

IMMOBILIEN AKTUELL

Die Immobilienmarktanalyse für Österreich



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 Karin Wagner

Inhaltliche Gestaltung Martin Schneider, Karin Wagner

Koordination Karin Wagner

Redaktion Susanne Steinacher

© Oesterreichische Nationalbank, 2023. 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** wurde im vierten Quartal 2022 unterbrochen, als erstmals Rückgänge des Preisauftriebs zu verzeichnen waren. So halbierte sich die Veränderungsrate der Immobilienpreise zum Vorjahrsquartal in Wien auf +4,8 % (nach +9,6 % im dritten Quartal) und im restlichen Bundesgebiet auf +5,6% (nach +12,0 % im dritten Quartal). Nach einem leichten Plus von 0,3 % im dritten Quartal sanken die Immobilienpreise gegenüber dem Vorquartal österreichweit im vierten Quartal 2022 um 2,0 %. Die Dynamik des Preisanstiegs im Bundesgebiet ohne Wien reduzierte sich nach +4,0 % im dritten Quartal auf -1,6% im vierten Quartal 2022 (gemessen als Veränderung zum Vorquartal).
- Der **Fundamentalpreisindikator** der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) für Wohnimmobilien zeigt, dass sich die Abweichung der Preise von den Fundamentalfaktoren aufgrund der Preisrückgänge und der hohen Inflation verringert hat.
- Die **starke Wohnbaukonjunktur der letzten Jahre klingt langsam ab**. Die Rekordzahl an Wohnungsfertigstellungen der Jahre 2019 und 2020 wurde 2021 mit 71.200 Fertigstellungen nochmals übertroffen. Ab 2022 ist mit einer deutlich rückläufigen Anzahl an Fertigstellungen zu rechnen. Eine wesentliche Ursache für diese Abkühlung liegt im **Überangebot an Wohnungen**, das sich zuletzt aufgebaut hat und 2023 auf 50.000 Wohnungen steigen wird. Die Bauwirtschaft ist darüber hinaus von starken Anstiegen der Bau- und Grundstückskosten, steigenden Zinsen, der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien und sinkenden Realeinkommen betroffen.

Inhalt

Überblick	2
1 Ergebnisse für das vierte Quartal 2022 deuten auf Rückgang des seit zwei Jahren andauernden Preisauftriebs bei Wohnimmobilien hin	4
2 OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien: geringere Abweichung der Preise von Fundamentalfaktoren im vierten Quartal 2022	6
3 Entwicklung der Wohnbaukreditvergabe an private Haushalte	8
Anhang	10

Redaktionsschluss: 3. Februar 2023

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 Ergebnisse für das vierte Quartal 2022 deuten auf Rückgang des seit zwei Jahren andauernden Preisauftriebs bei Wohnimmobilien hin

Der seit der zweiten Jahreshälfte 2020 bestehende Trend stark steigender Immobilienpreise hat sich im vierten Quartal 2022 erstmals eingedämmt. In Wien halbierte sich im vierten Quartal 2022 die Veränderungsrate der Immobilienpreise zum Vorjahrsquartal auf +4,8 % (nach 9,6 % im Vorquartal) und im restlichen Bundesgebiet auf +5,6 % (nach +12,0 % im Vorquartal). Für Gesamtösterreich ergab sich nach einem Preisanstieg von 10,8 % im dritten Quartal 2022 nunmehr ein Zuwachs von 5,2 %. Im Vergleich zum Vorquartal wurden daher zu Jahresende 2022 erstmals seit längerer Zeit Preisrückgänge verzeichnet. Nach einem leichten Plus von 0,3 % im dritten Quartal 2022 sanken die Immobilienpreise österreichweit im vierten Quartal 2022 um 2,0 % (Tabelle 1). Die Dynamik des Immobilienpreisanstiegs im Bundesgebiet ohne Wien reduzierte sich nach +4,0 % im dritten Quartal auf –1,6 % im vierten Quartal 2022.

Tabelle I

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Österreich

	Q4 22	Q3 22	Q2 22	Q1 22	Q4 21	Q3 21	Q2 21	Q1 21	2022	2021	2020
Veränderung zum Vorjahr, in %											
Österreich	+5,2	+10,8	+13,1	+12,3	+12,6	+10,4	+11,7	+12,3	+10,3	+11,8	+7,0
Österreich ohne Wien	+5,6	+12,0	+13,2	+12,9	+13,9	+10,6	+12,8	+14,0	+10,8	+12,8	+7,5
Wien	+4,8	+9,6	+13,0	+11,8	+11,3	+10,2	+10,7	+10,9	+9,7	+10,8	+6,7
Veränderung zum Vorquartal, in %											
Österreich	-2,0	+0,3	+3,2	+3,7	+3,2	+2,4	+2,4	+3,9	x	x	x
Österreich ohne Wien	-1,6	+4,0	+3,0	+3,7	+4,4	+1,5	+2,7	+4,6	x	x	x
Wien	-2,4	+0,2	+3,3	+3,8	+2,1	+3,3	+2,2	+3,3	x	x	x
Index (2000 = 100)											
Österreich	272,9	278,3	277,5	269,0	259,3	251,2	245,3	239,4	274,4	248,8	222,6
Österreich ohne Wien	261,2	265,4	264,3	256,5	247,4	236,9	233,3	227,3	261,9	236,2	209,4
Wien	312,6	320,4	319,9	309,6	298,4	292,2	283,0	276,8	315,6	287,6	259,6

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

Anmerkung: x = keine Daten vorhanden.

Auch in Wien verlangsamte sich die Dynamik der Preisanstiege – gemessen als Veränderung zum Vorquartal – in allen Immobilienkategorien. Im Vergleich zum Vorjahrsquartal gingen die Preise neuer und gebrauchter Eigentumswohnungen in Wien um 1,0 % bzw. 3,2 % zurück, was im Durchschnitt etwa den Werten am Gesamtmarkt für Eigentumswohnungen entsprach (–2,4 %). Im restlichen Bundesgebiet war die Immobilienpreisdynamik im vierten Quartal 2022 ähnlich: Im Segment der neuen Eigentumswohnungen blieb sie zu Jahresende 2022 mit 0,4 % leicht positiv, bei den gebrauchten Eigentumswohnungen sank sie leicht, von 0 % im dritten Quartal auf nunmehr –1,5 %. Bei den Einfamilienhäusern im Bundesgebiet außerhalb Wiens verlangsamte sie sich ebenfalls, und zwar von 0,5 % im dritten Quartal auf –2,6 % zu Jahresende 2022.

Der Anteil an verkauften Objekten (in Prozent der angebotenen Immobilien) war¹ sowohl bei Häusern als auch bei Wohnungen im zweiten Halbjahr 2022 deutlich rückläufig.

¹ Bei einer Auswertung über die letzten fünf Quartale.

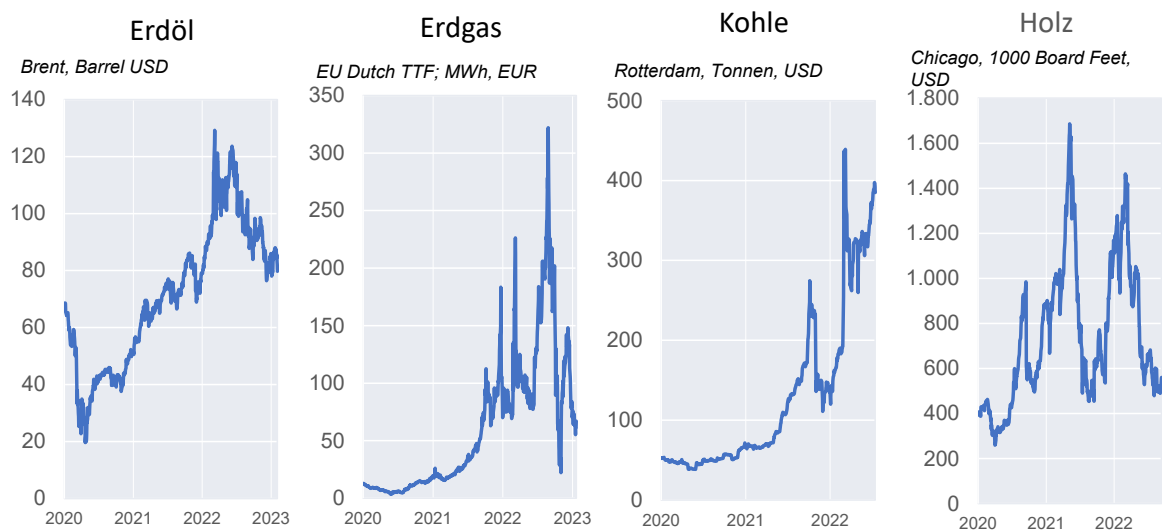
In der vierteljährlichen Umfrage² der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) zum Kreditgeschäft der Banken wurden als wesentliche Gründe für den Rückgang der Nachfragenach privaten Wohnbaukrediten die steigenden Zinsen und die unsichere Wirtschaftslage genannt.

Gestiegene Materialkosten verteuern das Bauen erheblich

Materialkostensteigerungen machen der Baubranche trotz guter Auftragslage zu schaffen. Die Einkaufspreise für Rohstoffe sind in verschiedenen Bereichen stark gestiegen (Grafik 1). Bei einigen Welthandelspreisen (z. B. Erdgas) haben sich die starken Preissteigerungen hingegen eingedämmt.

Grafik I

Rohstoffpreise (3. Februar 2023)



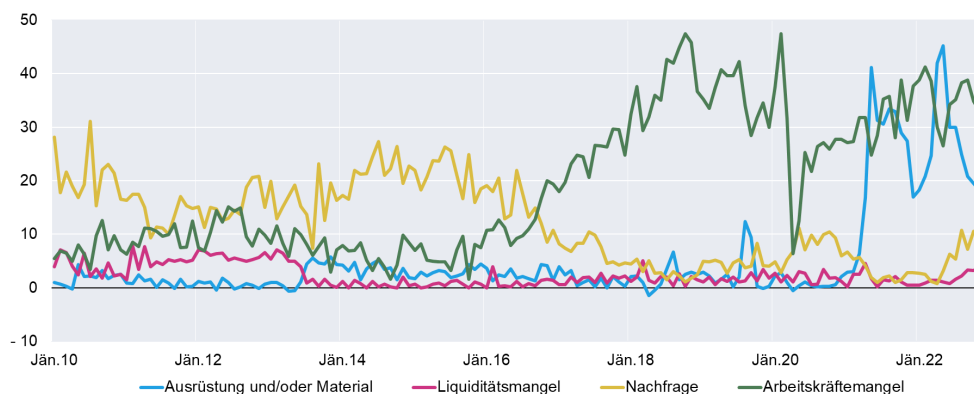
Quelle: Macrobond.

Bei Verträgen, die bereits vor Monaten bzw. Jahren abgeschlossen wurden, ergeben sich Probleme, weil die vereinbarten Vertragspreise nicht mehr eingehalten werden können bzw. Lieferengpässe entstehen. Allerdings deuten die Daten aus Umfragen bei Bauunternehmen auf eine Besserung der Situation hin. Hatten von den befragten Bauträgern im Mai 2022 noch 45 % Materialkostensteigerungen und 39 % Arbeitskräftemangel als die Geschäftstätigkeit beeinträchtigende Faktoren genannt, so ging dieser Anteil im Dezember 2022 auf 18 % bzw. 31 % zurück (Grafik 2).

² Dabei werden führende Banken nach ihren Einschätzungen gefragt (Bank Lending Survey).

Österreichische Bauwirtschaft: Materialkosten und Arbeitskräftemangel beeinträchtigen die Geschäftstätigkeit

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



Quelle: WIFO, Umfrage (Consumer Confidence Indicator) der Europäischen Kommission.

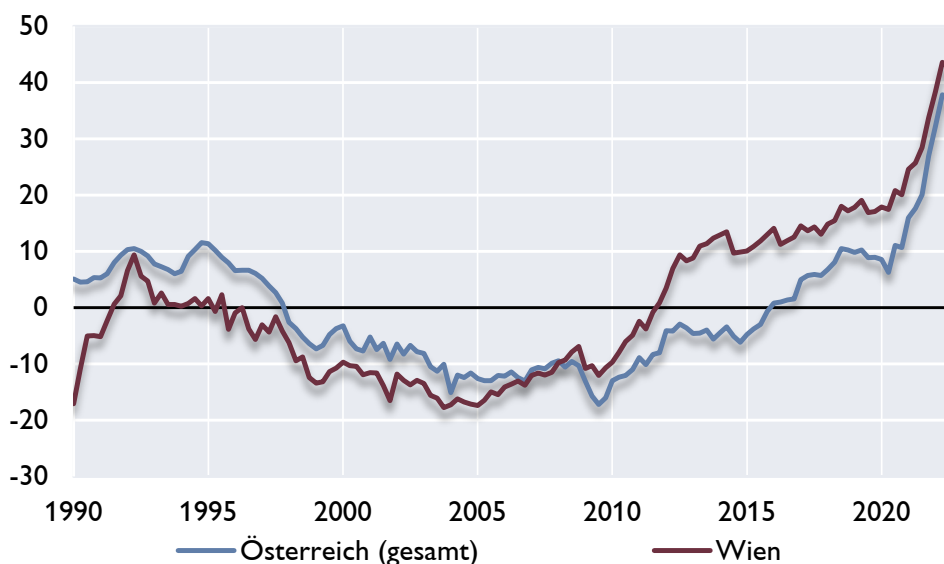
2 OeNB-Fundamentalpreisindikator³ für Wohnimmobilien: geringere Abweichung der Preise von Fundamentalfaktoren im vierten Quartal 2022

Der OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien in Österreich ist im vierten Quartal 2022 auf 34,2 % gesunken (von 37,3 % im dritten Quartal) und deutet damit darauf hin, dass die Risiken für die Finanzmarktstabilität, die sich aus dem Immobilienmarkt ergeben, nicht weiter steigen. Dies ist neben den gegenüber dem Vorquartal leicht gesunkenen Immobilienpreisen vor allem auf die hohe Inflation zurückzuführen, wodurch die realen Immobilienpreise sinken. Für Wien lag der Indikator bei 39,6 %, was einen Rückgang um 3,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorquartal bedeutet (Grafik 3).

³ Details zum Aufbau des Fundamentalpreisindikators finden sich in Schneider, M. 2013. Are Recent Increases of Residential Property Prices in Vienna and Austria Justified by Fundamentals? In: Monetary Policy & the Economy Q4/13. OeNB. 29–46.

OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien

Abweichung der Preise vom Fundamentalpreis in %



Quelle: OeNB.

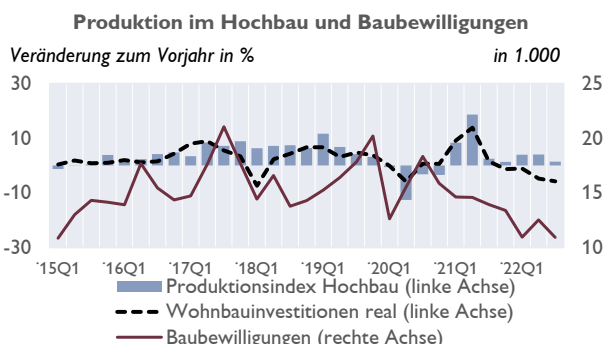
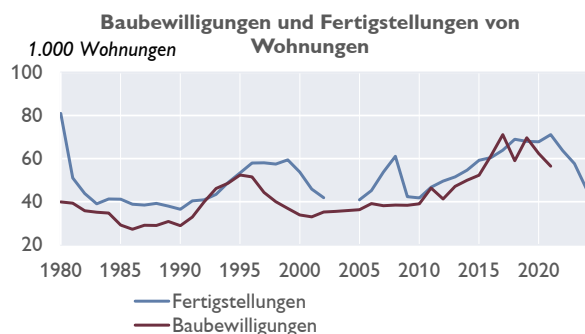
Der österreichische Wohnbau verzeichnete in den letzten Jahren eine ausgeprägte Hochkonjunktur. Seit dem Jahr 2010 (41.800 Wohnungsfertigstellungen) nahm die Bauleistung kontinuierlich zu und erreichte im Jahr 2021 mit 71.200 Fertigstellungen den zweithöchsten jemals verzeichneten Wert. Seither kühlt sich die Konjunktur im Wohnbau zusehends ab. Die Anzahl der Baubewilligungen ist seit dem Jahr 2019 rückläufig. Wurden 2019 noch durchschnittlich 17.400 Bewilligungen je Quartal verzeichnet, so sank dieser Wert bis zum dritten Quartal 2022 auf 10.900. Die Anzahl der Fertigstellungen folgt jener der Baubewilligungen mit einem durchschnittlichen Abstand von 2 Jahren. Für 2022 und 2023 ergibt eine Prognose auf Basis der Baubewilligungen einen Rückgang der Fertigstellungen um 10,5 % bzw. 9,4 %. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 wird sich dieser Rückgang auf 20,2 % beschleunigen.

Eine wesentliche Ursache für diese Abkühlung liegt im Überangebot an Wohnungen, das sich zuletzt aufgebaut hat. Im Jahr 2022 beläuft sich dieses Überangebot OeNB-Schätzungen zufolge österreichweit bereits auf knapp 30.000 Wohnungen.⁴ Für das Jahr 2023 wird mit einem Anstieg auf 50.000 gerechnet. In manchen Regionen bzw. Marktsegmenten herrscht jedoch noch immer Wohnraummangel. So lag die Anzahl der Wohnungen in Wien im Jahr 2022 um knapp 30.000 unter dem Gleichgewichtswert.

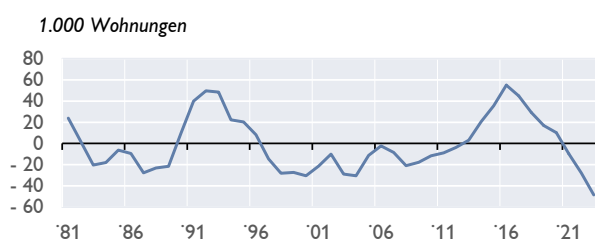
Die Bauwirtschaft ist darüber hinaus von starken Anstiegen der Bau- und Grundstückskosten, steigenden Zinsen, der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinien und sinkenden Realeinkommen betroffen.

⁴ Schneider, M. 2019. Exploring supply and demand-driven imbalances in Austria's housing market. In: Monetary Policy & the Economy Q3/19. OeNB. 54–71.

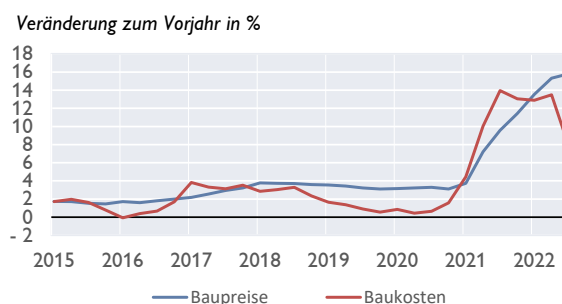
Aktivität im österreichischen Wohnbau



Nachfrageüberhang am österreichischen Wohnimmobilienmarkt



Baupreise und -kosten im Wohnungs- und Siedlungsbau



Quelle: Statistik Austria, OeNB Berechnungen.

3 Entwicklung der Wohnbalkreditvergabe an private Haushalte

Ausführungen zur Entwicklung der Wohnbalkredite in Österreich sowie weitere monetäre Daten zur Wohnraumfinanzierung finden sich im aktuellen Financial Stability Report 44 der OeNB unter https://www.oenb.at/dam/jcr:ac76770b-7828-4a68-adae-c60b6b778a13/FSR_44.pdf.

Kasten I

Neuregelungen und aktuelle Entwicklungen am heimischen Immobilienmarkt⁵

24.5.2022: Verwaltungsgerichtshof verbietet die gewerbliche Vermietung in Wiener Wohnzonen

Die regelmäßige kurzfristige Vermietung gilt in Wohnzonen nach § 7a der Wiener Bauordnung als „gewerbliche Nutzung“ und ist laut Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH) nicht zulässig.⁶

1.8.2022: FMA erlässt Verordnung für nachhaltige Vergabestandards

Zur Begrenzung der systemischen Risiken bei Fremdkapitalfinanzierungen von Wohnimmobilien wurde die „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO)⁸ erlassen.⁹ Damit wurden die Empfehlungen und Vorgaben des Finanzmarktstabilitätsgremiums umgesetzt. Die Verordnung ist rechtlich

⁵ Ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

⁶ RIS - Ro 2020/05/0029 - Entscheidungstext - Verwaltungsgerichtshof (VwGH) (bka.gv.at).

⁷ Die Veröffentlichung war für 1.7.2022 geplant, tatsächlich erfolgte sie mit 1.8.2022.

⁸ RIS - Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung und Änderung der Vermögens-, Erfolgs- und Risikoausweis-Verordnung BGBl. II Nr. 230/2022 - Bundesgesetzblatt authentisch ab 2004 (bka.gv.at).

⁹ FMA erlässt Verordnung für nachhaltige Vergabestandards bei der Finanzierung von Wohnimmobilien (KIM-VO) - FMA Österreich.

verbindlich auf neu vereinbarte private Wohnimmobilienfinanzierungen anzuwenden. Die Verordnung sieht Folgendes vor: eine maximale Beleihungsquote von 90 %, wobei den Kreditinstituten ein Ausnahmekontingent von 20 % zugestanden wird, eine Schuldendienstquote von maximal 40 % (Ausnahmekontingent: 10 %) und eine Laufzeit von maximal 35 Jahren (Ausnahmekontingent 5 %).

1.11.2022: Kategorie-Mieten werden abermals erhöht

Der **Kategoriemietzins** ist der gesetzliche Vorgänger des Richtwertmietzinses. Mietverträge, die vor dem 1. März 1994 geschlossen wurden, basieren auf dem Kategoriemietzins. Es gibt vier Ausstattungskategorien von Mietobjekten – A, B, C und D. Der Kategoriemietzins orientiert am Verbrauchspreisindex. Sobald dieser über 5 % steigt, werden die Werte des Kategoriemietzinses je Ausstattungskategorie automatisch angepasst. Im Jahresverlauf 2022 geschah dies insgesamt dreimal, wobei die Werte im April, Juni und November um jeweils über 5 % angehoben wurden.

Die Mieten für Wohnungen, die nach dem 1. März 1994 angemietet wurden, werden hingegen anhand des **Richtwertmietzinses** berechnet. Das ist jener Betrag, den ein Vermieter monatlich maximal für einen Quadratmeter Wohnfläche verlangen darf. Bei der Berechnung fließen die Wohnungsgröße, -ausstattung und -lage ein. Der Richtwert unterscheidet sich von Bundesland zu Bundesland und wird alle zwei Jahre zum 1. April angepasst. Nachdem die Anpassung dieses Richtwerts 2021 aufgrund der COVID-19-Pandemie ausgesetzt wurde, hob die Bundesregierung diesen am 1. April 2022 um 5,85 % an. Die nächste Erhöhung ist für April 2023 geplant.

Da die Mieten in die Inflationsberechnung einbezogen werden, kann es zu einer Teuerungsspirale kommen, und zwar folgendermaßen: Aufgrund der steigenden Mieten wächst die Inflation. Da die Inflation steigt, werden wiederum die Mieten erhöht, usw.

2.11.2022: Ministerrat beschließt das Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWG)

Das Gesetz¹⁰ legt den Ausstieg aus fossil betriebenen Heizungen (Kohle-, Öl- und Gasheizungen) bis zum Jahr 2040 fest und regelt hierbei nicht nur, welche Heizsysteme in neuen Gebäuden errichtet werden dürfen, sondern auch die Umstellung von Heizsystemen in Bestandsgebäuden. Bereits ab dem Jahr 2023 dürfen Neubauten in Österreich nicht mehr mit Gasheizungen ausgestattet werden. Bis zum Jahr 2035 müssen alle alten Kohle- und Ölheizungen und bis zum Jahr 2040 alle Gasheizungen durch ein modernes, auf erneuerbaren Energieträgern beruhendes Heizsystem ersetzt bzw. mit erneuerbarem Gas betrieben werden.

16.12.2022: Oberster Gerichtshof bestätigt Vermietungsverbot für Gemeindewohnungen

Der Oberste Gerichtshof (OGH) bestätigte das Verbot der Vermietung von Wohnungen in Gemeindebauten via Airbnb. Das teilte die Stadt Wien in einer Aussendung mit.¹¹ Hiermit endet der seit 2020 dauernde Rechtsstreit zwischen Wiener Wohnen und Airbnb.

¹⁰ https://www.bmk.gv.at/service/presse/gewessler/20221103_ewg.html.

¹¹ [Vermietungsverbot von Gemeindewohnungen: OGH gib Stadt Wien Recht - Presse-Service](#).

Immobilienindizes Österreich – Februar 2023



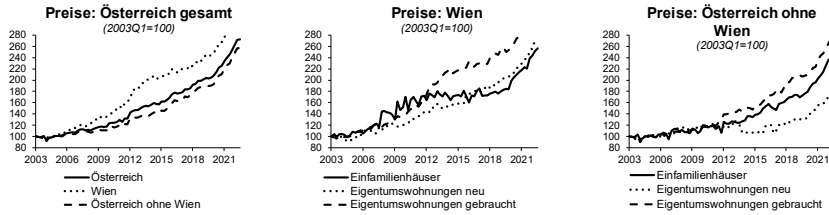
			2022	2021	Dez.22	Nov.22	Okt.22	4Q22	3Q22	2Q22	1Q22	2022	2021	2020	2019	2018	2017	
A. Wohnimmobilienmarkt																		
1. Wohnimmobilienpreise																		
	Quelle	Einheit	Niveau		Veränderung zur Vorjahresperiode in %													
1.1 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen																		
Österreich	(e)	2000=100	274,4	248,8	-	-	-	5,2	10,8	13,1	12,3	10,3	11,8	7,0	3,9	6,9	3,8	
Wien	(e)	2000=100	315,6	287,6	-	-	-	4,8	9,6	13,0	11,8	9,7	10,8	6,7	4,9	5,2	1,5	
Österreich ohne Wien	(e)	2000=100	261,9	236,2	-	-	-	5,6	12,0	13,2	12,9	10,8	12,8	7,5	2,6	8,5	4,9	
1.2 Eigentumswohnungen																		
Wien – gesamt	(e)	2000=100	320,3	292,1	-	-	-	4,8	9,1	13,1	11,9	9,7	11,0	6,3	4,9	5,5	1,4	
Wien – gebraucht	(e)	2000=100	322,8	297,5	-	-	-	2,8	8,0	12,3	11,3	8,5	11,5	5,9	3,8	6,4	0,8	
Wien – neu	(e)	2000=100	278,7	249,8	-	-	-	8,3	11,0	14,4	12,8	11,6	10,2	6,8	5,9	5,3	1,8	
Österreich ohne Wien – gesamt	(e)	2000=100	272,1	246,4	-	-	-	6,8	11,8	12,3	11,0	10,4	13,0	6,4	2,9	8,5	5,8	
Österreich ohne Wien – gebraucht	(e)	2000=100	284,8	258,7	-	-	-	5,4	11,0	12,3	12,0	10,1	13,4	4,9	3,4	9,7	5,9	
Österreich ohne Wien – neu	(e)	2000=100	186,2	167,2	-	-	-	9,8	13,5	12,3	9,7	11,3	12,4	8,3	2,3	8,1	2,1	
1.3 Einfamilienhäuser																		
Wien	(e)	2000=100	250,4	225,6	-	-	-	4,0	16,3	12,7	11,6	11,0	8,9	13,3	3,0	0,9	2,5	
Österreich ohne Wien	(e)	2000=100	234,0	209,6	-	-	-	3,7	12,5	15,0	16,1	11,6	12,5	9,4	2,0	8,6	1,9	
1.4 Häuserpreisindex Statistik Austria																		
Insgesamt	(d)	2010=100	-	199,6	-	-	-	-	12,8	12,3	14,7	-	12,4	7,7	5,8	4,7	5,3	
Neuer Wohnraum	(d)	2010=100	-	177,3	-	-	-	-	14,7	12,6	15,6	-	7,2	6,5	6,0	3,2	6,0	
Bestehender Wohnraum	(d)	2010=100	-	206,6	-	-	-	-	12,0	12,1	14,3	-	14,4	8,0	5,7	5,3	5,2	
Bestehende Häuser	(d)	2010=100	-	190,7	-	-	-	-	9,9	13,1	14,3	-	12,8	9,2	4,6	3,8	8,2	
Bestehende Wohnungen	(d)	2010=100	-	215,1	-	-	-	-	13,6	11,3	14,3	-	15,7	7,0	6,7	6,4	3,2	
2. Mieten																		
Wohnungsmieten ohne Betriebskosten lt. VPI	(d)	2000=100	197,7	196,0	5,4	4,5	3,7	4,5	1,9	-0,9	-2,1	0,8	2,0	4,1	3,0	3,7	4,1	
3. Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt																		
Volumen	(b)	Mrd EUR	-	30,3	-	-	-	-	-	-	-	-	21,5	3,1	7,3	15,3	3,5	
Anzahl	(b)	Tsd	-	86,1	-	-	-	-	-	-	-	-	9,1	-0,2	1,2	6,0	2,8	
B. Fundamentalfaktoren																		
4. OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien																		
4.1 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Österreich																		
	(a)	%	35,4	20,2	-	-	-	34,2	37,3	37,8	32,1	35,4	20,2	9,1	9,5	8,9	5,5	
Beiträge der Teilindikatoren																		
Reale Immobilienpreise			(a)	% Punkte	8,6	8,2	-	-	7,4	8,6	9,2	9,3	8,6	8,2	6,1	4,8	4,2	3,2
Leistbarkeit			(a)	% Punkte	0,2	-1,4	-	-	0,6	0,2	0,6	-0,7	0,2	-1,4	-2,2	-3,0	-2,8	-3,2
Immobilienpreise zu Mieten			(a)	% Punkte	4,8	3,5	-	-	4,4	5,0	5,1	4,8	4,8	3,5	2,3	1,9	1,8	1,4
Immobilienpreise zu Baukosten			(a)	% Punkte	4,9	4,9	-	-	4,9	5,0	4,6	5,3	4,9	4,9	4,6	3,2	2,6	1,8
Kredittragfähigkeit			(a)	% Punkte	0,5	-0,1	-	-	1,1	0,5	0,7	-0,1	0,5	-0,1	0,0	-0,3	-0,1	-0,1
Wohnbauinvestitionen zu BIP			(a)	% Punkte	1,4	2,2	-	-	1,5	1,2	1,3	1,7	1,4	2,2	1,8	0,9	0,3	0,3
Zinsrisiko			(a)	% Punkte	14,8	2,9	-	-	14,3	16,8	16,3	11,9	14,8	2,9	-3,5	1,9	2,8	2,1
4.2 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Wien																		
	(a)	%	41,0	28,1	-	-	-	39,6	42,7	43,6	38,3	41,0	28,1	19,1	17,7	16,4	13,9	
Beiträge der Teilindikatoren																		
Reale Immobilienpreise			(a)	% Punkte	8,2	8,0	-	-	7,1	8,3	8,7	8,8	8,2	8,0	6,3	5,3	4,7	4,1
Leistbarkeit			(a)	% Punkte	2,9	1,0	-	-	3,4	3,0	3,5	1,9	2,9	1,0	0,1	-0,8	-0,7	-1,0
Immobilienpreise zu Mieten			(a)	% Punkte	11,6	9,1	-	-	10,6	11,9	12,3	11,6	11,6	9,1	6,7	6,1	5,6	5,1
Immobilienpreise zu Baukosten			(a)	% Punkte	7,0	7,1	-	-	6,8	7,1	6,7	7,5	7,0	7,1	7,0	5,5	4,6	4,0
Kredittragfähigkeit			(a)	% Punkte	0,7	-0,1	-	-	1,4	0,6	0,9	-0,2	0,7	-0,1	0,0	-0,4	-0,1	-0,1
Wohnbauinvestitionen zu BIP			(a)	% Punkte	0,8	1,2	-	-	0,8	0,7	0,8	1,0	0,8	1,2	1,1	0,7	0,5	0,3
Zinsrisiko			(a)	% Punkte	9,7	1,9	-	-	9,4	11,0	10,7	7,8	9,7	1,9	-2,3	1,3	1,9	1,4
5. Weitere Fundamentalfaktoren																		
5.1 Angebotsfaktoren																		
Baubewilligungen – Anzahl der Wohnungen			(d)	Tsd	-	56,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bewilligte Bruttogeschosflächen neuer Wohngebäude			(d)	Mio m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Baupreise – Wohnbau- und Siedlungsbau			(d)	2000=100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Baukosten – Wohnbau- und Siedlungsbau			(d)	2000=100	-	179,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.2 Nachfragefaktoren																		
Bevölkerung – Österreich			(d)	Tsd Pers.	47,2	31,6	-	-	123,2	114,1	86,3	46,3	47,2	31,6	42,3	36,5	49,4	72,4
Bevölkerung – Wien			(d)	Tsd Pers.	-	8,6	-	-	47,2	41,1	29,0	10,6	-	8,6	12,4	10,5	16,0	25,3
Real verfügbares Haushaltseinkommen			(d)	Mrd EUR	-	2,1	-	-	-	-	-	-	-	2,0	-2,9	1,6	1,3	1,7
6. Finanzierung und Verschuldung der privaten Haushalte																		
6.1 Finanzierung																		
6.1 Wohnkredite an private Haushalte																		
Kreditvolumen			(c)	99M01=100	-	462,1	-	-	-	-	-	7,1	7,1	-	6,9	5,5	6,1	4,4
Neukreditvergabe			(c)	Mrd EUR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12,3	13,3	4,9
6.2 Wohnkredite an private Nichtbanken																		
Hypothekarisch besicherte Kredite			(c)	Mrd EUR	-	248,2	-	-	-	-	-	9,2	8,7	9,4	-	8,8	6,1	7,4
6.3 Zinssätze für Wohnkredite an private Haushalte																		
Insgesamt (alle Zinsbindungsfristen)			(c)	%	-	1,2	-	-	2,95	2,62	-	1,9	1,5	1,2	-	1,2	1,3	1,6
Variabel verzinst (bis 1 Jahr Zinsbindungsfrist)			(c)	%	-	1,0	-	-	2,73	2,44	-	1,5	1,1	0,9	-	1,0	1,1	1,4
Effektiver Jahreszinssatz (inkl. Gebühren, Spesen, etc.)			(c)	%	-	1,6	-	-	3,13	2,77	-	2,3	1,9	1,6	-	1,6	1,7	2,0
6.4 Wohnrelevante Aspekte der Bankenrefinanzierung																		
Einlagen bei Bausparkassen			(c)	Mrd EUR	14,7	15,6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7. Risikoindikatoren (private Haushalte)																		
Verschuldung (in % des BIP)			(d)	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wohnbaukredite (in % des verf. Haushaltseinkommens)			(c-f)	%	-	57,9	-	-	-	-	-	56,8	56,3	-	57,9	55,3	53,2	51,8
Zinsausgaben (in % des verf. Haushaltseinkommens)			(c-f)	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anteil variabel verzinsten Neukredite			(c)	%	-	38,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anteil Fremdwährungskredite			(c)	%	-	-	-	-	47,3	46,0	-	45,6	33,1	32,0	-	38,1	37,6	43,4

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.

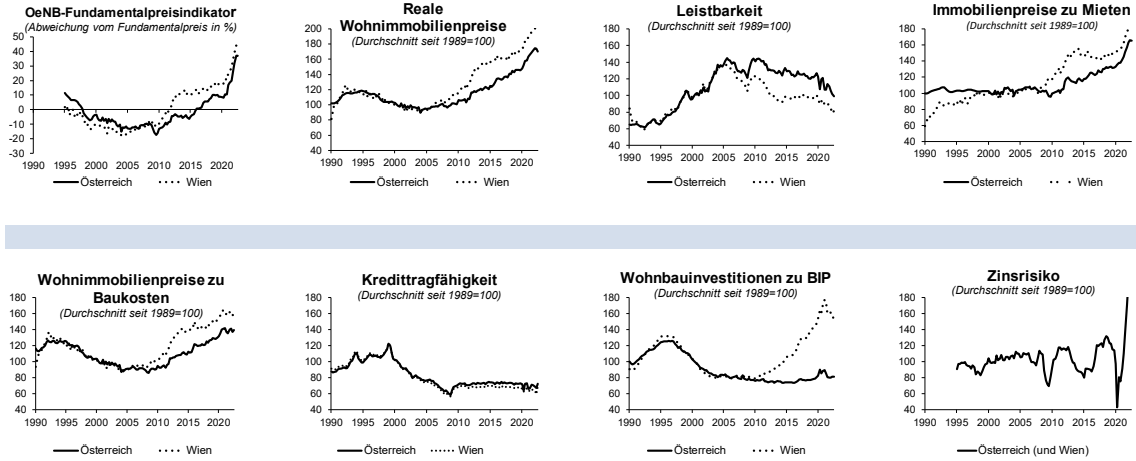
Anmerkung: „-“ bedeutet fehlende Werte.

Anmerkung: „..“ bedeutet fehlende Werte.

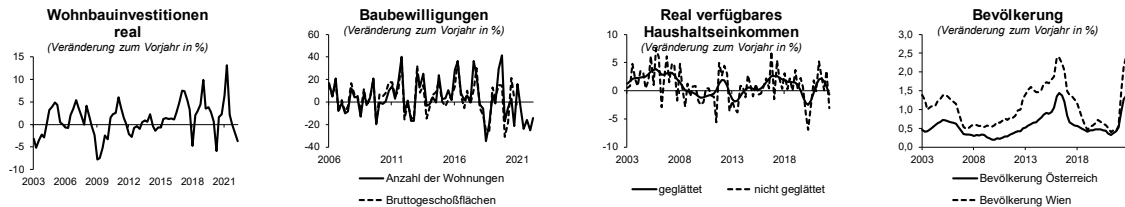
Wohnimmobilienpreise und Mieten



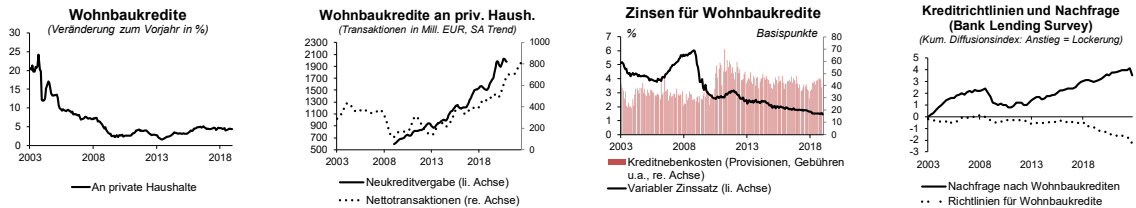
OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien (inkl. Teilindikatoren)



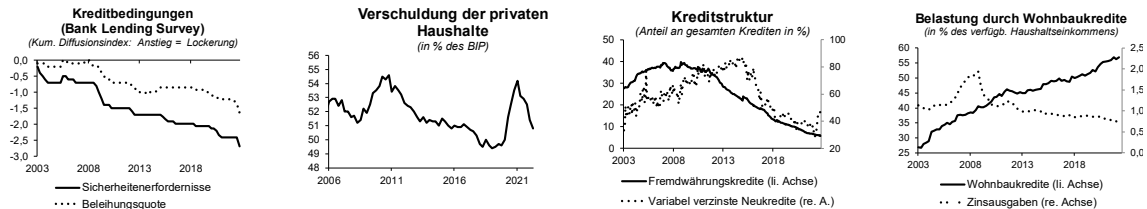
Weitere Fundamentalfaktoren



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

	3Q22	2Q22	2021	2020	2019	2018	2017
EU	7,4	9,8	8,4	5,5	4,8	5,0	4,7
BE	5,4	5,9	7,1	4,2	4,0	2,9	3,6
BG	15,6	14,6	8,7	4,6	6,0	6,6	8,7
CZ	16,6	23,1	19,7	8,4	9,2	8,6	11,7
DK	-2,4	2,6	11,7	5,1	2,3	4,4	4,5
DE	4,9	9,7	11,6	7,8	5,8	6,6	6,1
EE	24,2	27,4	15,0	6,0	7,0	5,9	5,5
IE	11,9	14,3	8,3	0,3	2,3	10,2	10,9
GR	11,2	10,1	7,6	4,5	7,2	1,8	-1,0
ES	7,6	8,1	3,7	2,2	5,2	6,7	6,2
FR	6,5	7,1	6,3	5,2	3,3	2,9	3,2
HR	14,8	13,6	7,3	7,7	9,0	6,1	3,8
IT	3,0	5,2	2,5	1,9	-0,1	-0,6	-1,1
CY	5,3	2,0	-3,4	-0,2	3,7	1,8	2,2
LV	13,7	16,3	10,9	3,5	9,0	9,6	8,8
LT	19,3	22,1	16,1	7,3	6,8	7,3	8,9
LU	11,1	11,7	13,9	14,5	10,1	7,1	5,6
HU	21,0	24,2	16,5	4,9	17,0	14,3	12,2
MT	6,3	7,6	5,1	3,4	6,1	5,8	5,3
NL	12,2	18,1	15,0	7,6	7,3	9,5	7,5
AT	12,8	12,3	12,4	7,7	5,8	4,7	5,3
PL	12,1	12,4	9,2	10,5	8,7	6,6	3,9
PT	13,1	13,2	9,4	8,8	10,0	10,3	9,2
RO	7,0	8,5	4,4	4,7	3,4	5,6	6,0
SI	15,4	15,6	11,5	4,6	6,7	8,7	8,3
SK	14,6	16,6	6,4	9,6	9,1	7,4	5,9
FI	1,3	2,4	4,6	1,8	0,4	0,9	1,1
SE	1,1	7,1	10,1	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

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

Wohnbauinvestitionen

Veränderung zum Vorjahr in %, zu konstanten Preisen

	3Q22	2Q22	2021	2020	2019	2018	2017
EU	1,5	2,2	7,2	-3,0	2,1	3,6	4,6
BE	.	.	6,8	-6,8	4,7	2,6	0,8
BG	6,1	-4,4	0,6	0,7	6,6	-2,2	19,2
CZ	-9,0	6,4	-0,9	3,8	2,0	5,2	10,6
DK	7,8	8,8	9,9	9,1	6,3	4,8	11,1
DE	-3,0	-4,2	0,6	4,6	1,4	3,0	0,9
EE	21,2	11,4	-2,5	14,0	10,3	2,3	11,1
IE	40,7	27,9	2,2	-7,5	-0,3	20,4	21,7
GR	9,3	15,4	27,3	19,0	12,6	22,5	-7,0
ES	4,8	5,7	-4,8	-11,4	5,2	13,0	13,4
FR	-0,3	0,1	16,7	-11,9	2,5	2,2	6,1
HR	6,5	7,2	6,8	-4,6	6,4	4,1	-4,3
IT	7,3	12,8	25,1	-7,7	-0,8	1,1	1,1
CY	-0,2	-5,0	-1,6	-3,2	26,3	37,5	16,0
LV	-14,5	-14,3	-7,0	-9,4	3,8	26,3	-0,2
LT	15,1	23,3	-0,2	5,8	14,7	5,9	-4,6
LU	0,6	-5,6	-11,2	-2,9	4,9	6,5	-8,8
HU	48,9	1,3	-4,2	21,5	7,0	11,3	16,0
MT	-5,2	-3,7	14,5	-7,1	14,6	25,4	10,2
NL	1,5	2,8	3,3	-0,6	3,4	9,3	12,3
AT	-5,8	-4,8	5,2	-1,2	4,4	1,9	6,3
PL	-7,0	4,4	15,4	5,7	4,9	-3,3	-6,9
PT	-2,4	1,2	12,2	-6,9	1,4	6,6	8,7
RO	28,8	39,7	28,0	3,8	22,6	-22,3	12,6
SI	7,8	13,0	9,7	-0,2	8,4	1,9	5,3
SK	21,3	-6,8	2,0	9,9	2,9	9,4	0,0
FI	9,2	7,3	5,8	-3,2	-4,2	4,7	4,1
SE	1,6	9,3	10,2	1,6	-6,5	-6,4	7,1
UK	.	.	.	.	0,1	5,1	9,2

Quelle: EZB, Eurostat.

Anzahl der Wohnbaubewilligungen

Veränderung zum Vorjahr in %

	3Q22	2Q22	2021	2020	2019	2018	2017
EU	-2,8	8,6	15,9	-8,9	-0,7	5,7	9,0
BE	-10,1	-11,5	4,1	-1,2	-10,8	24,7	-2,0
BG	65,7	38,8	35,9	-10,2	-7,7	42,3	37,5
CZ	-29,5	-2,9	27,6	-8,5	19,8	3,4	18,0
DK	-27,2	-22,9	-0,1	-6,2	-10,1	34,1	0,1
DE	-7,7	1,3	3,8	2,4	3,2	2,0	-2,1
EE	-39,7	-31,1	-0,7	10,1	14,8	-11,3	30,8
IE	-41,0	2,0	1,5	10,2	32,9	39,3	30,2
GR	6,4	-12,1	48,6	18,6	33,3	42,0	19,8
ES	51,6	90,0	42,7	-42,0	0,7	34,2	10,3
FR	-1,1	8,0	20,0	-14,4	-3,5	-5,9	6,3
HR	.	7,4	19,1	-8,2	30,9	-6,0	34,9
IT	-12,3	14,6	21,9	-11,2	-0,6	6,8	17,6
CY	-4,8	-12,4	13,1	-3,5	55,3	25,6	35,4
LV	14,7	-5,4	16,8	13,0	0,8	20,8	16,1
LT	-15,8	1,7	29,7	0,1	-6,7	2,3	-4,5
LU	-5,3	-23,4	19,8	-5,5	-1,8	11,1	2,4
HU	23,5	17,8	36,0	-38,1	-3,7	-3,2	21,5
MT	-3,3	16,4	-3,3	-37,2	-3,1	31,2	30,8
NL	-0,6	-23,5	13,0	15,6	-17,1	0,4	30,2
AT	-21,6	-14,2	-9,4	-10,5	18,0	-16,9	15,8
PL	-21,0	7,5	24,0	3,1	4,6	3,3	19,1
PT	-1,1	6,8	8,8	3,5	15,5	41,1	26,4
RO	-3,7	-5,6	12,5	-2,0	4,3	11,4	9,2
SI	-14,5	-15,7	15,9	10,5	-10,3	16,6	7,0
SK	-20,8	0,8	20,3	-6,6	-0,9	11,3	-8,7
FI	-29,9	-5,3	9,1	6,6	-11,2	-10,1	20,3
SE	-28,4	-20,4	24,7	17,8	-10,7	-15,9	9,0
UK	.	.	.	-36,1	-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	0,3	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 %

	2021	2020	2019	2018	2017
EU	69,9	70,0	69,8	69,9	70,0
BE	71,3	71,1	71,3	72,3	72,4
BG	84,9	84,3	84,1	83,6	82,9
CZ	78,3	78,9	78,6	78,7	78,5
DK	59,2	59,3	60,8	60,5	62,2
DE	49,5	50,5	51,1	51,5	51,4
EE	81,6	81,4	81,7	82,4	81,8
IE	70,0	69,3	68,7	70,3	69,5
GR	73,3	73,9	75,4	73,5	73,3
ES	75,8	75,1	76,2	76,3	77,1
FR	64,7	63,6	64,1	65,1	64,4
HR	90,5	91,3	89,7	90,1	90,5
IT	73,7	75,1	72,4	72,4	72,4
CY	69,8	68,6	67,9	70,1	70,7
LV	83,2	81,2	80,2	81,6	81,5
LT	89,0	88,6	90,3	89,9	89,7
LU	71,1	68,4	70,9	71,2	74,7
HU	91,7	91,3	91,7	86,0	85,2
MT	81,9	81,9	79,8	81,6	81,3
NL	70,1	69,1	68,9	68,9	69,4
AT	54,2	55,3	55,2	55,4	55,0
PL	86,8	85,6	84,2	84,0	84,2
PT	78,3	77,3	73,9	74,5	74,7
RO	95,3	96,1	95,8	96,4	96,8
SI	76,1	74,6	74,8	75,1	75,6
SK	0,0	92,3	90,9	91,3	90,1
FI	70,3	70,7	71,1	71,6	71,4
SE	64,9	64,5	63,6	64,1	65,2
UK	0,0	0,0	0,0	65,2	65,0

Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen

Index

	3Q22	2Q22	2021	2020	2019	2018	2017
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	102,2	105,4	107,7	104,3	100,9	100,4	100,2
BG	88,4	87,5	89,6	93,8	96,0	98,6	102,0
CZ	149,4	151,4	131,9	117,1	113,5	110,4	108,2
DK	114,7	121,5	121,4	109,7	104,4	104,8	102,6
DE	132,6	136,4	133,8	122,4	115,2	110,9	107,9
EE	114,1	114,1	104,1	98,1	93,6	92,9	96,4
IE	114,9	114,7	110,0	107,5	113,8	116,4	109,0
GR	110,9	109,0	105,6	107,0	98,0	97,2	97,0
ES	123,6	124,8	122,0	120,2	110,7	109,6	105,2
FR	111,2	112,5	109,6	106,2	101,4	100,9	100,4
HR	101,3	100,2	99,2	104,9	98,0	95,0	95,3
IT	90,2	92,3	94,2	95,8	92,1	93,1	95,5
CY	.	.	.	.	.	.	.
LV	106,1	106,6	106,2	108,0	107,7	104,9	103,7
LT	106,4	104,2	106,8	95,9	97,0	99,3	99,4
LU	.	.	.	.	.	.	.
HU	125,2	129,5	124,1	121,6	119,2	111,6	109,5
MT	.	.	.	.	.	.	.
NL	150,4	151,0	133,9	122,1	117,0	113,9	108,5
AT	146,9	143,3	134,3	124,1	113,1	110,0	107,9
PL	104,3	106,0	107,1	100,1	97,6	96,0	95,2
PT	150,2	147,4	141,9	134,9	122,1	115,9	109,4
RO	74,4	76,1	81,3	75,8	77,4	85,3	89,2
SI	118,4	117,9	111,0	107,2	105,7	104,5	102,0
SK	129,4	130,8	119,1	114,8	107,3	102,8	104,7
FI	95,3	96,8	97,8	95,6	94,7	97,0	98,9
SE	110,1	115,5	114,3	108,4	103,8	104,7	109,3
UK	122,8	121,4	115,8	110,0	106,0	108,3	108,5

Quelle: Eurostat, OECD.

Verhältnis von Immobilienpreisen zu Mieten

Index

	3Q22	2Q22	2021	2020	2019	2018	2017
EU	118,9	119,5	116,4	110,8	109,2	106,1	104,3
BE	145,9	143,1	134,0	125,4	122,9	119,7	114,5
BG	179,8	180,1	158,0	135,2	128,5	122,1	115,8
CZ	123,8	129,3	128,4	116,4	111,8	109,9	106,2
DK	149,5	151,8	142,6	129,5	121,9	116,9	111,3
DE	115,6	116,6	117,6	106,2	95,8	96,0	96,7
EE	124,8	125,7	121,1	114,9	115,5	118,1	111,8
ES	143,4	138,8	128,5	119,6	114,5	106,7	101,5
FR	134,5	133,3	125,9	122,2	120,9	116,7	110,7
GR	130,3	128,9	122,3	115,6	110,0	106,9	103,4
HR	144,5	140,5	128,5	120,3	114,1	109,9	106,2
IT	104,1	104,7	101,5	99,0	97,4	97,8	98,7
CY	.	.	.	.	.	.	.
LV	167,1	164,4	151,8	139,2	131,5	126,3	120,1
LT	127,1	128,4	123,9	108,7	104,0	104,8	103,3
LU	.	.	.	.	.	.	.
HU	172,8	175,9	157,1	137,5	136,6	127,7	117,4
MT	.	.	.	.	.	.	.
NL	162,6	163,7	144,6	128,0	122,2	116,7	108,7
AT	142,3	139,2	126,0	114,2	110,4	107,5	106,5
PL	114,9	116,6	118,6	112,9	107,7	104,0	101,4
PT	166,8	162,6	149,7	139,3	131,4	123,3	113,9
RO	121,5	122,5	118,7	116,6	113,9	113,0	109,7
SI	122,1	119,1	126,2	117,3	109,5	107,0	104,5
SK	164,8	163,2	148,6	140,9	130,5	120,3	112,4
FI	100,3	100,8	99,6	96,0	95,6	97,2	98,1
SE	126,7	131,3	125,5	115,4	112,4	111,4	113,5
UK	131,8	129,8	121,9	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 %

	4Q22	3Q22	2022	2021	2020	2019	2018
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	8,2	8,5	8,2	7,9	10,7	7,6	9,0
BG	18,1	18,6	18,1	18,3	12,1	15,1	12,5
CZ	6,5	8,5	6,5	11,2	8,1	6,6	8,6
DK	.	1,5	.	3,2	2,0	2,4	1,7
DE	5,4	6,4	5,4	7,1	6,5	5,4	4,6
EE	11,3	12,4	11,3	9,5	6,7	7,0	7,1
IE	-3,0	-1,2	-3,0	-4,1	-2,6	2,0	4,0
GR	-3,7	-12,9	-3,7	-16,3	-2,8	-5,5	-2,9
ES	-0,1	0,7	-0,1	0,9	-1,1	-1,3	-1,4
FR	4,6	5,5	4,6	6,6	7,1	6,1	6,3
HR	10,2	9,5	10,2	9,3	7,7	6,5	2,9
IT	4,6	5,0	4,6	4,7	2,2	1,1	1,7
CY	2,6	4,9	2,6	2,7	4,4	0,1	-0,7
LV	4,7	6,1	4,7	7,9	2,6	2,1	0,9
LT	12,7	12,6	12,7	11,7	9,5	8,7	8,7
LU	5,1	7,3	5,1	9,1	9,8	8,4	8,4
HU	7,8	10,4	7,8	15,0	9,8	9,3	10,9
MT	9,6	10,3	9,6	10,9	7,0	10,1	8,7
NL	4,5	4,9	4,5	4,0	1,1	2,3	-1,7
AT	5,0	6,8	5,0	6,9	5,5	6,1	4,4
PL	-3,9	-0,6	-3,9	6,6	5,3	6,4	5,3
PT	3,6	4,4	3,6	4,4	2,3	1,0	0,4
RO	9,0	8,7	9,0	12,5	9,7	9,6	12,9
SI	9,8	11,3	9,8	9,0	4,4	5,5	4,3
SK	10,3	11,6	10,3	11,1	9,1	9,8	11,5
FI	0,5	1,6	0,5	4,1	3,3	2,7	1,6
SE	4,0	5,4	4,0	6,9	5,9	5,2	5,6
UK	.	.	.	4,7	3,0	3,5	3,4

Wohnbaukredite^{1,3}

Anteil am BIP, in %

	3Q22	2Q22	2021	2020	2019	2018	2017
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	40,8	41,0	41,1	41,6	36,1	34,8	33,0
BG	10,0	10,0	10,1	10,0	8,9	8,6	8,2
CZ	25,4	25,8	27,0	25,4	23,2	23,0	23,2
DK	87,0	89,7	94,5	99,1	97,4	97,7	99,0
DE	40,7	40,7	41,1	40,5	37,3	36,4	35,8
EE	29,11	29,2	30,1	31,5	29,2	29,3	29,8
IE	17,3	18,1	16,5	19,8	21,4	23,3	25,1
GR	14,8	15,3	16,8	27,7	28,5	31,4	33,0
ES	39,4	40,4	42,3	45,1	41,0	43,1	44,9
FR	50,1	49,8	50,2	51,0	45,2	43,9	42,5
HR	15,0	15,2	15,5	16,3	13,9	13,8	14,2
IT	22,8	22,8	23,0	23,6	21,3	21,4	21,6
CY	33,0	34,0	34,9	39,7	37,1	40,0	54,8
LV	12,4	12,7	13,4	13,8	13,6	14,1	16,2
LT	17,3	17,7	18,2	18,4	17,2	17,0	17,0
LU	53,4	54,0	54,8	56,1	53,0	50,7	48,3
HU	7,0	7,4	8,1	8,0	7,5	7,7	7,7
MT	42,4	42,6	43,1	44,2	38,5	38,2	38,1
NL	59,7	60,6	60,2	62,2	60,2	61,8	65,2
AT	30,9	31,1	32,0	31,8	29,5	28,6	28,4
PL	16,9	18,0	19,6	20,2	19,8	19,7	20,3
PT	42,9	43,6	45,2	47,4	43,3	45,3	47,6
RO	7,8	8,2	8,4	8,3	7,6	7,7	7,6
SI	14,1	14,3	14,3	14,6	13,6	13,6	13,9
SK	38,8	38,9	38,2	36,2	32,8	31,4	30,0
FI	40,5	41,4	42,8	43,5	41,8	41,8	42,5
SE	66,1	67,4	70,7	75,5	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 %

	4Q22	3Q22	2022	2021	2020	2019	2018
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	-10,1	-9,4	-3,4	22,3	-15,6	18,9	3,7
BG	14,4	16,6	22,2	48,2	.	.	.
CZ	-79,6	-73,5	-57,3	63,9	31,7	-18,3	7,0
DK	.	.	.	.	.	.	.
DE	-43,3	-23,8	-13,5	6,6	3,6	13,1	7,5
EE	-34,7	3,1	-4,3	59,5	-6,2	7,7	3,3
IE	46,8	29,3	26,2	15,6	-15,3	10,1	19,9
GR	.	.	.	.	.	7,0	.
ES	-3,3	12,5	9,8	39,4	-2,1	2,3	13,2
FR	-18,6	-8,1	-3,7	16,3	0,7	14,1	3,6
HR	-95,9	-83,1	-75,1	-28,0	0,6	27,6	-28,5
IT	-16,9	-7,6	-6,9	22,0	5,2	-3,8	0,3
CY	-25,0	-12,5	4,9	42,4	-9,6	0,6	19,9
LV	-23,1	4,2	4,7	54,3	-3,2	-5,5	7,4
LT	-6,5	23,0	8,9	43,0	4,4	2,5	9,7
LU	-22,9	-13,9	-11,5	7,2	16,9	5,6	7,9
HU	-54,0	-29,5	-9,0	41,6	1,4	5,2	33,9
MT	.	.	.	.	.	.	.
NL	-29,3	-7,6	-6,9	23,8	18,7	4,2	-0,7
AT	-46,3	-17,1	-12,8	8,8	21,2	13,6	6,0
PL	-72,6	-61,1	-43,6	49,0	7,6	7,0	10,5
PT	-14,8	-5,3	2,5	34,0	8,1	10,3	19,6
RO	-34,5	-25,8	-9,7	44,7	9,0	4,5	-12,0
SI	-26,9	3,0	10,2	38,4	33,4	4,8	-4,2
SK	-55,5	-33,8	-14,6	32,3	4,8	0,6	9,6
FI	-41,1	-21,2	-20,5	15,1	5,2	0,7	3,4
SE	.	.	.	.	.	.	.
UK	.	.	.	.	.	.	.

Anteil der variabel verzinsten Wohnbaukredite¹ im Neugeschäft⁵

in %

	4Q22	3Q22	2022	2021	2020	2019	2018
EU	.	.	.	.	.	.	.
BE	9,4	9,8	7,6	5,1	5,0	5,8	11,2
BG	88,8	95,4	95,0	98,2	97,9	99,1	98,7
CZ	3,2	2,1	2,0	1,6	2,7	3,4	4,0
DK	42,3	45,3	39,3	23,8	23,5	19,4	33,2
DE	17,8	13,5	11,6	9,7	10,5	11,0	11,8
EE	71,4	77,1	79,7	90,7	86,8	90,1	88,7
IE	6,0	9,0	10,8	19,8	22,8	26,9	39,0
GR	41,2	42,9	44,6	54,2	66,4	81,8	95,3
ES	27,7	25,1	23,7	25,1	34,0	35,5	36,3
FR	3,9	3,5	3,2	2,6	2,3	2,4	2,5
HR	38,3	24,2	24,5	12,1	13,0	5,6	8,4
IT	66,7	52,0	39,7	16,8	18,1	27,8	33,2
CY	91,8	91,0	95,1	98,0	92,5	93,2	95,8
LV	88,6	93,4	91,4	96,4	94,1	95,9	95,6
LT	96,6	96,0	95,9	97,6	97,3	98,4	97,4
LU	51,9	56,5	45,6	34,9	33,9	38,6	46,9
HU	1,2	0,8	0,7	0,7	1,2	3,0	15,4
MT	56,7	73,1	65,3	65,9	83,4	40,1	62,7
NL	21,1	16,3	13,3	11,8	14,7	18,5	16,2
AT	47,2	45,6	38,4	38,1	37,6	43,4	43,5
PL	52,3	51,3	59,8	95,3	92,5	100,0	100,0
PT	74,6	68,6	68,7	68,9	67,8	70,7	65,1
RO	55,0	68,0	60,7	73,2	70,7	77,4	74,1
SI	6,4	7,0	7,8	21,5	51,7	52,9	47,9
SK	4,6	4,5	2,8	2,1	2,3	1,7	1,7
FI	98,0	97,5	97,3	97,1	97,9	98,0	98,0
SE	82,7	79,0	69,6	55,2	60,7	66,7	77,0
UK	.	.	.	5,6	8,5	7,1	7,1

Quelle: EZB.

¹ Wohnbaukredite sind definiert als Wohnbaukredite an den privaten Haushaltssektor.² Jahresveränderung des Index of National 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	76,0	73,0	67,2	65,0	61,5
BG	.	.	.	.	14,2
CZ	51,2	48,4	46,0	45,4	46,2
DK	219,2	216,2	211,9	214,4	217,8
DE	72,8	69,4	66,1	63,8	63,4
EE	58,4	57,9	55,1	55,0	56,7
IE	56,4	63,2	70,3	74,4	76,4
GR	25,5	41,6	45,5	52,1	54,7
ES	67,8	69,0	68,3	72,8	75,4
FR	83,2	80,9	76,5	74,4	72,1
HR	25,8	26,1	24,1	23,9	24,7
IT	37,0	36,7	35,0	34,9	35,2
CY	56,6	60,8	59,7	65,2	89,4
LV	22,7	23,5	24,1	25,0	28,6
LT	30,9	29,0	29,0	29,2	28,7
LU	158,4	148,7	144,1	140,6	135,3
HU	14,6	14,4	13,7	13,9	14,2
MT	.	.	.	.	.
NL	125,7	127,6	130,6	134,2	141,5
AT	56,8	55,3	52,7	51,2	50,4
PL	35,0	32,5	33,7	33,2	33,7
PT	71,4	72,2	69,1	72,3	75,3
RO	.	.	.	.	.
SI	24,8	24,5	24,5	24,6	25,1
SK	65,8	60,3	56,8	54,2	53,3
FI	82,1	80,8	79,1	79,3	80,5
SE	149,4	154,9	142,8	140,2	135,9
UK	.	.	95,5	91,0	92,0

Anzahl der Transaktionen für Wohnraum³

je 1.000 Einwohner

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

Quelle: EZB, Eurostat.

¹Wohnbaukredite sind definiert als Wohnbaukredite an den privaten Haushaltssektor.²Inländische Kredite in allen Währungen, Jahresendstände der Kreditbestände in % des verfügbaren Einkommens nach dem Ausgabenkonzept netto. Die Daten stellen den Anteil in % des Haushaltssektors dar.³Von 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.