

# IMMOBILIEN AKTUELL – ÖSTERREICH

Die Immobilienmarktanalyse der OeNB



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

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

**Schriftleitung** Doris Ritzberger-Grünwald

**Inhaltliche Gestaltung** Martin Schneider, Karin Wagner, Walter Waschiczek

**Koordination** Karin Wagner

**Redaktion** Rita Glaser-Schwarz

© Oesterreichische Nationalbank, 2019.

Alle Rechte vorbehalten.

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

# Überblick

- Der Preisanstieg für Wohnimmobilien verlangsamte sich im **dritten Quartal 2019** österreichweit deutlich auf **5,2 %**, nach einem Plus von 7,3 % im zweiten Quartal. In Wien hingegen verringerte sich die außergewöhnlich starke Preisdynamik, die im zweiten Quartal verzeichnet wurde, nur geringfügig auf +7,6 %. Im Bundesgebiet ohne Wien setzte sich der bereits seit Jahresmitte 2018 zu beobachtende Trend des nachlassenden Preisauftriebs fort; er reduzierte sich im dritten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 2 Prozentpunkte auf 1,8 %. Die Preise für **gebrauchte Eigentumswohnungen** stiegen allerdings überdurchschnittlich stark, sowohl in Wien (**+8,2 %**) als auch im restlichen Bundesgebiet (**+3,8 %**).
- Der **Fundamentalpreisindikator** der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) für Wohnimmobilien für **Wien** deutet für das dritte Quartal 2019 auf eine Abweichung der Preise von den Fundamentalfaktoren um 26 % hin. Österreichweit liegt dieser Wert bei 14 %.
- Die **Dynamik im Wohnbau ist nach wie vor sehr hoch**, wenngleich sich eine bevorstehende Abschwächung der Baukonjunktur abzeichnet. Die Wohnbauinvestitionen stiegen in den ersten drei Quartalen 2019 ähnlich stark wie im Jahr 2018. Die Zahl der Baubewilligungen sinkt jedoch seit ihrem Höchststand im Jahr 2017. Die Zahl der Immobilientransaktionen stagniert bereits seit Anfang 2018.
- Das **Wachstum der Wohnbaukredite an private Haushalte** beschleunigte sich im dritten Quartal 2019 leicht und betrug im September 2019 im Vorjahresvergleich 5,2 %. Zwar wurden die Kreditrichtlinien für die Aufnahme von Wohnbaukrediten im dritten Quartal 2019 weiter leicht verschärft, die **Kreditzinsen sanken** aber und waren im September 2019 mit 1,54 % um 29 Basispunkte niedriger als vor Jahresfrist.
- Der **Anteil variabel verzinsten Kredite** (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) am Neukreditgeschäft lag im Durchschnitt der letzten zwölf Monate – bis September 2019 – bei 44,4 %, gegenüber 44,7 % im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der **Fremdwährungsanteil an den Wohnbaukrediten** betrug im September 2019 10,7 % und war damit um 1,5 Prozentpunkte niedriger als vor Jahresfrist.

# Inhalt

Überblick	2
1 Immobilienpreisanstieg verringerte sich österreichweit, bleibt jedoch in Wien hoch	4
2 OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien: Abweichung der Preise von Fundamentalfaktoren hoch, jedoch stabil	6
3 Wohnbau im bisherigen Jahresverlauf sehr dynamisch – Rückgang der Baubewilligungen deutet jedoch auf Ende des Baubooms hin	6
4 Leichte Zunahme des Wachstums bei Wohnbaukrediten an private Haushalte	7
Kasten I: Neuregelungen und aktuelle Entwicklungen am heimischen Immobilienmarkt	10
Anhang	11

Redaktionsschluss: 22. November 2019

*Die in dieser Ausarbeitung durchgeführten Analysen spiegeln die Sichtweise der Oesterreichischen Nationalbank wider. Aus den Ergebnissen lassen sich keine Aussagen über Bewertungen von Einzelimmobilien sowie Kauf- oder Verkaufsempfehlungen ableiten.*

## I Immobilienpreisanstieg verringerte sich österreichweit, bleibt jedoch in Wien hoch

In *Gesamtösterreich* schwächte sich der Immobilienpreisanstieg im dritten Quartal 2018 auf +5,2 % im Vergleich zum zweiten Quartal (+7,3 %) ab (jeweils im Vergleich zum Vorjahresquartal). In *Wien* verringerte sich die außergewöhnlich starke Preisdynamik des zweiten Quartals (+9,8 %) nur leicht auf +7,6 %. In Österreich ohne Wien setzte sich jedoch der – seit Jahresmitte 2018 zu beobachtende – schwächer werdende Preisauftrieb fort; der Preiszuwachs verringerte sich im dritten Quartal gegenüber dem Quartal zuvor um 2 Prozentpunkte auf 1,8 % (Tabelle 1).

Tabelle I

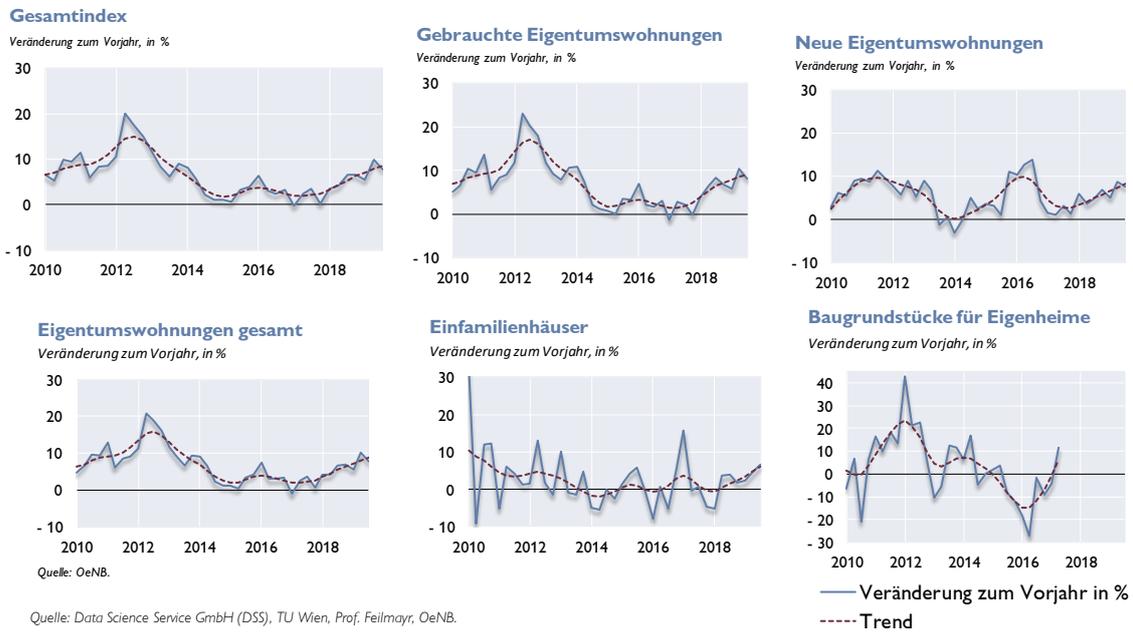
### Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Österreich

	Q3 19	Q2 19	Q1 19	Q4 18	2018	2017	2016	2015	2014	2013
<b>Veränderung zum Vorjahr in %</b>										
Österreich	+5,2	+7,3	+5,0	+7,4	+6,9	+3,8	+7,3	+4,1	+3,5	+4,7
Österreich ohne Wien	+1,8	+3,8	+4,1	+8,5	+8,5	+4,9	+9,1	+5,1	+3,1	+2,7
Wien	+7,6	+9,8	+5,5	+6,7	+5,2	+1,5	+3,8	+2,2	+4,2	+8,7
<b>Veränderung zum Vorquartal in %</b>										
Österreich	+0,8	+2,9	+1,4	+0,1	x	x	x	x	x	x
Österreich ohne Wien	+0,7	+0,2	+0,0	+1,0	x	x	x	x	x	x
Wien	+0,9	+4,8	+2,3	-0,6	x	x	x	x	x	x
<b>Index (2000=100)</b>										
Österreich	213,8	212,1	206,1	203,3	200,1	187,2	180,4	168,1	161,4	156,0
Österreich ohne Wien	195,5	194,1	193,8	193,9	195,5	174,9	166,7	152,9	145,4	141,1
Wien	254,1	251,9	240,3	234,8	232,0	220,4	217,2	209,2	204,6	196,3

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

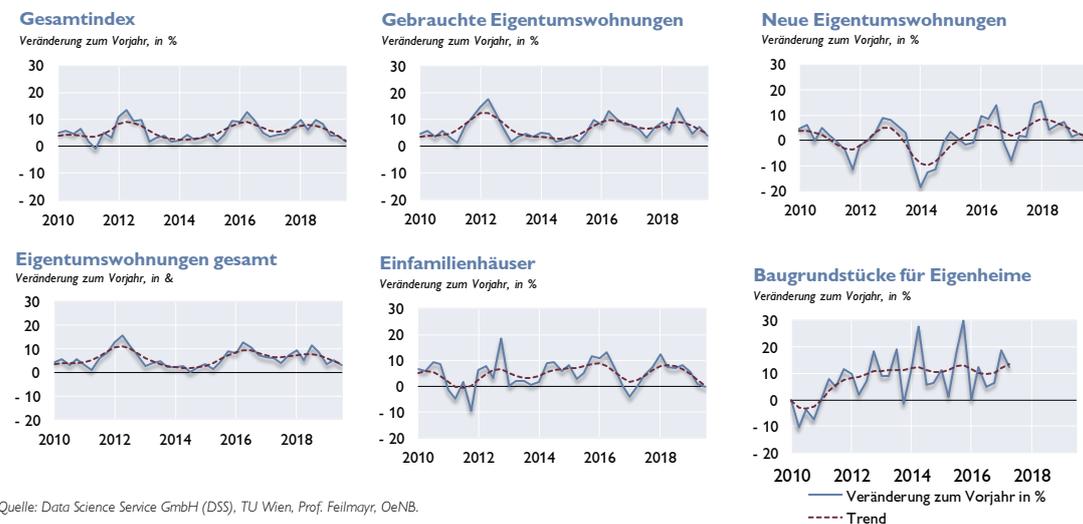
In *Wien* war abermals der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen überdurchschnittlich hoch, insbesondere jener bei gebrauchten Eigentumswohnungen; diese stiegen im Vorjahresvergleich im dritten Quartal um +8,2 % (nach +10,4 % im zweiten Quartal). Neue Eigentumswohnungen verzeichneten im Jahresvergleich ein Plus von 7,7 % (nach 8,8 % im Quartal zuvor).

Preise für Wohnimmobilien in Wien nach Marktsegmenten



Auch im *restlichen Bundesgebiet* wurde die Immobilienpreisdynamik insbesondere von der Preisentwicklung für gebrauchte Eigentumswohnungen determiniert; die Preise der gebrauchten Eigentumswohnungen erhöhten sich im dritten Quartal 2019 im Vorjahresvergleich um +3,8 %. Im zweiten Quartal waren sie um +7,3 % gestiegen. Die Preise für Einfamilienhäuser, das vorherrschende Marktsegment in Österreich ohne Wien, sanken hingegen im dritten Quartal um 0,2 %, während im zweiten Quartal in diesem Segment noch ein leichtes Wachstum von +1,0 % verzeichnet wurde.

Preise für Wohnimmobilien in den Bundesländern ohne Wien nach Marktsegmenten



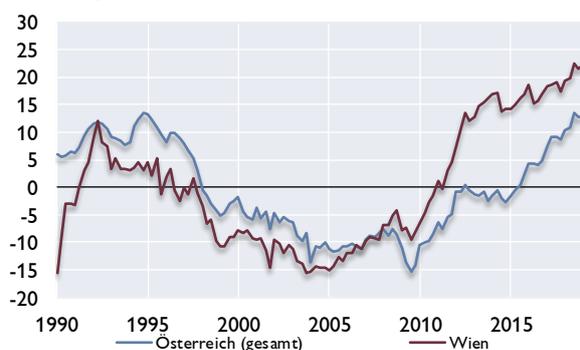
## 2 OeNB-Fundamentalpreisindikator<sup>1</sup> für Wohnimmobilien: Abweichung der Preise von Fundamentalfaktoren hoch, jedoch stabil

Grafik 3

Der *Fundamentalpreisindikator* der OeNB für Wohnimmobilien für *Wien* deutet für das dritte Quartal 2019 auf eine Abweichung der Preise von den Fundamentalfaktoren um 26 % hin. Während der Wert gegenüber dem Vorquartal konstant blieb, ist im Vergleich zum dritten Quartal 2018 ein Anstieg um 3 Prozentpunkte zu verzeichnen. Für *Österreich* betrug der Wert 14 % und lag damit ebenfalls beim Wert des Vorquartals (Grafik 3). In einer längerfristigen Analyse der letzten fünf bis sieben Jahre weicht die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien, insbesondere in Wien, verstärkt von der Entwicklung der im Fundamentalpreisindikator enthaltenen Faktoren ab; dies deutet auf eine zunehmende Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes hin.

### OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien

Abweichung der Preise vom Fundamentalpreis in %



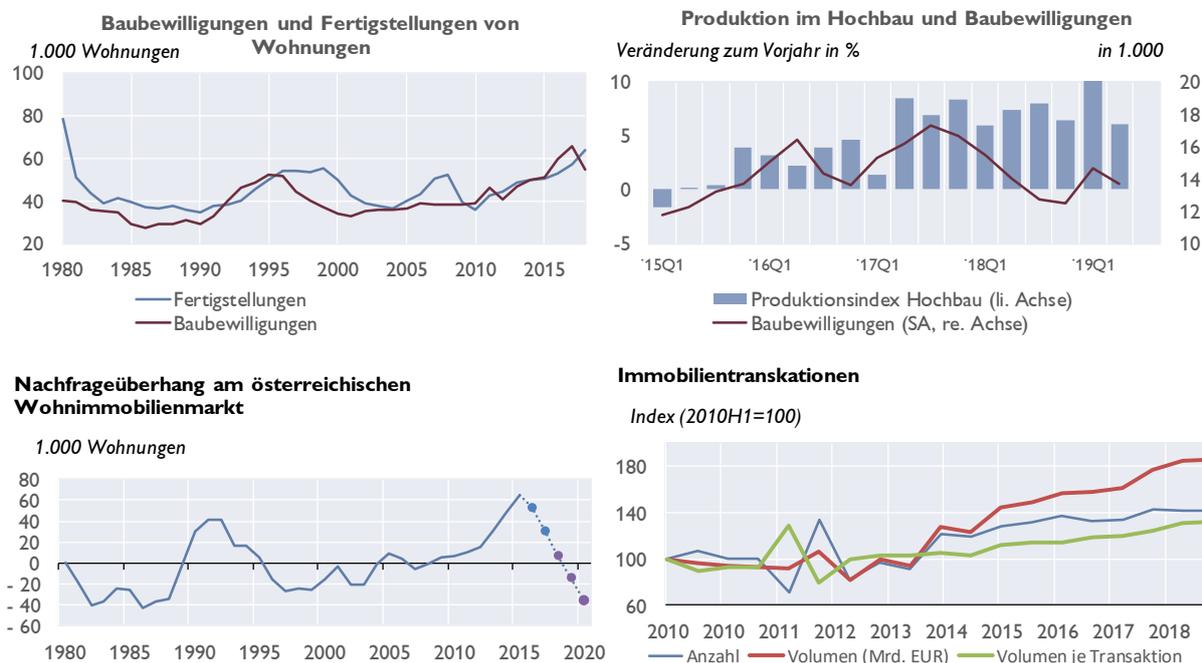
Quelle: OeNB.

## 3 Wohnbau im bisherigen Jahresverlauf sehr dynamisch – Rückgang der Baubewilligungen deutet jedoch auf Ende des Baubooms hin

Die Dynamik im Wohnbau ist nach wie vor sehr hoch, wenngleich sich eine bevorstehende Abschwächung der Baukonjunktur abzeichnet. Seit dem Jahr 2017 beginnt sich die Lage am österreichischen Wohnimmobilienmarkt durch die stärkere Ausweitung der Bauleistung und die sich abschwächende Nachfrage langsam zu entspannen. Die *Wohnbauinvestitionen* stiegen im Jahr 2018 um 6,2 %. In den ersten drei Quartalen 2019 wurde die Dynamik mit durchschnittlich +5,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum annähernd beibehalten. Damit hat die Bauwirtschaft auf den seit Jahren ansteigenden Nachfrageüberhang reagiert. Im Jahr 2018 belief sich dieser noch auf geschätzte 31.000 Wohnungen (nach 65.000 und 53.000 in den beiden Jahren zuvor). Österreichweit dürfte der Nachfrageüberhang bis zum Jahr 2020 abgebaut werden (Grafik 4, links unten). Im Jahr 2021 dürfte es österreichweit bereits ein Überschussangebot von gut 35.000 Wohnungen geben. In Wien ist jedoch auch noch im Jahr 2021 mit Wohnungsknappheit zu rechnen.

<sup>1</sup> Schneider, M. 2013. Are recent increases of residential property prices justified by fundamentals? In: Monetary Policy & the Economy Q4/13. OeNB.

## Aktivität im österreichischen Wohnbau



Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnungen.

Im Jahr 2017 wurden rund 79.900 *Baubewilligungen* erteilt, der höchste Wert seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1980. Im Jahr 2018 sank deren Anzahl um 14 % auf den dritthöchsten Wert seit Vorliegen der Zeitreihe. Im ersten Halbjahr 2019 verringerte sich die Zahl der Baubewilligungen österreichweit zwar weiter, allerdings mit –3 % nur mehr geringfügig. In Wien war der Rückgang mit –34 % im Jahr 2018 und –17 % im ersten Halbjahr 2019 allerdings wesentlich stärker; dies dürfte jedoch den starken Zuwächsen in der Periode von 2010 bis 2017 geschuldet sein. In Wien hatte die Anzahl der Baubewilligungen in diesem Zeitraum um 317 % (Österreich: +170 %) zugenommen.

Die Zahl der *Immobilientransaktionen* erreichte im Jahr 2018 mit 129.144 ihren Höchststand seit Vorliegen der Transaktionsdaten (diese liegen seit 2009 vor). Der gehandelte Wert belief sich auf 31,9 Mrd EUR. Dies entspricht einem durchschnittlichen Volumen von 247.000 EUR je Transaktion. Seit dem ersten Halbjahr 2018 beläuft sich die Anzahl der halbjährlichen Transaktionen auf rund 64.000. Das Transaktionsvolumen hat hingegen weiter zugenommen und lag im ersten Halbjahr 2019 mit 16,4 Mrd EUR um 5,1 % über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

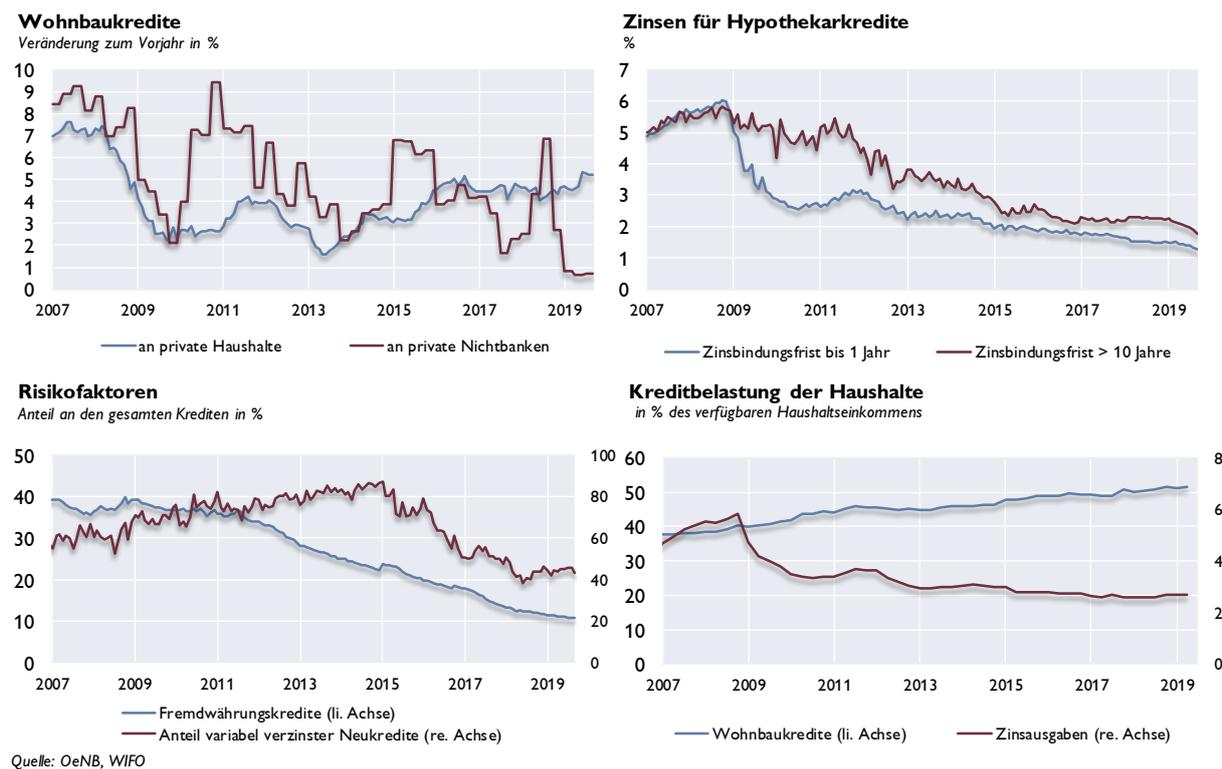
## 4 Leichte Zunahme des Wachstums bei Wohnbaukrediten an private Haushalte

Die Vergabe von *Wohnbaukrediten* an private Haushalte beschleunigte sich im dritten Quartal 2019 leicht. Die nominelle Jahreswachstumsrate der von den österreichischen Banken vergebenen Ausleihungen für die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum (bereinigt um Reklassifikationen, Bewertungsänderungen und Wechselkurseffekte) belief sich im September 2019 auf 5,2 %, gegenüber 4,5 % im März 2019. Dabei zeigte sich eine Tendenz zu längeren Kreditlaufzeiten. Die Kreditausweitung wurde in erster Linie von langfristigen Krediten (Laufzeit über 5 Jahre) getragen. Dies nicht nur aufgrund ihres hohen Anteils am Kreditvolumen – Ende September 2019

entfielen etwas mehr als 95 % des Kreditbestands auf diese Kategorie – sondern auch deshalb, weil ihre Wachstumsrate im September 2019 mit 5,6 % leicht über der Expansionsrate der Wohnbaukredite insgesamt lag. Die Jahreswachstumsrate der Wohnbaukredite mit mittleren Laufzeiten von 1 bis 5 Jahren lag im September 2019 bei 0,9 % p.a., während Kredite mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr rückläufig waren (– 4,1 % im Vergleich zum Vorjahr).

Grafik 5

## Wohnbaukredite in Österreich



Gemäß der Umfrage zum Kreditgeschäft vom Oktober 2019 (Bank Lending Survey) haben die österreichischen Banken ihre *Kreditrichtlinien* für die Vergabe von Wohnbaukrediten an private Haushalte im dritten Quartal 2019 leicht verschärft. Eine derartige Entwicklung war bereits seit Jahresbeginn festzustellen. Die *Nachfrage* der privaten Haushalte nach Wohnbaukrediten nahm laut Einschätzung der Banken im dritten Quartal 2019 in erster Linie als Folge des niedrigen Zinsniveaus weiter leicht zu.

Die *Kreditkonditionen* für Wohnbaukredite blieben weiterhin günstig. Die durchschnittlichen *Zinsen* für Wohnbaukredite an private Haushalte in Euro waren mit 1,54 % im September 2019 um 29 Basispunkte niedriger als vor Jahresfrist. Rückgänge waren in allen Zinsbindungsfristen zu verzeichnen. Bei variabel verzinsten Krediten (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) verringerte sich der Zinssatz um 23 Basispunkte auf 1,27 %, bei Krediten mit längeren Zinsbindungsfristen (über 10 Jahre) um 50 Basispunkte auf 1,76 %. Am niedrigsten waren die Rückgänge bei den mittleren Zinsbindungsfristen (1 bis 5 Jahre), wo der durchschnittliche Zinssatz um 5 Basispunkte auf 1,62 % sank. Der effektive Jahreszinssatz für Wohnbaukredite, der die Gesamtkosten eines Kredits – bestehend aus der Zinskomponente und sonstigen (mit dem Kredit verbundene) Kosten – abdeckt, war im September 2019 mit 1,96 % um 33 Basispunkte niedriger als vor Jahresfrist.

Die Differenz zu dem annualisierten vereinbarten Zinssatz, die als Hinweis auf die Entwicklung der zinsunabhängigen Preisfaktoren dienen kann, hat sich demnach leicht vermindert.

Laut Angaben der Banken im Rahmen der Umfrage zum Kreditgeschäft haben sich die *Margen* für durchschnittlich risikoreiche Wohnbaukredite – wie bereits seit 2017 – auch in den ersten drei Quartalen 2019 leicht reduziert, in erster Linie aufgrund der Wettbewerbssituation im Bankensektor. Die Margen für risikoreichere Kredite blieben hingegen nun schon vier Quartale in Folge unverändert.

Der *Fremdwährungsanteil* an den Wohnbaukrediten ging weiter zurück und betrug im September 2019 10,7 %, das waren um 1,5 Prozentpunkte weniger als vor Jahresfrist. Trotz dieser weiteren Verringerung bergen die verbliebenen Fremdwährungskredite weiterhin ein Währungsrisiko. Nahezu alle aushaftenden Wohnbaukredite in Fremdwährung (knapp 97 %) lauten auf Schweizer Franken.

Der *Anteil variabel verzinsten Kredite* (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) am Neukreditgeschäft lag im September 2019 (im Durchschnitt der vorangegangenen zwölf Monate) bei 44,4 %, gegenüber 44,7 % im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Damit verringerte sich das *Zinsänderungsrisiko* der (neu aufgenommenen) Wohnbaukredite nicht weiter, nachdem es sich in den Jahren zuvor ständig reduziert hatte.

Da die Expansion der Wohnbaukredite etwas über jener der Einkommen lag, erhöhte sich die Relation der *Wohnbaukredite zu den verfügbaren Einkommen* der privaten Haushalte im Vorjahresvergleich leicht. Im zweiten Quartal 2019 lag sie mit 50,5 % um 2,0 Prozentpunkte über dem Wert des Vergleichszeitraums des Vorjahres.

Im Gegensatz zu den Wohnbaukrediten an private Haushalte hat sich das Wachstum der Kredite der österreichischen Banken an alle *inländischen Nichtbanken* zur Beschaffung und Erhaltung von Wohnraum abgeschwächt. Ihr Volumen war im zweiten Quartal 2019 um 0,7 % höher als vor Jahresfrist. Eine deutliche Zunahme verzeichneten hingegen hypothekarisch besicherte Kredite, deren Volumen Mitte 2019 um 7,5 % höher war als vor zwölf Monaten.

## Neuregelungen und aktuelle Entwicklungen am heimischen Immobilienmarkt<sup>2</sup>

### **1.8.2019: Die Novelle des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), mit der eine Kaufoption priorisiert wird, tritt in Kraft**

Der Österreichische Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) hält rund 600.000 Wohnungen. Das sind 40 % aller Wohnungen in Österreich. Mehr als 20 % der österreichischen Bevölkerung leben in gemeinnützigen Wohnungen.<sup>3</sup> Die Mieten in gemeinnützig gebauten Wohnungen liegen mit durchschnittlich 6,6 EUR pro Quadratmeter rund 20 % unter dem Niveau der gewerblichen Vermieter (Quelle: GBV).

Die in Kraft getretene Gesetzesnovelle ermöglicht es den Mieterinnen und Mietern, gemeinnützige Wohnungen nach fünf – statt bisher nach zehn – Jahren zu kaufen; diese Wohnungen sind in der Folge im Zeitraum von fünf bis zwanzig Mietjahren vier Mal zum Kauf anzubieten. Die Verlängerung des Optionszeitraums auf 20 Jahre gilt auch für bereits laufende Mietverträge. Im Sinne der Transparenz muss in den Mietverträgen künftig ausdrücklich auf das Bestehen einer Kaufoption hingewiesen werden, um eine eventuelle Finanzierungsplanung frühzeitig zu ermöglichen. Für den Fall des Wohnungskaufs durch den Mieter/die Mieterin gilt gemäß der vorliegenden Novelle eine Mietzinsbindung für einen Zeitraum von 15 Jahren nach Erwerb der Wohnung. Ausgenommen von der verpflichtenden Kaufanbotslegung sind Wohnungen mit einer Nutzfläche von unter bis einschließlich 40 Quadratmetern. Darüber hinaus enthält die Novelle auch Bestimmungen zu "kurzfristigen oder gewerblichen Mietverträgen für Beherbergungszwecke"; diese untersagen es mietenden Personen von gemeinnützigen Wohnungen, diese Wohnungen über Airbnb anzubieten.

### **13.8.2019: Veröffentlichung der überarbeiteten Empfehlung zur Schließung von Datenlücken im Immobilienbereich durch die Europäische Aufsichtsbehörde<sup>4</sup>**

Im März 2019 kündigte das European Systemic Risk Board (ESRB) an, im August eine Überarbeitung der „Recommendation on Closing Real Estate Data Gaps“ in Form einer Empfehlung an die nationalen makroprudenziellen Behörden zur Schließung von Datenlücken im Bereich des Immobilienmarktes zu veröffentlichen.<sup>5</sup>

Diese Überarbeitung beinhaltet eine Empfehlung an Eurostat, ein Minimum an physischen harmonisierten Indikatoren des Gewerbeimmobilienmarktes (Indexreihen, Renditen, Leerstände und Fertigstellungen) zu identifizieren. Es erfolgte außerdem eine Anpassung der Definitionen an bestehende Verordnungen (wie z. B. jene für AnaCredit<sup>6</sup>).

<sup>2</sup> Ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

<sup>3</sup> Die Struktur des heimischen Immobilienmarktes setzt sich folgendermaßen zusammen: Im Jahr 2018 lebten von den 3,9 Millionen Haushalten in Österreich rund 40 % in Mietwohnungen, davon rund 20 % in Gemeindewohnungen, rund 40 % in Wohnungen der Gemeinnützigen Bauvereinigungen und rund 40 % wurden privat vermietet (Quelle: Mikrozensus).

<sup>4</sup> <https://www.esrb.europa.eu/news/pr/date/2019/html/esrb.pr190328~bd41acb3db.en.html> (abgerufen am 22.11.2019).

<sup>5</sup> [https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/esrb.recommendation190819\\_ESRB\\_2019-3~6690e1fbd3.en.pdf](https://www.esrb.europa.eu/pub/pdf/recommendations/esrb.recommendation190819_ESRB_2019-3~6690e1fbd3.en.pdf) (abgerufen am 22.11.2019).

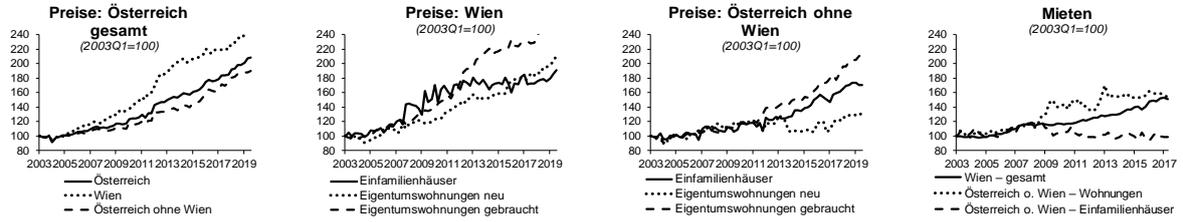
<sup>6</sup> Auf Basis von AnaCredit (Analytical Credit Datasets, verordnet von der EZB am 18. Mai 2016) müssen Banken seit September 2018 detaillierte Daten zu an nicht-natürliche Personen vergebene Kredite ab einem Volumen über 25.000 EUR an ihre nationale Notenbank melden.

		2018	2017	Dez19	Nov19	Ok19	3Q19	2Q19	1Q19	4Q18	2018	2017	2016	2015	2014	2013
<b>A. Wohnimmobilienmarkt</b>																
<b>1. Wohnimmobilienpreise</b>																
	Quelle	Einheit	Niveau	Veränderung zur Vorjahresperiode in %												
<b>1.1 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen</b>																
	(e)	2000=100	200,1	187,2	.	.	2,3	5,6	5,0	7,4	6,9	3,8	7,3	4,1	3,5	4,7
	(e)	2000=100	232,0	220,4	.	.	2,7	7,0	5,5	6,7	5,2	1,5	3,8	2,2	4,2	8,7
	(e)	2000=100	189,8	174,9	.	.	1,7	3,6	4,1	8,5	8,5	4,9	9,1	5,1	3,1	2,7
<b>1.2 Eigentumswohnungen</b>																
	(e)	2000=100	236,0	223,8	.	.	2,7	7,2	5,7	6,9	5,5	1,4	4,2	2,2	4,7	9,1
	(e)	2000=100	242,9	228,3	.	.	0,9	4,9	5,8	6,8	6,4	0,8	3,4	1,9	5,2	9,8
	(e)	2000=100	200,3	190,1	.	.	4,7	8,4	5,1	7,0	5,3	1,8	10,1	4,7	1,0	3,7
	(e)	2000=100	199,2	183,5	.	.	1,7	5,4	3,3	8,6	8,5	5,8	9,7	4,5	1,9	3,3
	(e)	2000=100	210,4	191,8	.	.	1,4	6,3	4,6	9,6	9,7	5,9	9,8	4,9	3,5	3,4
	(e)	2000=100	134,4	124,3	.	.	2,3	4,2	1,6	7,3	8,1	2,1	7,9	0,4	-11,2	2,2
<b>1.3 Einfamilienhäuser</b>																
	(e)	2000=100	177,6	176,0	.	.	2,8	2,6	2,3	1,7	0,9	2,5	-1,9	2,6	-3,3	2,9
	(e)	2000=100	167,0	153,8	.	.	1,5	0,1	5,4	8,0	8,6	1,9	7,5	6,8	6,4	1,1
<b>1.4 Baugrundstücke Eigenheim</b>																
	(e)	2000=100	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	-14,8	-3,5	4,2	1,3
	(e)	2000=100	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	5,9	14,6	12,8	8,4
<b>1.5 Häuserpreisindex Statistik Austria</b>																
	(d)	2010=100	155,9	148,8	.	.	6,2	6,7	4,2	4,9	4,7	5,3	8,5	4,9	3,5	5,2
	(d)	2010=100	146,5	141,9	.	.	8,5	5,3	2,0	1,5	3,2	6,0	3,8	4,8	4,9	4,1
	(d)	2010=100	158,2	150,3	.	.	5,3	7,1	5,0	6,1	5,3	5,2	9,4	5,0	3,2	5,4
	(d)	2010=100	148,1	142,6	.	.	3,9	4,7	4,2	4,3	3,8	8,2	7,4	7,3	1,1	4,0
	(d)	2010=100	162,8	153,0	.	.	6,4	9,1	5,6	7,5	6,4	3,2	10,4	3,9	4,1	6,1
<b>2. Mieten</b>																
	(e)	2000=100	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	6,8	4,0	4,2	2,5
	(e)	2000=100	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	3,0	-0,4	-2,2	12,8
	(e)	2000=100	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0,8	-3,2	2,0	0,9
	(d)	2000=100	179,4	172,9	2,6	2,4	2,2	2,9	3,3	3,3	3,4	3,7	4,1	3,1	4,4	3,1
<b>3. Transaktionen auf dem Immobilienmarkt</b>																
	(b)	Mrd EUR	31,9	28,1	.	.	.	.	.	.	13,3	4,6	14,4	20,4	21,6	-8,3
	(b)	Tsd	129,1	121,2	.	.	.	.	.	.	6,6	-0,2	8,3	16,6	18,1	-12,5
<b>B. Fundamentalfaktoren</b>																
<b>4. OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien</b>																
Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis																
<b>4.1 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Österreich</b>																
	(g)	%	12,1	8,6	.	.	12,3	13,4	13,1	13,0	12,1	8,6	4,4	0,3	-1,7	-1,6
Beitrag der Teilindikatoren																
	(g)	%-Punkte	5,2	4,1	.	.	5,8	5,8	5,7	5,3	5,2	4,1	3,8	2,5	1,8	1,4
	(g)	%-Punkte	-2,9	-3,3	.	.	-3,1	-2,9	-2,9	-3,0	-2,9	-3,3	-3,3	-3,6	-3,7	-3,6
	(g)	%-Punkte	2,2	1,8	.	.	2,3	2,4	2,4	2,3	2,2	1,8	1,6	1,1	0,8	0,6
	(g)	%-Punkte	3,2	2,3	.	.	3,7	3,8	3,7	3,4	3,2	2,3	2,2	3,0	0,4	-0,1
	(g)	%-Punkte	0,1	0,0	.	.	0,2	0,2	0,1	0,2	0,1	0,0	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3
	(g)	%-Punkte	1,0	0,8	.	.	1,6	1,5	1,4	1,2	1,0	0,8	0,3	0,0	-0,2	-0,3
	(g)	%-Punkte	3,4	2,9	.	.	1,8	2,6	2,6	3,6	3,4	2,9	-0,1	-0,5	-0,7	0,7
Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis																
<b>4.2 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Wien</b>																
	(g)	%	20,6	18,2	.	.	21,1	23,2	22,2	21,2	20,6	18,2	16,5	15,5	15,3	14,6
Beitrag der Teilindikatoren																
	(g)	%-Punkte	5,7	5,1	.	.	6,3	6,5	6,3	5,7	5,7	5,1	5,2	4,7	4,4	3,9
	(g)	%-Punkte	-0,7	-0,8	.	.	-1,0	-0,6	-0,6	-0,7	-0,7	-0,8	-0,7	-0,6	-0,3	-0,4
	(g)	%-Punkte	6,8	6,3	.	.	7,1	7,6	7,2	6,7	6,8	6,3	6,4	7,2	7,7	7,6
	(g)	%-Punkte	5,5	4,9	.	.	6,2	6,6	6,2	5,7	5,5	4,9	5,4	4,6	4,4	3,7
	(g)	%-Punkte	0,2	0,2	.	.	0,1	0,1	0,1	0,3	0,2	0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3
	(g)	%-Punkte	1,0	0,7	.	.	1,3	1,3	1,2	1,2	1,0	0,7	0,4	0,2	-0,1	-0,3
	(g)	%-Punkte	2,2	1,9	.	.	1,2	1,7	1,7	2,4	2,2	1,9	0,0	-0,3	-0,4	0,5
<b>5. Weitere Fundamentalfaktoren</b>																
<b>5.1 Angebotsfaktoren</b>																
	(f)	Mrd EUR	16,1	15,9	.	.	4,1	4,1	7,2	3,4	1,3	6,2	2,3	1,0	-0,4	-0,2
	(d)	Tsd	54,8	66,0	.	.	12,8	-5,1	-1,1	-25,9	-16,9	10,2	16,9	2,7	7,0	13,9
	(d)	Mio m <sup>2</sup>	100	12,2	.	.	7,1	2,5	8,4	-29,5	-17,6	9,2	13,6	0,2	7,3	8,1
	(d)	2000=100	156,2	150,7	.	.	3,2	3,4	3,5	3,6	3,7	3,7	1,8	1,9	2,3	2,4
	(d)	2000=100	159,7	155,2	0,652	0,465	0,557	0,9	1,4	1,6	2,3	2,9	3,4	0,7	1,5	1,2
<b>5.2 Nachfragefaktoren</b>																
	(d)	Tsd Pers.	49,4	72,4	.	.	42,5	41,1	36,5	38,9	49,4	72,4	115,5	77,1	55,9	43,7
	(d)	Tsd Pers.	16,0	25,3	.	.	12,8	11,2	8,7	10,8	16,0	25,3	40,9	31,6	26,8	26,1
Veränderung zur Vorjahresperiode in %																
	(d)	Mrd EUR	203,2	200,4	.	.	.	-0,5	1,7	-0,2	1,4	1,1	2,6	-0,2	0,7	-2,0
<b>C. Finanzierung und Verschuldung der privaten Haushalte</b>																
<b>6. Finanzierung</b>																
<b>6.1 Wohnbaukredite an private Haushalte</b>																
	(c)	99M01=100	386,4	370,2	.	.	5,7	5,4	5,4	5,2	5,3	4,5	4,4	4,4	4,7	4,4
	(c)	Mrd EUR	18,4	17,6	.	.	37,18	31,0	25,4	17,2	3,7	1,5	2,1	4,9	20,2	-0,9
<b>6.2 Wohnbaukredite an private Nichtbanken</b>																
	(c)	Mrd EUR	128,9	125,5	.	.	0,7	0,7	0,8	2,7	2,7	2,3	4,1	6,3	3,9	2,2
	(c)	Mrd EUR	200,2	174,7	.	.	6,6	7,5	7,0	14,6	14,6	19,5	6,2	6,1	6,3	5,4
	(c)	%	15,1	15,4	.	.	15,0	14,8	14,6	15,1	15,1	15,4	14,7	13,7	12,4	11,5
<b>6.3 Zinssätze für Wohnbaukredite an private Haushalte</b>																
	(c)	%	1,8	1,9	1,43	1,42	1,44	1,6	1,7	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	2,0	2,3
	(c)	%	1,5	1,7	1,20	1,19	1,20	1,3	1,4	1,5	1,5	1,5	1,7	1,8	2,0	2,3
	(c)	%	2,3	2,3	1,80	1,81	1,86	2,0	2,1	2,2	2,2	2,3	2,3	2,4	2,5	2,7
<b>6.4 Wohnbaurelevante Aspekte der Bankenrefinanzierung</b>																
	(c)	Mrd EUR	19,1	20,5	.	.	.	-8,8	-8,2	-7,6	-6,7	-6,7	0,7	-0,5	-0,9	1,5
<b>7. Risikoindikatoren (private Haushalte)</b>																
	(d)	%	49,6	50,2	.	.	49,6	49,4	49,3	49,6	49,6	50,2	51,1	50,8	51,0	51,2
	(c/f)	%	51,9	51,3	.	.	.	51,8	51,1	51,3	51,9	51,3	50,2	49,2	46,9	46,1
	(c/f)	%	2,6	2,6	.	.	.	2,6	2,7	2,6	2,6	2,6	2,7	2,8	3,0	3,0
	(c)	%	43,5	51,9	41,6	40,7	42,3	44,9	44,6	43,7	44,5	43,5	51,9	63,5	76,3	84,0
	(c)	%	12,4	15,7	10,1	10,2	10,3	10,8	11,0	11,4	11,8	12,4	15,7	18,8	22,1	23,7

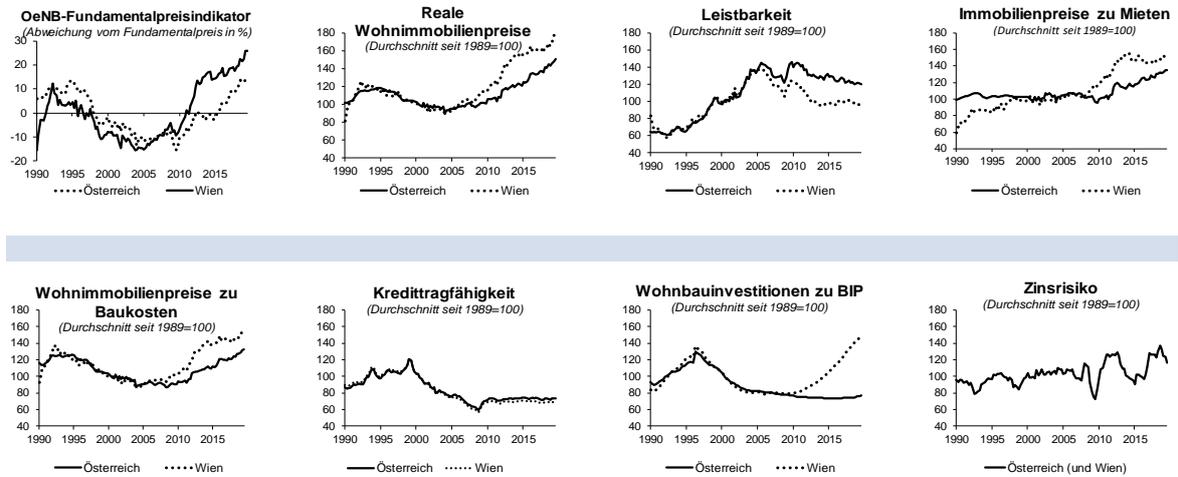
Quelle: (a) Eurostat, (b) IMMOUnited GmbH Kaufvertragsauswertung für RE/IMAX-Presseausendung (c) OeNB, (d) Statistik Austria, (e) Prof. Wolfgang Fellmayr, Department für Raumplanung, TU Wien und OeNB, (f) WIFO, (g) eigene Berechnungen.

Anmerkung: „.“ bedeutet fehlende Werte.

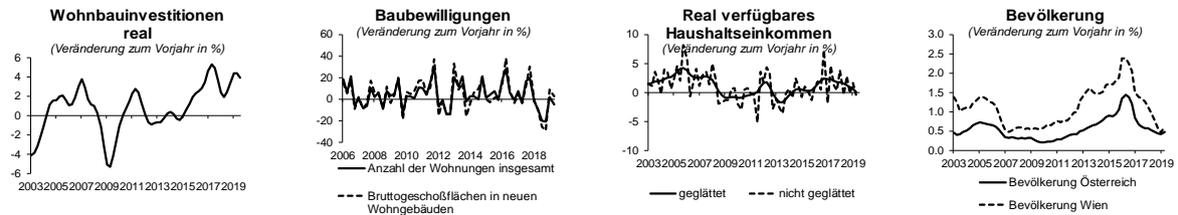
**Wohnimmobilienpreise und Mieten**



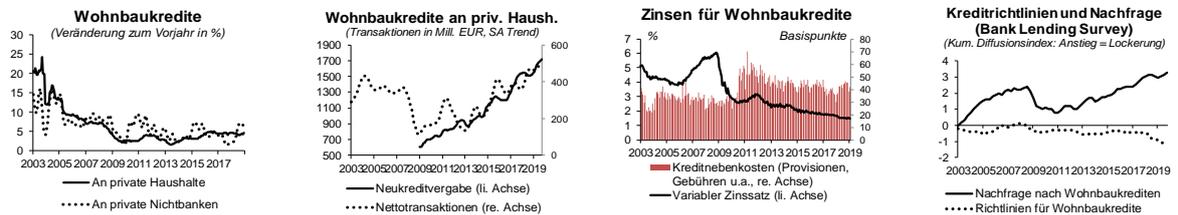
**OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien (inkl. Teilindikatoren)**



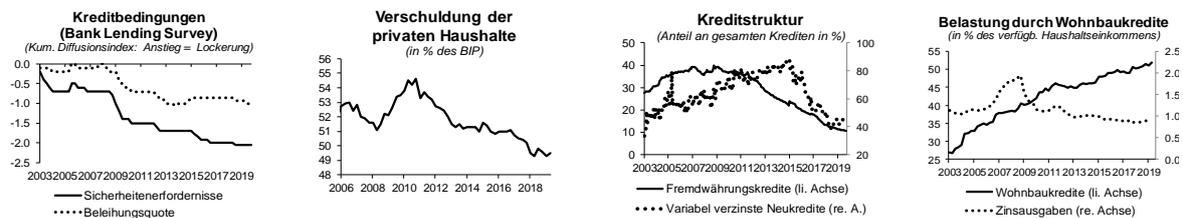
**Weitere Fundamentalfaktoren**



**Finanzierung**



**Risikoindikatoren**



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

## Immobilienmarktdaten international

### Wohnimmobilienpreise

Veränderung zum Vorjahr in %, zu laufenden Preisen

	2Q19	1Q19	2018	2017	2016	2015	2014
EU	4,2	4,1	4,7	4,7	4,7	2,7	1,6
BE	3,1	3,6	2,9	3,6	2,6	1,7	-0,6
BG	5,0	7,3	6,6	8,7	7,0	2,8	1,4
CZ	8,7	9,6	8,6	11,7	7,2	4,0	2,5
DK	2,9	1,8	4,4	4,5	5,2	7,0	3,8
DE	5,2	5,2	6,6	6,1	7,5	4,7	3,1
EE	5,8	5,9	5,9	5,5	4,7	6,9	13,7
IE	2,5	4,4	10,2	10,9	7,5	11,5	16,5
GR	..	..	1,2	-1,6	-1,7	-3,4	-5,1
ES	5,4	6,9	6,7	6,2	4,6	3,6	0,3
FR	3,2	2,9	3,0	3,1	1,0	-1,5	-1,6
HR	10,4	7,4	6,1	3,8	0,9	-2,9	-1,6
IT	-0,2	-0,9	-0,6	-1,1	0,2	-3,8	-4,7
CY	8,0	4,3	1,8	2,2	0,3	-1,5	-1,8
LV	9,0	6,4	9,6	8,8	8,5	-3,4	6,0
LT	6,6	7,9	7,3	8,9	5,4	3,7	6,4
LU	11,4	7,0	7,1	5,6	6,0	5,4	4,4
HU	14,0	15,3	14,3	12,2	13,4	13,1	4,2
MT	6,2	6,6	5,8	5,3	5,4	5,8	2,6
NL	8,3	8,1	9,5	7,5	5,0	3,6	0,8
AT	6,7	4,2	4,7	5,3	8,5	4,9	3,5
PL	8,2	8,1	6,6	3,9	1,9	1,5	1,0
PT	10,1	9,2	10,3	9,2	7,1	3,1	4,2
RO	1,8	3,3	5,6	6,0	6,0	2,9	-2,1
SI	5,8	8,4	9,8	8,0	3,3	0,8	-6,6
SK	8,3	5,7	7,4	5,9	6,7	5,4	1,4
FI	0,8	1,0	0,9	1,6	0,4	0,0	-0,4
SE	2,2	1,5	-0,9	6,6	8,2	13,1	9,4
UK	1,4	1,5	3,1	4,6	7,0	6,0	8,0

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

	2Q19	1Q19	2018	2017	2016	2015	2014
..	..	..	..	..	..	..	..
1,4	1,7	1,0	1,7	0,9	1,0	-1,1	..
3,2	6,0	3,9	6,2	7,1	1,6	1,5	..
5,7	6,5	5,3	9,1	6,7	3,8	1,8	..
2,0	0,6	3,6	3,3	4,7	6,5	3,2	..
3,5	3,9	3,3	2,9	5,3	4,1	2,2	..
1,1	4,9	2,6	1,8	3,8	7,0	12,6	..
0,2	1,6	8,3	9,5	6,6	11,0	15,1	..
..	..	1,2	-1,6	-1,7	-3,4	-5,1	..
4,1	5,4	5,1	4,5	4,6	3,8	0,1	..
2,1	1,6	1,4	1,8	1,1	-1,8	-1,7	..
9,7	6,9	4,8	2,8	2,1	-2,4	-1,1	..
-0,8	-1,6	-1,7	-2,3	0,1	-4,0	-5,0	..
7,6	3,2	0,6	1,3	1,7	0,2	-1,0	..
5,5	3,3	6,8	5,5	7,3	-2,4	4,3	..
4,6	5,9	4,8	5,4	4,5	4,6	6,3	..
0,0	4,8	5,2	3,9	5,6	5,5	3,9	..
9,7	11,3	6,2	3,3	13,6	13,3	3,4	..
4,7	5,5	5,0	4,1	4,8	4,0	2,1	..
5,8	5,1	7,4	6,0	4,4	3,4	-0,1	..
4,8	2,3	2,6	3,5	7,0	3,3	1,4	..
5,6	6,8	4,9	1,7	2,3	2,6	1,2	..
9,0	7,6	9,0	7,9	6,1	2,1	3,9	..
-2,3	-3,5	1,8	3,3	5,2	1,8	-3,1	..
3,7	6,3	-0,5	1,0	0,0	-0,5	-1,7	..
5,8	2,8	..	6,2	3,8	1,4	-6,6	..
-0,1	-0,2	5,0	4,4	7,0	5,5	1,5	..
0,1	-0,6	-3,3	4,6	7,6	12,1	8,3	..
-0,1	0,1	1,0	2,4	5,4	5,4	6,0	..

Quelle: Eurostat, EZB.

### Wohnbauinvestitionen

Veränderung zum Vorjahr in %, zu konstanten Preisen

	3Q19	2Q19	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	2,4	3,8	5,0	5,0	0,6	1,3
BE	..	..	1,6	0,1	2,9	1,0	5,7
BG	..	0,2	-2,2	19,2	102,1	-10,3	-3,3
CZ	..	1,2	6,9	5,2	5,0	22,5	10,2
DK	..	2,7	4,8	12,9	6,8	5,3	6,8
DE	..	2,5	3,0	0,6	5,0	-0,7	2,9
EE	..	17,5	2,6	6,6	17,5	7,7	19,1
IE	..	3,2	24,6	21,3	21,6	5,9	15,0
GR	..	19,7	17,2	-5,5	-12,5	-25,8	-53,3
ES	1,4	4,4	7,7	11,5	8,9	-3,2	9,9
FR	2,3	2,3	2,4	6,4	2,8	-1,1	-1,9
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	..	2,9	4,1	2,9	0,1	-2,4	-7,9
CY	..	30,0	16,0	19,2	27,7	-4,1	-7,9
LV	..	-23,3	7,3	-0,2	-17,7	5,2	10,3
LT	..	10,0	5,9	-4,6	6,8	14,9	16,9
LU	..	-1,7	8,3	-7,4	4,1	8,8	10,5
HU	..	-5,3	11,3	16,0	9,7	16,8	11,0
MT	..	5,5	18,7	43,4	30,2	29,9	1,3
NL	..	3,3	7,0	12,3	21,7	20,1	6,1
AT	..	4,7	1,3	6,2	2,3	1,0	-0,4
PL	..	8,1	-4,0	-2,6	-2,9	-11,5	8,4
PT	..	1,9	6,1	8,7	6,3	1,0	-0,8
RO	..	..	33,1	10,0	12,1	5,2	4,5
SI	..	15,1	2,4	5,3	-0,8	0,7	-6,7
SK	..	8,7	11,4	2,9	24,3	-1,6	-15,1
FI	..	1,3	5,4	5,3	10,6	1,7	-5,4
SE	..	-9,4	-3,8	7,9	10,9	13,6	18,1
UK	..	0,5	3,5	6,7	3,0	2,0	4,0

Quelle: Eurostat.

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

### Anzahl der Wohnbaubewilligungen

Veränderung zum Vorjahr in %

	3Q19	2Q19	2018	2017	2016	2015	2014
..	-1,3	2,3	9,1	13,3	6,8	2,0	..
..	-30,1	23,5	-1,2	11,4	-16,1	11,2	..
-4,3	3,4	42,3	37,5	5,1	9,0	29,1	..
..	7,4	3,4	18,0	4,2	10,0	8,2	..
-47,0	-28,8	15,0	-5,8	32,4	40,3	38,4	..
..	-2,4	2,0	-2,1	15,6	7,2	3,5	..
51,6	9,3	-11,3	30,8	7,7	41,8	29,3	..
..	41,8	40,7	26,9	25,6	76,1	2,9	..
..	26,5	42,0	19,8	3,4	-4,4	-18,8	..
..	21,4	24,3	24,8	23,7	8,2	6,7	..
-2,3	-3,0	-6,8	6,2	14,7	7,4	-12,4	..
..	44,1	-6,0	34,9	33,1	-10,8	1,7	..
..	..	5,9	16,3	3,9	-8,3	-12,4	..
..	68,0	25,6	35,4	14,2	12,0	-31,0	..
..	5,2	17,1	17,3	22,0	-10,8	-43,2	..
..	-2,8	3,1	-2,4	22,2	20,7	-5,9	..
..	-23,5	11,1	2,4	20,6	-31,4	60,5	..
..	3,4	-3,2	21,5	157,1	29,3	30,5	..
..	-6,3	31,2	30,8	90,2	34,4	8,6	..
..	-13,5	2,7	28,9	-2,3	36,0	50,4	..
..	-5,0	-16,9	10,2	16,9	2,6	7,0	..
..	10,4	3,3	19,1	12,3	21,3	13,8	..
..	0,8	42,5	24,0	39,2	17,8	-6,1	..
-5,2	-5,8	2,6	7,7	-1,2	3,8	-0,2	..
-19,5	-14,5	16,6	7,0	9,2	0,7	-15,5	..
..	-12,5	11,3	-8,7	14,7	23,3	8,5	..
..	-16,6	-11,2	19,5	26,6	5,6	12,2	..
..	0,6	-17,3	8,1	23,9	31,7	19,7	..
..	3,0	-4,8	6,3	4,3	5,6	13,3	..

Tabelle A3

## Immobilienmarktdaten international

### Bevölkerungswachstum

Veränderung zum Vorjahr in %

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

### Wohneigentumsquote

Anteil in %

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

Quelle: Eurostat.

### Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen

Index

	1Q19	4Q18	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	102,0	100,9	100,8	100,3	99,9	100,0	99,4
BG	..	..	..	..	..	..	..
CZ	113,5	113,4	112,3	110,8	103,2	100,0	100,1
DK	107,2	104,5	104,8	102,5	100,8	100,0	97,1
DE	113,9	113,3	112,1	108,5	105,0	100,0	97,3
EE	95,8	96,1	95,1	97,8	100,0	100,0	97,9
IE	113,6	115,3	115,1	108,4	103,0	100,0	93,0
GR	98,5	96,0	95,2	96,7	99,3	100,0	102,7
ES	111,3	110,6	109,1	105,5	102,0	100,0	100,5
FR	100,6	101,0	101,4	100,6	99,4	100,0	102,7
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	91,1	92,5	93,4	95,5	98,8	100,0	105,3
CY	..	..	..	..	..	..	..
LV	100,9	102,5	102,7	103,4	101,7	100,0	111,0
LT	101,8	101,5	100,9	99,4	96,7	100,0	100,3
LU	115,8	112,8	111,1	107,3	106,4	100,0	94,1
HU	122,3	121,4	118,8	112,8	107,9	100,0	91,8
MT	..	..	..	..	..	..	..
NL	117,3	116,6	114,5	108,2	102,5	100,0	98,0
AT	111,0	112,1	110,2	108,5	105,6	100,0	95,6
PL	96,8	96,1	95,4	95,0	96,5	100,0	100,9
PT	120,5	116,7	115,5	109,4	103,1	100,0	100,9
RO	..	..	..	..	..	..	..
SI	106,5	106,9	105,6	101,7	98,8	100,0	100,7
SK	105,4	105,1	105,0	104,4	103,5	100,0	99,2
FI	95,7	96,3	97,1	98,8	98,9	100,0	101,3
SE	102,3	103,6	104,2	109,1	104,9	100,0	90,6
UK	106,7	106,6	107,5	108,7	106,1	100,0	98,7

### Verhältnis von Immobilienpreisen zu Mieten

Index

	1Q19	4Q18	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	108,0	106,8	106,1	104,3	101,7	100,0	99,4
BG	..	..	..	..	..	..	..
CZ	126,0	124,9	122,1	115,8	105,9	100,0	97,0
DK	111,0	110,2	110,2	106,8	103,8	100,0	95,3
DE	119,2	118,9	116,9	111,3	106,3	100,0	96,7
EE	95,6	96,3	96,0	96,7	98,3	100,0	100,4
IE	116,9	117,7	118,1	111,8	104,7	100,0	90,4
GR	110,5	107,9	106,5	101,4	100,2	100,0	100,7
ES	120,1	119,0	116,7	110,7	104,7	100,0	96,1
FR	108,9	108,6	106,9	103,4	100,6	100,0	102,6
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	97,2	97,3	97,8	98,7	99,9	100,0	104,1
CY	..	..	..	..	..	..	..
LV	127,9	127,6	126,3	120,1	110,0	100,0	104,2
LT	105,3	105,4	104,8	103,3	95,2	100,0	113,7
LU	120,7	119,2	116,0	109,7	105,1	100,0	96,5
HU	132,4	131,9	127,7	117,4	107,8	100,0	90,3
MT	..	..	..	..	..	..	..
NL	120,6	119,2	116,7	108,7	102,9	100,0	99,7
AT	108,1	108,9	107,5	106,5	105,3	100,0	99,6
PL	106,4	105,2	104,0	101,4	100,5	100,0	99,8
PT	128,8	125,7	123,3	113,9	105,3	100,0	98,1
RO	..	..	..	..	..	..	..
SI	108,6	108,6	107,8	104,3	101,6	100,0	101,2
SK	125,4	123,2	120,3	112,4	106,4	100,0	94,9
FI	95,7	96,8	96,7	97,7	98,2	100,0	103,0
SE	111,4	111,8	111,4	113,5	107,3	100,0	89,7
UK	112,2	112,4	111,9	108,9	105,2	100,0	97,1

Quelle: OECD.

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

Tabelle A4

## Immobilienmarktdaten international

	Wohnbaukredite <sup>1,2</sup> Veränderung zum Vorjahr in %							Wohnbaukredite <sup>1,3</sup> Anteil am BIP, in %						
	3Q19	2Q19	2018	2017	2016	2015	2014	3Q19	2Q19	2018	2017	2016	2015	2014
EU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BE	6,5	6,1	9,0	5,6	9,5	13,0	19,4	-	34,9	34,8	32,9	32,3	30,4	28,0
BG	14,2	13,0	3,4	4,3	4,0	3,3	2,5	-	8,7	8,6	9,2	9,3	9,7	10,4
CZ	7,1	7,6	8,6	9,1	9,2	8,2	5,7	-	23,7	23,4	23,5	22,2	21,5	20,8
DK	2,1	1,6	1,7	1,2	1,3	1,6	0,8	-	98,2	99,0	99,7	102,2	104,1	105,7
DE	5,0	4,8	4,6	4,0	3,7	3,5	2,4	-	37,1	36,7	36,0	35,8	35,7	35,7
EE	7,1	7,0	7,1	6,9	5,5	4,5	2,9	-	28,8	29,1	29,8	30,6	30,4	30,0
IE	2,4	1,8	4,0	2,7	-4,2	-1,1	-3,9	-	22,2	23,5	25,2	27,0	29,3	40,2
GR	-5,4	-3,2	-2,9	-3,1	-3,5	-3,5	-3,0	-	29,5	30,5	32,4	34,6	37,9	38,6
ES	-1,3	-1,0	-1,2	-2,3	-2,8	-4,2	-3,7	41,3	41,9	42,8	44,9	48,1	51,2	56,2
FR	5,8	5,5	6,3	5,7	4,9	3,2	-2,8	45,0	44,3	44,1	42,5	41,4	40,2	39,8
HR	4,7	4,2	2,9	2,7	-2,1	-1,9	-2,8	-	14,1	14,1	14,5	14,9	17,3	18,1
IT	1,8	1,7	1,7	2,1	1,7	0,4	-0,9	-	21,6	21,5	21,6	21,8	21,9	22,1
CY	-0,3	-0,3	-0,7	-0,7	-0,9	-2,9	-2,7	-	39,8	41,0	55,5	61,0	65,4	67,0
LV	2,2	2,2	0,9	0,1	-0,5	-3,4	-3,4	-	13,9	14,1	16,3	17,6	18,4	20,0
LT	8,9	8,9	8,7	8,6	7,2	3,5	2,2	17,3	17,2	17,1	17,0	16,9	16,5	16,4
LU	8,5	8,3	8,4	8,4	7,2	6,9	6,8	-	51,0	50,7	49,5	47,3	46,5	45,4
HU	9,7	11,0	10,9	4,8	-0,7	-10,3	-6,1	-	7,8	7,8	7,8	8,2	8,5	10,0
MT	10,0	9,9	8,7	7,6	7,7	8,7	9,6	-	40,7	40,2	40,2	40,6	40,4	42,2
NL	1,5	1,4	-1,7	3,4	3,5	5,5	1,3	-	60,8	61,8	65,2	65,7	59,9	58,4
AT	5,2	5,3	4,6	4,7	4,4	4,5	3,1	29,0	28,6	28,6	28,4	27,7	27,5	26,6
PL	6,2	6,1	5,3	2,6	2,9	4,5	3,5	-	20,0	19,8	20,2	21,0	20,5	20,0
PT	0,7	0,7	0,4	-1,2	-2,3	-3,8	-3,8	-	44,9	45,6	47,6	50,7	54,4	58,7
RO	10,8	10,8	12,9	13,2	13,4	15,5	9,2	-	7,7	7,8	7,6	7,6	7,2	6,6
SI	4,8	4,9	4,3	5,4	4,2	1,8	0,5	-	13,6	13,6	13,9	14,2	14,2	14,2
SK	9,6	10,1	11,5	12,8	14,4	13,8	13,6	-	32,0	31,5	30,0	27,8	24,7	22,8
FI	2,3	2,0	1,6	2,2	2,3	2,5	1,7	-	41,5	41,6	42,5	43,2	43,4	43,4
SE	5,1	5,0	5,6	7,3	7,6	8,5	6,4	-	67,3	67,9	65,9	65,1	64,5	60,4
UK	3,5	3,4	3,4	4,3	4,0	3,3	2,5	-	57,1	57,7	57,5	55,5	57,4	59,8

Quelle: EZB.

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

- 1) Wohnbaukredite sind definiert als Wohnbaukredite an den privaten Haushaltssektor.
- 2) Jahresveränderung des Index of Notional Stocks; die Jahres- und Quartalswerte ergeben sich aus den jeweils letzten Monatswerten der Periode. Die inländische Kreditvergabe ist in allen Währungen erfasst und in Euro umgerechnet.
- 3) Inländische Kredite in allen Währungen, Umrechnung in Euro, Periodenendstände der Kreditbestände in % des BIP des letzten Jahres bzw. der letzten vier Quartale.

	Wohnbaukredite <sup>1,2</sup> tatsächliche Neuvergabe (ohne neuverhandelte Kredite) Veränderung zum Vorjahr in %							Anteil der variabel verzinsten Wohnbaukredite <sup>1</sup> im Neugeschäft <sup>3</sup> in %						
	3Q19	2Q19	2018	2017	2016	2015	2014	3Q19	2Q19	2018	2017	2016	2015	2014
EU	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
BE	15,8	9,6	3,0	-12,6	6,1	-8,6	-	7,8	9,6	11,2	6,4	3,8	3,2	5,4
BG	-	-	-	-	-	-	-	99,2	98,9	98,8	99,0	97,9	96,8	97,1
CZ	-21,6	-14,0	7,0	5,1	11,4	42,8	-	3,4	3,6	4,0	3,7	5,1	5,8	8,6
DK	-	-	-	-	-	-	-	13,7	21,4	33,2	35,4	33,9	24,9	35,4
DE	19,6	11,2	7,5	0,0	-3,2	4,0	-	10,6	11,2	11,8	11,4	12,0	12,4	15,8
EE	13,7	3,0	3,3	17,4	10,0	22,9	-	90,7	90,5	88,7	89,2	89,1	89,4	88,0
IE	11,8	15,0	19,9	31,5	13,1	-12,2	-	26,3	27,9	39,0	49,5	65,4	66,0	86,6
GR	-	-	7,0	-	-	-	-	-	97,8	95,3	92,1	-	-	-
ES	-6,8	-2,8	13,2	17,4	17,4	24,5	-	36,3	38,1	36,3	42,4	46,3	62,9	64,5
FR	14,7	12,1	3,6	15,9	38,2	-0,5	-	2,4	2,6	2,5	1,5	2,0	3,1	6,1
HR	26,9	43,1	-28,5	-13,7	27,0	213,4	94,1	10,0	4,9	8,4	23,6	33,0	71,7	80,6
IT	-8,1	-9,1	0,3	-2,9	23,6	19,5	-	31,5	34,2	33,2	33,0	37,4	45,4	77,4
CY	17,0	0,9	19,9	33,1	102,6	48,9	-	91,7	94,3	95,8	98,1	96,3	93,6	90,7
LV	0,2	-9,4	7,4	8,4	36,6	8,1	-	95,6	96,5	95,6	93,8	90,6	91,9	87,8
LT	0,9	-3,8	9,7	12,1	51,4	101,1	-	92,7	94,0	97,4	91,1	85,8	87,9	89,7
LU	20,9	-0,5	7,9	17,9	9,7	-	-	35,9	42,7	46,9	42,3	45,0	52,1	74,9
HU	-10,5	9,6	33,9	35,6	29,8	27,6	-	2,6	3,1	15,4	39,7	42,7	46,6	47,1
MT	-	-	-	-	-	-	-	32,0	40,8	63,0	69,1	71,3	75,5	102,0
NL	13,4	3,6	-0,7	16,3	19,8	71,2	-	19,5	19,7	16,2	13,5	13,5	14,0	19,5
AT	16,7	3,5	6,0	18,6	-0,8	10,4	-	44,8	44,6	43,5	51,9	63,5	76,3	84,0
PL	10,3	14,4	10,5	11,1	-0,6	7,6	-	100,0	100,0	100,0	100,0	99,9	100,0	100,0
PT	7,6	2,9	19,6	41,4	39,2	21,3	-	74,4	77,0	65,1	60,2	65,7	91,7	92,3
RO	11,3	-16,0	-12,0	34,8	-1,0	-	-	79,1	76,0	74,1	79,9	91,8	80,1	86,8
SI	4,6	5,0	-4,2	5,7	19,6	35,9	-	57,2	51,3	47,9	45,3	59,0	77,4	97,9
SK	5,5	-19,1	9,6	-6,2	34,4	2,2	-	1,7	1,4	1,7	2,0	4,0	6,2	7,9
FI	5,7	-3,2	3,3	1,6	7,8	6,8	-	98,1	98,2	98,1	97,4	97,0	96,6	97,5
SE	-	-	-	-	-	-	-	76,2	67,6	77,0	72,5	-	-	-
UK	-	-	-	-	-	-	-	7,4	6,6	7,1	11,3	16,0	15,7	13,3

Quelle: EZB.

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

- 1) Wohnbaukredite sind definiert als Wohnbaukredite an den privaten Haushaltssektor.
- 2) In der jeweiligen Landeswährung (Veränderungsraten auf Basis der Durchschnitte der verfügbaren Monatswerte der jeweils relevanten Jahre bzw. Quartale).
- 3) Neugeschäft ist definiert als echtes Neugeschäft und Neuverhandlungen, variable Kredite sind definiert als Kredite mit anfänglicher Zinsbindungsfrist bis zu einem Jahr; berücksichtigt werden nur in der jeweiligen Landeswährung vergebene Kredite. Periodenwerte berechnet aus den verfügbaren Monatswerten der relevanten Perioden.

## Immobilienmarktdaten international

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

in %

	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	..	..	..
BE	65,1	61,4	60,3	56,8	51,3
BG	..	16,0	15,9	16,4	17,3
CZ	46,9	48,1	44,8	43,3	41,1
DK	213,7	216,2	221,4	229,9	237,5
DE	64,6	63,8	63,0	62,7	62,3
EE	..	57,1	57,7	57,5	57,5
IE	..	75,9	78,8	86,8	92,6
GR	..	55,2	58,5	63,1	62,6
ES	72,0	75,7	79,9	84,6	92,3
FR	74,9	72,3	70,1	68,2	66,7
HR	..	..	..	..	..
IT	34,9	35,2	35,3	35,1	35,2
CY	66,9	89,6	98,8	106,1	106,4
LV	25,4	29,5	31,7	34,2	38,1
LT	29,5	28,7	27,4	27,7	27,7
LU	143,7	139,8	138,1	131,6	124,6
HU	14,9	14,7	15,4	16,2	18,5
MT	..	..	..	..	..
NL	136,0	142,3	141,0	129,1	124,9
AT	51,5	50,7	49,2	49,0	46,4
PL	..	35,1	35,7	35,6	34,0
PT	72,0	75,3	78,4	83,9	90,4
RO	13,8	14,1	14,5	14,2	13,3
SI	24,9	25,3	25,4	25,7	25,3
SK	55,4	53,2	49,6	44,9	41,3
FI	79,7	80,7	80,5	80,1	79,4
SE	141,0	137,2	134,6	134,2	121,9
UK	90,3	91,5	87,3	88,1	94,2

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

je 1.000 Einwohner

	2018	2017	2016	2015	2014
EU	..	..	9,3	10,1	9,5
BE	..	11,1	10,4	9,4	12,1
BG	..	..	..	..	..
CZ	..	..	..	..	..
DK	..	..	12,9	13,0	11,1
DE	..	..	..	..	..
EE	19,6	19,7	18,2	17,8	16,4
IE	..	..	..	6,9	6,9
GR	..	..	5,6	5,0	4,0
ES	..	11,4	9,9	8,6	7,9
FR	..	14,5	12,7	12,0	10,5
HR	..	0,6	0,7	0,4	0,6
IT	..	..	8,8	7,4	6,9
CY	..	..	..	..	..
LV	10,3	10,3	10,5	9,0	9,2
LT	..	11,5	11,1	9,7	10,4
LU	..	18,1	16,7	16,5	17,1
HU	..	..	..	12,1	11,5
MT	..	14,2	14,3	14,2	14,0
NL	..	..	0,0	0,0	0,0
AT	8,9	8,4	8,2	7,8	6,8
PL	..	5,0	4,6	4,2	3,1
PT	..	14,9	12,3	10,3	8,1
RO	..	..	..	..	..
SI	..	..	..	..	..
SK	..	..	..	..	..
FI	..	..	13,6	14,3	13,5
SE	15,5	16,5	16,3	17,3	16,5
UK	..	..	..	19,0	18,9

Quelle: EZB, Eurostat.

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

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

2) Inländische Kredite in allen Währungen, Jahresendstände der Kreditbestände in % des verfügbaren Einkommens nach dem Ausgabenkonzept netto. Die Daten stellen den Anteil in % des Haushaltssektors dar.

3) Von privaten Haushalten gekauft.