

# IMMOBILIEN AKTUELL – INTERNATIONAL

Die Immobilienmarktanalyse der OeNB



Vor dem Hintergrund der bedeutenden Rolle der Immobilienmärkte für die Preis- und Finanzmarktstabilität 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

*Koordination* Antje Hildebrandt, Karin Wagner

*Redaktion* Rita Glaser-Schwarz

© Oesterreichische Nationalbank, 2020.

Alle Rechte vorbehalten.

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

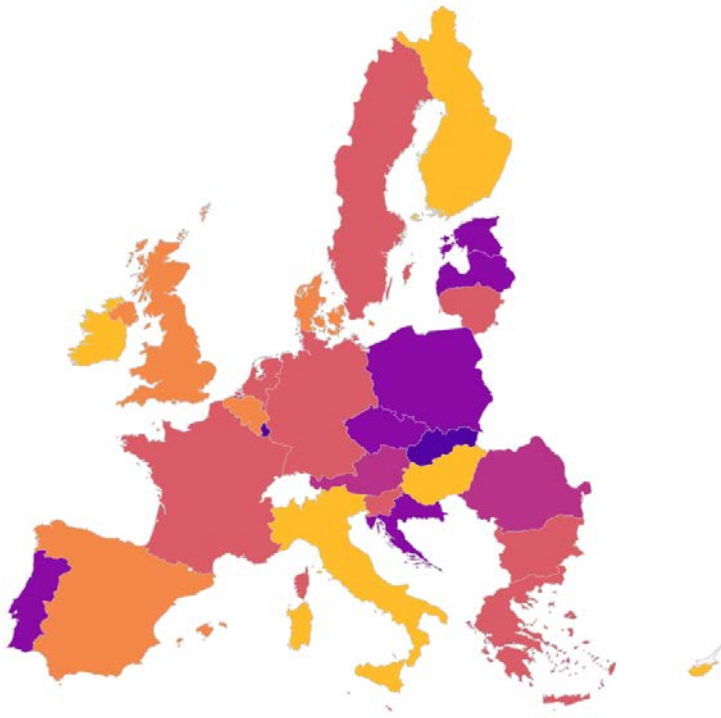
Reproduktionen für nicht kommerzielle Verwendung, wissenschaftliche Zwecke und Lehrtätigkeit sind unter Nennung der Quelle freigegeben.

# Überblick

- Am österreichischen Immobilienmarkt wurde im zweiten Quartal 2020 ein – teilweise deutlicher – Preisauftrieb im Vergleich zum Vorquartal verzeichnet. Die Nachfrage nach Wohnungen über die verschiedenen Preissegmente hinweg gestaltete sich ähnlich wie vor der COVID-Krise: Sowohl günstige als auch teurere Wohnungen wurden verglichen mit dem 1. Quartal 2020 unverändert nachgefragt. Während die Wiener Immobilienpreise vergleichsweise moderat stiegen, erfuhren die Preise in den Bundesländern einen weitaus deutlicheren Anstieg. Hierfür waren vor allem die gestiegenen Preisniveaus der Einfamilienhäuser verantwortlich. Möglicherweise sind die gestiegene Nachfrage und Preise von Einfamilienhäusern während der COVID-19-Krise (mit vermehrtem Homeoffice) auf den verstärkten Wunsch nach Wohnen im Grünen bzw. mit Garten zurückzuführen. Das Wachstum der Wohnbaukredite an private Haushalte verringerte sich im ersten Halbjahr 2020 leicht. Die Zinsen für Wohnbaukredite gingen im bisherigen Verlauf des Jahres 2020 weiter leicht zurück.
- Die COVID-19-Krise traf die Wohnimmobilienmärkte in den Ländern Zentral-, Ost- und Südosteuropas in einer mehr oder weniger stark ausgeprägten Aufschwungsphase. Die Preise für Wohnimmobilien stiegen weiterhin dynamisch mit Zuwachsraten im ersten Quartal 2020 weit über dem EU-Durchschnitt in fast allen Ländern (mit Ausnahme von Ungarn), die Wohnbaukreditvergabe war grundsätzlich stark, ebenso die Bautätigkeit. Erste Daten zeigen, dass sich die Krise spürbar negativ auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien ausgewirkt hat. Ausschlaggebend hierfür sind insbesondere niedrigere Einkommen, eine verschlechterte Situation auf dem Arbeitsmarkt sowie die erhöhte Unsicherheit der Haushalte. Die Notenbanken und Regierungen der Region haben umfangreiche Maßnahmen zur Abfederung der kurzfristigen Auswirkungen der Krise getroffen, die auch die Wohnimmobilienmärkte stützen sollten. Weiterhin wird Haushalten und Banken grundsätzlich eine größere Widerstandsfähigkeit im Vergleich zur Finanzmarktkrise 2008/09 attestiert. Dennoch stellt die COVID-19-Krise die CESEE-Wohnimmobilienmärkte vor große Herausforderungen.
- Auch in den meisten übrigen EU-Mitgliedstaaten setzte sich der dynamische Anstieg der Immobilienpreise im ersten Quartal 2020 – bis kurz vor dem Einsetzen der COVID-19-Pandemie – fort. Besonders stark stiegen die Immobilienpreisindizes (weit über dem EU-Durchschnitt) in Deutschland, Luxemburg, Schweden, Portugal und Malta. Unterhalb des EU-Durchschnitts liegen Finnland, Spanien, Frankreich und Zypern, am deutlichsten unterhalb liegt weiterhin Italien. Das allgemeine Konsumentenvertrauen ist im Zuge der COVID-19-Krise gesunken und angesichts der allgemeinen Verunsicherung sank auch die Nachfrage nach neuen Wohnimmobilienkrediten deutlich. Angebotsseitig musste die Bauwirtschaft – wie die meisten anderen Branchen – ihre Aktivitäten ab Mitte März herunterfahren; nach dem Höhepunkt des Lockdowns nahm sie ihre Aktivitäten aber wieder schnell auf. In den Ländern der EU wurden eine Vielzahl von nationalen Maßnahmen sowohl im fiskalischen als auch im regulatorischen Bereich zur Abwendung negativer Folgen von COVID-19 vorgenommen.

## Wohnimmobilienpreise – 1Q20

Veränderung zum Vorjahr in %, zu laufenden Preisen



- -2,0 % - 2,0 %
- 2,0 % - 4,0 %
- 4,0 % - 7,0 %
- 7,0 % - 9,0 %
- 9,0 % - 12,0 %
- 12,0 % - 14,0 %

Quelle: Eurostat, EZB

# Inhalt

Marc Bittner, Antje Hildebrandt, Martin Schneider, Karin Wagner, Walter Waschiczek

Überblick	2
I Immobilienmarktentwicklung in Österreich	5
1.1 Während die Wiener Immobilienpreise im zweiten Quartal 2020 vergleichsweise moderat stiegen, erfuhren die Preise in den Bundesländern einen weitaus deutlicheren Anstieg	5
1.2 OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien: Abweichung der Preise von Fundamentalfaktoren hoch, deutlicher Anstieg im Vergleich zum Vorquartal	7
1.3 Wohnbaukredite: Anstieg im ersten Halbjahr 2020 leicht verlangsamt	8
2 Immobilienmarktentwicklung in der EU	9
2.1 Immobilienmarktentwicklung in CESEE	10
2.1.1. Dynamische Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte vor Beginn der COVID-19-Krise	10
2.1.2 Auswirkungen der COVID-19-Krise auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien	13
2.1.3 Auswirkungen der COVID-19-Krise auf das Angebot von Wohnimmobilien	16
2.1.4 Maßnahmen in den CESEE-Ländern zur Abfederung der Auswirkungen der COVID-19-Krise auf die Wohnimmobilienmärkte	18
2.1.5. Risiken der COVID-19-Krise für die CESEE-Wohnimmobilienmärkte	19
2.2 Immobilienmarktentwicklung in den übrigen EU-Mitgliedstaaten	21
2.2.1 Größtenteils Anstieg der Wohnimmobilienpreise bis zur COVID-19-Krise	21
2.2.2 Auswirkungen der COVID-19-Krise auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien	23
2.2.3 Auswirkungen der COVID-19-Krise auf das Angebot von Wohnimmobilien	25
2.2.4 Maßnahmen in den übrigen EU-Mitgliedstaaten zur Abfederung der Auswirkungen der COVID-19-Krise auf die Wohnimmobilienmärkte	27
Literaturverzeichnis	30
Anhang	31

*Redaktionsschluss: 18. Aug. 2020*

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 Immobilienmarktentwicklung in Österreich

### I.1 Während die Wiener Immobilienpreise im zweiten Quartal 2020 vergleichsweise moderat stiegen, erfuhren die Preise in den Bundesländern einen weitaus deutlicheren Anstieg

Im zweiten Quartal 2020 war ein Anstieg der Preise sowohl in Wien und deutlicher im restlichen Bundesgebiet zu verzeichnen. In Gesamtösterreich wurde ein Immobilienpreisanstieg von +5,2 % im Vorjahresvergleich verzeichnet. Dies bedeutet +3,0 % im Vergleich zum Vorquartal (im ersten Quartal 2020 waren die entsprechenden Werte 3,4 % und 1,7 % gewesen). Damit setzte sich der steigende Trend über die vergangenen vier Quartale fort und erreichte nun die Höhe jener Werte zu Beginn des Jahres 2019 (seit der Jahresmitte 2019 waren die Werte unter der 5 %-Marke gelegen).

**Tabelle 1** In Wien betrug der Preisanstieg im zweiten Quartal 2020 4,1 % im Vorjahresvergleich und 2,4 % im Vorquartalsvergleich (im ersten Quartal waren es +3,9 % und +1,9 %). In Österreich ohne Wien war zu Jahresbeginn 2020 bei den Immobilienpreisen ein Plus von 2,8 % verzeichnet worden, nun verdoppelte sich die Steigerung auf +6,8 % im Vorjahresvergleich und +3,8 % im Vorquartalsvergleich. Wie aus Tabelle 1 ersichtlich lagen im ersten Quartal 2020 die entsprechenden Werte noch bei 2,8 % und +1,5 %). Die Nachfrage nach Wohnungen gestaltete sich über die verschiedenen Preissegmente hinweg ähnlich wie vor der COVID-Krise: Sowohl günstige als auch teurere Wohnungen wurden verglichen mit dem ersten Quartal 2020 unverändert nachgefragt

Tabelle 1

#### Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Österreich

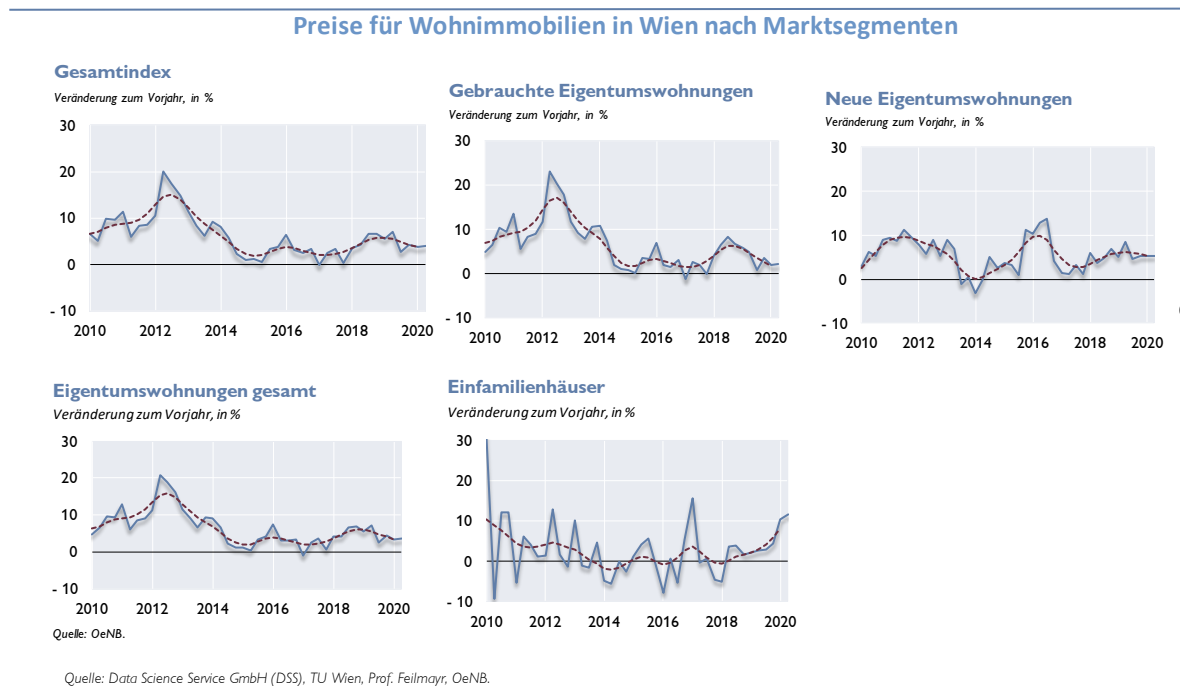
	Q2 20	Q1 20	Q4 19	Q3 19	Q2 19	2019	2018	2017	2016	2015	2014
<b>Veränderung zum Vorjahr in %</b>											
Österreich	+5,2	+3,4	+3,0	+2,3	+5,6	+3,9	+6,9	+3,8	+7,3	+4,1	+3,5
Österreich ohne Wien	+6,8	+2,8	+1,2	+1,7	+3,6	+2,6	+8,5	+4,9	+9,1	+5,1	+3,1
Wien	+4,1	+3,9	+4,3	+2,7	+7,0	+4,9	+5,2	+1,5	+3,8	+2,2	+4,2
<b>Veränderung zum Vorquartal in %</b>											
Österreich	+3,0	+1,7	+0,8	-0,4	+1,2	x	x	x	x	x	x
Österreich ohne Wien	+3,8	+1,5	+0,6	+0,8	-0,0	x	x	x	x	x	x
Wien	+2,4	+1,9	+1,0	-1,2	+2,2	x	x	x	x	x	x
<b>Index (2000=100)</b>											
Österreich	219,5	213,1	209,5	207,8	208,6	208,0	200,1	187,2	180,4	168,1	161,4
Österreich ohne Wien	206,9	199,3	196,3	195,2	193,7	194,8	189,8	174,9	166,7	152,9	145,4
Wien	255,6	249,5	244,9	242,4	245,4	243,2	232,0	220,4	217,2	209,2	204,6

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

In Wien bewegten sich die Preissteigerungen für neue Eigentumswohnungen auf ähnlichem Niveau wie bereits im gesamten Jahresverlauf (+5,4 % im zweiten Quartal 2020, nach +5,3 % im Quartal zuvor; jeweils im Vorjahresvergleich), gebrauchte Eigentumswohnungen verteuerten sich im Vorjahresvergleich um 2,3 %. Die Preissteigerungen der Einfamilienhäuser blieben auf hohem Niveau. Nach der zuletzt verzeichneten Beschleunigung des Preisauftriebs auf +10,4 %

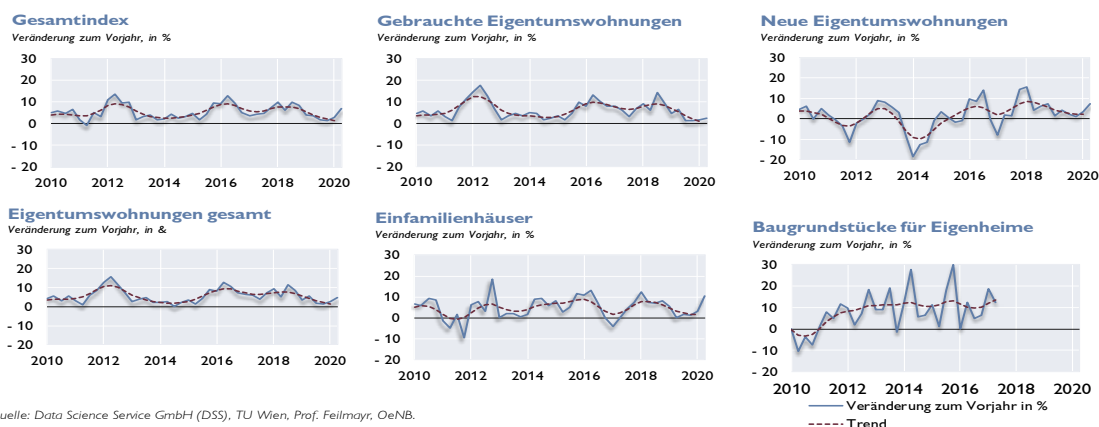
wurde nun eine Zuwachsrate von 11,7 % im Vorjahresvergleich verzeichnet. Allerdings bilden Einfamilienhäuser ein relativ kleines Marktsegment in Wien.

Grafik I

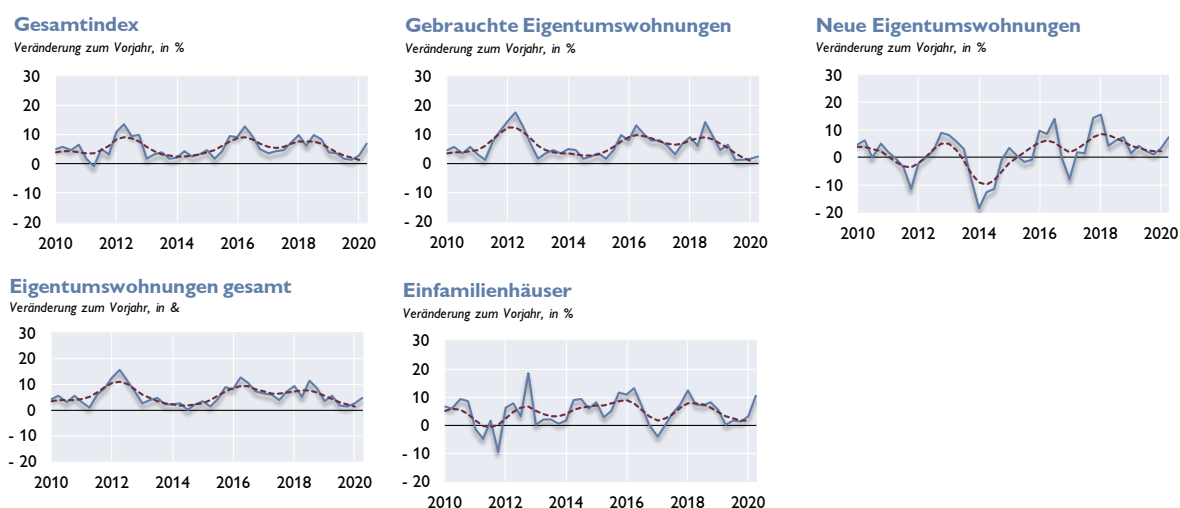


In den Bundesländern ohne Wien war ein weitaus deutlicherer Preisauftrieb zu verzeichnen als in Wien. Hierfür sind in erster Linie die Preisniveaus der Einfamilienhäuser verantwortlich. Deren Zuwachsrate verdreifachte sich von 3,3 % im ersten Quartal auf 10,6 % im zweiten Quartal im Vorjahresvergleich. Das Preisniveau der Einfamilienhäuser erhöhte sich von 3.120 EUR pro m<sup>2</sup> im ersten Quartal 2020 auf 3.450 EUR im zweiten Quartal 2020 (jeweils Medianwerte). Der deutliche Preisanstieg bei Einfamilienhäusern (in den Bundesländern ohne Wien) und das anhaltend hohe Niveau der Preise in Wien sind möglicherweise auf den durch die COVID-19-Krise (Trend zu Home-Office) verstärkten Wunsch nach (ungestörtem) Wohnen im Grünen bzw. mit Garten und der in der Folge gestiegenen Nachfrage in diesem Segment zurückzuführen. Auch die neuen Eigentumswohnungen verzeichneten in den Bundesländern ohne Wien eine Verdoppelung der Zuwachsrate von 3,5 % auf 7,2 % im zweiten Quartal.

## Preise für Wohnimmobilien in den Bundesländern ohne Wien nach Marktsegmenten



## Preise für Wohnimmobilien in den Bundesländern ohne Wien nach Marktsegmenten



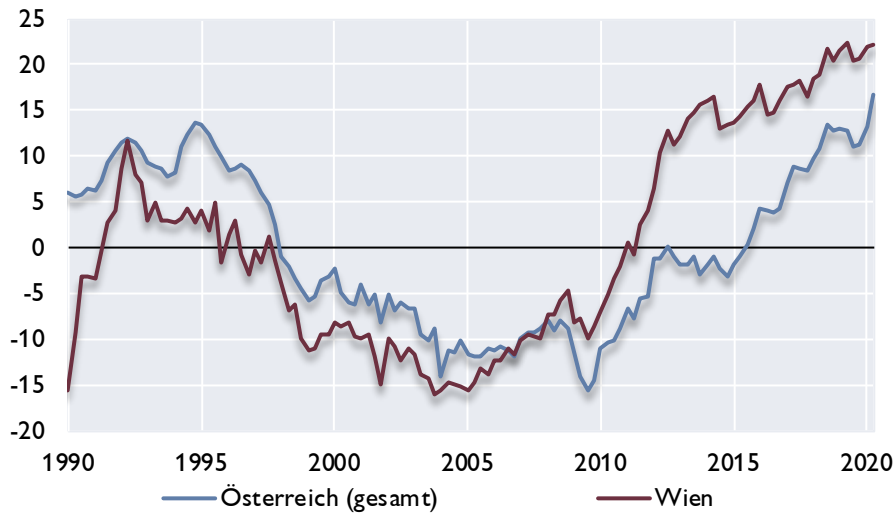
## 1.2 OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien: Abweichung der Preise von Fundamentalfaktoren hoch, deutlicher Anstieg im Vergleich zum Vorquartal

Der Fundamentalpreisindikator der OeNB für Wohnimmobilien für Wien deutet für das zweite Quartal 2020 auf eine Abweichung der Preise von den Fundamentalfaktoren um 22 % hin. Damit blieb der Wert gegenüber dem Vorquartal konstant. Für Österreich ist ein Anstieg um 4 Prozentpunkte auf 17 % zu verzeichnen (Grafik 3). In einer längerfristigen Analyse der letzten fünf bis sieben Jahre weicht die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien kontinuierlich von der Entwicklung der im Fundamentalpreisindikator enthaltenen Faktoren ab.



## OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien

Abweichung der Preise vom Fundamentalpreis in %



Quelle: OeNB.

### I.3 Wohnbaukredite: Anstieg im ersten Halbjahr 2020 leicht verlangsamt

Die nominelle Jahreswachstumsrate der von den österreichischen monetären Finanzinstituten (MFIs) an private Haushalte vergebenen Ausleihungen für Schaffung und Erhaltung von Wohnraum (bereinigt um Reklassifikationen, Bewertungsänderungen und Wechselkurseffekte) hat sich seit Beginn der COVID-19-Krise leicht verringert und belief sich im Juni 2020 auf 5,5 %. Die Konditionen für die Aufnahme von Wohnbaukrediten gestalteten sich weiterhin günstig. Die durchschnittlichen Zinsen für Wohnbaukredite an private Haushalte in Euro waren im Juni 2020 mit 1,41 % um 26 Basispunkte niedriger als vor Jahresfrist. Der effektive Jahreszinssatz für Wohnbaukredite, der die Gesamtkosten eines Kredits – bestehend aus der Zinskomponente und den sonstigen mit dem Kredit verbundenen Kosten – abdeckt, lag im Juni 2020 mit 1,77 % um 33 Basispunkte unter dem Vergleichsmonat des Vorjahres.

Der Fremdwährungsanteil an den Wohnbaufinanzierungen der privaten Haushalte hat sich im bisherigen Verlauf des Jahres 2020 weiter verringert und betrug im Juni 9,4 %, das waren um 1,6 Prozentpunkte weniger als vor einem Jahr. Der Anteil variabel verzinsten Kredite (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) an den (neu aufgenommenen) Wohnbaukrediten lag im Juni 2020 bei 41,7 %, gegenüber 43,5 % im Jahresvergleich.

## Wohnbaukredite an private Haushalte in Österreich



## 2 Immobilienmarktentwicklung in der EU

Die Wohnimmobilienmärkte stehen in der gegenwärtigen COVID-19-Krise bisher nicht im Fokus. Während der Finanzmarktkrise 2008/09 als die Krise in vielen Staaten der EU erhebliche Folgewirkungen mit Korrekturen auf diesen Märkten nach sich zog, war das der Fall. Die Pandemie ist dennoch von großer Bedeutung für Wohnimmobilienmärkte und beeinflusst viele Bereiche wie beispielsweise die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise, die Leistbarkeit und Finanzierung oder das Angebot von Wohnimmobilien. Aussagekräftige Indikatoren, die für eine Analyse der Wohnimmobilienmärkte in der COVID-19-Krise notwendig wären, erscheinen teilweise mit Verzögerung. Dennoch können erste Aussagen über die Auswirkungen der durch die Pandemie verursachte Krise auf die Wohnimmobilienmärkte getroffen werden. Darüber hinaus Weiterhin können Einschätzungen dargelegt werden, welche politische Maßnahmen zur Abfederung der Krisenauswirkungen auf den Wohnimmobiliensektor getroffen wurden und wie die Notenbanken der jeweiligen Länder in ersten Analysen die Auswirkungen der COVID-19-Krise auf ihre Wohnimmobilienmärkte beurteilen.

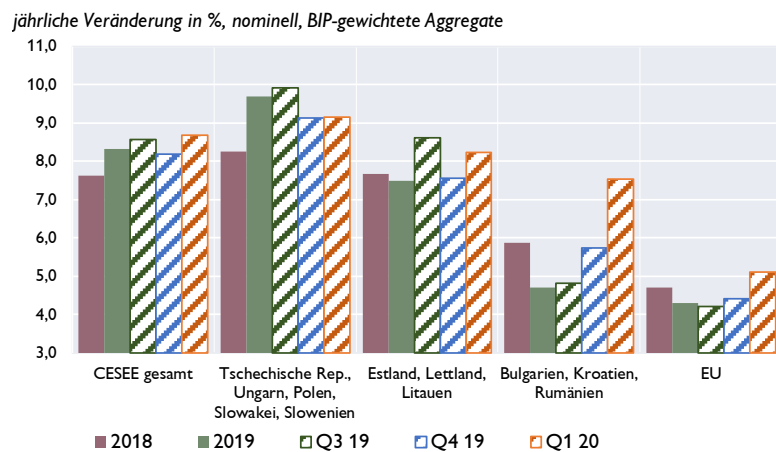
## 2.1 Immobilienmarktentwicklung in CESEE

### 2.1.1. Dynamische Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte vor Beginn der COVID-19-Krise

Die meisten Länder Zentral-, Ost- und Südosteuropas (CESEE) verzeichneten dynamische Wohnimmobilienmärkte zu Beginn der COVID-19-Krise. Die BIP-gewichteten Preise für Wohnimmobilien stiegen in der CESEE-Region im vierten Quartal 2019 um 8,2 % im Jahresabstand, im ersten Quartal 2020 um 8,7 %. Somit stiegen die Wohnimmobilienpreise in der CESEE-Region weiterhin deutlich stärker als im EU-

Grafik 5

Anstieg der Wohnimmobilienpreise im Baltikum und Südosteuropa



Quelle: Eurostat, IMF.

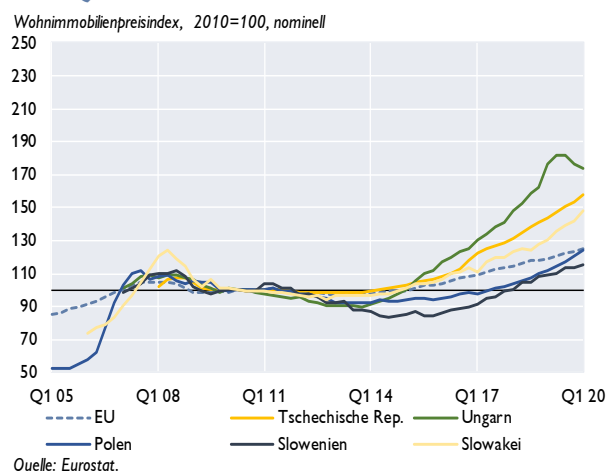
Anmerkung: EU - in wechselnder Zusammensetzung.

Durchschnitt. Die sich grundsätzlich gut entwickelnden wirtschaftlichen Fundamentaldaten zu Beginn der Pandemie in den meisten CESEE-Ländern – wie robustes Wirtschaftswachstum<sup>1</sup>, niedrige Arbeitslosenquoten, positive Einkommensentwicklungen und -erwartungen sowie vorteilhafte Finanzierungsbedingungen – trugen zur dynamischen Entwicklung der Wohnimmobilienpreise bei. Die Wohnimmobilienpreise legten in der Gruppe der südosteuropäischen Länder *Bulgarien*, *Kroatien* und *Rumänien* im ersten Quartal 2020 besonders stark zu, wobei die Preisanstiege in *Kroatien* und *Rumänien* am deutlichsten waren. Auch in den baltischen Ländern erhöhten sich im ersten Quartal 2020 die Wohnimmobilienpreise stärker, sowohl im Vergleich zum vierten Quartal 2019 als auch zum Gesamtjahr 2019.

<sup>1</sup> An dieser Stelle sei angemerkt, dass sich die jährlichen BIP-Wachstumsraten im dritten und vierten Quartal 2019 im Vergleich zur ersten Jahreshälfte bereits abgeschwächt hatten. Im ersten Quartal 2020 ging das Wachstum aufgrund der COVID-19-Krise bereits in der gesamten Region deutlich zurück.

In *Ungarn* schwächte sich – im Gegensatz zu den anderen zentraleuropäischen Ländern – das Wachstum der Wohnimmobilienpreise im vierten Quartal 2019 bereits deutlich ab; im ersten Quartal 2020 lag es bei  $-1,2\%$  im Jahresabstand (Grafik 6). Hierfür spielten mehrere Faktoren eine Rolle wie das neue Staatsanleihen-Programm MAP+ als Alternative zum Wohnimmobilienkauf oder der zeitliche Aufschub von Wohnraumkäufen aufgrund erwarteter Unterstützungsmaßnahmen für den Wohnraumerwerb (siehe Immobilien aktuell Q1/20). Nach einer langen Phase

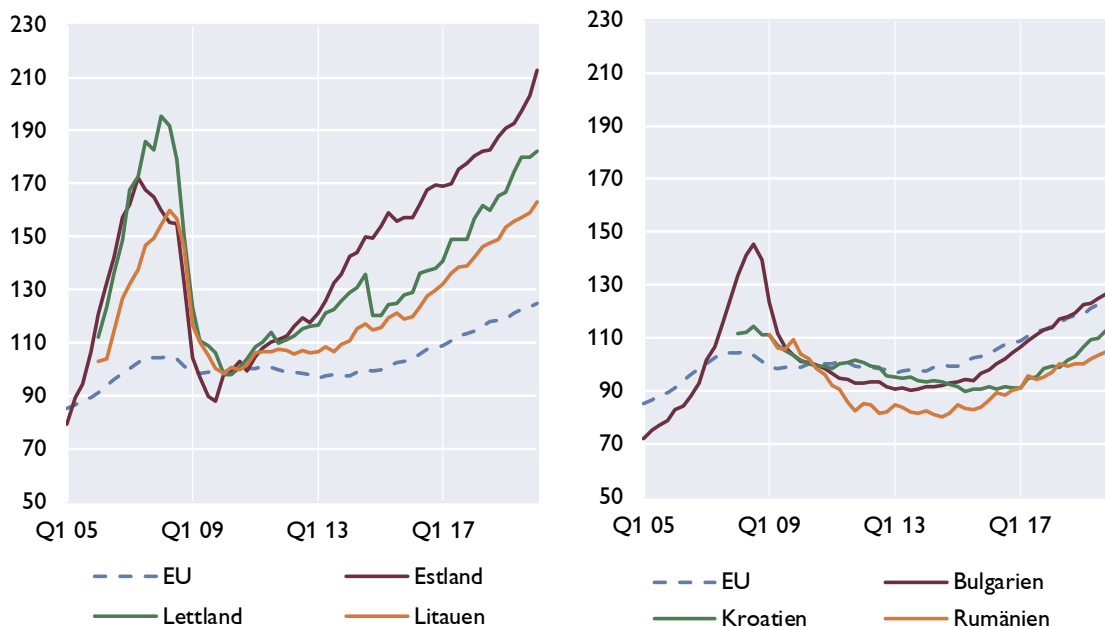
**Ungarn: Negatives Wachstum der Wohnimmobilienpreise im ersten Quartal 2020**



stark steigender Immobilienpreise (seit dem zweiten Quartal 2015 verzeichnete Ungarn zweistellige jährliche Zuwachsraten bei den Wohnimmobilienpreisen) sieht Magyar Nemzeti Bank (2020) auch das ungünstigere Arbeitsmarktumfeld und die verschlechterten Einkommensaussichten der Haushalte als Gründe für eine abgeschwächte Nachfrage nach Wohnimmobilien, die mit einer Abschwächung der Preisdynamik einhergeht. In der *Tschechischen Republik*, *Polen* sowie in der *Slowakei* setzte sich das Immobilienpreiswachstum hingegen im ersten Quartal 2020 ungebremst fort. In den *Visegrád-Staaten* und *Slowenien* überstieg der Wohnimmobilienpreisindex im ersten Quartal 2020 den Höhepunkt des Vorkrisenpreisniveaus von Mitte 2008. In den *baltischen Ländern* sowie in Südosteuropa (insbesondere in *Kroatien* und *Rumänien*) waren die Preissteigerungen bei Wohnimmobilien zu Beginn der COVID-19-Krise ebenfalls weiterhin sehr dynamisch (Grafik 7). Mit Ausnahmen von *Estland* und *Kroatien* lag in diesen Ländern der Wohnimmobilienpreisindex unter den Höchstwerten, die vor der Finanzmarktkrise registriert wurden.

## Deutlicher Anstieg der Wohnimmobilienpreise im ersten Quartal 2020 vor allem in Estland, Kroatien und Rumänien

Wohnimmobilienpreisindex, 2010=100, nominell



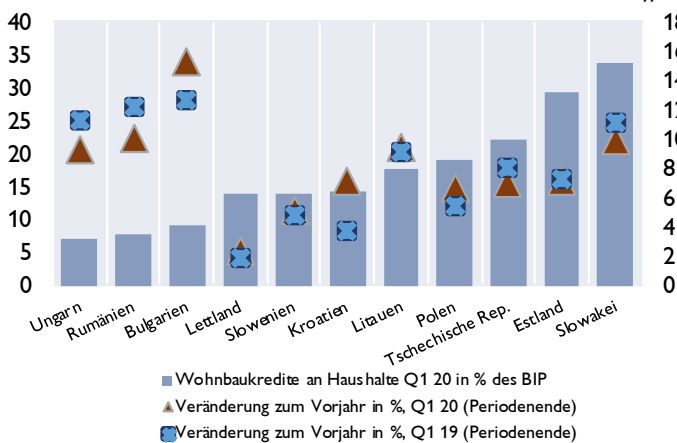
Quelle: Eurostat.

Grafik 8

## Bedeutung von Wohnbaukrediten variiert stark in den zentral- und osteuropäischen Ländern

in % des gleitenden Durchschnitts des BIP

Veränderung zum Vorjahr in %, bereinigt um Reklassifikationen, Bewertungsänderungen und Wechselkurseffekte



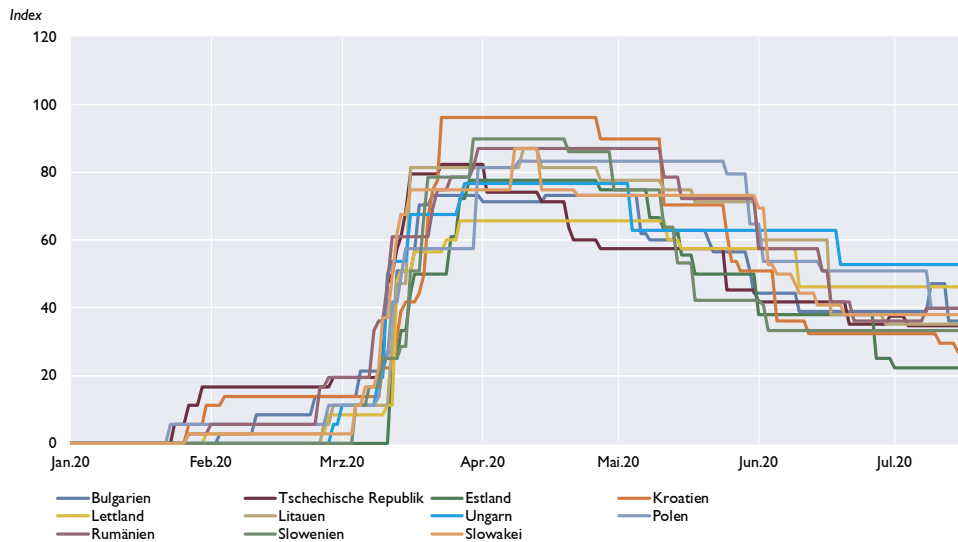
Quelle: OeNB, EZB, Eurostat.

Die Haushaltsverschuldung für Wohnbaukredite variiert nach wie vor stark in den zentral- und osteuropäischen Ländern. Im ersten Quartal 2020 wies die Slowakei mit einem Anteil der Wohnbaukredite am BIP mit über 30% den höchsten Wert auf, Ungarn mit etwa 7% den geringsten.

## 2.1.2 Auswirkungen der COVID-19-Krise auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien

Grafik 9

### Strenge Sperrmaßnahmen in allen CESEE-Ländern ab Ende März wirkten sich unmittelbar auf die Wohnimmobilienmärkte aus



Quelle: University of Oxford COVID-19 Government Response Tracker.

Anmerkung: Der COVID-19 Government Response Tracker sammelt öffentlich zugängliche Informationen zu verschiedenen Indikatoren, die die Reaktionen der Länder auf COVID-19 zeigen, und stellt diese Informationen mit einem Index dar.

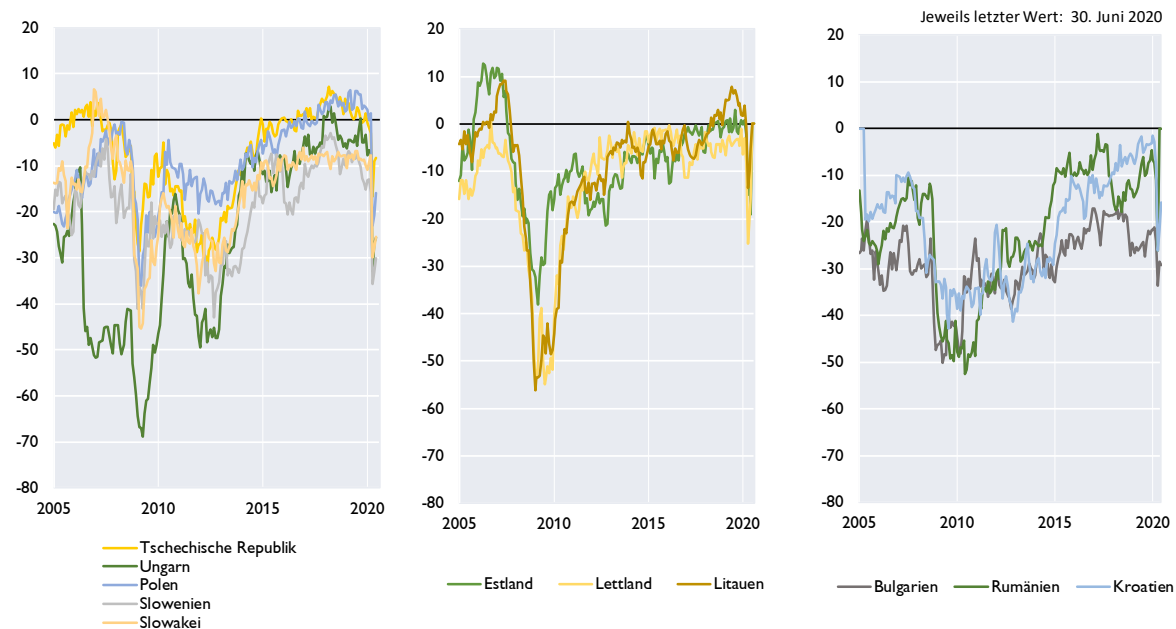
Der Ausbruch der Pandemie hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien in allen CESEE-Ländern. In der gesamten Region traten ab Mitte März strenge Sperrmaßnahmen in Kraft, um die Ausbreitung des Coronavirus einzudämmen (Grafik 9). Während dieser Zeit wurden sämtliche Aktivitäten von Haushalten und Unternehmen auf ein Mindestmaß heruntergefahren. Die soziale Distanzierung führte zu geringeren Aktivitäten auf den Wohnimmobilienmärkten. Beispielsweise waren ab Mitte März keine oder nur sehr eingeschränkt Vor-Ort-Besichtigungen von Wohnimmobilien möglich. Auch bei Vertragsabschlüssen gab es Verzögerungen.

Die physischen Einschränkungen zur Eindämmung von COVID-19 bedeuteten einen signifikanten Einschnitt mit spürbaren Auswirkungen auf die Arbeitslosigkeit, das Haushaltseinkommen und die Zahlungsfähigkeit. Weiterhin ist die Krisenzeit geprägt durch hohe Einkommens- und Arbeitsplatzunsicherheiten. Das Konsumentenvertrauen der Haushalte ist mit Ausbruch der Krise schnell und deutlich gesunken (Grafik 10), was sich negativ auf die Nachfrage nach Wohnraum auswirken dürfte. In *Ungarn* beispielsweise gingen im April 2020 die Übertragungen von Wohnraum landesweit um fast 60 %, in Budapest um 70 % (jeweils im Jahresabstand) zurück (Magyar Nemzeti Bank, 2020b).

## Gesunkenes Konsumentenvertrauen könnte Nachfrage nach Wohnraumimmobilien senken

## Konsumentenvertrauen

Index



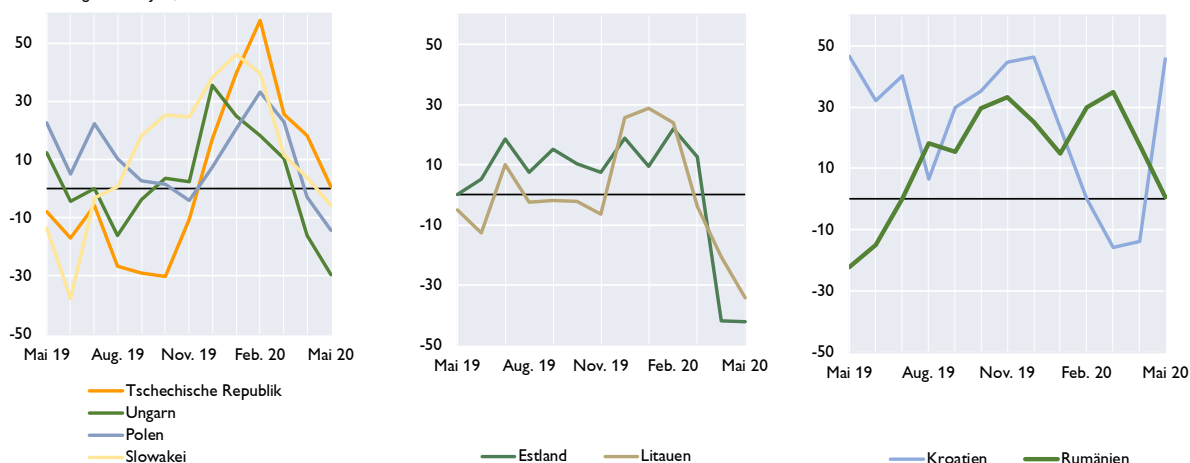
Quelle: Eurostat.

Der durch den Ausbruch von COVID-19 ausgelöste Anstieg der Unsicherheit dürfte auch die Nachfrage nach Wohnbaukrediten gedämpft haben. Seit März ist ein deutlicher Einbruch zu beobachten. *Kroatien* ist das einzige CESEE-Land, in dem ein starker Anstieg der Neukreditvergabe zu beobachten war. Für den allgemeinen Rückgang der Wohnbaukreditnachfrage können mehrere Ursachen relevant sein: Haushalte sehen aufgrund der krisenbedingten Einkommensunsicherheiten gegenwärtig vom Wohnimmobilienerwerb ab, was sich in der Nachfrage nach Neukrediten für Wohnimmobilien widerspiegelt. Diese Entwicklung wird durch die aktuelle Umfrage zur Bankkreditvergabe in CESEE der European Investment Bank (2020) bestätigt und zeigt die geänderten Erwartungen der Banken im Zuge der COVID-19-Krise. Vor Krisenausbruch erwarteten die Banken weiterhin eine hohe Nachfrage nach Krediten aufgrund der relativ günstigen Rahmenbedingungen. Mit der Pandemie haben sich – der Umfrage zufolge – die Erwartungen bezüglich der Kreditnachfrage deutlich verschlechtert, wobei sich die Stimmung für die Kreditvergabe für Wohnraumschaffung besonders stark eingetrübt hat. In Hinblick auf das Kreditangebot wird von den Banken erwartet, dass die gegenwärtige Krise sich in den nächsten sechs Monaten negativ auf die Kreditbedingungen auswirken wird. Die Risikobereitschaft der Banken wird sich reduzieren, die Kreditvergabepolitik vorsichtiger werden (European Investment Bank, 2020).

## Neuvergabe der Wohnbalkredite ist seit Ausbruch der COVID-19-Krise in den meisten zentral- und osteuropäischen Ländern rückläufig

### Wohnbalkredite, tatsächliche Neuvergabe (ohne neuverhandelte Kredite)

Veränderung zum Vorjahr, in %



Quelle: EZB.

Anmerkung: Für einige Länder stehen keine Daten zur Verfügung.

### Kasten I

#### Auswirkungen der COVID-19-Krise auf die Mietmärkte wichtiger Städtetourismusdestinationen in CESEE

In wichtigen zentral-, ost- und südosteuropäischen Destinationen für den Städtetourismus wie beispielsweise Budapest, Prag, Krakau ist eine große Divergenz der Preise für Wohnimmobilien im Stadtkern im Vergleich zu den Preisen für Wohnimmobilien außerhalb des Stadtkerns zu beobachten; selbiges gilt für Mieten. Dies lässt sich an den Beispielen Budapest und Prag zeigen, wie aus der Tabelle im Kasten hervorgeht. Im Juli 2020 betrug die durchschnittliche Miete für eine Zwei-Zimmer-Wohnung beispielsweise in Budapest knapp EUR 460, außerhalb des Stadtkerns war die Miete um ca. EUR 100 geringer. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter lag im Juli in Prag bei knapp EUR 4.000, außerhalb des Stadtkerns bei knapp EUR 3.400.

Ein zentraler Einfluss auf diese Entwicklung wird der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtkern aufgrund der Vermietung von privaten Wohnungen an Touristen oder für sonstige Kurzaufenthalte über diverse Buchungsplattformen (insbesondere über AIRBNB) zugeschrieben. In Prag werden geschätzte 14.000, in Budapest rund 10.000 Wohnungen über AIRBNB angeboten.<sup>2,3</sup> Im Zuge der COVID-19-Krise und dem damit einhergehenden zeitweisen Stillstand des Tourismus ist Bewegung in diese Form der Vermietung gekommen. Vermieter, die ihre Objekte für die kurzfristige Miete zur Verfügung gestellt haben, bieten diese nun für ein längerfristiges Mietverhältnis an oder versuchen diese zu verkaufen. In Budapest ist die Anzahl der Wohnungen, die zur Miete angeboten werden, Ende April 2020 um 22 % gegenüber Ende Februar 2020 gestiegen.

<sup>2</sup> <https://news.expats.cz/weekly-czech-news/prague-launches-new-plan-for-sustainable-tourism-quality-of-life-for-residents/>.

<sup>3</sup> <https://www.statista.com/statistics/1130761/hungary-number-of-apartments-on-airbnb-in-budapest/>.



Gleichzeitig fielen die Mieten um 9 % im gesamten Stadtgebiet, in der Innenstadt um 15 % bis 20 %. In kleineren Städten gingen die Mieten hingegen nicht zurück (Magyar Nemzeti Bank, 2020b). Inoffizielle Daten für Prag zeigen, dass der Preisanstieg im April und Mai bereits zum Stillstand gekommen ist (Česká Národní Banka, 2020). Andere Faktoren wie die gestiegene Unsicherheit oder geringere Präsenz von ausländischen Investoren spielen sicherlich auch eine Rolle für den Nachfragerückgang auf diesen Märkten. Darüber hinaus wurde in Ungarn im Juli 2020 ein Gesetz verabschiedet, das Gemeinden das Recht einräumt, die Anzahl der Tage pro Jahr zu begrenzen, an denen Häuser oder Wohnungen für Kurzaufenthalte verwendet werden können. Mit dieser Maßnahme soll der zunehmende Trend in Ungarn, Häuser bzw. Wohnungen nur für eine kurze Dauer zu vermieten, eingedämmt werden.<sup>4</sup>

### **Divergierende Preise innerhalb der Stadt**

Monatliche Mieten	Budapest	Prag
	in EUR	
Zwei-Zimmer-Wohnung im Stadtkern	456,71	768,41
Zwei-Zimmer-Wohnung außerhalb des Stadtkerns	351,54	582,00
Vier-Zimmer-Wohnung im Stadtkern	865,67	1.314,52
Vier-Zimmer-Wohnung außerhalb des Stadtkerns	604,51	905,18
<b>Kaufpreise für Wohnungen in Euro</b>		
Preis pro Quadratmeter einer Wohnung im Stadtkern	2.861,03	4.941,02
Preis pro Quadratmeter einer Wohnung außerhalb des Stadtkerns	1.896,50	3.398,76

Quelle: Numbeo.

Anmerkung: Daten vom 7. Juli 2020.

### 2.1.3 Auswirkungen der COVID-19-Krise auf das Angebot von Wohnimmobilien

Angebotsseitig führte die durch COVID-19 ausgelöste Krise ab März 2020 kurzfristig zu einem deutlichen Rückgang der Bautätigkeit (Grafik 12) und somit zu verzögerten Fertigstellungen oder zur Verschiebung von neuen Projekten. Die erlassenen Sperrmaßnahmen schränkten die Arbeit auf den Baustellen ein, zudem kam es zu Knappheit an importierten Materialien.

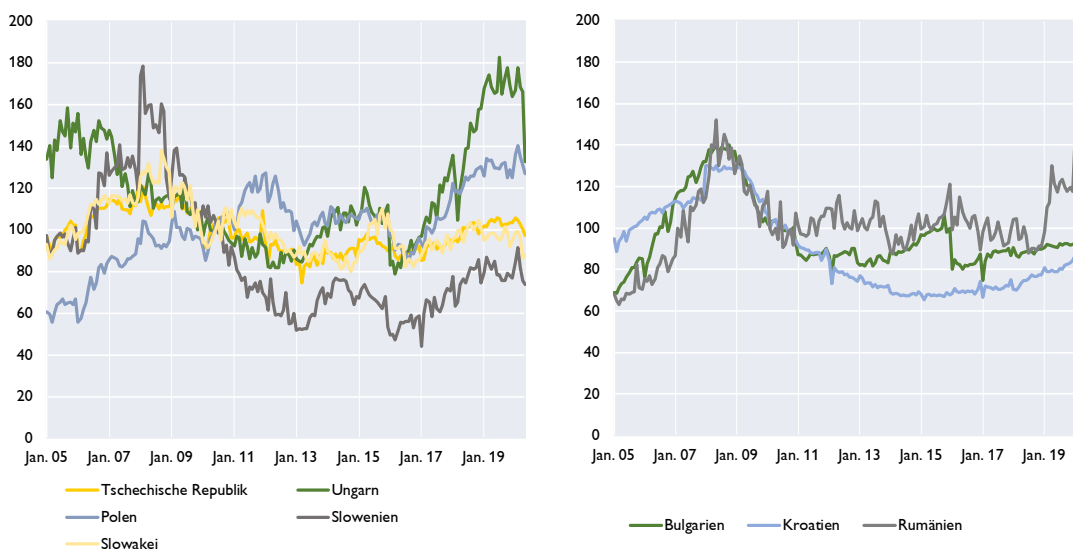
Mit Beginn der Lockdown-Maßnahmen, die mit einer großflächigen Stilllegung von Bautätigkeit einhergingen und der gestiegenen wirtschaftlichen Unsicherheit, hatte der Bausektor die Zukunft deutlich pessimistischer eingeschätzt. Im Juni allerdings war in einigen Ländern mit dem Zurückfahren der Sperrmaßnahmen und dem Wiedereinsetzen der Bautätigkeit bereits eine deutliche Erholung zu beobachten (so in *Bulgarien, Ungarn, Polen, Rumänien, Slowenien*).

<sup>4</sup> <https://www.kormany.hu/en/cabinet-office-of-the-prime-minister/news/local-governments-will-have-the-authority-to-regulate-short-term-home-rental>.

**Deutlicher Rückgang der Bautätigkeit ab März 2020**

Produktion im Bausektor, saisonal- und kalendertäglich bereinigt

2010=100

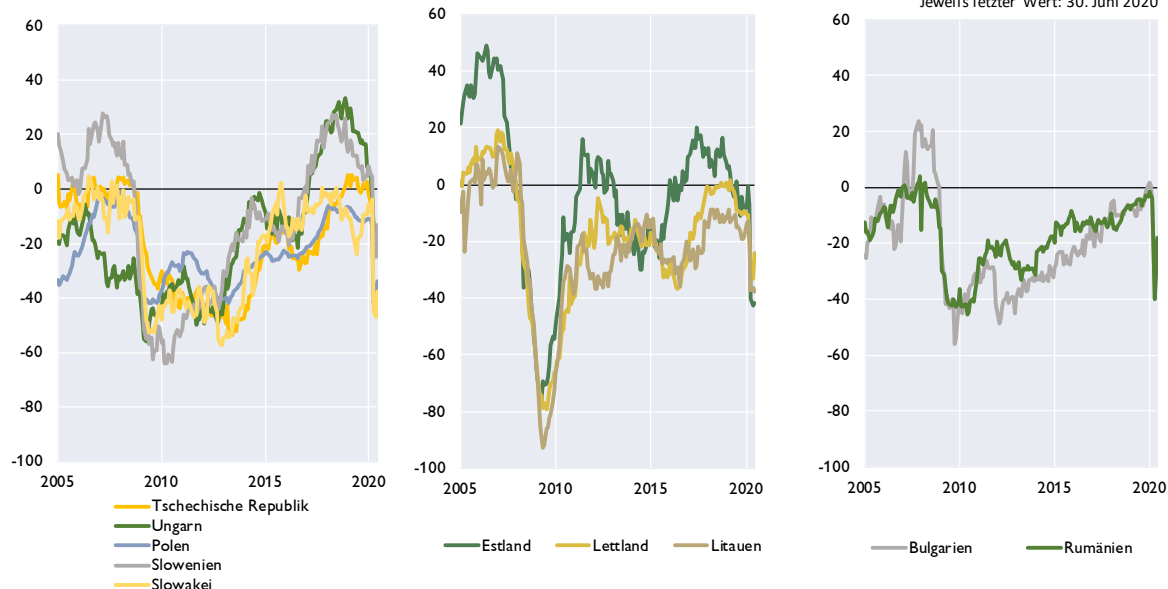


Quelle: Eurostat.  
Anmerkung: Keine Daten für Estland, Lettland und Litauen vorhanden.

**Deutlicher Einbruch des Vertrauensindex im Baugewerbe aufgrund des Lockdowns im März 2020**

Vertrauensindex Bauwirtschaft

Jeweils letzter Wert: 30. Juni 2020



Quelle: Eurostat.  
Anmerkung: Keine Daten für Kroatien vorhanden.

In den meisten CESEE-Ländern ist das Angebot an Wohnimmobilien deutlich niedriger als die Nachfrage. Dies ist beispielsweise auf die geringe Bautätigkeit oder auf administrative Hürden (wie in der *Tschechischen Republik*) zurückzuführen. In einigen CESEE-Ländern entwickelte sich die Bauaktivität bis zum Ausbruch der Krise allerdings sehr dynamisch (siehe Immobilien aktuell

Q1/20). Dies trifft insbesondere auf *Estland* und *Litauen* zu. Die hohe Bautätigkeit der letzten Jahre spiegelt sich dort in einem zunehmenden Leerstand an Immobilien wider. Die estnische sowie die litauische Notenbank warnen in ihren Finanzmarktstabilitätsberichten vor der gestiegenen Verwundbarkeit von Immobilienentwicklern und Baufirmen vor dem Hintergrund des großen Bestands an nicht verkauften bzw. sich noch im Bau befindlichen Häusern (Eesti Pank, 2020; Lietuvos Bank, 2020). *Lettland* hingegen wies in den letzten Jahren deutlich niedrigere Wohnungsbauaktivitäten auf als die Nachbarländer, so dass dieser Sektor im Zuge der COVID-19-Krise nicht in signifikante finanzielle Schwierigkeiten geraten sollte (Latvijas Banka, 2020).

#### 2.1.4 Maßnahmen in den CESEE-Ländern zur Abfederung der Auswirkungen der COVID-19-Krise auf die Wohnimmobilienmärkte

In der COVID-19-Krise sind umfassende Maßnahmen von Zentralbanken und Regierungen gesetzt worden, um die negativen Auswirkungen auf Haushalte, Unternehmen und Banken einzudämmen. Viele dieser Maßnahmen<sup>5</sup> betreffen – direkt oder indirekt – auch die Wohnimmobilienmärkte.

Ein wichtiges Element der COVID-19-Krisenmaßnahmen sind Kreditstundungen und Kreditnachverhandlungen, die in allen CESEE-Ländern – mit Unterschieden in der genauen Ausgestaltung – Anwendung finden. Laut Magyar Nemzeti Bank (2020) sind Kreditmoratorien eine wichtige Stütze für die Wohnimmobilienmärkte, da ein Verkauf aufgrund von finanziellen Engpässen nicht zwingendermaßen notwendig wird. Weiterhin werden Einkommensverluste der Haushalte durch Lohnausgleich, Kurzarbeitsmodelle oder weitere Maßnahmen wie Steuerstundungen abgefedert. Diese Maßnahmen sind relevant für den Wohnimmobilienmarkt, da von der COVID-19-Krise direkt betroffene Haushalte somit ihre Verpflichtungen wie Mietzahlungen oder Rückzahlungen für Wohnbaukredite leichter nachkommen können.

Weitere länderspezifische Maßnahmen wurden gesetzt, um die Auswirkungen der COVID-19-Krise ausgehend vom Wohnimmobilienmarkt abzufedern, bzw. um den Banken mehr Spielraum im Zusammenhang mit der Vergabe von Wohnbaukrediten zu geben.

Die tschechische Notenbank lockerte per 1. April 2020 ihre makroprudenziellen Empfehlungen für die Vergabe von Wohnbaukrediten in *Tschechien*. Die Beleihungsquote (Loan-to-Value Ratio) wurde von 80 % auf 90 % angehoben, das Limit für Schuldendienst zum Einkommen (Debt-Service-to-Income) von 45 % auf 50 % erhöht und das Limit für Schulden zum Einkommen (Debt-to-Income) abgeschafft. Anfang Juni wurde auch die Empfehlung für das Limit für Schuldendienst zum Einkommen abgeschafft und die Beleihungsquote für Wohnimmobilienkäufe mit Mietabsicht gelockert. Eine Evaluierung der makroprudenziellen Lockerungen soll im Herbst 2020 erfolgen. Des Weiteren hat die Regierung die Immobilienerwerbssteuer von 4 % zur Belebung des Immobilienmarktes abgeschafft. Mieter, die ihren Mietzahlungen im Zeitraum Mitte März bis

---

<sup>5</sup> Aktuelle detaillierte Übersichten zu den einzelnen Maßnahmen in den CESEE Ländern werden u.a. bereitgestellt von der Europäischen Kommission [https://ec.europa.eu/info/files/policy-measures-against-spread-coronavirus\\_en](https://ec.europa.eu/info/files/policy-measures-against-spread-coronavirus_en) oder dem IMF <https://www.imf.org/en/Topics/imf-and-covid19/Policy-Responses-to-COVID-19>. Die Informationen in diesem Abschnitt stammen aus den oben genannten Quellen sowie aus Pressemitteilungen der Notenbank bzw. der Regierung des jeweiligen Landes.

Ende Juli überwiegend aufgrund der Betroffenheit durch die Pandemie nicht nachkommen konnten, müssen die aufgeschobenen Mietzahlungen vor Ende 2020 zurückzahlen. Bis dahin dürfen Vermieter den Mietvertrag nicht einseitig kündigen.

Seitens der Notenbanken wurden weitere Regulierungen erlassen, um die Kreditvergabe der Banken an Haushalte zu erleichtern. Banka Slovenije beispielsweise hat per 1. Juni 2020 Vorschriften zur Berechnung der Kreditwürdigkeit von Verbrauchern in *Slowenien* abgeschwächt, so dass Zeiten mit vorübergehenden Einkommensverlusten aufgrund der COVID-19-Pandemie bei der Berechnung der Kreditwürdigkeit nicht berücksichtigt werden müssen. Die Magyar Nemzeti Bank lockerte die Anforderungen für Banken bei der Eigenmittelüberprüfung sowie bei der Bewertung des Wertes des Eigentums in *Ungarn*, wenn Hypothekendarlehen an private Haushalte vergeben werden. Die ungarische Regierung beschloss, den Mehrwertsteuersatz von 27 % auf 5 % auf den Verkauf oder die Vermietung neu errichteter Wohnimmobilien zu reduzieren.<sup>6</sup>

### 2.1.5. Risiken der COVID-19-Krise für die CESEE-Wohnimmobilienmärkte

Die COVID-19-Krise traf die Wohnimmobilienmärkte in den Ländern Zentral-, Ost- und Südosteuropas in einer mehr oder weniger stark ausgeprägten Aufschwungsphase. In der gesamten Region stiegen im Jahr 2019 sowie im ersten Quartal 2020 (mit Ausnahme *Ungarns*) die Wohnimmobilienpreise teilweise stark. Gleichzeitig entwickelten sich die Wohnbaukredite überwiegend dynamisch, bevor sie sich im zweiten Quartal abschwächten. Insbesondere rückläufige Haushaltseinkommen und pessimistischere Erwartungen der Haushalte könnten die Aktivitäten auf den Wohnimmobilienmärkten eindämmen und zu geringeren Wohnimmobilienpreisen (und auch Mietpreisen) in einigen Ländern der CESEE-Region führen (siehe beispielsweise Česká národní banka, 2020; Croatian National Bank, 2020; Eesti Pank, 2020; Lietuvos Bankas, 2020 und Magyar Nemzeti Bank, 2020).

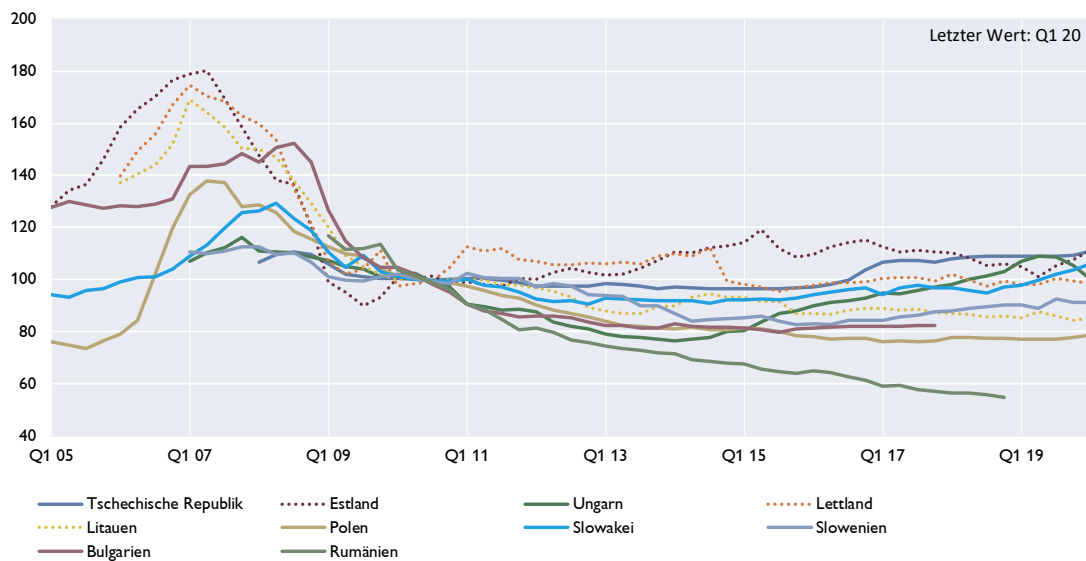
Erste Einschätzungen mehrerer Notenbanken aus der CESEE-Region weisen darauf hin, dass die Situation auf den Wohnimmobilienmärkten vor der COVID-19-Krise und die damit verbundenen Auswirkungen sich sichtbar anders darstellen als während der Finanzmarktkrise 2008/09, der deutlich überhitzte Wohnimmobilien- und Kreditmärkte vorausgingen. Grundsätzlich wird privaten Haushalten und Banken eine größere Widerstandsfähigkeit als nach der Krise von 2008/09 attestiert.

---

<sup>6</sup> Von 2016 bis Ende 2019 wurde bereits vorübergehend der Mehrwertsteuersatz auf den Verkauf von neu errichteten Wohnungen von 27 % auf 5 % reduziert. Neubauwohnungen, die eine Baugenehmigung bis zum Stichtag 1. November 2018 erhalten haben, können noch bis Ende 2023 zum reduzierten Mehrwertsteuersatz verkauft werden.

**Vor der COVID-19-Krise entwickelten sich die Wohnimmobilienpreise grundsätzlich stärker im Gleichlauf mit dem Einkommen als vor der Finanzmarktkrise 2008/09**

Index, Verhältnis Wohnimmobilienpreise zum Einkommen, 2010=100



Quelle: OECD.

Anmerkung: Keine Daten für Kroatien vorhanden.

In vielen CESEE-Ländern hat sich beispielsweise die starke Teuerung der Wohnimmobilienpreise mehr oder weniger deutlich im Gleichlauf mit dem Einkommen entwickelt (Grafik 12). Dies ist besonders auffällig in den baltischen Staaten: vor der Finanzmarktkrise 2008/09 lag der Index deutlich über 100, im ersten Quartal 2020 in *Lettland* und *Litauen* unter 100 und in *Estland* leicht darüber. In *Polen* sehen wir, wengleich abgeschwächt, eine ähnliche Entwicklung. In der *Tschechischen Republik* sowie in *Ungarn* wuchs das Einkommen weniger stark als die Wohnimmobilienpreise.

Weiterhin sind auch die Banken grundsätzlich in einer besseren Situation als vor der Krise 2008/09. Unter anderem führten seither umgesetzte makroprudenzielle Maßnahmen zu einer vorsichtigeren Kreditvergabe. Zudem wird die COVID-19-Krise teilweise durch Unterstützungsmaßnahmen der Regierungen gemildert. Dennoch stellt die gegenwärtige Krise das Finanzsystem vor Herausforderungen. Viele Haushalte verzeichnen beispielsweise signifikante Einkommensrückgänge mit negativen Auswirkungen auf ihre Zahlungsfähigkeit. Die Risiken werden folglich in einem steigenden Ausfallrisiko für Wohnimmobilienkredite bei möglicherweise gleichzeitigem Wertverlust der Sicherheiten gesehen.<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Česká národní banka (2020) weist beispielsweise für die *Tschechische Republik* darauf hin, dass die Risiken nach Ablauf des Kreditmoratoriums zunehmen werden: Verschuldete Haushalte mit einem dauerhaften Einkommensrückgang und einem hohen Schuldendienst können zahlungsunfähig werden.

## 2.2 Immobilienmarktentwicklung in den übrigen EU-Mitgliedstaaten

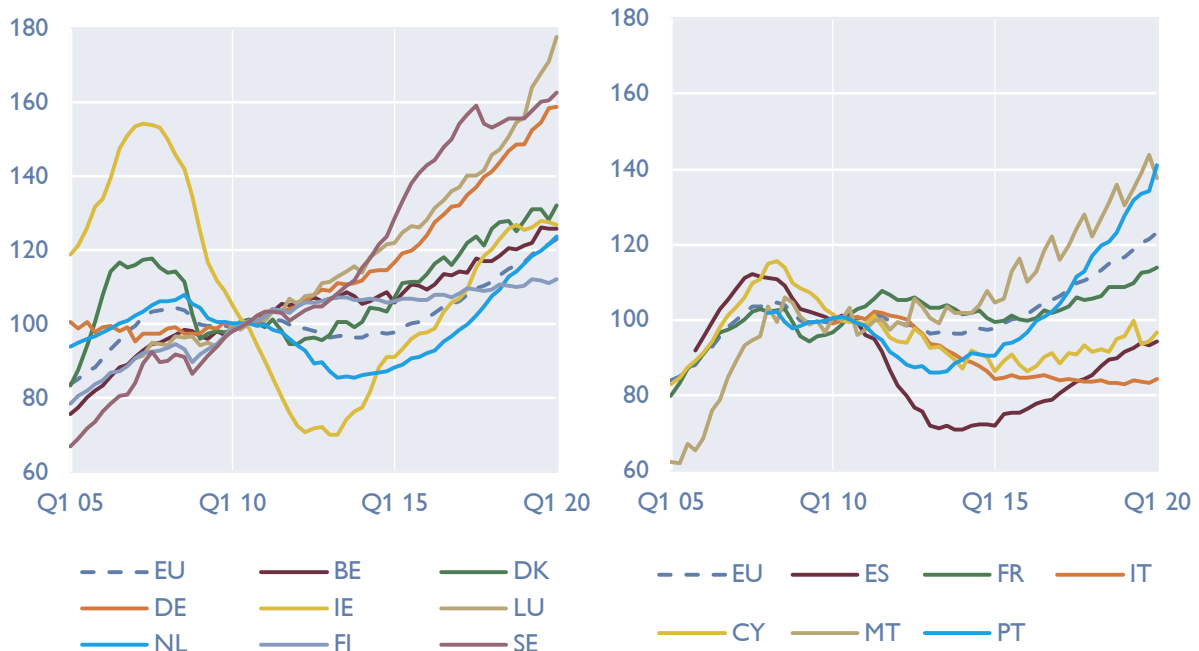
### 2.2.1 Größtenteils Anstieg der Wohnimmobilienpreise bis zur COVID-19-Krise

In den meisten übrigen EU-Mitgliedstaaten<sup>8</sup> setzte sich die dynamische Zunahme der Immobilienpreise im ersten Quartal 2020 – bis kurz vor dem Einsetzen der COVID-19-Pandemie – fort, besonders stark stiegen die Immobilienpreisindizes (weit über dem EU-Durchschnitt) in *Deutschland, Luxemburg, Schweden, Portugal und Malta*. Unterhalb des EU-Durchschnitts liegen *Finnland, Spanien, Frankreich und Zypern*, am deutlichsten weiterhin Italien (Grafik 15).

Grafik 15

### Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in den übrigen EU-Mitgliedstaaten

Wohnimmobilienpreisindex, 2010=100, nominell



Quelle: Eurostat. Keine Daten für Griechenland verfügbar.

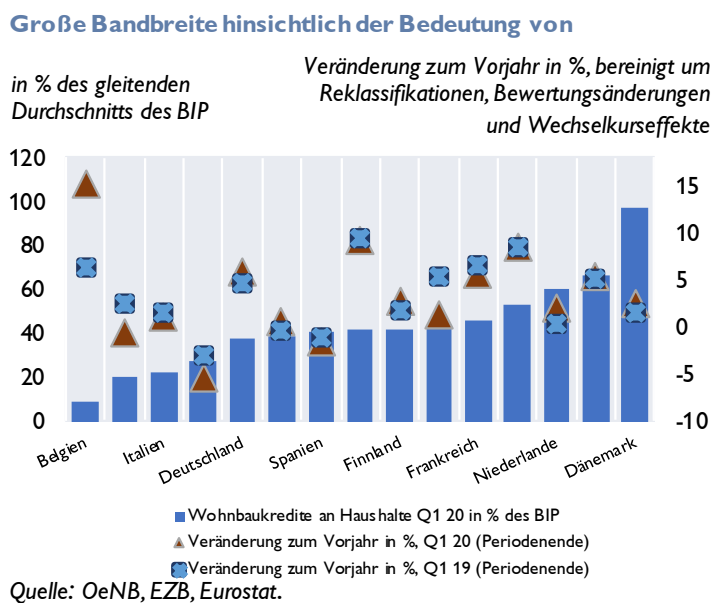
Hinsichtlich des nominellen Anstiegs der Immobilienpreise zeigen sich auf Länderebene im Jahresvergleich folgende Entwicklungen: In *Deutschland* beschleunigte sich das Preiswachstum im ersten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahresquartal (6,8 %). Auch in *Luxemburg* stiegen die Preise im ersten Quartal 2020 mit 14 % nochmals stärker als zuletzt, während in *Irland* das Wachstum nicht zuletzt aufgrund von Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Brexit auf niedrigem Niveau verharrte (1 %). In den *Niederlanden* erreichte der jährliche Immobilienpreisanstieg ähnlich hohe Werte wie in den Vorquartalen und stieg im ersten Quartal 2020 um 6,3 %. Auch in *Belgien* zeigten sich nur geringe Veränderungen, die Steigerung betrug

<sup>8</sup> Ohne Österreich bzw. ohne Slowakei und Slowenien, da diese Länder bereits in den Abschnitten „Immobilienmarktentwicklung in Österreich“ bzw. „Immobilienmarktentwicklung in CESEE“ behandelt werden.

zuletzt 3,6 %. In *Finnland* blieb das Ansteigen der Immobilienpreise auf beständig niedrigem Niveau, während es sich in *Schweden* auf 4,5 % erhöhte. In *Dänemark* betragen die Preissteigerungen der Wohnimmobilien mit 3,1 % im ersten Quartal 2020 ebenfalls etwas höher als in den Vorquartalen. Im ersten Quartal 2020 kam es in *Frankreich* mit 4,9 % zu einer etwas stärkeren Zunahme der nominellen Immobilienpreise gegenüber dem Vorjahresquartal als zuletzt. In *Spanien* (3,3 %) kam es zu einer weiteren Abschwächung der Preise, *Italien* erreichte auch im ersten Quartal 2020 (zum dritten Mal in Folge) ein knapp positives Ansteigen der Immobilienpreise (1,7 %). Ähnlich wie in den Quartalen zuvor lag die Steigerungsrate der Immobilienpreise in *Portugal* im ersten Quartal 2020 bei 10,3 %.

Auch in *Malta* zeigte sich die sehr beständige Preisdynamik, mit einer Steigerungsrate von 5,6 % im ersten Quartal 2020. In *Zypern* blieb der Anstieg im ersten Quartal 2020 mit 1,1 % niedrig. In *Griechenland* ist die Teuerungsrate von Immobilien in den letzten beiden Quartalen recht konstant, sie lag zuletzt im ersten Quartal 2020 bei 6,9 %.

Grafik 16

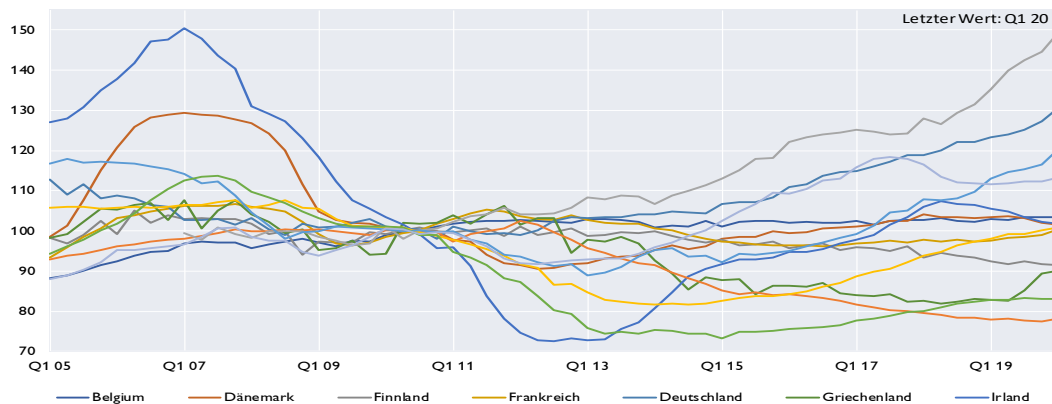


Der Anteil an Wohnbaukrediten am BIP weist innerhalb der übrigen EU-Mitgliedstaaten eine große Streuung auf (Grafik 16): Während er in *Dänemark* mit 97 % mit Abstand am höchsten ist, erreicht er in *Belgien* nur knapp über 9 %. Neben *Belgien* weisen auch *Schweden*, die *Niederlande* und *Luxemburg* Anteile von über 50 % auf. Anders als in der CESEE-Ländergruppe (vgl. Kapitel 2.1.5) ist in den übrigen EU-Mitgliedstaaten das Ansteigen der Wohnimmobilienpreise teilweise stärker vom Einkommen

entkoppelt (Grafik 17). Länder, in denen sich die Leistbarkeit deutlich verschlechtert hat, sind *Luxemburg*, *Deutschland*, *Portugal* und *Schweden*, umgekehrt verhält es sich insbesondere in den südeuropäischen Staaten *Italien*, *Griechenland* und *Spanien*

### Entwicklung der Wohnimmobilienpreise im Verhältnis zum Einkommen erreichte vor der COVID-19-Krise große Streuung

Index, Verhältnis Wohnimmobilienpreise zum Einkommen, 2010=100



Quelle: OECD.

## 2.2.2 Auswirkungen der COVID-19-Krise auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien

Die strengen Sperrmaßnahmen ab Mitte März führten auch in den übrigen EU-Mitgliedstaaten – wie bereits für CESEE gezeigt – zu einer Einschränkung der Aktivitäten von Haushalten und Unternehmen. Wobei sich vor allem Schweden, das auf einen Lockdown weitgehend verzichtete und dafür stark auf Freiwilligkeit setzte, sowie – in etwas weniger starkem Maße – Finnland von den anderen Ländern abheben. Dies betrifft auch den Wohnimmobilienmarkt hinsichtlich Besichtigungen, Vertragsabschlüssen bzw. der Immobiliennachfrage insgesamt (Grafik 18).

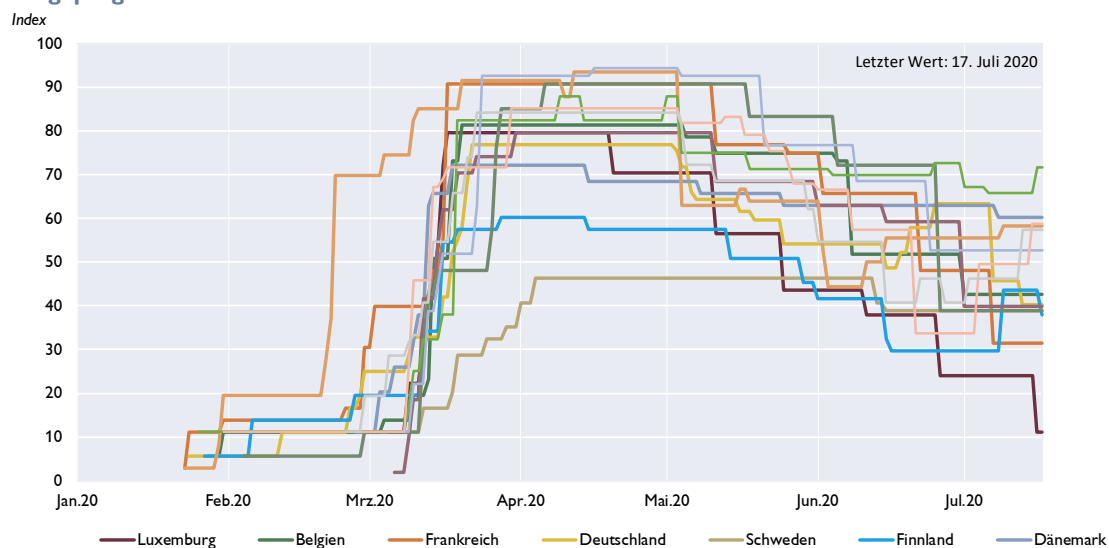
In Krisenzeiten ist das Konsumentenvertrauen der Haushalte besonders anfällig (Grafik 19) – das ist nicht nur auf ökonomisch bedingte Krisen (wie die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/09) beschränkt, sondern auch im Zuge medizinischer Krisen wie der COVID-19-Pandemie mit all ihren wirtschaftlichen Nebenwirkungen relevant. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien kann von einer Krise und einem allgemein sinkenden Konsumentenvertrauen besonders stark betroffen sein.

Der Lockdown aufgrund der COVID-19-Pandemie und die damit zusammenhängende erhöhte Unsicherheit haben laut einer aktuellen Studie in Dänemark in diesem Land zu reduzierten Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt geführt. Unmittelbar nach dem Lockdown im März sank die Zahl der verkauften Wohnimmobilien kurzfristig stark. Bislang hat sich die Unsicherheit auf dem Wohnungsmarkt jedoch nicht in starken Preisrückgängen widerspiegelt. Die Preise befinden sich immer noch über dem Niveau des Jahres 2019 (Danmarks Nationalbank Analysis, 2020).

Die Sveriges Riksbank weist seit langem darauf hin, dass der starke Anstieg der Immobilienpreise in Schweden und die Verschuldung der Haushalte dazu führen kann, dass Haushalte empfindlich auf verschiedene Arten von Schocks, wie z. B. Einkommensverluste, steigende Zinsen und fallende Immobilienpreise, reagieren. Die mit der Verschuldung der Haushalte verbundenen Anfälligkeiten können sich über verschiedene Kanäle auf die Wirtschaft auswirken. Dies kann zum Beispiel durch Aussetzen von Zahlungen, verringerten Konsum oder ein geringeres Vertrauen in Pfandbriefe, die Banken zur Finanzierung ausgeben, geschehen (Sveriges Riksbank, 2019).



**Sperrmaßnahmen in allen Ländern virulent, in Schweden und Finnland am relativ schwächsten ausgeprägt**

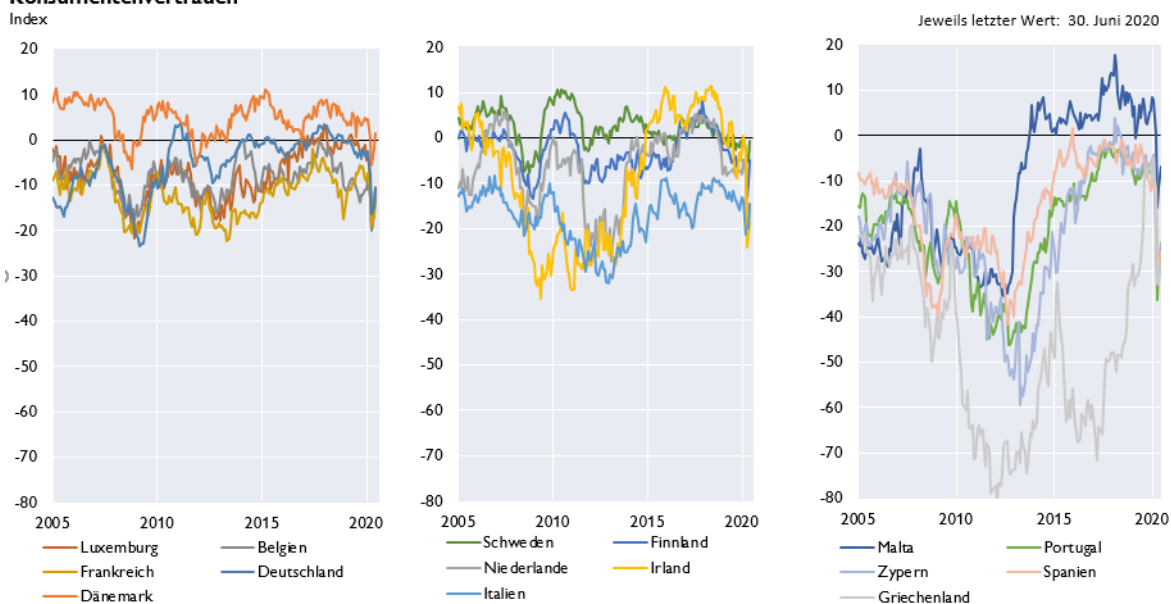


Quelle: University of Oxford COVID-19 Government Response Tracker.

Anmerkung: Der COVID-19 Government Response Tracker sammelt öffentlich zugängliche Informationen zu verschiedenen Indikatoren, die die Reaktionen der Länder auf COVID-19 zeigen, und stellt diese Informationen mit einem Index dar.

**Gesunkenes Konsumentenvertrauen ein möglicher Indikator für sinkende Nachfrage nach Wohnimmobilien**

**Konsumentenvertrauen**



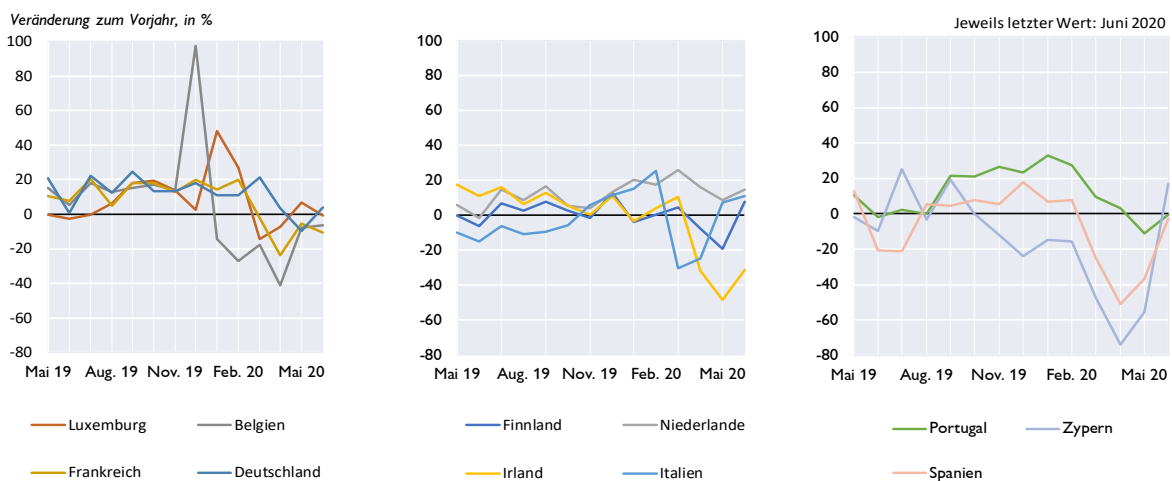
Quelle: Eurostat.

Hinsichtlich der Entwicklung bei der Neuvergabe von Wohnbaukrediten verdeutlicht Grafik 20 den Einbruch am Höhepunkt der COVID-19-Krise. Eine verbreitete Einkommensunsicherheit infolge des Lockdowns, das weiter oben erwähnte sinkende Konsumentenvertrauen sowie nicht zuletzt die temporäre Aussetzung von Immobilienbesichtigungen waren mögliche Gründe dafür. Ab Mai 2020 geht der Trend bei neu vergebenen Wohnbaukrediten jedoch in den meisten übrigen EU-Mitgliedstaaten wieder nach oben, mit Ausnahme von *Luxemburg* und *Frankreich*. Nichtsdestotrotz muss davon ausgegangen werden, dass die Kreditnachfrage allgemein und für Wohnraumschaffung im Besonderen das Vorkrisenniveau nicht so rasch wiedererlangen kann.

Grafik 20

**Größtenteils Erholung bei der Neuvergabe der Wohnbaukredite nach dem Höhepunkt der COVID-19-Krise in anderen EU-Staaten**

**Wohnbaukredite, tatsächliche Neuvergabe (ohne neuverhandelte Kredite)**



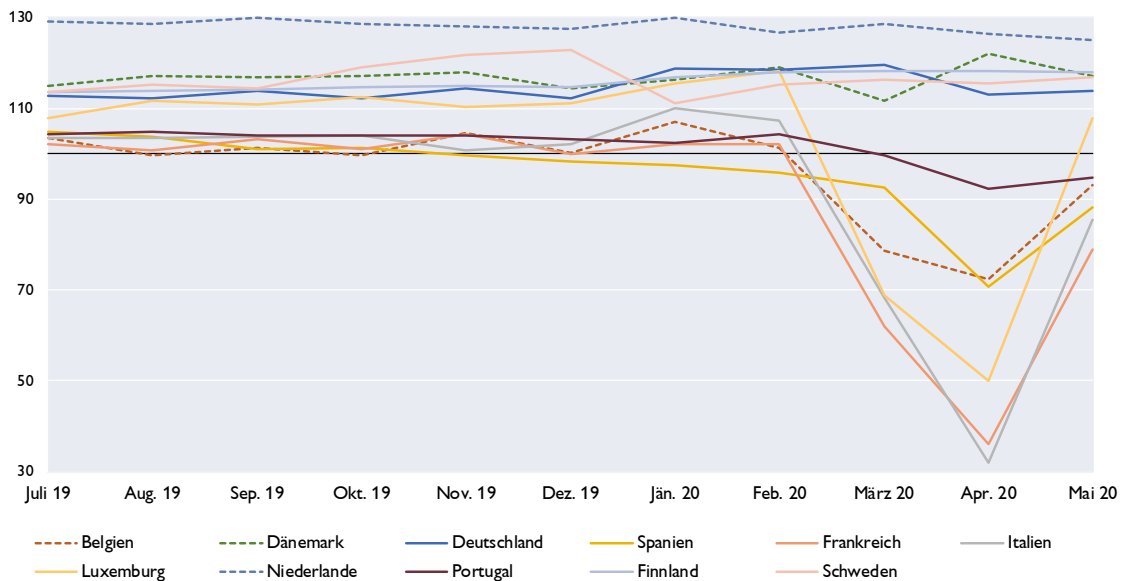
Quelle: EZB.  
 Anmerkung: Für einige Länder stehen keine Daten zur Verfügung.

**2.2.3 Auswirkungen der COVID-19-Krise auf das Angebot von Wohnimmobilien**

Den ab März 2020 zu verzeichnenden klaren Einbruch der Bautätigkeit in einigen der übrigen EU-Mitgliedstaaten im Zuge der COVID-19-Krise verdeutlicht Grafik 21. Allerdings war in einigen Ländern (*Schweden, Finnland, Deutschland* und den *Niederlanden*) dieser nur schwach ausgeprägt. Für die *Niederlande* hält die *Niederländische Bank* in ihrem *Financial Stability Report (2020)* fest, dass die COVID-19-Krise den Wohnungsmarkt nicht zum Stillstand gebracht hat. Sie weist darüber hinaus eindrücklich darauf hin, dass angesichts der bereits bestehenden Engpässe auf dem Wohnungsmarkt in den *Niederlanden* verhindert werden muss, dass die COVID-19-Krise den Bau neuer Wohnimmobilien zum Erliegen bringt (*Niederländische Bank, 2020*). Die rasche Wiederaufnahme von Aktivitäten in der Bauwirtschaft in der Phase beginnender Lockerungen der COVID-19-Maßnahmen sind in der Grafik ebenfalls dargestellt.

### Starker Einbruch der Bautätigkeit am Höhepunkt des Lockdowns

Produktionsindex, 2015=100



Quelle: Eurostat.

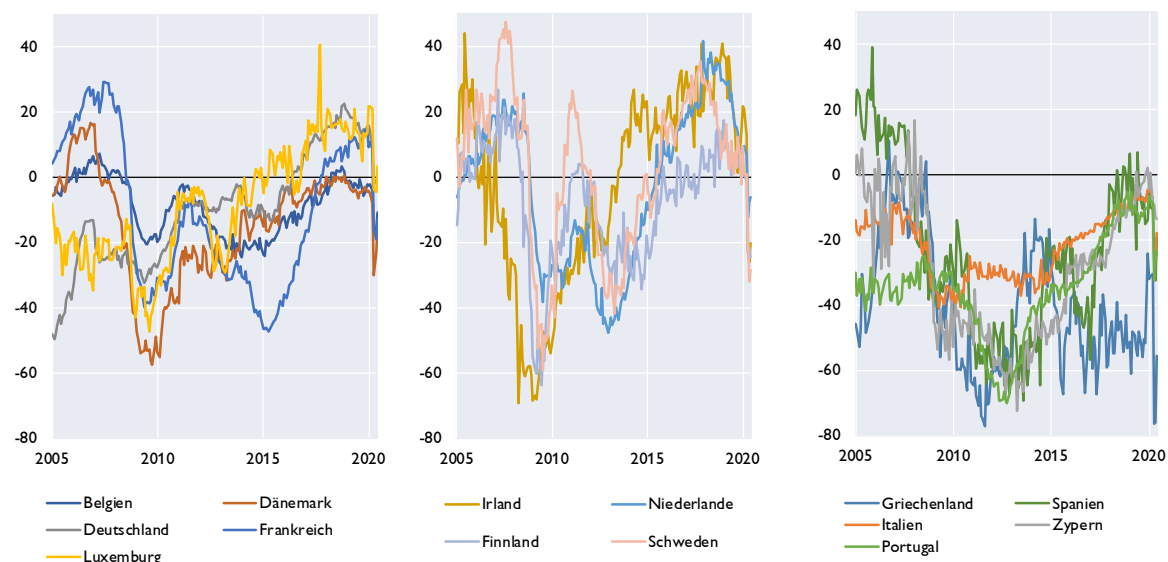
Anmerkung: Für einige Länder keine Daten verfügbar.

Entsprechend der weitgehend zum Stillstand gekommenen Bautätigkeit aufgrund des Lockdowns in der COVID-19-Krise zeigte sich in den übrigen EU-Mitgliedstaaten ein klarer, massiver Rückgang des Vertrauens im Baugewerbe, von dem die Länder *Dänemark*, *Irland* und *Griechenland* in besonderem Maße betroffen waren. Auch hinsichtlich des Vertrauensindex ist – wie bei der Bautätigkeit selbst – der Trend einer raschen Erholung klar ersichtlich (Grafik 22).

Für *Deutschland* bzw. *Berlin* im Besonderen kommt eine Studie von Deutsche Bank Research zum Schluss, dass COVID-19 den Wohnungsmangel in der deutschen Hauptstadt Berlin im Jahr 2020 voraussichtlich reduziert. Dies liegt zum einen daran, dass im Jahr 2020 die Zuwanderung nach Berlin und damit auch das Bevölkerungswachstum COVID-19-bedingt sehr verhalten sein dürfte. Geht man für Berlin von einer Halbierung der Zuwanderung und einem gegenüber dem Vorjahr konstanten natürlichen Bevölkerungswachstum aus, würde die Nachfrage nach Wohnraum deutlich weniger steigen als in den Vorjahren. Auch die Berliner Bauunternehmen sind von der COVID-19-Pandemie betroffen, insbesondere durch verzögerte Genehmigungsverfahren und strenge Hygieneregeln. Da das Kontaktverbot aber für nur wenige Wochen aufrecht war, wird für Berlin wie für das gesamte Bundesgebiet nur ein relativ geringer Einfluss auf die Bauleistung im Jahr 2020 erwartet. In den letzten fünf Jahren war eine stetige Ausweitung der Zahl der fertiggestellten Wohnungen zu beobachten gewesen. Ausgehend von diesem Trend wird kein COVID-19-bedingter Rückgang für das Jahr 2020 erwartet, sondern nur eine leichte Angebotsausweitung gegenüber den knapp 19.000 fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2019. Nach Berechnungen der Deutschen Bank fällt aufgrund des geringen Bevölkerungswachstums und der weiteren Ausweitung des Neubaus die Zahl der fehlenden Wohnungen im Jahr 2020 auf unter 80.000 (Deutsche Bank Research, 2020).

### Vertrauensindex im Baugewerbe ab dem Lockdown im März stark gesunken – insbesondere in Dänemark, Irland und Griechenland

#### Vertrauensindex Bauwirtschaft



Quelle: Eurostat.

## 2.2.4 Maßnahmen in den übrigen EU-Mitgliedstaaten zur Abfederung der Auswirkungen der COVID-19-Krise auf die Wohnimmobilienmärkte

Im Folgenden werden ausgewählte Beispiele von Maßnahmen nationaler Regierungen bzw. von nationalen Notenbanken zusammengefasst, die zur Eindämmung von Problemen am Immobilienmarkt infolge der COVID-19-Krise beitragen sollen.

In *Belgien* beschloss die Regierung aufgrund COVID-19 eine kostenlose Rückzahlungsverlängerung bis Ende September 2020 für bestehende Hypotheken und Kredite an Unternehmen und Selbstständige bei Nachweis von krisenbedingten Liquiditätsschwierigkeiten.<sup>9</sup> In *Wallonien* erfolgt eine Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus durch die Stundung von Darlehen, die von Unternehmen des sozialen Wohnungsbaus ohne Zinsen für den Zeitraum der Stundung geschuldet werden. In der Region *Brüssel-Hauptstadt* haben einkommensschwache Mieter, die von Einkommensverlusten betroffen sind, Anspruch auf eine einmalige Prämie von 215 EUR. Bereits im Jahr 2013 hatte die Belgische Notenbank (BNB) als nationale makroprudenzielle Behörde beschlossen, eine spezifische makroprudenzielle Maßnahme für den Wohnungsmarkt einzuführen, die den belgischen Banken einen speziellen Kapitalpuffer auferlegt, der sich Ende März 2020 auf rund 2 Mrd EUR belief. Da die Sperrmaßnahmen im März, April und Mai die Zahl der neuen Immobilientransaktionen einschränkten, wird sich laut BNB der

<sup>9</sup> Aktuelle detaillierte Übersichten zu den einzelnen Maßnahmen in den übrigen EU-Mitgliedstaaten werden u.a. von der Europäischen Kommission bereitgestellt: [https://ec.europa.eu/info/files/policy-measures-against-spread-coronavirus\\_en](https://ec.europa.eu/info/files/policy-measures-against-spread-coronavirus_en) oder dem IMF <https://www.imf.org/en/Topics/imf-and-covid19/Policy-Responses-to-COVID-19>. Die Informationen in diesem Abschnitt stammen – sofern nicht anders kenntlich gemacht – aus den o.g. Quellen sowie aus Pressemitteilungen der Notenbank bzw. der Regierung des jeweiligen Landes.

Zuwachs bei den Hypothekarkrediten in der ersten Jahreshälfte wahrscheinlich weiter verlangsamen, bevor es in der zweiten Jahreshälfte möglicherweise wieder anzieht. Bei den bestehenden Hypothekarkrediten machte eine bedeutende Anzahl von Haushalten von der Möglichkeit Gebrauch, ein Moratorium für den Schuldendienst zu beantragen (Nationalbank of Belgium, 2020).

In *Irland* wurde seitens der Regierung ein Moratorium für Mieterhöhungen für die Dauer der COVID-19-Krise und ein Räumungsverbot als Teil der Notfallmaßnahmen eingeführt. Die Maßnahmen ergänzen die von der Central Bank of Ireland angekündigten Moratorien für Hypotheken, Privat- und Geschäftskredite für von COVID-19 betroffene Kunden, die von drei auf sechs Monate verlängert wurden. Die Zahlungsunterbrechung hat keinen Einfluss auf die Kreditdaten der Kreditnehmer, und die Erfassung in der Kreditzentrale wird angepasst. Dies führt dazu, dass Zahlungsrückstände von der Klassifizierung und Wertberichtigung von Kreditverlusten als „non-performing loans“ ausgenommen werden. Erste Belege für die Wirkung von COVID-19 auf den Wohnungsmarkt lassen sich an dem signifikanten Rückgang der jüngsten Einträge im Wohnimmobilienpreisregister ablesen. Die im März und April 2020 verzeichneten Immobilientransaktionen waren auf dem niedrigsten Stand seit 2014 und um fast 25 % niedriger als im gleichen Zeitraum 2019. Die Auswirkungen von Eindämmungsmaßnahmen auf eine Reihe von professionellen Dienstleistungen, die zur Unterstützung von Transaktionen notwendig sind (Immobilienmakler und Schätzer, Gutachter, Rechtsanwälte usw.), könnten auch dazu dienen, das praktische Funktionieren des Marktes zu verzögern. Daten aus der Industrie legen nahe, dass bis Ende April 2020 90 % der Bautätigkeit in Irland eingestellt worden waren. Eine weitere unmittelbare Auswirkung von COVID-19 war ein Anstieg der verfügbaren Immobilien für Mieten. Dies dürfte zur Senkung der Mietpreise im April beigetragen haben. Der durch die Pandemie verursachte Einkommensschock und der Verlust von Arbeitsplätzen können die Fähigkeit einiger Haushalte behindern, Hypothekenkredite für eine gewisse Zeit zu besichern oder zu bedienen. Die irische Notenbank geht aber davon aus, dass relativ wenige Kreditnehmer betroffen sein werden, wenn die Preise für Wohnimmobilien kurzfristig sinken und sich dann stabilisieren. Wenn allerdings die Preise um mehr als 10 % sinken würden, wäre ein größerer Anteil der Kreditnehmer anfällig für einen Verlust von Wohneigentum. Dies beträfe insbesondere die jüngsten Neuerwerbungen von Immobilien, deren anfängliche Beleihungsquote hoch war (Central Bank of Ireland, 2020).

In *Spanien* wurde aufgrund der COVID-19-Krise eine direkte Mitzinsunterstützung für zahlungsunfähige Personen mit einem Höchstbetrag von 900 EUR pro Monat beschlossen. Dieses Programm wurde mit 700 Mio EUR dotiert. Auch eine automatische Stundung der Mietzahlungen für gefährdete Mieter, deren Vermieter ein Großvermieter ist (Eigentümer von 10 oder mehr Wohnungen) wurde für maximal vier Monate mit einer Rückzahlung über drei Jahre eingeführt. Die Banco de España hält in ihrem jüngsten Financial Stability Report fest, dass es im Gegensatz zur Situation vor der letzten Finanz- und Wirtschaftskrise 2009/09 Ende 2019 (also unmittelbar vor COVID-19) keine größeren Ungleichgewichte im Wohnungswesen gegeben habe. Das Ausmaß der Erholung der Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt nach der COVID-19-Krise wird davon abhängen, wie hartnäckig sich die wirtschaftlichen und finanziellen Auswirkungen dieses

Schocks erweisen. Das Fehlen eines signifikanten Ungleichgewichtes in Bezug auf Preise und Volumina auf diesem Markt vor Ausbruch der aktuellen Krise sei jedenfalls von Vorteil (Banco de España, 2020).

Am 17. März gab *Schweden* die Financial Supervisory Authority (FSA) bekannt, dass Einkommensverluste im Zusammenhang mit dem COVID-19-Virus als besondere Gründe gelten, die es den Banken erlauben, die Amortisierungsanforderungen für Hypotheken für einen (verlängerbaren) Zeitraum von 3 bis 12 Monaten zu reduzieren oder darauf zu verzichten. Am 2. April schlug die FSA zudem neue allgemeine Richtlinien vor, die einen Aufschub aller Tilgungszahlungen für Hypotheken auf neue und bestehende Wohnungsbaudarlehen für Haushalte ermöglichen. Die Ausnahmeregelung wird bis Ende Juni 2021 in Kraft bleiben.

In *Luxemburg* wurden seitens der Regierung eine Erweiterung der Anspruchsvoraussetzungen und eine Erhöhung der finanziellen Unterstützung im Rahmen der bedürftigkeitsabhängigen Wohnbauförderung umgesetzt.

In *Portugal* kam es im Zuge der COVID-19-Krise zu einer Aussetzung der Beendigung von Mietverträgen und einem möglichen Moratorium im Falle von Einkommensverlusten. Mieter mit reduziertem Einkommen können bis September 2020 Darlehen des Instituts für Wohnungswesen und Stadtsanierung zur Mietzahlung nutzen.

In *Italien* können per Gesetzesdekret die Rückzahlung von Immobilienkrediten von Arbeitskräften, die ihren Arbeitsplatz verloren haben oder erwerbsmäßig eingeschränkt wurden, bis zu 18 Monate ausgesetzt werden. Zudem wurde ein Moratorium für Hypothekenzahlungen für den Erstwohnsitz und Darlehen an Personen in finanzieller Notlage (zusätzliche 400 Mio EUR für 2020 im bereits bestehenden Gasparrini-Fonds) beschlossen.

In *Zypern* wurde ein Zinszuschuss für Wohnbaudarlehen für vier Jahre beschlossen.

## Literaturverzeichnis

- Banca Națională a României. 2020.** Financial Stability Report – Overview.
- Banco de España. 2020.** Financial Stability Report. Spring 2020.
- Croatian National Bank. 2020.** Macprudential Diagnostics. Q1 2020.
- Central Bank of Ireland. 2020.** Financial Stability Review 2020: 1.
- Česká národní banka. 2020.** Financial Stability Report. 2019/20.
- Danmarks Nationalbank Analysis. 2020.** Financial Stability – First Half 2020.
- Deutsche Bank Research. 2020.** Berliner Wohnungsmarkt. [www.dbresearch.de](http://www.dbresearch.de).
- Eesti Pank. 2020.** Financial Stability Review 1/2020.
- European Investment Bank. 2020.** CESEE Central, Eastern and South-Eastern Europe Bank Lending Survey.
- Latvijas Banka. 2020.** Financial Stability Report.
- Lietuvos Bankas. 2020.** Financial Stability Review.
- Magyar Nemzeti Bank. 2020a.** Financial Stability Report. May 2020.
- Magyar Nemzeti Bank. 2020b.** Housing Market Report. June 2020.
- Narodowy Bank Polski. 2020.** Financial Stability Review. June 2020.
- Nederlandsche Bank. 2020.** Financial Stability Report. Spring 2020.
- National Bank of Belgium. 2020.** Financial Stability Report.
- Sveriges Riksbank. 2020.** Financial Stability Report 2020/1.

Immobilienindex Österreich – August 2020



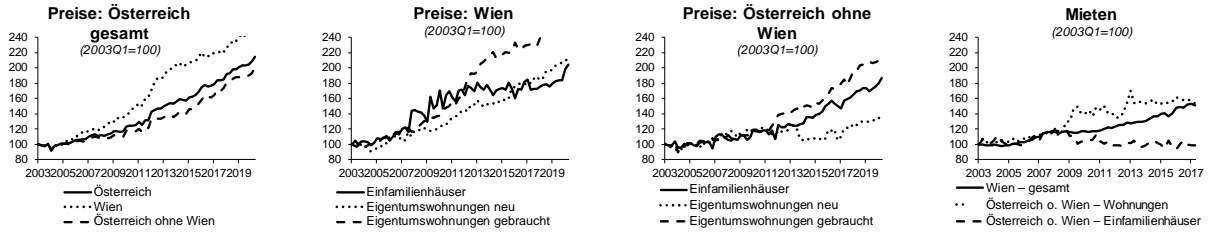
		2019	2018	Jul20	Jun20	Mai20	2Q20	1Q20	4Q19	3Q19	2019	2018	2017	2016	2015	2014		
<b>A. Wohnimmobilienmarkt</b>																		
<b>1. Wohnimmobilienpreise</b>																		
<b>1.1 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen</b>																		
	Quelle	Einheit	Niveau		Veränderung zur Vorjahresperiode in %													
Osterreich	(e)	2000=100	208,0	200,1	.	.	5,2	3,4	3,0	2,3	3,9	6,9	3,8	7,3	4,1	3,5		
Wien	(e)	2000=100	243,2	232,0	.	.	4,1	3,9	4,3	2,7	4,9	5,2	1,5	3,8	2,2	4,2		
Osterreich ohne Wien	(e)	2000=100	194,8	189,8	.	.	6,8	2,8	1,2	1,7	2,6	8,5	4,9	9,1	5,1	3,1		
<b>1.2 Eigentumswohnungen</b>																		
Wien – gesamt	(e)	2000=100	247,7	236,0	.	.	3,6	3,4	4,3	2,7	4,9	5,5	1,4	4,2	2,2	4,7		
Wien – gebraucht	(e)	2000=100	252,1	242,9	.	.	2,3	2,0	3,5	0,9	3,8	6,4	0,8	3,4	1,9	5,2		
Wien – neu	(e)	2000=100	212,1	200,3	.	.	5,4	5,3	5,4	4,7	5,9	5,3	1,8	10,1	4,7	1,0		
Osterreich ohne Wien – gesamt	(e)	2000=100	204,9	199,2	.	.	4,6	2,5	1,2	1,7	2,9	8,5	5,8	9,7	4,5	1,9		
Osterreich ohne Wien – gebraucht	(e)	2000=100	217,6	210,4	.	.	2,6	1,8	1,5	1,4	3,4	9,7	5,9	9,8	4,9	3,5		
Osterreich ohne Wien – neu	(e)	2000=100	137,5	134,4	.	.	7,2	3,5	1,1	2,3	2,3	8,1	2,1	7,9	0,4	-11,2		
<b>1.3 Einfamilienhäuser</b>																		
Wien	(e)	2000=100	182,9	177,6	.	.	11,7	10,4	4,3	2,8	3,0	0,9	2,5	-1,9	2,6	-3,3		
Osterreich ohne Wien	(e)	2000=100	170,3	167,0	.	.	10,6	3,3	1,3	1,5	2,0	8,6	1,9	7,5	6,8	6,4		
<b>1.4 Baugrundstücke Eigenheim</b>																		
Wien	(e)	2000=100	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	-14,8	-3,5	4,2		
Osterreich ohne Wien	(e)	2000=100	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	5,9	14,6	12,8		
<b>1.5 Häuserpreisindex Statistik Austria</b>																		
Insgesamt	(d)	2010=100	164,9	155,9	.	.	7,7	6,2	6,2	5,8	4,7	5,3	8,5	4,9	3,5			
Neuer Wohnraum	(d)	2010=100	155,3	146,5	.	.	8,7	8,1	8,5	6,0	3,2	6,0	3,8	4,8	4,9			
Bestehender Wohnraum	(d)	2010=100	167,2	158,2	.	.	7,3	5,5	5,3	5,7	5,3	5,2	9,4	5,0	3,2			
Bestehende Häuser	(d)	2010=100	154,8	148,1	.	.	6,1	5,5	3,9	4,6	3,8	8,2	7,4	7,3	1,1			
Bestehende Wohnungen	(d)	2010=100	173,7	162,8	.	.	8,1	5,6	6,4	6,7	6,4	3,2	10,4	3,9	4,1			
<b>2. Mieten</b>																		
Wien – gesamt	(e)	2000=100	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	6,8	4,0	4,2		
Osterreich ohne Wien – Wohnungen	(e)	2000=100	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	3,0	-0,4	-2,2		
Osterreich ohne Wien – Einfamilienhäuser	(e)	2000=100	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0,8	-3,2	2,0		
Wohnungsmieten ohne Betriebskosten lt. VPI	(d)	2000=100	184,7	179,4	4,1	3,7	3,2	3,4	2,8	2,4	2,9	3,0	3,7	4,1	3,1	4,4	4,0	
<b>3. Transaktionen auf dem Immobilienmarkt</b>																		
Volumen	(b)	Mrd EUR	34,4	31,9	.	.	.	.	.	.	7,8	13,3	4,6	14,4	20,4	21,6		
Anzahl	(b)	Tsd	138,7	129,1	.	.	.	.	.	.	7,4	6,6	-0,2	8,3	16,6	18,1		
<b>B. Fundamentalfaktoren</b>																		
<b>4. OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien</b>																		
<b>4.1 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Österreich</b>																		
	(r)	%	12,0	11,7	Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis													
Beiträge der Teilindikatoren																		
Reale Immobilienpreise	(r)	% Punkte	5,6	5,0	6,6	5,9	5,5	5,7	5,6	5,0	4,0	3,7	2,4	1,7				
Leistbarkeit	(r)	% Punkte	-3,1	-2,9	-2,4	-3,3	-3,6	-3,3	-3,1	-2,9	-3,3	-3,3	-3,6	-3,6				
Immobilienpreise zu Mieten	(r)	% Punkte	2,3	2,2	2,6	2,4	2,3	2,2	2,3	2,2	1,8	1,5	1,1	0,8				
Immobilienpreise zu Baukosten	(r)	% Punkte	3,7	3,1	4,8	4,2	3,9	3,6	3,7	3,1	2,2	2,2	0,8	0,3				
Kredittragfähigkeit	(r)	% Punkte	0,0	0,1	0,7	-0,1	-0,2	-0,1	0,0	0,1	0,0	-0,1	-0,2	-0,2				
Wohnbauinvestitionen zu BIP	(r)	% Punkte	1,4	0,9	3,0	1,9	1,5	1,3	1,4	0,9	0,6	0,2	-0,1	-0,3				
Zinsrisiko	(r)	% Punkte	2,2	3,4	1,4	2,2	1,9	1,8	2,2	3,4	2,9	-0,1	-0,5	-0,7				
Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis																		
	(g)	%	21,2	19,9	22,2	21,9	20,7	20,4	21,2	19,9	17,6	15,8	14,9	14,8				
Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten																		
Reale Immobilienpreise	(r)	% Punkte	6,2	5,5	7,0	6,5	6,1	6,2	6,2	5,5	4,9	5,1	4,5	4,3				
Leistbarkeit	(r)	% Punkte	-0,9	-0,7	-0,8	-1,1	-1,2	-1,0	-0,9	-0,7	-0,8	-0,7	-0,6	-0,3				
Immobilienpreise zu Mieten	(r)	% Punkte	7,1	6,6	7,6	7,3	7,1	6,9	7,1	6,6	6,1	6,3	7,0	7,5				
Immobilienpreise zu Baukosten	(r)	% Punkte	6,3	5,3	7,4	6,9	6,5	6,1	6,3	5,3	4,7	5,2	4,5	4,3				
Kredittragfähigkeit	(r)	% Punkte	0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	-0,2	-0,2	-0,3				
Wohnbauinvestitionen zu BIP	(r)	% Punkte	1,2	0,9	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	0,9	0,7	0,3	0,1	-0,2				
Zinsrisiko	(r)	% Punkte	1,2	2,0	-0,2	1,1	1,0	1,0	1,2	2,0	1,8	-0,2	-0,4	-0,5				
<b>4.2 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Wien</b>																		
	(r)	%	21,2	19,9	Abweichung der Wohnimmobilienpreise vom Fundamentalpreis													
Beiträge der Teilindikatoren																		
Reale Immobilienpreise	(r)	% Punkte	6,2	5,5	7,0	6,5	6,1	6,2	6,2	5,5	4,9	5,1	4,5	4,3				
Leistbarkeit	(r)	% Punkte	-0,9	-0,7	-0,8	-1,1	-1,2	-1,0	-0,9	-0,7	-0,8	-0,7	-0,6	-0,3				
Immobilienpreise zu Mieten	(r)	% Punkte	7,1	6,6	7,6	7,3	7,1	6,9	7,1	6,6	6,1	6,3	7,0	7,5				
Immobilienpreise zu Baukosten	(r)	% Punkte	6,3	5,3	7,4	6,9	6,5	6,1	6,3	5,3	4,7	5,2	4,5	4,3				
Kredittragfähigkeit	(r)	% Punkte	0,1	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	-0,2	-0,2	-0,3				
Wohnbauinvestitionen zu BIP	(r)	% Punkte	1,2	0,9	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	0,9	0,7	0,3	0,1	-0,2				
Zinsrisiko	(r)	% Punkte	1,2	2,0	-0,2	1,1	1,0	1,0	1,2	2,0	1,8	-0,2	-0,4	-0,5				
<b>5. Weitere Fundamentalfaktoren</b>																		
<b>5.1 Angebotsfaktoren</b>																		
Baubewilligungen – Anzahl der Wohnungen	(d)	Tsd	63,2	56,2	Veränderung zur Vorjahresperiode in %													
Bewilligte Bruttogeschossflächen neuer Wohngebäude	(d)	Mio m <sup>2</sup>	11,4	10,2	.	.	-24,6	25,4	25,5	12,5	-16,8	12,5	15,6	4,3	5,8			
Baupreise – Wohnbau – und Siedlungsbau	(d)	2000=100	161,4	156,2	.	.	3,2	3,2	3,1	3,2	3,3	3,7	2,7	1,8	1,6	2,3		
Baukosten – Wohnbau – und Siedlungsbau	(d)	2000=100	161,4	159,7	0,368	0,183	0,367	0,4	0,9	0,6	0,9	1,1	2,9	3,4	0,7	1,5	1,2	
<b>5.2 Nachfragefaktoren</b>																		
Bevölkerung – Österreich	(d)	Tsd Pers.	50,1	49,4	Veränderung zur Vorjahresperiode in 1.000 Personen													
Bevölkerung – Wien	(d)	Tsd Pers.	10,5	16,0	.	.	43,2	42,3	41,6	39,2	50,1	49,4	72,4	115,5	77,1	55,9		
					.	.	13,6	13,7	12,1	10,8	10,5	16,0	25,3	40,9	31,6	26,8		
Veränderung zur Vorjahresperiode in %																		
Real verfügbares Haushaltseinkommen	(d)	Mrd EUR	207,8	203,2	.	.	.	.	.	.	2,4	3,2	2,2	1,4	1,1	2,6	-0,2	0,7
<b>C. Finanzierung und Verschuldung der privaten Haushalte</b>																		
<b>6. Finanzierung</b>																		
<b>6.1 Wohnbaukredite an private Haushalte</b>																		
Kreditvolumen	(c)	99M01=100	409,9	386,4	Veränderung zur Vorjahresperiode in %													
Neukreditvergabe	(c)	Mrd EUR	20,9	18,4	.	.	5,5	5,5	5,5	6,0	6,1	5,2	6,1	4,4	4,7	4,4	4,5	3,1
					.	.	16,4	0,9	7,4	25,1	30,9	17,2	13,2	4,9	2,0	-0,9	19,5	13,7
<b>6.2 Wohnbaukredite an private Nichtbanken</b>																		
Hypothekensichere besicherte Kredite	(c)	Mrd EUR	215,0	200,2	Veränderung zur Vorjahresperiode in % bzw. Anteil													
Anteil der Wohnbaukredite an der Bilanzsumme der Banken	(c)	%	15,3	15,1	.	.	10,3	7,4	6,6	7,4	14,6	19,5	6,2	6,1	6,3			
					.	.	12,8	15,3	15,0	15,3	15,1	15,4	14,7	13,7	12,4			
<b>6.3 Zinssätze für Wohnbaukredite an private Haushalte</b>																		
Insgesamt (alle Zinsbindungsfristen)	(c)	%	1,6	1,8	in %													
Varibel verzinst (bis 1 Jahr Zinsbindungsfrist)	(c)	%	1,4	1,5	1,41	1,36	1,4	1,4	1,4	1,6	1,6	1,8	1,9	1,9	2,0	2,3		
Effektiver Jahreszinssatz (inkl. Gebühren, Spesen, etc.)	(c)	%	2,0	2,3	1,24	1,15	1,2	1,2	1,2	1,3	1,4	1,5	1,7	1,8	2,0	2,3		
					1,77	1,77	1,8	1,8	1,8	2,0	2,0	2,3	2,3	2,4	2,5	2,7		
<b>6.4 Wohnbaurelevante Aspekte der Bankenrefinanzierung</b>																		
Einlagen bei Bausparkassen	(c)	Mrd EUR	18,4	19,1	Veränderung zur Vorjahresperiode in %													
					.	.	-4,0	-3,9	-3,6	-8,8	-3,6	-6,7	0,7	-0,5	-0,9	1,5		
<b>7. Risikoindikatoren (private Haushalte)</b>																		
Verschuldung (in % des BIP)	(d)	%	49,5	49,6	Anteil in %													
Wohnbaukredite (in % des verf. Haushaltseinkommens)	(c, f)	%	53,3	51,9	.	.	49,7	49,5	49,6	49,5	49,6	50,2	51,1	50,8	51,0			
Zinsausgaben (in % des verf. Haushaltseinkommens)	(c, f)	%	2,6	2,6	.	.	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,7	2,8	3,0			
Anteil variabel verzinsten Neukredite	(c)	%	43,6	43,5	40,2	35,6	38,8	41,7	41,6	44,9	43,6	43,5	51,9	63,5	76,3	84,0		
Anteil Fremdwährungskredite	(c)	%	10,9	12,4	9,4	9,5	9,6	10,0	10,2	10,8	10,9	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.

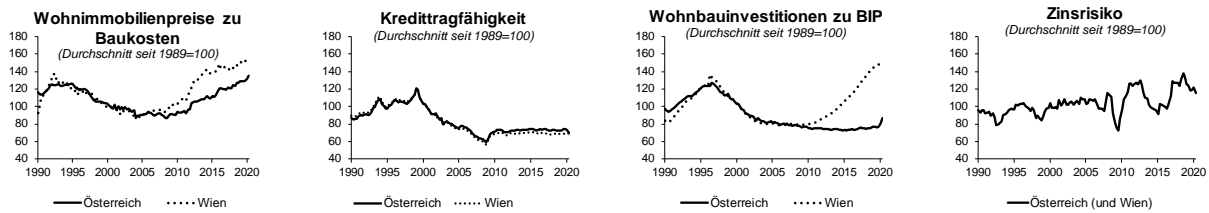
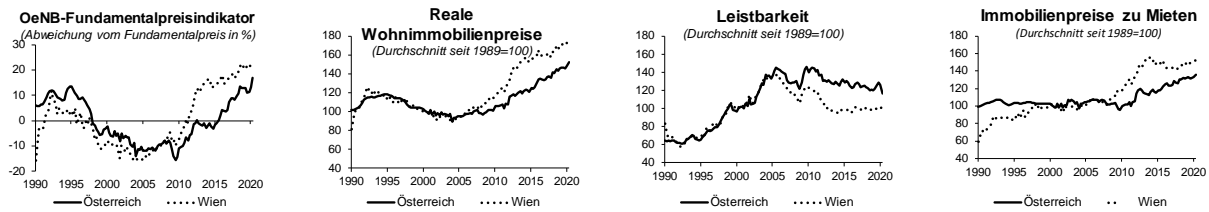
Anmerkung: „.“ bedeutet fehlende Werte.



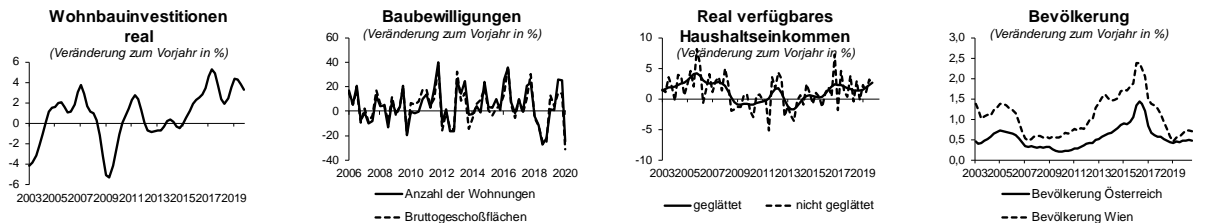
Wohnimmobilienpreise und Mieten



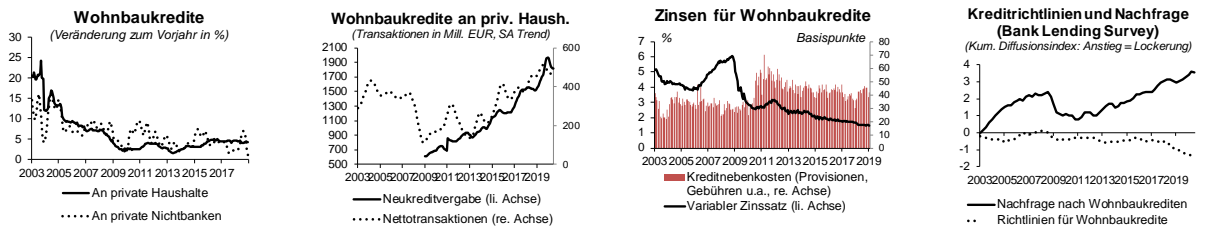
OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien (inkl. Teilindikatoren)



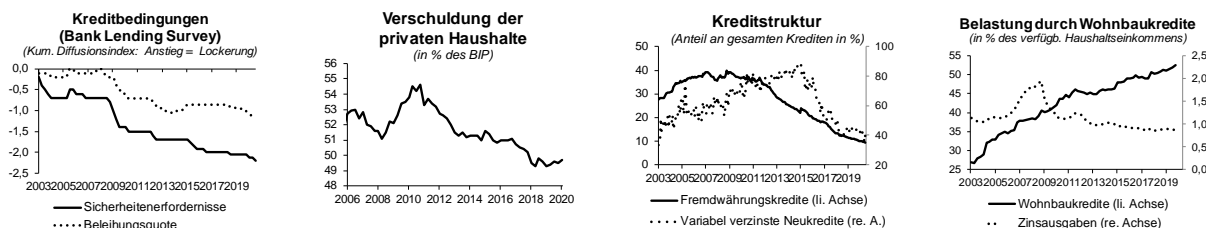
Weitere Fundamentalfaktoren



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

	1Q20	4Q19	2019	2018	2017	2016	2015
EU	5,1	4,4	4,3	4,7	4,7	4,7	2,7
BE	3,6	4,8	4,0	2,9	3,6	2,6	1,7
BG	4,7	6,2	6,0	6,6	8,7	7,0	2,8
CZ	9,5	8,9	9,2	8,6	11,7	7,2	4,0
DK	3,1	2,5	2,3	4,4	4,5	5,2	7,0
DE	6,8	6,5	5,8	6,6	6,1	7,5	4,7
EE	11,5	8,2	7,0	5,9	5,5	4,7	6,9
IE	1,0	0,7	2,3	10,2	10,9	7,5	11,5
GR	6,9	7,6	7,3	1,8	-1,0	-2,4	-5,0
ES	3,3	3,7	5,2	6,7	6,2	4,6	3,6
FR	4,9	3,8	3,3	3,0	3,1	1,0	-1,5
HR	9,1	10,0	9,0	6,1	3,8	0,9	-2,9
IT	1,7	0,2	-0,1	-0,6	-1,1	0,2	-3,8
CY	1,1	-0,5	3,7	1,8	2,2	0,3	-1,5
LV	9,1	8,8	9,0	9,6	8,8	8,5	-3,4
LT	6,2	6,5	6,8	7,3	8,9	5,4	3,7
LU	14,0	10,7	10,1	7,1	5,6	6,0	5,4
HU	-1,2	8,3	15,2	14,3	12,2	13,4	13,1
MT	5,6	5,7	6,1	5,8	5,3	5,4	5,8
NL	6,3	6,5	7,3	9,5	7,5	5,0	3,6
AT	7,7	6,2	5,8	4,7	5,3	8,5	4,9
PL	11,3	9,4	8,7	6,6	3,9	1,9	1,5
PT	10,3	8,9	9,6	10,3	9,2	7,1	3,1
RO	8,1	4,7	3,4	5,6	6,0	6,0	2,9
SI	5,5	5,2	6,9	9,8	8,0	3,3	0,8
SK	13,1	10,9	9,1	7,4	5,9	6,7	5,4
FI	1,4	0,7	1,0	1,0	1,6	0,8	0,0
SE	4,5	3,3	2,5	-0,9	6,6	8,2	13,1
UK	2,5	0,9	1,0	3,3	4,6	7,0	5,9

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

	1Q20	4Q19	2019	2018	2017	2016	2015
EU	5,5	4,9	4,8	5,0	4,7	4,3	2,2
BE	2,6	4,1	2,5	1,0	1,7	1,2	0,8
BG	3,9	5,3	4,0	4,5	5,3	6,6	1,2
CZ	5,4	5,7	6,0	6,2	9,1	6,6	3,9
DK	2,5	1,8	1,5	3,5	3,2	5,1	6,6
DE	5,0	5,2	4,4	5,1	4,6	6,8	4,2
EE	10,2	6,6	4,4	2,1	1,8	4,0	7,3
IE	-0,7	-1,4	0,1	8,3	9,7	7,2	10,8
GR	..	..	6,6	1,4	-1,5	-1,7	-3,3
ES	2,1	2,7	3,9	5,2	4,5	4,5	3,7
FR	3,8	2,9	2,3	1,3	2,3	0,8	-1,7
HR	7,8	9,3	8,1	4,6	2,9	2,0	-2,6
IT	1,3	-0,1	-0,6	-1,5	-2,1	0,2	-4,0
CY	0,0	-0,5	3,3	0,1	1,3	1,8	0,6
LV	6,7	6,2	5,9	6,6	5,6	7,4	-2,4
LT	4,2	4,8	4,9	4,6	5,2	4,4	4,7
LU	12,3	9,2	8,0	4,8	3,7	5,7	5,3
HU	-5,4	4,3	11,2	10,9	9,3	13,1	13,2
MT	4,0	4,0	4,6	5,0	4,2	4,8	4,1
NL	4,5	4,1	4,8	7,1	6,1	4,4	3,4
AT	5,9	4,7	4,1	2,5	3,2	7,0	3,4
PL	6,7	7,4	6,7	4,9	1,8	2,3	2,7
PT	9,3	7,9	8,6	8,8	7,6	6,1	2,2
RO	6,0	-1,0	-1,7	1,3	3,3	5,2	1,9
SI	4,6	3,8	5,0	7,3	6,2	3,9	1,4
SK	9,6	7,6	6,2	4,9	4,4	7,0	5,5
FI	0,6	0,0	0,0	-0,1	0,8	0,6	-0,5
SE	2,9	1,1	0,5	-3,3	4,8	7,3	12,0
UK	1,3	0,0	-0,3	0,6	3,1	5,5	5,9

Quelle: Eurostat, EZB. EU - in wechselnder Zusammensetzung.

### Wohnbauinvestitionen

Veränderung zum Vorjahr in %, zu konstanten Preisen

	2Q20	1Q20	2019	2018	2017	2016	2015
EU	..	-2,0	3,1	3,2	4,6	5,3	0,5
BE	..	..	4,6	1,6	0,1	2,9	1,0
BG	..	-7,8	1,5	-2,2	19,2	102,1	-10,3
CZ	..	-4,2	7,1	5,3	10,6	5,3	15,6
DK	..	4,1	6,1	5,3	12,1	4,7	5,3
DE	..	4,9	4,0	3,0	0,6	5,0	-0,7
EE	..	11,2	18,0	2,6	6,6	17,5	7,7
IE	..	2,2	0,1	19,5	22,5	21,0	6,2
GR	..	22,6	12,1	17,2	-5,5	-12,5	-25,8
ES	-30,9	-7,8	2,9	7,7	11,5	8,9	-3,2
FR	-29,7	-8,6	1,8	2,3	6,1	2,8	-1,1
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	..	-9,9	3,2	2,9	1,1	0,1	-2,4
CY	..	-0,7	23,9	16,0	19,2	27,7	-4,1
LV	..	2,5	7,8	7,3	-0,2	-17,7	5,2
LT	..	11,6	10,1	5,9	-4,6	6,8	14,9
LU	..	13,6	-6,7	8,3	-7,4	4,1	8,8
HU	..	6,6	5,5	11,3	16,0	9,7	16,8
MT	..	-7,8	3,7	19,0	42,3	30,9	29,5
NL	-6,9	1,3	1,6	9,3	12,3	21,7	20,1
AT	..	-0,1	4,3	1,3	6,2	2,3	1,0
PL	..	5,9	6,1	-7,3	-2,6	-2,9	-11,5
PT	..	3,2	5,5	6,1	8,7	6,3	1,0
RO	..	13,3	..	-24,9	10,0	12,1	5,2
SI	..	9,8	10,2	2,3	5,3	-0,8	0,7
SK	..	-1,1	3,3	9,5	2,9	24,3	-1,6
FI	..	0,4	-2,1	4,5	5,1	10,6	1,7
SE	..	2,6	-8,2	-6,4	7,1	9,8	15,8
UK	-41,9	-4,9	0,6	3,4	6,7	3,0	2,0

### Anzahl der Wohnbaubewilligungen

Veränderung zum Vorjahr in %

	2Q20	1Q20	2019	2018	2017	2016	2015
EU	..	-0,7	0,4	3,7	9,9	14,9	7,1
BE	..	16,0	-10,7	23,7	-1,2	11,4	-16,1
BG	-29,9	-19,3	-7,7	42,3	37,5	5,1	9,0
CZ	..	-3,7	19,8	3,4	18,0	4,2	10,0
DK	-23,7	-28,4	-14,7	20,5	-1,2	29,6	39,7
DE	..	5,8	3,5	2,0	-2,1	15,6	7,2
EE	2,1	27,5	14,8	-11,3	30,8	7,7	41,8
IE	..	97,3	38,3	40,1	30,2	22,3	76,1
GR	..	69,1	33,3	42,0	19,8	3,4	-4,4
ES	..	-19,0	12,7	24,3	24,8	23,7	8,2
FR	-43,3	1,0	-4,0	-6,6	6,4	14,7	7,5
HR	..	-25,7	30,9	-6,0	34,9	33,1	-10,8
IT	..	..	0,1	5,4	16,3	3,9	-8,3
CY	..	9,2	55,3	25,6	35,4	14,2	12,0
LV	10,8	38,7	0,1	17,1	17,3	22,0	-10,8
LT	-10,7	62,4	-7,1	2,6	-2,1	22,0	20,5
LU	..	-29,6	-1,8	11,1	2,4	20,6	-31,4
HU	..	-29,7	-3,7	-3,2	21,5	157,1	29,3
MT	..	-8,6	-3,1	31,2	30,8	90,2	34,4
NL	..	11,7	-19,1	2,7	28,9	-2,3	36,0
AT	..	-24,6	12,5	-16,7	12,4	15,6	4,4
PL	..	4,3	4,6	3,3	19,1	12,3	21,3
PT	-2,5	-1,1	17,1	42,5	24,0	39,2	17,8
RO	-20,9	-0,3	-0,3	2,6	7,7	-1,2	3,8
SI	-16,0	3,2	-10,3	16,6	7,0	9,2	0,7
SK	..	32,7	-0,9	11,3	-8,7	14,7	23,3
FI	..	-10,4	-11,0	-10,6	19,4	26,3	5,8
SE	..	2,3	-11,2	-16,4	8,8	23,3	31,7
UK	..	-21,0	-4,0	0,4	4,8	4,8	6,0

Quelle: Eurostat. EU27 ohne Vereinigtes Königreich.

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.

## Immobilienmarktdaten international

## Bevölkerungswachstum

Veränderung zum Vorjahr in %

	2019	2018	2017	2016	2015
EU	0,2	0,1	0,2	0,3	0,2
BE	0,5	0,4	0,4	0,7	0,5
BG	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,6
CZ	0,4	0,3	0,2	0,1	0,2
DK	0,4	0,6	0,7	0,8	0,6
DE	0,3	0,3	0,4	1,2	0,5
EE	0,4	0,3	-0,0	0,1	-0,1
IE	1,5	1,0	1,2	1,0	0,9
GR	-0,2	-0,3	-0,1	-0,7	-0,6
ES	0,6	0,3	0,2	-0,0	-0,1
FR	0,1	0,2	0,3	0,3	0,4
HR	-0,7	-1,2	-0,9	-0,8	-0,5
IT	-0,2	-0,2	-0,1	-0,2	0,0
CY	1,3	1,1	0,8	0,2	-1,3
LV	-0,7	-0,8	-1,0	-0,9	-0,8
LT	-0,5	-1,4	-1,4	-1,1	-0,8
LU	2,0	1,9	2,5	2,4	2,4
HU	-0,1	-0,2	-0,3	-0,3	-0,2
MT	3,8	3,3	2,2	2,4	2,4
NL	0,6	0,6	0,6	0,5	0,4
AT	0,4	0,6	0,8	1,3	0,9
PL	-0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,0
PT	-0,1	-0,2	-0,3	-0,3	-0,5
RO	-0,6	-0,6	-0,6	-0,6	-0,4
SI	0,7	0,0	0,1	0,1	0,1
SK	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1
FI	0,1	0,2	0,3	0,3	0,4
SE	1,1	1,3	1,5	1,1	1,1
UK	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8

## Wohneigentumsquote

Anteil in %

	2019	2018	2017	2016	2015
EU	..	69,9	70,0	70,1	70,2
BE	..	72,3	72,4	70,9	71,4
BG	84,1	83,6	82,9	82,3	82,3
CZ	78,6	78,7	78,5	78,2	78,0
DK	60,8	60,5	62,2	61,7	62,7
DE	..	51,5	51,4	51,7	51,9
EE	81,7	82,4	81,8	81,4	81,5
IE	..	70,3	69,5	69,5	69,6
GR	75,4	73,5	73,3	73,9	75,1
ES	76,2	76,3	77,1	77,8	78,2
FR	..	65,1	64,4	64,9	64,1
HR	89,7	90,1	90,5	90,0	90,3
IT	..	72,4	72,4	72,3	72,9
CY	..	70,1	70,7	72,5	73,0
LV	80,2	81,6	81,5	80,9	80,2
LT	..	89,9	89,7	90,3	89,4
LU	..	71,2	74,7	73,9	73,2
HU	91,7	86,0	85,2	86,3	86,3
MT	79,8	81,6	81,3	81,4	80,4
NL	69,0	68,9	69,4	69,0	67,8
AT	55,2	55,4	55,0	55,0	55,7
PL	84,2	84,0	84,2	83,4	83,7
PT	..	74,5	74,7	75,2	74,8
RO	95,8	96,4	96,8	96,0	96,4
SI	74,8	75,1	75,6	75,1	76,2
SK	..	91,3	90,1	89,5	89,3
FI	71,1	71,6	71,4	71,6	72,7
SE	63,6	64,1	65,2	65,2	66,2
UK	..	65,2	65,0	63,4	63,5

Quelle: Eurostat. EU27 ohne Vereinigtes Königreich.

## Verhältnis von Immobilienpreisen zum Einkommen

Index

	1Q20	4Q19	2019	2018	2017	2016	2015
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	101,3	101,5	101,1	100,7	100,2	100,0	100,0
BG	..	..	..	..	..	..	..
CZ	114,8	113,3	112,9	112,4	110,8	103,2	100,0
DK	102,8	104,7	104,7	104,6	102,7	101,3	100,0
DE	121,7	118,6	116,4	112,6	108,8	105,0	100,0
EE	98,2	94,8	92,3	94,8	98,1	99,5	100,0
IE	109,9	110,4	112,2	115,1	108,4	103,0	100,0
GR	104,1	103,1	98,2	95,3	96,6	99,3	100,0
ES	111,5	111,4	111,3	109,1	105,5	102,0	100,0
FR	103,7	102,3	101,6	100,8	100,3	99,5	100,0
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	92,4	91,7	92,0	93,3	95,5	98,8	100,0
CY	..	..	..	..	..	..	..
LV	101,5	102,6	102,1	102,7	103,4	101,7	100,0
LT	93,8	93,0	94,6	95,0	97,2	96,5	100,0
LU	128,7	124,6	121,0	111,1	107,3	106,4	100,0
HU	118,1	124,3	126,9	118,8	112,8	107,9	100,0
MT	..	..	..	..	..	..	..
NL	120,8	120,2	118,9	114,5	108,3	102,5	100,0
AT	116,4	115,4	112,9	110,2	108,5	105,6	100,0
PL	98,2	96,9	96,3	96,6	95,0	96,5	100,0
PT	128,2	124,4	122,5	115,5	109,4	103,1	100,0
RO	..	..	..	..	..	..	..
SI	108,0	107,8	107,4	105,6	101,7	98,8	100,0
SK	114,7	112,2	109,1	104,1	104,2	103,4	100,0
FI	94,3	94,5	95,3	97,1	98,9	99,0	100,0
SE	107,0	106,1	105,8	107,2	111,0	105,1	100,0
UK	106,7	106,2	106,8	107,5	108,7	106,1	100,0

## Verhältnis von Immobilienpreisen zu Mieten

Index

	1Q20	4Q19	2019	2018	2017	2016	2015
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	109,2	110,5	109,2	106,1	104,3	101,7	100,0
BG	..	..	..	..	..	..	..
CZ	132,6	131,1	128,5	122,1	115,8	105,9	100,0
DK	113,5	112,5	111,8	109,9	106,2	103,3	100,0
DE	127,2	125,5	122,9	117,4	111,6	106,4	100,0
EE	100,0	97,6	95,8	96,0	96,7	98,3	100,0
IE	114,0	114,0	115,5	118,0	111,8	104,7	100,0
GR	119,2	117,1	114,6	106,7	101,4	100,2	100,0
ES	122,3	121,6	120,9	116,7	110,7	104,7	100,0
FR	113,6	111,4	109,9	106,9	103,4	100,6	100,0
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	98,5	97,3	97,4	97,8	98,7	99,9	100,0
CY	..	..	..	..	..	..	..
LV	134,1	135,1	131,5	126,3	120,1	110,0	100,0
LT	99,4	97,6	97,1	98,7	100,8	95,0	100,0
LU	135,5	130,5	126,0	116,0	109,7	105,1	100,0
HU	123,4	129,5	134,6	127,7	117,4	107,8	100,0
MT	..	..	..	..	..	..	..
NL	125,0	123,8	122,2	116,7	108,7	102,9	100,0
AT	113,4	112,6	110,4	107,5	106,5	105,3	100,0
PL	111,0	109,6	107,7	104,0	101,4	100,5	100,0
PT	137,0	133,0	131,0	123,3	113,9	105,3	100,0
RO	..	..	..	..	..	..	..
SI	113,3	114,0	110,6	107,8	104,3	101,6	100,0
SK	140,6	135,9	130,5	120,3	112,4	106,4	100,0
FI	96,2	95,7	96,3	97,3	98,1	98,5	100,0
SE	118,3	116,7	115,4	114,7	115,5	107,5	100,0
UK	113,5	112,6	112,3	111,9	108,9	105,2	100,0

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 der Annex Tabelle 1 „Immobilienmarktdaten Österreich“ ausgewiesen sind.

## Immobilienmarktdaten international

	Wohnbaukredite <sup>1,2</sup>							Wohnbaukredite <sup>1,3</sup>						
	Veränderung zum Vorjahr in %							Anteil am BIP, in %						
	2Q20	1Q20	2019	2018	2017	2016	2015	1Q20	4Q19	2019	2018	2017	2016	2015
EU	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
BE	11,2	12,8	7,6	9,0	5,6	9,5	13,0	38,1	36,5	36,5	34,9	33,0	32,3	30,5
BG	13,7	15,3	15,1	12,5	9,5	3,1	-0,5	9,3	9,1	9,1	8,6	8,2	8,1	8,5
CZ	7,1	6,9	6,6	8,6	9,1	9,2	8,2	22,0	23,4	23,4	23,0	23,2	22,1	21,3
DK	2,2	2,6	2,4	1,7	1,2	1,3	1,6	97,3	97,3	97,3	98,0	99,8	101,9	104,1
DE	5,9	5,8	5,4	4,6	4,0	3,7	3,5	38,0	37,6	37,6	36,5	35,9	35,8	35,7
EE	6,4	7,1	7,0	7,1	6,9	5,5	4,5	29,27	28,9	28,9	29,1	29,8	30,6	30,4
IE	-0,6	-0,7	2,0	4,0	2,7	-4,2	-1,1	20,3	21,5	21,5	23,3	24,9	27,1	29,3
GR	-5,2	-5,5	-5,5	-2,9	-3,1	-3,5	-3,5	26,9	27,9	27,9	30,5	32,4	34,6	37,9
ES	-2,1	-1,7	-1,3	-1,4	-2,3	-2,8	-4,2	41,0	41,0	41,0	43,2	44,9	48,1	51,2
FR	6,5	5,7	6,1	6,3	5,7	4,9	3,2	46,1	45,4	45,4	43,9	42,5	41,4	40,2
HR	7,6	7,2	6,5	2,9	2,7	-2,1	-1,9	14,3	14,3	14,3	14,1	14,5	14,9	17,3
IT	0,9	1,1	1,1	1,7	2,1	1,7	0,4	21,7	21,4	21,4	21,5	21,6	21,8	21,9
CY	1,2	0,6	0,1	-0,7	-0,7	-0,9	-2,9	38,9	39,2	39,2	41,0	55,5	61,0	65,4
LV	1,8	2,3	2,1	0,9	0,1	-0,5	-3,4	13,8	13,7	13,7	14,1	16,3	17,6	18,4
LT	8,9	9,4	8,7	8,7	8,6	7,2	3,5	17,6	17,4	17,4	17,1	17,0	16,9	16,5
LU	8,3	8,5	8,4	8,4	8,4	7,2	6,9	52,6	52,0	52,0	50,7	49,5	47,3	46,5
HU	8,6	9,3	9,3	10,9	4,8	-0,7	-10,3	7,2	7,7	7,7	7,8	7,8	8,2	8,5
MT	7,3	9,1	10,1	8,7	7,6	7,7	8,7	41,7	41,1	41,1	39,9	40,2	40,5	40,4
NL	2,1	2,0	2,3	-1,7	3,4	3,5	5,5	60,2	60,4	60,4	61,8	65,2	65,7	59,9
AT	5,5	6,0	6,1	4,4	4,7	4,4	4,5	29,2	29,4	29,4	28,6	28,4	27,7	27,5
PL	6,2	6,7	6,5	5,3	2,6	2,9	4,5	19,2	20,0	20,0	19,7	20,2	21,0	20,5
PT	1,5	1,3	1,0	0,4	-1,2	-2,3	-3,8	43,8	43,7	43,7	45,5	47,6	50,7	54,4
RO	10,1	10,1	9,6	12,9	13,2	13,4	15,5	7,6	7,6	7,6	7,7	7,6	7,6	7,2
SI	4,3	5,1	5,5	4,3	5,4	4,2	1,8	13,8	13,7	13,7	13,6	13,9	14,2	14,2
SK	9,6	9,9	9,8	11,5	12,8	14,4	13,8	33,7	32,9	32,9	31,5	30,0	27,8	24,7
FI	2,6	2,7	2,7	1,6	2,2	2,3	2,5	41,7	41,7	41,7	41,8	42,5	43,2	43,5
SE	5,6	5,3	5,2	5,6	7,3	7,6	8,5	66,4	69,5	69,5	67,9	65,7	65,1	64,3
UK	2,9	3,6	3,5	3,4	4,3	4,0	3,3	57,9	60,1	60,1	57,6	57,5	55,5	57,4

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 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 neuerhandelte Kredite)							Anteil der variabel verzinsten Wohnbaukredite <sup>1</sup> im Neugeschäft <sup>3</sup>						
	Veränderung zum Vorjahr in %							in %						
	2Q20	1Q20	2019	2018	2017	2016	2015	2Q20	1Q20	2019	2018	2017	2016	2015
EU	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
BE	-17,8	-19,6	18,9	3,7	-12,6	6,1	-8,6	6,0	4,9	5,8	11,2	6,4	3,8	3,2
BG	--	--	--	--	--	--	--	98,3	97,8	99,1	98,7	98,9	97,7	96,7
CZ	15,6	39,8	-18,3	7,0	5,1	11,4	42,8	2,2	2,2	3,4	4,0	3,7	5,1	5,8
DK	--	--	--	--	--	--	--	29,7	23,1	19,4	33,2	35,4	33,9	24,9
DE	-0,8	14,7	13,1	7,5	0,0	-3,2	4,0	11,1	10,4	11,0	11,8	11,4	12,0	12,4
EE	-41,4	14,6	7,7	3,3	17,4	10,0	22,9	75,5	87,0	90,1	88,7	89,2	89,1	89,4
IE	-37,5	3,9	10,1	19,9	31,5	13,1	-12,2	24,9	25,6	26,9	39,0	49,5	65,4	66,0
GR	--	--	--	7,0	--	--	--	--	71,0	81,8	95,3	92,1	--	--
ES	-31,6	-5,0	2,3	13,2	17,4	17,4	24,5	38,7	32,3	35,5	36,3	42,4	46,3	62,9
FR	-13,3	10,5	14,1	3,6	15,9	38,2	-0,5	2,3	2,1	2,4	2,5	1,5	2,0	3,1
HR	23,5	-0,2	27,6	-28,5	-13,7	270,0	213,4	17,7	11,3	5,6	8,4	23,6	33,0	71,7
IT	-1,2	1,7	-3,8	0,3	-2,9	23,6	19,5	19,2	19,8	27,7	33,2	33,0	37,4	45,4
CY	-41,2	-27,1	0,3	19,9	33,1	102,6	48,9	91,3	90,4	93,2	95,8	98,1	96,3	93,6
LV	-34,8	-12,0	-5,5	7,4	8,4	36,6	8,1	92,7	94,1	95,9	95,6	93,8	90,6	91,9
LT	-21,6	15,5	2,5	9,7	12,1	51,4	101,1	96,6	97,2	98,4	97,4	91,1	85,8	87,9
LU	-0,3	15,9	5,6	7,9	17,9	9,7	--	32,1	34,7	38,6	46,9	42,3	45,0	52,1
HU	-20,4	17,9	5,2	33,9	35,6	29,8	27,6	1,1	1,6	3,0	15,4	39,7	42,7	46,6
MT	--	--	--	--	--	--	--	102,8	50,9	40,5	63,0	69,1	71,3	75,5
NL	13,2	21,4	4,2	-0,7	16,3	19,8	71,2	12,5	17,3	18,5	16,2	13,5	13,5	14,0
AT	15,0	29,1	13,4	6,0	18,6	-0,8	10,4	38,8	41,7	43,6	43,5	51,9	63,5	76,3
PL	-11,2	25,3	7,0	10,5	11,1	-0,6	7,6	89,9	92,3	100,0	100,0	100,0	99,9	100,0
PT	-3,2	22,5	10,3	19,6	41,4	39,2	21,3	71,0	59,7	70,7	65,1	60,2	65,7	91,7
RO	-2,1	26,7	4,5	-12,0	34,8	-1,0	--	73,9	71,6	77,4	74,1	79,9	91,8	80,1
SI	68,6	-2,2	4,8	-4,2	5,7	19,6	35,9	62,4	53,2	52,9	47,9	45,3	59,0	77,4
SK	1,8	30,5	0,6	9,6	-6,2	34,4	2,2	1,6	1,3	1,7	1,7	2,0	4,0	6,2
FI	-6,8	0,5	0,7	3,4	1,6	7,8	6,8	97,7	97,7	98,0	98,0	97,4	97,0	96,6
SE	--	--	--	--	--	--	--	63,8	65,0	66,7	77,0	72,5	--	--
UK	--	--	--	--	--	--	--	10,3	7,3	7,1	7,1	11,3	16,0	15,7

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 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 Neuerhandlungen, 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	61,5	60,3	56,8	51,3
BG	..	14,2	14,0	14,3	17,3
CZ	45,4	46,2	44,3	42,7	40,3
DK	214,0	217,8	222,7	229,9	237,5
DE	64,6	63,8	63,0	62,7	62,3
EE	55,9	57,2	57,6	57,7	58,6
IE	73,0	75,4	78,8	87,2	92,8
GR	51,7	55,2	58,5	63,1	62,6
ES	72,5	75,6	79,8	84,4	92,2
FR	74,9	72,3	70,1	68,2	66,7
HR	23,8	24,4	25,0	28,8	30,6
IT	34,9	35,1	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	135,3	142,3	141,0	129,1	124,9
AT	51,3	50,7	49,2	49,0	46,4
PL	34,6	34,8	35,6	35,6	34,0
PT	72,0	75,3	78,4	83,9	90,4
RO	13,1	12,7	12,9	12,5	11,7
SI	24,9	25,3	25,4	25,7	25,3
SK	54,9	53,1	49,6	44,9	41,3
FI	79,4	80,5	80,5	80,1	79,4
SE	140,8	136,4	133,8	133,4	121,4
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	..	..	10,6	11,6	10,9
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. EU28 inkl. Vereinigtes Königreich.

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.