quartal, jeweils im Vorjahresvergleich). Diese Verlangsamung des Preisauftriebs ging von den Bundesländern ohne Wien aus, wo sich der Preisanstieg im zweiten Quartal 2018 auf 6 % (gegenüber 10 % im ersten Quartal) verlangsamte. In Wien nahm die Preisdynamik hingegen mit 4,2 % (nach 3,5 % im ersten Quartal) leicht zu.
- Der **Fundamentalpreisindikator** der OeNB für Wohnimmobilien zeigte für Wien im zweiten Quartal 2018 gegenüber dem Vorquartal eine leichte Zunahme einer möglichen Überbewertung auf 21,4 % (nach 21,0 % im ersten Quartal) an. Österreichweit kam der Indikator bei 11,1 % zu liegen, was ebenfalls einen Anstieg gegenüber dem Vorquartal darstellt.
- Der **Wohnbau** hat im ersten Halbjahr 2018 weiter zugelegt. Die Produktion im Hochbau verzeichnete +7,6 % im Vorjahresvergleich. Das Wachstum der Wohnbauinvestitionen laut Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung wurde von Statistik Austria für 2016 und 2017 um 1,6 bzw. 1,1 Prozentpunkte nach oben revidiert und beträgt nun 2,4 bzw. 3,3 %, jeweils im Vergleich zum Vorjahr.
- Das Wachstum der **Wohnbaukredite** an private Haushalte war im Verlauf des heurigen Jahres weitgehend stabil und betrug im September 2018 4,1 % im Vorjahresvergleich. Die Bedingungen für die Aufnahme von Wohnbaukrediten waren – gemessen an den Kreditrichtlinien und den Kreditkonditionen – bis zuletzt günstig. Der Fremdwährungsanteil an den ausstehenden Wohnbaukrediten sank weiter. Der im internationalen Vergleich sehr hohe Anteil variabel verzinsten Kredite an den neu vergebenen Krediten hat sich weiter verringert, birgt aber nach wie vor ein erhebliches Zinsänderungsrisiko.

Immobilien aktuell – Österreich¹

Zusammenfassung	3
1 Anstieg der Wohnimmobilienpreise zu Jahresbeginn in den Bundesländern ohne Wien hat sich im zweiten Quartal deutlich abgeschwächt	5
Leichter Anstieg der Preise in Wien, Beruhigung der Dynamik in Österreich ohne Wien	6
2 OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien: Weiterer Anstieg im zweiten Quartal 2018	8
3 Wohnbauaktivität nimmt weiter zu	8
4 Stabiles Wachstum der Wohnbaukredite an Haushalte	10
5 Anhang	14

Stand: 21. November 2018

¹ Oesterreichische Nationalbank, Abteilung für volkswirtschaftliche Analysen, Martin Schneider, Karin Wagner und Walter Waschiczek.

1 Anstieg der Wohnimmobilienpreise zu Jahresbeginn in den Bundesländern ohne Wien hat sich im zweiten Quartal deutlich abgeschwächt

Nach dem deutlichen Anstieg der Werte des Wohnimmobilienpreisindex² für das *Bundesgebiet außerhalb Wiens* zu Jahresbeginn 2018 mit 10 %, wurde nun im zweiten Quartal eine Zuwachsrate von 6 % verzeichnet (jeweils im Jahresabstand). In *Wien* kam es zu einem leichten Anstieg der Immobilienpreise von 3,5 % im ersten Quartal 2018 auf 4,2 % im zweiten Quartal (jeweils im Vorjahresvergleich). Für *Gesamtösterreich* bedeutet dies eine Zuwachsrate von 5,0 (nach 7,3 % im ersten Quartal, jeweils im Jahresabstand, siehe Tabelle 1).

Tabelle 1

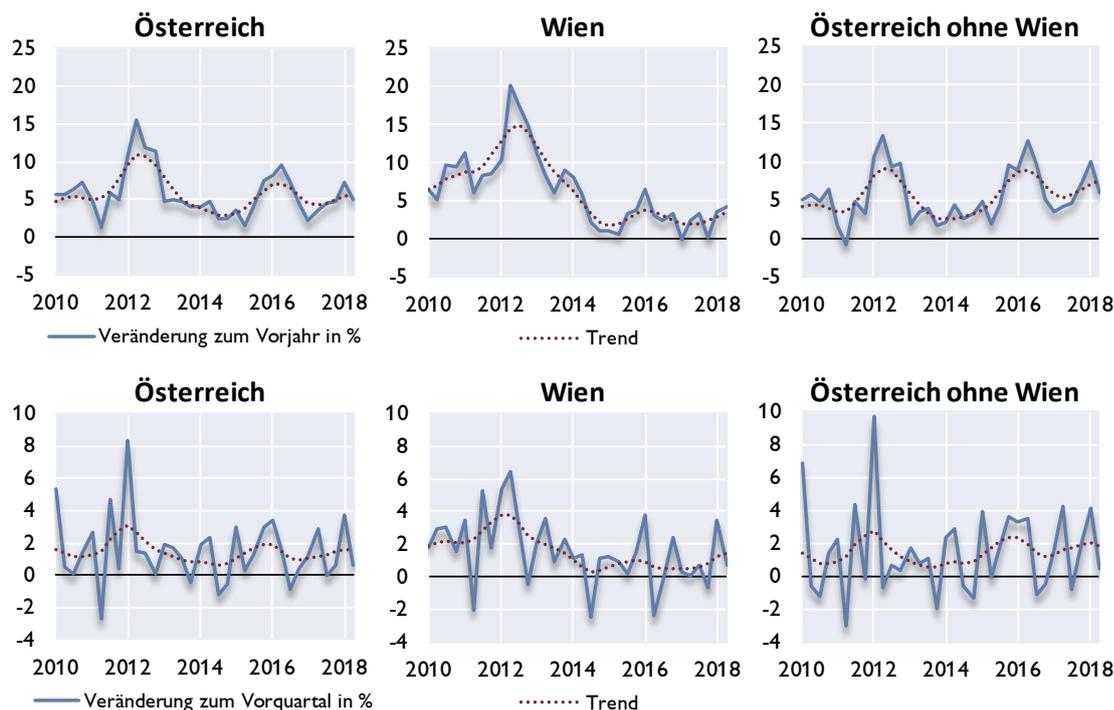
Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Österreich

	Q2 18	Q1 18	Q4 17	Q3 17	2017	2016	2015	2014	2013
Veränderung zum Vorjahr in %									
Österreich	5,0	7,3	4,7	4,5	3,8	7,3	4,1	3,5	4,7
Österreich (STAT)	x	5,3	6,6	4,9	5,3	8,5	4,9	3,5	5,2
Österreich ohne Wien	6,0	10,0	7,3	4,5	4,9	9,1	5,1	3,1	2,7
Wien	4,2	3,5	0,3	3,4	1,5	3,8	2,2	4,2	8,7
Veränderung zum Vorquartal in %									
Österreich	0,6	3,8	0,6	-0,1	x	x	x	x	x
Österreich (STAT)	x	0,8	1,5	0,4	x	x	x	x	x
Österreich ohne Wien	0,5	4,1	2,1	-0,8	x	x	x	x	x
Wien	0,7	3,5	-0,7	0,7	x	x	x	x	x
Index (2000=100)									
Österreich	197,6	196,4	189,3	188,2	187,2	180,4	168,1	161,4	156,0
Österreich ohne Wien	187,1	186,2	178,8	175,0	174,9	166,7	152,9	145,4	141,1
Wien	229,4	227,7	220,1	221,6	220,4	217,2	209,2	204,6	196,3

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

² Der Wohnimmobilienpreisindex wurde mit dem dritten Quartal 2017 methodisch verfeinert und auf eine neue Datenbasis umgestellt (siehe Brunauer, W., Feilmayr, W. und Wagner, K. 2017. Der österreichische Wohnimmobilienpreisindex: Methodische Verfeinerung 2017. In: Statistiken – Daten & Analysen Q4/17. OeNB).

Preise für Wohnimmobilien in Österreich

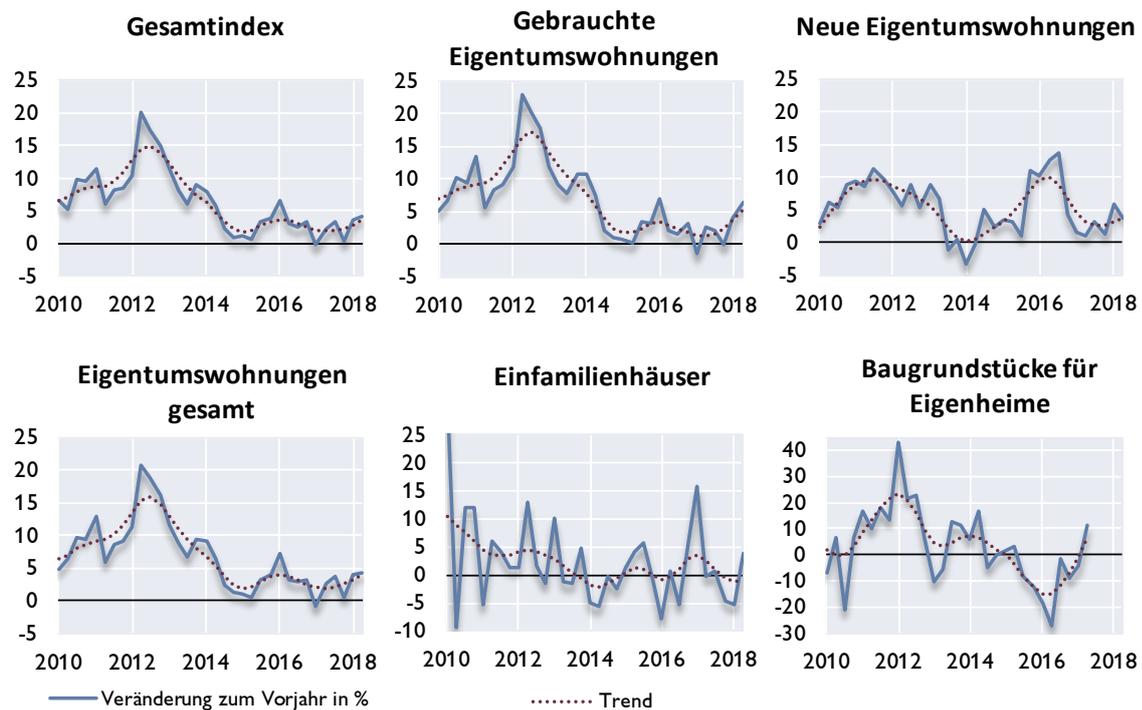


Quelle: Data Science Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr, OeNB.

Leichter Anstieg der Preise in Wien, Beruhigung der Dynamik in Österreich ohne Wien

In *Wien* stiegen die Wohnimmobilienpreise im Vorjahresvergleich im zweiten Quartal mit 4,2 % etwas deutlicher als zu Jahresbeginn mit 3,5 %. Eigentumswohnungen verteuerten sich im Jahresabstand um 4,2 %, wobei die gebrauchten Eigentumswohnungen – das volumensmäßig wichtigste Marktsegment in Wien – mit 6,5 % einen deutlicheren Anstieg verzeichneten als die neuen Eigentumswohnungen mit 3,6 % (jeweils im Vergleich zum Vorjahr). Die Preisbewegungen für Wiener Einfamilienhäuser zeigen aufgrund der kleinen Marktgröße eine hohe Volatilität. War im ersten Quartal des heurigen Jahres noch ein Rückgang um –5,2 % verzeichnet worden, so war es im zweiten Quartal ein Plus von 3,7 %. Im Vergleich zum Vorquartal stiegen die Wohnimmobilienpreise in Wien im zweiten Quartal um 0,7 % (nach 3,5 % im ersten Quartal des heurigen Jahres, siehe Grafik 2).

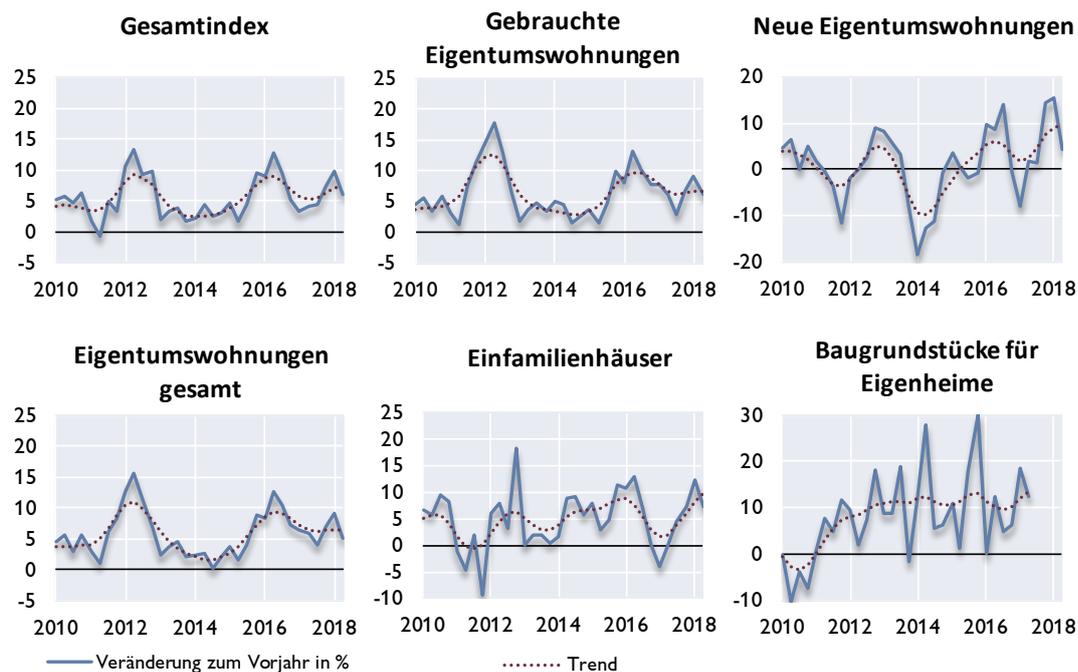
Preise für Wohnimmobilien in Wien nach Marktsegmenten



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

In den *Bundesländern ohne Wien* kam es zu Jahresbeginn zu einem deutlichen Anstieg der Wohnimmobilienpreise auf 10 % im Jahresabstand. Der Preisaufrtrieb kam vor allem von den neuen Eigentumswohnungen und den Einfamilienhäusern. Im zweiten Quartal reduzierte sich der Anstieg auf 6,0 %. Auch im zweiten Quartal waren vor allem die Einfamilienhäuser mit 7,4 % preistreibend. Im Vorquartalsvergleich betrug der Zuwachs 0,5 % (nach 4,1 % im ersten Quartal, siehe Grafik 3).

Preise für Wohnimmobilien in Österreich ohne Wien nach Marktsegmenten



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

2 OeNB-Fundamentalpreisindikator³ für Wohnimmobilien: Weiterer Anstieg im zweiten Quartal 2018

Grafik 4

Der Fundamentalpreisindikator der OeNB für Wohnimmobilien für Wien wies im zweiten Quartal 2018 wie im Vorquartal auf eine weiter bestehende Überbewertung um 21,4 % hin. Gegenüber dem Vorquartal (21,0 %) bedeutet dies einen leichten Anstieg.

Für Österreich betrug der Wert 11,1 % und lag damit ebenfalls über dem Wert des Vorquartals (10,2 %, siehe Grafik 4).



3 Wohnbauaktivität nimmt weiter zu

Die Aktivität im Wohnbau hat im ersten Halbjahr 2018 weiter zugenommen, wobei die genaue Dynamik schwer bezifferbar ist. Die Produktion im Hochbau zeigt ein starkes und zunehmendes Wachstum. In den ersten beiden Quartalen des laufenden Jahres legte sie um 7,6 % zu. Im

³ Schneider, M. 2013. Are recent increases of residential property prices justified by fundamentals? In: Monetary Policy and the Economy Q4/13. OeNB.

Gegensatz dazu zeigen das Arbeitsvolumen im Hochbau und die Wohnbauinvestitionen eine deutlich schwächere und zudem rückläufige Dynamik. Das Wachstum der realen Wohnbauinvestitionen laut Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung in den Jahren 2016 und 2017 wurde von Statistik Austria im September 2018 deutlich nach oben revidiert und liegt nun bei 2,4 bzw. 3,3 %. Dies stellt eine Revision um 1,6 bzw. 1,1 Prozentpunkte dar. Im ersten Halbjahr 2018 liegt das Wachstum laut Quartalsrechnung bei 3,1 % und damit nur knapp unter dem Wert des Jahres 2017 (siehe Grafik 5).

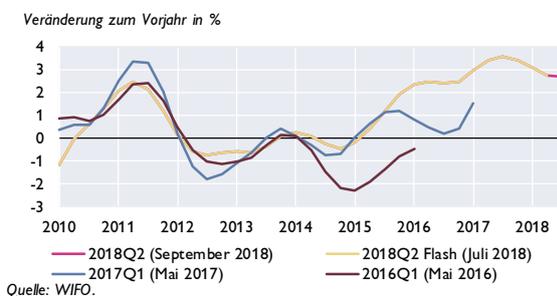
Die Entwicklung der Baubewilligungen zeigt einen ansteigenden Trend und lässt eine weitere Beschleunigung der Wohnbautätigkeit erwarten. Im ersten Quartal 2018 wurden österreichweit zwar etwas weniger (-2,7 %) Baubewilligungen als im entsprechenden Vorjahresquartal erteilt. Da die Anzahl der Baubewilligungen starken Schwankungen unterworfen ist, ist eine Betrachtung der Trendreihe jedoch sinnvoller. Diese stieg im ersten Quartal 2018 um 8,4 % an. In Wien waren in diesem Zeitraum um 4,8 % (Trendreihe: +41 %) mehr Baubewilligungen zu verzeichnen. Zwischen dem Jahr 2010 und 2017 nahm die Anzahl der bewilligten Wohnungen österreichweit um 62 %, die der bewilligten Bruttogeschossflächen um 43 % zu. Die realen Wohnbauinvestitionen stiegen im gleichen Zeitraum lediglich um 4,5 %, was auf eine anhaltende Datenproblematik in diesem Bereich hinweist.

Die Immobilientransaktionen haben im ersten Halbjahr nach einer Abkühlung im Jahr 2017 wieder an Schwung gewonnen. Die Anzahl der im Grundbuch verbücherten Immobilien nahm im Jahresabstand um 7,6 % auf 64.901 zu. Das Transaktionsvolumen stieg im gleichen Zeitraum um 12,2 % auf 15,6 Mrd. EUR.

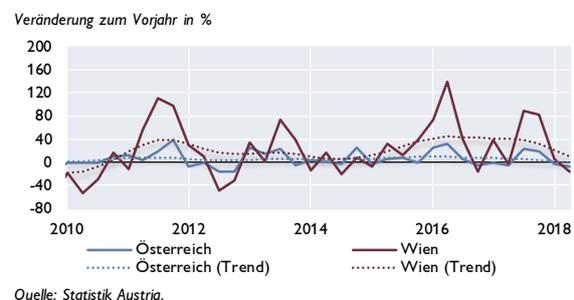
Grafik 5

Indikatoren für die Entwicklung des Wohnbaus in Österreich

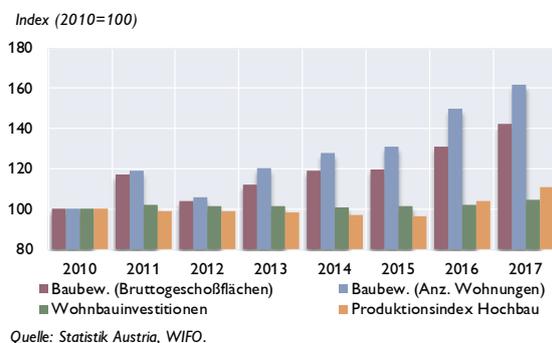
Wohnbauinvestitionen



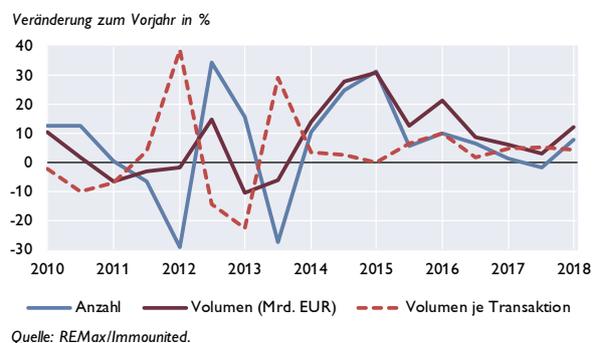
Baubewilligungen - Anzahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden



Baubewilligungen und Wohnbauinvestitionen



Immobilientransaktionen



4 Stabiles Wachstum der Wohnbaukredite an Haushalte

Die Wohnbaukredite an private Haushalte verzeichneten im Verlauf des heurigen Jahres ein stetiges Wachstum. Die nominelle Jahreswachstumsrate der von den österreichischen Banken vergebenen Ausleihungen für Schaffung und Erhaltung von Wohnraum (bereinigt um Reklassifikationen, Bewertungsänderungen und Wechselkurseffekte) belief sich im September 2018 auf 4,1 % gegenüber 4,8 % im Dezember 2017.

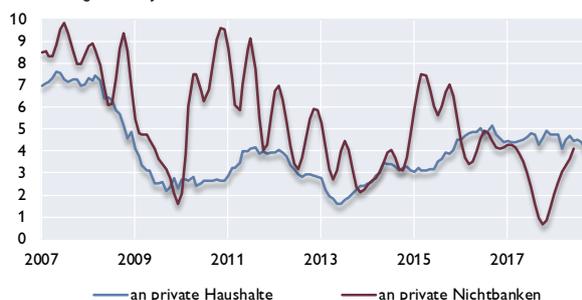
Nach wie vor wurde die Kreditausweitung in erster Linie von langfristigen Krediten (Laufzeit über 5 Jahre) getragen, deren Wachstumsrate im September 2018 mit 3,9 % leicht über der Expansionsrate der Kredite insgesamt lag. Das lag an ihrem hohen Anteil am Kreditvolumen. Ende Juli 2018 entfielen nahezu 95 % des Kreditbestands auf diese Kategorie. Kurzfristige Wohnbaukredite, deren Anteil am Gesamtvolumen deutlich geringer ist, verzeichneten in den letzten Monaten merklich höhere Zuwachsraten. Die Jahreswachstumsrate der Wohnbaukredite mit einer Laufzeit bis zu einem Jahr, die in den vergangenen Jahren rückläufig gewesen war, lag im September 2018 bei 27,6 % p.a. Rückläufig waren hingegen Kredite mit mittleren Laufzeiten von ein bis fünf Jahren (-8,2 % im Vergleich zum Vorjahr).

Grafik 6

Wohnbaukredite in Österreich

Wohnbaukredite

Veränderung zum Vorjahr in %



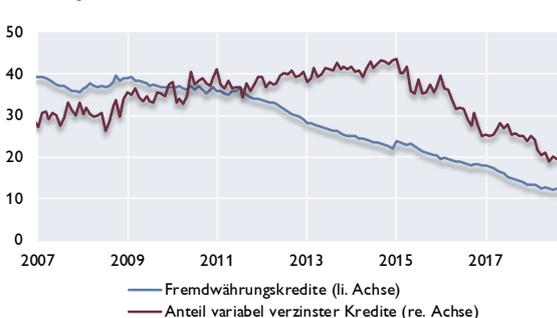
Zinsen für Hypothekarkredite

%



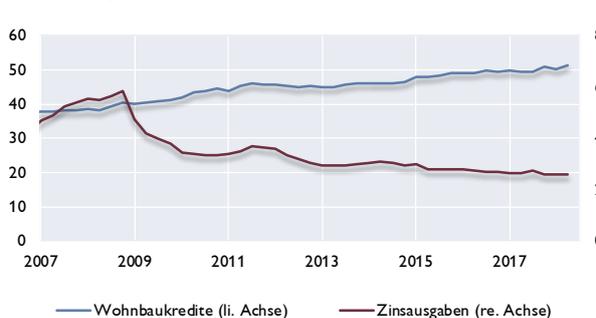
Risikofaktoren

Anteil am gesamten Kreditvolumen in %



Kreditbelastung der Haushalte

in % des verfügbaren Haushaltseinkommens



Quelle: OeNB, WIFO

Die Bedingungen für die Aufnahme von Wohnbaukrediten wurden im Verlauf des Jahres wenig verändert. Gemäß Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) wurden die Kreditrichtlinien der Banken für die Vergabe von Wohnbaukrediten an private Haushalte im zweiten und dritten Quartal 2018 leicht verschärft, nachdem sie im ersten Quartal zuvor unverändert geblieben waren. Insgesamt zeigten die Standards für Wohnbaukredite an Haushalte in den letzten Jahren sehr wenig Veränderung.

Auch die Kreditkonditionen waren weiterhin günstig. Die durchschnittlichen Zinsen für Wohnbaukredite an private Haushalte in Euro waren mit 1,83 % im August 2018 um 4 Basispunkte niedriger als vor Jahresfrist. Bei variabel verzinsten Krediten (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) verringerte sich der Zinssatz um 23 Basispunkte auf 1,52 %, bei Krediten mit längeren

Zinsbindungsfristen (über 10 Jahre) stieg er hingegen um 2 Basispunkte auf 2,26 %. 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, war im August 2018 mit 2,28 % um 2 Basispunkte höher als vor Jahresfrist.

Laut Angaben der Banken im Rahmen der Umfrage zum Kreditgeschäft kam es seit 2017 aufgrund der Wettbewerbssituation immer wieder zu leichten Lockerungen der Margen (geringere Margen) für durchschnittlich risikoreiche Wohnbaukredite – so auch im dritten Quartal 2018. Die Margen für risikoreichere Kredite wurden hingegen im Verlauf dieses Jahres kontinuierlich leicht verschärft.

Die Nachfrage der privaten Haushalte nach Wohnbaukrediten war laut Einschätzung der Banken im Bank Lending Survey im dritten Quartal 2018 – zum ersten Mal nach nahezu fünf Jahren – leicht rückläufig.

Im September 2018 betrug der Fremdwährungsanteil an den Wohnbaukrediten 12,3 %, um 2,4 Prozentpunkte weniger als vor Jahresfrist. Trotz dieser weiteren Verringerung bergen die Fremdwährungskredite weiterhin ein Währungsrisiko. Nahezu alle aushaftenden Wohnbaukredite in Fremdwährung (knapp 97 %) lauten auf Schweizer Franken.

Gleichzeitig verringerte sich in den vergangenen Monaten das Zinsänderungsrisiko der (neu aufgenommenen) Wohnbaukredite. Der Anteil variabel verzinsten Kredite (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) am Neukreditgeschäft lag im Durchschnitt der ersten acht Monate 2018 bei 42,9 %, gegenüber 53,1 % im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Da die Expansion der Wohnbaukredite über jener der Einkommen lag, stieg die Relation der Wohnbaukredite zu den verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte im Vorjahresvergleich leicht an. Im zweiten Quartal 2018 übertraf sie mit 51,2 % den Wert des Vergleichszeitraums des Vorjahres um 1,7 Prozentpunkte.

Das Volumen der Kredite der österreichischen Banken an alle inländischen Nichtbanken zur Beschaffung und Erhaltung von Wohnraum war im zweiten Quartal 2017 um 2,6 % höher als vor Jahresfrist. Eine deutliche Zunahme verzeichneten hingegen hypothekarisch besicherte Kredite, deren Volumen zu Jahresmitte 2018 um 26,8 % höher war als vor zwölf Monaten.

Neuregelungen und aktuelle Entwicklungen am heimischen Immobilienmarkt seit Jahresbeginn 2018⁴

Mieten: Stadt Wien überarbeitete Ende Jänner 2018 die Lagezuschlagskarte

Wie bereits im OeNB-Immobilienmonitor Februar 2018 berichtet, hat der Oberste Gerichtshof (OGH) zu den Lagezuschlägen entschieden, dass der in einer bestimmten Wohnumgebung mögliche Lagezuschlag auf die Richtwertmiete jedenfalls nicht von den dort üblichen Grundstückskosten abhängen darf, sondern die faktische Umgebung einzubeziehen ist.

Gemäß dem Mietrechtsgesetz berechnet die Magistratsabteilung (MA) 25 (Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser) ihre Lagezuschlagskarte anhand der Grundkosten. Bisher wurden die Werte als fixe Beträge ausgewiesen. Nun wurde die Lagezuschlagskarte nach dem OGH-Urteil dahingehend überarbeitet, dass sie als klare Obergrenze (Überschrift: „Maximal mögliche“ Lagezuschläge für Wien) gilt. Weiters ist auf der Website der MA 25⁵ folgender Vermerk zu lesen: „Die allgemeine Verkehrsauffassung und die Erfahrung des täglichen Lebens bezüglich einer

⁴ Dieser Kasten enthält Informationen zu Neuregelungen und Entwicklungen ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

⁵ <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html> (abgerufen am 21.11.2018).

Durchschnittslage⁶ (gemäß OGH 5 Ob74/17v) sind in der Karte nicht abgebildet, da dies im Einzelfall zu prüfen ist.“

Der Bund zog sich aus der bereits gegründeten Wohnbauinvestitionsbank (WBIB) zurück, dessen Haftung fiel weg

Am 5.4.2018 wurde im Budgetausschuss von den Regierungsparteien im Rahmen des Budgetbegleitgesetzes ein Abänderungsantrag⁷ zum WBIB-Gesetz verabschiedet⁸. Mit diesem wurde die Haftungsübernahme des Bundes für Darlehen der Europäischen Investitionsbank (EIB) im Zusammenhang mit (WBIB)-Finanzierungen in Höhe von 500 Mio. EUR gestrichen. Die bis dahin geltenden Regeln über die Kofinanzierung von WBIB-Geldern mit der Wohnbauförderung der Länder entfielen.

Der Beschluss der Änderung der Wiener Bauordnung (LGBl. Nr. 37/2018) mit neuen Regelungen beim Abriss alter Häuser trat mit 1. Juli 2018 in Kraft

Anfang April 2018 wurde eine Novelle der Wiener Bauordnung präsentiert, die ab Jänner 2019 in Kraft treten sollte. Der Punkt, der den Abriss alter Häuser betrifft, wurde vorgezogen und trat bereits mit 1.7.2018 in Kraft.

Bisher wurde die Bewilligungspflicht eines Gebäudeabrisses davon abhängig gemacht, ob das Gebäude in einer Schutzzone⁹ liegt. Die Novelle sieht nun vor, dass für Bauwerke in Schutzzeiten und Gebäude, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, die Abbruchbewilligung nur erteilt werden darf, wenn an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht oder sein Bauzustand derart schlecht ist, dass die Instandsetzung technisch unmöglich ist oder nur durch wirtschaftlich unzumutbare Aufwendungen bewirkt werden kann. Der Abbruch von Bauwerken in Schutzzeiten und Gebieten mit Bausperre sowie der Abbruch von Gebäuden, die vor dem 1.1.1945 errichtet wurden, ist spätestens vier Wochen vor dem geplanten Beginn der Arbeiten der Behörde vom Bauherren schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige ist eine Bestätigung des Magistrats anzuschließen, dass an der Erhaltung des Bauwerkes infolge seiner Wirkung auf das örtliche Stadtbild kein öffentliches Interesse besteht.¹⁰

Weitere Punkte der Anfang April 2018 präsentierten Novelle der Wiener Bauordnung sind die Vereinfachung von Bauverfahren und Regelungen zur Vermietung.¹¹ Der Begutachtungsprozess zum Entwurf der Novelle zu diesen Punkten ist abgeschlossen, die Novelle soll Ende November dem Wiener Landtag zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

§ 22b BWG (Maßnahmen zur Begrenzung systemischer Risiken in der Immobilienfinanzierung) trat mit 1.7.2018 in Kraft

Der per 1. Juli 2018 in Kraft getretene § 22b BWG erlaubt der Finanzmarktaufsicht Österreich (FMA), mit Zustimmung des Bundesministers für Finanzen Begrenzungen für Fremdkapitalfinanzierungen von Immobilien festzulegen, um systemische Risiken für die Finanzmarktstabilität durch eine nicht

⁶ https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVI/I/I_00059/imfname_686398.pdf (abgerufen am 21.11.2018).

⁷ https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVI/I/I_00059/imfname_686398.pdf (abgerufen am 21.11.2018).

⁸ https://www.parlament.gv.at/PAKT/PR/JAHR_2018/PK0359/ (abgerufen am 21.11.2018).

⁹ Schutzzeiten wurden mit der Altstadterhaltungsnovelle 1972 (Landesgesetzblatt Nr. 16/1972) geschaffen. In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich Ganzes (Schutzzeiten) ausgewiesen werden. (<https://www.wien.gv.at/recht/landesrecht-wien/landesgesetzblatt/jahrgang/1972/pdf/lg1972016.pdf>, abgerufen am 21.11.2018). Ziel ist es, für das Stadtbild charakteristische Gebäudegruppen vor Abbruch oder Überformung zu schützen.

¹⁰ <https://www.ris.bka.gv.at/eli/lgbl/WI/2018/37/20180629> (abgerufen am 21.11.2018).

¹¹ Weitere Eckpunkte der geplanten Novelle: Es soll in jenen Bereichen, die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als Wohnzeiten definiert sind, gewerblichen Kurzzeitvermietern nicht mehr möglich sein, diese auf Plattformen zur Vermietung anzubieten. Die Regelung soll nicht für Private gelten, die ihre Wohnung temporär über eine Plattform vermieten. Weiters wird es maßgebliche Neuerungen bei der Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ geben. Unter dieser Widmung muss künftig auf jeder zusätzlichen Fläche, die dem Wohnen gewidmet wird, zu zwei Dritteln leistbarer Wohnraum geschaffen werden.

nachhaltige Immobilienkreditvergabe zu beschränken. Die FMA hat damit die Möglichkeit, den Banken situationsabhängig Vorgaben für die Immobilienkreditvergabe zu machen (z. B. hinsichtlich Beleihungsquote oder maximaler Kreditlaufzeit).

21. September 2018: Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) konkretisiert seine Vorstellungen zur nachhaltigen Kreditvergabe.

Da das FMSG der Ansicht war, dass in jüngerer Vergangenheit bei einzelnen Banken eine Tendenz zur Aufweichung der Vergabestandards bei der Finanzierung von privaten Wohnimmobilien zu erkennen ist, hat es näher spezifiziert, was es unter einer nachhaltigen Immobilienkreditvergabe versteht: ein angemessenes Mindestmaß an Eigenmitteln der Kreditnehmer, wobei Eigenmittelanteile unterhalb eines Richtwertes von 20 % als kritisch angesehen werden. Weiters sollen Kreditlaufzeiten nicht unverhältnismäßig lang ausfallen – Laufzeiten länger als 35 Jahre sollen die Ausnahme bleiben – und die Einkommensentwicklung der Kreditnehmer über den Lebenszyklus berücksichtigen. Um eine adäquate Begrenzung des Schuldendienstes (als Richtwert nicht mehr als 30 % bis 40 % im Verhältnis zum Nettoeinkommen) zu gewährleisten, erwartet sich das FMSG eine konservative Berechnung der Haushaltseinnahmen und -ausgaben im Zuge der Kreditvergabe.¹²

30. September 2018: erster Meldestichtag für Projekt Analytical Credit Dataset (AnaCredit)

Die Verordnung (EU) 2016/86713 über die Erhebung von Kreditdaten und Kreditrisikodaten (über das sogenannte AnaCredit) wurde am 18. Mai 2016 von der Europäischen Zentralbank erlassen. Der erste Meldestichtag ist der 30. September 2018. Gemeldet werden Kredite (inkl. Kreditlinien) an juristische Personen und Personengesellschaften. Es müssen die Daten auf Einzelkreditbasis („loan-by-loan“-Ansatz) ab einer Meldegrenze von EUR 25.000 pro Kunde übermittelt werden. Betroffen sind Kreditinstitute der Eurozone inklusive Zweigstellen (auch solche außerhalb des Euroraums) sowie im Euroraum befindliche Filialen von nicht in der Eurozone ansässigen Kreditinstituten.

¹² <https://www.fmsg.at/publikationen/presseaussendungen/2018/17te-sitzung.html> (abgerufen am 21.11.2018)

¹³ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?qid=1500637638779&uri=CELEX:32016R0867> (abgerufen am 21.11.2018)

5 Anhang

Allgemeine Anmerkung: .. bedeutet fehlende Werte

Annex Tabelle 1

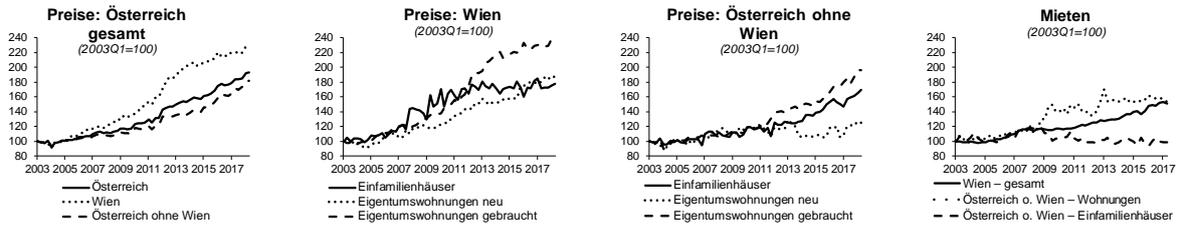
Immobilienmarktdaten Österreich – November 2018

		2017	2016	Sep.18	Aug.18	Jul.18	2Q18	1Q18	4Q17	3Q17	2017	2016	2015	2014	2013	2012	
A. Wohnimmobilienmarkt																	
1. Wohnimmobilienpreise																	
	Quelle	Einheit	Niveau		Veränderung zur Vorjahresperiode in %												
1.1 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen																	
	(e)	2000=100	187,2	180,4	..	..	..	5,0	7,3	4,7	4,5	3,8	7,3	4,1	3,5	4,7	12,4
	(e)	2000=100	220,4	217,2	..	..	..	4,2	3,5	0,3	3,4	1,5	3,8	2,2	4,2	8,7	15,7
	(e)	2000=100	174,9	166,7	..	..	..	6,0	10,0	7,3	4,5	4,9	9,1	5,1	3,1	2,7	10,8
1.2 Eigentumswohnungen																	
	(e)	2000=100	223,8	220,7	..	..	..	4,2	4,1	0,6	3,6	1,4	4,2	2,2	4,7	9,1	16,7
	(e)	2000=100	228,3	226,4	..	..	..	6,5	4,0	-0,1	2,1	0,8	3,4	1,9	5,2	9,8	18,2
	(e)	2000=100	190,1	186,8	..	..	..	3,6	5,9	1,3	3,2	1,8	10,1	4,7	1,0	3,7	7,0
	(e)	2000=100	183,5	173,5	..	..	..	5,1	9,2	7,0	4,0	5,8	9,7	4,5	1,9	3,3	11,6
	(e)	2000=100	191,8	181,0	..	..	..	6,1	9,1	6,7	3,0	5,9	9,8	4,9	3,5	3,4	12,9
	(e)	2000=100	124,3	121,8	..	..	..	4,1	15,4	14,2	1,6	2,1	7,9	0,4	-11,2	2,2	2,2
1.3 Einfamilienhäuser																	
	(e)	2000=100	176,0	171,7	..	..	..	3,7	-5,2	-4,7	0,6	2,5	-1,9	2,6	-3,3	2,9	3,5
	(e)	2000=100	153,8	150,9	..	..	..	7,4	12,3	7,5	4,5	1,9	7,5	6,8	6,4	1,1	8,7
1.4 Baugrundstücke Eigenheim																	
	(e)	2000=100	..	170,1	..	..	..	..	..	..	..	..	-14,8	-3,5	4,2	1,3	22,5
	(e)	2000=100	..	195,4	..	..	..	..	..	..	..	..	5,9	14,6	12,8	8,4	9,3
1.5 Häuserpreisindex Statistik Austria																	
	(d)	2010=100	148,8	141,3	..	..	..	3,7	5,3	6,6	4,9	5,3	8,5	4,9	3,5	5,2	7,3
	(d)	2010=100	141,9	133,9	..	..	..	3,8	8,8	7,5	7,6	6,0	3,8	4,8	4,9	4,1	6,3
	(d)	2010=100	150,3	142,8	..	..	..	3,7	4,2	6,2	4,0	5,2	9,4	5,0	3,2	5,4	7,5
	(d)	2010=100	142,6	131,8	..	..	..	1,6	4,6	8,9	7,2	8,2	7,4	7,3	1,1	4,0	4,4
	(d)	2010=100	153,0	148,3	..	..	..	5,5	3,9	4,2	1,4	3,2	10,4	3,9	4,1	6,1	9,0
2. Mieten																	
	(e)	2000=100	..	149,9	..	..	..	..	..	..	..	..	6,8	4,0	4,2	2,5	4,4
	(e)	2000=100	..	163,0	..	..	..	..	..	..	..	..	3,0	-0,4	-2,2	12,8	-2,8
	(e)	2000=100	..	95,0	..	..	..	..	..	..	..	..	0,8	-3,2	2,0	0,9	-2,5
	(d)	2000=100	172,9	166,1	3,6	3,6	3,6	3,8	4,1	4,3	4,2	4,1	3,1	4,4	4,0	3,1	4,4
3. Transaktionen auf dem Immobilienmarkt																	
	(b)	Mrd EUR	28,1	26,9	..	..	..	..	..	..	..	4,6	14,4	20,4	21,6	-8,3	6,4
	(b)	Tsd	121,2	121,4	..	..	..	..	..	..	..	-0,2	8,3	16,6	18,1	-12,5	2,4
B. Fundamentalfaktoren																	
4. OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien																	
4.1 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Österreich			(g)	%	8,4	4,2	Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis										
Beiträge der Teilindikatoren					..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
	(g)	%-Punkte	4,5	4,1	..	..	..	5,3	5,3	4,5	4,7	4,5	4,1	2,8	2,1	1,7	1,2
	(g)	%-Punkte	-3,3	-3,5	..	..	..	-3,0	-3,0	-3,3	-3,3	-3,3	-3,5	-3,8	-3,7	-3,8	-4,0
	(g)	%-Punkte	2,0	1,7	..	..	..	2,3	2,3	2,1	2,0	2,0	1,7	1,2	1,0	0,7	1,0
	(g)	%-Punkte	2,5	2,4	..	..	..	3,1	3,2	2,5	2,6	2,5	2,4	1,1	0,6	0,1	-0,4
	(g)	%-Punkte	0,2	-0,1	..	..	..	0,3	0,2	0,3	0,3	0,2	-0,1	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3
	(g)	%-Punkte	0,5	0,3	..	..	..	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,3	0,2	0,0	-0,1	-0,3
	(g)	%-Punkte	2,0	-0,8	..	..	..	2,6	1,7	1,9	1,9	2,0	0,8	-1,8	1,7	-0,2	2,0
4.2 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Wien			(g)	%	19,9	17,9	Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis										
Beiträge der Teilindikatoren					..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
	(g)	%-Punkte	5,5	5,6	..	..	..	5,9	5,9	5,2	5,7	5,5	5,6	5,1	4,8	4,3	3,2
	(g)	%-Punkte	-0,7	-0,6	..	..	..	-0,5	-0,5	-0,7	-0,7	-0,7	-0,6	-0,6	-0,3	-0,5	-1,4
	(g)	%-Punkte	6,8	6,9	..	..	..	7,1	7,1	6,7	6,9	6,8	6,9	7,7	8,2	8,2	6,6
	(g)	%-Punkte	5,3	5,8	..	..	..	5,6	5,7	5,0	5,4	5,3	5,8	5,0	4,8	4,1	2,5
	(g)	%-Punkte	0,3	-0,2	..	..	..	0,4	0,3	0,7	0,3	0,3	-0,2	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4
	(g)	%-Punkte	1,3	0,9	..	..	..	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	0,9	0,3	-0,1	-0,3	-0,5
	(g)	%-Punkte	1,3	-0,5	..	..	..	1,7	1,1	1,3	1,3	1,3	-0,5	-1,1	-1,1	-0,1	1,3
5. Weitere Fundamentalfaktoren																	
5.1 Angebotsfaktoren																	
	(f)	Mrd EUR	13,9	13,3	Veränderung zur Vorjahresperiode in %												
	(d)	Tsd	62,6	58,0	..	..	..	2,3	2,5	4,5	2,6	4,0	2,3	0,9	-0,4	-0,2	-1,4
	(d)	Mio m ²	11,6	10,7	..	..	..	-7,9	-2,2	18,8	22,8	8,0	14,0	2,8	6,1	13,9	-11,1
	(d)	2000=100	150,7	146,7	..	..	..	-6,6	-1,9	33,9	17,6	8,3	9,8	0,5	6,2	8,1	-11,4
	(d)	2000=100	155,2	150,0	..	..	..	3,5	3,0	2,8	2,7	3,1	2,7	1,8	1,5	1,2	2,1
5.2 Nachfragefaktoren																	
	(d)	Tsd Pers.	72,4	115,5	Veränderung zur Vorjahresperiode in 1.000 Personen												
	(d)	Tsd Pers.	25,3	40,9	..	..	..	48,0	49,4	49,9	53,0	72,4	115,5	77,1	55,9	43,7	33,0
	(d)	Tsd Pers.	..	..	..	..	..	19,0	21,2	23,4	24,9	25,3	40,9	31,6	26,8	26,1	17,5
Veränderung zur Vorjahresperiode in %																	
	(d)	Mrd EUR	178,0	177,2	..	..	..	-0,4	3,9	0,1	0,7	0,5	2,5	-0,3	0,7	-2,0	1,5
C. Finanzierung und Verschuldung der privaten Haushalte																	
6. Finanzierung																	
6.1 Wohnbalkredite an private Haushalte																	
	(c)	99M01=100	370,5	353,7	Veränderung zur Vorjahresperiode in %												
	(c)	Mrd EUR	17,6	14,6	4,1	4,4	4,5	4,5	4,1	4,7	4,3	4,7	4,4	4,5	3,1	2,4	2,8
	(c)	Mrd EUR	..	..	1,2	1,9	9,5	10,1	18,4	24,4	20,5	-0,9	19,5	13,7	1,5	8,1	..
6.2 Wohnbalkredite an private Nichtbanken																	
	(c)	Mrd EUR	123,9	122,7	Veränderung zur Vorjahresperiode in % bzw. Anteil												
	(c)	Mrd EUR	174,7	146,2	..	..	..	3,7	2,6	1,0	1,6	1,0	4,1	6,3	3,9	2,2	5,8
	(c)	%	15,2	14,7	..	..	..	28,9	26,8	19,5	4,6	19,5	6,2	6,1	6,3	5,4	6,1
	(c)	%	..	..	..	..	..	15,3	15,2	15,2	14,9	15,2	14,7	13,7	12,4	11,5	10,6
6.3 Zinssätze für Wohnbalkredite an private Haushalte																	
	(c)	%	1,9	1,9	in %												
	(c)	%	..	..	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	1,9	1,9	2,0	2,3	2,4	2,7
	(c)	%	..	..	1,5	1,5	1,5	1,6	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	2,0	2,3	2,4	2,7
	(c)	%	..	..	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	2,5	2,7	2,8	3,2
6.4 Wohnbaurelevante Aspekte der Bankenrefinanzierung																	
	(c)	Mrd EUR	20,5	20,4	Veränderung zur Vorjahresperiode in %												
	(c)	Mrd EUR	..	..	..	..	..	0,8	0,8	0,7	0,6	0,7	-0,5	-0,9	1,5	1,9	3,6
7. Risikoindikatoren (private Haushalte)																	
	(d)	%	50,0	51,3	Anteil in %												
	(c, f)	%	51,6	50,2	..	..	..	51,2	50,3	51,0	49,5	51,6	50,2	49,2	46,9	46,1	45,7
	(c, f)	%	2,6	2,7	..	..	..	2,5	2,6	2,5	2,8	2,6	2,7	2,8	3,0	3,0	3,3
	(c)	%	51,9	63,5	..	..	..	39,3	40,0	47,4	49,3	52,7	51,9	63,5	76,3	84,0	81,6
	(c)	%	15,7	18,8	12,3	12,3	12,2	12,5	13,2	13,8	15,0	15,7	18,8	22,1	23,7	26,8	31,7

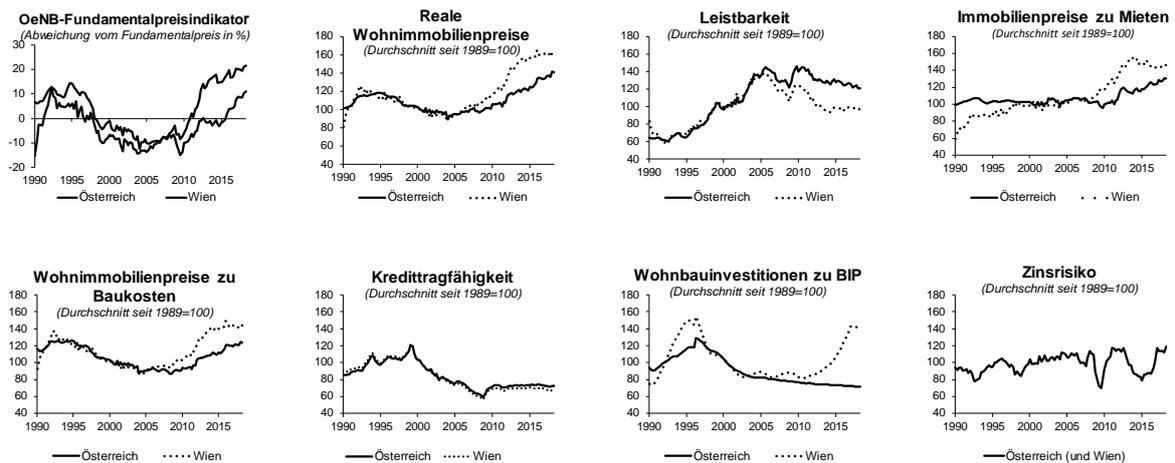
Quelle: (a) Eurostat, (b) IMMOUnited GmbH Kaufvertragsauswertung für RE/IMAX-Pressesaussendung (c) OeNB, (d) Statistik Austria, (e) Prof. Wolfgang Feilmayr, Department für Raumplanung, TU Wien und OeNB, (f) WIFO, (g) eigene Berechnungen.

Immobilienmarktdaten Österreich – November 2018

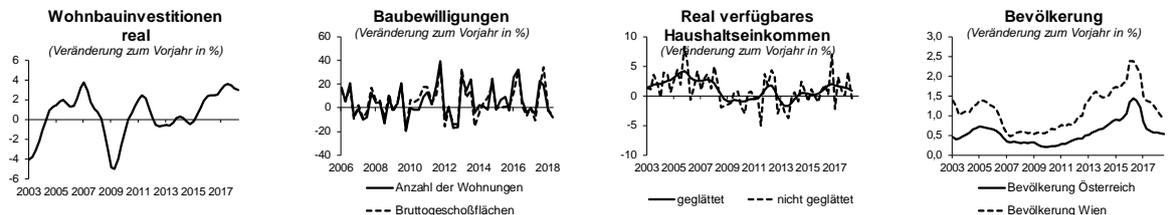
Wohnimmobilienpreise und Mieten



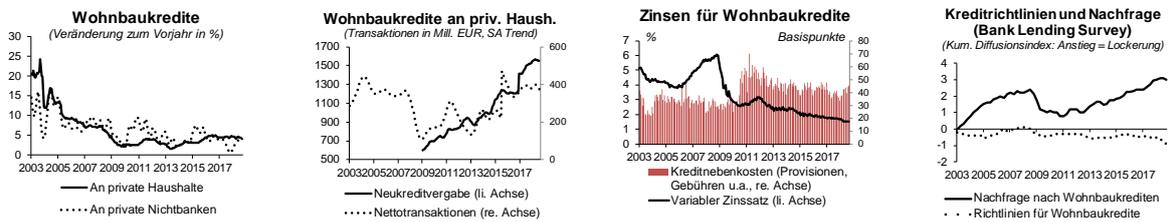
OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien (inkl. Teilindikatoren)



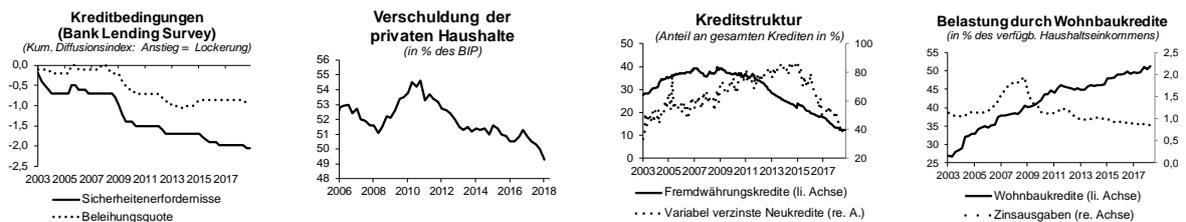
Weitere Fundamentalfaktoren



Finanzierung



Risikoindikatoren



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

Immobilienmarktdaten international – November 2018

Wohnimmobilienpreise

Veränderung zum Vorjahr in %, zu laufenden Preisen

	2Q18	1Q18	2017	2016	2015	2014	2013
EU	4,3	4,7	4,3	4,3	2,7	1,6	-1,2
BE	3,9	2,5	3,6	2,6	1,7	-0,6	1,2
BG	7,5	7,1	8,7	7,0	2,8	1,4	-2,2
CZ	7,5	7,6	11,7	7,2	4,0	2,4	0,0
DK	4,8	5,9	4,5	5,2	7,0	3,8	3,9
DE	4,7	5,5	4,5	6,0	4,7	3,1	3,1
EE	7,4	6,6	5,5	4,8	6,9	13,7	10,6
IE	12,6	12,3	10,9	7,5	11,5	16,5	1,2
GR	1,2	0,3	-2,2	-1,5	-3,6	-5,1	-9,1
ES	6,8	6,2	6,2	4,6	3,6	0,3	-9,1
FR	2,8	2,9	3,1	1,0	-1,5	-1,6	-1,9
HR	4,5	8,5	3,8	0,9	-2,9	-1,6	-3,9
IT	-0,2	-0,5	-0,8	0,0	-3,8	-4,7	-6,5
CY	1,2	3,7	2,2	0,3	-1,4	-1,8	-4,1
LV	8,7	11,4	8,8	8,5	-3,4	6,0	6,9
LT	7,4	7,8	8,9	5,4	3,7	6,4	1,2
LU	5,1	6,4	5,6	6,0	5,4	4,4	5,0
HU	10,4	12,2	6,0	13,4	13,1	4,2	-2,6
MT	5,7	5,6	5,3	5,5	5,8	2,5	-0,4
NL	9,3	9,3	7,5	5,0	3,6	0,8	-6,0
AT	3,7	5,3	5,3	8,5	4,9	3,5	5,2
PL	6,2	6,0	3,8	1,9	1,5	1,0	-4,4
PT	11,2	12,2	9,2	7,1	3,1	4,2	-1,9
RO	4,7	6,6	6,1	6,0	2,9	-2,1	-0,3
SI	13,4	13,4	8,0	3,3	0,8	-6,6	-5,2
SK	7,0	11,7	5,9	6,7	5,4	1,4	0,9
FI	0,7	0,0	1,6	0,4	0,0	-0,3	1,1
SE	-1,7	-0,4	6,4	8,6	13,1	9,4	5,5
UK	3,4	4,3	4,5	7,0	6,0	8,0	2,6

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

	2Q18	1Q18	2017	2016	2015	2014	2013
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	2,1	1,1	1,5	1,1	1,2	-1,3	0,4
BG	4,5	2,5	6,2	7,1	1,6	1,5	0,4
CZ	4,7	5,0	9,1	6,7	3,8	1,8	-0,8
DK	3,9	5,3	3,2	4,7	6,2	3,1	3,2
DE	3,1	4,1	2,9	5,3	4,1	2,2	2,1
EE	4,2	3,4	1,8	3,8	7,0	12,6	7,5
IE	11,3	10,8	9,5	6,6	11,0	15,1	-0,5
GR	..	..	-2,2	-1,5	-3,6	-5,1	-9,1
ES	5,1	5,4	4,5	4,6	3,8	0,1	-10,0
FR	1,1	1,6	1,8	1,1	-1,8	-1,7	-2,6
HR	2,9	7,9	2,8	2,1	-2,4	-1,1	-5,8
IT	-1,2	-1,3	-2,0	-0,2	-4,0	-5,0	-7,5
CY	0,7	4,0	1,3	1,7	0,2	-1,0	-3,9
LV	6,0	8,7	5,5	7,3	-2,4	4,3	6,5
LT	5,1	4,5	5,4	4,5	4,6	6,3	0,2
LU	..	5,5	4,1	5,9	5,3	3,9	3,3
HU	7,0	9,9	3,3	13,6	13,3	3,4	-4,3
MT	5,2	5,0	4,1	4,8	4,0	2,1	-1,4
NL	7,3	7,9	6,0	4,4	3,4	-0,1	-7,9
AT	1,7	3,5	3,5	7,0	3,3	1,4	3,0
PL	4,4	4,5	1,7	2,3	2,6	1,2	-4,8
PT	10,1	11,3	7,9	6,1	2,1	3,9	-2,7
RO	0,1	3,2	4,0	5,0	1,8	-3,1	-2,7
SI	-0,4	-0,8	0,5	-0,3	-0,3	-1,6	-1,3
SK	10,1	11,5	6,2	3,8	1,4	-6,6	-7,2
FI	4,0	9,1	4,4	7,0	5,5	1,5	-0,4
SE	-3,5	-2,2	4,6	7,6	12,1	8,3	4,7
UK	1,3	2,1	2,4	5,4	5,4	6,0	0,3

Quelle: Eurostat, EZB.

Wohnbauinvestitionen

Veränderung zum Vorjahr in %, zu konstanten Preisen

	3Q18	2Q18	2017	2016	2015	2014	2013
EU	..	4,5	5,6	5,6	1,5	2,1	-2,3
BE	0,1	3,7	0,3	5,6	-3,3
BG	..	15,4	19,2	102,1	-10,3	-3,3	-4,0
CZ	..	13,0	4,7	5,0	22,5	10,2	-7,7
DK	..	10,0	12,9	6,8	5,3	6,8	-7,8
DE	..	3,6	3,0	5,0	-0,7	3,0	-0,8
EE	..	38,2	2,4	16,3	7,6	19,1	19,0
IE	..	17,9	19,5	21,6	6,0	14,5	7,3
GR	..	5,5	-5,5	-12,5	-25,8	-53,3	-31,1
ES	6,3	6,5	9,0	7,0	-0,9	11,3	-10,2
FR	2,2	2,4	4,5	2,4	-1,1	-1,9	-0,4
HR
IT	..	4,3	2,9	1,2	-1,3	-7,0	-4,5
CY	..	8,6	25,4	20,3	3,7	-1,9	-37,6
LV	..	3,8	-10,4	-19,1	7,6	9,7	-1,3
LT	..	-4,3	-4,7	6,8	14,9	16,9	11,5
LU	..	6,4	-0,8	9,1	-16,5	10,5	17,0
HU	16,0	9,7	16,8	11,0	-6,0
MT	..	16,3	44,0	34,0	26,4	1,3	-7,8
NL	5,3	7,8	12,0	21,7	20,0	6,1	-12,2
AT	..	2,3	4,0	2,3	0,9	-0,4	-0,2
PL	..	8,7	19,3	-2,9	-11,5	8,4	0,9
PT	..	7,1	6,4	5,1	1,1	-1,1	-14,3
RO	12,1	5,2	-0,7	-11,2
SI	..	4,0	3,0	-0,3	0,8	-6,4	-7,9
SK	..	0,7	0,7	23,3	2,2	-14,3	17,8
FI	..	8,5	5,9	10,5	2,0	-6,6	-5,3
SE	..	4,0	11,6	10,9	18,0	15,6	0,9
UK	2,0	3,9	7,7	8,2	6,5	9,5	6,7

Anzahl der Wohnbaubewilligungen

Veränderung zum Vorjahr in %

	3Q18	2Q18	2017	2016	2015	2014	2013
EU	..	-1,8	8,5	13,1	6,8	2,1	-12,2
BE	..	..	-2,2	12,6	-16,1	11,2	5,0
BG	32,0	40,7	37,5	5,1	9,0	29,1	15,7
CZ	..	4,5	18,0	4,2	10,0	8,2	-6,6
DK	-7,1	-0,7	-16,0	26,3	40,7	38,5	-4,3
DE	8,2	2,5	-2,1	15,6	7,2	3,5	12,3
EE	..	-18,9	30,8	7,7	41,8	29,3	0,5
IE	..	52,1	26,9	25,6	76,1	2,9	15,2
GR	..	43,3	19,8	3,4	-4,4	-18,8	-42,7
ES	..	24,0	24,8	23,7	8,2	6,7	-45,7
FR	-12,5	-6,6	7,4	15,0	7,5	-12,5	-11,1
HR	..	-11,0	34,9	33,1	-10,8	1,7	-21,8
IT	..	..	11,3	3,9	-8,3	-12,4	-34,9
CY	..	33,9	35,4	14,2	12,0	-31,0	-29,6
LV	25,1	11,6	17,3	22,0	-10,8	-43,2	29,6
LT	-5,8	20,0	-2,1	22,7	19,9	-4,7	18,5
LU	..	-23,8	2,4	20,6	-31,4	60,5	-15,3
HU	..	-18,9	21,5	157,1	29,3	30,5	-27,1
MT	..	75,7	30,8	90,2	34,4	8,6	-11,7
NL	..	-4,6	28,9	-2,3	36,0	50,4	-29,9
AT	..	-7,9	8,1	14,0	2,8	6,1	13,9
PL	4,3	-6,7	19,1	12,3	21,3	13,8	-15,9
PT	30,2	45,7	24,0	39,2	17,8	-6,1	-34,8
RO	-1,8	7,9	7,7	-1,2	3,8	-0,2	-0,2
SI	4,6	-17,9	7,0	9,2	0,7	-15,5	-0,3
SK	..	12,8	-8,7	14,7	23,3	8,5	13,5
FI	..	-15,6	18,6	26,8	5,5	12,0	-16,1
SE	..	-39,2	8,2	22,8	31,7	19,7	25,7
UK	..	-6,2	6,3	4,3	5,6	13,3	19,6

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

Immobilienmarktdaten international – November 2018

Bevölkerungswachstum

Veränderung zum Vorjahr in %

	2017	2016	2015	2014	2013
EU	0,2	0,3	0,4	0,4	0,2
BE	0,4	0,7	0,5	0,4	0,6
BG	-0,7	-0,7	-0,6	-0,5	-0,6
CZ	0,2	0,1	0,2	-0,0	0,1
DK	0,7	0,8	0,6	0,4	0,4
DE	0,4	1,2	0,5	0,3	0,2
EE	-0,0	0,1	-0,1	-0,3	-0,4
IE	1,2	1,0	0,9	0,6	0,4
GR	-0,1	-0,7	-0,6	-0,7	-0,7
ES	0,2	-0,0	-0,1	-0,5	-0,2
FR	0,4	0,4	0,8	0,5	0,5
HR	-0,9	-0,8	-0,5	-0,4	-0,3
IT	-0,1	-0,2	0,0	1,8	0,5
CY	0,8	0,2	-1,3	-0,9	0,4
LV	-1,0	-0,9	-0,8	-1,1	-1,0
LT	-1,4	-1,1	-0,8	-1,0	-1,1
LU	2,5	2,4	2,4	2,4	2,3
HU	-0,3	-0,3	-0,2	-0,3	-0,2
MT	2,2	2,4	2,4	1,6	1,2
NL	0,6	0,5	0,4	0,3	0,3
AT	0,8	1,3	0,9	0,7	0,5
PL	0,0	-0,1	-0,0	-0,1	-0,0
PT	-0,3	-0,3	-0,5	-0,6	-0,5
RO	-0,6	-0,6	-0,4	-0,4	-0,4
SI	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
SK	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1
FI	0,3	0,3	0,4	0,5	0,5
SE	1,5	1,1	1,1	0,9	0,8
UK	0,7	0,8	0,8	0,7	0,6

Wohneigentumsquote

Anteil in %

	2017	2016	2015	2014	2013
EU	70,0	69,2	69,4	69,9	70,0
BE	72,7	71,3	71,4	72,0	72,3
BG	82,9	82,3	82,3	84,3	85,7
CZ	78,5	78,2	78,0	78,9	80,1
DK	62,2	61,7	62,7	63,3	64,5
DE	51,4	51,7	51,9	52,5	52,6
EE	81,8	81,4	81,5	81,5	81,1
IE	..	69,8	70,0	68,6	69,9
GR	73,3	73,9	75,1	74,0	75,8
ES	77,1	77,8	78,2	78,8	77,7
FR	64,4	64,9	64,1	65,0	64,3
HR	90,5	90,0	90,3	89,7	88,5
IT	72,4	72,3	72,9	73,1	73,3
CY	70,7	72,5	73,0	72,9	74,0
LV	81,5	80,9	80,2	80,9	81,2
LT	89,7	90,3	89,4	89,9	92,2
LU	74,7	73,9	73,2	72,5	73,0
HU	85,3	86,3	86,3	88,2	88,7
MT	81,9	81,4	80,8	80,0	80,3
NL	69,4	69,0	67,8	67,0	67,1
AT	55,0	55,0	55,7	57,2	57,3
PL	84,2	83,4	83,7	83,5	83,8
PT	74,7	75,2	74,8	74,9	74,2
RO	96,8	96,0	96,4	96,2	95,6
SI	75,6	75,1	76,2	76,7	76,6
SK	90,1	89,5	89,3	90,3	90,5
FI	71,4	71,6	72,7	73,2	73,6
SE	65,2	65,2	66,2	65,6	66,3
UK	..	63,4	63,5	64,4	64,6

Quelle: Eurostat.

Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen

2015 = 100

	2Q18	1Q18	2017	2016	2015	2014	2013
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	101,3	101,4	100,9	100,0	100,0	98,8	99,9
BG	..	..	..	..	..	..	..
CZ	112,8	112,0	110,8	103,2	100,0	100,1	101,0
DK	103,4	104,5	102,2	101,1	100,0	97,4	94,7
DE	106,5	106,4	105,2	103,7	100,0	97,1	96,1
EE	97,4	97,8	97,8	100,0	100,0	97,9	91,4
IE	118,1	116,1	109,7	103,4	100,0	92,9	80,3
GR	95,3	95,1	97,1	99,5	100,0	102,4	112,5
ES	111,0	110,3	108,0	102,9	100,0	98,8	100,0
FR	..	101,5	100,4	99,6	100,0	102,7	105,5
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	93,5	95,4	96,0	98,8	100,0	105,6	111,3
CY	..	..	..	..	..	..	..
LV	101,0	103,3	102,7	101,0	100,0	110,1	109,7
LT	104,4	102,8	100,4	98,5	100,0	100,1	96,5
LU	113,3	114,3	109,0	105,6	100,0	95,6	92,6
HU	103,5	102,5	105,9	106,8	100,0	90,2	90,9
MT	..	..	..	..	..	..	..
NL	114,0	112,6	108,5	102,9	100,0	97,6	98,6
AT	110,9	111,7	109,7	105,8	100,0	95,6	94,2
PL	96,9	97,6	96,5	96,5	100,0	100,9	102,7
PT	116,9	116,1	109,5	103,7	100,0	100,9	96,9
RO	..	..	..	..	..	..	..
SI	107,9	106,8	102,2	98,9	100,0	100,4	108,9
SK	107,6	108,9	106,2	104,3	100,0	98,5	99,3
FI	96,9	96,9	99,0	99,0	100,0	101,4	101,8
SE	102,5	102,3	109,3	105,1	100,0	90,4	85,1
UK	110,8	110,7	110,1	106,5	100,0	99,1	93,7

Verhältnis von Immobilienpreisen zu Mieten

2015 = 100

	2Q18	1Q18	2017	2016	2015	2014	2013
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	106,2	105,6	104,3	101,7	100,0	99,4	102,0
BG	..	..	..	..	..	..	..
CZ	120,7	119,2	115,8	105,9	100,0	97,0	95,5
DK	110,3	110,1	106,8	103,8	100,0	95,3	93,4
DE	110,1	110,1	107,7	104,7	100,0	96,7	95,1
EE	95,6	97,0	96,7	98,3	100,0	100,4	97,9
IE	119,3	117,4	111,8	104,7	100,0	90,4	77,0
GR	105,9	104,8	101,5	100,2	100,0	100,7	101,0
ES	115,8	114,1	110,7	104,7	100,0	96,1	95,1
FR	..	105,2	103,5	100,6	100,0	102,6	105,5
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	98,4	98,4	98,7	99,9	100,0	104,1	108,9
CY	..	..	..	..	..	..	..
LV	127,0	127,8	120,1	110,0	100,0	104,2	103,2
LT	104,7	104,3	103,3	95,2	100,0	113,7	119,4
LU	114,1	114,0	109,7	105,1	100,0	96,5	93,3
HU	116,3	115,5	110,8	107,8	100,0	90,3	86,9
MT	..	..	..	..	..	..	..
NL	115,8	114,0	108,7	102,9	100,0	99,7	103,4
AT	106,3	107,1	106,5	105,3	100,0	99,6	100,0
PL	103,8	103,3	101,4	100,5	100,0	99,8	100,0
PT	122,7	121,9	113,9	105,3	100,0	98,1	98,3
RO	..	..	..	..	..	..	..
SI	110,6	109,8	104,3	101,6	100,0	101,2	107,5
SK	119,5	118,9	112,4	106,4	100,0	94,9	93,6
FI	96,9	96,4	97,7	98,2	100,0	103,0	106,6
SE	111,4	111,1	113,7	107,7	100,0	89,7	83,4
UK	111,8	111,1	108,9	105,2	100,0	97,1	92,0

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

Immobilienmarktdaten international – November 2018

	Wohnbaukredite ^{1,2} Veränderung zum Vorjahr in %							Wohnbaukredite ^{1,3} Anteil am BIP, in %						
	3Q18	2Q18	2017	2016	2015	2014	2013	3Q18	2Q18	2017	2016	2015	2014	2013
EU	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
BE	9,7	9,0	5,6	9,5	13,0	19,4	10,9	..	34,5	33,5	32,7	30,9	28,2	24,0
BG	11,6	10,8	4,3	4,0	3,3	2,5	1,3	..	9,6	9,4	9,3	9,8	10,4	10,8
CZ	8,4	8,4	9,1	9,2	8,2	5,7	5,7	..	22,8	23,5	22,2	21,5	20,8	20,1
DK	1,6	1,8	1,2	1,3	1,6	0,8	-0,8	..	101,8	99,7	102,2	104,1	105,7	108,1
DE	4,4	4,4	4,0	3,7	3,5	2,4	2,0	..	35,8	35,7	35,5	35,5	35,6	35,9
EE	6,9	7,2	6,9	5,5	4,5	2,9	1,2	..	29,8	30,0	30,6	30,5	30,1	31,1
IE	0,1	-0,6	2,7	-4,2	-1,1	-3,9	-1,7	..	24,3	25,4	26,9	29,3	40,1	46,3
GR	-3,0	-3,1	-3,1	-3,5	-3,5	-3,0	-4,3	..	31,9	32,4	34,6	37,9	38,6	39,1
ES	-1,5	-1,6	-2,3	-2,8	-4,2	-3,7	-4,1	43,2	43,8	44,7	47,9	51,1	55,9	58,9
FR	6,3	5,2	5,7	4,9	3,2	-2,8	3,7	43,7	43,1	42,6	41,5	40,2	39,8	41,5
HR	3,3	3,2	2,7	-2,1	-1,9	-2,8	-2,0	..	14,2	14,5	14,9	17,3	18,1	18,4
IT	1,9	1,8	2,1	1,7	0,4	-0,9	-1,1	..	21,6	21,8	21,8	21,9	22,1	22,6
CY	-0,2	-0,4	-0,7	-0,9	-2,9	-2,7	-6,8	..	53,7	56,8	62,3	65,7	66,2	65,4
LV	0,6	0,3	0,1	-0,5	-3,4	-3,4	-4,5	..	15,5	16,1	17,6	18,5	20,0	22,2
LT	8,2	8,5	8,6	7,2	3,5	2,2	0,6	17,1	17,1	17,0	16,9	16,5	16,4	16,9
LU	8,3	8,3	8,4	7,2	6,9	6,8	6,6	..	51,2	50,8	48,7	46,9	45,4	45,6
HU	9,8	8,4	4,9	-0,8	-10,3	-6,1	-5,4	..	7,4	7,9	8,3	8,6	10,0	11,0
MT	8,2	7,8	7,6	7,7	8,7	9,6	6,3	..	40,7	40,8	41,3	41,0	42,4	42,9
NL	-1,8	0,2	3,4	3,5	5,5	1,3	0,0	..	62,1	65,3	65,7	59,9	58,4	58,3
AT	4,1	4,5	4,7	4,4	4,5	3,1	2,4	28,1	28,2	28,3	27,8	27,5	26,6	26,4
PL	4,3	3,0	2,6	2,9	4,5	3,5	3,0	..	19,5	20,2	21,0	20,5	20,0	20,4
PT	-0,4	-0,7	-1,2	-2,3	-3,8	-3,8	-3,5	..	47,0	47,9	50,7	54,3	58,7	62,1
RO	11,7	12,6	13,2	13,4	15,5	9,2	9,7	..	7,7	7,6	7,6	7,2	6,6	6,4
SI	4,3	4,4	5,4	4,2	1,8	0,5	1,3	..	13,7	13,9	14,2	14,2	14,2	14,6
SK	11,5	12,1	12,8	14,4	13,8	13,6	11,9	..	30,6	29,9	27,7	24,9	22,8	20,6
FI	1,8	2,2	2,2	2,3	2,5	1,7	2,3	..	42,5	42,9	43,5	43,8	43,7	43,4
SE	5,9	6,4	7,3	7,6	8,5	6,4	5,4	..	64,7	66,5	65,5	65,2	61,0	60,4
UK	3,2	3,9	4,3	4,0	3,3	2,5	1,3	..	59,0	58,3	56,2	58,0	60,4	60,7

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 %							Anteil der variabel verzinsten Wohnbaukredite ¹ im Neugeschäft ³ in %						
	3Q18	2Q18	2017	2016	2015	2014	2013	3Q18	2Q18	2017	2016	2015	2014	2013
EU	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
BE	11,9	1,4	-12,6	6,1	-8,6	..	..	11,2	12,4	6,4	3,8	3,2	5,4	11,2
BG	..	..	..	..	..	..	..	98,4	98,9	99,0	97,9	96,8	97,1	98,1
CZ	20,5	-3,9	5,1	11,4	42,8	..	..	4,6	4,2	3,7	5,1	5,8	8,6	..
DK	..	..	..	..	..	..	..	32,0	36,5	35,4	33,9	24,9	35,4	39,3
DE	6,1	8,5	0,0	-3,2	4,0	..	..	11,5	12,5	11,4	12,0	12,4	15,8	16,3
EE	1,9	8,7	17,4	10,0	22,9	..	..	88,7	89,3	89,2	89,1	89,4	88,0	86,1
IE	13,6	21,7	31,5	13,1	-12,2	..	..	36,1	44,0	49,5	65,4	66,0	86,6	83,6
GR	..	..	..	..	..	..	..	96,1	90,8	92,1	..	..	..	..
ES	21,2	18,2	17,4	17,4	24,5	..	..	37,3	37,7	42,4	46,3	62,9	64,5	67,7
FR	19,3	-6,2	15,9	38,2	-0,5	..	..	2,4	2,6	1,5	2,0	3,1	6,1	7,1
HR	-49,8	-32,2	-13,7	270,0	213,4	94,1	-0,8	7,4	8,9	23,1	33,0	71,7	80,6	74,8
IT	5,0	-1,5	-2,9	23,6	19,5	..	..	32,8	33,4	33,0	37,4	45,4	77,4	77,7
CY	-3,1	48,1	33,1	102,6	48,9	..	..	93,7	97,3	98,1	96,3	93,6	90,7	83,2
LV	4,3	8,2	8,6	36,4	8,0	..	..	97,0	96,2	93,9	90,5	92,0	88,0	96,8
LT	16,0	4,6	12,1	51,4	101,0	..	..	98,1	96,8	91,1	85,8	87,9	90,0	83,9
LU	1,9	..	3,8	9,7	..	..	..	45,9	46,6	42,1	45,0	52,1	74,9	69,1
HU	35,0	41,5	35,6	29,8	27,6	..	..	13,1	18,3	39,7	42,7	46,6	47,1	45,1
MT	..	..	..	..	..	..	..	63,9	53,7	68,7	71,3	75,8	102,6	..
NL	4,0	0,2	16,3	19,8	71,2	..	..	16,2	16,3	13,5	13,5	14,0	19,5	24,3
AT	0,2	9,6	18,6	-0,8	10,4	..	..	41,1	40,4	51,9	63,5	76,3	84,0	81,6
PL	10,4	5,5	11,1	-0,6	7,6	..	..	100,0	100,0	100,0	99,9	100,0	100,0	100,0
PT	22,3	27,9	41,4	39,1	21,2	..	..	64,0	68,2	60,2	65,7	91,7	92,3	91,2
RO	-7,2	-21,7	34,8	-1,0	..	..	..	74,4	77,6	79,8	91,8	80,1	86,8	51,8
SI	1,9	-8,5	5,4	19,7	36,1	..	..	50,5	48,0	45,3	58,9	77,3	97,9	98,7
SK	9,7	32,6	-6,2	34,4	2,2	..	..	1,6	1,8	2,0	4,0	6,2	7,9	12,6
FI	0,1	7,6	1,6	7,8	6,8	..	..	98,2	98,1	97,4	97,0	96,6	97,5	97,0
SE	..	..	..	..	..	..	..	80,6	80,9	72,5	..	..	..	..
UK	..	..	..	..	..	..	..	8,7	7,0	11,3	16,0	15,7	13,3	18,7

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 – November 2018

Wohnbaukredite¹ in % des verfügbaren Einkommens²

in %

	2017	2016	2015	2014	2013
EU	..	..	..	..	..
BE	63,7	62,2	58,5	52,4	44,2
BG	..	15,1	16,4	18,2	18,2
CZ	48,1	44,8	43,3	41,1	39,0
DK	214,7	221,1	229,0	237,5	239,9
DE	62,5	62,0	61,6	61,1	60,8
EE	57,1	57,7	57,5	57,5	59,2
IE	..	81,6	88,8	93,6	100,1
GR	..	58,6	63,2	62,6	64,3
ES	78,3	81,5	85,5	91,8	96,8
FR	72,1	70,1	68,1	66,7	69,5
HR	..	..	..	..	..
IT	35,1	35,0	34,9	35,1	35,7
CY	93,1	101,4	107,3	107,7	99,1
LV	29,5	31,4	34,0	37,8	42,3
LT	28,8	27,8	27,5	27,4	27,4
LU	131,9	138,5	131,6	124,6	123,8
HU	14,8	15,4	16,3	18,4	19,7
MT	..	..	..	..	..
NL	142,6	141,6	129,1	124,9	125,9
AT	51,0	49,3	49,0	46,4	46,0
PL	..	35,6	35,6	34,0	34,3
PT	77,0	80,6	85,7	92,3	95,6
RO	..	13,4	13,3	11,9	11,3
SI	25,3	25,3	25,5	25,0	25,2
SK	54,0	49,9	44,7	40,9	36,9
FI	80,2	79,9	79,5	78,9	78,0
SE	135,7	132,8	132,6	120,2	118,4
UK	92,9	87,9	88,3	94,8	93,7

Anzahl der Transaktionen für Wohnraum³

je 1.000 Einwohner

	2017	2016	2015	2014	2013
EU	..	9,3	10,1	9,4	8,8
BE	11,1	10,4	9,4	12,1	11,2
BG	..	..	..	..	..
CZ	..	..	..	..	..
DK	..	12,9	13,0	11,1	9,9
DE	..	..	..	..	..
EE	19,7	20,2	19,7	18,4	17,7
IE	..	..	6,9	6,9	4,2
GR	..	5,6	5,0	4,0	4,5
ES	11,4	9,9	8,6	7,9	6,4
FR	14,5	12,6	12,0	10,5	11,0
HR	..	..	0,4	0,6	0,5
IT	..	8,8	7,4	6,9	6,8
CY	..	..	..	..	..
LV	10,3	10,5	9,0	9,2	9,1
LT	11,5	11,1	9,7	10,4	9,1
LU	18,1	16,7	16,5	17,1	15,3
HU	..	..	12,1	11,5	9,0
MT	..	13,9	15,1	14,0	10,4
NL	..	0,0	0,0	0,0	0,0
AT	8,4	8,2	7,8	6,8	5,5
PL	..	4,6	4,2	3,1	3,2
PT	14,9	12,3	10,3	8,1	7,6
RO	..	..	..	..	..
SI	..	..	..	..	..
SK	..	..	..	..	..
FI	..	13,6	14,3	13,5	14,6
SE	16,3	16,3	17,3	16,5	15,9
UK	..	..	19,0	18,9	16,8

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.