

IMMOBILIEN AKTUELL – ÖSTERREICH

Sonderausgabe zu Corona



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

Inhaltliche Gestaltung Martin Schneider, Karin Wagner, Walter Waschiczek

Koordination Karin Wagner

Redaktion Rita Glaser-Schwarz

© Oesterreichische Nationalbank, 2020.

Alle Rechte vorbehalten.

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

Überblick

- Bei den **Preisanstiegen für Wohnimmobilien** war ein leicht steigender Trend über die vergangenen drei Quartale zu beobachten, allerdings bewegen sich die Werte weiterhin unter jenen vor Mitte 2019. So wurden österreichweit im **ersten Quartal 2020 +3,4 % im Vorjahresvergleich** nach einem Plus von 3,0 % im vierten Quartal des Vorjahres verzeichnet. In Wien hingegen reduzierte sich die Preisdynamik im ersten Quartal auf +3,9 % (nach 4,3 % im vierten Quartal, jeweils im Vorjahresvergleich). Im Bundesgebiet ohne Wien erhöhte sich der Preisauftrieb auf +2,8 % (zuletzt waren es 1,2 % im Jahresvergleich gewesen). Während sich in Wien die Preiszuwächse der Eigentumswohnungen etwas stabilisierten und nur die Preise für Einfamilienhäuser stiegen, erhöhten sich in den restlichen Bundesländern die Preise – in moderatem Ausmaß – in allen Immobilienkategorien.
- Infolge der Containment-Maßnahmen ist die Nachfrage am **Mietmarkt für Wohnungen** laut Auskunft der Immobilienbranche/Maklerbüros zurückgegangen. Auch bei der Nachfrage nach Vorsorgewohnungen zeichnet sich ein Rückgang ab, der aber im Vergleich zur Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** niedrig ist. Inwieweit sich die Corona-Krise in der Entwicklung der künftigen Mietpreise für private Haushalte niederschlagen wird, lässt sich gegenwärtig noch nicht abschätzen.
- Der **Gewerbeimmobilienmarkt** wird vergleichsweise stärker von der konjunkturellen Entwicklung determiniert als der private Wohnimmobilienmarkt. Beim Gewerbemietmarkt ist der Einzelhandelsflächenmarkt von den Containment-Maßnahmen besonders stark betroffen.
- Während der Containment-Maßnahmen (KW11–15) ergibt sich für die Bauwirtschaft (NACE F) ein **Wertschöpfungsrückgang** von 37 %, was über dem Wert der Gesamtwirtschaft (29 %) liegt. Für das Grundstücks- und Wohnungswesen (NACE L) wird ein deutlich geringerer Rückgang (–18 %) ausgewiesen.
- Die **Kurzarbeit** wurde von der Bauwirtschaft stark in Anspruch genommen. Per 31. Mai 2020 wurden Kurzarbeitsanträge für 54 % der Gesamtzahl der unselbstständig Beschäftigten gestellt, was deutlich über dem Wert für die Gesamtwirtschaft liegt. Die **Arbeitslosigkeit** ist im Bauwesen saisonbedingt seit Mitte März gesunken. Im Grundstücks- und Wohnungswesen wurden deutlich weniger Kurzarbeitsanträge gestellt (25 % der Beschäftigung), während die Arbeitslosigkeit auf 11,3 % der Beschäftigung anstieg.
- Die **Solvenz- und Liquiditätsposition** ist in Krisenzeiten ein wichtiger Indikator zur Einschätzung der Vulnerabilität von Unternehmen. Im Bau liegen diese Indikatoren nahe am Durchschnitt der Gesamtwirtschaft. Im Grundstücks- und Wohnungswesen gibt es jedoch einen höheren Anteil von Unternehmen mit einer negativen Eigenkapitalquote, die eine erhöhte Vulnerabilität aufweisen. Die Liquiditätsposition dieser Branche liegt ebenfalls unter den Werten der Gesamtwirtschaft.
- Immobilien spielen als Sicherheit sowie als Finanzierungsobjekt eine wesentliche Rolle bei der **Aufnahme von Bankkrediten durch Unternehmen**. Nahezu die Hälfte der Unternehmenskredite wurde an im Immobilienbereich unmittelbar tätige Unternehmen vergeben.
- In den Daten zur Kreditentwicklung im ersten Quartal 2020 war noch kein bedeutender Effekt von COVID-19 zu registrieren. Das **Wachstum der Wohnbaukredite an private Haushalte** beschleunigte sich in den ersten Monaten dieses Jahres leicht und betrug im März 2020 im Vorjahresvergleich 6,0 %. Die Kreditrichtlinien für die Aufnahme von Wohnbaukrediten blieben im ersten Quartal 2020 unverändert. Die durchschnittlichen Zinsen für Wohnbaukredite an private Haushalte in Euro waren mit 1,54 % im März 2020 um 29 Basispunkte niedriger als vor Jahresfrist.
- Der **Anteil variabel verzinsten Kredite** (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) am Neukreditgeschäft lag im März 2020 (im Durchschnitt der vorangegangenen zwölf Monate) bei 43,2 %, gegenüber 42,5 % im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der **Fremdwährungsanteil** an den Wohnbaukrediten betrug im März 2020 10,0 %, das waren um 1,5 Prozentpunkte weniger als vor Jahresfrist.

Inhalt

Überblick	2
1 Vorwort zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den österreichischen Immobilienmarkt	4
2 Preise für Wohnimmobilien im ersten Quartal noch unberührt von Corona-Krise	4
3 Mögliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf Wohnimmobilien	6
4 Investitionen in Immobilien verzeichnen im ersten Quartal einen deutlichen Einbruch: Gewerbeimmobilien stärker betroffen als Wohnimmobilien	9
5 Makroökonomische Auswirkungen der Corona-Krise auf die Immobilienwirtschaft	12
6 Vulnerabilitäten durch Immobilienkredite	15
Kasten I: Neuregelungen und aktuelle Entwicklungen am heimischen Immobilienmarkt	19
7 Literaturverzeichnis	21
8 Anhang	22

Redaktionsschluss für Daten: 8. Mai 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 Vorwort zu den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den österreichischen Immobilienmarkt

Die Corona-Krise und die von der Bundesregierung getroffenen Maßnahmen zur Eindämmung des Virus haben spürbare Auswirkungen auf den heimischen Immobilienmarkt. Die vorliegende Ausgabe von *Immobilien aktuell* widmet sich den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den österreichischen Immobilienmarkt. Während in den bisherigen Ausgaben der Fokus auf der Darstellung der Preise für Wohnimmobilien und der Verschuldung privater Haushalte lag, wird diesmal eine breitere Perspektive eingenommen. Neben der Darstellung der aktuellen Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien in Kapitel 2 werden die möglichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie diskutiert. In Kapitel 3 stehen dabei die Wohnimmobilien im Vordergrund, im nachfolgenden Kapitel 4 die aktuellen Entwicklungen und Ausblicke bei Gewerbeimmobilien. Anschließend werden in Kapitel 5 die makroökonomischen Implikationen für die Immobilienwirtschaft sowie deren Solvenz- und Liquiditätsposition betrachtet. Kapitel 6 schließt mit der Darstellung der Vergabe von Wohnbaukrediten an private Haushalte.

2 Preise für Wohnimmobilien im ersten Quartal noch unberührt von Corona-Krise

Für die Daten zur Preisentwicklung im ersten Quartal war noch kein bedeutender Effekt der Corona-Krise zu bemerken, da von den zwölf Wochen nur die letzten zwei von den Containment-Maßnahmen betroffen waren.

In *Gesamtösterreich* wurde bei Immobilien ein Preisanstieg im ersten Quartal 2020 von +3,4 % im Vorjahresvergleich verzeichnet. Dies bedeutet +1,7 % im Vergleich zum Vorquartal (im vierten Quartal 2019 waren die entsprechenden Werte 3,0 % und 0,8 %). Damit ist ein leicht steigender Trend über die vergangenen drei Quartale zu beobachten, allerdings bewegen sich die Werte weiterhin unter jenen vor Mitte 2019. In *Wien* erfolgte ein Preiszuwachs von 3,9 % im Vorjahresvergleich und 1,9 % im Vorquartalsvergleich (im vierten Quartal 2019 waren es +4,3 % und +1,0 %). In *Österreich ohne Wien* wurde zu Jahresbeginn 2020 bei den Immobilienpreisen ein Plus von 2,8 % verzeichnet im Vorjahresvergleich und + 1,5 % im Vorquartalsvergleich (viertes Quartal 2019: +1,2% und +0,6 %) – auch hier gilt der oben beschriebene Verlauf (Tabelle 1).

Tabelle I

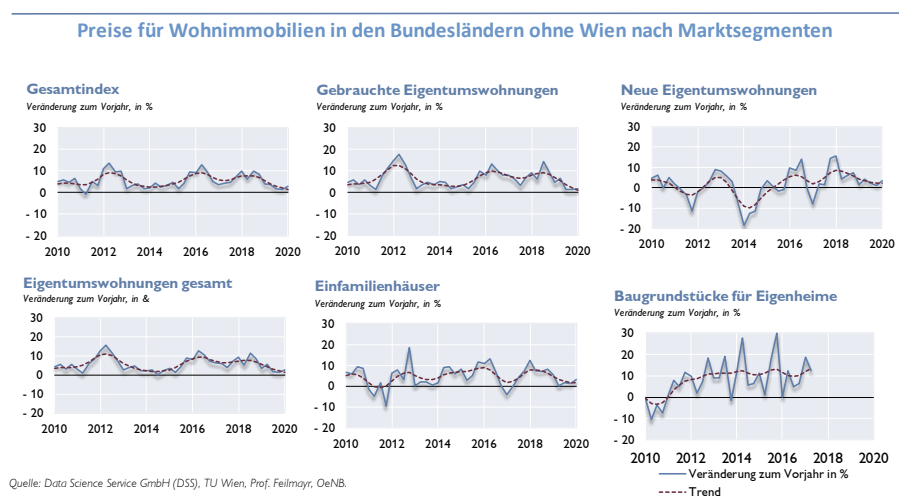
Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Österreich

	1Q 20	Q4 19	Q3 19	Q2 19	Q1 19	Q4 18	Q3 18	Q2 18	2019	2018	2017	2016	2015
Veränderung zum Vorjahr in %													
Österreich	+3,4	+3,0	+2,3	+5,6	+5,0	+7,4	+8,0	+5,0	+3,9	+6,9	+3,8	+7,3	+4,1
Österreich ohne Wien	+2,8	+1,2	+1,7	+3,6	+4,1	+8,5	+9,7	+6,0	+2,6	+8,5	+4,9	+9,1	+5,1
Wien	+3,9	+4,3	+2,7	+7,0	+5,5	+6,7	+6,5	+4,2	+4,9	+5,2	+1,5	+3,8	+2,2
Veränderung zum Vorquartal in %													
Österreich	+1,7	+0,8	-0,4	+1,2	+1,4	+0,1	+2,8	+0,6	x	x	x	x	x
Österreich ohne Wien	+1,5	+0,6	+0,8	+0,0	+0,0	+1,0	+2,6	+0,5	x	x	x	x	x
Wien	+1,9	+1,0	-1,2	+2,2	+2,3	-0,6	+2,9	+0,7	x	x	x	x	x
Index (2000=100)													
Österreich	213,1	209,5	207,8	208,6	206,1	203,3	203,2	197,6	208,0	200,1	187,2	180,4	168,1
Österreich ohne Wien	199,3	196,3	195,2	193,7	193,8	193,9	192,0	187,1	194,8	189,8	174,9	166,7	152,9
Wien	249,6	244,9	242,4	245,4	240,3	234,8	236,1	229,4	243,2	232,0	220,4	217,2	209,2

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

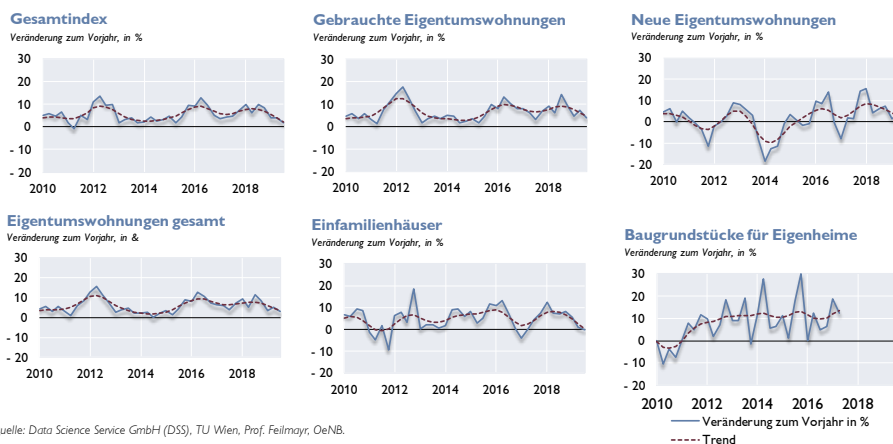
In *Wien* verringerten sich im ersten Quartal 2020 die Preiszuwächse bei den Eigentumswohnungen (Grafik 1). Der Anstieg der Preise für neue Wohnungen betrug +5,3 % im Vorjahresvergleich und 0,8 % im Vorquartalsvergleich (nach 5,4 % und 0,9 % vierten Quartal). Auch die gebrauchten Eigentumswohnungen verzeichneten mit 2,0 % im Vorjahresvergleich und 2,2 % im Vorquartalsvergleich etwas niedrigere Werte im Vergleich zu den Werten des vierten Quartals 2019 (entsprechend +3,5 % und 1,4 %). Ein starker Anstieg ist bei den Preisen für Einfamilienhäuser zu bemerken: Diese stiegen um 10,4 % im Vorjahresvergleich und um 8,2 % im Vorquartalsvergleich (im vierten Quartal 2019 waren es 4,3 % und -0,4 % gewesen). Hierbei ist zu beachten, dass Einfamilienhäuser in *Wien* nicht die vorherrschende Wohnform sind und daher im Datensample auch etwas weniger oft vertreten sind als Wohnungen.

Grafik I



Im *Bundesgebiet ohne Wien* wurde bei allen Kategorien ein Anstieg des Preisdrucks verzeichnet (Grafik 2). Die Preise der neuen Eigentumswohnungen erhöhten sich im ersten Quartal 2020 im Vorjahresvergleich um +3,5 % (1,1 % war der Jahreszuwachs im vierten Quartal 2019 gewesen). Gebrauchte Eigentumswohnungen kosteten um 1,8 % mehr als im Jahr zuvor (im vierten Quartal 2019 war der Jahreszuwachs 1,5% gewesen) und die Preise für Einfamilienhäuser, das vorherrschende Marktsegment in Österreich ohne Wien, stiegen um 3,3 % im Vorjahresvergleich, während im vierten Quartal 2019 in diesem Segment noch ein vergleichsweise geringfügiges Wachstum von +1,3 % im Jahresvergleich verzeichnet worden waren.

Preise für Wohnimmobilien in den Bundesländern ohne Wien nach Marktsegmenten



3 Mögliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf Wohnimmobilien

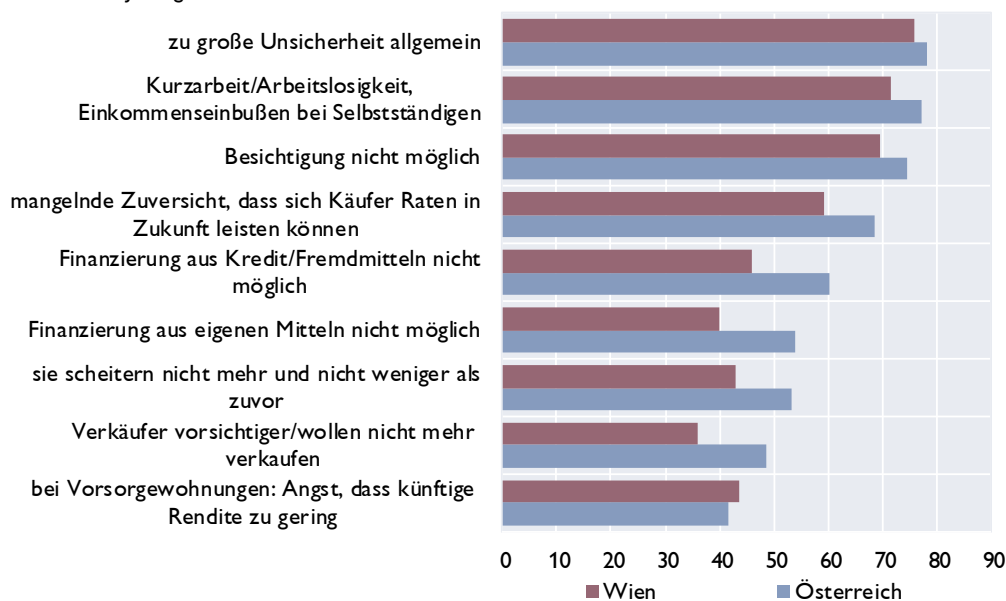
Gemäß Auskunft von Maklern ist es seit der Implementierung der Containment-Maßnahmen zu einem starken Rückgang (60%–70% im Vergleich zu Vorkrisenzeiten) der direkten Nachfrage nach Mietwohnimmobilien und einem etwas weniger deutlichen Rückgang bei Eigentumswohnungen gekommen (EHL, 2020).

Eine Erhebung von RE/MAX unter den angestellten und selbstständigen RE/MAX Maklern/Bürobetreibern enthielt u. a. die Frage nach den Gründen für das Scheitern eines Miet-/Kaufabschlusses. Rund die Hälfte der Befragten (53 %) gab an¹, dass nicht mehr oder weniger Verkaufsverhandlungen aufgrund der Containment-Maßnahmen abgebrochen wurden als zuvor. Wurden Abschlüsse jedoch abgebrochen, dann vor allem aufgrund „der allgemeinen Unsicherheit“ (78 % der Befragten) und „weil Besichtigungen derzeit nicht möglich wären“ (75 %). Auch finanzielle Aspekte seien für das Nichtzustandekommen eines Abschlusses verantwortlich, wie die Befürchtung, dass sich Käufer die zukünftigen Kreditraten möglicherweise nicht leisten könnten (68 %) oder eine Finanzierung mit Fremdmitteln unmöglich werden könnte (60 %). Eine untergeordnete Rolle spielen Verkäufer, die bei ihren Verkaufsabsichten unsicher werden (48 %) und Vorsorgewohnungsinteressenten, denen die künftigen Renditen zu gering scheinen (41 %, siehe Grafik 3).

¹ Bei den angegebenen Prozentsätzen wurden die Antwortkategorien „Ja, ganz besonders!“ und „Ja, auch“ zusammengezählt.

Gründe für gescheiterte Abschlüsse

Anteil der Bejahungen in % der Antworten



Quelle: RE/MAX.

Während der Containment-Maßnahmen stiegen die Zugriffe auf Online-Plattformen. Anmietungen bzw. Transaktionen von Wohnungen, die bereits vor dem Ausbruch der Corona-Krise initiiert worden sind und bereits zu Besichtigungen geführt hatten, wurden nach Auskunft der Makler durchwegs weiterbearbeitet bzw. haben zu Vertragsabschlüssen geführt. Die Übergabe von Wohnungen wurde von Hausverwaltungen gemäß den jeweils geltenden Ausgangsbeschränkungen durchgeführt. Allerdings dürfte aufgrund der verordneten Containment-Maßnahmen bzw. der dringenden Bitte, nicht lebensnotwendige Kontakte zu vermeiden, die Besichtigungen von Wohnimmobilien vorerst zum Stillstand gekommen sein. Des Weiteren dürfte die hohe Unsicherheit über die Folgen der Krise auf die Einkommensentwicklung der privaten Haushalte vor allem die Nachfrage nach Mietwohnimmobilien beeinträchtigen. Etwas weniger deutlich dürfte das auch bei Eigentumswohnungen zu bemerken sein. Daten zur Entwicklung der Anzahl neuer Mietabschlüsse liegen nicht vor². Es ist aber davon auszugehen, dass es infolge der Corona-Krise zu Verlängerungen von bestehenden befristeten Mietverträgen bzw. von aufgeschobenen Transaktionen kommen wird.

3.1 Auswirkungen der Containment-Maßnahmen auf Haushalte mit aufrechten Mietverhältnissen und auf Eigentümerhaushalte

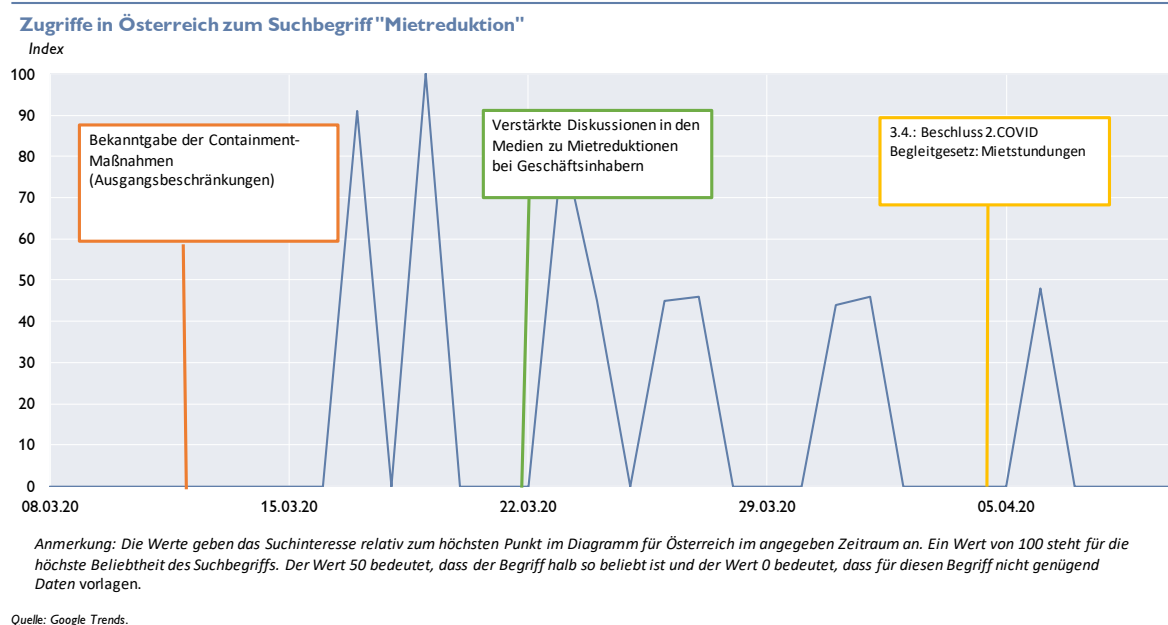
Es ist wahrscheinlich, dass einkommensschwache Mieterhaushalte mit Wohnkosten von 51% des verfügbaren Haushaltseinkommens im untersten Einkommensquartil (laut HFCS-Daten), die in Branchen arbeiten, die von den direkten und indirekten Effekten der Containment-Maßnahmen (vorübergehende Betriebsschließungen, etc.) betroffen sind, infolge eines partiellen

² Da die Befreiung von der Vergebührung des Vertrags bei Mietverträgen über Wohnraum, die ab dem 11.11.2017 abgeschlossen werden, gilt, gibt es darüber keine Daten. Transaktionszahlen aus dem Grundbuch zu den Abschlüssen im ersten Quartal 2020 existieren ebenfalls noch nicht.

Einkommensausfalls in finanzielle Notlage geraten und ihre Miete inkl. Betriebskosten nicht bezahlen können. Zudem kommt der rasante Anstieg der Arbeitslosen (Mitte Mai fast 600.000). Zwar beinhalten die „fiskalischen Maßnahmen“ der Regierung Einkommensersatzleistungen in Form von Kurzarbeitsgeld und Arbeitslosengeld für jene, die vom Herunterfahren der wirtschaftlichen Aktivität betroffen sind. Diese sollten den Haushalten grundsätzlich ermöglichen, ihre Lebenshaltungskosten (Miete, Betriebskosten, Lebensmittel, etc.) zu decken. Hier sind die Stützungsmaßnahmen wie Delogierungsstopps, Stundungen und Ratenzahlungen zu nennen. Bereits zu Beginn der Corona-Krise hatten dies einige gemeinnützige Vermieter (gemeinnützige Wohnbauträger, Wiener Wohnen) auf freiwilliger Basis angekündigt. Mit dem 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetz wurde für jene, die aufgrund der Corona-Krise von Kurzarbeit oder Jobverlust betroffen sind und deshalb ihre Miete nicht bezahlen können, zwischen 1. April und 30. Juni ein Delogierungsstopp und Mietstundungen für die Monate März bis Juni 2020 beschlossen. Weiters haben sich Gas- und Stromanbieter darauf verständigt, dass die Strom- und Wärmeversorgung von Mieter- wie Eigentümerhaushalten sowie von Ein-Personen-Unternehmen und Kleinunternehmen bei ausstehenden Zahlungen aufgrund der Corona-Krise aufrecht bleibt.

Die Suchanfrage bei Google zum Thema Mietreduktion entwickelte sich im März folgendermaßen, wobei eine Unterteilung in die Suche von privaten Haushalten und jene von Unternehmen nicht möglich ist (Grafik 4).

Grafik 4



Da laut Maklerauskunft bereits jetzt vereinzelt Immobilienverkäufe von durch die Corona-Krise in finanzielle Schwierigkeiten geratene Haushalte und Unternehmen zu sehr günstigen Konditionen stattfinden, sind auf dem Wohnungsmarkt – wie auch auf dem Gewerbeimmobilienmarkt – Verwerfungen zu erwarten.

3.1.1 Auswirkungen der Corona-Krise auf die künftige Entwicklung der Preise für Wohnen

Welche Effekte die Corona-Krise auf die Entwicklung der Wohn- und Mietpreise in der nahen Zukunft haben wird, lässt sich gegenwärtig noch kaum abschätzen und hängt insbesondere von

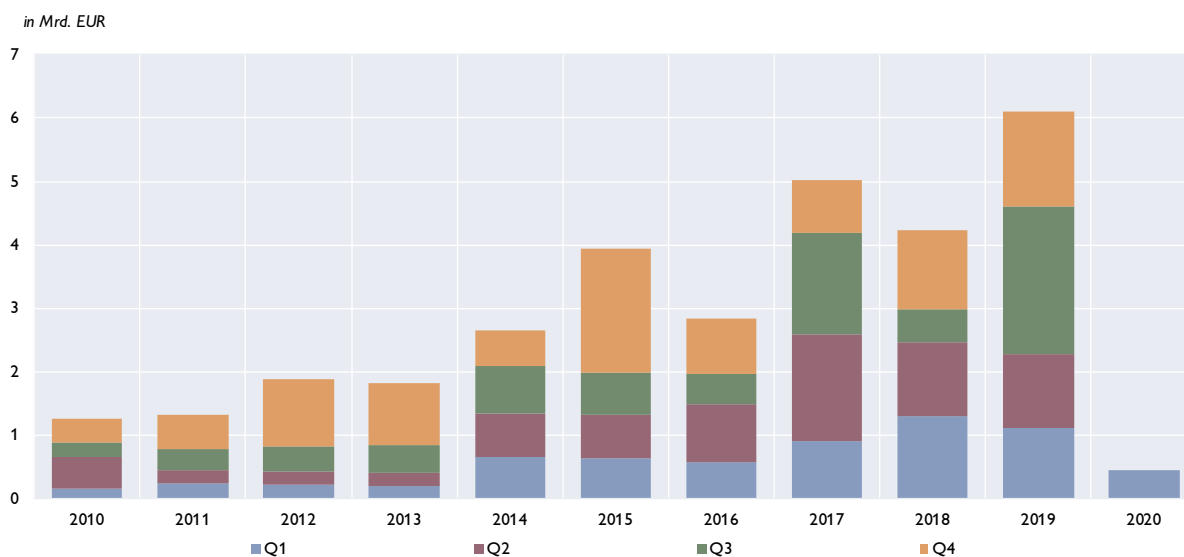
der Dauer und Intensität der Krise ab. Es könnte langfristig zu einer Verlagerung des Kapitals in krisenresistentere Anlageklassen wie Wohnimmobilien kommen (CBRE/TPA, 2020). Durch die Corona-Krise von Arbeitslosigkeit oder Kurzarbeit betroffene Haushalte können einerseits Gründe für ein vergrößertes Angebot bei Eigentumsobjekten sein und andererseits kann dadurch die Nachfrage nach Mietobjekten verstärkt werden (RE/MAX, 2020). Weiters wird von Immobilienexperten ein Rückgang oder bestenfalls ein Gleichbleiben der Mieten erwartet.

Diese Aussage wird dadurch untermauert, dass im heurigen Jahr die Fertigstellung einer großen Zahl von Mietwohnungen, v.a. in den Städten, geplant war. Auch zeigt die Anzahl der Anfragen nach Vorsorgewohnungen im Gegensatz zur Nachfrageentwicklung nach Eigentumswohnungen gemäß Informationen der Maklerbüros (EHL, CBRE/TPA) einen vergleichsweise geringen Rückgang. Sie rechnen mit einer stabil bleibenden Nachfrage nach Vorsorgewohnungen, die vielfach der Weitervermietung dienen. Ergebnisse des jüngsten Bank Lending Survey deuten auf einen deutlichen Nachfragerückgang bei Hypothekarkrediten privater Haushalte hin (Hubmann, 2020, siehe Literaturverzeichnis).

4 Investitionen in Immobilien verzeichnen im ersten Quartal einen deutlichen Einbruch: Gewerbeimmobilien stärker betroffen als Wohnimmobilien

Welche Auswirkungen die Corona-Krise auf das Investorenverhalten haben wird, wird im weiteren Jahresverlauf sichtbar werden. Im ersten Quartal 2020 wurden laut einer Analyse der CBRE Group rund 450 Mio EUR investiert. Dieser Wert liegt deutlich unter jenem des Vergleichszeitraums 2019 (Grafik 5). Im Gegensatz dazu gab es in einigen europäischen Ländern Rekordinvestments, beispielsweise wurden in Deutschland um 97 %, in Spanien um 54 % und in Frankreich um 28 % höhere Investitionen verzeichnet als im Vergleichszeitraum 2019. In Irland stieg das Investitionsvolumen um 110 % und erreichte 1,3 Mrd EUR, was auf einige außergewöhnlich große „Plattform Deals“ zurückzuführen ist. Nach Einschätzung von CBRE lässt sich das außergewöhnlich hohe Investmentvolumen in Europa im ersten Quartal 2020 vor allem darauf zurückzuführen, dass derartige Investitionen aus dem vierten Quartal 2019 erst Anfang 2020 unterschrieben wurden. Gemäß CBRE-Einschätzung liegt das um die großen Plattform Deals bereinigte Investmentvolumen ca. 15 % über dem des ersten Quartals 2019 (CBRE, 2020). Laut CBRE-Auskunft wurden die vor der Corona-Pandemie begonnenen Transaktionen großteils weitergeführt. Das geringe Investmentvolumen im ersten Quartal 2020 ist stärker vom allgemeinen Angebotsmangel auf den Investmentmärkten als von direkten Auswirkungen der Corona-Pandemie beeinflusst. Die Auswirkungen auf das Investmentvolumen werden wohl erst im zweiten und dritten Quartal 2020 in den Investmentvolumina sichtbar werden.

Entwicklungen des Investmentvolumens institutioneller Käufer in Österreich



Anmerkung: Es wird das Volumen von in- und ausländischen Investoren mit Transaktionsvolumina ab 10 Mio. EUR erfasst (der Zinshausmarkt ist nicht erfasst). Immobilieninvestments von Fonds- und Versicherungen sind inkludiert, nicht enthalten sind Grundstückstransaktionen oder Beteiligungen an Projektentwicklungen.

Quelle: CBRE Research 04/2020.

Es ist zu erwarten, dass der Gewerbeimmobilienmarkt durch seine starke Kopplung an die konjunkturelle Entwicklung – zumindest kurz- bis mittelfristig – vergleichsweise stärker von der Krise in Mitleidenschaft gezogen werden wird als der Wohnimmobilienmarkt. Beim Gewerbemietmarkt ist der Einzelhandelsflächenmarkt von den Containment-Maßnahmen besonders stark betroffen. Das krisenbedingte temporäre partielle Herunterfahren der wirtschaftlichen Aktivität hat Auswirkungen nicht nur auf den Baubereich und damit das Angebot an Gewerbeimmobilien, sondern auch auf die Miet-/Pachtverhältnisse in diesem Bereich.

4.1 Auswirkung der Krise auf bestehende Mietverhältnisse

Am Gewerbeimmobilienmarkt dürften geplante/bereits in Vorbereitung gewesene Anmietungen infolge der Krise neu überdacht bzw. unterlassen werden. Da bei gewerblich genutzten Immobilien – im Gegensatz zu privaten Mietvertragsabschlüssen – die Mietvertragserrichtungsgebühr beibehalten wurde, liegen zur Analyse grundsätzlich Daten zur Entwicklung von Mietvertragsabschlüssen vor, wenn auch zeitlich verzögert.

Die von den Containment-Maßnahmen direkt betroffenen Unternehmen sind mit Umsatzeinbußen von bis zu 100 % konfrontiert. Die Regierung versuchte mittels fiskalischer Stützungsmaßnahmen, finanzielle Kompensationshilfen (Härtefallfonds, Überbrückungskredite, Kreditmoratorien etc.) zu bieten, um den Unternehmen den Umsatzausfall soweit zu ersetzen, damit sie ihre weiterlaufenden Kosten bedienen können. Den Vermietern wurde durch das 2.COVID-19 Justiz-Begleitgesetz geholfen, in dem beschlossen wurde, dass sie Kredite – so wie Verbraucher – ebenfalls für drei Monate stunden können, und zwar dann, wenn sie wegen der fehlenden Einnahmen ihre Kreditraten nicht bezahlen können. Von den weiterlaufenden Fixkosten sind die Miet- und/oder Pachtzahlungen ein wesentlicher Teil.

Vonseiten der betroffenen Unternehmen wurde angesichts von Liquiditätsproblemen die Forderung nach Reduktion bzw. Stundung dieser Kosten vorwiegend durch die Vermieter laut.

Gemäß Auskunft von Juristen beinhaltet das ABGB auch Bestimmungen, die angesichts von Krisen in Richtung möglicher Mietreduktionen bzw. -stundungen ins Treffen geführt werden können. So sei unter gewissen Umständen eine gänzliche bzw. teilweise Erlassung des Mietzinses laut Allgemeinem Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) und damit gesetzlich vorgesehen, da gemäß §§ 1104 und 1105 ABGB der Vermieter in bestimmten gravierenden Fällen (Feuer, Überschwemmung oder auch Seuchen) nicht dazu verpflichtet ist, das Mietobjekt für den Gebrauch des Mieters „wiederherzustellen“. Umgekehrt muss auch der Mieter für diesen Zeitraum keinen (oder nur eingeschränkten) Mietzins bezahlen, wenn er das Mietobjekt nicht bzw. nur teilweise benutzen kann (PFR Rechtsanwälte, 2020). Ob diese Bestimmungen während der Corona-Krise für Mieter anzuwenden sind, ist jedoch aus rechtlicher Perspektive nicht eindeutig. Das Corona-Virus dürfte zwar den Tatbestand der Seuche laut ABGB erfüllen, jedoch ist der Mietgegenstand selbst durch das Virus nicht automatisch beeinträchtigt. Zudem kann die Geltung des § 1104 ABGB durch einen Vertrag oder in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen ausgeschlossen sein.

4.2 Auswirkung der Krise auf die Entwicklung der Eigentums- und Mietpreise im gewerblichen Segment

Bei gewerblichen Mietflächen ist damit zu rechnen, dass es bei längerem Andauern der Containment-Maßnahmen zu Nachfragerückgängen und damit zu Mietpreisreduktionen kommen wird – mit entsprechenden Folgen für die Vermieter.

Insbesondere bei Gewerbeimmobilien sind Banken und Versicherungen stark involviert, einerseits oftmals als Immobilienhalter und daher Vermieter und andererseits im Fall der Banken im Rahmen der Kreditaufnahme. So wird ungefähr die Hälfte der Kredite der Banken an den Unternehmenssektor an im Immobilienbereich tätige Unternehmen (Bauwirtschaft, Grundstücks- und Wohnungswesen) vergeben; Versicherungsunternehmen investieren zu einkommensschaffenden Zwecken in Immobilien, hauptsächlich zur Vermietung an Einzelhandels- und Geschäftsunternehmen (60 % des Vermögens) und Privatpersonen (30 % des Vermögens). Die restlichen 10 % werden für eigene Zwecke verwendet. Ein Rückgang der Mieten hätte in der Folge Auswirkungen auf die Wiedervermietbarkeit der Gewerbeimmobilien – Bewertungsabschläge könnten notwendig werden. Daraus könnten wiederum Probleme für die Liquidität und Solvenz der Vermieter entstehen.

Moderate Auswirkungen sind auf dem Büromarkt zu erwarten. Langfristig könnte ein Anstieg flexibler Arbeitsplatzlösungen zu bemerken sein. Der Einzelhandel ist von der Corona-Krise besonders stark betroffen. Die Situation des zunehmenden Onlinehandels traf den Einzelhandel schon vor der Corona-Krise. Nun werden Unternehmen nach Überwinden der Krise möglicherweise ihre Expansionspläne kritisch hinterfragen – einhergehend mit zeitlichen Verschiebungen oder dem Fallenlassen von vor Ausbruch der Krise geplanten Neu-Anmietungen oder Transaktionen. Möglicherweise wird das Filialnetz im Einzelhandel infolge des Vormarsches des Onlinehandels in Zukunft weniger dicht sein; einhergehend mit Leerständen von Geschäftsflächen. In Branchen, die kaum „onlinefähig“ sind (z. B. Dienstleistungen, Tourismus, Gastronomie), wird sich der Flächenbedarf langfristig nicht so rasch verändern. Wobei bei diesen Branchen die Immobilie oftmals auch im Eigentum des Betreibers steht. Der Bereich Lager und Logistik könnte in Teilbereichen durch den Onlinehandel profitieren. Makler sehen einen möglichen Anreiz von „Sale-and-Lease-back“ für Investoren/Eigentümer mit Liquiditätsproblemen (TPA/CBRE, 2020).

5 Makroökonomische Auswirkungen der Corona-Krise auf die Immobilienwirtschaft

5.1 Hohe Wertschöpfungsverluste während der Containment-Maßnahmen in der Bauwirtschaft

Die Containment-Maßnahmen begannen in der zweiten Märzwoche mit der Bekanntgabe von Beschränkungen des Reiseverkehrs, von Schul- und Universitätsschließungen, der Absage von Veranstaltungen und sozialer Distanzierung sowie der Ankündigung von Quarantäne und Ausgangsbeschränkungen. Ab 14. April kam es zu den ersten Lockerungen. Eine Studie der OeNB³ untersuchte die Betroffenheit der Branchen während dieses Zeitraums (KW 11–15). Für die *Bauwirtschaft* (NACE F) wurde ein Wertschöpfungsrückgang von 37 % errechnet, was über dem Wert der Gesamtwirtschaft (29 %) liegt. Für das *Grundstücks- und Wohnungswesen*⁴ (NACE L) wird ein deutlich geringerer Rückgang (–18 %) ausgewiesen. Innerhalb der Branche gibt es jedoch eine große Streuung zwischen Bereichen, die *Transaktionen* abwickeln und dem *Vermietungsbereich*. Bei *Transaktionen* von Immobilien gibt es deutliche stärkere Rückgänge. Vor allem der Gewerbeimmobilienmarkt ist stark betroffen. Bei Wohnimmobilien sind die Anfragen hinsichtlich Anmietung oder Kauf nach Angaben von EHL-Immobilien zwischen 60 und 70% zurückgegangen. Dieser Bereich ist jedoch relativ klein (Kauf und Verkauf 8%, Vermittlung und Verwaltung 18 %). Das Grundstücks- und Wohnungswesen wird von der Vermietung von Immobilien mit einem Umsatzanteil laut Leistungs- und Strukturhebung von 74 % dominiert. Die Umsätze des *Vermietungsbereichs* hängen vom vermieteten Immobilienbestand ab und sind daher vom Rückgang der Transaktionsvolumina nicht unmittelbar betroffen. Die Vermietung wird jedoch kurzfristig von möglichen Mietstundungen beeinträchtigt.

5.2 Starke Inanspruchnahme von Kurzarbeit bei vergleichsweise geringem Anstieg der Arbeitslosigkeit

Mit dem Arbeitszeitmodell „Corona Soforthilfe-Kurzarbeit Flex“ hat die österreichische Bundesregierung ein flexibles Instrument eingeführt, das es ermöglichen soll, die Arbeitszeit befristet bei weitgehendem Lohnausgleich zu reduzieren.

Der *Bau* gehört zu den Branchen, die die Kurzarbeit am stärksten in Anspruch genommen haben. Per 31. Mai 2020 wurden Kurzarbeitsanträge für 54 % der Gesamtzahl der unselbstständig Beschäftigten gestellt, was deutlich über dem Wert für die Gesamtwirtschaft (37 %) liegt. Die Arbeitslosigkeit (AL) ist in der Bauwirtschaft nur kurzfristig gestiegen. Seit Mitte April sinken die Arbeitslosenzahlen in der Bauwirtschaft wieder, was jedoch dem normalen Saisonverlauf entspricht.

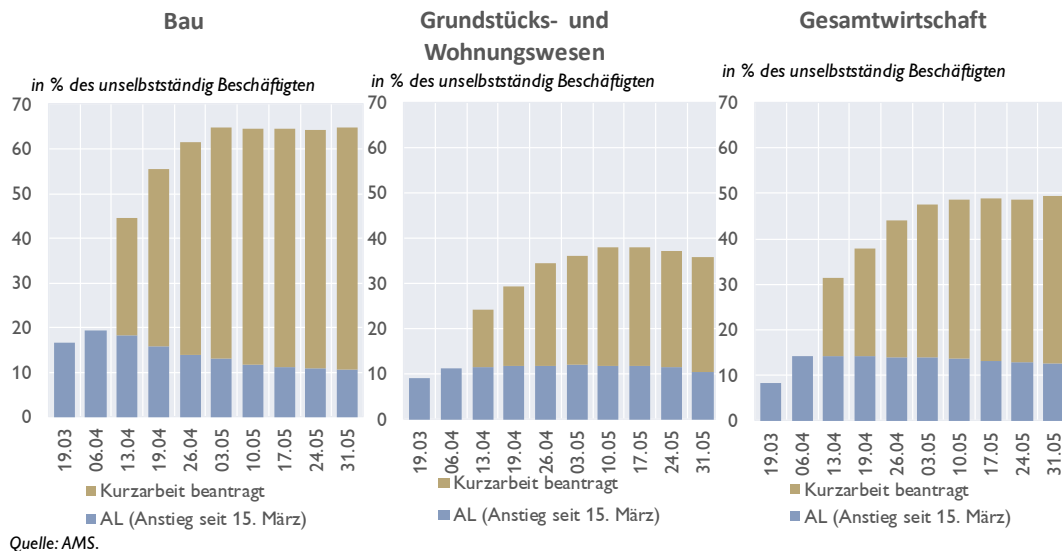
³ Schneider M. und W. Waschiczek. 2020. Betroffenheit der österreichischen Unternehmen durch die COVID-19 Pandemie nach Branchen. Konjunktur aktuell – Sonderheft April 2020. OeNB. verfügbar unter <https://www.oenb.at/dam/jcr:deffa0a9a-ed76-4170-89d7-d5510f7466d7/konjunktur-aktuell-sonderheft-betroffenheit-branchen.pdf>.

⁴ Dieser Abschnitt umfasst die Tätigkeit als Vermieter oder Makler: Kauf und Verkauf und Vermietung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen, Erbringung sonstiger Dienstleistungen im Zusammenhang mit diesen Immobilien, z. B. Schätzung oder Tätigkeit als Treuhänder; weiters ist in diesem Abschnitt die Tätigkeit von Hausverwaltungen und die Errichtung von Bauwerken durch den Eigentümer oder Vermieter erfasst.

Im *Grundstücks- und Wohnungswesen* wurden deutlich weniger Kurzarbeitsanträge gestellt (25 % der Beschäftigung), während die Arbeitslosigkeit bis Ende Mai auf 10,8% der Beschäftigung anstieg.

Grafik 6

Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit in der Immobilienwirtschaft



5.3 Unterdurchschnittliche Solvenz- und Liquiditätsposition im Grundstücks- und Wohnungswesen

Die Corona-Krise führt bei einem beträchtlichen Teil der Unternehmen zu deutlichen Verlusten. Dies impliziert, dass sich die Eigenkapitalquote und damit die *Solvenz* verringert. Die Eigenkapitalquote ist eine wichtige Bilanzkennzahl, die Rückschlüsse auf die Stabilität eines Unternehmens zulässt. Eine höhere Eigenkapitalquote ist mit einem niedrigeren Insolvenzrisiko verbunden, da das Unternehmen Verluste besser abfedern kann.⁵ Unternehmensdaten aus der SABINA-Firmendatenbank mit mehr als 110.000 Unternehmen für das Jahr 2016 zeigen, dass die durchschnittliche Eigenkapitalquote – sowohl im Bauwesen (33,5 %) als auch im Grundstücks- und Wohnungswesen (32,0 %) – leicht unter den Werten der Gesamtwirtschaft (36,3 %) liegt. Diese Durchschnittswerte sind für das Insolvenzrisiko jedoch nur bedingt aussagekräftig. Grafik 7 zeigt die Verteilung der Eigenkapitalquote für diese Sektoren im Vergleich zur Gesamtwirtschaft. Dabei zeigt sich, dass die Verteilung im Bau jener der Gesamtwirtschaft sehr ähnlich ist, während im Grundstücks- und Wohnungswesen eine bimodale Verteilung zu beobachten ist. Im Bereich von über 80 % ist eine Häufung zu beobachten, die auf die im Vermietungsbereich tätigen (gemeinnützigen) Bauträger zurückzuführen sein dürfte. Die Häufung im Bereich von 0 % dürfte auf die Vielzahl oftmals kleinerer Unternehmen zurückzuführen sein, die im Bereich Vermittlung und Verwaltung tätig sind. Darauf deuten auch die Unterschiede in der Bilanzsumme hin, die im Bereich von 80 % bis 100 % um ein Drittel über der Bilanzsumme der Unternehmen im Bereich –10 % bis +10 % liegt. Aus dieser Perspektive gibt es im Grundstücks- und Wohnungswesen

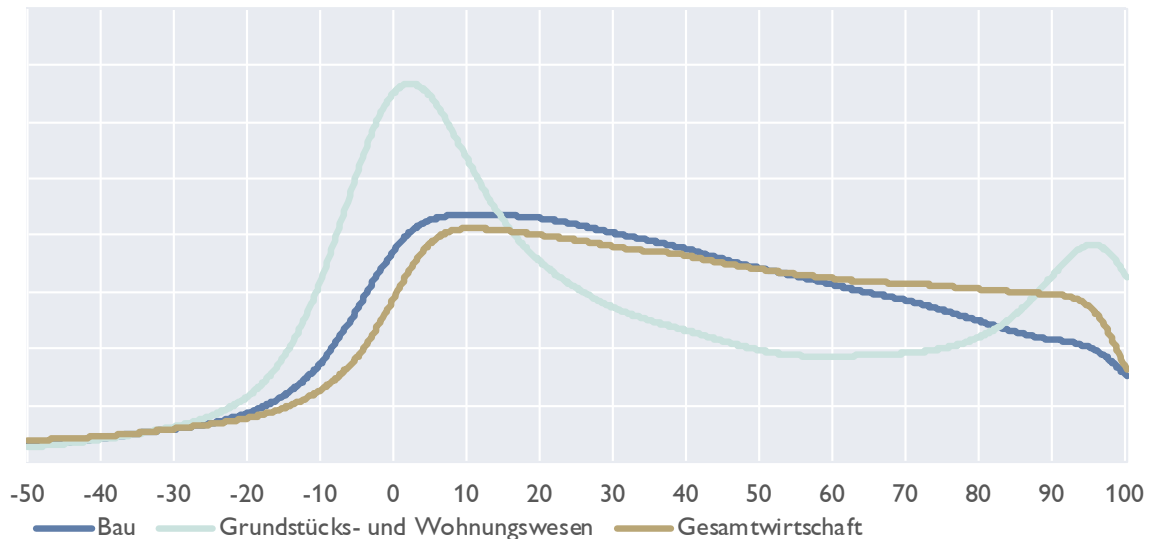
⁵ Eine negative Eigenkapitalquote bedeutet nicht, dass ein Unternehmen sofort als insolvent anzusehen ist, sondern dass die Verbindlichkeiten höher als die Aktiva sind.

einen höheren Anteil von Unternehmen mit einer negativen Eigenkapitalquote, die eine erhöhte Vulnerabilität aufweisen.

Grafik 7

Verteilung der Eigenkapitalquoten (in %) in der Immobilienwirtschaft

Dichtefunktion



Quelle: OeNB (SABINA-Datenbank).

Während die Eigenkapitalquote mittel- und langfristig wichtig für die Solvenz eines Unternehmens ist, spielt kurzfristig die Liquidität die zentrale Rolle. Ein Unternehmen muss in der Lage sein, aus seinen laufenden Liquiditätszuflüssen seine laufenden Verbindlichkeiten zu bedienen.

Im *Bau* ist die *Liquiditätsposition* mit der Gesamtwirtschaft vergleichbar. Die Nettoliquiditätsposition⁶ liegt mit 11 % der Bilanzsumme genau beim Wert der Gesamtwirtschaft; der Anteil der nicht ausgenutzten Kreditrahmen bei Banken am Bruttoproduktionswert liegt mit 26,1 % deutlich über dem Wert der Gesamtwirtschaft (11,5 %). Dies spiegelt den vergleichsweise hohen Kreditbedarf der Branche wider. Im *Grundstücks- und Wohnungswesen* liegt die Nettoliquiditätsposition mit 5,5 % deutlich unter den Werten der Gesamtwirtschaft. Lediglich bei den nicht ausgenutzten Rahmen liegt der Wert mit 12,8 % deutlich über dem der Gesamtwirtschaft (5,5 %), was ähnlich wie in der Bauwirtschaft die hohe Kreditintensität dieser Branche widerspiegelt.

⁶ Die Nettoliquiditätsposition wurde berechnet als Differenz zwischen den kurzfristigen Aktiva (Umlaufvermögen) und Verbindlichkeiten, jeweils als Anteil an der gesamten Bilanzsumme. Die kurzfristigen Aktiva beinhalten Bargeld und Bankeinlagen, sonstige kurzfristige Finanzaktiva, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, geleistete Anzahlungen und sonstige kurzfristige Forderungen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Banken, kurzfristig fällige Anleihen, erhaltene Anzahlungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Die Daten stammen aus der BACH-Bilanzdatenbank für das Jahr 2017.

6 Vulnerabilitäten durch Immobilienkredite

6.1 Hohe Bedeutung von Immobilien für die Kreditaufnahme durch den Nichtbankensektor

Immobilien sind in mehrfacher Hinsicht wesentlich für die Aufnahme von Bankkrediten durch die realwirtschaftlichen Sektoren (nichtfinanzielle Unternehmen, private Haushalte, Staat, Nichtbanken-Finanzintermediäre). In Tabelle 2 sind die verschiedenen Aspekte zusammengefasst, die sich aus den statistischen Meldungen im Zusammenhang mit der Kreditvergabe in Bezug auf Immobilien ergeben. Die Tabelle ist nicht additiv, sondern in vielen Fällen komplementär, d.h., dass mehrere Aspekte in einem Kreditvertrag enthalten sein können.

1. Immobilien haben eine herausragende Bedeutung für die *Besicherung* von Krediten. Ende 2019 waren knapp 60 % aller Forderungen an alle inländischen Nichtbanken hypothekarisch besichert. Dieser Anteil hat sich in den letzten zehn Jahren markant erhöht, im Jahr 2009 war er bei rund 33% gelegen.⁷ Die Dynamik hielt bis zuletzt an: Im Jahr 2019 erhöhte sich das Volumen hypothekarisch besicherter Kredite gegenüber dem Vorjahr um 7,4 %. Die höheren Anforderungen an Immobiliensicherheiten durch die Banken dürfte u.a. regulatorische Vorgaben widerspiegeln. Allerdings vermindern strengere Sicherheitenanforderungen das Kreditrisiko, wodurch die Gewährung niedrigerer Zinsen bzw. die Vergabe eines Kredits ermöglicht wird. Massive Veränderungen von Immobilienpreisen hätten zum einen über eine entsprechende Wertveränderung der Sicherheit unmittelbare Auswirkungen auf das Kreditrisiko. Zum anderen reduzieren sinkende Immobilienwerte den Wert möglicher Sicherheiten für die Aufnahme von neuen Krediten und hätten damit in weiterer Folge auch konjunkturelle Implikationen.
2. Die *im Immobilienbereich unmittelbar tätigen Unternehmen*, das sind die *Bauwirtschaft* und das *Grundstücks- und Wohnungswesen*, haben eine wesentliche Bedeutung für die Kreditvergabe der Banken. Per Ultimo 2019 entfielen 48 % der aushaftenden Kredite an nichtfinanzielle Unternehmen auf diese beiden Branchen. Noch größer war ihr Anteil an der Ausweitung der Kredite an den Unternehmenssektor in den letzten drei Jahren. Wenn sich Verkäufe von in Bau befindlichen oder bereits fertiggestellten Projekten verzögern, kann das erhebliche Auswirkungen auf die projektbetreibenden Unternehmen haben. Immobilienbranchen sind sehr kapitalintensiv und haben hohe Verschuldungsquoten. Sie haben allerdings gleichzeitig einen geringeren Anteil kurzfristiger Kredite an den gesamten Bankkrediten und damit auf kurze Sicht ein geringeres Refinanzierungsrisiko.
3. Ein erheblicher Teil der Kreditvergabe an den Nichtbankensektor dient der *Finanzierung von Immobilienprojekten*. Im vierten Quartal 2019 betrug ihr Anteil an den Forderungen an inländische Nichtbanken knapp 54 %. Dabei zeigt sich, dass der Wohnbau eine deutlich größere Rolle spielt als die Finanzierung von Gewerbeimmobilien. Mehr als zwei Drittel (69 %) entfielen dabei auf Wohnbaukredite, das sind Kredite für die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum und Bauinvestitionen in Wohnimmobilien. Ihr Volumen war im vierten Quartal 2019 um 5,0 % höher als vor Jahresfrist. Knapp ein Drittel (31 %) betraf die „Immobilienfinanzierung“: Darunter sind alle Finanzierungen von Immobilien zu verstehen, die nicht der Beschaffung und Erhaltung von Wohnraum dienen

⁷ Zum Teil könnte es aufgrund der Umstellung der zugrundeliegenden Meldungen auf das integrierte Datenmodell der OeNB ab Berichtstermin Dezember 2017 zu einem Bruch in der Zeitreihe gekommen sein.

(einschließlich Finanzierungen in Immobilienfonds). Einkommenseinbußen und Unsicherheiten dürften die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, die stärker an die konjunkturelle Entwicklung gekoppelt ist, in höherem Ausmaß beeinträchtigen als die Nachfrage nach Wohnimmobilien, die sich in der aktuellen Situation als stabiler erwiesen hat (siehe Kapitel 3).

Tabelle 2

Immobilienbezogene Kredite der österreichischen Banken	
Ende 2019, in Mio EUR	
Hypothekarisch besicherte Kredite	215.012
<i>In % der Forderungen an inländische Nichtbanken</i>	58,9
Kredite an die Bau- und Realitätenbranchen	78.662
<i>In % der Kredite an nichtfinanzielle Unternehmen</i>	48,3
Immobilien- und Wohnbaufinanzierungen	195.304
<i>In % der Forderungen an inländische Nichtbanken</i>	53,5
Immobilienfinanzierung	59.985
Wohnbaukredite an inländische Nichtbanken	135.319

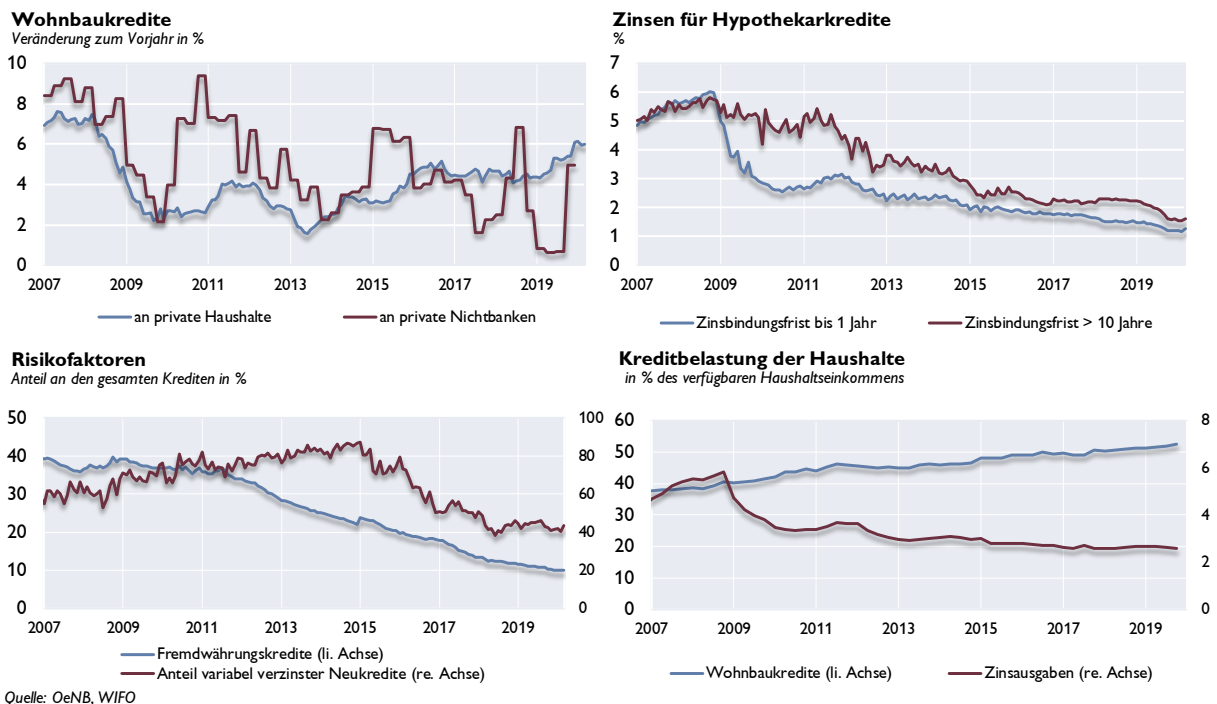
Quelle: OeNB.
Die einzelnen Positionen stammen aus verschiedenen Meldungen und sind nicht additiv.

6.2 Weitere leichte Beschleunigung des Wachstums der Wohnbaukredite an private Haushalte

Auch für die privaten Haushalte haben Immobilien eine große – und zunehmende – Bedeutung bei der Kreditaufnahme. Betrug das aushaftende Volumen an Wohnbaukrediten im Jahr 1999 noch rund 20 % des verfügbaren Einkommens der privaten Haushalte, so betrug die Relation der *Wohnbaukredite zu den verfügbaren Einkommen* der privaten Haushalte im vierten Quartal 2019 bereits 52,5 %.

In den Daten zur Kreditentwicklung im ersten Quartal 2020 war noch kein bedeutender Effekt der COVID-19-Pandemie zu registrieren. Die Vergabe von *Wohnbaukrediten* an private Haushalte beschleunigte sich in den ersten Monaten dieses Jahres leicht. Die nominelle Jahreswachstumsrate der von den österreichischen Banken vergebenen Ausleihungen für die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum (bereinigt um Reklassifikationen, Bewertungsänderungen und Wechselkurseffekte) belief sich im März 2020 auf 6,0 %, gegenüber 5,2 % im September 2019. Weiterhin wurde die Kreditausweitung in erster Linie von langfristigen Krediten (Laufzeit über 5 Jahre) getragen, auf die Ende März etwas mehr als 95 % des Kreditbestands entfielen, auch wenn im März 2020 kurzfristige Wohnbaukredite (mit Laufzeit bis 1 Jahr) relativ stark ausgeweitet wurden.

Wohnbaukredite in Österreich



Gemäß der Umfrage zum Kreditgeschäft vom März (Bank Lending Survey) haben die österreichischen Banken ihre *Kreditrichtlinien* für die Vergabe von Wohnbaukrediten an private Haushalte im ersten Quartal 2020 unverändert belassen, nachdem es in den letzten zwei Jahren immer wieder leichte Verschärfungen der Richtlinien gegeben hatte, die mit der Risikosituation (Risikotoleranz der Banken, Risikoeinschätzung durch die Banken) begründet worden waren. Für das zweite Quartal 2020 wurden leichte Verschärfungen erwartet. Die *Nachfrage* der privaten Haushalte nach Wohnbaukrediten nahm laut Einschätzung der Banken im ersten Quartal 2020 – in erster Linie als Folge des niedrigen Zinsniveaus – weiter leicht zu. Für das zweite Quartal 2020 erwarteten hingegen nahezu alle befragten Banken einen Rückgang der Nachfrage nach Wohnbaukrediten (Hubmann, 2020).

Die *Kreditkonditionen* für Wohnbaukredite blieben weiterhin günstig. Die durchschnittlichen *Zinsen* für Wohnbaukredite an private Haushalte in Euro waren mit 1,54 % im März 2020 um 29 Basispunkte niedriger als vor Jahresfrist. Rückgänge waren in allen Zinsbindungsfristen zu verzeichnen. Bei variabel verzinsten Krediten (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) verringerte sich der Zinssatz um 25 Basispunkte auf 1,26 %, bei Krediten mit längeren Zinsbindungsfristen (über 10 Jahre) um 51 Basispunkte auf 1,63 %. Am niedrigsten waren die Rückgänge bei den mittleren Zinsbindungsfristen (1 bis 5 Jahre), wo der durchschnittliche Zinssatz um 7 Basispunkte auf 1,63 % sank. Der effektive Jahreszinssatz für Wohnbaukredite, der die Gesamtkosten eines Kredits – bestehend aus der Zinskomponente und sonstigen (mit dem Kredit verbundene) Kosten – abdeckt, war im März 2020 mit 1,91 % um 33 Basispunkte niedriger als vor Jahresfrist. Die Differenz zu dem annualisierten vereinbarten Zinssatz, die als Hinweis auf die Entwicklung der zinsunabhängigen Preisfaktoren dienen kann, hat sich demnach leicht vermindert.

Laut Angaben der Banken im Rahmen der Umfrage zum Kreditgeschäft blieben die *Margen* für durchschnittlich risikoreiche Wohnbaukredite im ersten Quartal 2020 unverändert. Die Margen für risikoreichere Wohnbaukredite wurden im ersten Quartal 2020 hingegen etwas verschärft – hauptsächlich infolge einer geänderten Risikoeinschätzung durch die Banken. Bei den sonstigen

Bedingungen für Wohnbaukredite (Sicherheiten, Beleihungsquote, sonstige Begrenzungen der Kredithöhe, Fristigkeit und Kreditnebenkosten) gab es keine nennenswerten Änderungen – wie auch in den Jahren zuvor. Auch der Anteil der vollständig abgelehnten Kreditanträge blieb im ersten Quartal 2020 unverändert.

Ein risikomitigierender Faktor ist die sozioökonomische Struktur jener Haushalte, die Wohnbaukredite aufgenommen haben. Wohnbaukredite werden primär von Haushalten mit höherem Einkommen und Vermögen aufgenommen. Gemäß Daten des Household Finance and Consumption Survey (HFCS) hatten im Jahr 2017 2,8 % der Haushalte aus dem ersten Einkommensquintil, aber 33,9 % aus dem höchsten Einkommensquintil einen mit Immobilien (zumeist mit der als Hauptwohnsitz genutzte Immobilie) besicherten Kredit ausstehend.

Dass zwei der Problemfelder der Wohnbaukredite – Fremdwährungskredite und variabel verzinsten Kredite – sich in den letzten Jahren reduziert haben, sollte ebenfalls eine gewisse Entspannung bringen. Der *Fremdwährungsanteil* an den Wohnbaukrediten ging weiter zurück und betrug im März 2020 10,0 %, eine markante Verringerung gegenüber den in den Jahren 2008/2009 verzeichneten Höchstwerten von 39 %. Gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres betrug der Rückgang 1,5 Prozentpunkte. Gleichwohl bergen die verbliebenen Fremdwährungskredite weiterhin ein Währungsrisiko. Nahezu alle aushaftenden Wohnbaukredite in Fremdwährung (knapp 97 %) lauten auf Schweizer Franken. Der *Anteil variabel verzinsten Kredite* (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr) am Neukreditgeschäft lag im März 2020 (im Durchschnitt der vorangegangenen zwölf Monate) bei 43,2 % (gegenüber 42,5 % im Vergleichszeitraum des Vorjahres). Im Jahr 2015 waren noch mehr als 80 % der neu aufgenommenen Wohnbaukredite variabel verzinst gewesen. Allerdings impliziert der Umstand, dass die Wohnbaukredite zunehmend fix verzinst sind, dass, auch wenn die Zinsen infolge geldpolitischer Maßnahmen sinken, von dieser Seite keine (oder nur eine geringere) Entlastung erfolgen dürfte.

Neuregelungen und aktuelle Entwicklungen am heimischen Immobilienmarkt⁸

31.12.2019: Salzburger Zweitwohnungsbeschränkung⁹ – Ende der Frist zur Erklärung der Zweitwohnsitze

Die Novelle des Salzburger Raumordnungsgesetz war mit 1.1.2018 in Kraft getreten – zunächst mit einer Zwischenlösung für das Jahr 2018. Eine Verwendung als Zweitwohnung ist nur in ausgewiesenen Zweitwohnungsgebieten zulässig. Dieses Verbot gilt nicht für geerbte Wohnungen, für jene baurechtlich oder per Bescheid bewilligte oder jene bereits vor dem 1.3.1993 als Zweitwohnung¹⁰ genutzte oder als Zweitwohnung deklarierte Wohnungen. Am 1.1.2019 trat die Zweitwohnungsbeschränkung in Kraft. Die Novelle versteht unter Zweitwohnungsbeschränkungsgebieten Gemeinden, in denen der Anteil an nicht als Hauptwohnsitz genutzten Wohnungen 16 % des gesamten Wohnungsbestandes übersteigt (in der Zwischenlösung hatte der Anteil 10 % betragen)¹¹. Dazu zählt beispielsweise die Stadt Salzburg. Bis 31.12.2019 konnte eine Erklärung über die künftige Nutzung von Zweitwohnsitzen schriftlich erfolgen. Beschränkt der Eigentümer die Verwendung der Wohnung danach weiterhin nicht, kann er von der Gemeinde aufgefordert werden, die unrechtmäßige Nutzung binnen eines Jahres zu beenden oder die Wohnung zu veräußern.

Ende 2019: Vermietungen für touristische Zwecke müssen mindestens 180 Tage dauern

Der Oberste Gerichtshof (OGH) hatte bereits 2014 festgehalten¹², dass eine Vermietung bis 30 Tage zu touristischen Zwecken unzulässig ist. Nachdem eine Wohnungsbesitzerin zwei Unterkünfte über Airbnb für kurze Zeiträume zur Vermietung angeboten und die Ortstaxe ordnungsgemäß abgeführt hatte, untersagte das Bezirksgericht Innere Stadt in Wien Ende 2019 eine Kurzzeit-Vermietung. Es wurde festgestellt, dass Vermietungen für touristische Zwecke mindestens 180 Tage dauern müssen. Nach Ansicht des Gerichts handle es sich um Beherbergungsleistungen, die über die bloße Raumvermietung hinausgehen und nicht von der vorliegenden Widmung zu Wohnzwecken erfasst seien.^{13,14}

9.3.2020: Wohnungsvergabe von Gemeindewohnungen – Online-Plattform von Wiener Wohnen und Wohnservice

Eine unabhängig von der Corona-Krise gesetzte Maßnahme erleichtert die Vergabe auch während der Ausgangsbeschränkungen. Bisher erhielten Interessenten von Gemeindewohnungen zwei konkrete Angebote für eine Wohnung, die direkt vor Ort besichtigt werden konnten. Die Ablehnung beider Vorschläge zog die Sperre im Vergabesystem für drei Jahre nach sich. Seit 9.3.2020 ist eine Besichtigung vor Ort nicht mehr notwendig. Fotos und Baupläne sind nun online abrufbar; die Besichtigung der Wohnungen ist somit per Internetanschluss möglich¹⁵.

⁸ Ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

⁹ Das Raumordnungsnovelle 2018 betrifft auch Regelungen bei der Umwidmung. Eine beantragte Umwidmung in Bauland wird künftig von der Gemeinde nur auf zehn Jahre erteilt. Wird innerhalb dieser Frist nicht gebaut, wird das Bauland automatisch wieder zu Grünland. Damit soll die Hortung von Bauland verhindert werden.

¹⁰ Ein Zweitwohnsitz gemäß der Novelle bezeichnet eine Immobilie, die nicht als Hauptwohnsitz verwendet wird und ausschließlich dem Aufenthalt während des Urlaubs, des Wochenendes oder sonstigen Freizeitzwecken dient.

¹¹ Werden in einer Gemeinde mehr Wohnungen zu Hauptwohnsitzzwecken benötigt, können bestimmte Gebiete im Flächenwidmungsplan zu Zweitwohnungs-Beschränkungsgebieten erklärt werden. Diese Beschränkungsgebiete werden alle fünf Jahre von der Landesregierung neu definiert.

¹² OGH, Ob 59. 14h vom 23.4.2014: <https://www.ogh.gv.at/entscheidungen/entscheidungen-ogh/touristische-nutzung-einer-eigentumswohnung/> (abgerufen am 4.5.2020).

¹³ https://verbraucherrecht.at/cms/uploads/media/BG_29_C_156_19m.pdf (abgerufen am 4.5.2020).

¹⁴ Die Novelle des Wiener Tourismusförderungsgesetz 2017 regelt u. a. die verpflichtende Abgabe der Ortstaxe. Das Magistrat benötigt Daten der Vermieter, um zu wissen, wer die Ortstaxe einheben muss. Einige Anbieter (u. a. Airbnb) verweigern aus Datenschutzgründen die Meldung der Daten. Die Stadt führt Verwaltungsstrafverfahren, einige Verfahren wurden nach Zahlung der Strafen eingestellt, einige laufen noch.

¹⁵ https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20200309_OTS0146/wohn-bonus-fuer-alleinerziehende-und-neue-online-wohnungsvergabe (abgerufen am 4.5.2020).

März 2020: Gemeinnützige Wohnbauträger bieten Mieterleichterungen an

Um etwaigen Härtefällen vorzubeugen, haben einige gemeinnützige Vermieter (gemeinnützige Wohnbauträger, Wiener Wohnen) auf freiwilliger Basis angekündigt, die Haushalte durch Mietstundungen zu unterstützen¹⁶. Der Anteil an geförderten Wohnungen ist in Österreich mit ungefähr der Hälfte der Wohnmietverhältnisse im internationalen Vergleich deutlich höher. Da Wiener Wohnen und der Verband der Gemeinnützigen Wohnbauträger bereits Kulanz und Unterstützung bei Problemen der Begleichung der Wohnungskosten zugesagt haben, bedeutet das für Mieter dieser geförderten Wohnungen angesichts des dramatisch schnellen Anstiegs der Arbeitslosigkeit eine gewisse Entlastung.

26.3.2020 und 30.4.2020: keine Strom- und Gasabschaltungen bei Zahlungsrückstand wegen Corona-Maßnahmen

Für den Fall, dass private Haushalte ihre laufenden Betriebskosten (Gas, Strom und Wasser, Abwasser, etc.) in Folge der Einkommenseinbußen nicht bedienen können, ist vonseiten der Regierung der Wunsch an Gas- und Stromanbieter ergangen, bei vorliegendem Zahlungsverzug der Haushalte keine Strom- und Gasabschaltungen vorzunehmen¹⁷. Daher haben sich Gas- und Stromanbieter mit dem Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie Ende März 2020 darauf verständigt, dass die Strom- und Wärmeversorgung von Haushalten sowie von Ein-Personen-Unternehmen und Kleinunternehmen bei ausstehenden Zahlungen aufgrund der Containment-Maßnahmen aufrecht bleibt. Am 30.4.2020 wurde von der zuständigen Ministerin bekanntgegeben, dass die Regelung für zwei weitere Monate in Kraft bleibt¹⁸.

27.3.2020: Baustellenstopp durch Einigung auf 8-Punkte-Katalog aufgehoben

Einige Bauunternehmen (z. B. STRABAG, das größte Bauunternehmen Österreichs) sahen sich zu Baustellenstopps gezwungen, da der vorgeschriebene Mindestabstand von einem Meter vorerst nicht garantiert werden konnte. Auch Wiener Wohnen bzw. die Stadt Wien hatten die Arbeiten an einigen Baustellen – außer für die Behebung von Schäden – eingestellt. Allerdings haben sich die Sozialpartner am 27.3.2020 auf einen 8-Punkte-Katalog verständigt, der die rasche Wiederaufnahme der Bauarbeiten ermöglichen soll.¹⁹

3.4.2020: Stundungen der Miete und Delogierungsstopp

Gemäß § 1 des 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetzes gibt es für jene, die aufgrund der Corona-Krise von Kurzarbeit oder Jobverlust betroffen sind und deshalb ihre Miete nicht bezahlen können, zwischen 1. April und 30. Juni einen Delogierungsstopp sowie die Möglichkeit der Stundung und Ratenzahlung von Mieten. Der Rückstand ist bis 31. Dezember 2020 zu bezahlen mit maximal 4 % Verzugszinsen. Der Vermieter kann den Rückstand gerichtlich frühestens ab 2021 geltend machen, er kann erst ab 1.7.2022 als Kündigungsgrund geltend gemacht werden.

3.4. 2020: Kurzfristige Befristungen möglich

Laut § 5 des 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetzes vom 3.4.2020 kann ein befristeter Mietvertrag, der zwischen 1. April und 30. Juni 2020 endet, einmalig bis maximal Jahresende oder auch für einen kürzeren Zeitraum, schriftlich verlängert werden. Es gilt damit nicht die in § 29 Mietrechtsgesetz (MRG) vorgesehene

¹⁶

<https://www.gbv.at/AktuelleMeldungen/2020/Gemeinnuetzige%20stehen%20zu%20ihrer%20sozialen%20Verantwortung> (abgerufen am 4.5.2020).

¹⁷ https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20200326_OTSO169/coronavirus-oesterreichweit-keine-strom-und-gasabschaltungen-bei-zahlungsrueckstand-wegen-corona-massnahmen (abgerufen am 4.5.2020).

¹⁸ https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20200430_OTSO048/coronavirus-strom-und-gasabschaltungen-weiterhin-ausgesetzt (abgerufen am 4.5.2020).

¹⁹ Sofern z. B. Arbeiten im Freien bzw. in nicht geschlossenen Räumen (Rohbau) mit entsprechender Luftbewegung durchgeführt werden und der Schutzabstand von mindestens einem Meter nicht durchgehend eingehalten werden kann, müssen die betreffenden Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer einen Mund-Nasen-Schutz oder ein Vollvisier tragen. (siehe www.bau-holz.at, abgerufen am 4.5.2020).

Mindestbefristungsdauer von drei Jahren. Diese Regelung betrifft Wohnraummieter, nicht Geschäftsräume oder gepachtete Immobilien. Zudem ist es eine Kann-Bestimmung, der Vermieter muss den Vertrag nicht verlängern.

3.4.2020: Ausschluss von Pönalen

Der § 4 des 2. COVID-19-Justiz-Begleitgesetzes befreit unter bestimmten Umständen von der Verpflichtung zur Zahlung einer Pönale und kann insbesondere für Projektentwicklungs- und Bauverträge signifikante Auswirkungen haben. Dies gilt für Verträge, die vor dem 1. April 2020 abgeschlossen wurden und bei denen der – der Pönale zugrundeliegende – Schuldner-Verzug eine Folge der Corona-Krise ist. Diese Regelung tritt am 30. Juni 2022 außer Kraft. Die Beweislast für das Vorliegen einer solchen Begünstigung trifft den jeweiligen Schuldner (z. B. Generalunternehmer, Bauträger).

20.5.2020: Antrag auf Gewährung von Zuschüssen zur Deckung von Fixkosten von Unternehmen – in Abhängigkeit der Höhe des Umsatzrückgangs

Ein Antrag für den Zuschuss ist ab 20. Mai 2020 möglich. Der Zuschuss kann für bis zu drei zusammenhängende Monate im Zeitraum 16. März bis 15. September 2020 erhalten werden. Die erste (Teil)Auszahlung soll dabei bereits Ende Mai bzw. Anfang Juni erfolgen.

Der Fixkostenzuschuss ist nach der Höhe des Umsatzausfalls²⁰ gestaffelt und beträgt 25 % bei einem Umsatzausfall von 40% bis 60 %, 50 % bei einem Umsatzausfall von über 60% bis 80 % und 75 % bei einem Umsatzausfall von über 80% bis 100 %.

Ausgenommen sind Unternehmen, die zum 31. Dezember 2019 mehr als 250 Mitarbeitende gemessen in Vollzeitäquivalenten beschäftigt haben und die im Betrachtungszeitraum mehr als 3% der Mitarbeitenden gekündigt haben, statt Kurzarbeit in Anspruch zu nehmen.

Der Fixkostenzuschuss pro Unternehmen ist begrenzt mit jeweils maximal: 90 Mio EUR bei einem Zuschuss von 75 % der Fixkosten; 60 Mio EUR bei einem Zuschuss von 50 % der Fixkosten und 30 Mio EUR bei einem Zuschuss von 25 % der Fixkosten.

7 Literaturverzeichnis

CBRE/TPA. 2020. TPA Webcast zum Thema COVID-19 Auswirkungen auf den Immobilienmarkt am 24.4.2020.

CBRE. 2020. Rekordinvestments in europäische Immobilienmärkte im ersten Quartal 2020 – noch ohne Corona Effekt. Pressemitteilung am 29.4.2020.

CBRE. 2020. COVID-19 wirkt sich auch auf österreichischen Immobilieninvestmentmarkt aus. Pressemitteilung am 23.4.2020.

EHL 2020. Auswirkungen der Coronakrise auf die Immobilienmärkte. Presseaussendung 25.3.2020.

Hubmann. G. 2020. Nachfrage nach Unternehmenskrediten durch COVID-19 stark gestiegen. Statistiken – First View. OeNB-Website. April 2020. Eine ausführliche Publikation der Österreich-Ergebnisse in: STATISTIKEN Daten & Analysen Q2/20. OeNB.

PFR Rechtsanwälte.2020. Corona und Miete – was ist jetzt zu tun? Presseaussendung 20.3.2020.

²⁰ Für die Berechnung des Umsatzausfalls im Sinne dieser Richtlinien ist auf die für die Einkommen- oder Körperschaftsteueranlagung maßgebenden Waren- und/oder Leistungserlöse abzustellen. Dabei sind die maßgebenden Werte des 2. Quartals 2020 jenen des 2. Quartals 2019 gegenüberzustellen.
<https://www.bmf.gv.at/public/informationen/fixkostenzuschuss.html> (abgerufen am 25.5.2020).

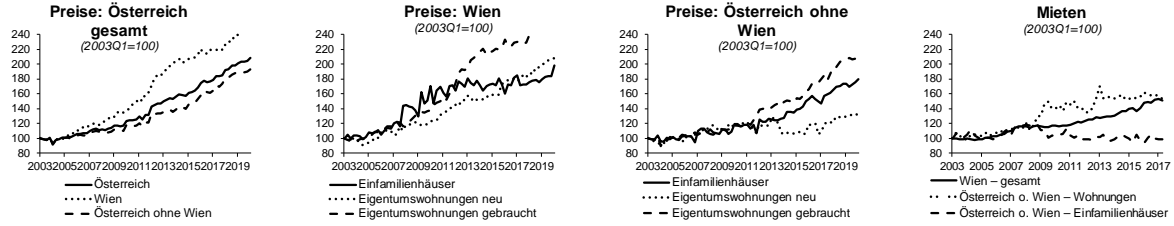
Immobilien Daten Österreich – Mai 2020

		2019	2018	März20	Feb.20	Jan20	1Q20	4Q19	3Q19	2Q19	2019	2018	2017	2016	2015	2014					
A. Wohnimmobilienmarkt																					
1. Wohnimmobilienpreise																					
		Quelle	Einheit	Niveau		Veränderung zur Vorjahresperiode in %															
1.1 Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen																					
Österreich		(e)	2000=100	208,0	200,1	.	.	3,4	3,0	2,3	5,6	3,9	6,9	3,8	7,3	4,1	3,5				
Wien		(e)	2000=100	243,2	232,0	.	.	3,9	4,3	2,7	7,0	4,9	5,2	1,5	3,8	2,2	4,2				
Österreich ohne Wien		(e)	2000=100	194,8	189,8	.	.	2,8	1,2	1,7	3,6	2,6	8,5	4,9	9,1	5,1	3,1				
1.2 Eigentumswohnungen																					
Wien – gesamt		(e)	2000=100	247,7	236,0	.	.	3,4	4,3	2,7	7,2	4,9	5,5	1,4	4,2	2,2	4,7				
Wien – gebraucht		(e)	2000=100	252,1	242,9	.	.	2,0	3,5	0,9	4,9	3,8	6,4	0,8	3,4	1,9	5,2				
Wien – neu		(e)	2000=100	212,1	200,3	.	.	5,3	5,4	4,7	8,4	5,9	5,3	1,8	10,1	4,7	1,0				
Österreich ohne Wien – gesamt		(e)	2000=100	204,9	199,2	.	.	2,5	1,2	1,7	5,4	2,9	8,5	5,8	9,7	4,5	1,9				
Österreich ohne Wien – gebraucht		(e)	2000=100	217,6	210,4	.	.	1,8	1,5	1,4	6,3	3,4	9,7	5,9	9,8	4,9	3,5				
Österreich ohne Wien – neu		(e)	2000=100	137,5	134,4	.	.	3,5	1,1	2,3	-4,2	2,3	8,1	2,1	7,9	0,4	-11,2				
1.3 Einfamilienhäuser																					
Wien		(e)	2000=100	182,9	177,6	.	.	10,4	4,3	2,8	2,6	3,0	0,9	2,5	-1,9	2,6	-3,3				
Österreich ohne Wien		(e)	2000=100	170,3	167,0	.	.	3,3	1,3	1,5	0,1	2,0	8,6	1,9	7,5	6,8	6,4				
1.4 Baugrundstücke Eigenheim																					
Wien		(e)	2000=100	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	-14,8	-3,5	4,2
Österreich ohne Wien		(e)	2000=100	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	5,9	14,6	12,8
1.5 Häuserpreisindex Statistik Austria																					
Insgesamt		(d)	2010=100	164,9	155,9	.	.	.	6,2	6,2	6,7	5,8	4,7	5,3	8,5	4,9	3,5				
Neuer Wohnraum		(d)	2010=100	155,3	146,5	.	.	.	8,1	8,5	5,3	6,0	3,2	6,0	3,8	4,8	4,9				
Bestehender Wohnraum		(d)	2010=100	167,2	158,2	.	.	.	5,5	5,3	7,1	5,7	5,3	5,2	9,4	5,0	3,2				
Bestehende Häuser		(d)	2010=100	154,8	148,1	.	.	.	5,5	3,9	4,7	4,6	3,8	8,2	7,4	7,3	1,1				
Bestehende Wohnungen		(d)	2010=100	173,7	162,8	.	.	.	5,6	6,4	9,1	6,7	6,4	3,2	10,4	3,9	4,1				
2. Mieten																					
Wien – gesamt		(e)	2000=100	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	6,8	4,0	4,2
Österreich ohne Wien – Wohnungen		(e)	2000=100	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	3,0	-0,4	-2,2
Österreich ohne Wien – Einfamilienhäuser		(e)	2000=100	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0,8	-3,2	2,0
Wohnungsmieten ohne Betriebskosten lt. VPI		(e)	2000=100	184,7	179,4	2,9	2,7	.	2,4	2,9	3,3	3,0	3,7	4,1	3,1	4,4	4,0				
3. Transaktionen auf dem Immobilienmarkt																					
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. Fundamentalfaktoren																					
4. OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien																					
4.1 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Österreich		(g)	%	12,8	12,1	.	.	.	12,3	12,3	13,4	12,8	12,1	8,6	4,4	0,3	-1,7				
Beiträge der Teilindikatoren		Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten																			
Reale Immobilienpreise		(g)	% Punkte	5,7	5,2	.	.	.	5,7	5,8	5,8	5,7	5,2	4,1	3,8	2,5	1,8				
Leistbarkeit		(g)	% Punkte	-3,1	-2,9	.	.	.	-3,4	-3,1	-2,9	-3,1	-2,9	-3,3	-3,3	-3,6	-3,7				
Immobilienpreise zu Mieten		(g)	% Punkte	2,3	2,2	.	.	.	2,3	2,3	2,4	2,3	2,2	1,8	1,6	1,1	0,8				
Immobilienpreise zu Baukosten		(g)	% Punkte	3,8	3,2	.	.	.	4,0	3,7	3,8	3,8	3,2	2,3	2,2	0,9	0,4				
Kreditfähigkeit		(g)	% Punkte	0,2	0,1	.	.	.	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	0,0	-0,1	-0,2	-0,2				
Wohnbauinvestitionen zu BIP		(g)	% Punkte	1,6	1,0	.	.	.	1,8	1,6	1,5	1,6	1,0	0,8	0,3	0,0	-0,2				
Zinsrisiko		(g)	% Punkte	2,2	3,4	.	.	.	1,9	1,8	2,6	2,2	3,4	2,9	-0,1	-0,5	-0,7				
4.2 OeNB-Fundamentalpreisindikator – Wien		(g)	%	22,0	20,6	.	.	.	21,4	21,1	23,2	22,0	20,6	18,2	16,5	15,5	15,3				
Beiträge der Teilindikatoren		Beitrag zur gesamten Abweichung in Prozentpunkten																			
Reale Immobilienpreise		(g)	% Punkte	6,3	5,7	.	.	.	6,3	6,3	6,5	6,3	5,7	5,1	5,2	4,7	4,4				
Leistbarkeit		(g)	% Punkte	-0,9	-0,7	.	.	.	-1,3	-1,0	-0,6	-0,9	-0,7	-0,8	-0,7	-0,6	-0,3				
Immobilienpreise zu Mieten		(g)	% Punkte	7,3	6,8	.	.	.	7,2	7,1	7,6	7,3	6,8	6,3	6,4	7,2	7,7				
Immobilienpreise zu Baukosten		(g)	% Punkte	6,4	5,5	.	.	.	6,6	6,2	6,6	6,4	5,5	4,9	5,4	4,6	4,4				
Kreditfähigkeit		(g)	% Punkte	0,1	0,2	.	.	.	0,0	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	-0,2	-0,2	-0,3				
Wohnbauinvestitionen zu BIP		(g)	% Punkte	1,3	1,0	.	.	.	1,3	1,3	1,3	1,3	1,0	0,7	0,4	0,2	-0,1				
Zinsrisiko		(g)	% Punkte	1,5	2,2	.	.	.	1,2	1,2	1,7	1,5	2,2	1,9	0,0	-0,3	-0,4				
5. Weitere Fundamentalfaktoren																					
5.1 Angebotsfaktoren																					
Baubewilligungen – Anzahl der Wohnungen		(d)	Tsd	.	54,8	.	.	.	.	12,8	-5,1	.	-16,9	10,2	16,9	2,7	7,0
Bewilligte Bruttogeschossflächen neuer Wohngebäude		(d)	Mio m ²	.	10,0	.	.	.	.	7,1	2,5	.	-17,6	9,2	13,6	0,2	7,3
Baupreise – Wohnbau- und Siedlungsbau		(d)	2000=100	161,4	156,2	.	.	.	3,1	3,2	3,4	3,3	3,7	2,7	1,8	1,6	2,3				
Baukosten – Wohnungs- und Siedlungsbau		(d)	2000=100	161,4	159,7	1,021	0,835	.	0,6	0,9	1,4	1,1	2,9	3,4	0,7	1,5	1,2				
5.2 Nachfragefaktoren																					
Bevölkerung – Österreich		(d)	Tsd Pers.	36,5	49,4	.	.	.	43,8	47,1	42,5	41,1	36,5	49,4	72,4	115,5	77,1	55,9			
Bevölkerung – Wien		(d)	Tsd Pers.	12,0	16,0	.	.	.	14,2	15,4	12,8	11,2	12,0	16,0	25,3	40,9	31,6	26,8			
Real verfügbares Haushaltseinkommen		(d)	Mrd EUR	207,8	203,2	.	.	.	2,4	3,2	1,1	2,2	1,4	1,1	2,6	-0,2	0,7				
C. Finanzierung und Verschuldung der privaten Haushalte																					
6. Finanzierung																					
6.1 Wohnbaukredite an private Haushalte																					
Kreditvolumen		(c)	99M01=100	409,9	386,4	.	.	.	6,0	5,9	6,1	6,0	6,1	5,2	5,3	6,1	4,4	4,7	4,4	4,5	3,1
Neukreditvergabe		(c)	Mrd EUR	20,9	18,4	.	.	.	16,06	35,4	26,4	25,4	30,9	17,2	3,7	13,2	4,9	20,2	-0,9	19,5	13,7
6.2 Wohnbaukredite an private Nichtbanken																					
Kredite für Beschaffung und Erhalt von Wohnraum		(c)	Mrd EUR	135,3	128,9	5,0	0,7	0,7	5,0	2,7	2,3	4,1	6,3	3,9			
Hypothekensich besicherte Kredite		(c)	Mrd EUR	215,0	200,2	7,4	6,6	7,5	7,4	14,6	19,5	6,2	6,1	6,3			
Anteil der Wohnbaukredite an der Bilanzsumme der Banken		(c)	%	15,3	15,1	15,3	15,0	14,8	15,3	15,1	15,4	14,7	13,7	12,4			
6.3 Zinssätze für Wohnbaukredite an private Haushalte																					
Insgesamt (alle Zinsbindungsfristen)		(c)	%	1,6	1,8	.	.	.	1,49	1,39	1,41	1,4	1,4	1,6	1,7	1,6	1,8	1,9	1,9	2,0	2,3
Variabel verzinst (bis 1 Jahr Zinsbindungsfrist)		(c)	%	1,4	1,5	.	.	.	1,26	1,18	1,20	1,2	1,2	1,3	1,4	1,4	1,5	1,7	1,8	2,0	2,3
Effektiver Jahreszinssatz (inkl. Gebühren, Spesen, etc.)		(c)	%	2,0	2,3	.	.	.	1,91	1,79	1,83	1,8	1,8	2,0	2,1	2,0	2,3	2,3	2,4	2,5	2,7
6.4 Wohnbaurelevante Aspekte der Bankenrefinanzierung																					
Einlagen bei Bausparkassen		(c)	Mrd EUR	18,4	19,1	-3,9	-3,6	-8,8	-8,2	-3,6	-6,7	0,7	-0,5	-0,9	1,5		
7. Risikoindikatoren (private Haushalte)																					
Verschuldung (in % des BIP)		(d)	%	.	49,6	.	.	.	.	49,6	49,4	.	49,6	50,2	51,1	50,8	51,0
Wohnbaukredite (in % des verf. Haushaltseinkommens)		(c, f)	%	53,3	51,9	.	.	.	52,5	51,9	51,5	53,3	51,9	51,3	50,2	49,2	46,9				
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	43,3	40,2	42,1	42,1	41,6	44,9	44,6	43,6	43,5	51,9	63,5	76,3	84,0			
Anteil Fremdwährungskredite		(c)	%	10,9	12,4	10,0	10,0	10,1	10,0	10,2	10,8	11,0	10,9	12,4	15,7	18,8	22,1	23,7			

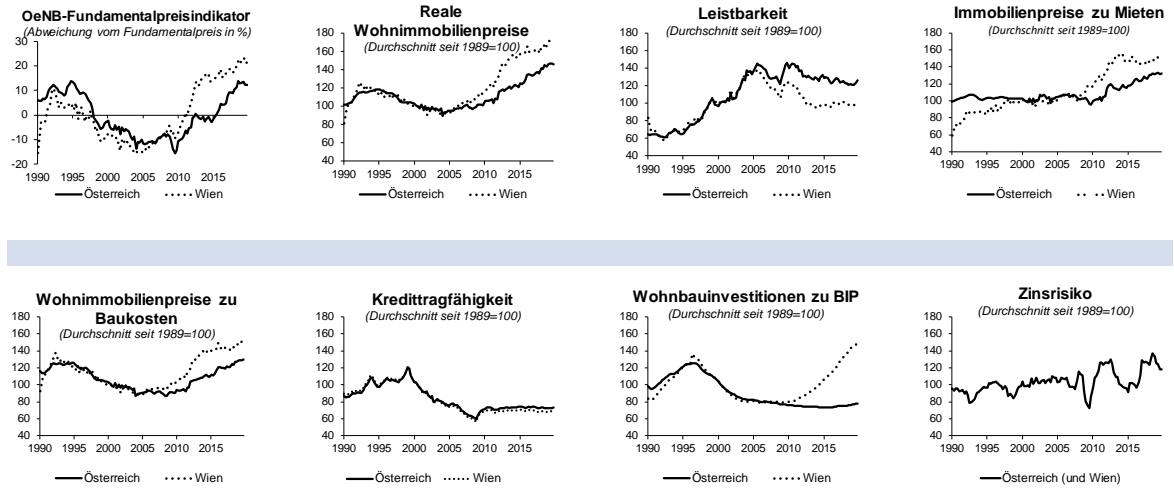
Quelle: (a) Eurostat, (b) IMMOUnited GmbH Kaufvertragsauswertung für RE/IMAX-Presseauswertung (c) OeNB, (d) Statistik Austria, (e) Prof. Wolfgang Feilmayr, Department für Raumplanung, TU Wien und OeNB, (f) WIFO, (g) eigene Berechnungen.

Anmerkung: „.“ bedeutet fehlende Werte.

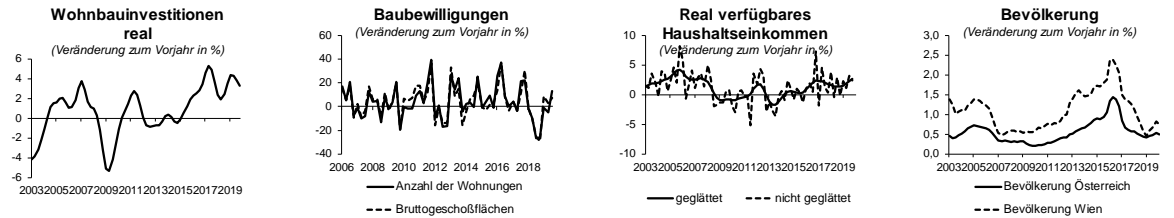
Wohnimmobilienpreise und Mieten



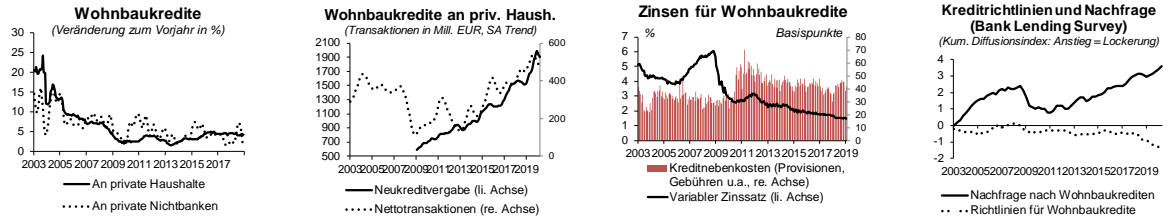
OeNB-Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien (inkl. Teilindikatoren)



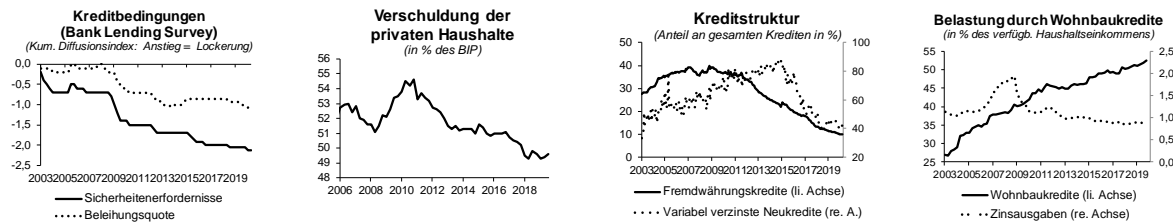
Weitere Fundamentalfaktoren



Finanzierung



Risikoindikatoren



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

Immobilienmarktdaten international

Wohnimmobilienpreise

Veränderung zum Vorjahr in %, zu laufenden Preisen

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

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

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

Wohnbauinvestitionen

Veränderung zum Vorjahr in %, zu konstanten Preisen

Anzahl der Wohnbaubewilligungen

Veränderung zum Vorjahr in %

	4Q19	3Q19	2019	2018	2017	2016	2015	4Q19	3Q19	2019	2018	2017	2016	2015
EU	2,5	3,8	3,2	3,2	4,6	5,3	0,4	2,9	0,5	0,4	3,6	9,8	14,9	7,1
BE	..	..	4,6	1,6	0,1	2,9	1,0	1,8	33,5	-10,4	23,7	-1,2	11,4	-16,1
BG	4,8	0,2	1,5	-2,2	19,2	102,1	-10,3	-36,0	-4,3	-7,7	42,3	37,5	5,1	9,0
CZ	8,6	6,8	5,5	6,9	5,2	5,0	22,5	22,6	24,9	19,8	3,4	18,0	4,2	10,0
DK	3,0	1,4	8,0	5,3	12,1	4,7	5,3	-16,9	-34,7	-17,0	16,4	-2,7	30,0	40,4
DE	3,2	4,2	4,1	3,0	0,6	5,0	-0,7	20,7	-1,6	3,5	2,0	-2,1	15,6	7,2
EE	8,6	22,4	18,0	2,6	6,6	17,5	7,7	-1,8	51,6	14,8	-11,3	30,8	7,7	41,8
IE	6,2	6,8	2,4	24,6	21,3	21,6	5,9	87,9	32,0	38,3	40,1	30,2	22,3	76,1
GR	18,1	3,8	12,1	17,2	-5,5	-12,5	-25,8	47,2	53,2	33,3	42,0	19,8	3,4	-4,4
ES	2,2	1,4	2,9	7,7	11,5	8,9	-3,2	-6,0	1,7	12,7	24,3	24,8	23,7	8,2
FR	2,7	3,0	2,4	2,4	6,4	2,8	-1,1	5,2	-3,7	-3,1	-6,5	6,4	14,8	7,5
HR	..	..	..	..	..	..	..	23,3	21,3	30,9	-6,0	34,9	33,1	-10,8
IT	1,8	3,9	3,2	2,9	1,1	0,1	-2,4	..	-4,6	..	5,4	16,3	3,9	-8,3
CY	27,5	13,3	23,9	16,0	19,2	27,7	-4,1	62,3	60,6	55,3	25,6	35,4	14,2	12,0
LV	9,2	23,1	7,8	7,3	-0,2	-17,7	5,2	26,3	-29,7	0,1	17,1	17,3	22,0	-10,8
LT	16,7	-4,2	10,1	5,9	-4,6	6,8	14,9	6,9	31,0	-7,1	2,6	-2,1	22,0	20,5
LU	-12,6	0,2	-6,7	8,3	-7,4	4,1	8,8	-34,2	35,7	-1,8	11,1	2,4	20,6	-31,4
HU	13,9	2,1	5,5	11,3	16,0	9,7	16,8	-22,5	8,5	-3,7	-3,2	21,5	157,1	29,3
MT	-4,9	-3,5	2,7	19,0	43,4	30,2	29,9	12,2	-31,2	-6,0	31,2	30,8	90,2	34,4
NL	-4,3	4,3	1,8	7,0	12,3	21,7	20,1	-15,4	-23,8	-19,1	2,7	28,9	-2,3	36,0
AT	2,9	4,1	4,4	1,3	6,2	2,3	1,0	25,3	25,5	12,5	-16,7	12,4	15,6	4,4
PL	-15,0	8,9	6,1	-7,3	-2,6	-2,9	-11,5	6,1	16,5	4,6	3,3	19,1	12,3	21,3
PT	5,4	3,8	5,5	6,1	8,7	6,3	1,0	5,9	33,0	17,1	42,5	24,0	39,2	17,8
RO	14,0	30,3	..	-24,9	10,0	12,1	5,2	6,9	-5,2	-0,3	2,6	7,7	-1,2	3,8
SI	5,9	9,1	10,2	2,3	5,3	-0,8	0,7	-16,7	-19,5	-7,9	16,6	7,0	9,2	0,7
SK	2,3	2,7	3,3	9,5	2,9	24,3	-1,6	1,1	2,4	-0,9	11,3	-8,7	14,7	23,3
FI	-5,3	-3,1	-2,8	4,2	5,3	10,6	1,7	-11,9	-0,4	-12,5	-10,9	19,6	26,6	5,6
SE	-0,3	-2,2	-5,8	-3,8	7,9	10,9	13,6	-37,5	3,9	-11,7	-16,1	8,6	23,2	31,7
UK	-1,8	1,7	0,6	3,4	6,7	3,0	2,0	15,7	-1,6	2,0	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 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	..	78,7	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	..	82,4	81,8	81,4	81,5
IE	..	70,3	69,5	69,5	69,6
GR	..	73,5	73,3	73,9	75,1
ES	..	76,3	77,1	77,8	78,2
FR	..	65,1	64,4	64,9	64,1
HR	..	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	..	81,6	81,3	81,4	80,4
NL	..	68,9	69,4	69,0	67,8
AT	..	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	..	96,4	96,8	96,0	96,4
SI	..	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	..	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

	4Q19	3Q19	2019	2018	2017	2016	2015
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	103,5	102,8	102,5	100,7	100,2	99,9	100,0
BG	..	..	..	..	..	..	..
CZ	113,3	112,8	112,9	112,4	110,8	103,2	100,0
DK	109,3	110,4	109,2	104,8	102,5	100,8	100,0
DE	116,7	114,9	115,0	112,1	108,5	105,0	100,0
EE	94,7	93,1	92,5	94,8	98,1	99,5	100,0
IE	110,4	111,6	112,2	115,1	108,4	103,0	100,0
GR	99,6	99,2	97,4	95,3	96,6	99,2	100,0
ES	111,3	111,6	111,3	109,1	105,5	102,0	100,0
FR	102,1	101,7	101,4	100,9	100,3	99,3	100,0
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	91,8	92,0	92,1	93,3	95,5	98,8	100,0
CY	..	..	..	..	..	..	..
LV	103,3	103,3	102,2	102,7	103,4	101,7	100,0
LT	99,6	101,1	101,3	100,9	99,6	96,7	100,0
LU	124,7	122,8	121,1	111,1	107,3	106,4	100,0
HU	124,7	127,0	126,2	118,8	112,8	107,9	100,0
MT	..	..	..	..	..	..	..
NL	119,9	118,8	118,8	114,5	108,2	102,5	100,0
AT	115,2	113,5	112,8	110,2	108,5	105,6	100,0
PL	99,4	96,1	98,1	96,9	95,0	96,5	100,0
PT	124,0	122,8	122,3	115,5	109,4	103,1	100,0
RO	..	..	..	..	..	..	..
SI	107,8	109,6	107,4	105,6	101,7	98,8	100,0
SK	109,5	108,3	107,4	105,0	104,4	103,5	100,0
FI	94,2	95,6	94,7	96,7	99,0	99,0	100,0
SE	103,2	103,1	103,0	104,1	109,1	104,9	100,0
UK	107,0	107,3	107,0	107,5	108,7	106,1	100,0

Verhältnis von Immobilienpreisen zu Mieten

Index

	4Q19	3Q19	2019	2018	2017	2016	2015
EU	..	..	..	..	..	..	..
BE	110,5	109,8	109,2	106,1	104,3	101,7	100,0
BG	..	..	..	..	..	..	..
CZ	131,1	128,8	128,5	122,1	115,8	105,9	100,0
DK	111,1	111,8	111,5	110,2	106,8	103,8	100,0
DE	123,7	121,9	121,3	116,9	111,3	106,3	100,0
EE	97,1	95,8	95,8	96,0	96,7	98,3	100,0
IE	113,9	114,9	115,5	118,1	111,8	104,7	100,0
GR	117,2	116,2	114,7	106,7	101,4	100,2	100,0
ES	121,6	121,4	120,9	116,7	110,7	104,7	100,0
FR	111,4	110,0	109,9	106,9	103,4	100,6	100,0
HR	..	..	..	..	..	..	..
IT	97,4	97,4	97,4	97,8	98,7	99,9	100,0
CY	..	..	..	..	..	..	..
LV	135,6	133,6	131,6	126,3	120,1	110,0	100,0
LT	104,7	103,1	104,0	104,8	103,3	95,2	100,0
LU	130,6	128,3	126,1	116,0	109,7	105,1	100,0
HU	130,1	133,3	134,1	127,7	117,4	107,8	100,0
MT	..	..	..	..	..	..	..
NL	123,6	122,2	122,1	116,7	108,7	102,9	100,0
AT	112,6	111,1	110,4	107,5	106,5	105,3	100,0
PL	109,5	108,0	107,7	104,0	101,4	100,5	100,0
PT	132,7	131,9	131,0	123,3	113,9	105,3	100,0
RO	..	..	..	..	..	..	..
SI	113,7	111,3	110,6	107,8	104,3	101,6	100,0
SK	135,6	132,4	130,5	120,3	112,4	106,4	100,0
FI	95,7	96,2	95,9	96,7	97,7	98,2	100,0
SE	113,5	112,8	112,4	111,4	113,5	107,3	100,0
UK	113,4	112,5	112,5	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 ^{1,2} Veränderung zum Vorjahr in %							Wohnbaukredite ^{1,3} Anteil am BIP, in %						
	1Q20	4Q19	2019	2018	2017	2016	2015	4Q19	3Q19	2019	2018	2017	2016	2015
EU	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
BE	12,8	7,6	7,6	9,0	5,6	9,5	13,0	36,5	35,5	36,5	34,9	33,0	32,3	30,5
BG	15,3	15,1	15,1	12,5	9,5	3,1	-0,5	9,1	8,9	9,1	8,6	8,2	8,1	8,5
CZ	6,9	6,6	6,6	8,6	9,1	9,2	8,2	23,8	23,4	23,8	23,4	23,5	22,2	21,5
DK	2,6	2,4	2,4	1,7	1,2	1,3	1,6	96,9	97,2	96,9	98,0	99,8	101,9	104,1
DE	5,8	5,4	5,4	4,6	4,0	3,7	3,5	37,7	37,4	37,7	36,7	36,0	35,8	35,7
EE	7,1	7,0	7,0	7,1	6,9	5,5	4,5	28,89	28,8	28,9	29,1	29,8	30,6	30,4
IE	-0,7	2,0	2,0	4,0	2,7	-4,2	-1,1	22,0	22,3	22,0	23,5	25,2	27,0	29,3
GR	-5,5	-5,5	-5,5	-2,9	-3,1	-3,5	-3,5	27,9	28,3	27,9	30,5	32,4	34,6	37,9
ES	-1,8	-1,3	-1,3	-1,4	-2,3	-2,8	-4,2	41,0	41,6	41,0	43,2	44,9	48,1	51,2
FR	5,7	6,1	6,1	6,3	5,7	4,9	3,2	45,5	44,9	45,5	44,1	42,5	41,4	40,2
HR	7,2	6,5	6,5	2,9	2,7	-2,1	-1,9	14,3	13,9	14,3	14,1	14,5	14,9	17,3
IT	1,1	1,1	1,1	1,7	2,1	1,7	0,4	21,4	21,6	21,4	21,5	21,6	21,8	21,9
CY	0,6	0,1	0,1	-0,7	-0,7	-0,9	-2,9	39,2	39,0	39,2	41,0	55,5	61,0	65,4
LV	2,3	2,1	2,1	0,9	0,1	-0,5	-3,4	13,7	13,8	13,7	14,1	16,3	17,6	18,4
LT	9,4	8,7	8,7	8,7	8,6	7,2	3,5	17,4	17,3	17,4	17,1	17,0	16,9	16,5
LU	8,5	8,4	8,4	8,4	8,4	7,2	6,9	52,0	51,5	52,0	50,7	49,5	47,3	46,5
HU	9,3	9,3	9,3	10,9	4,8	-0,7	-10,3	7,7	7,5	7,7	7,8	7,8	8,2	8,5
MT	9,4	10,5	10,5	8,7	7,6	7,7	8,7	41,5	41,0	41,5	40,0	40,3	40,7	40,6
NL	2,0	2,3	2,3	-1,7	3,4	3,5	5,5	60,3	60,4	60,3	61,8	65,2	65,7	59,9
AT	6,0	6,1	6,1	4,4	4,7	4,4	4,5	29,4	28,9	29,4	28,6	28,4	27,7	27,5
PL	6,7	6,5	6,5	5,3	2,6	2,9	4,5	20,0	19,6	20,0	19,7	20,2	21,0	20,5
PT	1,3	1,0	1,0	0,4	-1,2	-2,3	-3,8	43,7	44,2	43,7	45,5	47,6	50,7	54,4
RO	10,1	9,6	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	5,1	5,5	5,5	4,3	5,4	4,2	1,8	13,7	13,6	13,7	13,6	13,9	14,2	14,2
SK	9,9	9,8	9,8	11,5	12,8	14,4	13,8	32,9	32,5	32,9	31,5	30,0	27,8	24,7
FI	2,7	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	5,3	5,2	5,2	5,6	7,3	7,6	8,5	69,4	66,8	69,4	67,8	65,8	65,1	64,5
UK	3,6	3,5	3,5	3,4	4,3	4,0	3,3	60,1	58,0	60,2	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 ^{1,2} tatsächliche Neuvergabe (ohne neuverhandelte Kredite) Veränderung zum Vorjahr in %							Anteil der variabel verzinsten Wohnbaukredite ¹ im Neugeschäft ³ in %						
	1Q20	4Q19	2019	2018	2017	2016	2015	1Q20	4Q19	2019	2018	2017	2016	2015
EU	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
BE	-17,6	44,9	18,9	3,7	-12,6	6,1	-8,6	4,8	4,0	5,8	11,2	6,4	3,8	3,2
BG	..	..	..	..	..	..	..	97,8	99,2	99,1	98,7	98,9	97,7	96,7
CZ	39,8	-12,4	-18,3	7,0	5,1	11,4	42,8	2,2	2,4	3,4	4,0	3,7	5,1	5,8
DK	..	..	..	..	..	..	..	23,1	16,4	19,4	33,2	35,4	33,9	24,9
DE	14,7	14,8	13,1	7,5	0,0	-3,2	4,0	10,4	10,8	11,0	11,8	11,4	12,0	12,4
EE	14,6	11,6	7,7	3,3	17,4	10,0	22,9	87,0	90,1	90,1	88,7	89,2	89,1	89,4
IE	3,9	5,5	10,1	19,9	31,5	13,1	-12,2	25,6	25,0	26,9	39,0	49,5	65,4	66,0
GR	..	..	..	7,0	..	..	..	71,0	73,9	81,8	95,3	92,1	..	..
ES	-5,0	10,5	2,3	13,2	17,4	17,4	24,5	32,3	33,6	35,5	36,3	42,4	46,3	62,9
FR	10,5	17,2	14,1	3,6	15,9	38,2	-0,5	2,1	2,0	2,4	2,5	1,5	2,0	3,1
HR	-0,2	40,2	27,6	-28,5	-13,7	270,0	213,4	11,3	2,9	5,6	8,4	23,6	33,0	71,7
IT	1,5	3,5	-3,8	0,3	-2,9	23,6	19,5	19,8	19,7	27,7	33,2	33,0	37,4	45,4
CY	-27,1	-13,5	0,3	19,9	33,1	102,6	48,9	90,4	92,0	93,2	95,8	98,1	96,3	93,6
LV	-12,0	-13,4	-5,5	7,4	8,4	36,6	8,1	94,1	98,5	95,9	95,6	93,8	90,6	91,9
LT	15,5	3,8	2,5	9,7	12,1	51,4	101,1	97,2	98,5	98,4	97,4	91,1	85,8	87,9
LU	15,9	10,9	6,9	7,9	17,9	9,7	..	34,7	36,0	39,0	46,9	42,3	45,0	52,1
HU	15,5	11,9	5,2	33,9	35,6	29,8	27,6	1,6	1,7	3,0	15,4	39,7	42,7	46,6
MT	..	..	..	..	..	..	..	50,9	53,5	40,5	63,0	69,1	71,3	75,5
NL	21,4	7,7	4,2	-0,7	16,3	19,8	71,2	17,3	17,1	18,5	16,2	13,5	13,5	14,0
AT	29,3	33,2	13,4	6,0	18,6	-0,8	10,4	42,1	41,6	43,6	43,5	51,9	63,5	76,3
PL	25,3	1,5	7,0	10,5	11,1	-0,6	7,6	92,3	100,0	100,0	100,0	100,0	99,9	100,0
PT	22,5	23,5	10,3	19,6	41,4	39,2	21,3	58,8	55,7	70,7	65,1	60,2	65,7	91,7
RO	26,1	29,2	4,5	-12,0	34,8	-1,0	..	72,0	79,0	77,4	74,1	79,9	91,8	80,1
SI	-2,2	-0,3	4,8	-4,2	5,7	19,6	35,9	53,2	55,4	52,9	47,9	45,3	59,0	77,4
SK	30,5	29,3	0,6	9,6	-6,2	34,4	2,2	1,3	1,5	1,7	1,7	2,0	4,0	6,2
FI	0,5	3,8	0,7	3,4	1,6	7,8	6,8	97,7	97,9	98,0	98,0	97,4	97,0	96,6
SE	..	..	..	..	..	..	..	65,0	64,0	66,7	77,0	72,5	..	..
UK	..	..	..	..	..	..	..	7,3	6,7	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 Neuverhandlungen, variable Kredite sind definiert als Kredite mit anfänglicher Zinsbindungsfrist bis zu einem Jahr; berücksichtigt werden nur in der jeweiligen Landeswährung vergebene Kredite. Periodenwerte berechnet aus den verfügbaren Monatswerten der relevanten Perioden.

Immobilienmarktdaten international

Wohnbaukredite¹ in % des verfügbaren Einkommens²

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	46,9	48,1	44,8	43,3	41,1
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	..	..	..	..	..
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	136,0	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	80,8	80,5	80,1	79,4
SE	140,7	137,0	134,6	134,2	121,9
UK	90,3	91,5	87,3	88,1	94,2

Anzahl der Transaktionen für Wohnraum³

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.