

Kreditnachfrage steigt, während sich Wirtschaft langsam erholt

Österreich-Ergebnisse der Umfrage über das Kreditgeschäft im Euroraum (Bank Lending Survey – BLS), viertes Quartal 2025

Vor dem Hintergrund einer langsamen konjunkturellen Erholung steigt die Kreditnachfrage österreichischer Unternehmen seit dem dritten Quartal 2025 wieder schrittweise an. Davor war sie in einer ausgedehnten wirtschaftlichen Schwächephase drei Jahre lang gesunken. Die Nachfrage privater Haushalte nach Wohnbaukrediten steigt bereits seit zwei Jahren – hauptsächlich aufgrund der gesunkenen Zinsen.

Autor:innen/Autor/Autorin

Gerald Hubmann
Oesterreichische Nationalbank,
Abteilung Konjunktur
gerald.hubmann@oenb.at



Nachfrage steigt nicht überall

Die Kreditnachfrage von energieintensiven Unternehmen und von Unternehmen der Automobilindustrie ist im zweiten Halbjahr 2025 weiter gesunken. Das spiegelt spezifische Probleme wider – hohe Energiepreise und eine strukturelle Schwäche der europäischen Automobilindustrie.



Risikosituation belastet Kreditgeschäft

Die angespannte Risikosituation hat seit 2022 zu umfangreichen Verschärfungen der Kreditangebotspolitik der Banken geführt. Für Unternehmen ist es schwieriger geworden, Kredite aufzunehmen. Das betrifft besonders Immobilienunternehmen.



Über den Bank Lending Survey

Die OeNB führt vierteljährlich eine Umfrage unter führenden heimischen Banken durch. Thematisiert werden vor allem Entwicklungen bei Angebot und Nachfrage im Kreditgeschäft mit Unternehmen und privaten Haushalten. Die aktuelle Umfrage wurde von Mitte Dezember 2025 bis Mitte Jänner 2026 durchgeführt.

Abstract

Vor dem Hintergrund einer langsamen konjunkturellen Erholung steigt die Kreditnachfrage österreichischer Unternehmen seit dem dritten Quartal 2025 wieder schrittweise an. Davor war sie in einer ausgedehnten wirtschaftlichen Schwächephase drei Jahre lang gesunken.

Für den aktuellen Anstieg der Kreditnachfrage sind drei Gründe zu nennen: ein gestiegener Finanzierungsbedarf für Lagerhaltung und Betriebsmittel, gesunkene Zinsen und eine Trendwende bei der Investitionstätigkeit der Unternehmen.

Die Umfrage zeigt aber auch zwei nennenswerte Ausnahmen von der allgemeinen Entwicklung: Die Kreditnachfrage von energieintensiven Industrieunternehmen und von Unternehmen der Automobilindustrie inklusive der Zulieferindustrie ist im zweiten Halbjahr 2025 weiter gesunken. Das spiegelt die spezifischen Probleme in diesen Industrien wider – hohe Energiepreise und eine strukturelle Schwäche der europäischen Automobilindustrie.

Die angespannte Risikosituation hat seit 2022 zu umfangreichen Verschärfungen der Kreditangebotspolitik der Banken geführt. Für Unternehmen ist es schwieriger geworden, Kredite aufzunehmen. Das betrifft besonders Immobilienunternehmen und dabei Gewerbeimmobilienunternehmen stärker als Wohnimmobilienunternehmen.

Die Nachfrage privater Haushalte nach Wohnbaukrediten steigt bereits seit zwei Jahren – hauptsächlich aufgrund der gesunkenen Zinsen.

Einleitung

Entwicklungen im Kreditgeschäft sind immer auch vor dem allgemeinen konjunkturellen Hintergrund zu beurteilen. Die österreichische Wirtschaft wächst seit Anfang 2025 verhalten – nach einer Rezession in den Jahren 2023 und 2024 (BIP-Minus von 0,8 % und 0,7 %). Gemäß der aktuellen OeNB-Prognose stieg das österreichische BIP im Jahr 2025 um 0,6 %. Für 2026 wird ein BIP-Wachstum von 0,8 % erwartet. Die Investitionstätigkeit, die 2024 noch deutlich zurückging, erholt sich langsam. Die Bruttoanlageinvestitionen schrumpften 2023 und 2024 um 1,3 % und 4,3 %, für 2025 und 2026 wird ein Investitionswachstum von 1,7 % und 1,5 % prognostiziert.

Die österreichische Wirtschaft dürfte demnach aber erst 2026 die Rezessionsverluste aufholen und wieder das Niveau von 2022 erreichen. Die Jahre 2023–2026 haben damit insgesamt kein reales BIP-Wachstum gebracht. Die heimische Konjunktur wird dabei auch von den US-Zöllen und der sinkenden Wettbewerbsfähigkeit österreichischer Unternehmen gebremst. Die Wirtschaftsschwäche, insbesondere die Investitionsschwäche, und die langsame Erholung zeigen sich deutlich in den Umfrageergebnissen zum Kreditgeschäft mit Unternehmen (siehe Kapitel 1).

Dieser Bericht erläutert die aktuellen Österreich-Ergebnisse der Umfrage über das Kreditgeschäft im Euroraum (Bank Lending Survey – BLS¹).

¹ Das Eurosystem, bestehend aus der Europäischen Zentralbank (EZB) und den nationalen Zentralbanken der Länder des Euroraums (in Österreich die OeNB), führt jedes Quartal eine Umfrage durch, um Informationen über Angebot und Nachfrage im Kreditgeschäft der Banken mit Unternehmen und privaten Haushalten zu erheben. Befragt werden dabei leitende Kreditmanager:innen großer Banken im Euroraum. Methodisch ist die Umfrage eine qualitative Erhebung. Die Antworten werden auf einer Ordinalskala erfasst. Die Fragen beziehen sich auf Veränderungen zur Vorperiode und die Gründe dafür. Die diesem Bericht zugrunde liegende Umfrage wurde von Mitte Dezember 2025 bis Mitte Jänner 2026 durchgeführt. Redaktionsschluss für sonstige Daten: 23. Jänner 2026.

Kapitel 1 behandelt das Kreditgeschäft der Banken mit Unternehmen (diesmal mit Ergebnissen gegliedert nach Wirtschaftssektoren), Kapitel 2 das Kreditgeschäft mit privaten Haushalten. Kapitel 3 hat die Refinanzierungssituation der Banken zum Thema. In den Kapiteln 4 und 5 geht es um die Auswirkungen regulatorischer Anforderungen und der Kreditqualität auf die Banken und ihr Kreditgeschäft.

Detaillierte Umfrageergebnisse sind den Tabellen 1, 1.1, 2 und 3 zu entnehmen. Die Grafiken 1 und 2 zeigen, wie sich die Nachfrage nach Unternehmenskrediten und privaten Wohnbaukrediten entwickelt und was sie beeinflusst hat. Grafik 3 zeigt die Entwicklung der Neuvergabe von Wohnbaukrediten gemäß Kreditstatistik sowie die Entwicklung des Zinsniveaus. In Kapitel 6 am Ende dieses Berichts enthält Kasten 1 Erläuterungen zum BLS und zu ausgewählten Fachbegriffen.

1 Kreditnachfrage von Unternehmen steigt wieder – dreijähriger Abwärtstrend beendet

Die **Kreditnachfrage von Unternehmen** ist im dritten und vierten Quartal 2025 gestiegen (Tabelle 1) – erstmals seit drei Jahren, seit dem dritten Quartal 2022. Für das erste Quartal 2026 erwarten die an der Umfrage teilnehmenden Banken einen weiteren Nachfrageanstieg. Das markiert das Ende einer langen Abwärtsentwicklung, die sich vom vierten Quartal 2022 bis zum zweiten Quartal 2025 erstreckt hat.² Bei den langfristigen Krediten war diese Entwicklung besonders stark ausgeprägt – in diese Kategorie fallen schwerpunktmäßig Kredite zur Investitionsfinanzierung. Seit dem ersten Quartal 2025 hat sich allerdings die Nachfrage nach kurzfristigen Krediten schwächer entwickelt als jene nach langfristigen Krediten. Der aktuelle und erwartete Nachfrageanstieg wird fast ausschließlich von langfristigen Finanzierungsabsichten getragen.

Für den Anstieg der Kreditnachfrage im dritten und vierten Quartal 2025 sind drei Gründe zu nennen: ein gestiegener Finanzierungsbedarf für Lagerhaltung und Betriebsmittel, gesunkene Zinsen und eine Trendwende bei der Investitionstätigkeit der Unternehmen. Im Folgenden werden die Gründe detaillierter und für einen längeren Zeitraum besprochen.

Vom dritten Quartal 2022 bis zum zweiten Quartal 2025 – und somit über drei Jahre hinweg – hat vor allem ein rückläufiger Finanzierungsbedarf für Anlageinvestitionen die Nachfrage nach Unternehmenskrediten gebremst (Grafik 1). Für das dritte und vierte Quartal 2025 wurde die Investitionsschwäche per saldo nicht mehr als dämpfender Faktor genannt. Ein Blick auf die Einzelergebnisse der Banken zeigt zwar einerseits nach wie vor Meldungen, die auf eine bremsende Wirkung der Investitionstätigkeit hindeuten – aber andererseits auch Meldungen hinsichtlich expansiver Impulse der Investitionstätigkeit auf die Kreditnachfrage.

Insgesamt gleichen sich die gegensätzlichen Antworten weitgehend aus. Betrachtet man nur die Ergebnisse für kleine und mittlere Unternehmen, zeigt sich im dritten und vierten Quartal 2025 sogar ein leicht positiver Einfluss der Investitionstätigkeit auf die Kreditnachfrage.

² Die erste Umfrage über das Kreditgeschäft im Euroraum bezog sich auf das vierte Quartal 2002. Seitdem fällt der Nachfragerückgang im dritten Quartal 2023 besonders stark auf; etwas geringer war der Rückgang im zweiten Quartal 2024. Ähnlich deutliche punktuelle Einbrüche wurden bisher nur für das vierte Quartal 2008 und das erste Quartal 2009 im Zuge der globalen Finanzkrise sowie für das dritte Quartal 2012 im Zuge der Staatsschuldenkrise berichtet.

Kredite oder Kreditrahmen für Unternehmen

Veränderung im jeweiligen Quartal,¹ ausgewählte BLS-Ergebnisse für Österreich
Saldo aus positiven und negativen BLS-Antworten,² BLS-Antworten von 7 bis 8 Banken

	2022				2023				2024				2025				2026
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Kreditrichtlinien																	
Unternehmen gesamt	-1	-2	-3	-3	-2	-1	-2	-1	-3	-1	-2	-2	-2	0	0	-1	-2
Kleine und mittlere Unternehmen	-1	-2	-2	-2	-1	-1	-2	-1	-2	-1	-2	-1	-1	0	0	0	0
Große Unternehmen	-1	-2	-3	-3	-1	-1	-2	0	-3	-1	-2	-2	-2	0	0	0	-1
Kurzfristige Kredite (Laufzeit bis zu einem Jahr)	-1	0	-2	-2	0	-1	-2	-1	-2	-1	-2	-1	-1	0	0	-1	-1
Langfristige Kredite (Laufzeit über ein Jahr)	-1	-2	-3	-2	-2	-2	-2	-1	-3	-1	-2	-2	-2	0	0	0	-2
Kreditbedingungen insgesamt³																	
Unternehmen gesamt	-2	-2	-3	-4	-3	-1	-1	-2	0	-1	0	-2	1	0	1	0	..
Kleine und mittlere Unternehmen	-2	-1	-2	-3	-2	-1	-1	-1	0	-1	0	-1	0	0	1	0	..
Große Unternehmen	-1	-2	-2	-3	-2	-1	-1	-2	-1	-1	0	-2	0	0	1	0	..
Kreditzinssätze³																	
Unternehmen gesamt	..	..	..	..	..	..	..	..	1	-1	1	0	1	3	2	0	..
Kleine und mittlere Unternehmen	..	..	..	..	..	..	..	..	1	-1	1	1	1	2	2	0	..
Große Unternehmen	..	..	..	..	..	..	..	..	0	-1	1	0	0	2	2	0	..
Margen für durchschnittliche Kredite																	
Unternehmen gesamt	-2	-5	-6	-6	-1	-2	0	-2	1	-1	0	0	2	3	3	0	..
Kleine und mittlere Unternehmen	-1	-4	-5	-5	0	-2	0	-1	1	-1	-1	2	2	2	3	0	..
Große Unternehmen	-1	-5	-5	-5	-1	-2	0	-1	0	-1	1	0	1	2	3	0	..
Margen für risikoreichere Kredite																	
Unternehmen gesamt	-3	-4	-4	-5	-1	-3	-2	-2	-3	-1	-2	-1	-1	-2	0	0	..
Kleine und mittlere Unternehmen	-2	-3	-3	-4	0	-3	-2	-1	-2	-1	-2	-2	0	-2	0	0	..
Große Unternehmen	-2	-4	-4	-5	-1	-3	-1	-2	-3	-1	-2	-1	-1	-2	0	0	..
Genehmigte Kreditanträge⁴																	
Unternehmen gesamt	-1	-1	-3	-2	-1	-1	-2	-4	-2	-2	-2	-1	1	0	-2	-2	..
Kleine und mittlere Unternehmen	-1	-3	-5	-3	-1	-1	-2	-4	-2	-2	-3	-2	1	0	-1	-1	..
Große Unternehmen	-1	-1	-1	-1	0	-1	-2	-2	-1	-1	-2	-1	1	0	-2	-1	..
Kreditnachfrage																	
Unternehmen gesamt	2	4	2	-1	-2	-3	-6	-4	-3	-5	-2	-3	-3	-2	3	3	2
Kleine und mittlere Unternehmen	2	3	1	-4	-2	-2	-4	-2	-3	-5	-2	-3	-2	0	2	3	2
Große Unternehmen	4	4	4	-1	-1	-2	-6	-4	0	-3	-3	-3	-3	-3	3	2	3
Kurzfristige Kredite (Laufzeit bis zu einem Jahr)	3	7	6	3	2	-1	-4	-3	0	-4	-3	-2	-4	-3	-1	1	1
Langfristige Kredite (Laufzeit über ein Jahr)	1	1	1	-3	-3	-3	-7	-3	-4	-4	-3	-4	-2	-2	3	3	2

¹ Die Spalte am rechten Rand zeigt die Erwartungen der Banken für das auf die aktuelle Umfrage folgende Quartal, soweit sie erhoben werden.

² Die Bezeichnungen „positiv“ und „negativ“ dienen der Richtungsangabe und sind hier als wertfrei zu verstehen. Positiv = Lockerung von Richtlinien, Bedingungen, Zinsen (niedrigere Zinsen) und Margen (geringere Margen), Anstieg der genehmigten Kreditanträge, Anstieg der Nachfrage; negativ = umgekehrte Entwicklungen.

³ Seit dem ersten Quartal 2024 werden Kreditzinssätze im BLS als Teil der Kreditbedingungen erfasst (neben Margen und anderen Bedingungen). Seitdem sind die Kreditbedingungen daher breiter definiert.

⁴ Im BLS wird nach vollständig abgelehnten Kreditanträgen gefragt. In der Tabelle sind diesbezügliche Ergebnisse als genehmigte Kreditanträge, und daher mit umgekehrtem Vorzeichen, enthalten, um expansive Entwicklungen einheitlich mit positiven Werten bzw. restriktive Entwicklungen einheitlich mit negativen Werten darzustellen.

Quelle: OeNB; Bank Lending Survey (BLS).

Weiters wirkten vom vierten Quartal 2022 bis zum zweiten Quartal 2024 die gestiegenen Zinsen nachfragemindernd. Mit den EZB-Leitzinssenkungen ab Juni 2024 verlor dieser restriktive Einfluss jedoch an Stärke; die wieder gesunkenen Zinsen erleichtern seither die Finanzierung und führen vermehrt zu Finanzierungsanfragen. Vom zweiten Quartal 2024 bis zum zweiten Quartal 2025 war eine abnehmende Nachfrage nach Krediten zur Finanzierung von Lagerhaltung und Betriebsmitteln auffällig. Im vierten Quartal 2025 war die Finanzierung von Lagerhaltung und Betriebsmitteln hingegen der Hauptgrund für den gemeldeten Nachfrageanstieg. Diese Entwicklung dürfte direkt mit der Konjunktur zusammenhängen, die sich mittlerweile langsam erholt (siehe Einleitung dieses Berichts). Als einziger die Kreditnachfrage leicht bremsender Faktor verblieb zuletzt die Nutzung von alternativen Finanzierungsquellen durch die Unternehmen (z. B. Innenfinanzierung, Anleihen). Letzteres ist aber nicht als konjunkturdämpfend zu interpretieren, weil es dabei nur um eine Änderung der Finanzierungsart geht.

Die **Kreditangebotspolitik der Banken** blieb im vierten Quartal 2025 weitgehend unverändert, nachdem sie sich Mitte 2025 etwas entspannt hatte. Für das erste Quartal 2026 erwarten die befragten Banken aber leichte Verschärfungen der Kreditrichtlinien.

Im längeren Rückblick wurde die Kreditangebotspolitik vom Jahresbeginn 2022 bis zum ersten Quartal 2025 durchgehend restriktiver – sowohl hinsichtlich der Kreditrichtlinien als auch der Kreditbedingungen. Im vierten Quartal 2024 und im ersten Quartal 2025 kam es insbesondere zu auffälligen Verschärfungen bei den folgenden Kreditbedingungen: erhöhte Erfordernisse für Sicherheiten, strengere Zusatzvereinbarungen in Kreditverträgen (Covenants) und Beschränkungen bei der Höhe von Krediten oder Kreditrahmen. Im zweiten Quartal 2025 schwächte sich diese Entwicklung ab, und es kam nur mehr zu leichten Margenerhöhungen bei überdurchschnittlich riskanten Krediten. Gleichzeitig wurden vom vierten Quartal 2024 bis zum dritten Quartal 2025 die Margen für nicht überdurchschnittlich riskante Kredite wiederholt gesenkt, insbesondere im zweiten und dritten Quartal 2025. Der wesentliche Grund dafür war die Intensivierung des Wettbewerbs zwischen den Banken. Verbesserungen bei der Liquidität der Banken trugen in geringerem Ausmaß auch zu den Margensenkungen bei.

Gemäß den Umfrageergebnissen war die zunehmend angespannte Risikosituation der Hauptgrund für die angebotsseitigen Verschärfungen vom Jahresbeginn 2022 bis zum zweiten Quartal 2025. Die Risikoeinschätzung der Banken hat sich verschlechtert – sowohl hinsichtlich der allgemeinen Wirtschaftslage, der Geschäftslage und Kreditwürdigkeit der Unternehmen als auch, in geringerem Ausmaß, hinsichtlich der Werthaltigkeit von Sicherheiten. Auch eine verminderte Risikotoleranz der Banken wurde wiederholt als Grund für Verschärfungen genannt – allerdings mit deutlich geringerem Einfluss als die Risikoeinschätzung. Aus der Umfrage geht hervor, dass die Risikosituation die gesamte Kreditangebotspolitik der Banken nach wie vor belastet – auch wenn sie sich im dritten und vierten Quartal 2025 nicht mehr in konkreten Verschärfungen von Kreditrichtlinien und Kreditbedingungen geäußert hat.

Die verschärfte Angebotspolitik bedeutet auch strengere Kreditvergabeentscheidungen der Banken und mehr abgelehnte Kreditanträge. Der Anteil abgelehnter Kreditanträge von Unternehmen ist von 2022 bis 2024 deutlich gestiegen – vor allem im Kreditgeschäft mit kleinen und mittleren Unternehmen, in geringerem Ausmaß im Kreditgeschäft mit großen Unternehmen. In den ersten beiden Quartalen 2025 blieb der Anteil abgelehnter Kreditanträge weitgehend unverändert auf einem im langfristigen Vergleich hohen Niveau; im dritten und im vierten Quartal 2025 ist er wieder leicht gestiegen.

Die Umfrage enthält halbjährlich Fragen zu **Entwicklungen von Kreditangebot und Kreditnachfrage, gegliedert nach Wirtschaftssektoren**. Auffällig in den Ergebnissen (Tabelle 1.1) sind vor allem deutliche und wiederholte Verschärfungen der Richtlinien für Kredite an Immobilienunternehmen seit 2022 – insbesondere für Kredite an Gewerbeimmobilienunternehmen. Die neuerlichen Verschärfungen 2025 fielen aber moderater aus als zuvor. Die Kreditnachfrage ist im zweiten Halbjahr 2025 in allen Sektoren gestiegen bzw. nicht weiter gefallen – mit zwei Ausnahmen: Die Kreditnachfrage von energieintensiven Industrieunternehmen und von Unternehmen der Automobilindustrie inklusive der Zulieferindustrie ist im zweiten Halbjahr 2025 weiter gesunken. Das spiegelt die spezifischen Probleme in diesen Industrien wider: hohe Energiepreise und eine strukturelle Schwäche der europäischen Automobilindustrie.

Tabelle 1.1

Kredite oder Kreditrahmen für Unternehmen, gegliedert nach Wirtschaftssektoren

Veränderung im jeweiligen Halbjahr,¹ ausgewählte BLS-Ergebnisse für Österreich
Saldo aus positiven und negativen BLS-Antworten,² BLS-Antworten von 8 Banken

	2022		2023		2024		2025		2026
	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1	H2	H1
Kreditrichtlinien									
Verarbeitendes Gewerbe/Herstellung von Waren	-1	-2	-1	-1	0	-1	-2	-1	0
davon: Energieintensives verarbeitendes Gewerbe	..	-4	-2	-2	-2	-1	-1	-1	0
davon: Kfz-Herstellung (inkl. Zulieferindustrie)	..	..	..	..	..	..	..	-2	-1
Baugewerbe/Bau (ohne Immobilien)	-1	-3	-3	-3	-1	-2	0	0	0
Dienstleistungen (ohne Finanzdienstl. und Immobilien)	-1	-1	-1	-1	0	-1	0	0	0
Handel	-2	-2	-3	-3	-2	-1	0	0	0
Immobilien	-3	-4	-3	-4	-5	-6	-3	-2	0
davon: Gewerbeimmobilien	-2	-5	-4	-4	-5	-4	-2	-2	0
davon: Wohnimmobilien	-2	-5	-3	-2	-5	-3	-1	0	0
Kreditnachfrage									
Verarbeitendes Gewerbe/Herstellung von Waren	3	1	-1	-4	-2	-3	-3	1	3
davon: Energieintensives verarbeitendes Gewerbe	..	1	0	-4	-2	-3	-3	-2	-1
davon: Kfz-Herstellung (inkl. Zulieferindustrie)	..	..	..	..	..	..	..	-3	-1
Baugewerbe/Bau (ohne Immobilien)	0	-1	-4	-5	-4	-3	-1	0	2
Dienstleistungen (ohne Finanzdienstl. und Immobilien)	-1	-1	0	-3	0	-1	-2	1	0
Handel	2	0	0	-5	-3	-2	-2	1	-1
Immobilien	1	-6	-5	-3	-1	0	-3	1	0
davon: Gewerbeimmobilien	1	-7	-5	-3	-2	1	-2	2	1
davon: Wohnimmobilien	2	-7	-4	-4	-1	-2	-1	3	2

¹ Die Spalte am rechten Rand zeigt die Erwartungen der Banken für das auf die aktuelle Umfrage folgende Halbjahr. Halbjahre ohne Einträge aufgrund von Erweiterungen der Fragestellung.

² Die Bezeichnungen „positiv“ und „negativ“ dienen der Richtungsangabe und sind hier als wertfrei zu verstehen. Positiv = Lockerung von Richtlinien, Anstieg der Nachfrage; negativ = umgekehrte Entwicklungen.

Quelle: OeNB; Bank Lending Survey (BLS).

2 Anhaltende Erholung der Nachfrage nach Wohnbaukrediten

Nach einem historischen Tief steigt die **Nachfrage privater Haushalte nach Wohnbaukrediten** seit dem ersten Halbjahr 2024 durchgehend (Tabelle 2). 2024 war der Anstieg noch moderat, 2025 fiel er stärker aus – vor allem im ersten und zweiten Quartal. Für das erste Quartal 2026 wird ein weiterer, leichter Nachfrageanstieg erwartet.

Hauptgrund für die gestiegene Nachfrage ist das gesunkene Zinsniveau (Grafik 2), das wesentlich durch die Zinspolitik der EZB bestimmt wird. Von Juni 2024 bis Juni 2025 hat die EZB ihren Leitzins schrittweise von 4 % auf 2 % gesenkt. Infolgedessen sind die Zinsen allgemein gefallen, und Kredite sind billiger geworden. Zusätzlich sind Kredite leistbarer geworden, weil die Realeinkommen der privaten Haushalte 2024 stark gestiegen sind. Die Finanzierung von privatem Wohnbau wurde wieder leichter möglich und entsprechende Finanzierungsanfragen bei den Banken nahmen zu.

Die Banken nannten auch verbesserte Aussichten am Wohnimmobilienmarkt und die voraussichtliche Preisentwicklung für Wohneigentum als wichtige Gründe für die gestiegene Nachfrage im Jahr 2025. Zudem wurde der Nachfrageaufschwung vom gestiegenen Optimismus der Haushalte getragen, die eine Wohnbaufinanzierung anstreben (Grafik 2, Säule „Konsument:innenvertrauen“). Das Auslaufen der Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-V) mit Ende Juni 2025 hat gemäß den Umfrageergebnissen zusätzlich die Nachfrage nach Wohnbaukrediten leicht erhöht. Weiters verwiesen einzelne Banken auf solide Eigenmittel der Haushalte, die die Kreditfinanzierung besser ermöglichen und die Kreditnachfrage dementsprechend anregen.

Ein Rückblick auf die Jahre 2022 und 2023 zeigt, dass es im zweiten Halbjahr 2022 zu einem markanten Nachfrageeinbruch gekommen war, gefolgt von einem weiteren Rückgang bis zum vierten Quartal 2023. Auch damals waren Zinsänderungen der wesentliche Einflussfaktor.

Als Reaktion auf die hohe Inflation im Euroraum erhöhte die EZB ihren Leitzins zwischen Juli 2022 und September 2023 schrittweise von -0,5 % auf 4 %. Dadurch stiegen die Zinsen für neue Wohnbaukredite spürbar an, und Kredite wurden erheblich teurer.

Tabelle 2

Kredite an private Haushalte

Veränderung im jeweiligen Quartal,¹ ausgewählte BLS-Ergebnisse für Österreich
Saldo aus positiven und negativen BLS-Antworten,² BLS-Antworten von 7 Banken

	2022				2023				2024				2025				2026
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Wohnbaukredite																	
Kreditrichtlinien	-1	-2	-4	-1	0	1	-1	-1	1	-1	0	-1	0	0	0	0	0
Kreditbedingungen insgesamt ³	0	-1	-3	-1	1	1	0	-1	-1	0	0	0	1	0	2	0	..
Kreditzinssätze ³	..	..	..	..	..	..	..	..	0	2	1	0	1	1	2	1	..
Margen für durchschnittliche Kredite	0	0	0	-1	1	-1	2	0	1	2	1	0	1	0	2	0	..
Margen für risikoreichere Kredite	0	0	0	-1	1	-1	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	..
Genehmigte Kreditanträge ⁴	-1	-1	-5	-1	-3	0	-2	-3	-1	0	0	0	1	0	0	0	..
Kreditnachfrage	0	1	-5	-6	-3	1	-2	-3	2	-1	2	2	4	4	3	2	2
Konsumkredite und sonstige Kredite																	
Kreditrichtlinien	1	-1	-1	-2	0	0	-1	0	0	-1	-1	-1	0	1	0	1	0
Kreditbedingungen insgesamt ³	0	-1	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	..
Kreditzinssätze ³	..	..	..	..	..	..	..	..	0	0	0	0	0	-1	0	0	..
Margen für durchschnittliche Kredite	0	1	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	..
Margen für risikoreichere Kredite	-1	1	0	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	-1	0	0	..
Genehmigte Kreditanträge ⁴	0	0	-1	-1	0	-1	-2	-1	-1	0	-1	-1	0	1	0	0	..
Kreditnachfrage	2	2	1	-1	0	1	1	1	2	1	1	0	1	1	0	0	1

¹ Die Spalte am rechten Rand zeigt die Erwartungen der Banken für das auf die aktuelle Umfrage folgende Quartal, soweit sie erhoben werden.

² Die Bezeichnungen „positiv“ und „negativ“ dienen der Richtungsangabe und sind hier als wertfrei zu verstehen. Positiv = Lockerung von Richtlinien, Bedingungen, Zinsen (niedrigere Zinsen) und Margen (geringere Margen), Anstieg der genehmigten Kreditanträge, Anstieg der Nachfrage; negativ = umgekehrte Entwicklungen.

³ Seit dem ersten Quartal 2024 werden Kreditzinssätze im BLS als Teil der Kreditbedingungen erfasst (neben Margen und anderen Bedingungen). Seitdem sind die Kreditbedingungen daher breiter definiert.

⁴ Im BLS wird nach vollständig abgelehnten Kreditanträgen gefragt. In der Tabelle sind diesbezügliche Ergebnisse als genehmigte Kreditanträge, und daher mit umgekehrtem Vorzeichen, enthalten, um expansive Entwicklungen einheitlich mit positiven Werten bzw. restriktive Entwicklungen einheitlich mit negativen Werten darzustellen.

Quelle: OeNB; Bank Lending Survey (BLS).

Angebotsseitig gab es im vierten Quartal 2025 kaum Änderungen. Zuvor hatten die Banken im dritten Quartal 2025 die Kreditbedingungen etwas gelockert, insbesondere die Kreditzinsen und die Margen für nicht überdurchschnittlich riskante Kredite. Bereits seit Mitte 2023 waren die Kreditzinsen und die Margen für nicht überdurchschnittlich riskante Kredite tendenziell gesunken. Dabei kam es in keinem Quartal zu ausgeprägten Anpassungen, aber immer wieder zu kleineren Änderungen. Die Lockerungen der Margen wurden von den Banken vor allem mit der Wettbewerbssituation begründet. Die Margen für überdurchschnittlich riskante Kredite blieben im genannten Zeitraum hingegen weitgehend konstant. Das oben erwähnte Auslaufen der KIM-V trug im dritten Quartal 2025 auch geringfügig zur Lockerung der Kreditbedingungen bei.

Die Richtlinien für Wohnbaukredite wurden in den letzten drei Jahren nur vereinzelt angepasst. Auch für das erste Quartal 2026 erwarten die Banken hier keine Änderungen. Die letzten deutlichen Änderungen der Kreditrichtlinien bzw. generell der Angebotspolitik für Wohnbaukredite (Kreditrichtlinien, Kreditbedingungen) erfolgten im dritten Quartal 2022: Verschärfungen aufgrund der Risikosituation und einer neuen Rechtslage für die Vergabe von Wohnbaukrediten (die oben bereits erwähnte KIM-V).

Der Anteil abgelehnter Kreditanträge für private Wohnbaufinanzierungen liegt seit dem ersten Quartal 2024 weitgehend unverändert auf einem im langfristigen Vergleich hohen Niveau. Davor stieg er vom dritten Quartal 2022 bis zum vierten Quartal 2023 fast durchgängig. Gründe für die Entwicklung der Ablehnungsrate werden im BLS nicht standardmäßig erhoben. Die erhöhte Ablehnungsrate lässt sich jedoch gut erklären: mit der verschärften Angebotspolitik ab dem dritten Quartal 2022 und dem damals herausfordernden Umfeld (Leistbarkeit, gestiegene Zinsen, Inflation, Unsicherheit).

Neben den Umfrageergebnissen zeigt auch ein Blick auf die **Kreditstatistik** starke Änderungen im Geschäft mit Wohnbaukrediten in Österreich. Die Vergabe neuer Wohnbaukredite³ durch die Banken ist von Juli 2022 auf August 2022 um mehr als die Hälfte eingebrochen (von 2,7 Mrd EUR auf 1,3 Mrd EUR), in den Folgemonaten weiter gesunken und zeigte sich lange sehr schwach – mit Tiefstwerten von jeweils 0,7 Mrd EUR im Dezember 2023 und Jänner 2024. Der starke Einbruch ist auf die oben beschriebenen Gründe zurückzuführen, wobei er hauptsächlich nachfrageseitig bestimmt gewesen sein dürfte. Die von den Banken gemeldeten Rückgänge bei der Kreditnachfrage waren deutlich ausgeprägter als die gemeldeten angebotsseitigen Verschärfungen.

Im abgelaufenen Jahr hat sich die Neukreditvergabe kräftig erholt. Von Jänner bis November 2025 wurden durchschnittlich 1,4 Mrd EUR pro Monat an neuen Wohnbaukrediten vergeben – mit Spitzen von 1,6 Mrd EUR im April, Juli und Oktober. Das entspricht einem Zuwachs von fast 50 % gegenüber dem Jahresdurchschnitt von 2024. Die gemäß Umfrageergebnissen gestiegene Nachfrage nach Wohnbaukrediten signalisiert eine weiterhin solide Neukreditvergabe in den nächsten Monaten. Eine expansive Kreditentwicklung wie bis Mitte 2022 ist aber auf absehbare Zeit nicht zu erwarten. Diese war jahrelang durch äußerst niedrige Zinsen getrieben.⁴ Mit der EZB-Zinswende ab Juli 2022 kehrte sich die Entwicklung abrupt um (siehe Grafik 3 zur langfristigen Entwicklung der Neuvergabe von Wohnbaukrediten und des Zinsniveaus in Österreich). Zum Vergleich: 2017 und 2018, vor dem großen Kreditboom, wurden durchschnittlich 1,5 Mrd EUR pro Monat an neuen Wohnbaukrediten vergeben – also etwas mehr als 2025, bei damals um 1,5 Prozentpunkte niedrigeren Kreditzinsen. 2021, mitten im Kreditboom, betrug die Neukreditvergabe für privaten Wohnbau durchschnittlich 2,1 Mrd EUR pro Monat, bei damals um 2,2 Prozentpunkte niedrigeren Kreditzinsen.

Bei **Konsumkredit**en und **sonstigen Kredit**en kam es im vierten Quartal 2025, wie auch in den Quartalen davor, sowohl angebots- als auch nachfrageseitig zu keinen nennenswerten Änderungen (Tabelle 2).

3 Refinanzierungssituation der Banken 2025 laufend verbessert

Bei der Refinanzierung über mittel- bis langfristige Anleihen kam es 2025 zu laufenden Verbesserungen für die Banken – insbesondere im dritten Quartal 2025 (Tabelle 3). Bereits im zweiten und dritten Quartal 2024 verbesserte sich die Refinanzierungssituation der Banken hinsichtlich mittel- bis langfristiger Anleihen. Für das dritte Quartal 2024 meldeten die Banken damals zudem leichte Verbesserungen bei ihrer Refinanzierung am Geldmarkt. Im Ausblick auf das erste Quartal 2026 wird eine weitgehend unveränderte Refinanzierungssituation erwartet.

³ Echte Neukreditvergabe ohne neuverhandelte Kredite österreichischer Banken an inländische private Haushalte; Quelle: OeNB.

⁴ In der Umfrage wurde das allgemeine Zinsniveau vom ersten Quartal 2015 bis zum zweiten Quartal 2022 als mit Abstand häufigster Grund für die gestiegene Nachfrage nach privaten Wohnbaukrediten genannt. Davor wurde das allgemeine Zinsniveau nicht standardmäßig als Einflussfaktor auf die Nachfrage erhoben.

Zugang der Banken zu ausgewählten Refinanzierungsquellen

Veränderung im jeweiligen Quartal,¹ ausgewählte BLS-Ergebnisse für Österreich
Saldo aus positiven und negativen BLS-Antworten,² BLS-Antworten von 7 bis 8 Banken

	2022				2023				2024				2025				2026
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Einlagen von Unternehmen und privaten Haushalten																	
Kurzfristige Einlagen (bis zu einem Jahr)	1	0	0	0	0	2	-1	0	0	0	1	1	1	1	0	0	-1
Langfristige Einlagen (über ein Jahr)	0	-2	0	1	1	3	0	2	0	0	1	-2	1	0	0	0	-1
Unbesicherter Interbankengeldmarkt																	
Sehr kurzfristiger Geldmarkt (bis zu einer Woche)	0	1	-1	-1	-1	1	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0
Kurzfristiger Geldmarkt (über eine Woche)	-1	1	-1	-1	-2	1	0	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0
Großvolumige Schuldtitel																	
Kurzfristige Schuldtitel ³	-1	0	-1	-1	-1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0
Mittel- bis langfristige Schuldtitel	-4	-5	-5	0	-2	-3	-1	-2	-1	4	4	0	3	3	5	2	1

¹ Die Spalte am rechten Rand zeigt die Erwartungen der Banken für das auf die aktuelle Umfrage folgende Quartal.

² Die Bezeichnungen „positiv“ und „negativ“ dienen der Richtungsangabe und sind hier als wertfrei zu verstehen. Positiv = Verbesserung, negativ = Verschlechterung.

³ BLS-Antworten von 3 bis 5 Banken.

Quelle: OeNB; Bank Lending Survey (BLS).

4 Auswirkungen neuer regulatorischer Anforderungen

In der Umfrage werden in jährlicher Frequenz die Auswirkungen neuer regulatorischer oder aufsichtlicher Anforderungen (im Zusammenhang mit Eigenkapital, Verschuldungsobergrenzen, Liquidität oder Risikovororge) auf die Banken und ihre Kreditangebotspolitik thematisiert.

Die Banken erhöhten 2025 in diesem Zusammenhang ihre Aktiva (insgesamt und risikogewichtet) und stärkten ihr Eigenkapital etwas. Bereits 2024 war es zu einer Stärkung des Eigenkapitals gekommen. Für 2026 wird eine weitere, leichte Erhöhung der Aktiva erwartet.

Neue regulatorische Anforderungen beeinflussten die Kreditangebotspolitik der Banken 2025 nur in beschränktem Ausmaß: Sie führten zu einer leichten Verschärfung der Richtlinien für Kredite an große Unternehmen – wie auch schon 2024. Die Erwartungen für 2026 sehen im Zusammenhang mit der Bankenregulierung kaum weitere Änderungen der Kreditrichtlinien.

5 Gestiegene Bedeutung notleidender Kredite für die Kreditvergabepolitik der Banken gegenüber Unternehmen

Der BLS thematisiert regelmäßig die Auswirkungen notleidender Kredite bzw. der Kreditqualität auf die Vergabepolitik der Banken (seit 2025 vierteljährlich, davor halbjährlich).

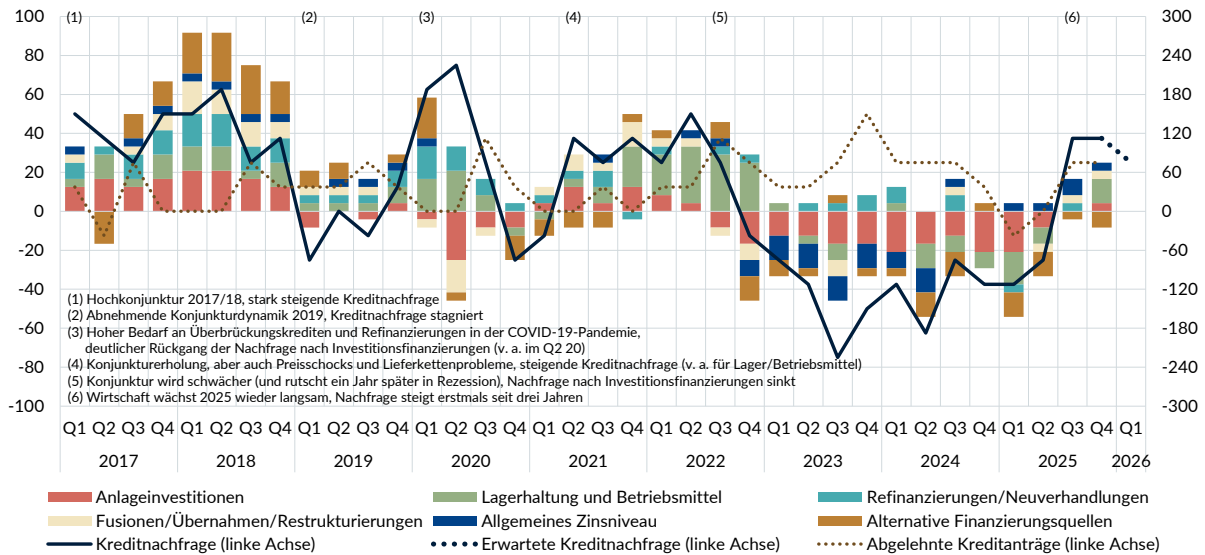
Gemäß den Angaben der Banken führten notleidende Kredite über Jahre hinweg bis Mitte 2023 nur vereinzelt zu Verschärfungen ihrer Kreditvergabepolitik. Wie die Umfrageergebnisse zeigen, wurden jedoch vom zweiten Halbjahr 2023 bis zum ersten Quartal 2025 die Richtlinien und Bedingungen für Kredite an Unternehmen aufgrund nachlassender Kreditqualität verschärft. Die Banken begründeten das hauptsächlich mit der Risikosituation. Für das restliche Jahr 2025 wurden diesbezüglich nur vereinzelt weitere Verschärfungen gemeldet. Im ersten Quartal 2026 sollen sich notleidende Kredite – den aktuellen Erwartungen der befragten Banken nach – wieder leicht restriktiv auf die Richtlinien für Unternehmenskredite auswirken.

Für nähere Informationen zu notleidenden Krediten und anderen für die Finanzmarktstabilität relevanten Entwicklungen siehe die halbjährlichen [Finanzmarktstabilitätsberichte der OeNB](#).

Grafik 1

Entwicklung der Nachfrage nach Unternehmenskrediten in Österreich und ihre Einflussfaktoren

Veränderung zum Vorquartal, Nettoprozensatz der BLS-Antworten von 8 Banken, Kreditnachfrage und abgelehnte Kreditanträge (linke Achse), Faktoren in gestapelter Darstellung (rechte Achse)



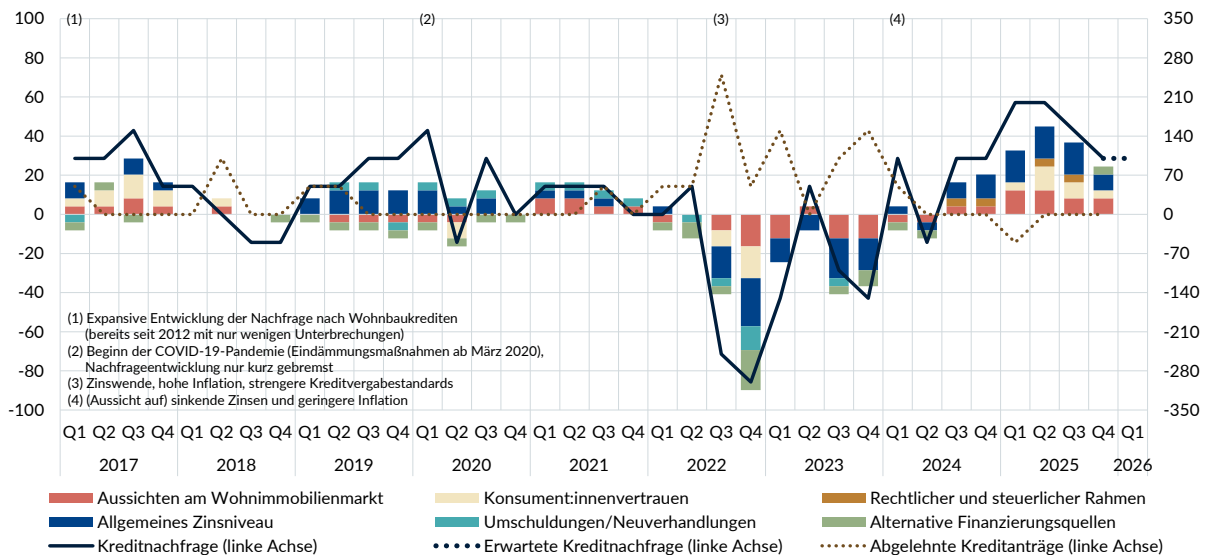
Quelle: OeNB; Bank Lending Survey (BLS).

Anmerkung: Positive Werte = Anstieg bzw. Beitrag zum Anstieg, negative Werte = Rückgang bzw. Beitrag zum Rückgang; Mehrfachnennung von Faktoren möglich; Nettoprozensatz je Position liegt immer zwischen -100 und +100; Wert für alternative Finanzierungsquellen als Summe von fünf Unterpositionen; Nettoprozensatz der Nachfrage muss nicht der Summe der Nettoprozensätze der Faktoren entsprechen.

Grafik 2

Entwicklung der Nachfrage nach Wohnbaukrediten in Österreich und ihre Einflussfaktoren

Veränderung zum Vorquartal, Nettoprozensatz der BLS-Antworten von 7 Banken, Kreditnachfrage und abgelehnte Kreditanträge (linke Achse), Faktoren in gestapelter Darstellung (rechte Achse)

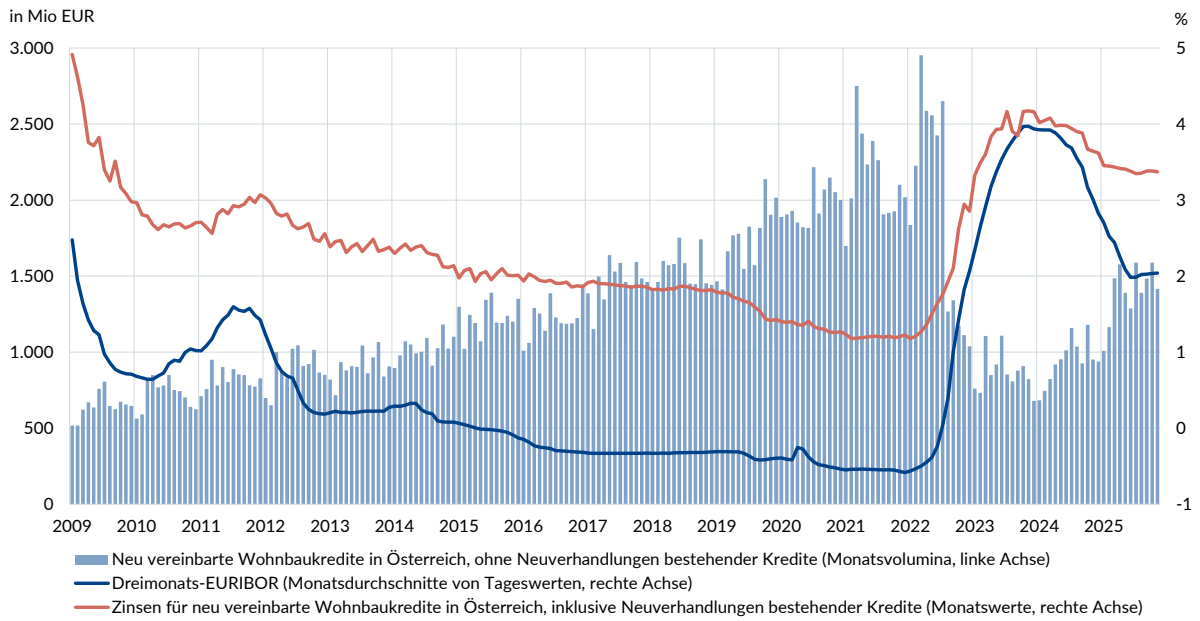


Quelle: OeNB; Bank Lending Survey (BLS).

Anmerkung: Positive Werte = Anstieg bzw. Beitrag zum Anstieg, negative Werte = Rückgang bzw. Beitrag zum Rückgang; Mehrfachnennung von Faktoren möglich; Nettoprozensatz je Position liegt immer zwischen -100 und +100; Wert für alternative Finanzierungsquellen als Summe von drei Unterpositionen; Nettoprozensatz der Nachfrage muss nicht der Summe der Nettoprozensätze der Faktoren entsprechen.

Neu vereinbarte Wohnbaukredite in Österreich und Zinsniveau

Grafik 3



Quelle: OeNB, EZB, Macrobond.

Anmerkung: Volumen von Krediten in Euro an inländische private Haushalte; Zinsen für Kredite in Euro an private Haushalte im Euroraum; Datenverfügbarkeit als Grund für methodische Unterschiede bei den dargestellten Zeitreihen; Zeitpunkt der Kreditvereinbarung (nicht Zeitpunkt der Auszahlung des Kredits) maßgeblich für statistische Erfassung; private Haushalte inklusive private Organisationen ohne Erwerbszweck.

6 Kasten 1: Erläuterungen zur Umfrage

Die Zentralbanken des Euroraums – in Österreich die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) – führen gemeinsam mit der Europäischen Zentralbank (EZB) seit Anfang 2003 viermal jährlich eine Umfrage über das Kreditgeschäft im Euroraum (Bank Lending Survey – BLS) durch, um ihren Informationsstand über das Kreditvergabeverhalten der Banken und das Kreditnachfrageverhalten von Unternehmen und privaten Haushalten zu verbessern. Dabei werden rund 150 führende Banken aus allen Ländern des Euroraums befragt, darunter acht Institute aus Österreich. Dieser Bericht bezieht sich auf die Angaben dieser acht Institute. Seit der Umfrage für das erste Quartal 2015 wird ein revidierter und erweiterter Fragebogen verwendet. Mit den Umfragen für das erste Quartal 2022 und das erste Quartal 2024 wurden einige der bestehenden Standardfragen erweitert.

Kreditrichtlinien sind die bankinternen Kriterien (sowohl die schriftlich festgelegten als auch die ungeschriebenen), die bestimmen, unter welchen Voraussetzungen eine Bank Kredite vergeben möchte.

Kreditbedingungen sind die speziellen Verpflichtungen, auf die sich Kreditgeber und Kreditnehmer einigen (z. B. Zinssätze, Margen, Nebenkosten, Sicherheitserfordernisse usw.). Seit der Umfrage für das erste Quartal 2024 werden Zinssätze als Teil der Kreditbedingungen erfasst. Seitdem sind die Kreditbedingungen daher breiter definiert.

Kreditmargen sind Aufschläge auf relevante Referenzzinssätze bzw. die Differenzen zwischen Kreditzinssätzen und Refinanzierungszinssätzen. Im Rahmen des BLS wird bei einer Verringerung der Margen von einer Lockerung und bei einer Erhöhung der Margen von einer Verschärfung gesprochen. Eine Lockerung der Margen ist für Kreditnehmer positiv, schränkt aber unmittelbar die Ertragsmöglichkeiten der Banken als Kreditgeber ein.

Der **Saldo aus positiven und negativen Antworten** errechnet sich aus der Anzahl der Banken, die auf eine Frage in positiver Richtung antworten (z. B. Lockerung der Margen, Steigerung der Nachfrage) abzüglich der Anzahl der Banken, die auf eine Frage in negativer Richtung antworten (z. B. Verschärfung der Margen, Rückgang der Nachfrage). Die Bezeichnungen „positiv“ und „negativ“ dienen hier als Richtungsangabe und sind in diesem Zusammenhang als wertfrei zu verstehen.

Der **Nettoprozentsatz** ist der Saldo aus positiven und negativen Antworten im Verhältnis zur Anzahl der Antworten insgesamt. Wenn z. B. von acht antwortenden Banken zwei angeben, dass die Nachfrage nach Wohnbaukrediten gestiegen ist, eine angibt, dass die Nachfrage gesunken ist, und die übrigen fünf angeben, dass die Nachfrage unverändert geblieben ist, dann ergibt sich ein Saldo von +1 bzw. ein Nettoprozentsatz von +12,5. In diesem Beispiel gibt ein Überhang von nur einer Bank eine Nachfragesteigerung an – zu wenig, um daraus eine allgemeine Aussage abzuleiten. In einem solchen Fall muss von einer weitgehend unveränderten Situation ausgegangen werden.

Veröffentlichungshinweise: Die Berichte der OeNB zur Umfrage über das Kreditgeschäft im Euroraum (Bank Lending Survey – BLS) erscheinen seit Juli 2023 in der Publikationsreihe „[OeNB Reports](#)“. Davor erschienen sie in der OeNB-Publikation „[Statistiken – Daten & Analysen](#)“. Links, weitere Informationen und Daten zu den Österreich-Ergebnissen sind auf der [OeNB-Website](#) zu finden. [Euroraum-Ergebnisse](#) veröffentlicht die EZB.