



Immobilienmärkte spielen eine bedeutende Rolle für die Preis- und Finanzmarktstabilität. Vor diesem Hintergrund analysiert diese Publikation vierteljährlich die jüngsten Entwicklungen an den Immobilienmärkten Österreichs sowie – in zwei Ausgaben pro Jahr – auch jene an den Immobilienmärkten Zentral-, Ost- und Südosteuropas.

**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

Schriftleitung Gerhard Fenz, Ernest Gnan, Martin Schürz

Inhaltliche Gestaltung Martin Schneider, Karin Wagner, Walter Waschiczek

Koordination Karin Wagner

Redaktion Rita Glaser-Schwarz

© Oesterreichische Nationalbank, 2022. Alle Rechte vorbehalten.

Im Sinne der besseren Lesbarkeit wird teilweise auf geschlechtergerechte Formulierungen verzichtet, an ihrer Stelle verwendete Begriffe gelten grundsätzlich für alle Geschlechter.

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

Überblick

- Der **Trend steigender Preise für Wohnimmobilien setzte sich** im ersten Quartal 2022 **unvermindert fort**. In Wien stiegen die Immobilienpreise um +11,8 % und im restlichen Bundesgebiet um +12,9 % (jeweils im Vorjahresvergleich). Für Gesamtösterreich ergibt sich nach 11,7 % im vierten Quartal 2021 nun eine Steigerung von 12,3 % im ersten Quartal 2022. Während die Dynamik der Preisanstiege – gemessen als Veränderung zum Vorquartal – in Wien in allen Immobilienkategorien ausgenommen Einfamilienhäuser auf 3,8 % anstieg (im vierten Quartal 2021 waren es 2,1 %), ging die Immobilienpreisdynamik im restlichen Bundesgebiet mit 3,7 % etwas zurück (gegenüber 4,4% im vierten Quartal 2021).
- Der **Fundamentalpreisindikator** der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) für Wohnimmobilien zeigt, dass sich die Abweichung der Preise von den Fundamentalfaktoren weiter beschleunigt hat.
- Die hohe Nachfrage der letzten Jahre am **Wohnbaumarkt klingt langsam ab**. Die Rekordzahl an Wohnungsfertigstellungen der Jahre 2019 und 2020 wurde 2021 nochmals übertroffen. Ab 2022 ist mit einer rückläufigen Anzahl an Fertigstellungen zu rechnen. Die hohen Preisanstiege bei Baumaterialien haben die **Baukosten** befeuert. Infolge der hohen Bauleistung in Verbindung mit einem schwächer werdenden Bevölkerungswachstum rechnet man für 2022 österreichweit mit einem **Überangebot von knapp 30.000 Wohnungen**. Die daraus resultierende **Abschwächung der Nachfrage** in Verbindung mit **Engpässen bei Baumaterialien** und **möglichen Zinsanstiegen** lässt ein Auslaufen der Hochkonjunktur im Wohnbau erwarten.
- Das Wachstum der Wohnbaukredite an private Haushalte hat sich in den ersten Monaten des Jahres 2022 weiter leicht beschleunigt und betrug im März 2022 7,2 %. Die Kreditrichtlinien der Banken für die Vergabe von Wohnbaukrediten an private Haushalte wurden im ersten Quartal 2022 leicht verschärft. Die durchschnittlichen Zinsen für Wohnbaukredite an private Haushalte in Euro waren im März 2022 mit 1,27 % um 9 Basispunkte höher als vor Jahresfrist, aber noch immer niedriger als vor Beginn der COVID-19-Pandemie.

Inhalt

Überblick	2
1 Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise setzt sich zu Jahresbeginn 2022 fort	4
2 OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien: Abweichung der Preise von Fundamentalfaktoren beschleunigt sich weiter	7
3 Hochkonjunktur im Wohnbau klingt ab	8
4 Anhaltendes Wachstum der Wohnbaukredite an private Haushalte	9
Anhang	13

Redaktionsschluss: 20. Mai 2022

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 Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise setzt sich zu Jahresbeginn 2022 fort

Der seit der zweiten Jahreshälfte 2020 bestehende Trend stark steigender Immobilienpreise hat sich im ersten Quartal 2022 weiter fortgesetzt. Zum sechsten Mal in Folge waren bei Wohnimmobilien Preiszuwächse über der 10- Prozent-Marke (jeweils im Vorjahresvergleich) sowohl in Wien als auch im restlichen Bundesgebiet zu verzeichnen. In Wien stiegen im ersten Quartal 2022 die Immobilienpreise um +11,8 % und im restlichen Bundesgebiet um +12,9 %. Für Gesamtösterreich ergab sich nach 12,6 % im vierten Quartal 2021 nun ein Zuwachs von 12,3 % im ersten Quartal 2022. Im Vergleich zum Vorquartal nahm die Preisdynamik wieder zu. Nach einem Plus von 2,4 % im dritten Quartal 2021 stiegen die Preise österreichweit im vierten Quartal 2021 um 3,2 % und nunmehr um 3,7 % (Tabelle 1). Die Dynamik im Bundesgebiet ohne Wien stieg von 1,5 % im dritten Quartal 2021 deutlich auf 4,4 % im vierten Quartal und ging nunmehr auf 3,7 % leicht zurück.

Tabelle I

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Österreich

	Q1 22	Q4 21	Q3 21	Q2 21	Q1 21	Q4 20	Q3 20	Q2 20	Q1 20	Q4 19	2021	2020
Veränderung zum Vorjahr, in %												
Österreich	+12,3	+12,6	+10,4	+11,7	+12,3	+10,0	+9,5	+5,2	+3,4	+3,0	+11,8	+7,0
Österreich ohne Wien	+12,9	+13,9	+10,6	+12,8	+14,0	+10,7	+9,7	+6,8	+2,8	+1,2	+12,8	+7,5
Wien	+11,8	+11,3	+10,2	+10,7	+10,9	+9,4	+9,4	+4,1	+3,9	+4,3	+10,8	+6,7
Veränderung zum Vorquartal, in %												
Österreich	+3,7	+3,2	+2,4	+2,4	+3,9	+1,3	+3,6	+3,0	+1,7	+0,8	x	x
Österreich ohne Wien	+3,7	+4,4	+1,5	+2,7	+4,6	+1,5	+3,5	+3,8	+1,5	+0,6	x	x
Wien	+3,8	+2,1	+3,3	+2,2	+3,3	+1,1	+3,7	+2,4	+1,9	+1,0	x	x
Index (2000 = 100)												
Österreich	269,0	259,3	251,2	245,3	239,4	230,4	227,5	219,5	213,1	209,5	248,8	222,6
Österreich ohne Wien	256,5	247,4	236,9	233,3	227,3	217,2	214,1	206,9	199,3	196,3	236,2	209,4
Wien	309,6	298,4	292,2	283,0	276,8	268,0	265,1	255,6	249,5	244,9	287,6	259,6

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

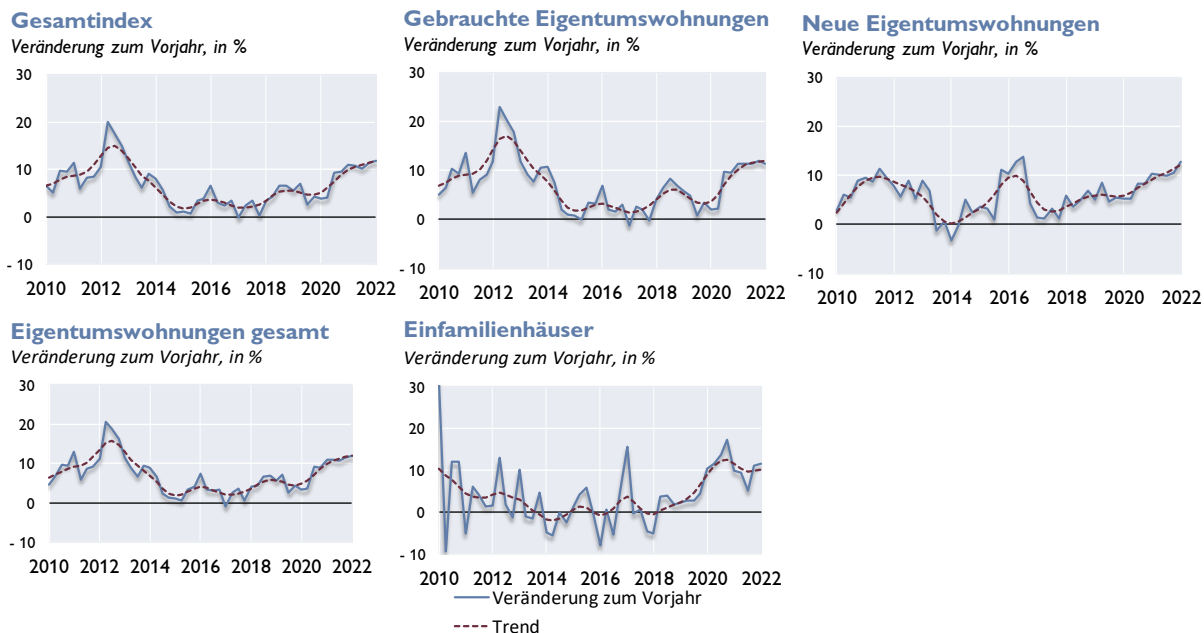
Anmerkung: x = keine Daten vorhanden.

Im Gegensatz dazu erhöhte sich in *Wien* die Dynamik der Preisanstiege – gemessen als Veränderung zum Vorquartal – in allen Immobilienkategorien ausgenommen Einfamilienhäuser¹. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stiegen die Preise der neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen in Wien um 4,8 % und 3,3 % und entsprachen damit im Durchschnitt etwa den Werten am Gesamtmarkt (3,8 %). Die reduzierte Preisdynamik bei Wiener Einfamilienhäusern von 8,5 % im vierten Quartal 2021 auf nunmehr 2,0 % ist auf die Entwicklungen in einigen Bezirken Wiens zurückzuführen.

Im *restlichen Bundesgebiet* war die Immobilienpreisdynamik im ersten Quartal 2022 ähnlich wie im Quartal zuvor: Im Segment der neuen Eigentumswohnungen blieb sie mit 3,8 % zu Jahresbeginn 2022 unverändert im Vergleich zum Jahresende, bei den gebrauchten Eigentumswohnungen sank sie leicht von 3,7 % im vierten Quartal auf nunmehr 3,2 %. Bei den Einfamilienhäusern im Bundesgebiet außerhalb Wiens reduzierte sich die Dynamik ebenfalls von 5,6 % zu Jahresende auf 4,1 % im ersten Quartal 2022.

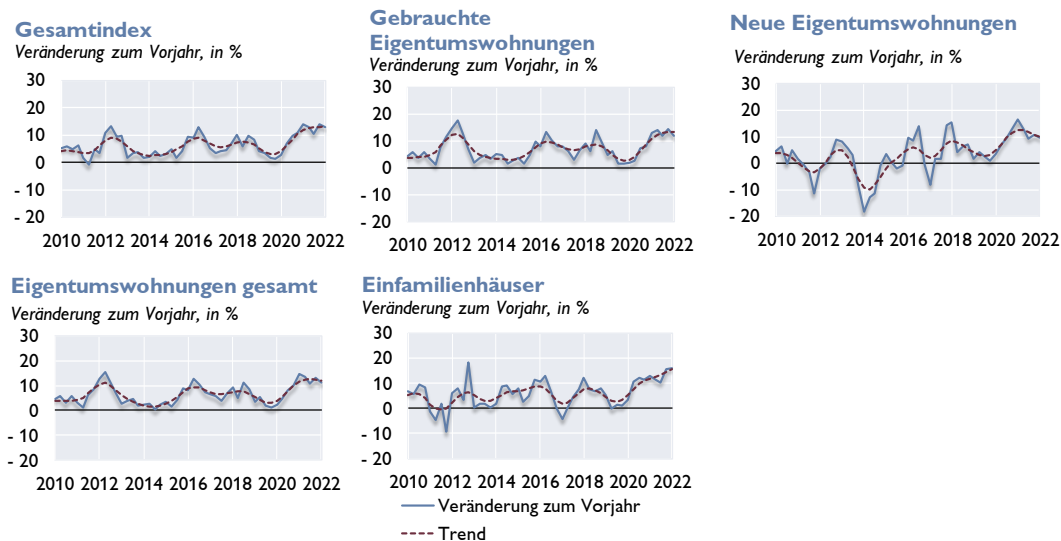
¹ Die hohen Preisrückgänge bei Wiener Einfamilienhäusern sind allerdings vor dem Hintergrund zu sehen, dass das Segment der Einfamilienhäuser v. a. in Wien klein ist und eine volatile Preisentwicklung verzeichnet.

Preise für Wohnimmobilien in Wien nach Marktsegmenten



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

Preise für Wohnimmobilien in den Bundesländern ohne Wien nach Marktsegmenten



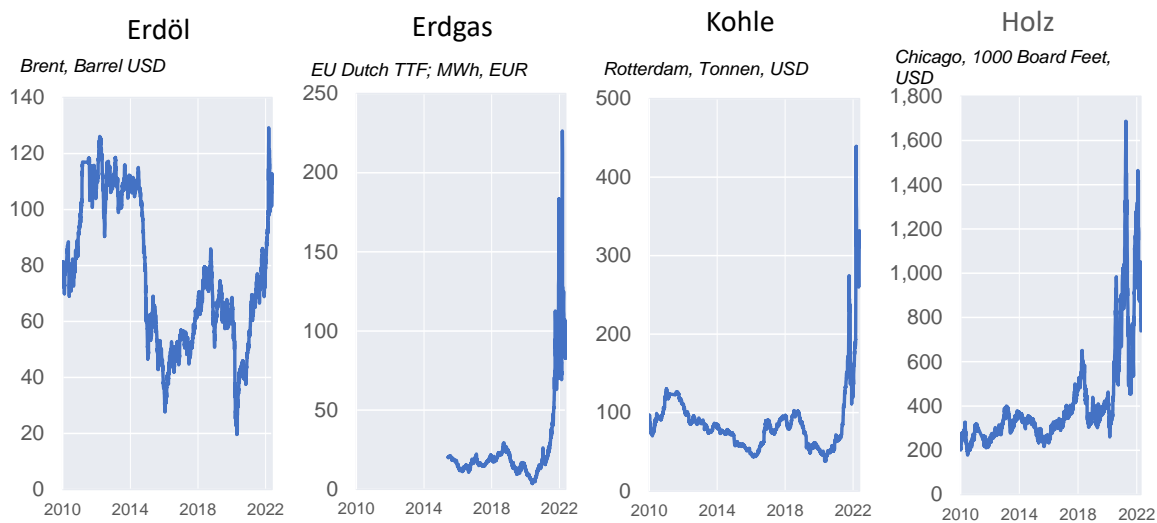
Quelle: Data Science Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr, OeNB.

Gestiegene Materialkosten verteuern das Bauen erheblich

Materialkostensteigerungen machen der Baubranche trotz guter Auftragslage zu schaffen. Die Einkaufspreise für Baustoffe sind in verschiedenen Bereichen stark gestiegen (Grafik 3). Bei Verträgen, die bereits vor Monaten bzw. Jahren abgeschlossen wurden, entstehen Probleme, weil die vereinbarten Vertragspreise nicht mehr eingehalten werden können bzw. Lieferengpässe entstehen.

Grafik 3

Rohstoffpreise (18. Mai 2022)



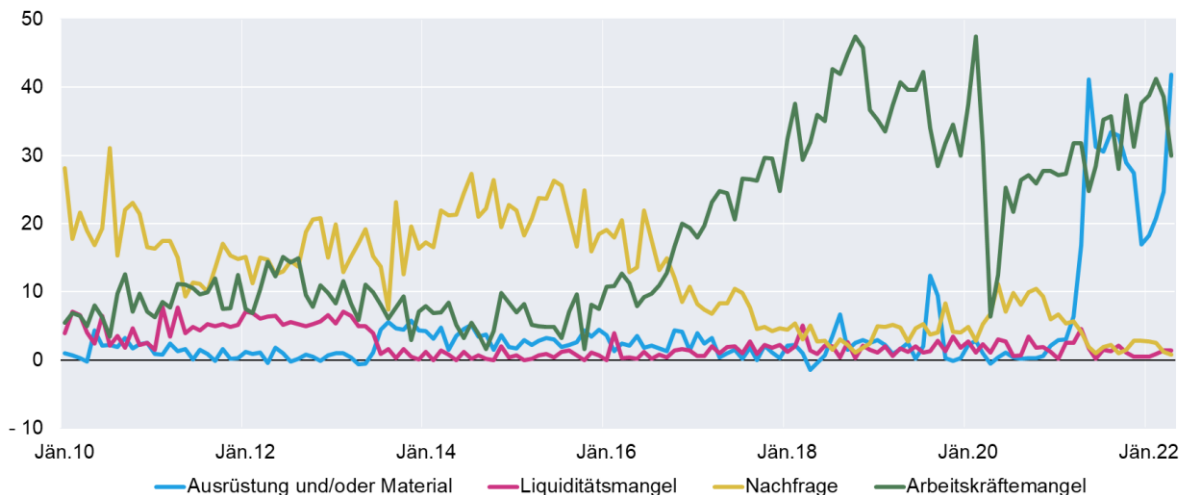
Quelle: Macrobond.

42 % der befragten Bauträger nennen die Kostensteigerungen und rund ein Drittel der Befragten (30 %) den Fachkräftemangel als Faktoren, die ihre Geschäftstätigkeit beeinträchtigen (Grafik 4).

Grafik 4

Österreichische Bauwirtschaft: Materialkosten und Arbeitskräftemangel beeinträchtigen die Geschäftstätigkeit

Anteil der Unternehmen, die diese Antwort gaben; saisonbereinigt in %



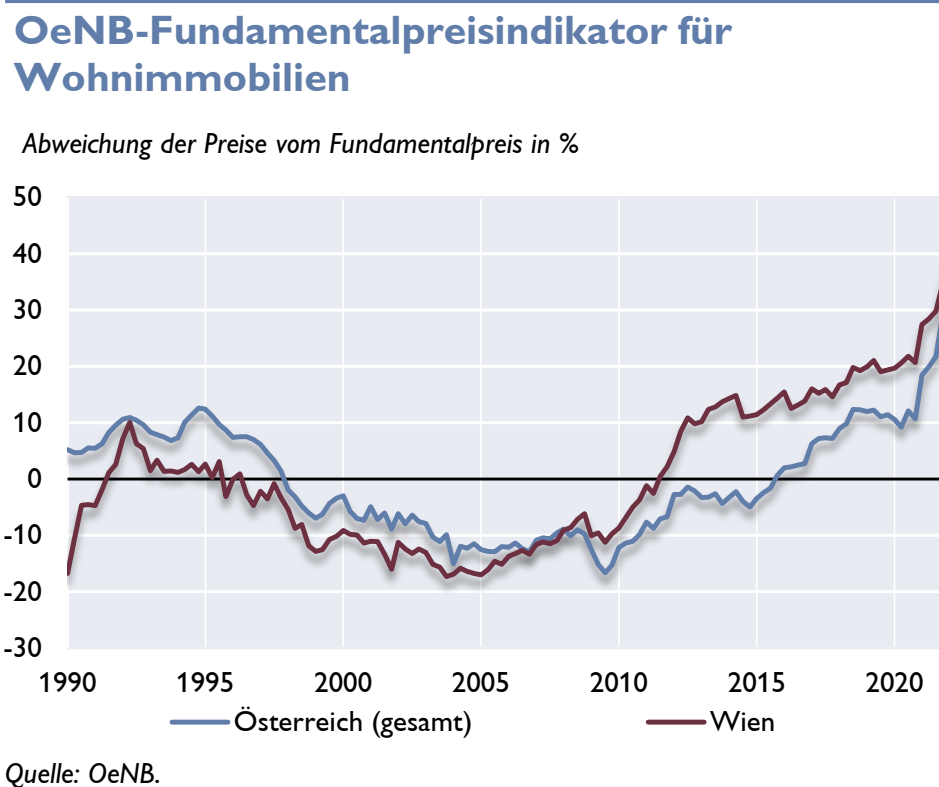
Quelle: WIFO, Europäische Kommission.

2 OeNB-Fundamentalpreisindikator² für Wohnimmobilien: Abweichung der Preise von Fundamentalfaktoren beschleunigt sich weiter

Der Fundamentalpreisindikator der OeNB für Wohnimmobilien in Österreich verzeichnete im ersten Quartal 2022 aufgrund des starken Preisauftriebs einen kräftigen Anstieg. Mit 35 % lag der Indikator um 5 Prozentpunkte über dem Wert des Vorquartals. Im Jahresabstand betrug der Anstieg 16 Prozentpunkte. Ein derart hoher Anstieg wurde seit dem Beginn der Zeitreihe im Jahr 1989 noch nicht verzeichnet. Für Wien betrug der Wert 40 %, was einen Anstieg um 5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorquartal bedeutet (Grafik 5).

Die Abweichung der Preisentwicklung bei Wohnimmobilien von der Entwicklung der im Fundamentalpreisindikator enthaltenen Faktoren hat sich damit in den letzten Quartalen deutlich beschleunigt, was auf eine zunehmende Überhitzung des Wohnimmobilienmarktes hindeutet.

Grafik 5



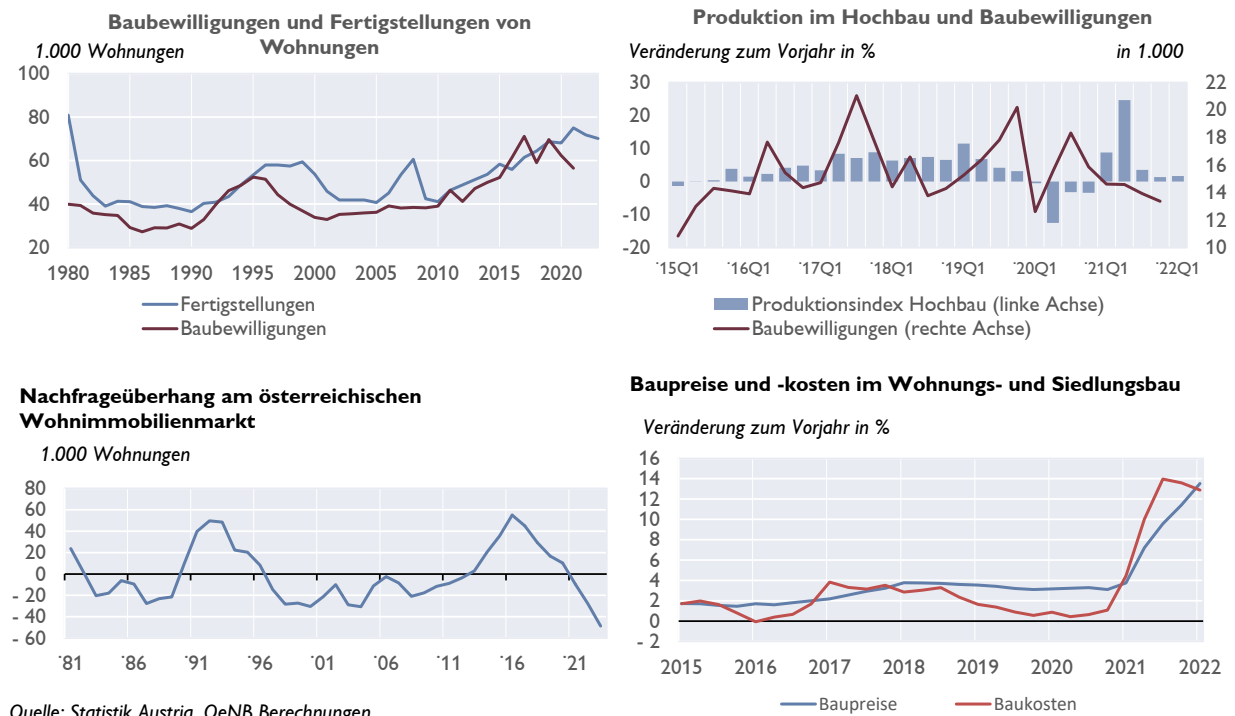
² Schneider, M. 2013. Are recent increases of residential property prices justified by fundamentals? In: Monetary Policy & the Economy Q4/13. OeNB.

3 Hochkonjunktur im Wohnbau klingt ab

Die Bauleistung im österreichischen Wohnbau war in den letzten Jahren aufgrund verstärkter Nachfrage nach Wohnraum außergewöhnlich hoch. Im Jahr 2020 wurde mit 68.100 fertiggestellten Wohnungen der Rekordwert von 2019 (68.700) beinahe erreicht. Im Jahr 2021 kam es nach einer Schätzung der OeNB auf Basis der Baubewilligungen zu einem weiteren Anstieg auf 75.000 Wohnungen. Damit wurden in diesen drei Jahren um 41 % mehr Wohnungen fertiggestellt als im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2015. Dieser *Boom* äußert sich in deutlichen Überhitzungserscheinungen. Die Baukosten sind aufgrund der starken Nachfrage und getrieben von kräftigen Preisanstiegen bei Baumaterialien stark gestiegen. Im ersten Quartal 2022 betrug der Anstieg 13 %. Neben diesen Kostenanstiegen ist die Bauwirtschaft von zunehmenden Arbeitskräfte- und Materialmangel betroffen.

Grafik 6

Aktivität im österreichischen Wohnbau



Quelle: Statistik Austria, OeNB Berechnungen.

Der „Wohnbauboom“ könnte jedoch vor seinem Auslaufen stehen. Dafür sprechen eine Reihe von Faktoren. So besteht durch die hohe Bauleistung in Verbindung mit einem schwächer werdenden Bevölkerungswachstum bereits ein Überangebot an Wohnungen. Nach eigenen Schätzungen befand sich die Relation von Angebot und Nachfrage nach Wohnungen zu Wohnzwecken bereits im Jahr 2020 wieder im Gleichgewicht. Im Jahr 2022 beläuft sich das Überangebot an Wohnungen österreichweit bereits auf knapp 30.000. Für das Jahr 2023 wird mit einem Anstieg auf 50.000 gerechnet. Für manche Regionen bzw. Marktsegmente herrscht jedoch noch immer Wohnraummangel vor. So fehlen in Wien im Jahr 2022 noch knapp 30.000 Wohnungen.³ Dieses

³ Schneider, M. 2019. Exploring supply and demand-driven imbalances in Austria's housing market. Monetary Policy & the Economy Q3/19. 54–71.

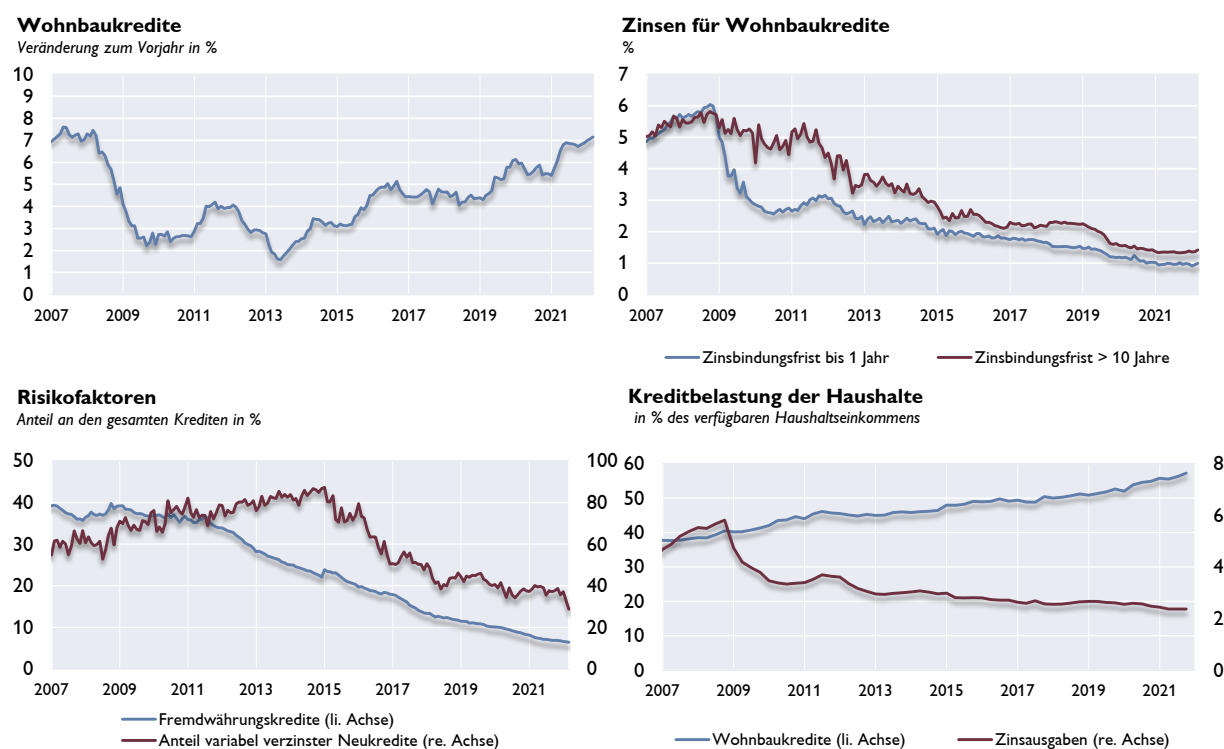
Überangebot sollte die Nachfrage nach Wohnraum mittelfristig dämpfen. Die rückläufige Entwicklung der Baubewilligungen (-16 % im vierten Quartal 2021 im Vorjahresvergleich) deutet bereits auf eine Abschwächung der Wohnbautätigkeit hin.

4 Anhaltendes Wachstum der Wohnbaukredite an private Haushalte

Das Wachstum der *Wohnbaukredite* an private Haushalte hat sich in den ersten Monaten des Jahres 2022 weiter leicht beschleunigt. 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 März 2022 auf 7,2 %, gegenüber 6,1 % im Vergleichsmonat des Vorjahres.

Grafik 7

Wohnbaukredite an private Haushalte in Österreich



Kreditbedingungen für Wohnbaukredite leicht verschärft

Gemäß der Umfrage zum Kreditgeschäft (Bank Lending Survey) vom April 2022 haben die österreichischen Banken die *Kreditrichtlinien* für Wohnbaukredite an private Haushalte im ersten Quartal 2022 zum dritten Mal in Folge leicht verschärft. Als Ursache hierfür nannten die befragten Institute eine geringere Risikotoleranz. Die *Nachfrage* der privaten Haushalte nach Wohnbaukrediten blieb laut Einschätzung der Banken im ersten Quartal 2022 unverändert. Während das allgemeine Zinsniveau als nachfragestützend angesehen wurde, dämpften die Aussichten auf dem Wohnimmobilienmarkt und voraussichtliche Entwicklung der Preise für Wohneigentum sowie eine etwas höhere Eigenfinanzierung von Wohneigentum aus Ersparnissen die Nachfrage.

Die *Kreditkonditionen* für Wohnbaukredite blieben weiterhin günstig. Die durchschnittlichen Zinsen für Wohnbaukredite an private Haushalte in Euro waren im März 2022 mit 1,27 % zwar um 9 Basispunkte höher als vor Jahresfrist, aber noch immer niedriger als vor Beginn der COVID-19-Pandemie. Der effektive Jahreszinssatz für Wohnbaukredite, der die Gesamtkosten eines Kredits – bestehend aus der Zinskomponente und sonstigen (mit dem Kredit verbundenen) Kosten – abdeckt, war im März 2022 mit 1,65 % um 7 Basispunkte höher als vor Jahresfrist. Die Differenz zu dem annualisierten vereinbarten Zinssatz, die als Hinweis auf die Entwicklung der zinsunabhängigen Preisfaktoren dienen kann, hat sich demnach kaum verändert. Laut Angaben der Banken im Rahmen der Umfrage zum Kreditgeschäft wurden die *Margen* für Wohnbaukredite mit durchschnittlichem Risikogehalt seit dem dritten Quartal 2021 nicht verändert. Auch die Margen für risikoreichere Kredite blieben im ersten Quartal 2022 konstant, nachdem sie in den beiden Jahren zuvor acht Quartale hindurch aufgrund einer etwas ungünstigeren Risikoeinschätzung sowie einer verringerten Risikotoleranz seitens der Banken leicht verschärft worden waren.

Risikofaktoren der Wohnbaufinanzierung

Nach wie vor bergen die an private Haushalte vergebenen Wohnbaukredite ein erhebliches *Zinsänderungsrisiko*. Immer noch werden Kredite an Haushalte für Wohnbauzwecke zu mehr als einem Drittel variabel verzinst aufgenommen. Der Anteil variabel verzinsten Kredite (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) am Neukreditgeschäft lag im März 2022 (im Durchschnitt der vorangegangenen zwölf Monate) bei 36,6 %, gegenüber 37,1 % im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der *Fremdwährungsanteil* an den Wohnbaukrediten ging weiter zurück und belief sich im März 2022 auf 6,4 %, das waren um 1,2 Prozentpunkte weniger als vor Jahresfrist. Trotz dieser weiteren Verringerung bergen die verbliebenen Fremdwährungskredite weiterhin ein Währungsrisiko. Nahezu alle aushaftenden Wohnbaukredite in Fremdwährung (rund 98 %) lauten auf Schweizer Franken.

Da die Einkommen nicht im Verhältnis zu den Wohnbaukrediten gestiegen sind, erhöhte sich die Relation der *Wohnbaukredite zu den verfügbaren Einkommen* der privaten Haushalte im Vorjahresvergleich. Im vierten Quartal 2021 lag diese Relation mit 57,3 % um 2,4 Prozentpunkte über dem Wert des Vergleichszeitraums des Vorjahres.

Kasten I

Neuregelungen und aktuelle Entwicklungen am heimischen Immobilienmarkt⁴

23.12.2021: Strom- und Gasbranche verzichtet auf Abschaltungen⁵

Die Strom- und Gasbranche verzichtete ab den Weihnachtsfeiertagen bis Ende Jänner 2022 auf Abschaltungen.

⁴ Ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

⁵ [Energy News - AGGM - Austrian Gas Grid Management AG](#) (abgerufen am 19.5.2022).

1.1.2022: Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes tritt in Kraft

Die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2022⁶ ist am 1.1.2022 in Kraft getreten, die Regelungen über die erleichterte Willensbildung der Eigentümergemeinschaft und die Mindestdotierung der Rücklage (0,90 EUR pro Quadratmeter Nutzfläche) gelten ab 1.7.2022. Die Durchsetzbarkeit von notwendigen Erhaltungsmaßnahmen sowie die Schaffung von Elektro-Tankstellen und Photovoltaik-Anlagen sollen durch die Erleichterung der Beschlussfassung unter Wahrung berechtigter Minderheitsrechte erleichtert werden. Änderungen wie folgt: „erstens beim Änderungsrecht des einzelnen Wohnungseigentümers nach §16 WEG 2002, zweitens bei den Voraussetzungen für das wirksame Zustandekommen von Beschlüssen gemäß §24 WEG 2002 und drittens bei der Bestimmung des §31 WEG 2002 über die Rücklage. Korrespondierend dazu sind ergänzende Änderungen bei den Pflichten des Verwalters (§20 WEG 2002) vorzunehmen, um es dem einzelnen Wohnungseigentümer zu erleichtern, zur Wahrnehmung bestimmter Gestaltungsmöglichkeiten an die anderen Wohnungseigentümer heranzutreten. Schließlich sind flankierend zu diesen Neuerungen geringfügige Adaptierungen im Verfahrensrecht (§52 WEG 2002) vonnöten.“ (Quelle: Erläuterungen zum WEG 2022)

1.1.2022: OeNB-Verordnung zur Erhebung von Gewerbeindikatoren tritt in Kraft

Die Erhebung dient der Erstellung von Gewerbeimmobilienpreis-, Gewerbeimmobilienmiet- und Gewerbeimmobilienmietrenditeindizes und weiterer zur effektiven Überwachung von Finanzmarktstabilitätsrisiken des Gewerbeimmobilienmarkts notwendiger Indikatoren (§1 der GIMPI-Verordnung).⁷ Gemäß der Verordnung müssen Banken Daten erstmals mit Berichtsstand 31.12.2022 und dann künftig quartalsweise melden. Indikatoren zur Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts werden voraussichtlich Ende 2023/Beginn 2024 zur Verfügung stehen.

28.1.2022 Energiekosten- und Teuerungsausgleich für Haushalte

Bundeskanzler Karl Nehammer präsentierte auf einer Pressekonferenz ein "Entlastungspaket" mit einem Volumen von 1,7 Mrd EUR, um die Teuerungen auszugleichen. Private Haushalte erhalten 150 EUR Energiekostenzuschuss (es gibt eine Obergrenze bezüglich des Einkommens). Bedürftige bekommen zudem noch weitere 150 EUR Teuerungsausgleich⁸:

24.2.2022: Wahlrechtsänderung in Niederösterreich

Das Wahlrecht für Personen mit Zweitwohnsitz wurde im Wahlrechtsänderungsgesetz 2022⁹ abgeschafft. In Niederösterreich sind ab 1.6.2022 nur mehr Personen mit Hauptwohnsitz bei Gemeinderats- und Landtagswahlen stimmberechtigt.

⁶ https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/I/I_01174/index.shtml (abgerufen am 19.5.2022).

⁷ https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2021_II_425/BGBLA_2021_II_425.html (abgerufen am 19.5.2022).

⁸ Energiekostenausgleich für Haushalte mit einem Einkommen bis zur einfachen (Einpersonenhaushalte) - beziehungsweise zweifachen (Mehrpersonenhaushalte) ASVG-Höchstbeitragsgrundlage. Aktuell liegt diese bei 5.670 EUR brutto monatlich.

⁹ <https://noe-landtag.gv.at/gegenstaende/XIX/XIX-1918> (abgerufen am 19.5.2022).

22.3.2022: Provisionen zahlen künftig Bestellende

In einer Pressekonferenz¹⁰ wurde von Justizministerin Alma Zadic eine Neuregelung des Maklergesetzes mittels Maklergesetz-Änderungsgesetz (MaklerG-ÄG¹¹) angekündigt. Es wird das sogenannte Bestellerprinzip eingeführt: Die Provision zahlt künftig jene Person, die den Wohnungsmakler bzw. die -maklerin beauftragt. Diese können künftig laut §17a Abs 1 des Maklergesetzes (MaklerG) nur dann eine Provision von Mietern verlangen, wenn diese die Vermittlung in Auftrag gegeben haben. Hierbei soll die Beweislast, dass der Mieter die Vermittlung in Auftrag gegeben hat, beim Maklerunternehmen liegen. Diese Regelung gilt auch dann, wenn Vermietende am Maklerunternehmen beteiligt sind (es soll damit verhindert werden, dass Wohnungseigentümer, die Maklerfirmen betreiben, das geplante Bestellerprinzip umgehen). Der Gesetzesentwurf ist am 23.3.2022 in Begutachtung gegangen. Nach Beschluss im Parlament ist eine sechsmonatige Übergangsfrist vorgesehen, danach soll das Bestellerprinzip angewendet werden.

1.4.2022: Erhöhung der Richtwert- und Kategoriemieten

Die Kategoriebeträge¹² und Richtwerte¹³ werden seit 2018 bzw. 2019 erstmals wieder wertgesichert. Die Richtwerte, deren Anhebungen durch das Mietzinsrechtliche Pandemiefolgenlinderungsgesetz (MPFLG) im Jahr 2021 um ein Jahr ausgesetzt wurden, erhöhen sich mit mietrechtlicher Wirksamkeit ab 1. April 2022 um 5,85 %. Die nächste Erhöhung soll im Jahr 2023 und dann wieder im Zwei-Jahres-Takt erfolgen.

26.4.2022: Beschluss der Leerstandsabgabe im Landtag Steiermark

Die Gesetzesnovelle zur Bau- und Raumordnung wurde beschlossen¹⁴, gelten soll das Bau- und Raumordnungsgesetz ab Ende Juni 2022, das Zweitwohnsitz- und Wohnungsleerstandsabgabegesetz mit 1.10.2022. Die geplante Höhe der Leerstandsabgabe beträgt 10 EUR pro Quadratmeter und Jahr.

¹⁰ <https://orf.at/stories/3254897/> (abgerufen am 19.5.2022).

¹¹ https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVII/ME/ME_00186/index.shtml (abgerufen am 19.5.2022).

¹² Der Kategoriemietzins ist der Vorgänger des Richtwertzinses. Er gilt bei Mietverträgen, die vor dem 1. März 1994 geschlossen wurden. Es sind vier Ausstattungskategorien, die vom Gesetzgeber festgelegt wurden: A, B, C und D.

¹³ Der Richtwert gilt für viele Wohnungen, die unter den Vollarwendungsbereich des MRG fallen (z. B. die meisten Altbauwohnungen).

¹⁴ <https://steiermark.orf.at/stories/3153499/> (abgerufen am 19.5.2022).

Immobilienmarkt Österreich – Mai 2022

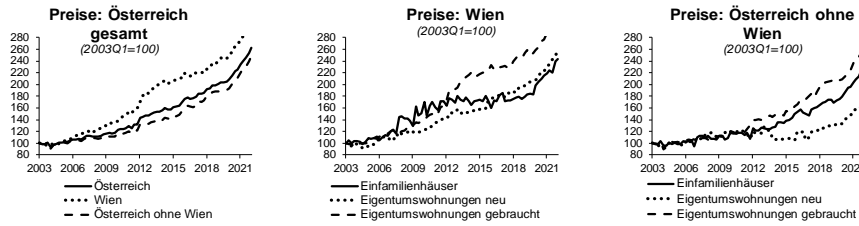


			2021	2020	Apr.22	März22	Feb.22	1Q22	4Q21	3Q21	2Q21	2021	2020	2019	2018	2017	2016		
A. Wohnimmobilienmarkt																			
1. Wohnimmobilienpreise																			
	Quelle	Einheit	Niveau		Veränderung zur Vorjahresperiode in %														
1.1 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen																			
Österreich	(e)	2000=100	248,8	222,6	.	.	.	12,3	12,6	10,4	11,7	11,8	7,0	3,9	6,9	3,8	7,3		
Wien	(e)	2000=100	287,6	259,6	.	.	.	11,8	11,3	10,2	10,7	10,8	6,7	4,9	5,2	1,5	3,8		
Österreich ohne Wien	(e)	2000=100	236,2	209,4	.	.	.	12,9	13,9	10,6	12,8	12,8	7,5	2,6	8,5	4,9	9,1		
1.2 Eigentumswohnungen																			
Wien – gesamt	(e)	2000=100	292,1	263,2	.	.	.	11,9	11,4	10,7	10,9	11,0	6,3	4,9	5,5	1,4	4,2		
Wien – gebraucht	(e)	2000=100	297,5	266,9	.	.	.	11,3	12,0	11,3	11,3	11,5	5,9	3,8	6,4	0,8	3,4		
Wien – neu	(e)	2000=100	249,8	226,6	.	.	.	12,8	10,6	9,9	10,1	10,2	6,8	5,9	5,3	1,8	10,1		
Österreich ohne Wien – gesamt	(e)	2000=100	246,4	218,1	.	.	.	11,0	12,9	10,8	13,7	13,0	6,4	2,9	8,5	5,8	9,7		
Österreich ohne Wien – gebraucht	(e)	2000=100	258,7	228,2	.	.	.	12,0	14,5	11,8	14,3	13,4	4,9	3,4	9,7	5,9	9,8		
Österreich ohne Wien – neu	(e)	2000=100	167,2	148,8	.	.	.	9,7	10,8	9,5	12,9	12,4	8,3	2,3	8,1	2,1	7,9		
1.3 Einfamilienhäuser																			
Wien	(e)	2000=100	225,6	207,2	.	.	.	11,6	11,1	5,0	9,3	8,9	13,3	3,0	0,9	2,5	-1,9		
Österreich ohne Wien	(e)	2000=100	209,6	186,3	.	.	.	16,1	15,5	10,4	11,3	12,5	9,4	2,0	8,6	1,9	7,5		
1.4 Häuserpreisindex Statistik Austria																			
Insgesamt	(d)	2010=100	199,3	177,5	.	.	.	14,9	12,7	11,8	12,3	12,3	7,7	5,8	4,7	5,3	8,5		
Neuer Wohnraum	(d)	2010=100	177,5	165,4	.	.	.	12,6	8,4	5,0	7,3	6,5	6,0	3,2	6,0	3,8			
Bestehender Wohnraum	(d)	2010=100	206,2	180,6	.	.	.	15,8	14,2	14,3	14,2	8,0	5,7	5,3	5,2	9,4			
Bestehende Häuser	(d)	2010=100	190,2	169,1	.	.	.	13,6	12,5	11,6	12,5	9,2	4,6	3,8	8,2	7,4			
Bestehende Wohnungen	(d)	2010=100	214,8	186,0	.	.	.	17,5	15,6	16,5	15,5	7,0	6,7	6,4	3,2	10,4			
2. Mieten																			
Wohnungsmieten ohne Betriebskosten lt. VPI	(d)	2000=100	196,0	192,3	-1,8	-2,0	-2,1	-2,1	-1,7	0,4	3,9	2,0	4,1	3,0	3,7	4,1	3,1		
3. Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt																			
Volumen	(b)	Mrd EUR	30,3	25,0	.	.	.	.	.	.	.	21,5	3,1	7,3	15,3	3,5	12,5
Anzahl	(b)	Tsd	86,1	78,9	.	.	.	.	.	.	.	9,1	-0,2	1,2	6,0	2,8	7,5
B. Fundamentalfaktoren																			
4. OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien																			
4.1 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Österreich			(g)	%	22,4	10,6	.	.	.	34,0	29,5	21,7	19,9	22,4	10,6	11,7	10,8	7,0	2,3
Beiträge der Teilindikatoren					Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten														
Reale Immobilienpreise	(g)	%-Punkte	8,5	6,3	.	.	.	9,6	9,1	8,7	8,2	8,5	6,3	5,0	4,5	3,4	3,1		
Leistbarkeit	(g)	%-Punkte	-0,8	-2,3	.	.	.	-0,2	-0,5	-1,1	-0,9	-0,8	-2,3	-3,0	-2,8	-3,2	-3,2		
Immobilienpreise zu Mieten	(g)	%-Punkte	3,7	2,4	.	.	.	5,0	4,5	3,9	3,3	3,7	2,4	2,1	1,9	1,5	1,3		
Immobilienpreise zu Baukosten	(g)	%-Punkte	5,0	4,7	.	.	.	5,8	5,3	4,5	4,8	5,0	4,7	3,3	2,7	1,9	1,8		
Kreditfähigkeit	(g)	%-Punkte	0,5	0,0	.	.	.	0,4	0,5	0,2	0,6	0,5	0,0	-0,3	-0,2	-0,1	-0,1		
Wohnbauinvestitionen zu BIP	(g)	%-Punkte	2,2	2,2	.	.	.	1,9	1,8	1,5	2,5	2,2	2,2	0,9	0,5	0,3	-0,2		
Zinsrisiko	(g)	%-Punkte	3,4	-2,7	.	.	.	11,6	8,9	4,1	1,4	3,4	-2,7	3,6	4,2	3,1	-0,4		
4.2 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Wien			(g)	%	30,1	20,7	.	.	.	40,1	34,8	29,8	28,4	30,1	20,7	19,8	18,2	15,4	13,8
Beiträge der Teilindikatoren					Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten														
Reale Immobilienpreise	(g)	%-Punkte	8,2	6,6	.	.	.	9,1	8,7	8,6	8,0	8,2	6,6	5,5	4,9	4,3	4,5		
Leistbarkeit	(g)	%-Punkte	1,2	0,1	.	.	.	2,0	0,9	0,7	1,6	1,2	0,1	-0,7	-0,6	-0,9	-0,6		
Immobilienpreise zu Mieten	(g)	%-Punkte	9,4	7,1	.	.	.	12,0	11,0	10,1	8,7	9,4	7,1	6,4	6,0	5,4	5,6		
Immobilienpreise zu Baukosten	(g)	%-Punkte	7,3	7,2	.	.	.	8,0	7,5	6,8	7,0	7,3	7,2	5,7	4,8	4,2	4,7		
Kreditfähigkeit	(g)	%-Punkte	0,4	0,2	.	.	.	0,3	-0,1	-0,2	0,9	0,4	0,2	-0,3	-0,1	-0,1	-0,2		
Wohnbauinvestitionen zu BIP	(g)	%-Punkte	1,3	1,3	.	.	.	1,1	1,1	1,1	1,3	1,3	1,3	0,8	0,5	0,4	0,0		
Zinsrisiko	(g)	%-Punkte	2,2	-1,8	.	.	.	7,5	5,8	2,7	0,9	2,2	-1,8	2,4	2,7	2,0	-0,2		
5. Weitere Fundamentalfaktoren																			
5.1 Angebotsfaktoren					Veränderung zur Vorjahresperiode in %														
Baubewilligungen – Anzahl der Wohnungen	(d)	Tsd	56,5	62,4	.	.	.	-15,7	-24,0	-6,2	-9,4	-10,5	18,0	-16,9	15,8	17,4			
Bevilligte Bruttogeschossflächen neuer Wohngebäude	(d)	Mio m ²	.	10,6	.	.	.	.	.	.	.	.	-6,6	11,2	-17,4	10,9	12,3
Baupreise – Wohnbau- und Siedlungsbau	(d)	2000=100	179,9	166,6	.	.	.	13,5	11,4	9,6	7,2	8,0	3,2	3,3	3,7	2,7	1,8		
Baukosten – Wohnbau- und Siedlungsbau	(d)	2000=100	179,8	162,9	.	.	.	15,22	11,45	12,9	13,6	14,0	10,0	10,4	0,9	1,1	2,9	3,4	0,7
5.2 Nachfragefaktoren					Veränderung zur Vorjahresperiode in 1.000 Personen														
Bevölkerung – Österreich	(d)	Tsd Pers.	31,6	42,3	.	.	.	47,2	45,2	37,3	31,5	31,6	42,3	36,5	49,4	72,4	115,5		
Bevölkerung – Wien	(d)	Tsd Pers.	10,7	12,4	.	.	.	10,9	12,8	11,2	9,2	10,7	12,4	10,5	16,0	25,3	40,9		
Real verfügbares Haushaltseinkommen			(d)	Mrd EUR	2,0	2,0	.	.	.	-1,0	0,6	6,8	0,4	-2,1	1,6	1,2	1,7	2,7	
C. Finanzierung und Verschuldung der privaten Haushalte																			
6. Finanzierung																			
6.1 Wohnbaukredite an private Haushalte					Veränderung zur Vorjahresperiode in %														
Kreditvolumen	(c)	99M01=100	446,1	418,7	.	.	.	7,2	7,1	7,1	6,8	6,8	6,7	6,5	5,7	5,1	4,4	4,5	4,8
6.2 Wohnbaukredite an private Nichtbanken					Veränderung zur Vorjahresperiode in % bzw. Anteil														
Hypothekensich besicherte Kredite	(c)	Mrd EUR	248,2	228,2	8,8	7,3	8,0	8,8	6,1	7,4	14,6	19,5	6,2	
6.3 Zinssätze für Wohnbaukredite an private Haushalte					in %														
Insgesamt (alle Zinsbindungsfristen)	(c)	%	1,2	1,3	.	.	.	1,27	1,21	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	1,6	1,8	1,9	1,9	
Variable verzinnt (bis 1 Jahr Zinsbindungsfrist)	(c)	%	1,0	1,1	.	.	.	0,99	0,95	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,1	1,4	1,5	1,7	1,8
Effektiver Jahreszinssatz (inkl. Gebühren, Spesen, etc)	(c)	%	1,6	1,7	.	.	.	1,65	1,61	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	2,0	2,3	2,3	2,4	
6.4 Wohnbaurelevante Aspekte der Bankenrefinanzierung					Veränderung zur Vorjahresperiode in %														
Einlagen bei Bausparkassen	(c)	Mrd EUR	15,6	17,5	.	.	.	-11,5	-10,9	-9,7	-7,9	-10,9	-4,9	-3,6	-6,7	0,7	-0,5		
7. Risikoindikatoren (private Haushalte)																			
Verschuldung (in % des BIP)			(d)	%	52,5	53,2	.	.	.	52,5	52,9	53,1	52,5	53,2	49,6	49,7	50,3	51,1	
Wohnbaukredite (in % des verf. Haushaltseinkommens)			(c, f)	%	232,2	220,8	.	.	.	229,2	225,0	222,2	232,2	220,8	213,0	207,0	204,6	200,7	
Zinsausgaben (in % des verf. Haushaltseinkommens)			(c, f)	%	0,8	0,8	.	.	.	0,7	0,8	0,7	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	
Anteil variabel verzinster Neukredite			(c)	%	38,1	37,6	.	.	.	28,7	32,6	32,4	37,3	36,7	39,3	38,1	37,6	43,4	43,5
Anteil Fremdwährungskredite			(c)	%	7,2	9,3	.	.	.	6,4	6,5	6,5	6,8	7,0	7,3	7,2	9,3	10,9	12,4

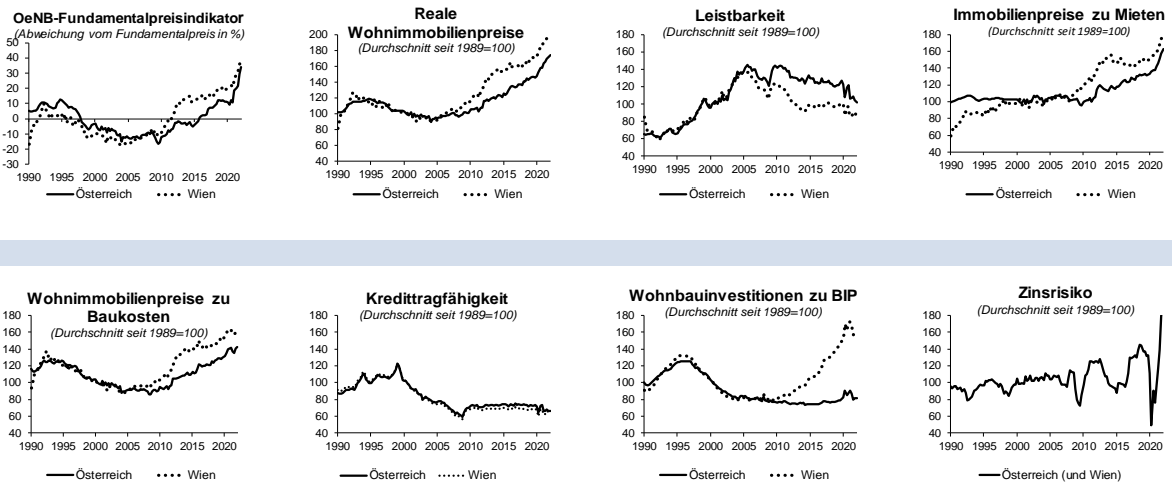
Quelle: (a) Eurostat, (b) IMMOUnited GmbH Kaufvertragsauswertung für RE/IMAX-Pressesaussendung (c) OeNB, (d) Statistik Austria, (e) Prof. Wolfgang Feilmayr, Department für Raumplanung, TU Wien und OeNB, (f) WIFO, (g) eigene Berechnungen.

Anmerkung: „..“ bedeutet fehlende Werte.

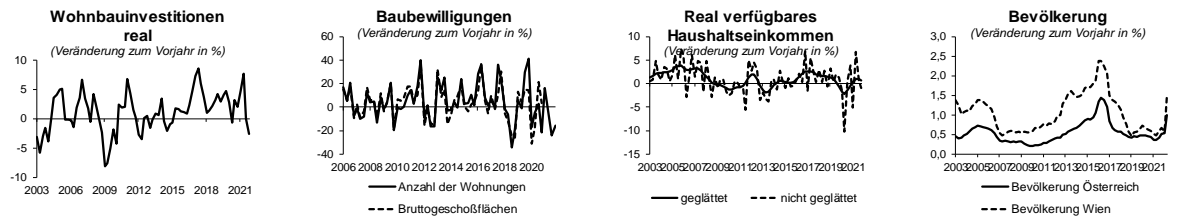
Wohnimmobilienpreise und Mieten



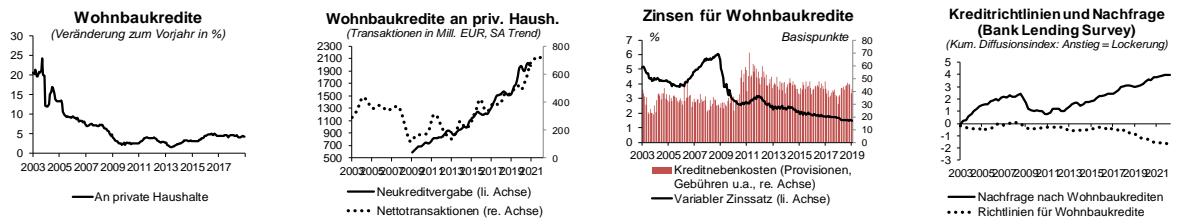
OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien (inkl. Teilindikatoren)



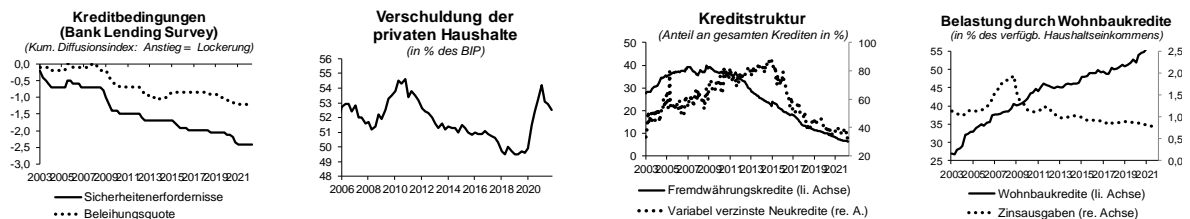
Weitere Fundamentalfaktoren



Finanzierung



Risikoindikatoren



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

Wohnimmobilienpreise

Veränderung zum Vorjahr in %, zu laufenden Preisen

	4Q21	3Q21	2021	2020	2019	2018	2017
EU	10,0	9,3	8,3	5,6	4,8	5,0	4,7
BE	6,1	8,2	7,1	4,2	4,0	2,9	3,6
BG	9,4	8,7	8,7	4,6	6,0	6,6	8,7
CZ	25,8	22,1	19,7	8,4	9,2	8,6	11,7
DK	4,2	11,2	11,1	5,1	2,3	4,4	4,5
DE	12,2	12,0	11,0	7,8	5,8	6,6	6,1
EE	20,4	17,3	15,0	6,0	7,0	5,9	5,5
IE	13,9	10,6	8,3	0,3	2,3	10,2	10,9
GR	9,1	8,3	7,1	4,5	7,2	1,8	-1,0
ES	6,3	4,2	3,7	2,2	5,2	6,7	6,2
FR	7,0	7,1	6,3	5,2	3,3	2,9	3,2
HR	9,1	9,0	7,3	7,7	9,0	6,1	3,8
IT	4,0	4,1	2,5	1,9	-0,1	-0,6	-1,1
CY	-5,3	2,2	-3,5	-0,2	3,7	1,8	2,2
LV	16,5	12,4	11,0	3,5	9,0	9,6	8,8
LT	19,8	18,9	16,1	7,3	6,8	7,3	8,9
LU	12,0	13,2	13,9	14,5	10,1	7,1	5,6
HU	19,5	15,9	15,4	4,9	17,0	14,3	12,2
MT	4,5	5,9	5,1	3,4	6,1	5,8	5,3
NL	18,7	16,8	15,0	7,6	7,3	9,5	7,5
AT	14,9	12,7	12,3	7,7	5,8	4,7	5,3
PL	12,1	8,9	9,2	10,5	8,7	6,6	3,9
PT	11,6	11,5	9,4	8,8	10,0	10,3	9,2
RO	7,5	5,9	4,4	4,7	3,4	5,6	6,0
SI	15,7	12,9	11,5	4,6	6,7	8,7	8,3
SK	10,7	8,0	6,4	9,6	9,1	7,4	5,9
FI	3,9	4,9	4,4	1,8	1,0	1,0	1,6
SE	11,1	11,3	10,2	4,2	2,5	-0,9	6,6
UK	.	.	.	.	1,0	3,3	4,6

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

	4Q21	3Q21	2021	2020	2019	2018	2017
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	1,5	5,8	4,8	3,6	2,6	0,8	1,7
BG	-1,9	11,3	4,9	5,2	3,9	4,1	3,9
CZ	20,0	17,8	16,1	5,5	6,2	5,9	9,1
DK	1,0	8,9	8,8	4,6	1,6	3,7	3,5
DE	7,4	7,8	7,6	7,1	4,4	5,1	4,6
EE	10,4	12,2	10,2	6,9	4,4	2,2	1,1
IE	7,0	6,6	4,3	-0,2	0,3	8,1	9,8
GR	.	.	6,0	5,6	7,2	1,7	-1,4
ES	2,0	2,3	1,7	2,2	4,1	5,2	4,6
FR	4,4	5,3	4,6	4,4	2,5	1,2	2,3
HR	4,4	5,8	4,5	7,3	7,8	4,6	2,9
IT	1,0	2,0	0,9	2,1	-0,7	-1,5	-2,1
CY	-9,0	-1,5	-5,5	0,7	2,6	0,5	1,2
LV	9,5	8,0	7,3	2,7	5,8	6,3	5,3
LT	10,5	13,0	11,0	6,4	4,6	4,5	5,2
LU	7,8	10,7	11,2	13,8	8,3	5,1	3,3
HU	10,9	9,0	8,6	1,6	11,8	10,7	8,6
MT	2,4	4,3	3,8	2,2	4,2	5,0	4,3
NL	13,9	13,5	11,6	6,0	4,6	7,1	6,1
AT	11,6	9,9	9,7	6,2	4,0	2,6	3,4
PL	3,5	3,4	3,7	7,1	6,1	4,8	1,8
PT	9,2	10,2	8,1	8,0	9,0	8,6	7,6
RO	-0,3	0,6	-1,1	2,2	-1,9	1,7	3,3
SI	7,7	8,4	7,4	5,2	5,3	6,6	6,6
SK	4,7	3,9	3,0	7,2	6,2	4,9	4,4
FI	0,8	2,8	2,4	1,3	0,0	-0,2	0,5
SE	8,1	9,6	8,1	3,0	0,4	-3,3	4,8
UK	.	.	.	0,0	-0,4	0,9	2,5

Wohnbauinvestitionen

Veränderung zum Vorjahr in %, zu konstanten Preisen

	1Q22	4Q21	2021	2020	2019	2018	2017
EU	.	1,8	6,9	-3,4	2,2	3,6	4,7
BE	.	.	8,5	-7,2	4,7	2,6	0,8
BG	.	-15,5	-11,0	0,7	6,6	-2,2	19,2
CZ	.	5,3	4,4	7,2	2,0	5,2	10,6
DK	.	1,1	6,1	10,1	4,7	4,8	11,1
DE	.	-1,3	1,3	3,4	1,5	3,0	0,9
EE	.	-12,5	-7,7	14,0	11,7	-1,5	11,1
IE	.	-6,5	1,0	-7,2	-1,4	19,5	22,5
GR	.	5,0	26,5	14,6	16,9	22,5	-7,0
ES	0,7	-8,9	-5,3	-11,2	6,6	13,0	13,4
FR	3,4	2,1	14,8	-12,2	2,5	3,2	6,1
HR	.	-2,5	1,1	-5,0	13,0	-0,3	-7,2
IT	.	18,4	25,9	-7,4	-0,8	1,1	1,1
CY	.	-5,2	-11,0	-5,9	21,3	37,5	16,0
LV	.	-18,5	-15,4	-1,9	3,8	26,3	-0,2
LT	.	-17,2	-1,4	4,1	14,7	5,9	-4,6
LU	.	-6,3	3,0	-7,0	8,3	3,3	-8,8
HU	.	-18,9	-10,4	21,5	7,0	11,3	16,0
MT	.	26,5	2,1	-21,3	0,1	20,3	36,4
NL	-1,6	3,4	3,3	-2,6	3,4	9,3	12,3
AT	.	-3,2	2,1	1,6	3,9	2,0	6,3
PL	.	13,6	11,5	-0,3	4,3	-10,1	-2,6
PT	.	10,1	8,9	-6,6	1,4	6,6	8,7
RO	.	-2,3	5,6	6,6	23,7	-24,9	10,0
SI	9,1	8,4	0,5	-0,2	8,4	1,9	5,3
SK	.	2,6	3,4	9,7	2,9	9,4	0,0
FI	.	14,1	8,0	-2,2	-4,2	4,7	4,1
SE	.	10,2	11,1	3,3	-6,5	-6,4	7,1
UK	0,1	5,1	9,2

Quelle: EZB, Eurostat.

Anzahl der Wohnbaubewilligungen

Veränderung zum Vorjahr in %

	1Q22	4Q21	2021	2020	2019	2018	2017
EU	.	11,8	16,4	-9,2	-0,8	5,6	8,9
BE	.	-9,5	4,4	-1,2	-10,8	24,7	-2,0
BG	8,2	26,7	35,9	-10,2	-7,7	42,3	37,5
CZ	.	41,0	27,6	-8,5	19,8	3,4	18,0
DK	.	-10,0	1,9	-11,9	-12,1	32,1	0,2
DE	-2,6	-0,6	3,8	2,4	3,2	2,0	-2,1
EE	-11,4	28,5	-0,7	10,1	14,8	-11,3	30,8
IE	.	41,1	1,5	10,2	32,9	39,3	30,2
GR	.	49,4	48,6	18,6	33,3	42,0	19,8
ES	.	81,2	42,7	-42,0	0,7	34,2	10,3
FR	25,9	3,2	20,4	-14,2	-3,3	-6,2	6,3
HR	.	15,6	19,1	-8,2	30,9	-6,0	34,9
IT	.	14,0	24,7	-11,2	-0,6	6,8	17,6
CY	.	11,0	13,1	-3,5	55,3	25,6	35,4
LV	70,0	82,9	16,8	13,0	0,8	20,8	16,1
LT	-18,8	7,6	29,7	0,1	-6,7	2,3	-4,5
LU	.	10,6	19,8	-5,5	-1,8	11,1	2,4
HU	.	42,7	36,0	-38,1	-3,7	-3,2	21,5
MT	.	-17,5	-3,3	-37,2	-3,1	31,2	30,8
NL	.	5,6	13,1	12,7	-19,1	2,7	28,9
AT	.	-15,7	-9,4	-10,5	18,0	-16,9	15,8
PL	.	2,4	24,0	3,1	4,6	3,3	19,1
PT	14,7	-6,0	8,8	3,5	15,5	41,1	26,4
RO	2,7	13,8	24,2	-2,9	-0,3	2,6	7,7
SI	28,8	-11,3	15,9	10,5	-10,3	16,6	7,0
SK	.	47,3	20,3	-6,6	-0,9	11,3	-8,7
FI	.	-15,4	8,5	6,3	-10,8	-10,3	20,3
SE	.	29,6	22,1	17,7	-10,6	-16,2	9,1
UK	.	.	.	.	-4,0	0,4	4,8

Anmerkung: Wohnimmobilienpreise: EU in wechselnder Zusammensetzung. Wohnbauinvestitionen und Wohnbaubewilligungen: EU-27 ohne Vereinigtes Königreich. Zum Vergleich werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in Tabelle A1 ausgewiesen sind. „.“ bedeutet fehlende Werte.

Immobilienmarktdaten international

Bevölkerungswachstum

Veränderung zum Vorjahr in %

	2021	2020	2019	2018	2017
EU	-0,0	0,2	0,1	0,2	0,2
BE	0,4	0,6	0,5	0,4	0,4
BG	-0,5	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7
CZ	0,1	0,4	0,4	0,3	0,2
DK	0,3	0,3	0,4	0,6	0,7
DE	-0,0	0,2	0,3	0,3	0,4
EE	0,1	0,3	0,4	0,3	-0,0
IE	0,8	1,2	1,5	1,0	1,2
GR	-0,4	-0,1	-0,2	-0,3	-0,1
ES	0,1	0,8	0,6	0,3	0,2
FR	0,5	0,2	0,2	0,3	0,3
HR	-0,5	-0,4	-0,7	-1,2	-0,9
IT	-0,7	-0,3	-1,1	-0,2	-0,1
CY	0,9	1,4	1,3	1,1	0,8
LV	-0,8	-0,6	-0,7	-0,8	-1,0
LT	0,1	-0,0	-0,5	-1,4	-1,4
LU	1,4	2,0	2,0	1,9	2,5
HU	-0,4	-0,0	-0,1	-0,2	-0,3
MT	0,3	4,3	3,8	3,3	2,2
NL	0,4	0,7	0,6	0,6	0,6
AT	0,4	0,5	0,4	0,6	0,8
PL	-0,3	-0,0	-0,0	0,0	0,0
PT	0,0	0,2	-0,1	-0,2	-0,3
RO	-0,7	-0,4	-0,6	-0,6	-0,6
SI	0,6	0,7	0,7	0,0	0,1
SK	0,0	0,1	0,1	0,1	0,2
FI	0,2	0,1	0,1	0,2	0,3
SE	0,5	1,0	1,1	1,3	1,5
UK	.	0,6	0,6	0,7	0,7

Wohneigentumsquote

Anteil in %

	2020	2019	2018	2017	2016
EU	70,0	69,8	69,9	70,0	70,1
BE	71,1	71,3	72,3	72,4	70,9
BG	84,3	84,1	83,6	82,9	82,3
CZ	78,9	78,6	78,7	78,5	78,2
DK	59,3	60,8	60,5	62,2	61,7
DE	50,5	51,1	51,5	51,4	51,7
EE	81,4	81,7	82,4	81,8	81,4
IE	69,3	68,7	70,3	69,5	69,5
GR	73,9	75,4	73,5	73,3	73,9
ES	75,1	76,2	76,3	77,1	77,8
FR	64,0	64,1	65,1	64,4	64,9
HR	91,3	89,7	90,1	90,5	90,0
IT	75,1	72,4	72,4	72,4	72,3
CY	68,6	67,9	70,1	70,7	72,5
LV	81,2	80,2	81,6	81,5	80,9
LT	88,6	90,3	89,9	89,7	90,3
LU	68,4	70,9	71,2	74,7	73,9
HU	91,3	91,7	86,0	85,2	86,3
MT	81,9	79,8	81,6	81,3	81,4
NL	69,1	68,9	68,9	69,4	69,0
AT	55,3	55,2	55,4	55,0	55,0
PL	85,6	84,2	84,0	84,2	83,4
PT	77,3	73,9	74,5	74,7	75,2
RO	96,1	95,8	96,4	96,8	96,0
SI	74,6	74,8	75,1	75,6	75,1
SK	92,3	90,9	91,3	90,1	89,5
FI	70,7	71,1	71,6	71,4	71,6
SE	64,5	63,6	64,1	65,2	65,2
UK	.	.	65,2	65,0	63,4

Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen

Index

	4Q21	3Q21	2021	2020	2019	2018	2017
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	108,3	108,1	107,7	104,3	100,9	100,4	100,2
BG	.	.	.	.	.	.	.
CZ	140,9	134,8	131,9	117,1	113,5	110,4	108,2
DK	114,1	117,7	116,6	109,8	104,5	104,8	102,6
DE	136,2	133,6	132,8	122,8	114,6	111,4	107,9
EE	111,9	108,5	107,7	97,7	93,3	93,4	95,9
IE	115,0	111,2	110,8	107,2	114,4	116,3	108,6
GR	.	103,7	.	106,8	99,6	97,2	97,0
ES	124,7	122,5	122,0	120,2	110,7	109,6	105,2
FR	110,7	110,5	109,5	106,2	101,2	100,8	100,4
HR	.	.	.	.	.	.	.
IT	94,7	94,8	94,6	96,3	92,1	93,1	95,5
CY	.	.	.	.	.	.	.
LV	113,4	110,6	110,3	108,3	108,1	105,0	103,7
LT	112,4	107,0	104,3	95,7	97,0	99,3	99,4
LU	143,8	139,4	140,4	131,8	119,7	112,1	106,9
HU	131,3	130,2	128,3	122,8	120,7	111,8	109,5
MT	.	.	.	.	.	.	.
NL	.	137,8	.	124,0	118,0	113,9	108,5
AT	140,9	136,9	135,1	123,1	113,1	110,0	107,9
PL	104,5	103,1	102,7	100,5	97,3	96,6	95,3
PT	146,8	143,6	142,0	134,9	122,1	115,9	109,4
RO	.	.	.	.	.	.	.
SI	116,7	112,7	111,9	107,2	105,8	104,5	102,0
SK	118,2	118,1	116,8	115,1	107,0	102,7	104,7
FI	101,6	99,4	99,7	96,4	95,4	97,1	98,9
SE	114,3	113,3	112,6	107,7	103,6	104,7	109,3
UK	120,1	116,9	116,9	109,6	106,8	108,1	109,0

Quelle: Eurostat, OECD.

Verhältnis von Immobilienpreisen zu Mieten

Index

	4Q21	3Q21	2021	2020	2019	2018	2017
EU	117,3	117,1	116,4	110,8	109,2	106,1	104,3
BE	.	.	.	.	.	.	.
BG	.	.	.	.	.	.	.
CZ	169,6	161,8	158,0	135,2	128,5	122,1	115,8
DK	126,4	129,4	127,6	116,4	111,8	109,9	106,2
DE	147,6	144,2	141,8	129,5	121,9	116,9	111,3
EE	119,1	116,2	117,6	106,2	95,8	96,0	96,7
IE	124,6	122,5	121,1	114,9	115,5	118,1	111,8
GR	.	129,6	.	119,6	114,5	106,7	101,5
ES	129,5	126,7	125,9	122,2	120,9	116,7	110,7
FR	125,6	123,4	122,3	115,6	109,9	106,9	103,4
HR	.	.	.	.	.	.	.
IT	103,0	102,2	101,5	99,0	97,4	97,8	98,7
CY	.	.	.	.	.	.	.
LV	159,6	154,4	151,9	139,2	131,5	126,3	120,1
LT	132,0	126,4	123,9	108,7	104,0	104,8	103,3
LU	166,5	161,3	160,4	142,8	126,0	116,0	109,7
HU	160,5	158,0	155,6	137,5	136,6	127,7	117,4
MT	.	.	.	.	.	.	.
NL	.	148,8	.	128,0	122,2	116,7	108,7
AT	134,1	128,8	125,9	114,2	110,4	107,5	106,5
PL	121,5	119,2	118,6	112,9	107,7	104,0	101,4
PT	156,0	151,7	149,7	139,3	131,4	123,3	113,9
RO	.	.	.	.	.	.	.
SI	124,1	125,9	126,2	117,3	109,5	107,0	104,5
SK	155,6	152,1	148,6	140,9	130,5	120,3	112,4
FI	101,0	100,6	100,2	96,7	96,3	97,3	98,1
SE	129,2	126,8	125,5	115,4	112,4	111,4	113,5
UK	126,8	123,0	123,1	113,8	112,2	112,0	108,9

Anmerkung: EU-27 ohne Vereinigtes Königreich. Zum Vergleich werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in Tabelle A1 ausgewiesen sind. „.“ bedeutet fehlende Werte.

Immobilienmarktdaten international

Wohnbaukredite^{1,2}

Veränderung zum Vorjahr in %

	1Q22	4Q21	2021	2020	2019	2018	2017
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	7,8	7,9	7,9	10,7	7,6	9,0	5,6
BG	18,9	18,3	18,3	12,1	15,1	12,5	9,5
CZ	11,2	11,2	11,2	8,1	6,6	8,6	9,1
DK	2,9	3,2	3,2	2,0	2,4	1,7	1,2
DE	7,0	7,1	7,1	6,5	5,4	4,6	4,0
EE	10,1	9,5	9,5	6,7	7,0	7,1	6,9
IE	-6,5	-4,1	-4,1	-2,6	2,0	4,0	2,7
GR	-16,4	-16,3	-16,3	-2,8	-5,5	-2,9	-3,1
ES	1,1	0,9	0,9	-1,1	-1,3	-1,4	-2,3
FR	6,5	6,6	6,6	7,1	6,1	6,3	5,7
HR	8,1	9,3	9,3	7,7	6,5	2,9	2,7
IT	4,9	4,7	4,7	2,2	1,1	1,7	2,1
CY	2,7	2,7	2,7	4,4	0,1	-0,7	-0,7
LV	8,4	7,9	7,9	2,6	2,1	0,9	0,1
LT	12,3	11,7	11,7	9,5	8,7	8,7	8,6
LU	8,9	9,1	9,1	9,8	8,4	8,4	8,4
HU	14,9	15,0	15,0	9,8	9,3	10,9	4,8
MT	11,1	10,9	10,9	7,0	10,1	8,7	7,6
NL	4,3	4,0	4,0	1,1	2,3	-1,7	3,4
AT	7,2	6,9	6,9	5,5	6,1	4,4	4,7
PL	5,7	6,6	6,6	5,3	6,4	5,3	2,6
PT	4,8	4,4	4,4	2,3	1,0	0,4	-1,2
RO	12,5	12,5	12,5	9,7	9,6	12,9	13,2
SI	10,7	9,0	9,0	4,4	5,5	4,3	5,4
SK	11,7	11,1	11,1	9,1	9,8	11,5	12,8
FI	3,5	4,1	4,1	3,3	2,7	1,6	2,2
SE	7,0	6,9	6,9	5,9	5,2	5,6	7,3
UK	.	4,7	4,7	3,0	3,5	3,4	4,3

Wohnbaukredite^{1,3}

Anteil am BIP, in %

	1Q22	4Q21	2021	2020	2019	2018	2017
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	.	40,7	40,7	41,9	36,1	34,8	33,0
BG	.	10,5	10,5	10,0	8,9	8,6	8,2
CZ	.	26,9	26,9	25,5	23,2	23,0	23,2
DK	.	94,8	94,8	98,9	97,1	97,7	99,0
DE	41,2	41,4	41,4	41,0	37,3	36,4	35,8
EE	.	30,8	30,8	32,2	29,2	29,4	29,8
IE	.	16,7	16,7	19,8	21,5	23,3	25,2
GR	.	16,7	16,7	27,7	28,6	31,4	33,0
ES	41,4	42,3	42,3	44,9	41,1	43,1	44,9
FR	50,2	50,6	50,6	51,2	45,2	43,9	42,5
HR	.	15,8	15,8	16,4	13,9	13,8	14,2
IT	.	23,1	23,1	23,6	21,3	21,4	21,6
CY	.	35,8	35,8	40,2	37,4	40,1	54,9
LV	.	13,7	13,7	14,2	13,6	14,1	16,2
LT	18,2	18,4	18,4	18,5	17,2	17,0	17,0
LU	.	54,1	54,1	56,6	52,7	50,5	48,3
HU	.	8,1	8,1	8,0	7,5	7,6	7,7
MT	.	44,4	44,4	44,6	38,9	38,2	38,0
NL	60,1	59,9	59,9	61,9	60,2	61,8	65,2
AT	.	32,2	32,2	32,0	29,5	28,6	28,4
PL	.	19,7	19,7	20,1	19,8	19,7	20,2
PT	.	45,9	45,9	47,5	43,3	45,3	47,6
RO	.	8,5	8,5	8,4	7,6	7,7	7,6
SI	14,3	14,4	14,4	14,6	13,6	13,6	13,9
SK	39,1	38,8	38,8	36,7	32,9	31,6	30,0
FI	.	42,5	42,5	43,5	41,8	41,8	42,5
SE	.	71,6	71,6	76,3	69,1	67,9	65,7
UK	.	.	.	.	60,1	57,6	57,6

Wohnbaukredite^{1,4} – tatsächliche Neuvergabe
(ohne neuverhandelte Kredite)

Veränderung zum Vorjahr in %

	1Q22	4Q21	2021	2020	2019	2018	2017
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	11,8	-13,2	22,3	-15,6	18,9	3,7	-12,6
BG	39,3	46,6	48,2	.	.	.	.
CZ	-13,3	42,4	63,9	31,7	-18,3	7,0	5,1
DK	.	.	.	.	.	.	.
DE	10,9	0,4	6,6	3,6	13,1	7,5	0,0
EE	2,6	48,7	59,5	-6,2	7,7	3,3	17,4
IE	1,7	2,2	15,6	-15,3	10,1	19,9	31,5
GR	.	.	.	.	7,0	.	.
ES	18,5	12,6	39,4	-2,1	2,3	13,2	17,4
FR	14,1	-2,1	16,3	0,7	14,1	3,6	15,9
HR	-56,4	-66,2	-28,0	0,6	27,6	-28,5	-13,7
IT	1,1	3,7	22,0	5,2	-3,8	0,3	-2,9
CY	90,4	22,8	42,4	-9,6	0,6	19,9	33,1
LV	23,9	39,6	54,3	-3,2	-5,5	7,4	8,4
LT	17,6	25,5	43,0	4,4	2,5	9,7	12,1
LU	1,1	-13,3	7,2	16,9	5,6	7,9	17,9
HU	48,7	37,6	41,6	1,4	5,2	33,9	35,6
MT	.	.	.	.	.	.	.
NL	1,4	8,9	23,3	18,7	4,2	-0,7	16,3
AT	2,7	-3,4	8,8	21,2	13,6	6,0	18,6
PL	1,1	42,6	49,0	7,6	7,0	10,5	11,1
PT	25,5	19,0	34,0	8,1	10,3	19,6	41,4
RO	28,3	27,9	44,7	9,0	4,5	-12,0	34,8
SI	97,2	33,1	38,4	33,4	4,8	-4,2	5,7
SK	34,2	41,6	32,3	4,8	0,6	9,6	-6,2
FI	-5,3	-2,9	15,1	5,2	0,7	3,4	1,6
SE	.	.	.	.	.	.	.
UK	.	.	.	.	.	.	.

Anteil der variabel verzinsten

Wohnbaukredite¹ im Neugeschäft⁵

in %

	1Q22	4Q21	2021	2020	2019	2018	2017
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	5,3	6,3	5,1	5,0	5,8	11,2	6,4
BG	98,3	98,3	98,2	97,9	99,1	98,7	98,9
CZ	1,4	1,3	1,6	2,7	3,4	4,0	3,7
DK	29,6	27,4	23,8	23,5	19,4	33,2	35,4
DE	9,0	9,8	9,7	10,5	11,0	11,8	11,4
EE	85,0	89,9	90,7	86,8	90,1	88,7	89,2
IE	21,2	18,9	19,8	22,8	26,9	39,0	49,5
GR	48,5	54,1	54,2	66,4	81,8	95,3	92,1
ES	22,5	22,7	25,1	34,0	35,5	36,3	42,4
FR	2,8	2,8	2,6	2,3	2,4	2,5	1,5
HR	20,8	15,9	12,1	13,0	5,6	8,4	23,6
IT	16,7	17,2	16,8	18,1	27,8	33,2	33,0
CY	99,6	99,2	98,0	92,5	93,2	95,8	98,1
LV	91,7	97,4	96,4	94,1	95,9	95,6	93,8
LT	96,8	98,2	97,6	97,3	98,4	97,4	91,1
LU	34,6	35,2	34,9	33,9	38,6	46,9	42,3
HU	0,5	0,5	0,7	1,2	3,0	15,4	39,7
MT	65,8	63,2	65,9	83,4	40,1	62,7	69,1
NL	9,6	11,0	11,8	14,7	18,5	16,2	13,5
AT	32,4	37,3	38,1	37,6	43,4	43,5	51,9
PL	71,7	92,4	95,3	92,5	100,0	100,0	100,0
PT	64,8	67,0	68,9	67,8	70,7	65,1	60,2
RO	63,2	72,0	73,2	70,7	77,4	74,1	79,9
SI	10,0	13,1	21,5	51,7	52,9	47,9	45,3
SK	1,4	1,1	2,1	2,3	1,7	1,7	2,0
FI	96,4	96,8	97,1	97,9	98,0	98,0	97,4
SE	57,1	57,0	55,2	60,7	66,7	77,0	72,5
UK	.	5,1	5,6	8,5	7,1	7,1	11,3

Quelle: EZB.

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.⁴ In der jeweiligen Landeswährung (Veränderungsraten auf Basis der Durchschnitte der verfügbaren Monatswerte der jeweils relevanten Jahre bzw. Quartale).⁵ 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.

Anmerkung: Zum Vergleich werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in Tabelle A1 ausgewiesen sind. „.“ bedeutet fehlende Werte.

Immobilienmarktdaten international

Wohnbaukredite¹ in % des verfügbaren Einkommens²

in %

	2021	2020	2019	2018	2017
EU	.	.	.	.	.
BE	.	73,5	67,2	64,9	61,5
BG	.	.	.	.	14,2
CZ	.	47,0	46,0	45,4	46,2
DK	211,7	216,5	212,1	214,4	217,8
DE	73,5	69,9	66,1	63,9	63,4
EE	.	57,7	54,9	55,3	56,4
IE	.	62,8	70,5	74,1	75,9
GR	.	41,6	46,2	52,1	54,7
ES	.	71,2	68,3	72,8	75,4
FR	.	81,1	76,5	74,4	72,1
HR	.	26,1	23,9	23,7	24,5
IT	37,2	36,9	35,0	34,9	35,2
CY	.	62,7	59,9	65,5	89,7
LV	.	23,6	24,3	25,1	28,6
LT	.	29,0	29,0	29,2	28,7
LU	.	151,0	145,0	140,8	135,3
HU	.	14,4	13,7	13,9	14,2
MT	.	.	.	.	.
NL	.	129,5	131,7	134,2	141,5
AT	.	54,9	52,7	51,2	50,4
PL	.	33,5	34,5	34,2	34,6
PT	70,5	71,8	69,1	72,3	75,3
RO	.	.	.	.	.
SI	.	24,6	24,5	24,7	25,1
SK	.	60,6	56,7	54,2	53,3
FI	83,2	81,0	79,1	79,3	80,5
SE	147,6	154,1	142,7	140,2	136,0
UK	.	.	95,5	91,0	92,0

Anzahl der Transaktionen für Wohnraum³

je 1.000 Einwohner

	2021	2020	2019	2018	2017
EU	10,0
BE	.	10,6	13,1	11,4	10,9
BG
CZ
DK	16,8	15,9	13,9	13,7	13,9
DE	.	6,8	6,9	6,5	6,5
EE	24,2	19,5	20,3	19,7	19,7
IE
GR
ES
FR	14,5
HR	.	0,8	0,8	0,7	0,6
IT	.	9,4	10,1	9,6	9,0
CY
LV	.	9,7	10,7	10,3	10,3
LT	.	12,0	12,8	12,2	11,5
LU	.	16,6	17,6	18,8	18,6
HU	.	13,7	16,1	16,8	15,7
MT	.	.	.	13,6	14,2
NL
AT	.	.	8,9	8,9	8,4
PL	.	5,4	5,6	5,6	5,0
PT	.	16,7	17,7	17,4	14,9
RO
SI	.	5,5	6,8	6,7	7,4
SK
FI
SE	.	.	15,9	15,5	16,5
UK

Quelle: EZB, Eurostat.

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.

Anmerkung: Zum Vergleich werden in diesem Bereich Quellen internationaler Organisationen herangezogen. Daher können die Daten für Österreich von jenen Daten abweichen, die in Tabelle A1 ausgewiesen sind. „..“ bedeutet fehlende Werte. EU-28 inkl. Vereinigtes Königreich.