



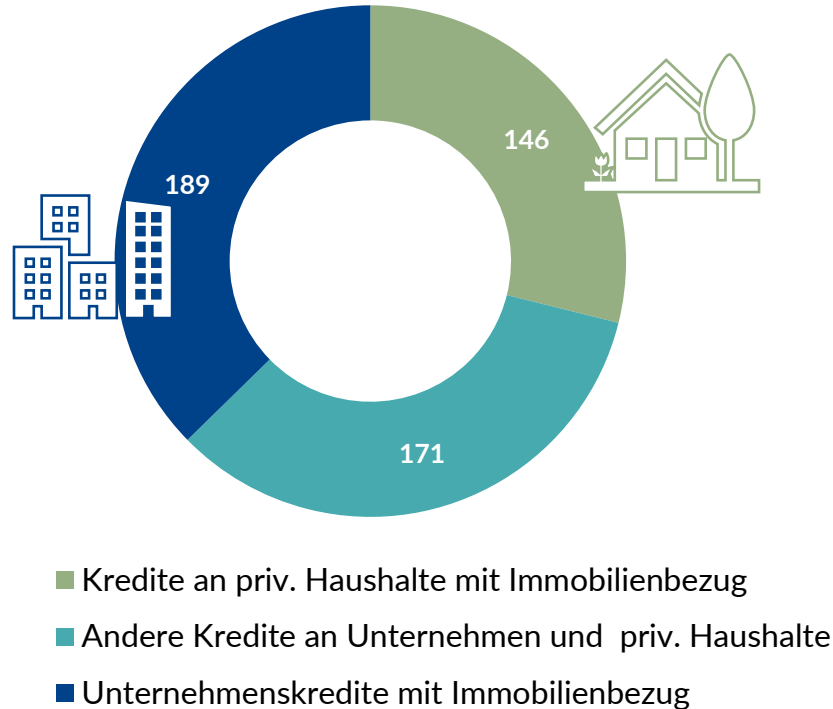
Einblicke in den österreichischen Immobilienmarkt: Strukturwandel und Finanzmarktstabilität

Die OeNB veröffentlicht zwei neue Publikationsreihen

OeNB-Immo-Hub präsentiert zwei neue OeNB-Publikationsreihen: Wohnimmobilien- und Gewerbeimmobilien- Marktberichte...

Kreditvolumen an private Haushalte und Unternehmen mit Immobilienbezug

Kreditvolumen in Mrd. EUR



- Die OeNB veröffentlicht künftig **jährlich Marktberichte** zum österreichischen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt **ergänzend** zu den **Immobilien-Dashboards**
- **Motivation:** 2/3 aller Bankkredite an öst. nicht-finanzielle Unternehmen und Haushalte haben Immobilienbezug
- Die Marktberichte
 - › **ordnen** die auf zwei Dashboards dargestellten **Daten ein**
 - › zeigen **langfristige Marktentwicklungen** auf und
 - › beleuchten deren **Bedeutung für die Finanzmarktstabilität**
- Die **ersten Marktberichte** analysieren die zentralen **Entwicklungen der vergangenen 25 Jahre** im Kontext der Finanzmarktstabilität
- **Künftige jährliche Berichte** betrachten die **jeweilige Jahresentwicklung** und setzen **thematische Schwerpunkte**

Quelle: OeNB (GKE, BSI). 31.12.2025

...als Ergänzung der zwei neuen Dashboards zum Immobilienmarkt

Sie bieten eine umfassende und öffentlich zugängliche Datenbasis zum österreichischen Immobilienmarkt



4 Kategorien

Angebot · Nachfrage · Immobilienmarkt · Makroprudenzielle Analyse



120 +

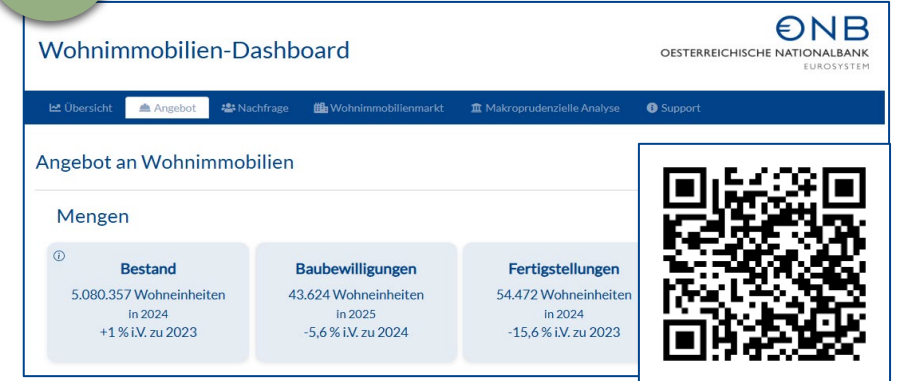
Mengen- und Preisbezogene Indikatoren



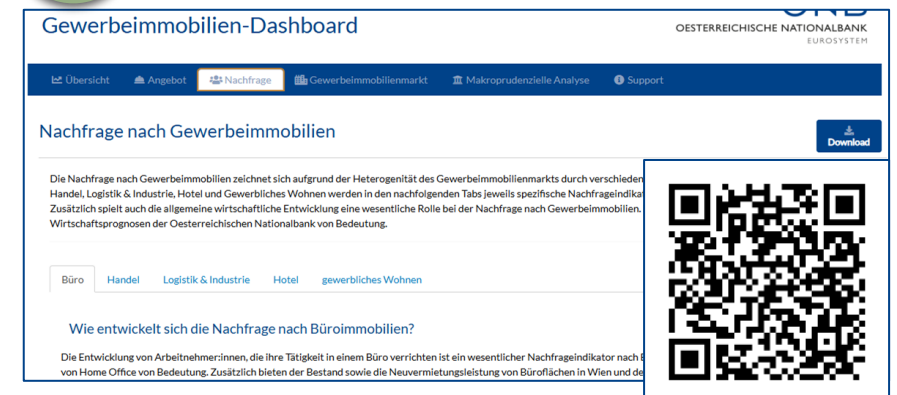
1.300 + Zeitreihen



Wohnimmobilien-Dashboard



Gewerbeimmobilien-Dashboard

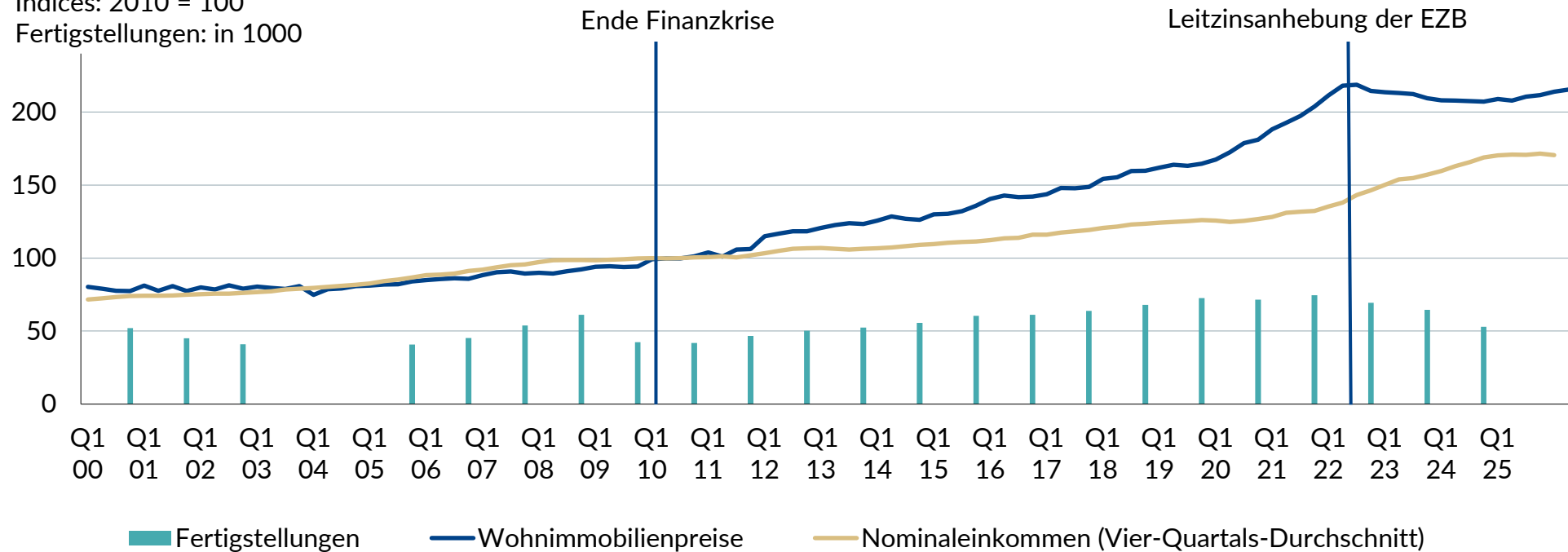


Der österreichische Wohnimmobilienmarkt lässt sich in drei Phasen darstellen



Entwicklung der Wohnimmobilienpreise, Einkommen und Fertigstellungen in Österreich

Indices: 2010 = 100
Fertigstellungen: in 1000

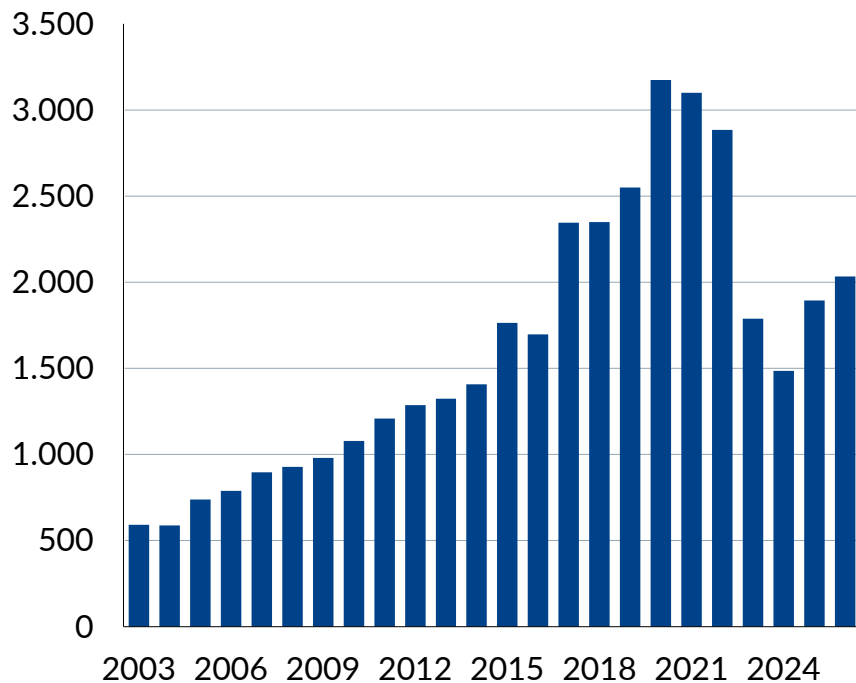


Quelle: OeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr.

Jüngste Erholung der Kreditvergabe bei guten Vergabestandards

Wachsendes Neugeschäft bei unverändert robusten Kreditvergabestandards

Neugeschäft von privaten Wohnimmobilienkrediten:
Monatlicher Durchschnitt in Mio EUR



Quelle: OeNB.

• 2000 – 2009

- Wohnimmobilienpreise und Einkommen entwickelten sich ähnlich
- Risiken ergaben sich vor allem aus dem hohen Volumen an Fremdwährungskrediten

• 2010 – Mitte 2022

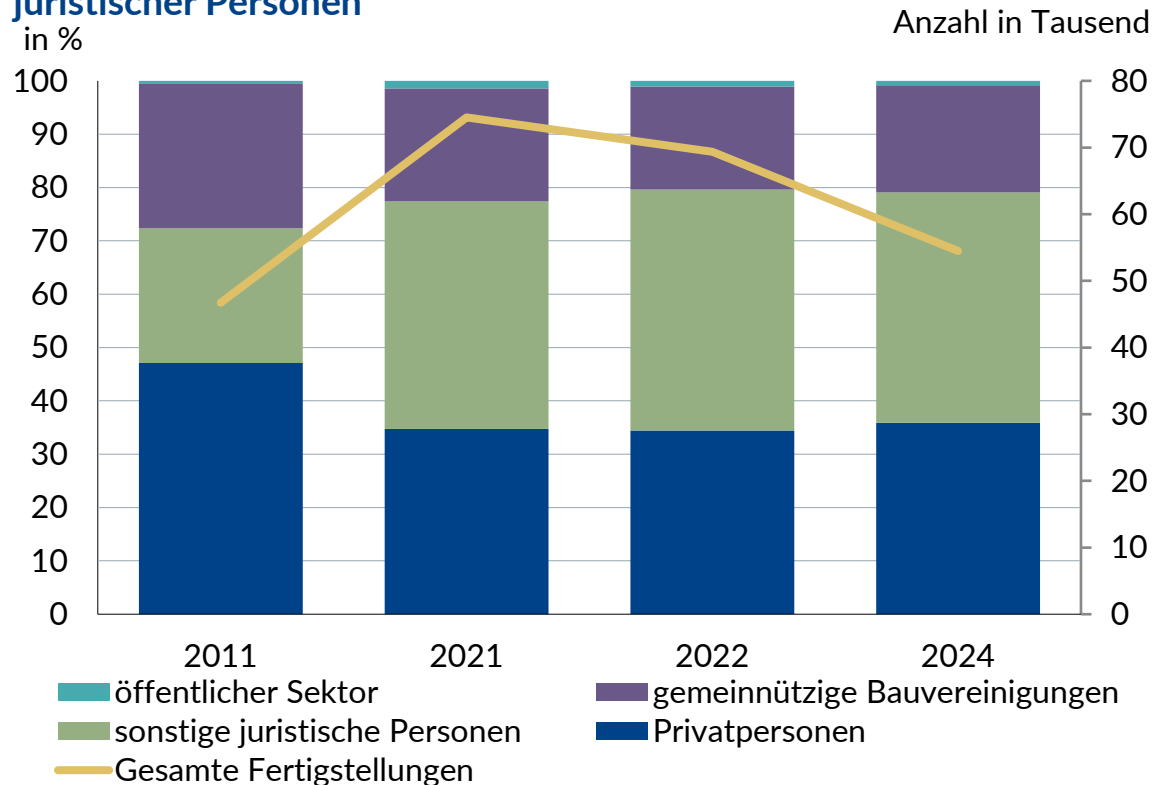
- Niedrige Zinsen, intensive Bautätigkeit und stark steigende Immobilienpreise
- Preise für Wohnimmobilien (+120 %) stiegen stärker als Einkommen (+38 %). Damit ging eine höhere Verschuldung der privaten Haushalte einher
- Auf Warnungen der OeNB & des Finanzmarktstabilitätsremiums seit 2016 folgten 2022 verbindliche Kreditvergabestandards

• Mitte 2022 – 2025

- Ab Mitte 2022 stiegen die Zinsen und das Kreditvolumen ging zurück
- Gleichzeitig sanken Wohnimmobilienpreise, während Einkommen an die Inflation angepasst wurden
- Durch verbesserte Kreditvergabestandards und höhere Kapitalisierung nahmen systemischen Risiken aus der Wohnimmobilienfinanzierung deutlich ab
- 2025: Erholung der Neukreditvergabe bei guten Vergabestandards

Während der Boom-Jahre am Wohnimmobilienmarkt steigt der Anteil juristischer Personen an den Fertigstellungen

Die Wohnbautätigkeit verschob sich zugunsten sonstiger juristischer Personen



Quelle: OeNB, Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik).

• Historisch

- Hoher Anteil von gemeinnützigem und privatem Wohnbau (2000: 49 % Privatpersonen, 30 % gemeinnützige)

• 2011 - 2022

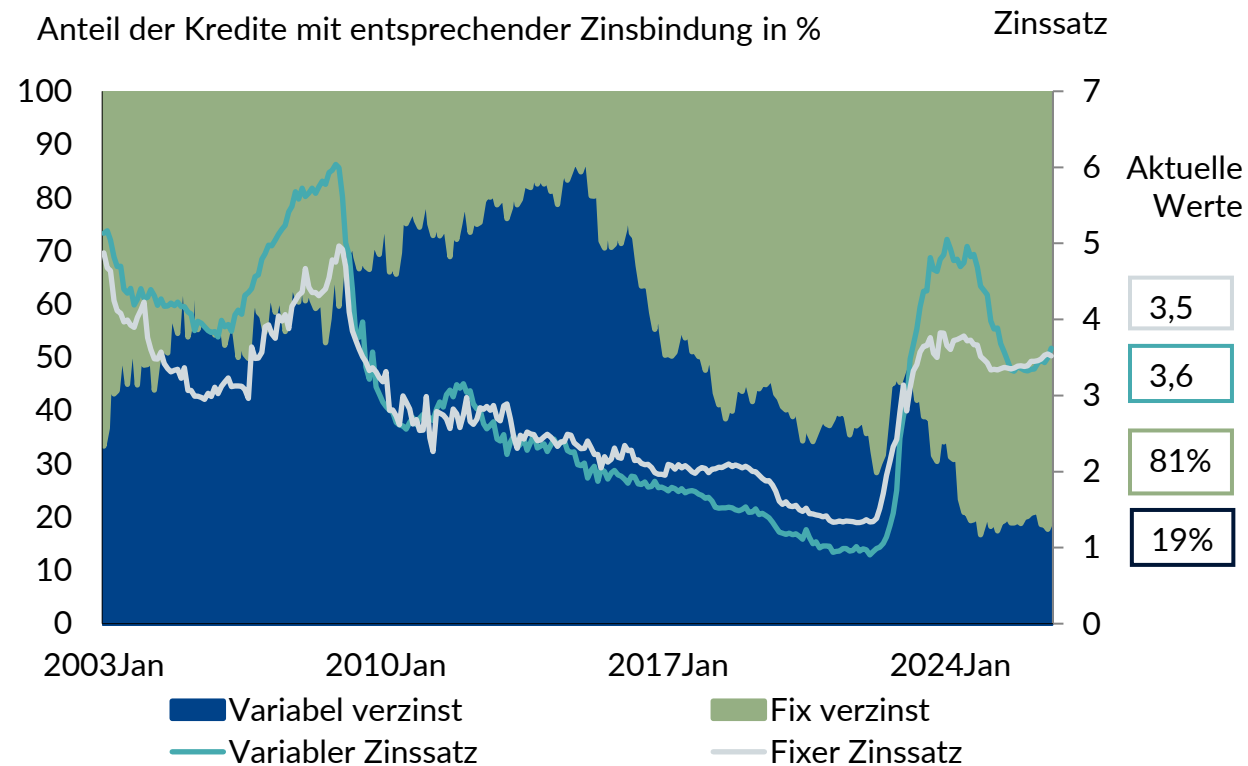
- Starker Anstieg der Fertigstellungen: Verschiebung von Privatpersonen und gemeinnützigen Bauvereinigungen hin zu sonstigen juristischen Personen
- Anstieg des Anteils der sonstigen juristischen Personen an den Fertigstellungen von 25 % auf 45 %

• 2022 - 2024

- Nach einer Reduktion der Fertigstellungen auf rund 54.000 entsprechen diese 2024 in etwa dem langfristigen Durchschnitt

Haushalte sind heute besser gegen weitere Zinserhöhungen geschützt

Zinsbindung der Wohnimmobilienkredite an Haushalte im Neugeschäft



- 2000 - 2009

- Hoher Anteil an variabel verzinsten Krediten
- Hoher Anteil von Fremdwährungskrediten, dann greifen aufsichtliche Maßnahmen

- 2010 - Mitte 2022

- Der Anteil variabel verzinsten Kredite stieg zunächst auf über 80 % an, bevor er ab Mitte der 2010er Jahre wieder zurückging

- Mitte 2022 - 2025

- Zinswende führt zu einer Reduktion der variabel verzinsten Kredite auf 19 % u.a. aufgrund der günstigeren Konditionen für fix verzinste Kredite
- Auch bei einer Anpassung der Konditionen soll der hohe Anteil fix verzinster Kredite erhalten bleiben

Die Zinslandschaft prägte auch den Gewerbeimmobilienmarkt



2000 – 2009
Wirtschaftlicher
Aufschwung bis zur GFC

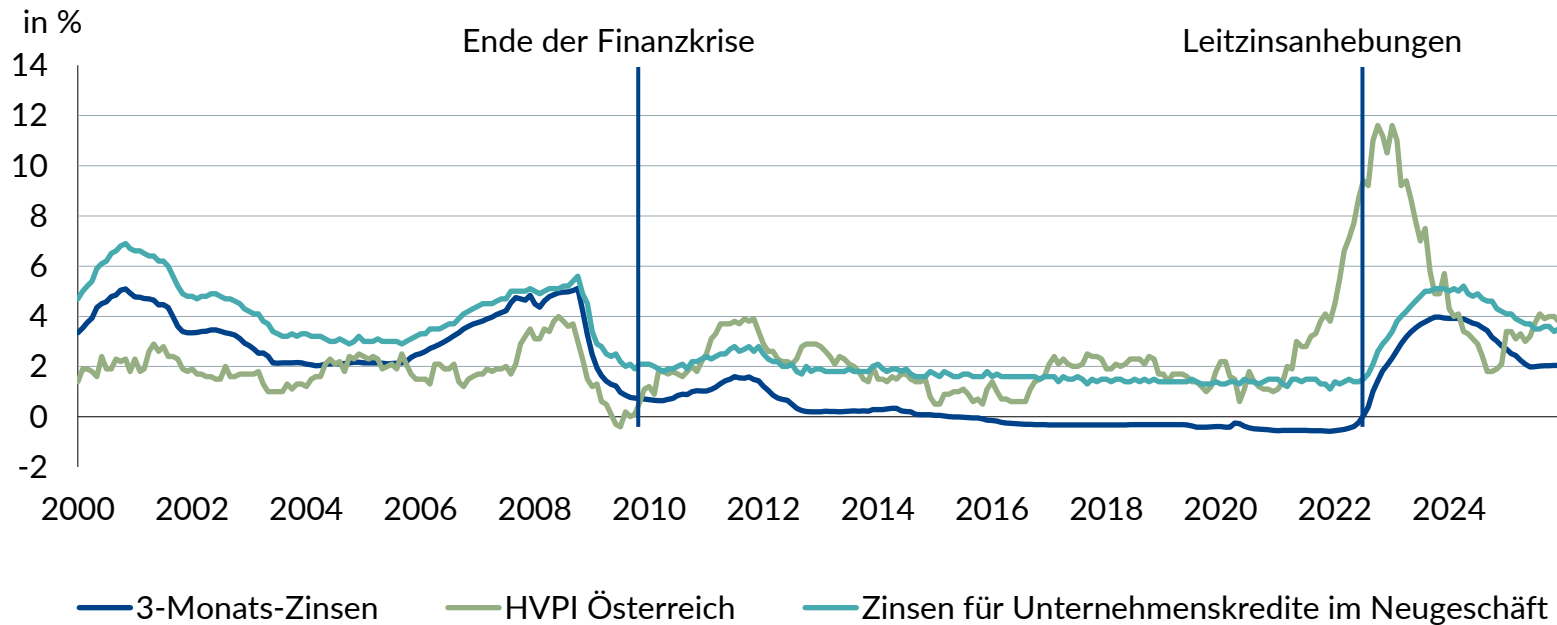


2010 – Mitte 2022
Niedrigzinsumfeld



Mitte 2022 - 2025
Zinswende und Korrektur

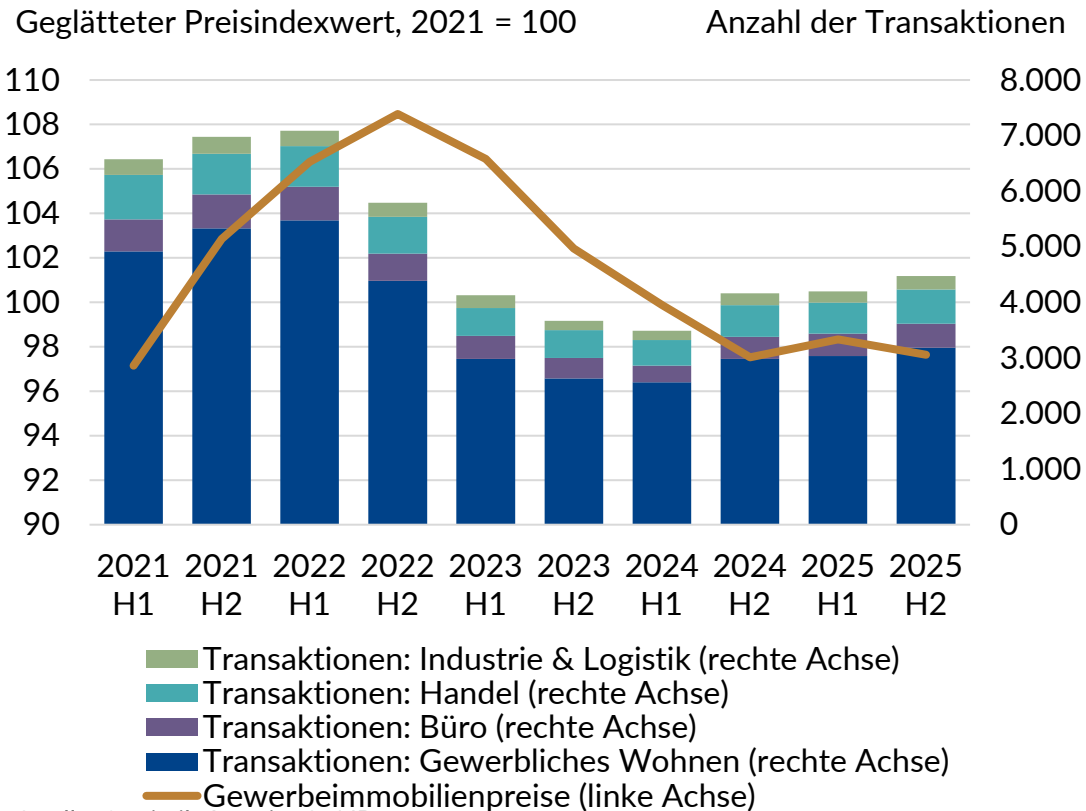
Entwicklung von Zinsen und Inflation in Österreich



Quelle: Statistik Austria, EZB, OeNB.

Gewerbeimmobilienmarkt: Preisindex mit einer ca. 10%igen Korrektur und deutlicher Rückgang bei den Transaktionen

Der Gewerbeimmobilienmarkt verzeichnete 2022 bei Transaktionen und Preisen seinen Höhepunkt



Quelle: Statistik Austria, OeNB.

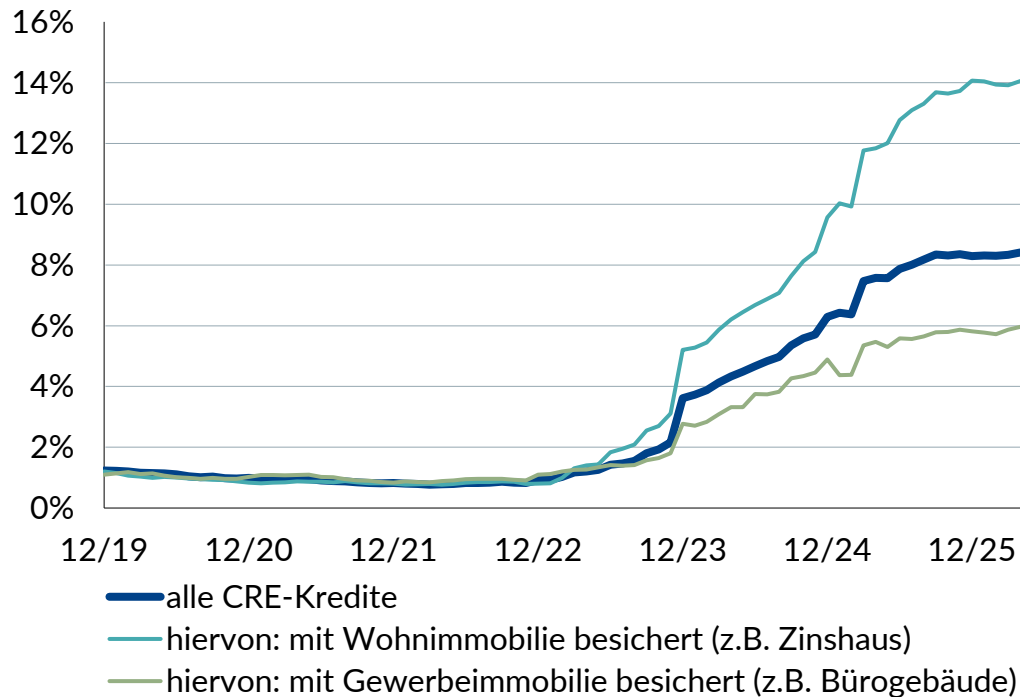
Hinweis: Halbjährliche Daten sind derzeit für 2021 bis 2025 verfügbar; ab Anfang 2027 reicht die Zeitreihe bis 2015 zurück.

- Gewerbeimmobilienkredite sind ein wesentlicher Bestandteil der Bilanzen der österreichischen Banken
 - Der Anteil der Gewerbeimmobilienkredite an allen Unternehmenskrediten stieg von 32% 2011 auf 43% 2026.
- **2001-2009: Immobilien werden vermehrt zu Investitionsgut**
 - Der Gewerbeimmobilienbestand wuchs deutlich & Institutionelle Investor:innen gewannen an Bedeutung, Immobilien wurden zunehmend zu einer Assetklasse.
- **2010-2022: Boomjahre in der Niedrigzinsphase**
 - Das Niedrigzinsumfeld führte zu hoher Bautätigkeit, steigenden Transaktionsvolumina und hohem Wachstum der Gewerbeimmobilienkredite.
 - OeNB & FMSG weisen ab 2019 auf steigende Risiken für die Finanzmarktstabilität hin.
- **Seit 2022: Zinswende leitete Marktanpassung ein**
 - Die Zinswende ab Mitte 2022 führte zu deutlich höheren Finanzierungskosten im Gewerbeimmobiliensektor.
 - Bautätigkeit, Transaktionen und Gewerbeimmobilienpreise gingen zurück, und die Kreditausfälle stiegen deutlich an.
 - Aufsichtliche Maßnahmen wurden notwendig.

Durch die Zinswende 2022 wurden die zuvor aufgebauten Risiken bei Gewerbeimmobilienkrediten sichtbar

Anteil der ausgefallenen Kredite erhöhte sich nach der Zinswende signifikant

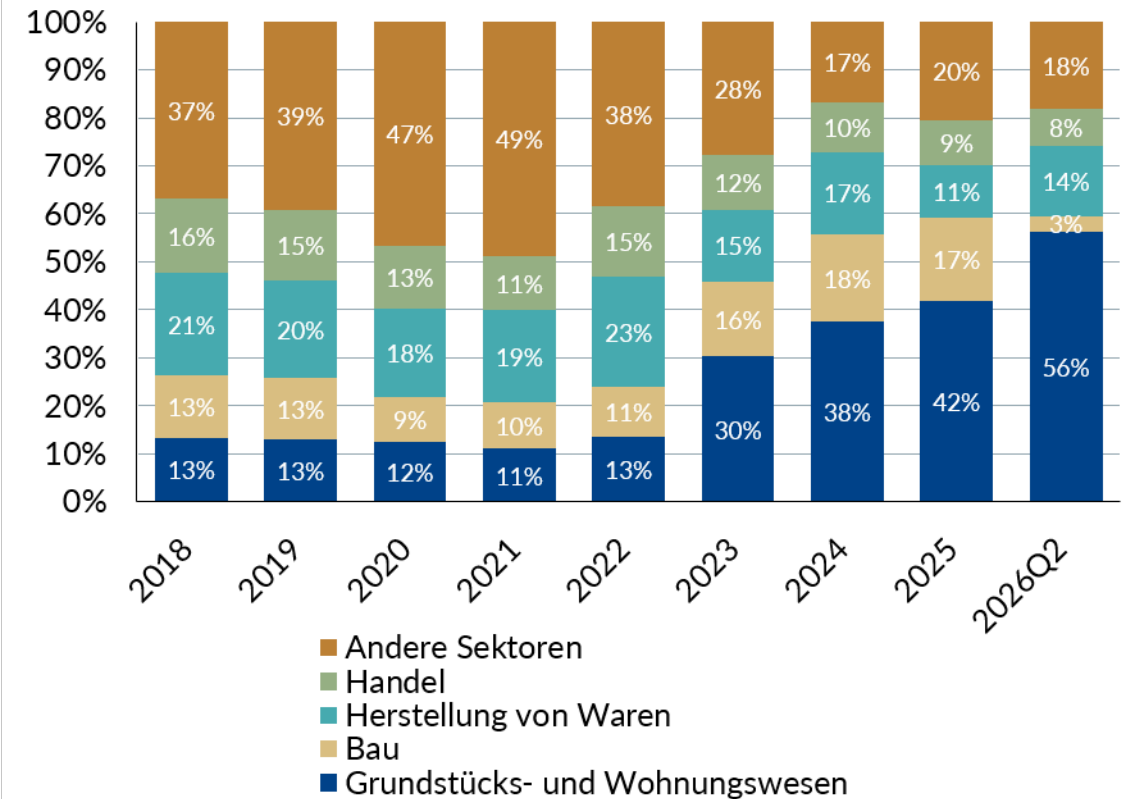
NPL-Quote in %



Quelle: OeNB (GKE). Definition von CRE basiert auf Sektorperspektive (exkl. gemeinnützige Bauvereinigungen).

NPL-Anteile von Nicht-Finanz-Unternehmen (NFUs) in Österreich nach NACE-Sektoren

Sektoraler Anteil an den Non-Performing Loans von NFUs in %.



Quelle: OeNB (FINREP).

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!



@nationalbank_oesterreich



@nationalbankoesterreich



@oenb



@oenb.at



Oesterreichische Nationalbank



OeNB