

Österreichs Wohnimmobilienmarkt 2000–2025 – Strukturwandel und Finanzmarktstabilität

Erste Ausgabe des Wohnimmobilien-Marktberichts der OeNB

Der österreichische Wohnimmobilienmarkt durchlief in den letzten 25 Jahren drei Phasen. Zwischen 2000 und Ende 2009 stiegen die Immobilienpreise und die Einkommen der privaten Haushalte in ähnlichem Maße an. Nach der globalen Finanzkrise ab 2010 begann eine lange Boomphase mit niedrigen Zinsen, starker Bautätigkeit und kräftig anziehenden Immobilienpreisen. Gleichzeitig erhöhten sich das Volumen der neu vergebenen Kredite im Verhältnis zu den Haushaltseinkommen sowie die Risiken für die Finanzmarktstabilität. Ab 2022 stiegen die Zinsen an und die Bautätigkeit, Immobilienpreise und -transaktionen sowie das Volumen an neuen Krediten gingen zurück. Gleichzeitig halfen bessere Standards bei der Kreditvergabe, die Kreditqualität und die Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems weiterhin zu erhalten.

Autor:innen

Anja Hahn, Selin Johanna Scheuerer,
Elena Schlögl, Stefan W. Schmitz

Oesterreichische Nationalbank,
Abteilung für Finanzmarktstabilität und
Makroprudenzielle Aufsicht

Autor:in für die Korrespondenz

stefan.schmitz@oenb.at

Veröffentlichung

24. September 2026



Phase 1: Immobilienmarkt bis Ende 2009 ausgewogen

Die Preise für Wohnimmobilien und die Einkommen in Österreich entwickelten sich bis Ende 2009 ähnlich. So blieben Wohnimmobilien für die Menschen ähnlich gut leistbar. Risiken ergaben sich vor allem aus dem hohen Volumen an Fremdwährungskrediten. Die Aufsicht ergriff entsprechende Maßnahmen. Auch während der Finanzkrise blieb das Finanzsystem daher stabil.



Phase 2: nach Finanzkrise niedrige Zinsen und steigende Immobilienpreise ab 2010

Niedrige Zinsen, intensive Bautätigkeit und stark steigende Immobilienpreise prägten die Zeit ab 2010. Preise für Wohnimmobilien stiegen stärker als die Einkommen. Damit ging eine höhere Verschuldung der privaten Haushalte in Relation zu ihren Einkommen einher. Die Risiken für die Finanzmarktstabilität stiegen. Die Aufsicht ergriff Maßnahmen, um die Risiken zu reduzieren.



Phase 3: Zinswende und Marktanpassung ab Mitte 2022, Finanzmarkt weiterhin stabil

Die Preise für Wohnimmobilien sanken, während die Einkommen an die Inflation angepasst wurden. Gleichzeitig stiegen die Zinsen und das Kreditvolumen ging zurück. Bessere Kreditvergabestandards halfen, die Kreditqualität und die Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems auch im veränderten Umfeld zu erhalten.

1 Ausrichtung und Schwerpunkte des Wohnimmobilien-Marktberichts der OeNB

Ziel des ersten OeNB-Berichts zum Wohnimmobilienmarkt in Österreich ist es, die auf dem neuen Wohnimmobilien-Dashboard der OeNB verfügbaren Daten in einen historischen Kontext der Jahre von 2000 bis 2025 zu setzen. Den Schwerpunkt bilden dabei Aspekte, die für die Finanzmarktstabilität relevant sind. Der Finanz- und der Wohnimmobilienmarkt in Österreich sind deshalb eng verknüpft, weil die privaten Haushalte den Erwerb und die Errichtung bzw. Renovierung von Wohnimmobilien häufig durch die Aufnahme von Krediten finanzieren. Im Jahr 2025 hatten Wohnimmobilienkredite an private Haushalte im Portfolio der österreichischen Banken einen Anteil von 30 % am gesamten inländischen Kreditbestand.

Wie das Wohnimmobilien-Dashboard der OeNB¹ richtet sich der Wohnimmobilien-Marktbericht an die interessierte Fachöffentlichkeit. Diese neue Publikationsreihe der OeNB ergänzt die auf dem Dashboard bereitgestellten Daten durch Analysen vor dem Hintergrund zentraler Entwicklungen sowie von deren Zusammenhängen. Die Besonderheit der ersten Ausgabe dieser Reihe ist die historische Einordnung der Daten von 2000 bis Ende 2025. Die nachfolgenden Berichte dieser Reihe werden einen Rückblick auf das jeweils vergangene Jahr bieten und aktuelle Entwicklungen in den Mittelpunkt stellen.

Die Aussagekraft des Berichts hängt wesentlich von einer klaren Definition des betrachteten Marktsegments und der Untersuchungsschwerpunkte ab. Daher wird hier zunächst erläutert, wie der Begriff „Wohnimmobilien“ abgegrenzt wird und welches die zentralen Untersuchungsschwerpunkte sind. Der Begriff „Wohnimmobilien“ umfasst alle Immobilien, die zu Wohnzwecken genutzt werden, darunter Wohnungen, Einfamilien- und Reihenhäuser. Im Hinblick auf das Angebot an Wohnimmobilien wird in diesem Bericht – unabhängig davon, wer Eigentümer:in der jeweiligen Wohnimmobilie ist – der gesamte zur Verfügung stehende Wohnraum betrachtet. Bei der Nachfrage nach Wohnimmobilien wird ausschließlich die Nachfrage von Privatpersonen behandelt und somit der direkte Wohnbedarf erfasst. Außerdem fokussiert dieser Bericht auf den Kauf von Wohnimmobilien. Der Mietmarkt wird im OeNB-Bericht zum Gewerbeimmobilienmarkt unter der Kategorie „gewerbliches Wohnen“ näher betrachtet. Für die makroprudenziellen Analysen der OeNB liegt der Fokus auf Wohnimmobilien als Kreditsicherheit und auf Privatpersonen als Kreditnehmer:innen. Die zur Beschreibung des österreichischen Wohnimmobilienmarkts in diesem Bericht herangezogenen, auf dem Wohnimmobilien-Dashboard der OeNB verfügbaren Daten wurden sorgfältig aus einer Vielzahl von Zeitreihen ausgewählt. Der Fokus lag dabei auf Österreich als Gesamtmarkt sowie auf gesamt- bzw. volkswirtschaftlichen Entwicklungen.

2 Historische Einordnung der Daten zum Wohnimmobilienmarkt in Österreich

Die Entwicklung des österreichischen Wohnimmobilienmarkts von 2000 bis 2025 ist vor dem Hintergrund finanzmarktrelevanter historischer Ereignisse in diesem Zeitraum, der Entwicklung der Wohnimmobilienpreise und der Einkommen der privaten Haushalte sowie der sich daraus ergebenden

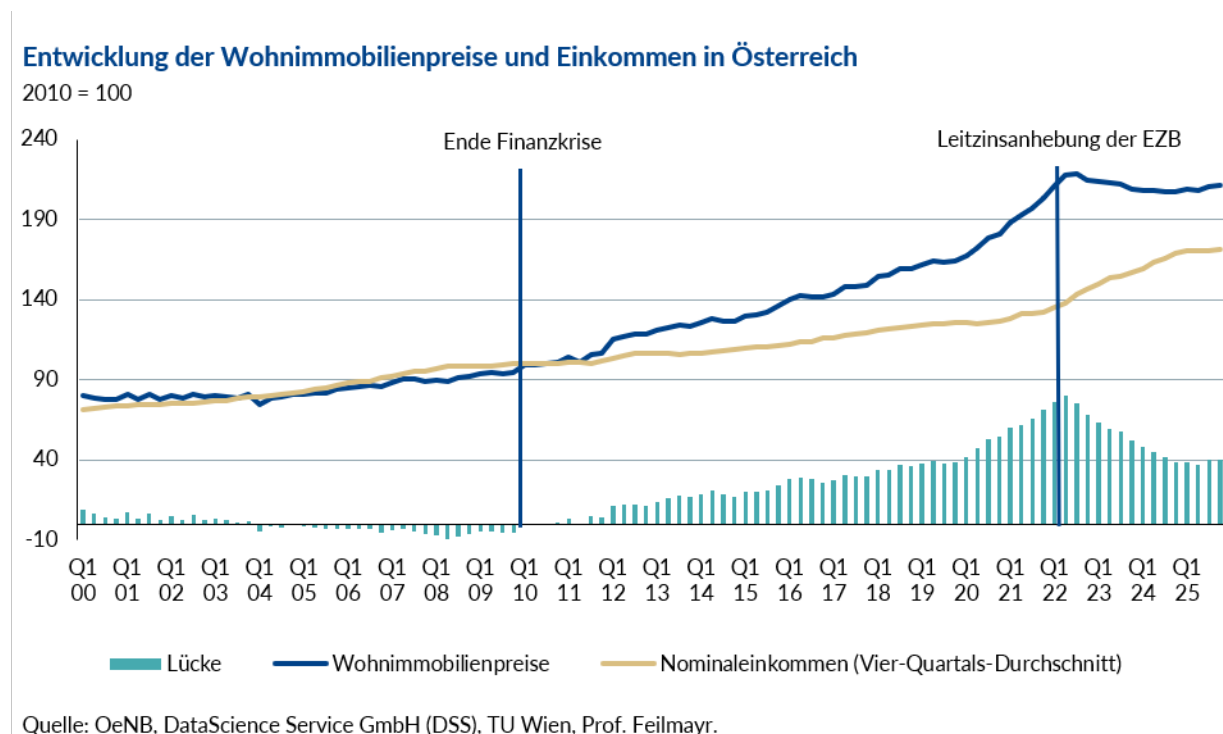
¹ Siehe [Wohnimmobilien-Dashboard der OeNB](#).

Effekte zu sehen. Die dazu vorhandenen Daten legen eine Unterteilung dieses Zeitraums in drei Phasen nahe:

- **Phase 1 (2000 bis Ende der Finanzkrise, d. h. Ende 2009):** stabile Wohnimmobilienpreise, auch während der globalen Finanzkrise
- **Phase 2 (2010 bis erstes Halbjahr 2022):** anhaltender Anstieg der Wohnimmobilienpreise in einem Umfeld niedriger Zinsen
- **Phase 3 (zweites Halbjahr 2022 bis 2025):** Korrektur der Wohnimmobilienpreise nach der Zinswende der EZB

Das Jahr 2000 wurde als Ausgangspunkt gewählt, da für Österreich erst ab diesem Zeitpunkt ein flächendeckender Wohnimmobilienpreis-Index vorliegt; Grafik 1 stellt die drei Phasen im Zeitverlauf dar.

Grafik 1



In **Phase 1** von 2000 bis Ende 2009 entwickelten sich die nominellen Einkommen der privaten Haushalte und die nominellen Wohnimmobilienpreise in Österreich ähnlich. Trotz der globalen Finanzkrise von 2007 bis 2009 blieb der österreichische Wohnimmobilienmarkt weitgehend stabil. Im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern war in Österreich kein signifikanter Rückgang der Immobilienpreise zu verzeichnen. In Spanien und Irland hingegen kam es z. B. zu Turbulenzen an den Immobilienmärkten², welche die Realwirtschaft, die Bankensysteme sowie die öffentlichen Finanzen stark belasteten. Das Abklingen der Finanzkrise markiert den Endpunkt von Phase 1. Im Jahr 2009 verzeichnete Österreich laut Scheiblecker et al. (2010) einen realen BIP-Rückgang von 3,6 % – den stärksten Einbruch seit mehr als 60 Jahren. Das war der Zeitpunkt, an dem die Finanzkrise in Österreich die gravierendsten realwirtschaftlichen Auswirkungen hatte.

² Siehe z. B. Banco de España (2024).

Wie in Ederer (2011) und Rünstler (2010) ausgeführt, setzte ab 2010 eine langsame, von Unsicherheiten begleitete wirtschaftliche Erholung ein – der Übergang zu **Phase 2**. In diesem Umfeld begannen die Wohnimmobilienpreise in Österreich stark anzusteigen. Auch die COVID-19-Pandemie, die sich laut Österreichischer Gesundheitskasse (2023) von Februar 2020 bis Anfang Juli 2023 erstreckte, fällt größtenteils in diese Phase expansiver Preise. Trotz des starken Einbruchs der österreichischen Wirtschaftsleistung (BIP) um 6,3 % im Jahr 2020 stiegen die Wohnimmobilienpreise weiter an. Hilfsmaßnahmen der Regierung während dieser Zeit der wirtschaftlichen Herausforderungen, wie z. B. Kurzarbeit oder die Möglichkeit zur Aussetzung von Kreditraten, stützten den Wohnimmobilienmarkt und die Fähigkeit der privaten Haushalte, ihre Wohnimmobilienkredite zu bedienen. Laut EZB (2021) trugen der weiterhin günstige Zugang zu Krediten, risikoreichere Kreditvergabestandards, die gestiegene Attraktivität von Wohnimmobilien als Anlageform sowie veränderte Wohnpräferenzen weiter zu höheren Wohnimmobilienpreisen bei. Die Wohnimmobilienpreise in Österreich erreichten Mitte 2022 ihren historischen Höchststand. Die Einkommen der privaten Haushalte konnten mit dem Anstieg der Wohnimmobilienpreise nicht mithalten. Bis zum Ende der Phase 2 hatte sich zwischen dem Wohnimmobilienpreis-Index und dem Index der Nominaleinkommen eine deutliche Lücke gebildet. Mit Beginn der Phase 2 veränderten sich auch die institutionellen und regulatorischen Rahmenbedingungen. Mit dem Finanzausgleichsgesetz 2008 wurde die bundesgesetzliche Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel aufgehoben. Zudem beschloss der Basler Ausschuss für Bankenaufsicht das Reformpaket Basel III, das 2014 in der Europäischen Union und in Österreich umgesetzt wurde. Im Zuge dieser Reformen wurde in Österreich die makroprudenzielle Aufsicht etabliert (siehe Eidenberger et al., 2014). Diese befasst sich seit 2015 unter anderem mit Risiken für die Finanzmarktstabilität, die aus Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt und der Wohnimmobilienfinanzierung resultieren. Nach mehreren Hinweisen zu Risiken und entsprechenden qualitativen und quantitativen Kriterien hierzu wurde zu Beginn des Jahres 2022 mit der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) erstmals ein verbindlicher Rahmen für Kreditvergabestandards im Bereich privater Wohnimmobilienkredite in Österreich beschlossen.

Den Beginn von **Phase 3** markiert die geldpolitische Wende der EZB im Juni 2022. Zu diesem Zeitpunkt hob die EZB als Reaktion auf die Energie- und Inflationskrise in Europa erstmals seit rund zehn Jahren den Leitzins an. Es folgten weitere Zinserhöhungen, die ein im Vergleich zu Phase 2 hohes Zinsniveau für Wohnimmobilienkredite zur Folge hatten. Gemessen am Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) erreichte die Inflation in Österreich in den Jahren 2022 bzw. 2023 8,6 % bzw. 7,7 %. Damit wurden die höchsten jährlichen Inflationsraten seit dem Jahr 2000 verzeichnet. Der zuvor höchste Jahreswert lag bei 3,6 % im Jahr 2011. Ab Mitte 2022 setzte nach der Wachstumsphase der Wohnimmobilienpreise ein weitgehend kontinuierlicher Rückgang der nominellen (und noch stärker der realen) Wohnimmobilienpreise ein. Seit Q2 24 steigen die nominellen Wohnimmobilienpreise in Österreich wieder an. Die Einkommen in Österreich stiegen unter anderem aufgrund höherer kollektivvertraglicher Lohnabschlüsse in Phase 3 weiterhin an.

Der vorliegende Bericht ist entlang dieser drei Phasen strukturiert. Bei der Darstellung jeder Phase folgt er demselben Aufbau wie das Wohnimmobilien-Dashboard, d. h. er behandelt Angebot, Nachfrage, Wohnimmobilienmarkt und makroprudenzielle Analyse. Vergleiche zentraler Indikatoren zwischen den einzelnen Phasen werden gegebenenfalls innerhalb der jeweiligen Abschnitte vorgenommen. Tabelle A1 im Anhang bietet einen Überblick über die wichtigsten Kennzahlen des vorliegenden Berichts in den hier beleuchteten drei Entwicklungsphasen des österreichischen Wohnimmobilienmarkts.

3 Der Wohnimmobilienmarkt in Österreich von 2000 bis 2025: drei unterschiedliche Entwicklungsphasen

3.1 Phase 1: ausgewogene Entwicklung des Immobilienmarkts bis Ende 2009

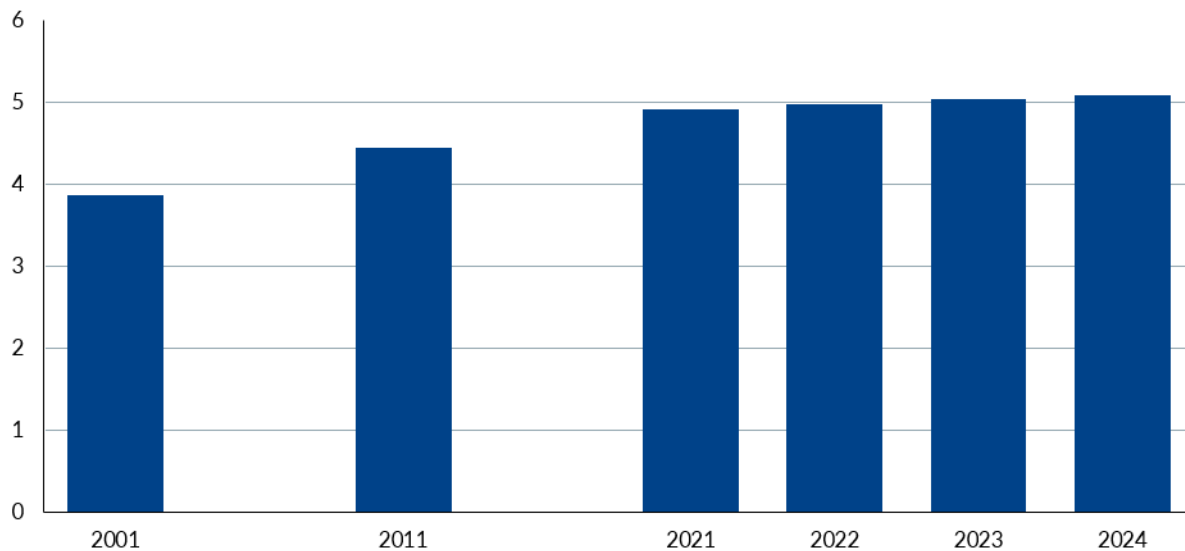
Zu Beginn der 2000er-Jahre existierten am österreichischen Wohnimmobilienmarkt rund 3,86 Millionen Wohneinheiten³, die das gesamte mögliche Wohnungsangebot für die Bevölkerung darstellten. Dies entsprach 480 Wohneinheiten je 1.000 Einwohner:innen. Drei Viertel des Wohnimmobilienbestands waren in Privatbesitz; das verbleibende Viertel teilte sich auf Bund, Länder und Gemeinden (ca. 9 %), gemeinnützige Bauvereinigungen (ca. 11 %) und auf die Kategorie „Sonstige“, z. B. Unternehmen, Vereine (ca. 5 %), auf. Die Anzahl der Wohneinheiten in Österreich stieg bis 2011⁴ um rund 15 % auf insgesamt rund 4,44 Millionen an (siehe Grafik 2), also im Durchschnitt um 1,4 % pro Jahr. Die Nutzung des Bestands ist aus ökonomischer und ökologischer Sicht relevant: Werden leerstehende Wohneinheiten für Wohnzwecke genutzt, kann das dazu beitragen, den Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken, ohne dass man dafür ausschließlich auf zusätzlichen Neubau zu setzen braucht. Als Näherungswert für die Nutzung des Wohnimmobilienbestands wird die Angabe verwendet, welche Wohneinheiten als Haupt- bzw. Nebenwohnsitz dienen bzw. keine Wohnsitzmeldung aufweisen. Diese Daten sind für Österreich seit 2001 bekannt: 86 % der in Österreich verfügbaren Wohneinheiten waren im Jahr 2001 Hauptwohnsitze und 14 % Nebenwohnsitze bzw. ohne Wohnsitzangabe. Dass eine Wohnung nicht als Wohnsitz gemeldet ist, kann verschiedene Gründe haben. So kann ein dauerhafter oder vorübergehender Leerstand vorliegen (z. B. im Zuge einer Renovierung oder Vermarktung), die Wohneinheit kann als Ferienwohnung dienen oder es handelt sich um eine bewohnte Wohnung ohne entsprechende Meldung. Insbesondere ein dauerhafter Leerstand von Wohnraum trägt nicht zu einem funktionierenden Wohnimmobilienmarkt bei.

³ Dieser Wert bezieht sich auf das Jahr 2001 und umfasst sowohl Wohneinheiten in Privatwohnungen als auch in Anstalten und Einrichtungen, die in der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) erfasst sind (siehe Statistik Austria, 2006, S. 58). Ab 2011 wurde die GWZ nicht mehr mittels Fragebogenerhebung durchgeführt. Stattdessen wurden die Daten aus Verwaltungsregistern – dem Gebäude- und Wohnungsregister sowie dem Zentralen Melderegister – entnommen. Auch die Definition von „Wohneinheit“ änderte sich: 2001 mussten Wohnungen mit Küche oder Kochnische ausgestattet sein; auch Wohneinheiten in Einrichtungen wurden erfasst. Ab 2011 war die Erfassung von Wohneinheiten in Einrichtungen nicht mehr möglich und das Vorhandensein einer Küche oder Kochnische war nicht mehr ausschlaggebend dafür, ob eine Immobilie als Wohneinheit galt (siehe Statistik Austria, 2013, S. 18 und S. 21). Aufgrund dieser Erhebungsumstellungen sind die Zahlen auf lange Sicht nur beschränkt vergleichbar.

⁴ Für das Ende der Phase 1 (d. h. das Jahr 2009) liegen diesbezügliche Daten zum Wohnungsbestand nicht vor. Daher wird in diesem Bericht der nächstverfügbare Datenpunkt (d. h. das Jahr 2011) herangezogen.

Bestand an Wohnimmobilien in Österreich

Anzahl in Mio



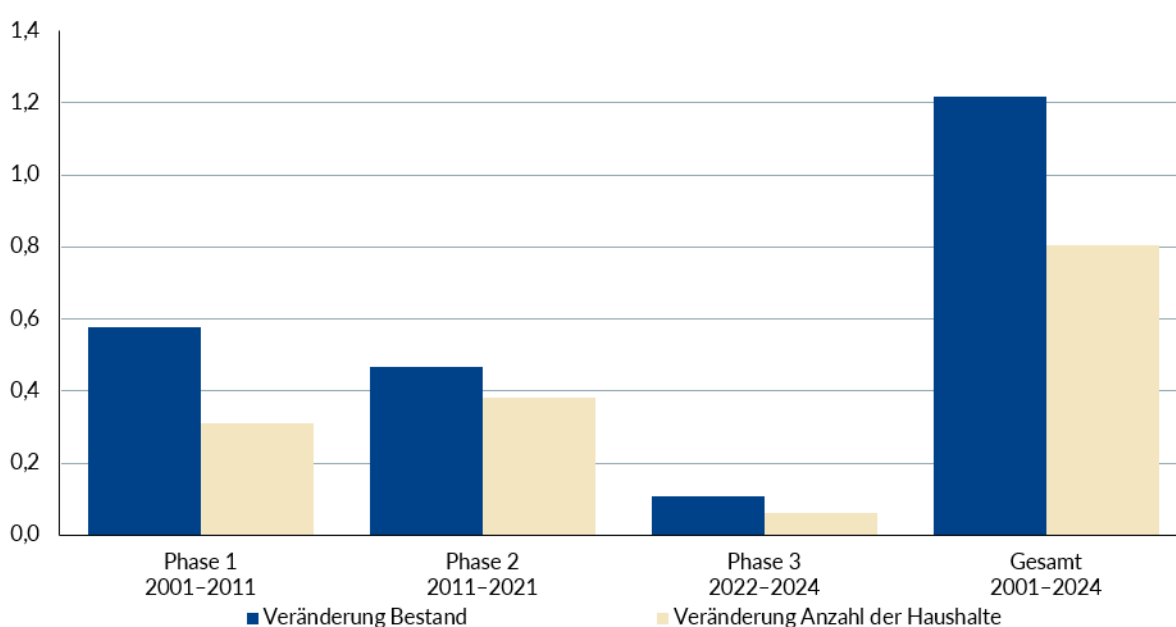
Quelle: STATcube (Statistik Austria).

Bevölkerungswachstum und veränderte Wohnpräferenzen beeinflussen die Entwicklung der Anzahl der privaten Haushalte. Die Nutzung bestehenden Wohnraums sowie die Schaffung neuen Wohnraums sind von der Nachfrage nach Wohnraum abhängig. Laut Österreichischer Raumordnungskonferenz (ÖROK) sind die Zahl, Verteilung und Struktur der privaten Haushalte, welche wiederum von Bevölkerungsentwicklung und anderen Faktoren wie steigender Lebenserwartung, verbesserter Lebensqualität im Alter und Individualisierung abhängen, wichtige Kennzahlen für die räumliche Planung (ÖROK, 2022, S. 3 und S. 7). Das Bevölkerungswachstum (getrieben von demografischer Entwicklung, Zuwanderung etc.) gepaart mit veränderten Wohnpräferenzen, z. B. Haushaltsgröße, ist entscheidend für die Entwicklung der Anzahl der privaten Haushalte. Zu Beginn der 2000er-Jahre gab es rund 3,34 Millionen private Haushalte in Österreich (2001). Diese Anzahl wuchs mit einer durchschnittlichen Jahreswachstumsrate von 0,9 % auf rund 3,65 Millionen (2011).⁵ In absoluten Zahlen stieg die Anzahl der privaten Haushalte in dieser Periode um rund 310.000, während der Bestand an Wohnraum um rund 578.000 Wohneinheiten zunahm (siehe Grafik 3).

⁵ Die dieser Analyse zugrunde liegenden Daten zu den Haushalten stammen aus der österreichischen Volkszählung (2001, 2011, 2021) sowie der Abgestimmten Erwerbsstatistik (jährlich ab 2011). Obwohl die Daten erst ab 2011 jährlich verfügbar sind, sind sie den auf Jahresbasis verfügbaren Mikrozensus-Daten vorzuziehen, da sie auf Vollerhebungen beruhen und über die Zeit konsistenter sind. Daten für das Ende der Phase 1 (d. h. für das Jahr 2009) sind nicht verfügbar. Daher wurde für die Analyse der nächstmögliche Zeitpunkt (d. h. das Jahr 2011) gewählt.

Grafik 3

Absolute Veränderungen des Bestands an Wohnimmobilien und der Anzahl an Haushalten



Quelle: STATCube (Statistik Austria).

Neuer Wohnraum wurde primär von natürlichen Personen errichtet. Der Wohnbedarf, der durch den Zuwachs an privaten Haushalten entsteht, kann sowohl durch Wohneinheiten im Bestand als auch durch neu errichtete Wohneinheiten gedeckt werden. Für den Neubau von Wohnraum in Österreich gibt es zwei zentrale Kennzahlen: die Anzahl der Baubewilligungen und die der Fertigstellungen von Wohnimmobilien (siehe Grafik 4). Die Anzahl der Baubewilligungen kann als Indikator für die zukünftige Entwicklung der Fertigstellungen herangezogen werden.⁶ Nicht jede Baubewilligung endet jedoch in einer Fertigstellung; so können etwa Projektabbrüche oder die unterschiedliche Baudauer von Projekten zu Divergenzen zwischen den beiden Zeitreihen führen (Statistik Austria, 2026, S. 86). Zwischen 2000 und 2009, also in Phase 1, gab es in Österreich im Durchschnitt jährlich rund 45.000 Baubewilligungen.⁷ Das liegt deutlich unter der Zahl der Baubewilligungen in Phase 2 (durchschnittlich rund 71.000 Baubewilligungen pro Jahr) und auch unter jener in Phase 3 (rund 51.000). Die Anzahl der Fertigstellungen lag in Phase 1 mit durchschnittlich rund 48.000 pro Jahr leicht über jener der Baubewilligungen. Von den Fertigstellungen entfielen im Jahr 2000 49 % auf natürliche Personen, 30 %

⁶ Die Zeitspanne zwischen der Baubewilligung und der Fertigstellung von neuen Wohngebäuden in Österreich lag im Jahr 2024 durchschnittlich bei 2,1 Jahren (Statistik Austria, 2026, S. 87).

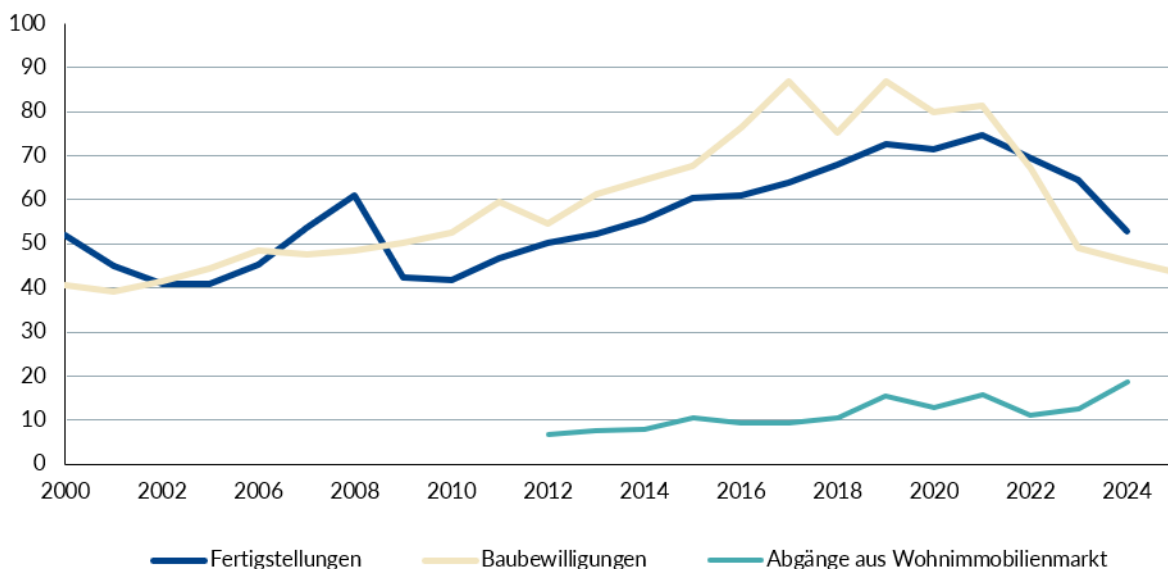
⁷ Für 2003 und 2004 liegen keine Daten zu Baubewilligungen und Fertigstellungen vor. Darüber hinaus liegen für den Zeitraum von 2005 bis einschließlich 2023 keine Daten im Zusammenhang mit An-, Auf- und Umbautätigkeiten bei Wohnimmobilien in Wien vor. Um die zeitliche Vergleichbarkeit der Berechnungen in diesem Bericht zu gewährleisten, wurden entsprechende Daten zu An-, Auf- und Umbautätigkeiten in Wien aus den Zeiträumen vor 2005 und nach 2023 für die Analysen nicht berücksichtigt. Die daraus resultierenden Abweichungen sind vernachlässigbar. Die Daten zu den Baubewilligungen zwischen 2005 und 2009 basieren auf einem Datenabzug der Statistik Austria vom 15.06.2021, jene zu den Fertigstellungen zwischen 2005 und 2010 auf einem Datenabzug vom 15.09.2022.

auf gemeinnützige Bauvereinigungen, 2 % auf den öffentlichen Sektor und 20 % auf juristische Personen.⁸

Grafik 4

Zeitliche Entwicklung zentraler Kennzahlen der Bautätigkeit in Österreich

in Tausend



Anmerkung: Fertigstellungen und Baubewilligungen exklusive An-, Auf- und Umbautätigkeiten.
Quelle: STATcube (Statistik Austria), Statistik Austria.

Der Wohnimmobilienpreis-Index der OeNB weist für Phase 1 einen moderaten Preisanstieg aus. Für den Zeitraum vor 2010 liegen keine öffentlich verfügbaren Zahlen zu Wohnimmobilien-Transaktionen (Käufe von privaten Haushalten) vor. Die OeNB veröffentlicht jedoch einen Wohnimmobilienpreis-Index für ganz Österreich, der den Zeitraum ab 2000 abdeckt (siehe Grafik 1). Die Bedeutung des Wohnimmobilienpreis-Index sowie die ihm zugrunde liegende Berechnungslogik werden in Kasten 1 behandelt. In Phase 1 entwickelten sich die erzielten Wohnimmobilienpreise moderat: Nominell stiegen sie in Phase 1 im Durchschnitt um rund 1,7 % pro Jahr, real gingen sie hingegen leicht um etwa 0,1 % zurück. Insgesamt deutet dies – sowohl nominal als auch real – auf eine ausgewogene Preisentwicklung hin. Allerdings zeigen sich Unterschiede zwischen den österreichischen Regionen: In Wien belief sich der durchschnittliche nominale jährliche Preisanstieg bei Wohnimmobilien auf 3,2 % (real: 1,3 %), während im restlichen Österreich lediglich ein nominaler Preiszuwachs von 1,1 % (real: -0,7 %) zu beobachten war. Die Preise für neue Eigentumswohnungen verzeichneten in beiden Regionen ein ähnliches Wachstum von durchschnittlich etwa 2,3 %, während die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Wien um 3,2 % und im restlichen Österreich um 1,2 % zulegten. Zu berücksichtigen ist, dass der Wohnimmobilienpreis-Index Transaktionen mit Wohnimmobilien abbildet. Von Privatpersonen selbst errichtete Wohngebäude sind daher nicht enthalten. Aufschluss über die Preise in diesem Segment bieten der Baukosten- und der Baupreisindex sowie zukünftig der Bodenpreisindex, an dessen Entwicklung die OeNB mit externen Anbietern arbeitet.

⁸ Die Aufschlüsselung nach Bauherren stammt aus der Wohnbaustatistik und existiert in dieser Form bis 2002. Danach sind nach Bauherren aufgeschlüsselte Daten erst ab 2011 wieder verfügbar und stammen aus dem Gebäude- und Wohnungsregister. Die Vergleichbarkeit dieser Daten über die drei Phasen ist daher eingeschränkt.

Auf Angebotsseite trägt die Entwicklung der Baukosten zur Entwicklung der Wohnimmobilienpreise bei. Für den Neubau sowie für Sanierungen bzw. Renovierungen von Wohnungsbestand sind die Baukosten relevant. Während Baukosten die Aufwendungen für Material und Arbeitskräfte widerspiegeln, umfassen Baupreise zusätzlich die Gewinnspanne der Bauunternehmen sowie Einflüsse wie Finanzierungskosten und Produktivität. Zwischen 2000 und 2009 stiegen sowohl Baukosten als auch Baupreise stärker als die durchschnittliche jährliche Inflation von 1,9 % gemessen am HVPI (siehe Grafik 11). Während die Baukosten in Phase 1 um durchschnittlich 3,1 % pro Jahr anstiegen, erhöhten sich die Baupreise jährlich um 2,6 %. Der geringere Anstieg des Baupreisindex in diesem Zeitraum war laut Kropik und Scherer (2023) vor allem auf produktivitätssteigernde Maßnahmen zurückzuführen.

Kasten 1: Wie wird der Wohnimmobilienpreis-Index der OeNB berechnet?

Der Wohnimmobilienpreis-Index der OeNB zeigt, wie sich die Preise für Wohnimmobilien in Österreich im Zeitverlauf verändern. Dafür werden vorwiegend Daten zu tatsächlichen Verkäufen von Immobilien (Transaktionen) ausgewertet. Es handelt sich dabei um granulare Daten zu Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern (einschließlich Reihenhäuser und Doppelhaushälften) aus der Immobilienmakler-Software JUSTIMMO der B&G Consulting & Commerce GmbH, welche durch Kaufvertragsdaten aus dem österreichischen Grundbuch sowie eine Vielzahl an Geovariablen ergänzt werden. Für jede verkaufte Immobilie liegen neben dem Kaufpreis Detailinformationen zu Wohnfläche, Alter, Ausstattung und Lage vor.

Anhand dieser detaillierten Daten kann ein aussagekräftiger Index berechnet werden. Dazu müssen die Preise mittels etablierter statistischer Verfahren vergleichbar gemacht werden. Immobilien unterscheiden sich stark – etwa hinsichtlich Baujahr, Zustand oder Lage. Ohne statistische Anpassung könnten sich die Durchschnittspreise für Wohnimmobilien über die Zeit schon allein deshalb verändern, weil beispielsweise in einem bestimmten Zeitraum mehr hochwertige Objekte verkauft werden. Deshalb wird bei der Berechnung des Wohnimmobilienpreis-Index eine sogenannte Qualitätsbereinigung durchgeführt. Das heißt, es wird mit statistischen Modellen berechnet, wie sich unterschiedliche Merkmale von Immobilien auf deren Preis auswirken. Auf diese Weise lässt sich nachvollziehen, wie sich Preise unabhängig von Qualitätsunterschieden zwischen einzelnen Immobilien entwickeln.

Bei der Berechnung des Wohnimmobilienpreis-Index arbeitet die OeNB mit der DataScience Service GmbH zusammen. Dieses Unternehmen berechnet seit dem dritten Quartal 2017 den Wohnimmobilienpreis-Index der OeNB mittels Doppelimputationsmethode. Dabei handelt es sich um eine etablierte hedonische Methode, die unter anderem im Handbook on Residential Property Prices Indices beschrieben wird (Eurostat et al., 2013). Die Basis für die Berechnung des Index bilden generalisierte additive Modelle mit dem Quadratmeterpreis in Euro als abhängiger Variable und Merkmalen wie Fläche, Alter, Ausstattung und räumlichen Indikatoren als Kontrollvariablen. Weitere Details zur verwendeten Methode sind in Brunauer et al. (2017) dokumentiert. Vor der Verfeinerung der Berechnungsmethode im dritten Quartal 2017 wurde der Wohnimmobilien-Preisindex von der TU Wien als ein linearer hedonischer Dummy-Index auf Basis von Daten der EDI-Real GmbH berechnet. Nähere Einzelheiten dazu sind [hier](#) zu finden.

In Phase 1 des Betrachtungszeitraums waren die relevanten Zinsen relativ hoch. Finanzierungskosten spielen für Bauprojekte auf der Angebotsseite sowohl indirekt (über die Baupreise) als auch direkt (über die Finanzierungskosten der Bauträger) eine zentrale Rolle. Als Näherungsgröße für die

Finanzierungskosten von Bauunternehmen und Bauträgern werden hier die Zinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Unternehmen⁹ herangezogen. Im Zeitverlauf zeigt sich, dass die Finanzierungskosten in Phase 1 im Durchschnitt bei 5,3 % lagen, gegenüber rund 2,2 % in Phase 2 und etwa 4 % in Phase 3. Damit lag das Zinsniveau in den Phasen 2 und 3 unter jenem in Phase 1. Hohe Finanzierungskosten können Bauträger sowohl vom Markteintritt als auch von der Umsetzung neuer Bauvorhaben abhalten und darüber hinaus zu höheren Baupreisen beitragen.

Die Wohnbauförderung blieb in Phase 1 mit rund 1 % des BIP weitgehend unverändert, verlor jedoch angesichts steigender Baukosten real an Wirkung. Die staatliche Wohnbauförderung in Österreich dient dazu, die Versorgung mit leistbarem, qualitativ angemessenem Wohnraum sicherzustellen. Sie unterstützt die Wohnbautätigkeit, indem sie die Finanzierungskosten senkt. Anfang der 2000er-Jahre betrug sie in Summe knapp 1,1 % des BIP (siehe Grafik 6). Dieses Niveau blieb bis zum Ende von Phase 1 (also Ende 2009) beinahe konstant (1 %). Ein Großteil des gesamten Fördervolumens (im Schnitt 61 %) floss in die Förderung von Neubauten. Auf die Förderung von Sanierungen entfielen im Schnitt 20 %, auf die Förderung von Einzelpersonen bzw. -haushalten (Subjektförderung) 11 % und auf Förderungen für Infrastruktur und Sonstiges 8 %. Neubau- und Sanierungsförderungen sowie Infrastrukturförderungen unterstützen in erster Linie (z. B. über Investitionszuschüsse und Förderdarlehen) den Bau und Erhalt von Wohnungen bzw. die für Wohnungen erforderliche Infrastruktur, während Subjektförderung (z. B. über Wohnbeihilfen oder Mietzuschüsse) die Wohnenden unterstützt. Um die gleiche reale Förderwirkung zu erzielen, müsste die Entwicklung der Wohnbauförderung der Entwicklung der Bodenpreise und der Baukosten entsprechen. Die Daten zeigen, dass die um die Baukostenentwicklung bereinigte Wohnbauförderung in Phase 1 bereits abnahm (-7 %).¹⁰ Parallel dazu ging die Anzahl der Förderzusagen von 35.500 im Jahr 2000 auf 32.800 im Jahr 2009 zurück. Im Zeitraum von 2000 bis 2009 wurden in Österreich pro Jahr durchschnittlich rund 33.000 Zusagen für Wohnbauförderung erteilt.

Der österreichische Wohnungsmarkt ist im internationalen Vergleich durch einen hohen Mietanteil geprägt. Der Mietanteil im privaten Wohnen lag im Schnitt rund 15 Prozentpunkte über jenem der Europäischen Union. Ende 2025 lag der Mietanteil in Österreich bei 46 %, ähnlich wie in Dänemark, Deutschland und der Schweiz.¹¹ Dies hat auch Implikationen für die Bilanzstruktur von Banken bzw. Finanzintermediären. Während in Österreich der Anteil der privaten Immobilienfinanzierungen vergleichsweise niedrig ist, fällt der Anteil gewerblicher Immobilienfinanzierungen, zu denen auch die Errichtung von Mietwohnungen zählt, höher aus.

Trotz ausgewogener Entwicklung der Einkommen und Wohnimmobilienpreise stieg der Anteil privater Wohnimmobilienkredite in den Bankbilanzen im Vergleich zum Anteil der Unternehmensfinanzierungen. Die Entwicklung der Einkommen der privaten Haushalte sowie die Höhe der Kreditzinssätze spielen eine entscheidende Rolle für die Nachfrage von privaten Haushalten nach Krediten. Das real verfügbare Nettoeinkommen zeigt in Phase 1 mit 1,6 % jährlich den stärksten Anstieg im Vergleich zu den anderen beiden Phasen. Zur Beurteilung der Leistbarkeit von Wohnraum stellt der vorliegende Bericht die Entwicklung der nominellen Haushaltseinkommen jener der

⁹ Der hier berücksichtigte Zinssatz entspricht dem Zinssatz für Kredite an nichtfinanzielle Unternehmen. Für die Jahre ab 2019 liegen genauere Daten aus der Granularen Kreditdatenerhebung (GKE) vor, die eine Klassifizierung der Unternehmen nach NACE-Codes zulassen. Diese Daten aus der GKE werden für die Berechnung des Zinssatzes an Bauträger in den Analysen zu Phase 3 verwendet.

¹⁰ Für die Bodenpreise in Österreich wird erst ab Herbst 2026 ein aussagekräftiger Index vorliegen.

¹¹ Die Daten stammen von Eurostat und liegen für Österreich ab 2007 vor.

Wohnimmobilienpreise gegenüber. Eine Diskussion darüber, wie sich die Leistbarkeit von Wohnraum messen lässt, findet sich in Kasten 2. In Phase 1 stiegen die nominellen Einkommen deutlich stärker als die Wohnimmobilienpreise (kumuliert +39 % gegenüber +17 %). Dies steht in starkem Kontrast zu Phase 2, als im Umfeld niedriger Zinsen die Einkommen viel weniger stark anstiegen als die Preise für Wohnimmobilien (+38 % gegenüber +120 %). Dennoch wurde die Finanzierung von Wohnraum über die Aufnahme von Krediten im Verlauf der Phase 1 umfangreicher: Im Jahr 2003 entfielen auf Wohnimmobilienkredite an private Haushalte noch rund 16 % des inländischen Kreditbestands; Ende 2009 lag dieser Anteil bereits bei 23 %.¹² Getrieben wurde diese Entwicklung durch das starke Wachstum der Wohnimmobilienkredite, während Kredite an nichtfinanzielle Unternehmen und an Nichtbanken-Finanzintermediäre weniger zum Wachstum des Kreditbestands beitrugen. Kredite an den Sektor Staat gingen in Phase 1 leicht zurück. Das starke Wachstum der Wohnimmobilienkredite hing auch mit dem hohen Anteil endfälliger Fremdwährungskredite privater Haushalte zusammen. Diese Kredite bleiben bis zum Ende der Laufzeit in voller Höhe im Kreditbestand ausgewiesen, auch wenn parallel über Tilgungsträger Mittel für die spätere Rückzahlung angespart werden. Da in Phase 1 nur wenige dieser Kredite fällig wurden, wirkten sie stützend auf den ausgewiesenen Bestand an Wohnimmobilienkrediten.

¹² Höhere Werte für den Anteil an Wohnimmobilienkrediten sind unter anderem auch auf methodologische Änderungen in den zugrunde liegenden Erhebungen zurückzuführen.

Kasten 2: Warum ist die Leistbarkeit von Wohnimmobilien für die Finanzmarktstabilität relevant und wie wird sie gemessen?

Die Leistbarkeit von Wohnimmobilien ist ein Indikator für die Finanzmarktstabilität. Wenn die Eigenmittel aus Einkommen oder Vermögen der privaten Haushalte für den Immobilienkauf nicht ausreichen, müssen diese die fehlende Finanzierung anderweitig aufbringen. Dies geschieht in Österreich in der Regel über Bankkredite. Fast eine Million Kredite zur Wohnimmobilienfinanzierung an private Haushalte sind derzeit in Österreich ausständig. Steigen die Immobilienpreise deutlich stärker als die Einkommen der privaten Haushalte, müssen diese beim Wohnungskauf höhere Kredite aufnehmen, um die höheren Kaufpreise der Immobilien zu finanzieren. Das heißt, die Leistbarkeit sinkt und die Verschuldung steigt. Eine höhere Verschuldung der privaten Haushalte relativ zu ihrem Einkommen steigert das Kreditausfallsrisiko, da höhere Kredite höhere monatliche Rückzahlungsraten oder längere Laufzeiten erfordern, um die Finanzierung des Kredits zu ermöglichen.

Zudem besteht bei einem starken Anstieg der Wohnimmobilienpreise im Verhältnis zu den Einkommen die Gefahr einer Kredit-Preis-Spirale. Da Immobilien den Banken als Kreditsicherheiten dienen, erhöht ein Anstieg der Immobilienpreise deren Sicherheitenwert und ermöglicht somit die Vergabe höherer Kredite. Diese erhöhte Kreditvergabe kann die Nachfrage nach Immobilien – trotz höherer Preise – weiter aufrechterhalten oder sogar steigern. Dadurch steigen die Immobilienpreise und Sicherheitenwerte weiter. Das erhöht wiederum die Kreditsummen, die für einen Immobilienerwerb aufgenommen werden müssen. Eine Kredit-Preis-Spirale ist häufig damit verbunden, dass die Verschuldung der privaten Haushalte steigt, während Kreditvergabestandards risikoreicher werden. Duca et al. (2021) bieten einen Überblick über zahlreiche empirische Analysen, die zeigen, dass lockere Kreditvergabestandards mit einem Anstieg der Haushaltsverschuldung in Relation zum BIP und der Immobilienpreise in Relation zu den Einkommen einhergehen. Zudem folgt auf eine Kredit-Preis-Spirale oft eine starke Korrektur in Form eines Rückgangs der Haushaltsverschuldung (relativ zum BIP) und der Immobilienpreise (relativ zu den Einkommen).

Aggregiert führt eine sinkende Leistbarkeit somit zu höheren Kreditrisiken für die Banken (zur empirischen Evidenz dafür siehe Kasten 4). Umgekehrt trägt eine ausgewogene Entwicklung von Immobilienpreisen und Einkommen zur Finanzmarktstabilität bei. Für die Beurteilung dieser Zusammenhänge spielt es eine Rolle, wie Leistbarkeit konzeptionell erfasst wird. Da unterschiedliche Indikatoren verschiedene Aspekte der Leistbarkeit hervorheben, sind zunächst die zugrunde liegenden Begriffe und Indikatoren zu erläutern.

Zur Messung der Leistbarkeit verwendet dieser Bericht die Price-to-Income Ratio, welche die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise ins Verhältnis zur Entwicklung der Einkommen privater Haushalte setzt. Als Einkommensmaß dient dabei das landesweite verfügbare Haushaltseinkommen, da die Analyse alle Österreicher:innen als potenzielle Käufer:innen von Wohnimmobilien betrachtet.

Die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) verwendet für die Bewertung der Leistbarkeit von Wohnimmobilien den sogenannten Housing Affordability Index. Sie berücksichtigt somit auch die Rolle der Finanzierungskosten (Kreditzinsen) zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme. Der Housing Affordability Index misst, ob sich ein durchschnittlicher Haushalt einen ausreichend hohen Kredit zum Erwerb einer typischen Wohnimmobilie leisten kann. Allerdings ist dieses Konzept eng mit der Verschuldung verbunden: Sind die Zinsen niedrig, können Haushalte höhere Kredite aufnehmen. Das kann mit einer Lockerung der Kreditvergabestandards einhergehen. Dadurch können erhebliche Risiken für die Finanzmarktstabilität entstehen. Zudem kann ein Zinsanstieg diese Risiken weiter erhöhen, etwa bei variabel verzinsten Krediten. Eine höhere Leistbarkeit laut dem Indikator der BIZ deutet daher im Hinblick auf die Finanzmarktstabilität nicht auf eine nachhaltig verbesserte Leistbarkeit von Wohnimmobilien hin. Der BIZ-Indikator verknüpft die Leistbarkeit von Wohnimmobilien mit der Leistbarkeit von Krediten.

Weitere Ansätze zur Bewertung der Leistbarkeit von Wohnimmobilien finden sich in der [OECD Affordable Housing Database](#). Neben der Price-to-Income Ratio wird dort die Housing-Expenditure-to-Income Ratio herangezogen. Diese misst den Anteil des Einkommens, den ein Haushalt für seine laufenden Wohnkosten aufwenden muss. Im Hinblick auf die Finanzmarktstabilität ist die Aussagekraft dieses Indikators eingeschränkt. Er umfasst alle Haushalte und ihre laufende Belastung, also auch jene Haushalte, die keine Wohnimmobilienkredite (mehr) haben.

Die OECD führt auch Ansätze auf Basis des Residualeinkommens (Residual Income) an, bei welchen die Wohnkosten vom verfügbaren Einkommen abgezogen werden. Das Ziel dabei ist – z. B. anhand eines standardisierten Warenkorbs – zu prüfen, ob ein Haushalt seine übrigen Bedürfnisse nach Begleichung der Wohnkosten noch decken kann. Die Wahl eines solchen Warenkorbs ist jedoch nicht universal festgelegt, was neue Interpretationsfragen eröffnet. Auch bei diesen Ansätzen werden alle Haushalte (Mieter:innen und Eigentümer:innen) berücksichtigt, was im Hinblick auf die Finanzstabilität nur begrenzt aufschlussreich ist.

Nicht zuletzt bietet die OECD Indikatoren zur Wohnqualität an, etwa Überbelegung, Raumanzahl oder subjektive Einschätzungen der Leistbarkeit. Im Hinblick auf die Finanzmarktstabilität sind diese jedoch weniger aussagekräftig, da sie weder die Fähigkeit der Haushalte, ihre Wohnimmobilienkredite zurückzuzahlen, noch die Verschuldungsdynamik oder die Entwicklung der Immobilienpreise direkt erfassen.

Nicht nur die Zinssätze für Kredite an Unternehmen waren in Phase 1 höher als in den Folgejahren, sondern auch jene für Kredite an private Haushalte zur Finanzierung von Wohnimmobilien. In Phase 1 betrug der durchschnittliche Zinssatz für Kredite an private Haushalte zur Wohnimmobilienfinanzierung 4,8 %, verglichen mit 2,2 % in Phase 2 und 3,2 % in Phase 3. Im Bereich der Finanzierung von

Wohnimmobilien durch Banken betrug das Neugeschäft¹³ in Phase 1 in nominellen Zahlen pro Jahr im Durchschnitt 9,4 Mrd EUR, was nur rund 40 % des durchschnittlichen jährlichen Neugeschäfts in den darauffolgenden Phasen entspricht. Zwischen 2003 und 2009 stieg das Neugeschäft ausgehend von diesem niedrigen Niveau an (siehe Grafik 9); im Mittel betrug die Jahreswachstumsrate rund 8,8 %. Damit näherte sie sich der Jahreswachstumsrate von 10,1 % in Phase 2 an. Eng verknüpft mit dem Volumen des Neugeschäfts ist der Zinssatz für Wohnbaukredite. Während der Zinssatz für Wohnbaukredite an private Haushalte Ende 1995 noch bei über 7 % lag, ging er ab dem Jahr 2001 spürbar zurück und erreichte im November 2005 mit rund 3,4 % einen Tiefstand. Im Zuge der Finanzkrise stiegen die Zinssätze vorübergehend wieder auf Werte von über 5 % (siehe Grafik 8). Durch die umfangreichen Zinssenkungen der EZB ab Ende 2008 stellte sich jedoch erneut ein anhaltend niedriges Zinsniveau ein, das die Kreditnachfrage bis zum Ende von Phase 1 maßgeblich unterstützte.

In Phase 1 stellten die Fremdwährungskredite im Bereich der Wohnimmobilienfinanzierung erhöhte Risiken für das Finanzsystem dar. Die Österreicher:innen nahmen in Phase 1 Kredite zur Wohnraumfinanzierung auch in fremden Währungen auf, insbesondere in Schweizer Franken. Aufgrund von Schwankungen der betreffenden Wechselkurse bargen Fremdwährungskredite ein großes Risiko für das Finanzsystem.¹⁴ Ein Großteil dieser Kredite war endfällig, das heißt, dass die aufgenommene Kreditsumme erst am Ende der Laufzeit des Kredits zurückbezahlt werden musste. Während der Laufzeit waren nur die Zinsen zu zahlen; zusätzlich musste ein Tilgungsträger – z. B. eine Lebensversicherung oder ein Investmentfonds – abgeschlossen werden, mit dem Kapital zur Tilgung des Kredites angespart wurde. Diese Tilgungsträger bargen das Risiko, die angenommene Rendite nicht zu erreichen, sodass am Ende der Laufzeit nicht ausreichend Kapital für die vollständige Tilgung des Kredits zur Verfügung stünde. Außerdem spielten kurzfristige Devisenswaps bei der Refinanzierung von Fremdwährungskrediten eine wichtige Rolle. Die Laufzeit-Inkongruenz zwischen Fremdwährungskrediten und kurzfristigen Devisenswaps trug zum erhöhten Risiko für das Finanzsystem (Systemrisiko) bei. Nachdem OeNB und FMA lange vor diesen Risiken gewarnt hatten (siehe etwa Finanzstabilitätsberichte der OeNB seit 2001), empfahl die FMA aufgrund einer deutlichen Vergrößerung der genannten Risiken im Zuge der Finanzkrise im Herbst 2008 den Banken nachdrücklich, keine Fremdwährungskredite mehr an private Haushalte zu vergeben. In diesem Zusammenhang hat die FMA ihre bestehenden Mindeststandards für Fremdwährungskredite mehrmals verschärft, was deren Vergabe deutlich eingeschränkt hat.¹⁵ Der Anteil der Fremdwährungskredite am Bestand der an inländische private Haushalte vergebenen Kredite lag in Phase 1 bei rund 30 %. Aufgrund der aufsichtlichen Eingriffe spielen Fremdwährungskredite für den österreichischen Kreditmarkt heute eine untergeordnete Rolle. Der Altbestand an Fremdwährungskrediten wurde im Laufe der Jahre ohne negative Wirkung auf die Finanzmarktstabilität reduziert. Im Dezember 2025 betrug der Anteil der Fremdwährungskredite am Kreditbestand in Österreich lediglich 3 %.

¹³ Das Neugeschäft beinhaltet neu verhandelte Kredite (Neuverhandlungen) sowie erstmalig vergebene Kredite (Neukreditvergabe) in Euro an private Haushalte im Euroraum. Da Daten zur Neukreditvergabe erst ab 2010 verfügbar sind, wurden für diesen Bericht im Sinne der Vergleichbarkeit Daten zum Neugeschäft verwendet. Kredite in Fremdwährungen werden in der vorliegenden Analyse des Neugeschäfts ausgeschlossen. Der Anteil der Fremdwährungskredite am Neugeschäft ist jedoch insbesondere in Phase 1 hoch und wächst stark an. Das legt nahe, dass das durchschnittliche Neugeschäft (und dessen Wachstum) in der vorliegenden Analyse unterschätzt wird. Daten zum Neugeschäft, und damit auch Daten zum Anteil von variabel verzinsten Krediten und Fremdwährungskrediten am Neugeschäft, sind erst ab 2003 verfügbar.

¹⁴ Eine detaillierte Aufstellung der Risiken von Fremdwährungskrediten für das Finanzsystem ist [hier](#) zu finden.

¹⁵ Für einen Überblick über die Maßnahmen zur Eindämmung der Vergabe von Fremdwährungskrediten siehe Döme et al. (2016).

Die OeNB wies in ihren Finanzmarktstabilitätsberichten auf die Risiken von variabel verzinsten Krediten hin (OeNB, 2006). In Phase 1 hatten variabel verzinsten Kredite einen Anteil von rund 56 % am Neugeschäft. Damit lag das Zinsänderungsrisiko überwiegend bei den privaten Haushalten, die sich – im Gegensatz zu den Banken – nur eingeschränkt gegen solche Risiken absichern können. In der Folge verdoppelte sich der Zinsaufwand der privaten Haushalte in der zweiten Hälfte von Phase 1 beinahe: Er stieg von rund 2,4 % des verfügbaren Einkommens im Jahr 2004 auf ca. 4 % im Jahr 2008. Durch die Zinssenkungen im Zuge der globalen Finanzkrise sank der Zinsaufwand der privaten Haushalte zum Ende von Phase 1 wieder auf rund 2,5 % (OeNB, 2010).

Die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise deutete nicht auf erhöhte Risiken für die Finanzmarktstabilität hin.¹⁶ Zur Einschätzung der Nachhaltigkeit der Preisentwicklungen am Wohnimmobilienmarkt und zur möglichst frühzeitigen Identifikation von Preisblasen verwendet die OeNB international anerkannte Indikatoren wie das Verhältnis von Wohnimmobilienpreisen zu Einkommen (Price-to-Income Ratio) und das Verhältnis von Wohnimmobilienpreisen zu Mieten (Price-to-Rent Ratio). Diese Kennzahlen werden um zwei modellbasierte Indikatoren, den Exuberance-Indikator (Pavlidis et al., 2016) und den OeNB-Fundamentalpreisindikator (Schneider, 2013) für Wohnimmobilien ergänzt. Der Exuberance-Indikator identifiziert mittels statistischer Verfahren Phasen von stark expansivem Verhalten (Exuberance) der Wohnimmobilienpreise, während der Fundamentalpreisindikator Abweichungen der tatsächlichen Immobilienpreise von den modellbasierten Fundamentalpreisen ermittelt. Die genannten Indikatoren weisen während Phase 1 nicht auf eine Überbewertung am Wohnimmobilienmarkt hin. Wie aus Grafik 1 ersichtlich, entwickelten sich die Wohnimmobilienpreise in Phase 1 ähnlich wie die Einkommen der privaten Haushalte.

3.2 Phase 2: nach Finanzkrise niedrige Zinsen und steigende Immobilienpreise ab 2010

Der Wohnungsbestand in Österreich wuchs in Phase 2 um rund 468.000 Wohneinheiten, also um 10,5 %. Im gleichen Zeitraum stieg die Anzahl der Haushalte um rund 380.000 (+10,4 %)¹⁷ (siehe Grafik 3). Am Ende der Phase 2 (2021) standen damit rund 4,03 Millionen Haushalten rund 4,91 Millionen Wohneinheiten gegenüber. Diese Differenz lässt sich z. B. durch die Nutzung von Wohneinheiten als Nebenwohnsitze¹⁸ oder Ferienwohnungen sowie durch vorübergehenden bzw. dauerhaften Leerstand erklären. Auch statistische Unschärfen, etwa durch nicht gemeldete Wohnsitze, können hinter dieser Diskrepanz stehen. Darüber hinaus ist zu beachten, dass ein quantitativer Zuwachs an Wohneinheiten nicht automatisch dem tatsächlichen Wohnbedarf – etwa hinsichtlich Lage, Größe, Qualität oder Leistbarkeit – entspricht.

In Phase 2 wurden mehr Baubewilligungen erteilt und mehr Wohneinheiten gebaut als in Phase 1, auch in Relation zur Entwicklung der Bevölkerungsanzahl in Österreich. Die Baubewilligungen lagen in Phase 2 mit einem Durchschnitt von rund 71.000 Baubewilligungen pro Jahr um das 1,6-Fache über dem Vergleichswert der 2000er-Jahre (rund 45.000). Vor allem stieg in Phase 2 der Anteil der Baubewilligungen für den großvolumigen Wohnbau (d. h. für neue Wohngebäude mit drei oder mehr

¹⁶ Siehe Kasten 2 zur Relevanz der Entwicklung der Wohnimmobilienpreise (und damit der Leistbarkeit von Wohnimmobilien) für die Finanzmarktstabilität.

¹⁷ Da für das Jahr 2010 keine Daten verfügbar sind, beziehen sich diese Berechnungen sowohl für den Wohnungsbestand als auch für die privaten Haushalte auf die Periode 2011 bis 2021.

¹⁸ Private Haushalte umfassen nur Personen an ihrem Hauptwohnsitz. In Wohneinheiten, an denen nur Nebenwohnsitze gemeldet sind, werden somit statistisch keine Haushalte gezählt. Der Anteil der Hauptwohnsitze am gesamten Bestand an Wohneinheiten in Österreich blieb in Phase 2 unverändert bei rund 82 %.

Wohneinheiten) und der juristischen Personen an den Baubewilligungen insgesamt. Während dieser Anteil in Phase 1 durchschnittlich 44 % betrug, lag er in Phase 2 durchschnittlich bei 53 %. In den Jahren mit den höchsten Bewilligungszahlen war auch der Anteil des großvolumigen Wohnbaus jeweils am höchsten: Im Jahr 2017 entfielen von insgesamt rund 87.000 Baubewilligungen 62 % auf den großvolumigen Wohnbau; im Jahr 2019 entfielen darauf 60 % von insgesamt rund 86.800 Baubewilligungen. Die Fertigstellungen von Wohneinheiten betrugen im Schnitt rund 60.000 pro Jahr bzw. 6,9 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner:innen.¹⁹ Mit einem Wert von rund 75.000 erreichten die Fertigstellungen im Jahr 2021 ihren Höchststand (siehe Grafik 4) – also zu jener Zeit, als auch Wohnimmobilien-Transaktionen und -preise in Österreich ihren vorübergehenden Höhepunkt erreichten. Neben den Fertigstellungen beeinflussen auch die Abgänge aus dem Wohnungsbestand (etwa durch Abriss) den Bestand an Wohneinheiten. Diese beliefen sich in Phase 2 durchschnittlich auf rund 11.000 Wohneinheiten pro Jahr. In Summe wurden in Phase 2 rund 719.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Diesen Fertigstellungen stehen insgesamt rund 106.000 Abgänge²⁰ gegenüber. Warum diese Zahlen (Fertigstellungen abzüglich Abgänge) nicht direkt mit der Veränderung des Bestands an Wohneinheiten verglichen werden können, wird in Kasten 3 erläutert.

¹⁹ Die Anzahl der Fertigstellungen von Wohneinheiten ab 2011 basiert auf einem Datenabzug der Statistik Austria vom 15.09.2025.

²⁰ Daten zu Abgängen aus dem Wohnungsbestand sind erst ab 2012 verfügbar.

Kasten 3: Welche Daten liefert Statistik Austria zum Angebot an Wohnimmobilien in Österreich und wie unterscheiden sich diese?

Statistik Austria stellt eine Vielzahl an Daten zur Messung des Angebots an Wohnimmobilien in Österreich öffentlich zur Verfügung. Dabei gilt immer dieselbe Definition von „Wohnimmobilie“: Eine statistisch gezählte Wohneinheit ist eine baulich abgeschlossene, selbstständige Einheit, die einem privaten Wohnzweck dient. Die verfügbaren Daten zum Wohnimmobilienangebot unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Aufbereitung, der Meldefrequenz und der gemeldeten Details.

Die in diesem Bericht verwendeten Daten zum Bestand an Wohneinheiten sowie zu Fertigstellungen, Marktabgängen und Baubewilligungen stammen aus dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR). Die Daten zum Wohnungsbestand werden von Statistik Austria zusätzlich anhand des Zentralen Melderegisters und des Unternehmensregisters plausibilisiert. Während Daten zu den Baubewilligungen quartalsweise veröffentlicht werden, handelt es sich bei den Daten zu Bestand, Fertigstellungen und Abgängen um jährliche Auswertungen. Die Flussgrößen „Fertigstellungen“ und „Abgänge“ werden für das jeweilige Kalenderjahr berichtet, d. h. es werden jeweils die Wohneinheiten zwischen 1. Jänner und 31. Dezember eines Jahres gezählt. Bei den Bestandsdaten gilt jeweils der Stichtag 31. Oktober, d. h., dass Veränderungen in diesen Daten somit jeweils die Periode vom 1. November bis zum 31. Oktober des Folgejahres widerspiegeln.

Die Veröffentlichung der qualitätsgeprüften, endgültigen Bestandsdaten erfolgt mit einer Verzögerung von etwa 1,5 Jahren: So werden Daten für 2024 beispielsweise im Juni 2026 publiziert. Die Daten zu Baubewilligungen und Fertigstellungen werden zeitnäher geliefert, unterliegen jedoch Revisionen – aufgrund von Meldeverzögerungen bzw. möglichen Datenausfällen werden Schätzungen vorgenommen, die erst nach drei Jahren als endgültig betrachtet werden.

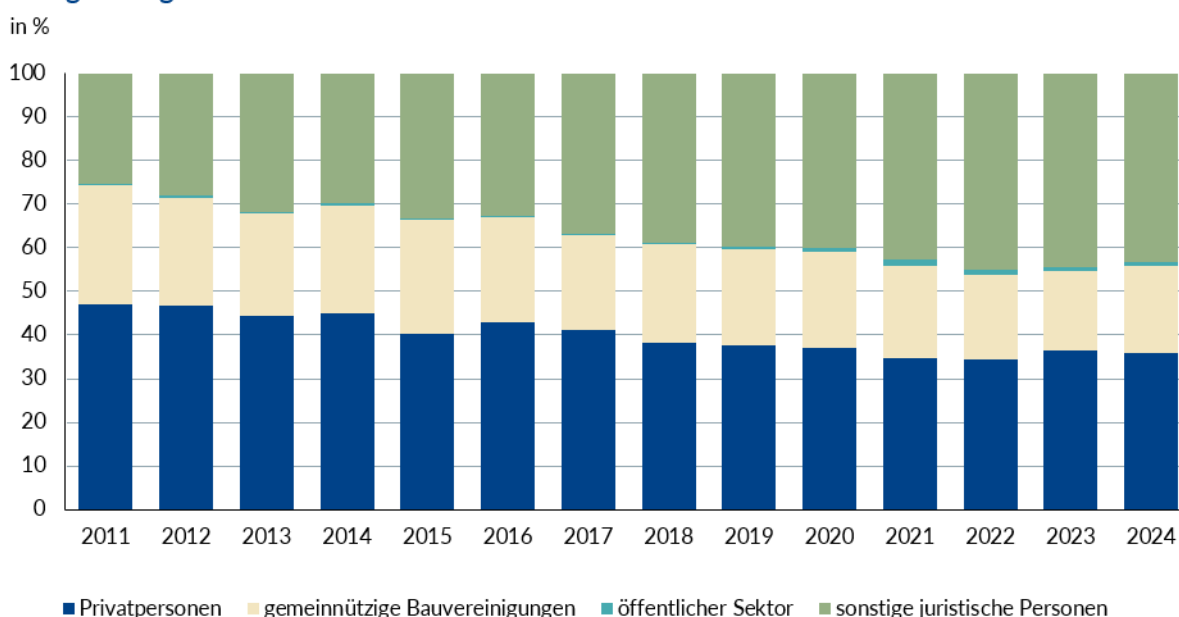
Statistik Austria schätzt die Qualität und Vollständigkeit der Daten zu den Baubewilligungen seit 2010 als zunehmend hoch ein. Weiter zurückliegende Daten sowie Daten für Fertigstellungen werden hingegen als teilweise unvollständig eingestuft und sind von Meldeausfällen betroffen. Statistik Austria stellt jedoch fest, dass die Qualität der Daten durch Verbesserungen der Meldetätigkeit und Schätzverfahren zunimmt (siehe auch [Standard-Dokumentation von Statistik Austria](#)). Daten zu Baubewilligungen, Fertigstellungen und Abgängen durch An-, Auf- und Umbautätigkeit in Wien werden erst seit 2024 erhoben. Dadurch kommt es zu einem Bruch in der Zeitreihe. Zur Sicherstellung der zeitlichen Vergleichbarkeit wurden diese Daten aus den Analysen dieses Berichts möglichst ausgeschlossen. Die daraus resultierenden Abweichungen sind vernachlässigbar.

Aufgrund der genannten Unterschiede ist ein direkter Vergleich der Daten schwierig. So entsprechen die Veränderungen des Bestands zwischen zwei Berichtsperioden nicht exakt den Fertigstellungen abzüglich der Abgänge. Ein Beispiel: Bei einem Vergleich der Zahlen für 2024 – unter Vernachlässigung der nicht gänzlich übereinstimmenden Berichtsperioden und unter Annahme einer guten Qualität der Daten zu den Abgängen – liegt die Anzahl der Fertigstellungen abzüglich der Abgänge unter jener der Veränderungen im Bestand (Fertigstellungen abzüglich Abgänge: 35.850, Bestandsveränderungen: 47.995). Aufgrund ihrer langjährigen und relativ zeitnahen Verfügbarkeit empfehlen sich für Analysen im Rahmen dieses Berichts die Daten zu den Fertigstellungen und Abgängen, insbesondere da hier vor allem mehrjährige Durchschnittswerte und Trends im Fokus stehen.

Juristische Personen – vor allem gewerbliche Bauträger – gewannen im Wohnbau an Bedeutung. Über die 2010er-Jahre änderte sich die Zusammensetzung der Akteur:innen im österreichischen Wohnbau. Der Anteil von juristischen Personen an erteilten Baubewilligungen stieg von 24 % im ersten Quartal 2010 auf 45 % im zweiten Quartal 2022. Dieser Anstieg war vor allem bei den Baubewilligungen für neue Wohngebäude (von 25,5 % im Q1 10 auf 52 % im Q2 22) zu beobachten. Demgegenüber blieb der Anteil juristischer Personen an den Baubewilligungen für An-, Auf- und Umbau im Bestand in Phase 2 weitgehend konstant bei ca. 20 %. Da die Anzahl der Baubewilligungen für neue Gebäude insgesamt stärker anstieg als jene der Umbauten im Bestand, ist der Anstieg der Baubewilligungen seit 2010 zu einem großen Teil auf die zunehmende Neubautätigkeit juristischer Personen zurückzuführen. Das spiegelt sich auch in den Fertigstellungen von Wohnimmobilien wider: Während auf juristische Personen im Jahr 2011 25 % aller Fertigstellungen entfielen, waren es 2021 bereits 43 % (siehe Grafik 5). Zu Beginn von Phase 1 im Jahr 2000 lag dieser Anteil noch bei 20%.²¹ Der Anteil der von gemeinnützigen Bauträgern fertiggestellten Wohneinheiten fiel hingegen von 2000 bis 2021 von 30 % auf 21 %.²²

Grafik 5

Fertigstellungen von Wohneinheiten nach Bauherren in Österreich



Quelle: OeNB, Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik).

Während der von starker Bautätigkeit geprägten Phase 2 stiegen die Wohnimmobilienpreise deutlich stärker als in den Phasen 1 und 3. In Phase 2 stiegen die Wohnimmobilienpreise in Österreich um 120 % (real um 67 %). Das entspricht einem durchschnittlichen Jahreswachstum von 6,6 % (real 4,3 %). Diese Entwicklung steht in Kontrast zu Phase 1 mit einem durchschnittlichen Jahreswachstum der Wohnimmobilienpreise von 1,7 % (real -0,1 %). Bemerkenswert ist die stärkere Verteuerung im

²¹ Die Aufschlüsselung nach Bauherren stammt aus der Wohnbaustatistik und existiert in dieser Form bis 2002. Danach sind nach Bauherren aufgeschlüsselte Daten erst ab 2011 wieder verfügbar und stammen aus dem Gebäude- und Wohnungsregister. Die Vergleichbarkeit dieser Daten über die drei Phasen ist daher eingeschränkt.

²² Datenabzug vom 15.09.2025. Die Ergebnisse enthalten ergänzende Schätzungen für zu erwartende Nachmeldungen. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen. Der öffentliche Sektor umfasst Gebietskörperschaften und Sozialversicherungen (Kerneinheiten), außerbudgetäre Einheiten sowie öffentlich kontrollierte Unternehmen.

niedrigpreisigen²³ Segment (durchschnittlich +7,3 % nominell pro Jahr) im Vergleich zum hochpreisigen Segment (durchschnittlich +6 % nominell pro Jahr²⁴). Österreichweit erreichten die Wohnimmobilienpreise ihren Höchststand Mitte 2022.

Die Wohnimmobilienpreise in Österreich stiegen in Phase 2 im Vergleich zu den Baukosten/-preisen überproportional stark an. In Phase 2 stieg der Wohnimmobilienpreis-Index um insgesamt 120 %, die Baukosten wuchsen lediglich um 32 %. Der Baupreisindex, der zusätzlich etwa Gewinnmargen von Bauunternehmen, Finanzierungskosten und die Produktivitätsentwicklung abbildet, erhöhte sich um 40 %. Diese Anstiege lagen deutlich über dem allgemeinen Preisanstieg in Österreich von 24 % während Phase 2 (siehe Grafik 11). Die Schere zwischen Baupreisen und Baukosten öffnete sich im Laufe der Phase 2 (2010–2021): Die Baukosten stiegen pro Jahr im Schnitt um 2,5 %, die Baupreise um 3,1 %. Aussagekräftige Daten zu den Bodenpreisen am Wohnimmobilienmarkt, die einen starken Einfluss auf die Wohnimmobilienpreise haben, liegen für diesen Zeitraum noch nicht vor. Die Bodenknappheit in Agglomerationszentren und Großstädten kann vor allem dort zu dem starken Preisanstieg beigetragen haben. Um diese Dynamiken hinter der Entwicklung der Wohnimmobilienpreise besser zu verstehen, arbeitet die OeNB mit externen Anbietern daran, einen Bodenpreisindex zu entwickeln.

Die Preisentwicklung in Phase 2 spiegelt das Umfeld historisch niedriger Zinsen wider: Zinsen für Kredite an Unternehmen (inklusive Bauunternehmen und Bauträger) lagen im Schnitt bei 2,2 %. Zinsen für private Wohnimmobilienkredite lagen ebenso bei durchschnittlich 2,2 %. Niedrigere Zinsen gehen in der Regel mit höheren Immobilienpreisen einher. Immobilien werfen laufend finanziellen Nutzen ab – entweder in Form von Mieteinnahmen (bei Vermietung) oder in Form der Ersparnis von Mietausgaben (bei Eigennutzung). Zusätzlich kann eine Immobilie in Zukunft verkauft werden und generiert dann einen Verkaufspreis. Ein Ansatz in der ökonomischen Theorie versteht den Wert einer Immobilie als Gegenwartswert dieser erwarteten zukünftigen Erträge. Da künftige Erträge weniger wert sind als heute verfügbare Erträge, werden sie mit einem entsprechenden Zinssatz auf ihren heutigen Wert umgerechnet. Sinkt dieser Zinssatz, etwa weil das allgemeine Zinsniveau und damit die von Investor:innen geforderte Rendite zurückgehen, werden zukünftige Erträge stärker gewichtet. Dadurch steigt der heutige Wert der Immobilie und tendenziell auch ihr Preis.

Die Wohnimmobilienpreise in Österreich stiegen in Phase 2 auch deutlich stärker als die Einkommen. Im Vergleich zu den Preisen sank in Phase 2 die Leistbarkeit von Wohnimmobilien gemessen am Einkommen der privaten Haushalte (Price-to-Income Ratio). Die Wohnimmobilienpreise stiegen dreimal so stark (+120 %) wie die Einkommen (+38 %). Dies führte zu einer Verringerung der Leistbarkeit von Wohnraum um 60 %, gemessen an der Price-to-Income Ratio. Die Indikatoren zur Einordnung von Preisentwicklungen zeigen in diesem Zeitraum eine Überhitzung des Immobilienmarkts. Der OeNB-Fundamentalpreisindikator zeigt ab 2011 für Wien und ab 2016 für Österreich eine Abweichung der Immobilienpreise von den Fundamentalpreisen von Immobilien.

Der Anteil der Wohnbauförderungen am BIP nahm in Phase 2 kontinuierlich ab. Während im Jahr 2010 die Wohnbauförderungen in Österreich 1 % des BIP ausmachten, lag dieser Wert gegen Ende von Phase 2 lediglich bei 0,5 % (siehe Grafik 6). Die Anzahl der Förderzusagen sank von 27.500 im Jahr 2010

²³ Zur Einteilung der Immobilien in Preissegmente werden Preisquantile herangezogen: Als niedrigpreisig gelten Objekte bis zum 25-Prozent-Quantil, als mittelpreisig jene zwischen dem 25- und 75-Prozent-Quantil und als hochpreisig jene oberhalb des 75-Prozent-Quantils.

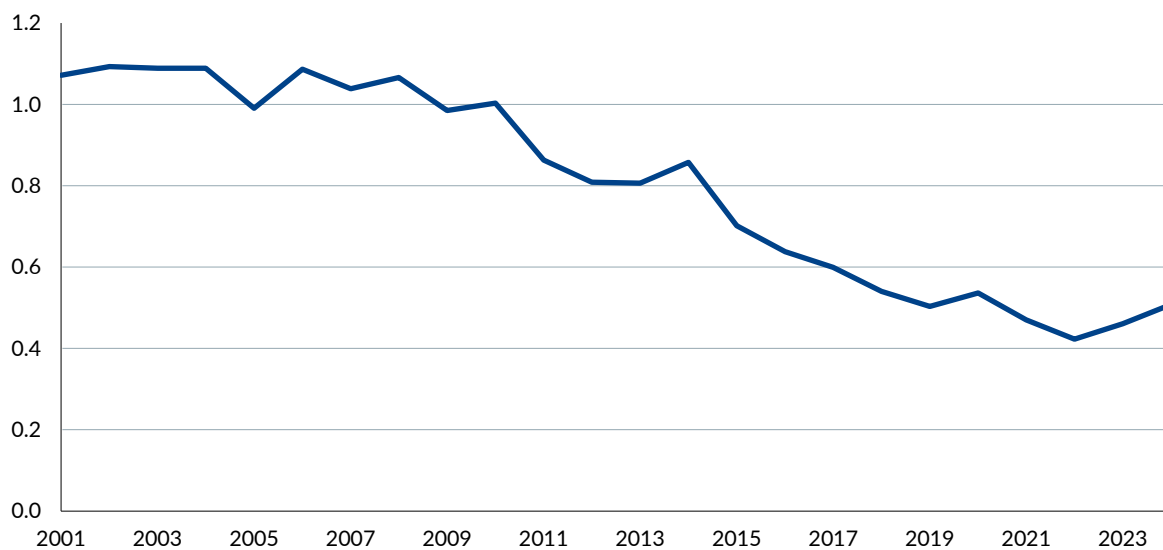
²⁴ Die Daten der Preissegmente sind ab Q4 12 verfügbar. Daher wird für die Berechnung der Zeitraum von Q4 12 bis Q2 22 herangezogen.

auf 18.900 im Jahr 2021. Diese Entwicklung bedeutete sowohl für gewerbliche als auch für private Bauherren eine Verringerung der verfügbaren Fördermittel. Im Vergleich zu Phase 1 verringerte sich in Phase 2 die durchschnittliche Anzahl der Förderzusagen pro Jahr von rund 33.000 auf rund 27.000. Die durchschnittliche Anzahl der jährlichen Förderzusagen für Eigenheime ging im Vergleich zu Phase 1 um die Hälfte zurück, die der Förderzusagen für Geschoßwohnungen sank von ihrem Höchstwert von rund 25.000 im Jahr 2013 bis zum Ende von Phase 2 kontinuierlich bis auf rund 15.300 im Jahr 2021.

Grafik 6

Wohnbauförderung in Österreich

in % des BIP



Quelle: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Bundesministerium für Finanzen, Förderungsstellen der Länder, STATcube (Statistik Austria).

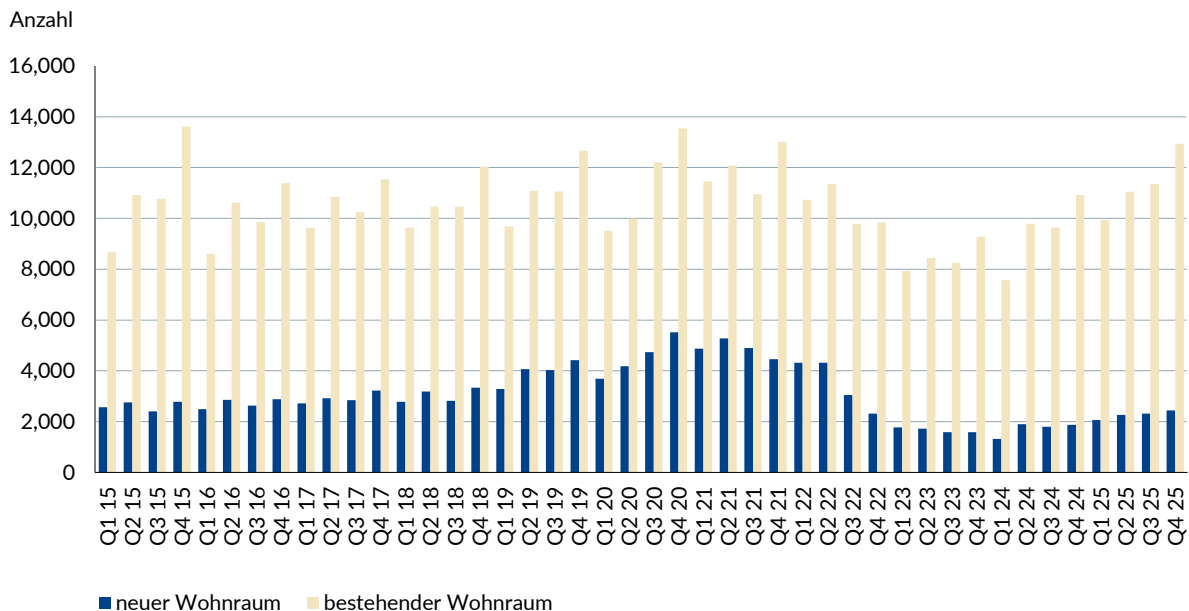
Die deutlichen Preisanstiege gingen mit einer hohen Anzahl von Immobilienverkäufen an private Haushalte einher, die ihren Höhepunkt mit rund 67.000 Transaktionen 2021 erreichte.²⁵ Im Durchschnitt gab es in Phase 2 rund 58.000 Wohnimmobilien-Transaktionen pro Jahr. Es zeigte sich dabei ein klarer Unterschied zwischen neuem Wohnraum (durchschnittlich rund 14.000 Transaktionen pro Jahr) und gebrauchtem Wohnraum (durchschnittlich rund 44.000 Transaktionen pro Jahr). Betrachtet man die Entwicklung im Zeitverlauf, zeigt sich, dass der Verkauf von neu geschaffenem Wohnraum im Jahr 2021 mit rund 19.500 Transaktionen seinen Höchststand erreichte und damit um 86 % über dem Niveau des Jahres 2015 lag. Transaktionen betreffend gebrauchten Wohnraum erreichten ihren Höhepunkt ebenfalls 2021, allerdings stieg deren Anzahl gegenüber 2015 nur um 8 %. Die Transaktionszahlen des Rekordjahrs 2021 wurden jedoch bereits zu Beginn des Jahres 2022 (Beginn des Krieges in der Ukraine und zunehmende Inflation) nicht mehr erreicht (siehe Grafik 7).²⁶

²⁵ Zahlen zu Immobilientransaktionen sind ab 2015 verfügbar und basieren auf einer Auswertung der Statistik Austria vom 24.06.2026.

²⁶ Daten für die frühen 2010er-Jahre fehlen in dieser Zeitreihe.

Grafik 7

Entwicklung der Transaktionen mit Wohnimmobilien in Österreich



Quelle: Statistik Austria.

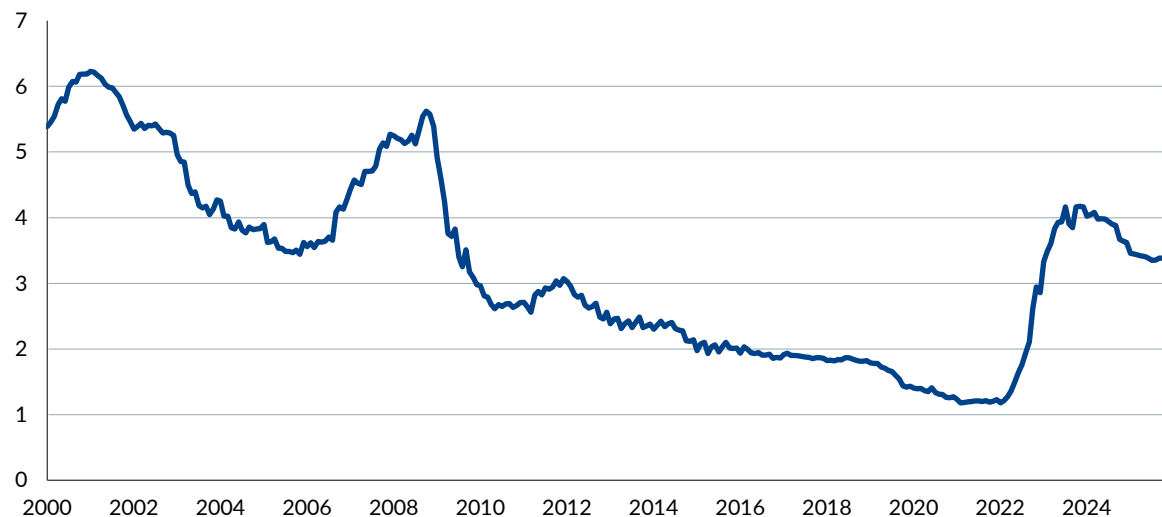
In Phase 2 dominierten variabel verzinsten Kredite und stetig fallende Zinssätze. Die Zinssätze für Wohnbaukredite an private Haushalte gingen ab 2010 zurück und halbierten sich von rund 2,7 % im Jahr 2010 auf 1,2 % im Jahr 2021 (siehe Grafik 8). Der Zinsrückgang verlief weitgehend kontinuierlich. Variable Zinssätze (Zinsbindung bis zu einem Jahr) und Zinssätze mit einer Zinsbindung von ein bis fünf Jahren lagen anfangs noch unter den Zinssätzen für längere Zinsbindungen. Allerdings näherten sich diese Zinssätze über die Jahre aneinander an. Während 2010 der Zinssatz für variable Kredite noch 2 Prozentpunkte unter jenem für Kredite mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren lag, lag die Differenz 2021 nur mehr bei rund 0,4 Prozentpunkten.²⁷ Entsprechend hoch war der Anteil variabel verzinsten Kredite, die für Wohnbauzwecke an private Haushalte vergeben wurden: Zwischen 2010 und April 2016 lag dieser in jedem Monat bei über 65 % des Neugeschäfts, bis er ab Mitte 2016 wieder zurückging. Zu diesem Zeitpunkt warnten die Aufsichtsbehörden vor den Risiken, die von der variablen Verzinsung von Krediten ausgehen. Kreditnehmer:innen, die Kredite mit variabler Verzinsung aufnahmen, gingen ein Zinsänderungsrisiko ein, welches sich ab Mitte 2022 auch materialisierte. So erhöhte sich aufgrund der Zinsentwicklungen der Schuldendienst der betroffenen Haushalte signifikant. Zu diesem Zeitpunkt entfielen in Österreich noch rund 55 % des ausstehenden Kreditbestands auf Kredite mit variabler Zinsbindung.

²⁷ Diese Zahlen beziehen sich auf das Neugeschäft; Zahlen für das Neukreditvolumen sind erst ab 2018 verfügbar.

Grafik 8

Zinssatz für das Neugeschäft bei Wohnimmobilienkrediten an private Haushalte in Österreich

in % p. a.

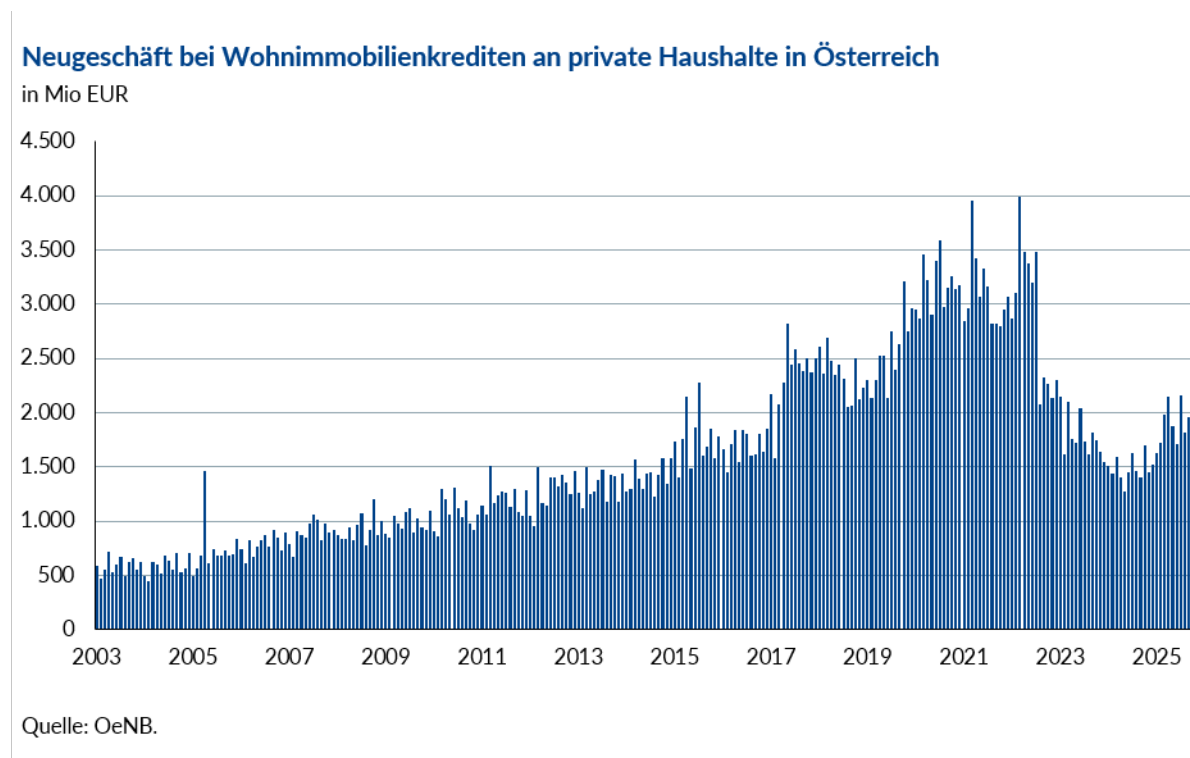


Quelle: OeNB.

Während Phase 2 kam es zu einem starken Anstieg des Neukreditgeschäfts (Neuverhandlungen und Neukreditvergabe) (siehe Grafik 9). Das durchschnittliche jährliche Neugeschäft belief sich in Phase 2 auf rund 23,3 Mrd EUR und entsprach damit ungefähr dem jährlichen Neugeschäft in Phase 3. Der Kreditbestand aller laufenden Kredite für Wohnbauzwecke an inländische private Haushalte nahm insgesamt um 5,2 % zu (inflationsbereinigt +2,6 %). Während Wohnimmobilienkredite bereits im Zeitraum von 2000 bis 2010 an Bedeutung für Banken gewonnen hatten, setzte sich dieser Trend in der Phase niedriger Zinsen fort. Mitte 2022 machten Wohnimmobilienkredite an private Haushalte rund 32 % des gesamten österreichischen Kreditbestands aus, verglichen mit 23 % zu Beginn des Jahres 2010 und rund 16 % im Jahr 2003. In absoluten Zahlen stieg der ausstehende Kreditbestand nahezu auf das Doppelte: von rund 71 Mrd EUR (Jänner 2010) auf rund 134 Mrd EUR (Juni 2022, siehe Grafik 14). Während der Anstieg in Phase 1 unter anderem durch die Endfälligkeit der Fremdwährungskredite verursacht wurde, spielte in Phase 2 die durchschnittliche Kreditsumme pro Kreditnehmer:in eine große Rolle. Sie lag 2011 bei rund 102.000 EUR und 2022 bei rund 206.000 EUR.²⁸ Das entspricht einem nominalen Anstieg der Kreditsumme pro Kreditnehmer:in von über 100 % bzw. inflationsbereinigt um rund 56 %. Neben den Wohnimmobilienkrediten stiegen auch die Kredite an nichtfinanzielle Unternehmen in Phase 2 stark an; Kredite an den Sektor Staat und an Nichtbanken-Finanzintermediäre gingen hingegen zurück.

²⁸ Die Zahlen von Q1 11 bis Q4 19 stammen aus der Hypothekarkreditumfrage (HKU), der ausschließlich besicherte Kredite zugrunde liegen. Um die Vergleichbarkeit über die Zeit sicherzustellen, wurden für die Berechnung in diesem Bericht auch für die ab 2020 verfügbaren Daten aus der vierteljährlichen statistischen Meldung zur „Privaten Wohnimmobilienfinanzierung (WIF)“ ausschließlich besicherte Kredite herangezogen. Bei der WIF handelt es sich um eine Vollerhebung bei allen österreichischen Banken. Die durchschnittliche Kreditsumme für 2022 unter Einbeziehung aller Kredite lag bei 187.000 EUR.

Grafik 9



Das Wachstum des Kreditvolumens war von risikoreicheren Kreditvergabestandards begleitet. Eine entscheidende Frage für die Abschätzung des Kreditausfallsrisikos ist, ob der Schuldendienst für die Kreditnehmer:innen leistbar ist. Die Schuldendienstquote (Debt-Service-to-Income (DSTI) Ratio) gibt den Anteil des gesamten jährlichen Schuldendienstes (Zinszahlung und Rückzahlung des Kredits) am Jahresnettoeinkommen der Kreditnehmer:innen an. Hohe Schuldendienstquoten können problematisch werden, wenn sich das Einkommen der Kreditnehmer:innen negativ verändert, etwa infolge eines wirtschaftlichen Abschwungs bzw. durch längere Krankheit oder Arbeitslosigkeit. Besonders anfällig sind jene Kreditnehmer:innen, die über 40 % ihres Nettoeinkommens für Zins- und Kreditrückzahlungen aufwenden müssen. Im ersten Halbjahr 2022 war das jeder: siebte:r Kreditnehmer:in in Österreich. Das Volumen an Krediten, für die die DSTI Ratio bei über 40 % lag, stieg in Phase 2 an, und zwar um 74 % von 2011 bis 2019. Zwischen H1 20 und H1 22 kam es zu einer weiteren Steigerung um 22 % auf rund 2,7 Mrd EUR pro Halbjahr.²⁹ Bei variabel verzinsten Krediten besteht zudem das Risiko steigender Zinszahlungen, was die finanzielle Belastung zusätzlich erhöhen kann.

Kommt es zu einem Kreditausfall, kann also ein Kredit nicht mehr zurückgezahlt werden, ist die Bank darauf angewiesen, die hinterlegte Sicherheit (Immobilie) ohne größere Abschläge verkaufen zu können. Treten z. B. im Zuge einer Finanz- und Wirtschaftskrise vermehrt Kreditausfälle auf und sinken gleichzeitig die Immobilienpreise, können im Bankensystem große Verluste entstehen. In Phase 2 mussten viele private Haushalte die steigenden Preise durch eine höhere Verschuldung in Relation zum Einkommen und/oder eine Anpassung ihrer Kaufentscheidungen kompensieren. Die zunehmende Verschuldung pro Haushalt ist anhand der Schuldenquote (Debt-to-Income (DTI) Ratio) in Grafik 10 deutlich zu erkennen. Die Schuldenquote wird als das Verhältnis der Gesamtverschuldung zum jährlich

²⁹ Die Zahlen von Q1 11 bis Q4 19 stammen aus der HKU, die bis zu elf Banken und mindestens ein Drittel des Neukreditvolumens für Wohnimmobilienkredite an private Haushalte erfasst. Ab H1 20 stammen die Daten aus der WIF.

verfügbaren Nettoeinkommen berechnet. Während 2011 noch 83 % der Haushalte maximal das Sechsfache ihres Jahreseinkommens als Kredit aufnehmen, waren es im H1 22 nur mehr 46 %. Das spiegelt sich auch in der Leverage-Quote (Loan-to-Value (LTV) Ratio) wider. Die LTV Ratio misst den Anteil der aufgenommenen Kreditsumme am Marktwert der betreffenden Immobilie. Systematisch hohe LTV Ratios deuten darauf hin, dass Haushalte einen großen Teil des Immobilienwerts mittels Kredit finanzieren, der sich im Zuge der Kreditrückführung im Laufe der Zeit wieder reduziert und damit auch das Risiko für Banken senkt. 2011 lag der Anteil neu vergebener Kredite mit einer LTV Ratio von über 80 % bei 32 % und 2019 bei 47 %. Dieser Trend setzte sich auch in den Folgejahren fort. Im Jahr 2021 betrug der Anteil von Krediten mit einer LTV Ratio von über 80 % bzw. von unbesicherten Krediten 53 % (16,6 Mrd EUR) der Neukreditvergabe.

Eine plausible Einschätzung der Zahlungsfähigkeit der Kreditnehmer:in muss auch die Laufzeit des Kredits berücksichtigen. Kredite mit sehr langen Laufzeiten, etwa von mehr als 40 Jahren, sind mit erhöhten Kreditrisiken verbunden, da sowohl die zukünftige finanzielle Situation der Kreditnehmer:innen als auch die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen über einen derart langen Zeitraum realistisch kaum abschätzbar sind.³⁰

Von 2011 bis Mitte 2022 wurde die Kreditvergabe in Österreich risikoreicher. Seit Anfang 2011 liegen Daten zur Schuldenquote bei der Neukreditvergabe von Wohnimmobilienkrediten vor (Grafik 10). Am Anfang des Beobachtungszeitraums entfielen über 80 % des Neukreditvolumens auf Kreditnehmer:innen mit einer Schuldenquote von höchstens 6. Das bedeutet, dass ihre gesamte Verschuldung maximal das Sechsfache ihres jährlichen Nettoeinkommens betrug. Der Anteil dieser Kategorie ging bis Anfang 2016 auf unter 70 % zurück. Der Anteil mit höheren Schuldenquoten stieg entsprechend von unter 20 % auf über 30 % an. Daher wies das Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG) 2016 öffentlich auf die mit risikoreicheren Kreditvergabestandards verbundenen Systemrisiken hin und kommunizierte unverbindliche Kriterien.³¹ Dennoch fiel der Anteil des Neukreditvolumens mit einer Schuldenquote von kleiner oder gleich 6 bis Mitte 2022 weiter auf rund 45 %. Zugleich stieg der Anteil der Neukreditvergabe mit einer Schuldenquote von über 10 auf ca. 15 %.

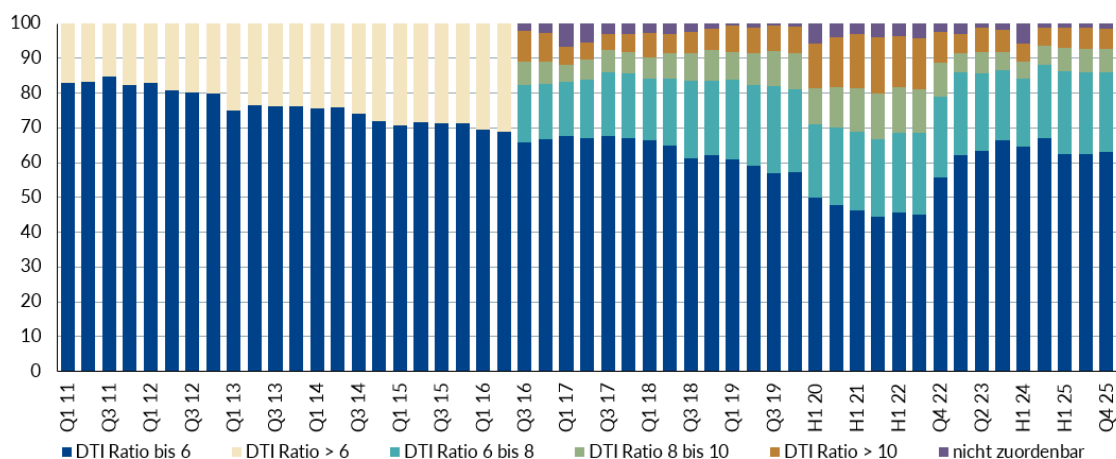
³⁰ Hypothekar- und Immobilienkreditgesetz § 9.

³¹ Siehe Finanzmarktstabilitätsgremium (2016) und Schmitz (2026).

Grafik 10

Schuldenquote (DTI Ratio) bei der Neukreditvergabe an private Haushalte in Österreich

Anteil in %



Anmerkung: Bis Q4 19: Hypothekarkreditumfrage (bis zu 11 Banken und mindestens ein Drittel des Neukreditvolumens). Ab 2020: Private Wohnimmobilienfinanzierung (Vollerhebung).

Quelle: OeNB (Hypothekarkreditumfrage, Private Wohnimmobilienfinanzierung).

Gleichzeitig mit der Lockerung der Kreditvergabestandards gingen die regulatorischen Risikogewichte für Wohnimmobilienkredite bei den Banken zurück. Das Risikogewicht gibt an, wie riskant ein Kredit oder eine Forderung aus Sicht einer Bank ist. Je höher das Risikogewicht, desto mehr Eigenmittel muss die Bank für diesen Kredit halten, um sich gegen mögliche Verluste abzusichern. In der Berechnung nach dem Standardansatz zur Kreditrisikobewertung betrug das durchschnittliche Risikogewicht für durch Immobilien besicherte Risikopositionen in Österreich am Ende von Phase 2 rund 38 %, jenes gemäß bankinternen Modellen (Internal Ratings-Based (IRB)-Ansatz) rund 15 %. Die Banken bewerteten das mit Wohnimmobilienkrediten an private Haushalte einhergehende Risiko also niedriger. Infolgedessen finanzierten sie diese Kredite zum allergrößten Teil – bis zu 98 % – über Fremdkapital. Damit stand ihnen im Falle eines Kreditausfalls eine entsprechend geringere Eigenkapitalunterlegung zur Verfügung.

Klassische nachlaufende Risikoindikatoren für die Kreditqualität zeigten hingegen keine Auffälligkeiten. Die OeNB analysiert laufend zahlreiche Kennzahlen zur Qualität der Kredite österreichischer Banken. Eine dieser Kennzahlen ist die Quote notleidender Kredite (Nonperforming Loans – NPL), die den Anteil der notleidenden Kredite an den ausstehenden Krediten angibt. Ein notleidender Kredit ist definiert als Kredit mit Zahlungsrückständen von mehr als 90 Tagen und/oder ein Kredit, dessen Rückzahlung als unwahrscheinlich angesehen wird. Die NPL-Quote ist für Wohnimmobilienkredite traditionell niedrig, was sich auch in einer niedrigen regulatorischen Eigenkapitalunterlegung widerspiegelt. Am höchsten war die NPL-Quote für Wohnimmobilienkredite an private Haushalte in Österreich zu Beginn des Q1 16 mit knapp 2 % (siehe Grafik 16). Vor dem Hintergrund des stark wachsenden Kreditvolumens sowie des bis Mitte 2022 anhaltenden Niedrigzinsumfelds erreichte die NPL-Quote im Q3 22 mit rund 1 % ihren Tiefststand. Für eine frühzeitige Erkennung von Kreditrisiken ist die Aussagekraft der NPL-Quote allerdings gering, da sie vergangenheitsorientiert ist und auf bereits eingetretenen Problemen im Kreditbestand basiert. Die NPL-Quote allein bietet daher keine ausreichende Grundlage, um Risiken für die Finanzmarktstabilität angemessen zu beurteilen sowie daraus resultierende Risikohinweise, Empfehlungen und regulatorische Maßnahmen abzuleiten. Dazu bedient sich die OeNB vorausschauender analytischer Modelle.

3.3 Phase 3: ab Mitte 2022 Zinswende und Marktanpassung, Finanzmarkt weiterhin stabil

Der Wohnungsbestand und die Anzahl der Haushalte in Österreich stiegen in Phase 3 um rund 1 % pro Jahr. Im Zeitraum von 2022 bis 2024 erhöhte sich der Wohnungsbestand von rund 4,97 Millionen auf rund 5,08 Millionen Wohneinheiten, was einem Zuwachs von rund 2,2 % bzw. rund 107.900 Wohneinheiten entspricht (siehe Grafik 2 und Grafik 3). Die Wachstumsrate des Wohnungsbestands lag damit über dem Durchschnitt der Periode von 2011 bis 2021 (1 % p. a.), blieb jedoch unter dem Niveau der Phase 1 (1,4 % p. a.). Die durchschnittliche Jahreswachstumsrate der Anzahl der Haushalte lag in Phase 3 etwa auf dem Niveau der ersten beiden Phasen (rund 0,8 %). Im Hinblick auf die Nutzung des Wohnungsbestands zeigten sich über alle drei Phasen hinweg kaum Veränderungen. Im Jahr 2024 war bei rund 81,3 % der Wohneinheiten mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet, während 18,7 % der Wohneinheiten eine Neben- oder keine Wohnsitzmeldung aufwiesen. Der letztgenannte Wert entspricht einem Anstieg von rund 47.000 Wohneinheiten gegenüber 2022.

Bei der Neubautätigkeit setzte nach einer langen Wachstumsphase in Phase 3 ein Rückgang ein. Insgesamt ging zwischen 2022 und 2025 die Anzahl der Baubewilligungen im österreichischen Wohnbau um 23.450, also um insgesamt rund 35 %, zurück. In Phase 3 lag der Anteil der Baubewilligungen für den großvolumigen Wohnbau (d. h. für neue Wohngebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten) an den Baubewilligungen insgesamt so wie auch in Phase 2 bei durchschnittlich 53 %. In Phase 1 betrug dieser Anteil noch durchschnittlich 44 %. Der Rückgang der Baubewilligungen im österreichischen Wohnbau zeigte sich zeitverzögert auch in den Fertigstellungen von Wohneinheiten (siehe Grafik 4). Diese nahmen im selben Zeitraum um durchschnittlich 12,7 % pro Jahr ab, also zwischen 2022 und 2024 insgesamt um 23,7 %. Dennoch wurden in Phase 3 durchschnittlich mehr Wohneinheiten fertiggestellt (62.249) als in Phase 1 und Phase 2 (47.672 bzw. 59.881). Ein Teil davon ist in Nachlaufeffekten der regen Bau- und Entwicklungstätigkeit am Ende von Phase 2 geschuldet. Mit einem Anteil von 44 % an den Fertigstellungen insgesamt dominierten als Bauherren juristische Personen. Auf gemeinnützige Bauträger entfielen 19 %, auf Privatpersonen 36 % und auf den öffentlichen Sektor knapp 1 % der Fertigstellungen in Phase 3.

Nach mehreren Jahren dynamischen Wachstums kam es ab Mitte 2022 zu einer Trendwende im österreichischen Wohnbau, die maßgeblich durch die Zinswende der EZB ausgelöst wurde. Als Reaktion auf die seit 2020 hohe Inflation im Euroraum leitete die EZB Mitte 2022 erstmals seit mehr als einem Jahrzehnt eine Anhebung der Leitzinsen ein, wodurch sich in Österreich die Finanzierungskosten im Wohnbau im Vergleich zu Phase 2 deutlich erhöhten. Die höheren Zinsen gingen mit einem Rückgang der Inflation einher. In Phase 3 verlangsamte sich auch die durchschnittliche Jahreswachstumsrate des Baukostenindex auf 2,3 %. Sie lag damit unter dem Niveau der vorangegangenen Phasen. Der Baupreisindex befand sich bereits gegen Ende der Phase 2 in einem stärkeren Aufwärtstrend und setzte diese Entwicklung in Phase 3 fort. Seine durchschnittliche Jahreswachstumsrate belief sich auf 3,2 % und lag damit über jener des Baukostenindex. Insbesondere zu Beginn von Phase 3 war im Vergleich zu den anderen Phasen eine ausgeprägtere Divergenz zwischen Baukosten- und Baupreisindex zu beobachten (siehe Grafik 11). Diese Entwicklung kann unter anderem im Zusammenhang mit den Finanzierungskosten stehen, wobei der Baupreisindex auch weitere Faktoren, wie etwa Gewinnmargen, abbildet. Im Zuge der Zinswende erhöhte sich zwischen Juli 2022 und dem Höchststand des Zinsniveaus in Phase 3 im März 2024 der Zinssatz für Kredite an Bauträger³² sprunghaft um insgesamt

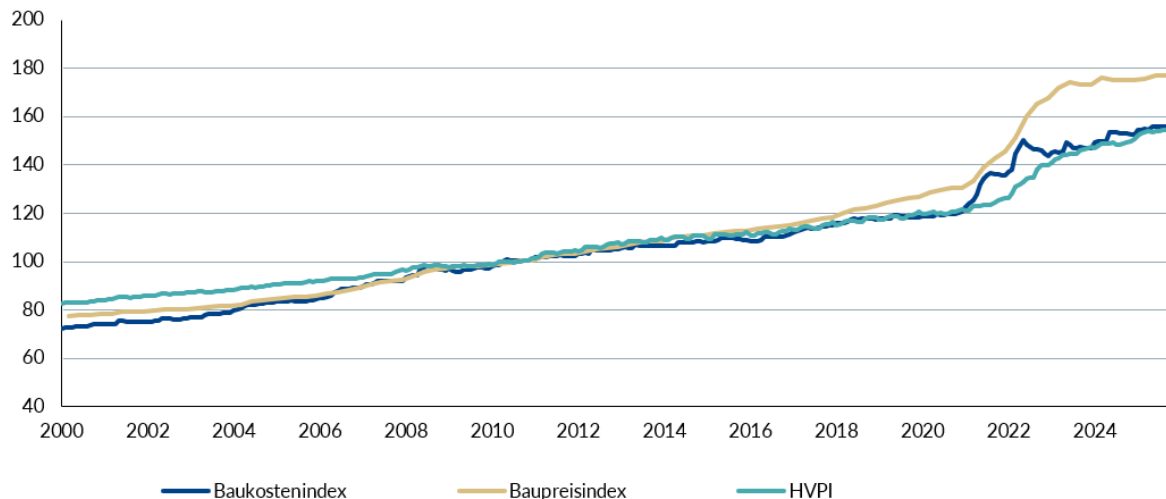
³² Die für diese Analyse verwendeten Daten aus der Granularen Kreditdatenerhebung (GKE) lassen eine Auswertung nach NACE-Codes zu. Für die Berechnung des Zinssatzes für Kredite an Bauträger wurden Kredite an juristische Personen herangezogen, die gemäß der jeweils gültigen NACE-Klassifikation dem Sektor „Erschließung von Grundstücken; Bauträger“ (F41.1, ÖNACE 2008

3,5 Prozentpunkte. Seit Mitte 2025 stabilisierte sich der Zinssatz auf einem Niveau von rund 3,5 % (siehe Grafik 12).

Grafik 11

Baukosten- und Baupreisindex sowie HVPI in Österreich

2010 = 100

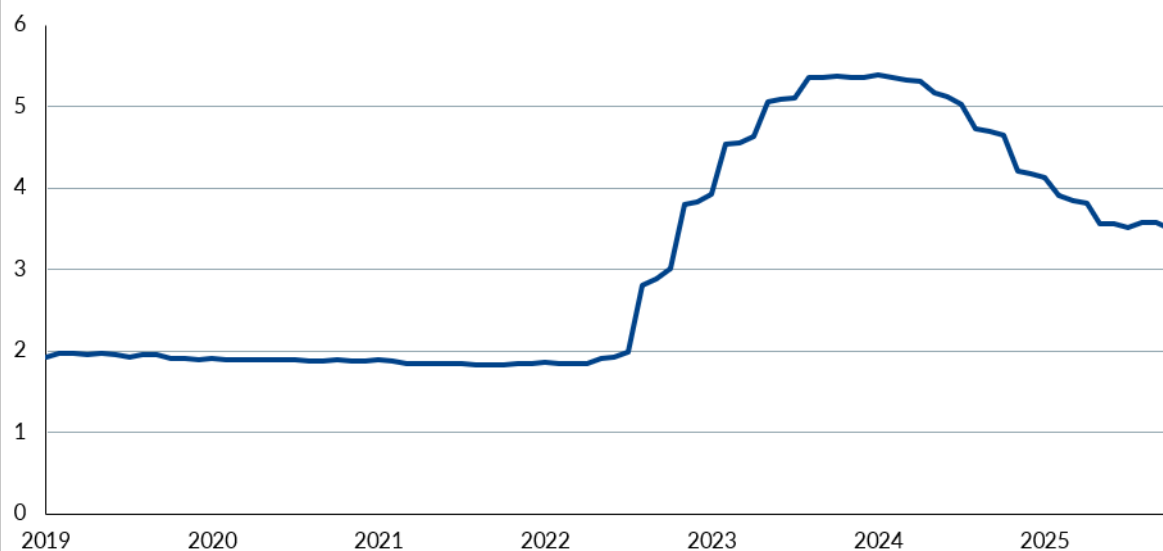


Quelle: STATcube (Statistik Austria).

Grafik 12

Entwicklung der Zinsen für Kredite an Bauträger in Österreich

in %



Quelle: OeNB (Granulare Kreditdatenerhebung).

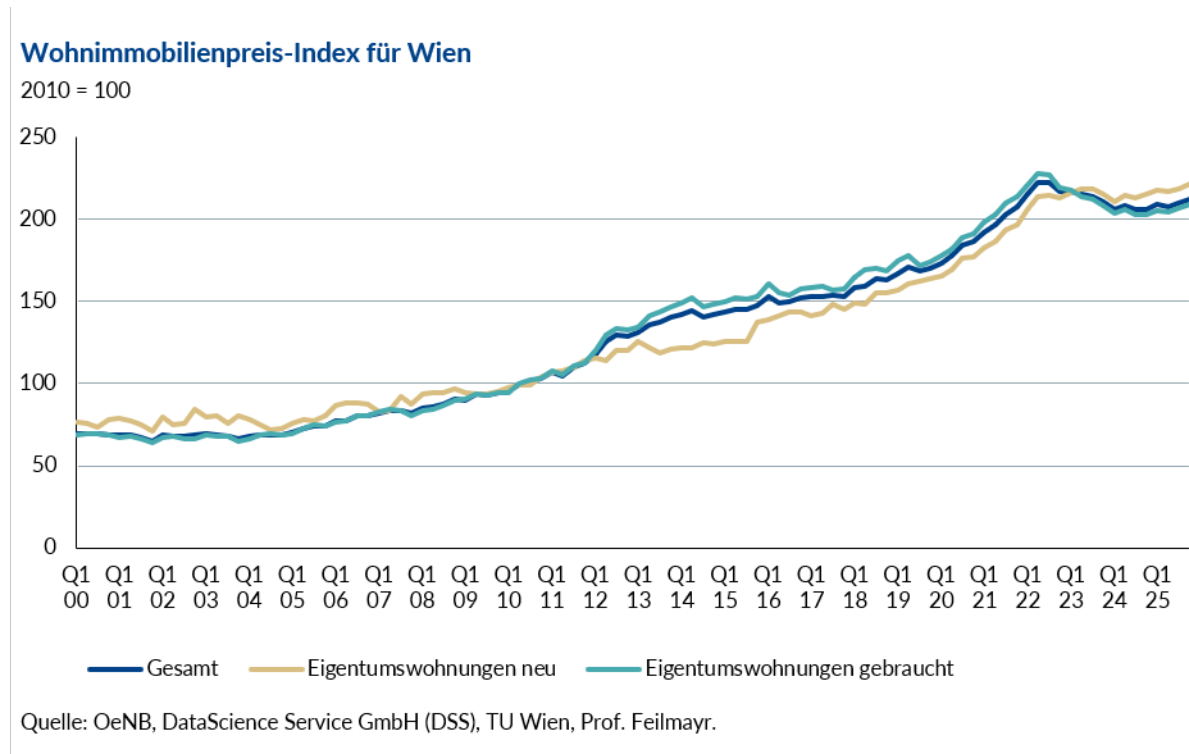
bzw. M68.12, ÖNACE 2025) zugeordnet sind. Da die Daten aus der GKE erst ab 2019 verfügbar sind, wird für die übrigen Auswertungen in diesem Bericht der Zinssatz für Kredite an nichtfinanzielle Unternehmen herangezogen. Dieser stieg zwischen Juli 2022 und März 2024 um 3,6 Prozentpunkte und lag seit Mitte 2025 bei rund 3,4 %.

In Phase 3 stieg die Wohnbauförderung in Österreich wieder an. Nachdem die Ausgaben für Wohnbauförderung gemessen am BIP im Jahr 2022 mit 0,4 % (1,9 Mrd EUR) ihren Tiefpunkt erreichten, stiegen sie ab 2023 wieder an (siehe Grafik 6). 2024 erreichten sie 0,5 % des BIP (2,5 Mrd EUR). Dieser Anstieg der für die Wohnbauförderung verfügbaren Mittel trug dazu bei, die in den Jahren zuvor stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten zumindest abzufedern.³³ Sowohl relativ als auch nominell lagen die Ausgaben für die Wohnbauförderung 2024 jedoch unter dem Niveau, das zu Beginn des Jahrtausends gemessen wurde (im Schnitt 1,1 % des BIP bzw. 2,7 Mrd EUR in Phase 1). Obwohl die Anzahl der Förderzusagen in Phase 3 von 17.600 im Jahr 2022 auf 19.200 im Jahr 2024 anstieg, blieb das Niveau deutlich unter jenem der vorangegangenen Phasen. Während zwischen 2000 und 2021 durchschnittlich rund 29.700 Förderzusagen pro Jahr erteilt wurden, lag der Jahresdurchschnitt in Phase 3 (2022–2024) bei lediglich 17.900 Zusagen.

Nach Jahren anhaltenden Wachstums sanken die Wohnimmobilienpreise in Österreich ab Mitte 2022, wobei sich die Preise für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen unterschiedlich entwickelten. Insgesamt belief sich der nominale Preistrückgang bei Wohnimmobilien bis Ende 2025 auf 3,3 %, real jedoch auf 15,1 % (Q3 22 bis Q4 25). Besonders stark fielen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen: Zwischen Q3 22 und Q2 24 gingen sie in Wien nominal um 9,4 % und im restlichen Österreich nominal um 6,5 % zurück (siehe Grafik 13). Neue Wohnungen zeigten dagegen eine geringere Preisflexibilität nach unten, was auf hohe Bau-, Grundstücks- und Finanzierungskosten sowie hohe Gewinnerwartungen zurückzuführen sein kann. Ab 2024/25 kam es insgesamt zu einer Stagnation der Wohnimmobilienpreise mit teilweise wieder leichten Preisanstiegen, die bei Neubauten etwas stärker ausfielen als im Bestand. Über die Periode von 2000 bis 2025 ist der Wohnimmobilienpreis-Index in Wien mit rund 200 % stärker gestiegen als im restlichen Österreich mit rund +150 %.

³³ Ergänzend zu den Ausgaben der Länder für die Wohnbauförderung seien die Sanierungsförderungen des Bundes erwähnt, die in Phase 3 stark zunahmen. Unter Berücksichtigung der Sanierungsförderungen betrug der Anteil der Wohnbauförderungen am BIP im Jahr 2024 0,8 % (Amann et al., 2024).

Grafik 13



Der Unterschied in der Preisflexibilität neuer bzw. gebrauchter Wohnimmobilien spiegelt sich in der Anzahl der Verkäufe wider. Während im Neubausegment die Anzahl der Wohnimmobilien-Transaktionen pro Quartal seit der EZB-Leitzinserhöhung vom 27. Juli 2022 um 60 % sank, ging sie im Segment der gebrauchten Wohnimmobilien nur um 26 % zurück (Durchschnitt Q3 22–Q2 24 gegenüber Durchschnitt Q3 20–Q2 22). Nach dem 12. Juni 2024, als die EZB die Leitzinsen erstmals seit 27. Juli 2022 wieder senkte, stiegen Preise und Transaktionen sowohl bei neuen als auch bei gebrauchten Wohnimmobilien wieder an (siehe Grafik 7). Mit rund 2.400 Transaktionen (Q4 25) lagen sie im Neubausegment noch unter dem langjährigen Durchschnitt (seit 2015) von rund 3.100 Transaktionen pro Quartal; die Anzahl der Transaktionen mit gebrauchtem Wohnraum lag mit rund 12.900 über dem langjährigen Durchschnitt von rund 10.600 Transaktionen pro Quartal.

Die Leistbarkeit von Wohnimmobilien gemessen am Einkommen der privaten Haushalte in Österreich hat sich zuletzt verbessert. Da angesichts der höheren Inflation die Lohnabschlüsse in den Kollektivvertragsverhandlungen höher ausfielen, stiegen die Einkommen der privaten Haushalte in Österreich über den Betrachtungszeitraum an, und zwar nominal um 19,5 %, real um 1,7 %. Verglichen mit den rückläufigen Entwicklungen der Wohnimmobilienpreise (-3,3 % nominal) verbesserte sich somit die Leistbarkeit von Wohnraum gemessen an der Price-to-Income-Ratio seit dem dritten Quartal 2022 um 19 %. Ende 2025 lag sie in etwa auf dem Niveau von 2016.

Mitte 2022 stiegen die Zinsen erstmals seit rund 14 Jahren wieder an, wodurch sich die Kosten der Wohnimmobilienfinanzierung erhöhten. Die schrittweise Anhebung der Leitzinsen durch die EZB verteuerte die Aufnahme von Wohnimmobilienkrediten für private Haushalte. Im Hinblick auf das Kreditvolumen war 2022 mit rund 34,6 Mrd EUR an neu vergebenen bzw. neu verhandelten Wohnimmobilienkrediten insgesamt nach 2021 und 2020 das drittstärkste Jahr im Neugeschäft (siehe Grafik 9). Für die Zeit vor bzw. nach der Leitzinsanhebung fallen die Werte allerdings unterschiedlich aus

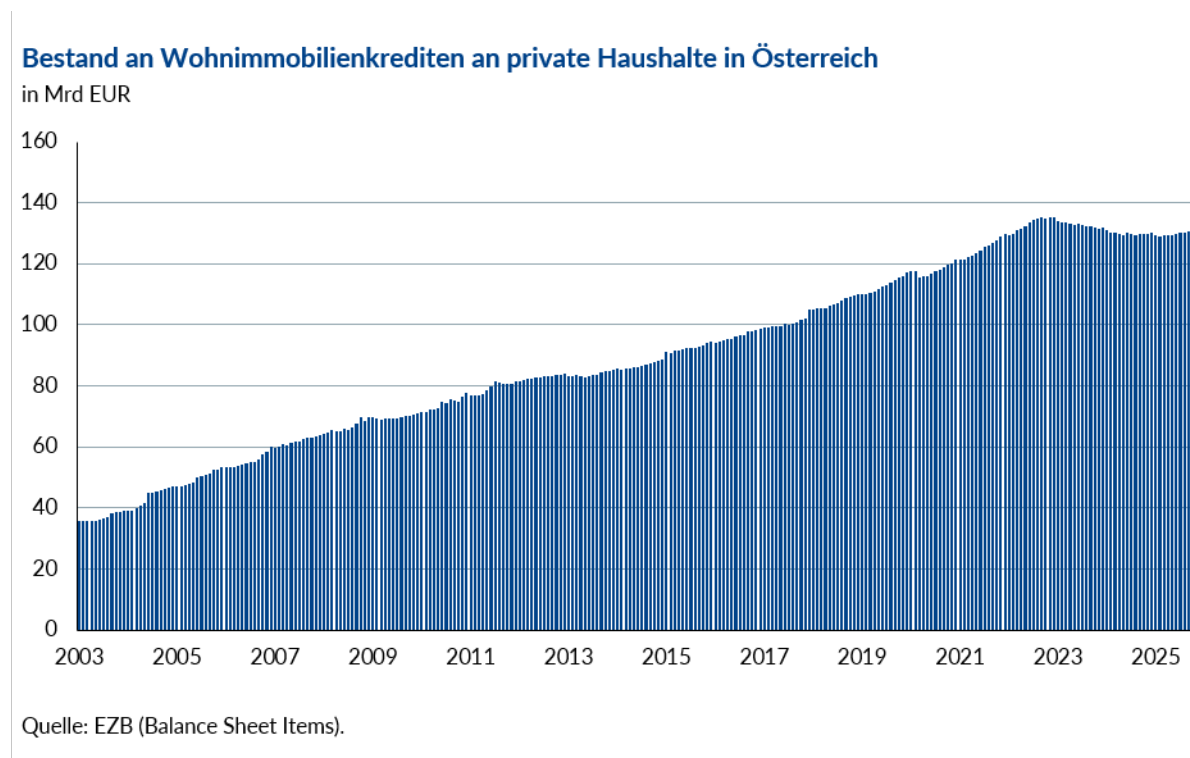
(H1 22: 20,1 Mrd EUR; H2 22: 14,5 Mrd EUR). Der durchschnittliche Wert des Neugeschäfts während Phase 3 betrug 20,7 Mrd EUR pro Jahr, was im Vergleich zum Durchschnitt der gesamten Phase 2 keinen großen Rückgang darstellt.³⁴ Betrachtet man allerdings nur die letzten fünf Jahre (inklusive 2022) von Phase 2, zeigt sich ein klarer Unterschied: Von 2017 bis 2022 lag das durchschnittliche jährliche Neugeschäft von Wohnimmobilienkrediten an private Haushalte bei rund 32,8 Mrd EUR. In Phase 3 ist auch das hohe Volumen an Neuverhandlungen bemerkenswert: Die reine Neukreditvergabe (Neugeschäft ohne Neuverhandlungen) betrug im Durchschnitt nur 12,9 Mrd EUR.

Phase 3 ist die einzige Phase, in der der Kreditbestand nominal und real zurückging (siehe Grafik 14). Die durchschnittliche monatliche Wachstumsrate des Bestands an Wohnimmobilienkrediten betrug in Phase 3 nominell -0,6 % bzw. real -4,8 %. Der Anteil der Wohnimmobilienkredite an private Haushalte am inländischen Kreditbestand reduzierte sich in Phase 3 um rund 2 Prozentpunkte auf 30 %. 2003 betrug dieser Anteil 16 %, am Ende von Phase 1 23 % und am Ende von Phase 2 32 %. Da der Anteil der Unternehmenskredite und der Kredite an den Staat am Kreditbestand in Phase 3 anstieg, ging jener der Wohnimmobilienkredite entsprechend zurück. Laut den Ergebnissen der Umfrage zum Kreditgeschäft im Euroraum (Bank Lending Survey)³⁵ im Zeitraum der Zinserhöhungen waren die Hauptgründe für den starken Rückgang der Neukreditvergabe an private Haushalte zur Wohnimmobilienfinanzierung in Österreich die steigenden Zinsen sowie die Unsicherheit über weitere Wirtschaftsentwicklungen. Der Zinssatz für Kredite an private Haushalte zur Wohnimmobilienfinanzierung stieg von 1,8 % im Juli 2022 auf 3,4 % im Dezember 2025 an (siehe Grafik 8).

³⁴ Für diese Berechnung wurde 2022 nicht berücksichtigt, da sich das Neugeschäft vor und nach der Leitzinsanhebung stark unterscheidet.

³⁵ Die Umfrage zum Kreditgeschäft im Euroraum (Bank Lending Survey) ist eine vierteljährliche Erhebung, die seit 2003 von den nationalen Zentralbanken des Euroraums durchgeführt wird, um Informationen über die Finanzierungsbedingungen für Unternehmen und private Haushalte zu sammeln. Die Umfrage wird an rund 150 Banken in allen Ländern des Euroraums versandt, darunter 8 österreichische Banken.

Grafik 14



Der Zinsanstieg führte zu einem Anstieg der Neuverhandlungen, vor allem bei variabel verzinsten Krediten. Besonders Kreditnehmer:innen mit variabel verzinsten Krediten waren von der Zinsanhebung betroffen. Das zeigte sich in der großen Zahl der Neuverhandlungen. Im Jahr 2023³⁶ waren 50 % des Neugeschäfts neu verhandelte Kredite, im Vergleich zu 30 % in Phase 2. Die NPL-Quote für durch Wohnimmobilien besicherte Kredite war während Phase 2 niedrig. Mitte 2022 bis Ende 2025 stieg sie von 1,1 % auf 1,5 % an (siehe Grafik 16). Angesichts der besonderen geopolitischen Herausforderungen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen fiel dieser Anstieg geringer aus als in anderen Kreditsegmenten, z. B. bei den Gewerbeimmobilienkrediten. Der Zinsanstieg konnte somit im Hinblick auf Kreditausfälle relativ gut abgedeckt werden. Dass die Arbeitslosigkeit³⁷ auch während der Zinserhöhung niedrig blieb, trug dazu bei, dass die Kreditnehmer:innen weiterhin finanziell widerstandsfähig blieben. Außerdem begünstigten die mit Beginn von Phase 3 soliden Kreditvergabestandards in Österreich nicht nur die damalige, sondern auch die weitere positive Entwicklung der NPL-Quote (siehe Barmeier und Scheuerer, 2024).

Die durchschnittlichen Risikogewichte für Wohnbaukredite gingen in Phase 3 bei den Banken, die zur Berechnung der Risikogewichte den Standardansatz verwenden, von rund 38 % auf rund 32 % zurück. Dazu trug eine Novellierung der Kapitaladäquanzverordnung (Capital Requirements Regulation – CRR III) bei, die im Jahr 2025 in Kraft trat. Bei Banken, die zur Berechnung der Risikogewichte den IRB-Ansatz verwenden, stieg das durchschnittliche Risikogewicht von rund 15 % auf rund 19 %, was auf individuelle Modelländerungen zurückzuführen ist.

³⁶ Da 2022 teilweise der Phase 2 und teilweise der Phase 3 zuzuordnen ist, wird hier das Jahr 2023 als erstes vollständiges Jahr in Phase 3 zum Vergleich angeführt.

³⁷ Weiterführende Daten zur Arbeitslosenquote in Österreich sind [hier](#) zu finden.

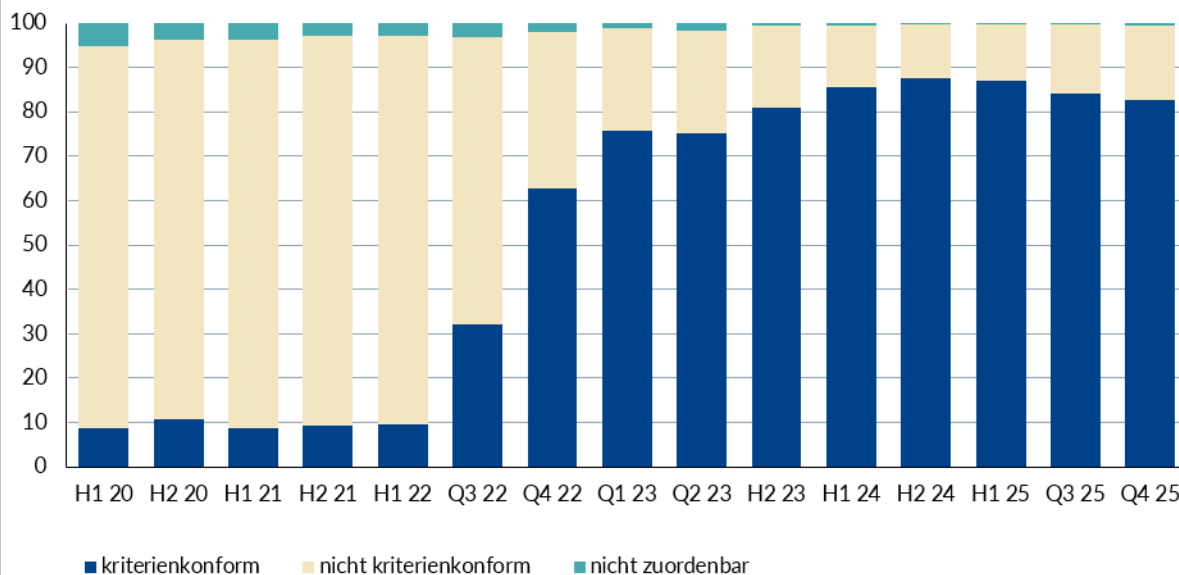
Angesichts der erhöhten systemischen Risiken aus der Finanzierung von Wohnimmobilien, die sich in Phase 2 abzeichneten, und vor dem Hintergrund einer diesbezüglichen Empfehlung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken an Österreich empfahl das Finanzmarktstabilitätsgremium im ersten Quartal 2022 erstmals rechtlich verbindliche Kreditvergabestandards (KIM-V) für Österreich.³⁸ Die entsprechende Verordnung der FMA – die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) – trat mit August 2022 in Kraft. Ihr Ziel war es, im Aufbau befindlichen Risiken für das Finanzsystem entgegenzuwirken und Verluste aus dem Kreditgeschäft der Banken abzumildern. Die KIM-V zielte darauf ab, das Risiko einer Überschuldung von Kreditnehmer:innen zu reduzieren. Die Bestimmungen der Verordnung besagten, dass alle österreichischen Banken Kredite an private Haushalte zur Finanzierung von Wohnimmobilien nur dann vergeben durften, wenn eine Schuldendienstquote von maximal 40 %, eine Beleihungsquote von maximal 90 % und eine Laufzeit von maximal 35 Jahren eingehalten wurden. Die Einführung der KIM-V ging mit einer deutlichen Verbesserung der beobachteten Kreditvergabestandards einher. Die Schuldendienstquote verbesserte sich, sodass nur mehr 6,4 % der Kreditnehmer:innen mehr als 40 % ihres Nettoeinkommens für den Schuldendienst ihres Kredits aufbringen mussten (Q4 25). Im ersten Halbjahr 2022 waren es noch 15,5 % gewesen, also mehr als jede:r Zehnte. Die Einhaltung der vorgegebenen Beleihungsquote stieg stark an: von 13 % (H1 22) auf 81 % (Q4 25), was neben geringeren LTV Ratios auch auf die nunmehr durchgängige Eintragung von grundbücherlichen Sicherheiten zurückzuführen war. Die Bedeutung von soliden Kreditvergabestandards für die Finanzmarktstabilität wird in Kasten 4 ausgeführt. Wie in Schmitz (2024) erläutert, gewährleisteten Ausnahmekontingente im Ausmaß von 20 % der Neukreditvergabe die notwendige Flexibilität bei der Kreditvergabe. Im Rahmen dieser Kontingente konnte jede Bank pro Halbjahr 20 % ihrer Kredite unabhängig von den Bestimmungen der KIM-V vergeben. Unabhängig von ihrer Größe oder Geschäftsausrichtung nutzten die Banken diese Ausnahmekontingente jedoch kaum: Mehr als die Hälfte der Banken nutzte weniger als 50 % der Ausnahmekontingente. Rund 10 % bis 15 % der Banken nutzten ihre Ausnahmekontingente zu 80 % bis 100 %. Solange die KIM-V in Kraft war, wurden rund 3 Mrd EUR (aggregiert) an Ausnahmekontingenten für die Kreditvergabe nicht genutzt. Bei einer aktuellen durchschnittlichen Kreditsumme von rund 210.000 EUR (2025) entspricht das rund 14.300 Krediten, die nicht vergeben wurden. Aus dem aggregierten Volumen der ungenutzten Ausnahmekontingente geht nicht hervor, ob das Ausmaß der Nutzung der Ausnahmekontingente angebots- oder nachfrageseitig bedingt war.

³⁸ Für nähere Details siehe Schmitz (2026).

Grafik 15

Konformität der Neukreditvergabe mit den FMSG-Kriterien in Österreich

in %



Quelle: OeNB (Private Wohnimmobilienfinanzierung).

Die erstmalige Einführung verbindlicher Kreditvergabestandards im Wohnimmobilienbereich führte auch zu medialer Kritik. Neben grundsätzlichen Fragen, wie dem Zugang zu Wohnimmobilienkrediten, wurde auch das Zusammenfallen der Maßnahme mit dem Zinsanstieg im Zusammenhang mit dem nachfolgenden Rückgang der Neukreditvergabe erwähnt. Auch technische Aspekte, wie die Behandlung von Zwischenfinanzierungen bzw. die Komplexität der Berechnung des Ausnahmekontingents, wurden vorgebracht. Das FMSG erachtete die Maßnahme insgesamt als notwendig zur Sicherstellung nachhaltiger Kreditvergabestandards sowie zur Hintanhaltung systemischer Risiken, hat aber die genaue technische Ausgestaltung seiner Empfehlung weiterentwickelt bzw. flexibilisiert. Dies betraf insbesondere die Behandlung von Zwischenfinanzierungen als Ausnahmetatbestand sowie die Vereinfachung der Berechnung des Ausnahmekontingents.

Kasten 4: Warum sind die Vergabestandards für Wohnimmobilienkredite wichtig für die Finanzmarktstabilität?

Seit Ende 2025 sind in mehr als 20 EU-Mitgliedstaaten Maßnahmen in Kraft, die besonders risikoreiche Kreditvergabestandards verhindern sollen. Einen [Überblick](#) über die entsprechenden nationalen Regelungen bietet der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (European Systemic Risk Board – ESRB). In Österreich sind Kreditvergabestandards seit 2016 ein Thema für die Finanzmarktstabilität (Finanzmarktstabilitätsgremium, 2016). Der IWF (2025) und die EZB (2025) empfehlen Österreich, kreditnehmerbezogene Maßnahmen als dauerhafte Maßnahmen zur Sicherung der Finanzmarktstabilität gesetzlich zu verankern.

Unter risikoreicheren Kreditvergabestandards kann die Kreditqualität leiden. Steigen die Immobilienpreise über einen längeren Zeitraum schneller als die Einkommen und Vermögen der potenziellen Immobilienkäufer:innen, müssen Letztere für den Kauf einer Immobilie höhere Kredite aufnehmen als in anderen Phasen der Marktentwicklung. Die Kreditsumme ist also relativ zum Einkommen und relativ zum Wert der Immobilie höher. Ersteres kann bei Banken zu höheren Kreditausfällen führen, wenn die Einkommen vieler privater Haushalte – z. B. aufgrund höherer Arbeitslosigkeit – fallen und diese ihre Kredite nicht mehr bedienen können. Zweiteres kann zu größeren Verlusten bei ausgefallenen Krediten führen. Wenn die Immobilienpreise fallen, betrifft das auch den Wert der bei der Kreditvergabe festgelegten Sicherheiten. Ist bei der Kreditvergabe kein oder nur ein geringer Puffer für einen Rückgang der Immobilienpreise vorgesehen, kann es vorkommen, dass die Sicherheit eventuell nicht mehr zur Deckung der ausstehenden Kreditsumme ausreicht.

Zahlreiche Analysen belegen diesen Zusammenhang zwischen risikoreichen Kreditvergabestandards und höheren Ausfallsrisiken und Bankverlusten für verschiedene Regionen und Zeiträume (z. B. Gaudêncio et al., 2019; Aikman et al., 2021; Muellbauer, 2022).

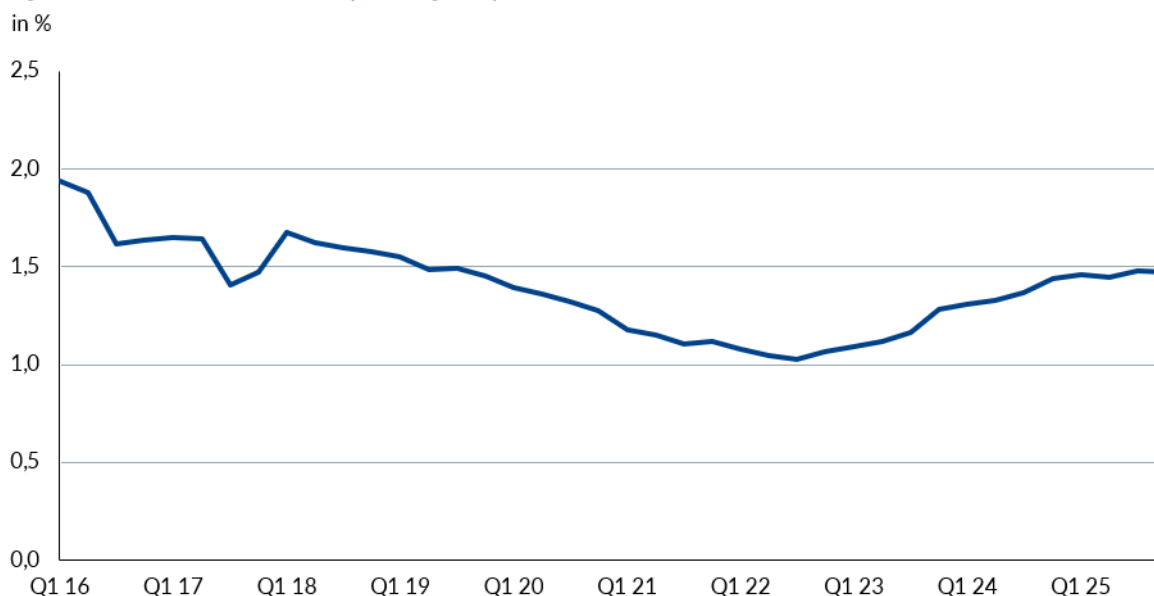
Das Zusammenspiel zwischen steigenden Wohnimmobilienpreisen und risikoreicheren Kreditvergabestandards betrifft in vielen Fällen nicht nur einzelne Banken, sondern die Finanzmarktstabilität insgesamt. Besonders in Krisenzeiten entwickeln sich Haushaltseinkommen und Wohnimmobilienpreise innerhalb eines Landes über die Regionen hinweg oft ähnlich. Von negativen Entwicklungen sind viele private Haushalte und viele Banken zugleich betroffen. Angesichts des großen Anteils von Wohnimmobilienkrediten an den Portfolien vieler Banken gehen Turbulenzen am Wohnimmobilienmarkt und Banken Krisen daher häufig Hand in Hand (Jordà et al., 2016). Historisch gesehen wurden zwei Drittel von 46 systemweiten Banken Krisen mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Realwirtschaft, zu denen Daten zu den Preisen von Wohnimmobilien verfügbar sind, von einem Preisanstieg am Wohnimmobilienmarkt mit anschließender Preiskorrektur eingeleitet (Crowe et al., 2013; Duca et al., 2021; Roy, 2022).

Systemweite Banken Krisen verursachen hohe soziale und wirtschaftliche Kosten: Laut einer Studie von Laeven und Valencia (2018) muss der öffentliche Sektor zur Bewältigung solcher Krisen im Durchschnitt 6,7 % des BIP aufbringen. Die öffentliche Verschuldung steigt in solchen Fällen um 21 % des BIP und die Produktionsverluste betragen rund 35 % des BIP. Die Beibehaltung solider Kreditvergabestandards ist ein wichtiger Beitrag zur Wahrung der Finanzmarktstabilität.

Zur Reduktion des Risikos für das Finanzsystem in Österreich trugen neben der Verbesserung der Kreditvergabestandards auch andere Faktoren bei. Während Phase 3 waren die variablen Zinssätze höher als die fixen Zinssätze, was die Aufnahme von fix verzinsten Krediten begünstigte. Die Art der Zinsbindung bestimmt, wer das Risiko einer Zinserhöhung trägt: die Bank oder die Kreditnehmer:innen. Ein hoher Anteil variabel verzinsten Kredite gilt im Hinblick auf Finanzmarktstabilität als kritisch, da sich Haushalte in der Regel schlechter gegen das Zinsänderungsrisiko absichern können als Banken. Wurden zu Anfang von Phase 3 noch 45 % der Wohnimmobilienkredite an private Haushalte als variable Kredite vergeben, waren es Ende 2025 nur mehr 20 %. Auch im Kreditbestand ging der Anteil variabel verzinsten Kredite im Vergleich zum Beginn von Phase 3 deutlich zurück: von 55 % auf 36 %. Bei einer weiteren Zinserhöhung wäre ein Drittel der derzeitigen Kreditnehmer:innen unmittelbar betroffen. Das ausstehende Volumen an Fremdwährungskrediten ging im Verlauf von Phase 3 weiter auf 3 % (Dezember 2025) zurück. Fremdwährungskredite stellen in Österreich somit kein Risiko für das Finanzsystem mehr dar. Die KIM-V wurde zu einem Zeitpunkt erlassen, als die NPL-Quote in Österreich sehr niedrig war. Die zugrunde liegende vorausschauende Systemrisikoanalyse zeigte nämlich, dass die NPL-Quote in einem plausiblen Szenario deutlich ansteigen könnte. Ab 2022 stiegen in Österreich die Lebenshaltungskosten und die Zinsen an. Das führte auch zu einem Anstieg der NPL-Quote (siehe Grafik 16). Der Anstieg fiel allerdings v. a. aufgrund der Stabilität des Arbeitsmarkts moderat und – unter anderem aufgrund der KIM-V – auch deutlich niedriger aus als etwa in Deutschland (Barmer und Scheuerer, 2024).

Grafik 16

Quote notleidender Kredite (NPL-Quote) in Österreich



Quelle: OeNB (Financial Reporting).

Aufgrund der verbesserten Kreditvergabestandards, der stark gestiegenen Kapitalisierung des Bankensektors sowie der geringeren Neukreditvergabe gingen die Risiken für das Finanzsystem in Österreich seit Einführung der KIM-V zurück. Daher lief die KIM-V, wie gesetzlich vorgesehen, mit Ende Juni 2025 aus. Die Grundlage für die Evaluierung der Risiken für das Finanzsystem bildete eine quantitative Systemrisikoanalyse, die sowohl eine Zusammenschau relevanter Indikatoren als auch den

um ein Wohnimmobilienmodul erweiterten und in die Zukunft gerichteten OeNB-Stresstest umfasste. Die Ausgangskapitalisierung der im OeNB-Stresstest berücksichtigten Banken war um rund 10 % höher als bei der Einführung der KIM-V. Die Anzahl der Banken, die im adversen Szenario des Stresstests zusätzlich in Schwierigkeiten kamen, ging im Vergleich zum Zeitpunkt der Einführung der KIM-V um rund 90 % zurück. Das FMSG wies „... jedoch ausdrücklich auf weiterhin bestehende wesentliche Risiken für das Finanzsystem hin – insbesondere im Falle rückläufiger Kapitalquoten kombiniert mit einer möglichen Rückkehr zu nicht nachhaltigen Kreditvergabestandards und einer Entkopplung der Entwicklung der Immobilienpreise von jener der Einkommen.“³⁹

Die FMSG-Kriterien für die Kreditvergabe und ein Rundschreiben⁴⁰ der FMA stützen die nachhaltige Vergabe von Wohnimmobilienkrediten in Österreich. Ende 2024 beschloss das FMSG Kriterien⁴¹, die das verbesserte Niveau der Kreditvergabestandards in Österreich auch nach Auslaufen der KIM-V absichern sollen. Um die frühzeitige Erkennung einer systematischen Veränderung der Kreditvergabestandards zu ermöglichen, veröffentlicht die OeNB entsprechende aggregierte Daten regelmäßig auf ihrem Wohnimmobilien-Dashboard. Sie überwacht damit die Einhaltung der FMSG-Kriterien seitens der Banken aus makroprudenzieller (systemweiter) Perspektive. Seit dem Auslaufen der KIM-V zeigen sich zwar Abweichungen von den FMSG-Kriterien, insgesamt werden die Vorgaben jedoch zu rund 80 % erfüllt (siehe Grafik 15). Da die FMSG-Kriterien ein Ausnahmekontingent von 20 % vorsehen, bewegt sich die Kreditvergabe im vorgesehenen Rahmen. Ergänzend dazu hat die FMA in einem Rundschreiben zur soliden Vergabe von privaten Wohnimmobilienkrediten ihre aufsichtliche Erwartungshaltung⁴² definiert. Dies dient den Banken als Orientierungshilfe bei der Kreditvergabe zur Finanzierung von privaten Wohnimmobilien. Die Überwachung der Einhaltung der in dem Rundschreiben genannten Vorgaben durch die einzelnen Banken erfolgt durch die mikroprudenzielle Aufsicht (Einzelbankaufsicht).

³⁹ Siehe Finanzmarktstabilitätsgremium (2024).

⁴⁰ Siehe [FMA-Rundschreiben zur soliden Vergabe von privaten Wohnimmobilienkrediten \(§ 5 Abs. 1 KI-RMV\)](#).

⁴¹ Siehe Finanzmarktstabilitätsgremium (2025).

⁴² Zudem gibt das Rundschreiben konkret die Rechtsansicht der FMA hinsichtlich der Auslegung des § 5 Abs. 1 der Kreditinstitute-Risikomanagementverordnung (KI-RMV) und der sich daraus ergebenden Verhaltenspflichten wieder.

4 Zusammenfassung

Der österreichische Wohnimmobilienmarkt hat in den vergangenen 25 Jahren drei unterschiedliche Phasen durchlaufen. In Phase 1 stiegen die Immobilienpreise und die Einkommen der privaten Haushalte ähnlich moderat an. In Phase 2 stiegen die Immobilienpreise stärker als die Einkommen. In Phase 3 nach der Zinswende der EZB kam es zu einer Korrektur der Wohnimmobilienpreise relativ zu den Einkommen. Diese Entwicklungen spiegeln nicht nur die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen wider, sondern auch strukturelle Herausforderungen, die sich aus den Wechselwirkungen zwischen Finanzmarkt, Politik und Wohnbau ergeben.

Von 2000 bis 2009 (Phase 1) stiegen die Immobilienpreise in Österreich moderat. Dieser moderate Anstieg wurde von einer ähnlichen Einkommensentwicklung begleitet. Dadurch veränderte sich die Leistbarkeit von Wohnraum insgesamt kaum. Unterstützt wurde diese Entwicklung durch eine Wohnbauförderung in der Höhe von rund 1 % des BIP, die sowohl den Neubau als auch den Erwerb von Wohneigentum begünstigte. Das Kreditneugeschäft gegenüber privaten Haushalten stieg in dieser Phase kräftig an. Wohnimmobilienkredite wurden im Portfolio der Banken immer wichtiger. Ein potenzielles Risiko für die Finanzmarktstabilität stellte das große Volumen an Fremdwährungskrediten dar. Die Bankenaufsicht konnte die Aufnahme dieser riskanten Kredite jedoch durch entsprechende Maßnahmen erfolgreich eindämmen.

Auf die Finanzkrise folgte von 2010 bis Mitte 2022 Phase 2 in der Entwicklung des österreichischen Wohnimmobilienmarkts. Diese war geprägt durch eine starke Ausweitung der Bautätigkeit. Die Zahl der Baubewilligungen und Fertigstellungen von Wohnimmobilien erreichte das höchste Niveau seit dem Jahr 2000. Gleichzeitig stiegen die Immobilienpreise wesentlich stärker als die Einkommen der privaten Haushalte und auch stärker als die Baukosten bzw. Baupreise. Trotz des Preisanstiegs blieb die Nachfrage nach Wohnimmobilien hoch, was sich in einer historisch hohen Anzahl von Wohnimmobilien-Transaktionen widerspiegelte. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch stetig fallende Kreditzinsen. In der Folge nahm das Neugeschäft bei Wohnimmobilienkrediten stark zu. Mit dem kräftigen Wachstum der Kreditvergabe ging jedoch auch eine Lockerung der Kreditvergabestandards einher. Die Kombination aus stark steigenden Immobilienpreisen, dynamischem Kreditwachstum und lockereren Kreditvergabekriterien führte zu einer zunehmenden Verschuldung der privaten Haushalte und erhöhte die systemischen Risiken für die Finanzmarktstabilität. Im ersten Quartal 2022 empfahl das Finanzmarktstabilitätsgremium die erstmalige Einführung verbindlicher Kreditvergabestandards im Bereich der privaten Wohnimmobilienfinanzierung.

Infolge der Zinserhöhungen der EZB, die die Finanzierungskosten sowohl für Bauträger als auch für private Haushalte deutlich erhöhte, endete Mitte 2022 die langjährige Wachstumsphase des Wohnimmobilienmarkts und es setzte eine Trendwende ein (Phase 3). Sowohl die Zahl der Baubewilligungen als auch die Zahl der Fertigstellungen von Wohnimmobilien ging zurück. Die Wohnimmobilienpreise sanken sowohl nominell als auch real, während die Anzahl der Wohnimmobilien-Transaktionen deutlich zurückging. Besonders ausgeprägt war der Rückgang der Transaktionen im Neubausegment, in dem die Preise vergleichsweise stabil blieben. In diesem Umfeld schwächte sich die Neukreditvergabe deutlich ab, wodurch sich der Bestand an Wohnimmobilienkrediten in Österreich erstmals im Beobachtungszeitraum verringerte. Die höhere Konformität mit den vorgegebenen Kreditvergabestandards (KIM-V sowie später FMSG-Kriterien und FMA-Rundschreiben) führte dazu, dass risikoreichere Kredite seltener vergeben wurden und die Qualität des Kreditportfolios der Banken auch nach der Zinswende der EZB erhalten blieb.

5 Literaturverzeichnis

- Aikman, D., R. Kelly, F. McCann und F. Yao. 2021.** The Macroeconomic Channels of Macroprudential Mortgage Policies. Financial Stability Notes 11/FS/21. Central Bank of Ireland.
- Amann, W., A. Mundt und A. Oberhuber. 2024.** Berichtsstandard Wohnbauförderung 2024. Wien: IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen.
- Barmeier, M. und S. Scheuerer. 2024.** From part of the problem to part of the solution: evaluating the effectiveness of borrower-based measures in Austria. Financial Stability Report 48. OeNB. 41–54.
- Banco de España. 2024.** Annual Report 2023. Chapter 4. The Spanish housing market: recent changes, risks and affordability problems.
https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/23/Files/InfAnual_2023_Cap4_En.pdf
- Brunauer, W., W. Feilmayr und K. Wagner. 2017.** Der österreichische Wohnimmobilienpreisindex: Methodische Verfeinerung 2017. Statistiken Q4/17. OeNB. 64-71.
- Crowe, C., G. Dell’Ariccia, D. Igan und P. Rabanal. 2013.** How to Deal with Real Estate Booms: Lessons from Country Experiences. In: Journal of Financial Stability 9(3). 300–319.
- Döme, S., S. W. Schmitz, K. Steiner und E. Ubl. 2016.** Makroprudenzielle Politik in Österreich seit der Nachkriegszeit. In: Monetary Policy & the Economy Q3–Q4/16. OeNB. 177–205.
- Duca, J. V., J. Muellbauer und A. Murphy. 2021.** What Drives House Price Cycles? International Experience and Policy Issues. In: Journal of Economic Literature 59(3). 773–864.
- Ederer, S. 2011.** Aufschwung verstärkt sich, Risiken nehmen zu. Prognose für 2011 und 2012. In: WIFO-Monatsberichte 84(4). 219–232.
- Eidenberger, J., D. Liebeg, S. W. Schmitz, R. Seliger, M. Sigmund, K. Steiner, P. Strobl und E. Ubl. 2014.** Macroprudential Supervision: A Key Lesson from the Financial Crisis. Financial Stability Report 27. OeNB. 83-94.
- EZB. 2021.** The euro area housing market during the COVID-19 pandemic. In: ECB Economic Bulletin Issue 7/2021. https://www.ecb.europa.eu/press/economic-bulletin/articles/2021/html/ecb.ebart202107_03~36493e7b67.en.html
- EZB. 2025.** A decade of borrower-based measures in the banking union. In: Macroprudential Bulletin 29. https://www.ecb.europa.eu/press/financial-stability-publications/macroprudential-bulletin/html/ecb.mpbu202506_02.en.html
- Eurostat, International Labour Organisation, International Monetary Fund, Organisation for Economic Co-operation and Development, United Nations Economic Commission for Europe und World Bank. 2013.** Handbook on Residential Property Prices Indices (RPPIs). Methodologies and Working Papers. Luxembourg: Publications Office of the European Union.
- Finanzmarktstabilitätsgremium. 2016.** Presseaussendung zur 9. Sitzung des Finanzmarktstabilitätsgremiums. <https://fmsg.at/publikationen/presseaussendungen/2016/neunte-sitzung.html>

Finanzmarktstabilitätsgremium. 2024. Presseaussendung zur 43. Sitzung des Finanzmarktstabilitätsgremiums. <https://fmsg.at/publikationen/presseaussendungen/2024/43te-sitzung.html>

Finanzmarktstabilitätsgremium. 2025. Presseaussendung zur 44. Sitzung des Finanzmarktstabilitätsgremiums. <https://www.fmsg.at/publikationen/presseaussendungen/2025/44te-sitzung.html>

Gaudêncio, J., A. Mazany und C. Schwarz. 2019. The Impact of Lending Standards on Default Rates of Residential Real Estate Loans. ECB Occasional Paper Series No. 220. Frankfurt am Main: European Central Bank.

IWF. 2025. Austria: 2025 Article IV Consultation – Press Release; and Staff Report. IMF Country Report No. 25/159. Washington, D.C.: International Monetary Fund. <https://www.imf.org/-/media/files/publications/cr/2025/english/1autea2025001-print-pdf.pdf>

Jordà, Ò., M. Schularick und A. M. Taylor. 2016. The Great Mortgaging: Housing Finance, Crises and Business Cycles. In: Economic Policy 31(85). 107–152.

Kropik, A. und P. Scherer. 2023. Vergleichbarkeit von Indexsystemen. Bundesinnung Bau Spezial. WKO. <https://www.wko.at/oe/gewerbe-handwerk/bau/vergleichbarkeit-von-indexsystemen.pdf>

Laeven, L. und F. Valencia. 2018. Systemic Banking Crises Revisited. IMF Working Paper WP/18/206. Washington, D.C.: International Monetary Fund.

Muellbauer, J. 2022. Real Estate Booms and Busts: Implications for Monetary and Macroprudential Policy in Europe. ECB Forum on Central Banking.

OeNB. 2006. Moderat ungünstigere Finanzierungsbedingungen für die realwirtschaftlichen Sektoren. Finanzmarktstabilitätsbericht 12. 24–40. <https://www.oenb.at/Publikationen/Finanzmarkt/Finanzmarktstabilitaetsbericht/2006/Finanzmarktstabilitaetsbericht-12.html>

OeNB. 2010. Finanzierung der realwirtschaftlichen Sektoren weiterhin unter dem Eindruck der Krise. Berichtsteil. Finanzmarktstabilitätsbericht 19. 25–36. [Finanzmarktstabilitätsbericht 19 - Oesterreichische Nationalbank \(OeNB\)](#)

ÖROK. 2022. ÖROK-Haushaltsprognose 2022–2051.

Österreichische Gesundheitskasse. 2023. <https://www.gesundheit.gv.at/news/aktuelles/aktuell-2023/ende-corona-massnahmen.html>

Pavlidis, E., A. Yusupova, I. Paya, D. Peel, E. Martínez-García, A. Mack und V. Grossman. 2016. Episodes of Exuberance in Housing Markets: In Search of the Smoking Gun. In: Journal of Real Estate Finance and Economics 53.

Roy, S. 2022. What drives the systemic banking crises in advanced economies? In: Global Finance Journal 54. Article 100746.

Rünstler, G. 2010. Aufschwung mit anhaltender Unsicherheit. Prognose für 2010 und 2011. In: WIFO-Monatsberichte 83(10). 787–800.

Scheiblecker, M. et al. 2010. Österreichs Wirtschaft im Jahr 2009: Schwerste Krise seit über 60 Jahren. In: WIFO-Wirtschaftsbericht 2009. 321-388. https://www.wifo.ac.at/wp-content/uploads/upload-5568/MB_2010_04_04_WIRTSCHAFTSBERICHT_2009_-3.pdf

Schmitz, S. 2024. KIM-V bietet durch großzügige Ausnahmen viel Spielraum für Einzelfälle. OeNB-Blog. <https://www.oenb.at/Presse/oenb-blog/2024/2024-07-08-kim-v-bietet-durch-grosszuegige-ausnahmen-viel-spielraum-fuer-einzelfaelle.html>

Schmitz, S. 2026. Private Wohnimmobilienkredite. OeNB-Blog. <https://www.oenb.at/Presse/oenb-blog/2026/2026-04-10-private-wohnimmobilienkredite.html>

Schneider, M. 2013. Are Recent Increases of Residential Property Prices in Vienna and Austria Justified by Fundamentals? In: Monetary Policy & the Economy Q4/13. OeNB.

Statistik Austria. 2006. Wohnsituation der Bevölkerung. Ergebnisse der Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung 2001. https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnsituation_der_Bevoelkerung_Ergebnisse_der_Volks-_Gebaeude_und_Wohnungszaehlung_2001.pdf

Statistik Austria. 2013. Census 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung. Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung. https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Census_2011_-_Gebaeude-_und_Wohnungszaehlung.pdf

Statistik Austria. 2026. Wohnen 2025. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen_2025_bf.pdf

6 Anhang: Übersicht über die in diesem Bericht verwendeten Berechnungsmethoden

Die in diesem Marktbericht verwendeten Datenreihen weisen unterschiedliche Frequenzen auf (monatlich, quartalsweise und jährlich). Sofern im Bericht oder im Wohnimmobilien-Dashboard nicht ausdrücklich anders angegeben, erfolgen die Berechnungen ohne saisonale Bereinigung.

Die Analyse der Daten erfolgt grundsätzlich für die folgenden Zeitphasen:

- Phase 1: 2000 bis Ende 2009
- Phase 2: 2010 bis Mitte 2022
- Phase 3: Mitte 2022 bis 2025
bzw. bis zum jeweils letzten verfügbaren Beobachtungszeitpunkt.

Die konkrete Abgrenzung der Phasen richtet sich nach der jeweiligen Datenfrequenz.

6.1 Jahresdaten

Für jährliche Daten werden absolute Durchschnittswerte pro Phase als arithmetischer Mittelwert über die betrachteten Jahre berechnet. Das durchschnittliche jährliche Wachstum wird mittels Compound Annual Growth Rate (CAGR) berechnet. Für Jahresdaten gelten folgende Phasenabgrenzungen:

- Phase 1: 2000 bis 2009
- Phase 2: 2010 bis 2021
- Phase 3: 2022 bis 2025

6.2 Quartalsdaten

Für Quartalsdaten werden keine absoluten Durchschnittswerte direkt auf Quartalsebene berechnet. Falls erforderlich, werden die Daten zunächst auf Jahresebene aggregiert. Das durchschnittliche jährliche Wachstum von Quartalsdaten wird ebenfalls mittels CAGR berechnet.

Die Phasenabgrenzung für Quartalsdaten lautet:

- Phase 1: Q1 00 bis Q4 09
- Phase 2: Q1 10 bis Q2 22
- Phase 3: Q3 22 bis Q4 25

6.3 Monatsdaten

Für monatliche Daten werden absolute Durchschnittswerte als arithmetischer Mittelwert über die Monate berechnet. Das durchschnittliche jährliche Wachstum wird mittels CAGR berechnet.

Für monatliche Daten gelten folgende Phasenabgrenzungen:

- Phase 1: Jänner 2000 bis Dezember 2009

- Phase 2: Jänner 2010 bis Juni 2022
- Phase 3: Juli 2022 bis Dezember 2025

6.4 Besondere methodische Hinweise zu einzelnen Datenreihen

6.4.1 Saisonalitäten und Vergleichbarkeit

- Baubewilligungen und Transaktionen betreffend Wohnimmobilien werden auf Jahresebene aggregiert (Jahressummen) und anschließend wie jährliche Zeitreihen behandelt. Dies erleichtert Vergleiche mit anderen jährlich erhobenen Daten (z. B. Fertigstellungen von Wohnimmobilien) und reduziert mögliche saisonale Effekte.
- Der Baupreisindex sowie der Baukostenindex liegen in unterschiedlichen Frequenzen vor (quartals- bzw. monatsweise). Um eine bessere Vergleichbarkeit zu ermöglichen und etwaige saisonale Schwankungen zu reduzieren, werden diese Reihen auf Jahresebene aggregiert (Jahresdurchschnitt) und gemäß der Methodik für jährliche Daten analysiert.
- Einkommensdaten werden durch Glättungsverfahren (gleitender Durchschnitt über vier Quartale) saisonal bereinigt, wodurch eine konsistente Verwendung der Quartalsdaten ermöglicht wird. Dies dient auch dem direkten Vergleich der Daten mit dem Wohnimmobilienpreis-Index.
- Der Wohnimmobilienpreis-Index ist nicht explizit saisonal bereinigt. Da jedoch keine ausgeprägte Saisonalität vorliegt, erfolgen die Berechnungen gemäß der Logik für Quartalsdaten.
- Beim Kreditbestand sind saisonale Schwankungen typischerweise gering, da es sich um eine träge und persistente Bestandsgröße handelt. Die Berechnung erfolgt daher nach der Logik für Monatsdaten.
- Bei Zinssätzen spielen saisonale Effekte eine untergeordnete Rolle, da ihre Entwicklung primär durch Geldpolitik, Inflationserwartungen, Finanzmarktentwicklungen und Risikoaufschläge bestimmt wird. Die Berechnung erfolgt nach der Logik für Monatsdaten. Änderungen in den Zinssätzen werden in Prozentpunkten angeführt.
- Für das Neugeschäft und Neukreditvolumen werden im Sinne der Vergleichbarkeit zu anderen Datenreihen und zur Vermeidung etwaiger saisonaler Effekte Berechnungen auf Jahresebene durchgeführt.

6.4.2 Deflationierung

- Der HVPI, ein international vergleichbarer Verbraucherpreisindex, wird vorrangig als Vergleichswert für den Anstieg des Baukosten- und Baupreisindex bzw. für die Deflationierung von Datenreihen (z. B. Kreditbestand) herangezogen und hierfür auf die jeweils erforderliche Periode aggregiert.
- Die Deflationierung der Einkommen und Wohnimmobilienpreise erfolgt anhand des privaten Konsumdeflators. Dieser ist ein kalender- und saisonbereinigter Preisindex für den privaten Endverbrauch, also die Konsumausgaben von privaten Haushalten und privaten Organisationen ohne Erwerbszweck. Der private Konsuminflator wird verwendet, um Konsistenz mit anderen, von der OeNB publizierten Datenreihen zu gewährleisten.

6.4.3 Sonstiges

- Sofern nicht anders angegeben, beziehen sich alle Daten auf den Stand vom 07.07.2026.

7 Anhang: Kennzahlen zum Wohnimmobilienmarkt in Österreich in den drei Phasen von 2000 bis 2025

Tabelle A1

Kennzahlen zum österreichischen Wohnimmobilienmarkt in den drei Entwicklungsphasen im Zeitraum von 2000 bis 2025

Kennzahl	Phase 1 (2000–2009)	Phase 2 (2010–H1 22)	Phase 3 (H2 22–2025)	Quelle
Wohnungsbestand (Änderung, Wohneinheiten)	578.146 (2001–2011)	468.002 (2011–2021)	107.897 (2022–2024)	STATcube (Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung)
Wohnungsbestand (Jahreswachstum in %)	1,4 (2001–2011)	1 (2011–2021)	1,1 (2022–2024)	STATcube (Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung)
Baubewilligungen (Jahresdurchschnitt)	45.068	70.565	51.462	STATcube (Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungsregister)
Anteil gemeinnütziger Bauträger an Baubewilligungen in %	29 (2000–2002)	21,3	15,6	STATcube (Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungsregister)
Fertigstellungen (Jahresdurchschnitt)	47.672	59.881	62.249	Statistik Austria (Gebäude- und Wohnungsregister)
Anteil gemeinnütziger Bauträger an Fertigstellungen (Durchschnitt in %)	26 (2000–2002)	24	19	Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik)
Baukosten (Jahreswachstum in %)	3,1	2,5	2,3	STATcube (Statistik Austria)
Baupreise (Jahreswachstum in %)	2,6	3,1	3,2	STATcube (Statistik Austria)
Inflation (Jahreswachstum in %)	1,9	1,9	4,7	Statistik Austria, Eurostat
Zinssatz für Kredite an nichtfinanzielle Unternehmen (Monatsdurchschnitt in %)	5,3	2,2	4	OeNB (Monetary Financial Institutions Interest Rate Statistics)
Wohnbauförderung (durchschnittliches Volumen in Mio EUR)	2.688 (2001–2009)	2.373	2.203	Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Bundesministerium für Finanzen, Förderungsstellen der Länder.
Förderungszusagen im Rahmen der Wohnbauförderung (durchschnittliche Anzahl)	32.920	26.983	17.967	Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Bundesministerium für Finanzen, Förderungsstellen der Länder
Bevölkerung (Jahreswachstum in %)	0,5	0,6	0,8	STATcube (Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes)
Anzahl der Haushalte (Änderung)	309.646 (2001–2011)	380.376 (2011–2021)	62.429 (2022–2024)	STATcube (Statistik Austria, Registerzählung)
Anzahl der Haushalte (Jahreswachstum in %)	0,9 (2001–2011)	1 (2011–2021)	0,8 (2022–2024)	STATcube (Statistik Austria, Registerzählung)
Einkommen (Änderung in %, nominell)	39,3	38,2	19,9	EZB (Quarterly Sector Accounts)
Einkommen (Jahreswachstum in %, nominell)	3,5	2,7	5,7	EZB (Quarterly Sector Accounts)
Einkommen (Jahreswachstum in %, real)	1,6	0,6	0,6	EZB (Quarterly Sector Accounts, Main Aggregates National Accounts)
Zinssatz für Kredite an private Haushalte für Wohnbau (Monatsdurchschnitt in %)	4,8	2,2	3,2	OeNB (Monetary Financial Institutions Interest Rate Statistics)

Wohnimmobilienpreise (Jahreswachstum in %, nominell)	1,7	6,6	-1,0	OeNB, DataScience Service GmbH, TU Wien, Prof. Feilmayr
Wohnimmobilienpreise (Jahreswachstum in %, real)	-0,1	4,3	-4,9	OeNB, DataScience Service GmbH, TU Wien, Prof. Feilmayr, Statistik Austria, Eurostat
Wohnimmobilienpreise (Änderung in %)	17,3	119,6	-3,3	OeNB, DataScience Service GmbH, TU Wien, Prof. Feilmayr
Transaktionen – Neubau (durchschnittliche Anzahl pro Jahr)	-	14.087 (2015–2021)	9.156	Statistik Austria (Sonderauswertung Häuserpreisindex)
Transaktionen – gebrauchte Immobilien (durchschnittliche Anzahl pro Jahr)	-	43.790 (2015–2021)	39.699	Statistik Austria (Sonderauswertung Häuserpreisindex)
Anteil der Wohnimmobilienkredite an private Haushalte am inländischen Kreditbestand (Periodenendstand in %)	23	32	30	OeNB, EZB (Balance Sheet Items)
Neugeschäft von Wohnimmobilienkrediten an private Haushalte (durchschnittliches Volumen pro Jahr, in Mrd EUR ohne Fremdwährungen, nominell)	9,4 (2003–2009)	23,3	24,2	OeNB (Monetary Financial Institutions Interest Rate Statistics)
Neugeschäft von Wohnimmobilienkrediten an private Haushalte (Jahreswachstum in %)	8,8 (2003–2009)	10,1	-13,1	OeNB (Monetary Financial Institutions Interest Rate Statistics)
Anteil variabel verzinsten Kredite am Neugeschäft von Wohnimmobilienkrediten an private Haushalte (Monatsdurchschnitt in %)	56 (2003–2009)	63	34	EZB (Risk Assessment Indicators)
NPL-Quote der mit Wohnimmobilien besicherten Krediten (Jahresdurchschnitt in %)	-	1,5 (2016–2021)	1,3 (2022–2025)	OeNB (Financial Reporting)

Anmerkung: Sofern in einer Zelle kein Wert angegeben ist, sind keine entsprechenden Daten verfügbar.

Quelle: OeNB.

© Oesterreichische Nationalbank, 2026. Alle Rechte vorbehalten.
Adresse: Otto-Wagner-Platz 3, 1090 Wien
Postfach 61, 1011 Wien
Website: www.oenb.at

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

Die in dieser Studie zum Ausdruck gebrachte Meinung gibt nicht notwendigerweise die Meinung der Oesterreichischen Nationalbank oder des Eurosystems wieder.

Die Autor:innen der OeNB verwenden grundsätzlich inklusive Sprache. Bei etablierten Fachwörtern und Wendungen, die (auch) juristische Personen bezeichnen, kann es jedoch fallweise vorkommen, dass aus Gründen der Klarheit und Lesbarkeit darauf verzichtet wird.

Datenschutzinformationen: www.oenb.at/datenschutz
ISSN 2960-5075 (online)