



oenb.at

Immobilienmärkte aus Perspektive der Finanzmarktstabilität

31. Fachtagung der ARGE Eigenheim
9.-10. September 2026, Bad Ischl

Stefan W. Schmitz

Abteilung für Finanzmarktstabilität und Makroprudenzielle Aufsicht, OeNB

Disclaimer: Die Meinung des Vortragenden muss sich nicht mit jener der OeNB decken und darf nicht als Meinung der OeNB interpretiert werden.

Sicherheit durch Stabilität

Agenda

- I. Der OeNB Immobilien-Hub
- II. Der Wohnimmobilienmarkt aus Perspektive der Finanzmarktstabilität
- III. Der Gewerbeimmobilienmarkt aus Perspektive der Finanzmarktstabilität
- IV. Zusammenfassung

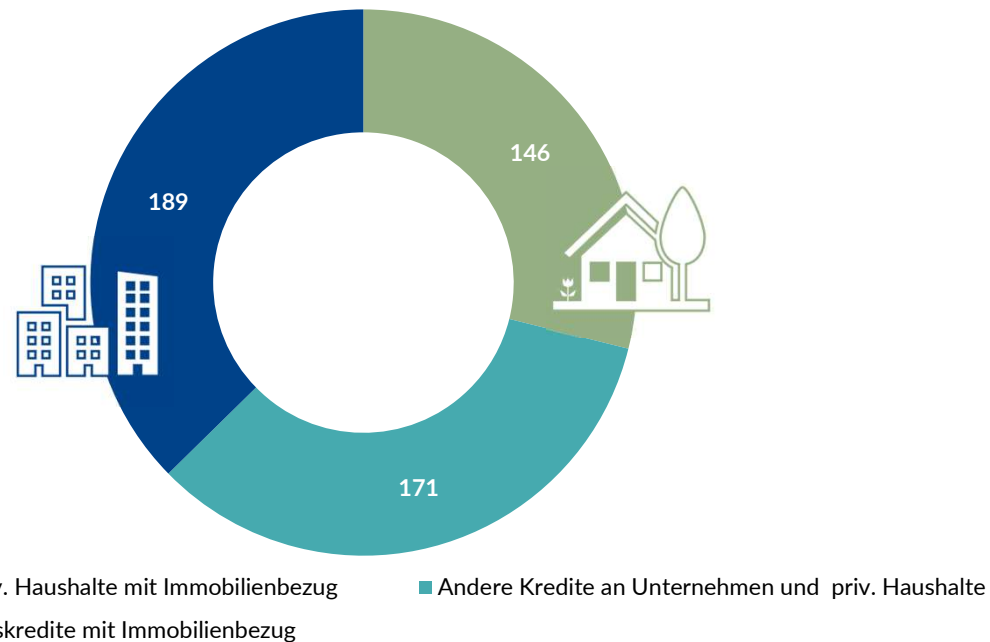


Der OeNB Immobilien-Hub

2/3 des Kreditvolumens österreichischer Banken sind Immobilienkredite: Besondere Bedeutung für die Finanzmarktstabilität

Kreditvolumen an private Haushalte und Unternehmen mit Immobilienbezug

Kreditvolumen in Mrd. EUR



Quelle: OeNB (GKE, BSI). 31.12.2025

OeNB Immo-Hub: Kompetenzzentrum in der OeNB für den österreichischen Immobilienmarkt mit Fokus auf Finanzmarktstabilität

- Der OeNB Immo-Hub ist als zentrale Koordinationsstelle in der OeNB und als Kompetenzzentrum zu **immobilienbezogenen Themen** über die OeNB hinaus konzipiert
- Hauptziel: Frühzeitiges Erkennen (potenzieller) **Systemrisiken** durch datenbasierte Analysen des **Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkts**
- **Beitrag zur Finanzmarktstabilität** durch Kommunikation sowie mikroprudenzielle und ggf. makroprudenzielle Maßnahmen
- Mitgestaltung der **immobilienwirtschaftlichen Forschung**



OeNB Immo-Hub veröffentlichte im ersten Jahr zwei neue Dashboards zum Immobilienmarkt im ersten Jahr

Die Dashboards bieten eine umfassende und öffentlich zugängliche Datenbasis zum österreichischen Immobilienmarkt



4 Kategorien

Angebot · Nachfrage · Immobilienmarkt · Makroprudenzielle Analyse



120 +

Mengen- und Preisbezogene Indikatoren



1.300 +

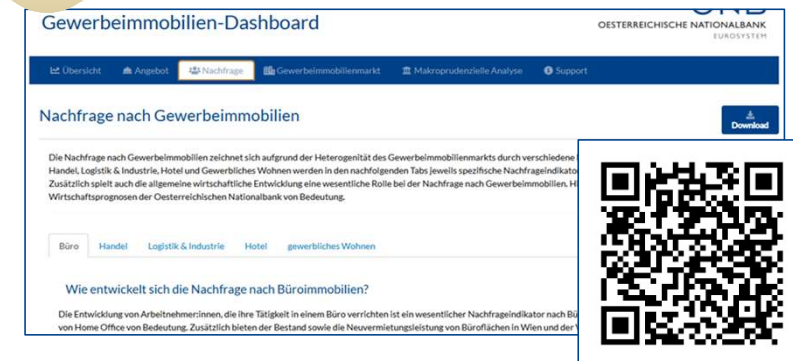
Zeitreihen



Wohnimmobilien-Dashboard



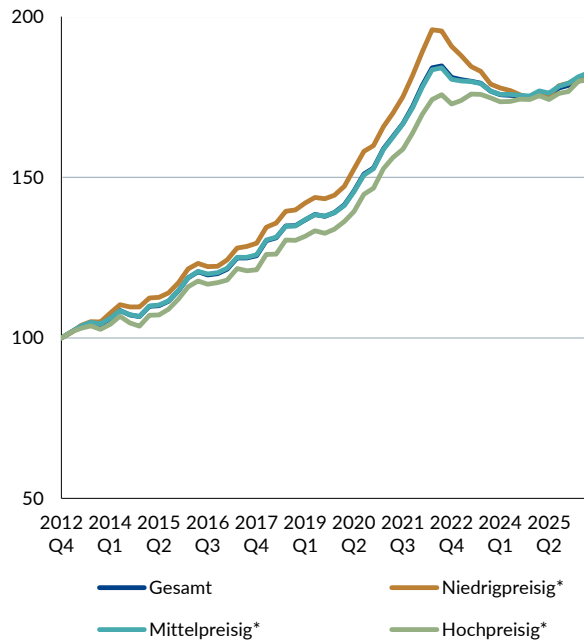
Gewerbeimmobilien-Dashboard



Anfang des Jahres wurden 19 neue Subindizes zum Wohnimmobilienpreisindex nach Preissegment, rural/urban und Bundesland veröffentlicht

Niedrigpreisige Wohnimmobilien haben bis zur Zinswende den stärksten Zuwachs verzeichnet

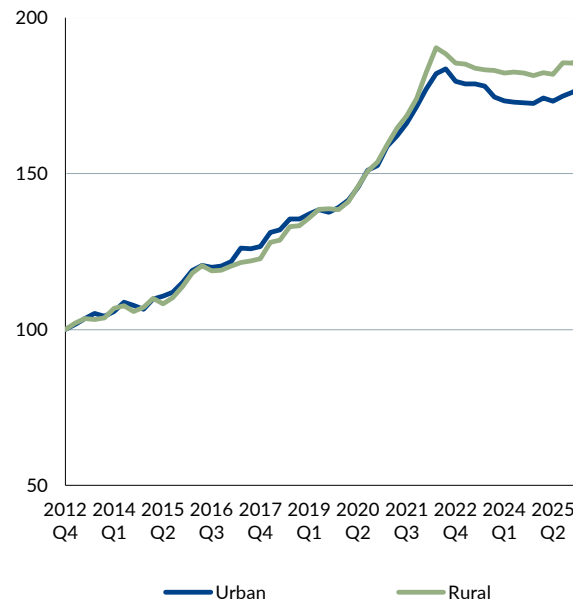
Gesamtösterreich; 2012 Q4 = 100



Quelle: DataScience Service GmbH.

Seit 2012 sind die Preise im ruralen Raum stärker als im urbanen gestiegen.

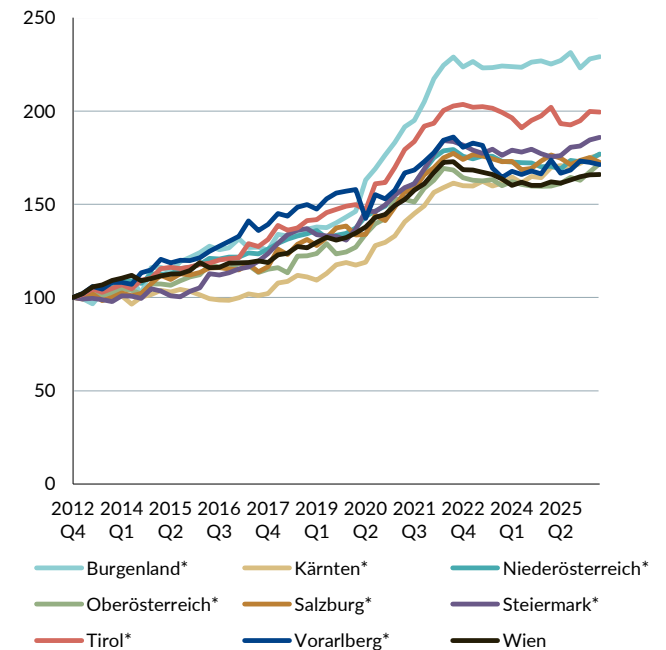
2012Q4 = 100



Quelle: DataScience Service GmbH.

Große regionale Unterschiede: Wohnimmobilien verteuern sich im Burgenland doppelt so stark wie in Oberösterreich.

2012 Q4 = 100

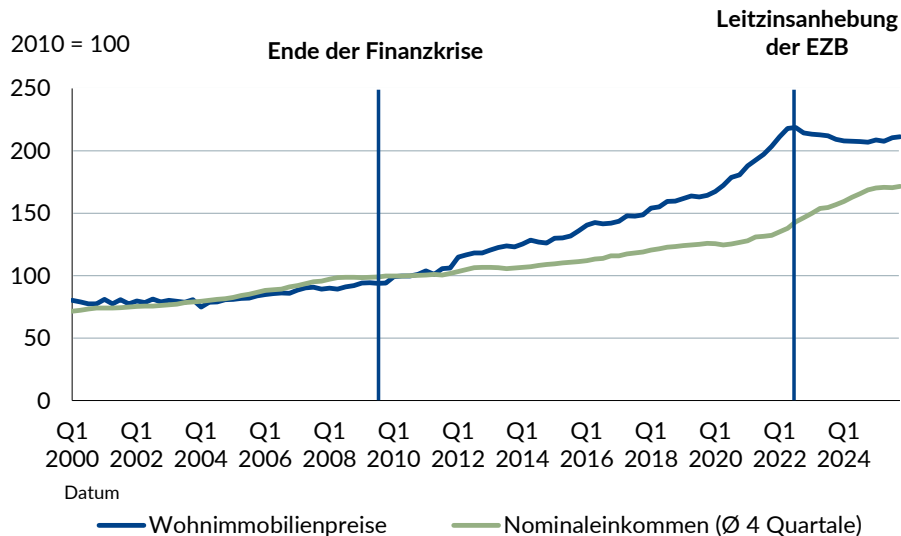


Quelle: Data Science Service GMBH.

25 Jahre Immobilienmarkt: Drei unterschiedliche Phasen

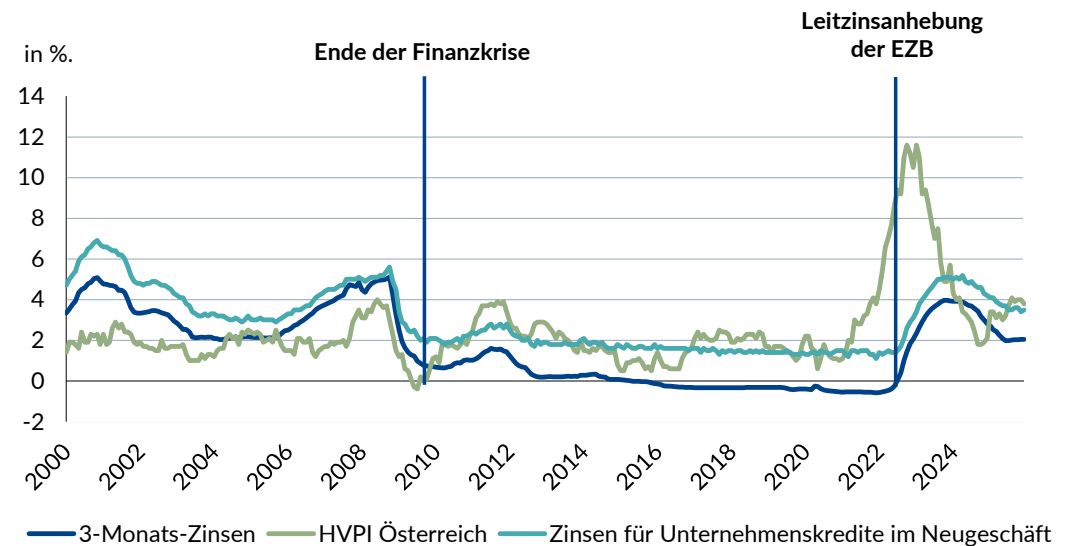


Entwicklung von Wohnimmobilienpreisen und Einkommen in Österreich



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

Entwicklung von Zinsen und Inflation in Österreich



Quelle: Statistik Austria, EZB, OeNB.

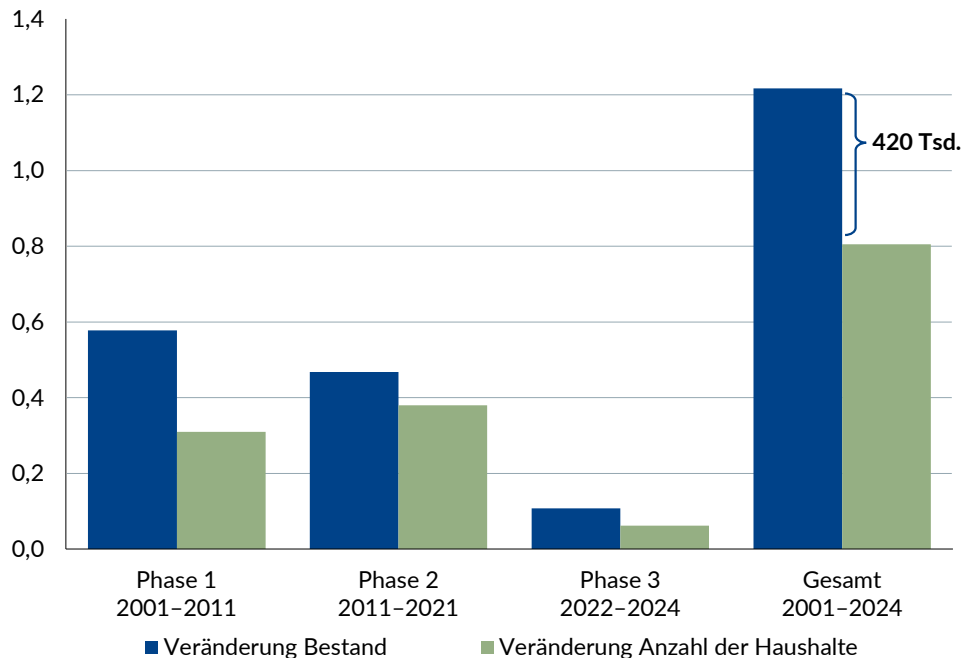


Der Wohnimmobilienmarkt aus Perspektive der Finanzmarktstabilität

Der Bestand an Wohneinheiten wuchs seit Beginn der 2000er stärker als die Anzahl der Haushalte

Absolute Veränderungen des Bestands an Wohnimmobilien und der Anzahl an Haushalten

Anzahl in Mio

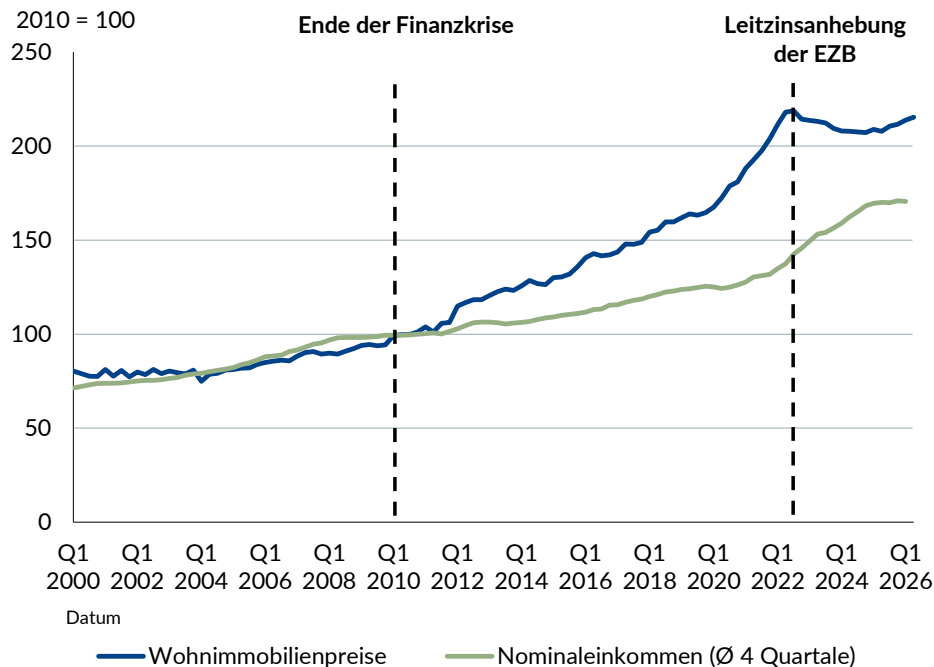


Quelle: STATCube (Statistik Austria).

- Bevölkerungswachstum und veränderte Wohnpräferenzen prägen wesentlich die Entwicklung der Haushaltszahlen und der Wohnraumnachfrage.
- 2001 standen in Österreich rund 3,86 Mio. Wohneinheiten etwa 3,34 Mio. Haushalten gegenüber.
- Bis 2024 nahmen sowohl die Zahl der Haushalte als auch der Wohnungsbestand kontinuierlich zu, wobei der Wohnungsbestand um rund 420 Tsd. Einheiten stärker wuchs als die Zahl der Haushalte.
- Die zunehmende Differenz zwischen Wohnungsbestand und Haushaltszahl ist unter anderem auf Nebenwohnsitze, Ferienwohnungen, Leerstände sowie statistische Abgrenzungs- und Erfassungsunterschiede zurückzuführen.

Steigen Immobilienpreise schneller als Einkommen kann das zu Problemen für die Finanzmarktstabilität führen

Entwicklung von Wohnimmobilienpreisen und Einkommen in Österreich

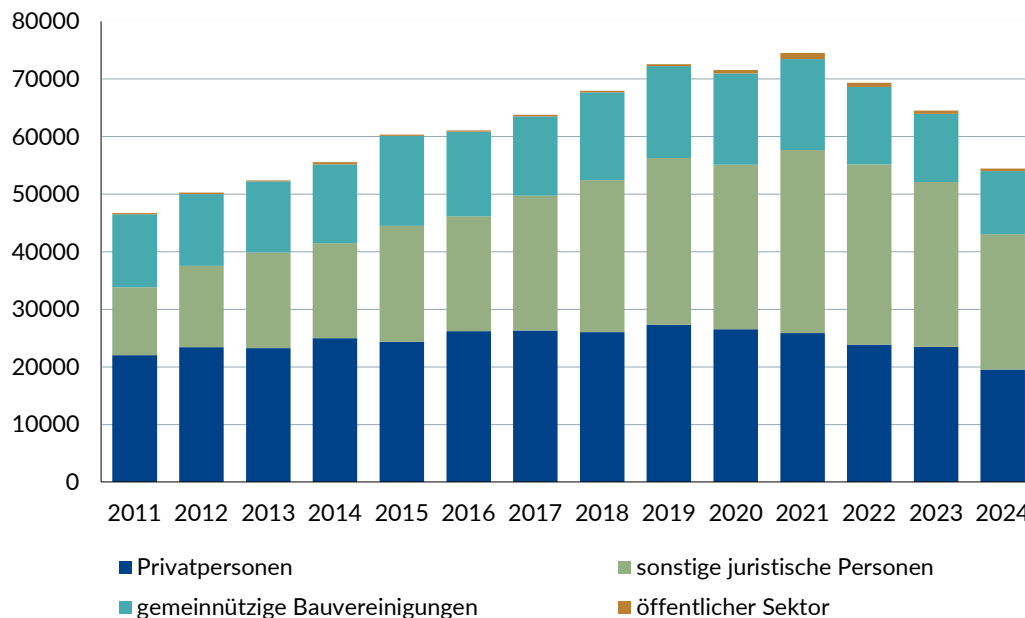


- Steigen die Preise stärker als die Einkommen benötigen private Haushalte bei gegebenen Eigenmitteln höhere Kredite zur Finanzierung der Wohnimmobilie.
- Eine höhere Verschuldung im Verhältnis zum Einkommen geht mit höheren monatlichen Rückzahlungen oder längeren Kreditlaufzeiten einher und hat in der Vergangenheit in zahlreichen Ländern das Kreditausfallsrisiko erhöht.
- Die Leistbarkeit von Wohnimmobilien ist daher ein relevanter Indikator für die Beurteilung der Risiken für Banken und die Finanzmarktstabilität.
- Höhere Haushaltsverschuldung ist kein Ersatz für leistbares Wohnen.

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

Die Bautätigkeit juristischer Personen stieg in der Boomphase.

Fertigstellungen von Wohneinheiten nach Bauherren in Österreich

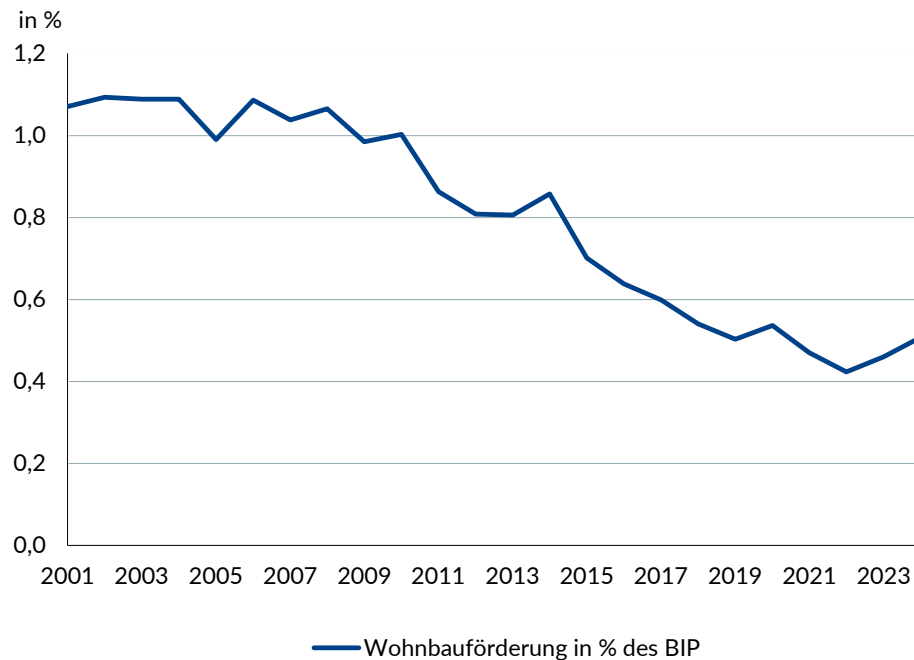


Quelle: ÖNB, Statistik Austria (Baumaßnahmenstatistik).

- Die Fertigstellungen erreichten **2021** ihren **Höchststand** (rund 75.000) – zu jener Zeit, als auch Wohnimmobilien-Transaktionen und –preise ihren vorübergehenden Höhepunkt erreichten.
- Der Anteil der **juristischen Personen** an den Fertigstellungen von Wohneinheiten stieg von 20% (2000) auf 25 % (2011) und 43 % (2021).
- Der Anteil der **gemeinnützigen Bauträger** fiel von 30 % (2000) auf 27 % (2011) und 21 % (2021).

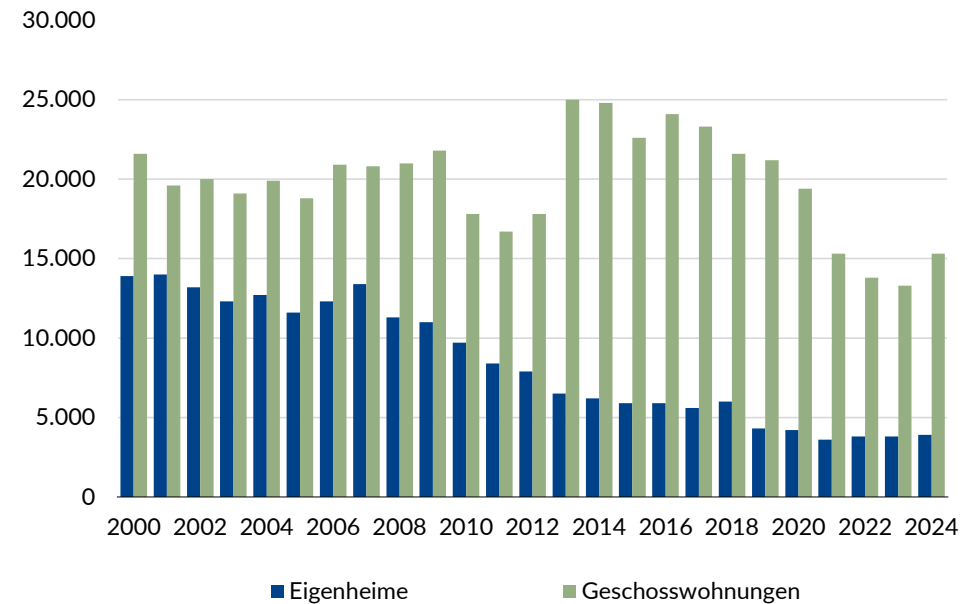
Wohnbauförderung kann über leistbares Wohnen zur Finanzmarktstabilität beitragen €NB

Wohnbauförderung in Österreich



Quelle: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Bundesministerium für Finanzen, Förderungsstellen der Länder, STATcube (Statistik Austria).

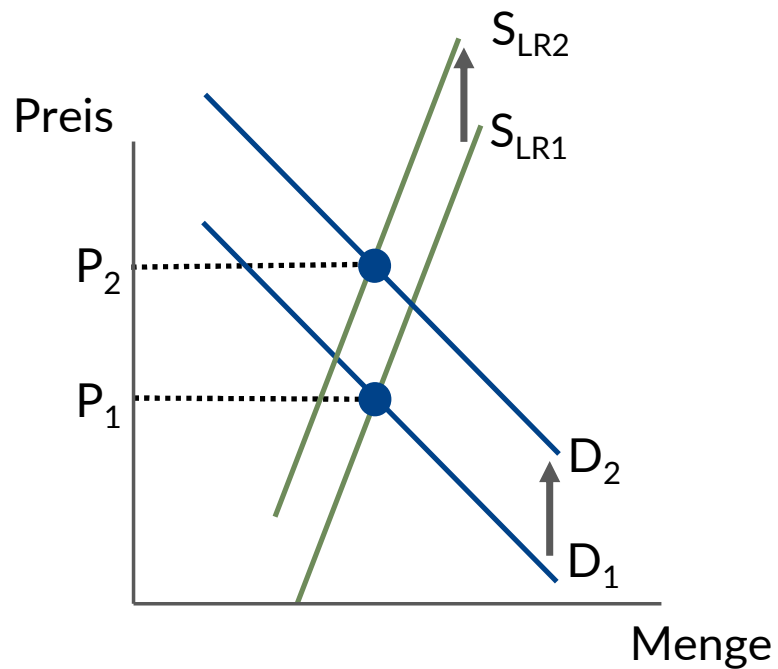
Förderungszusicherungen in Österreich



Quelle: Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Bundesministerium für Finanzen, Förderungsstellen der Länder.

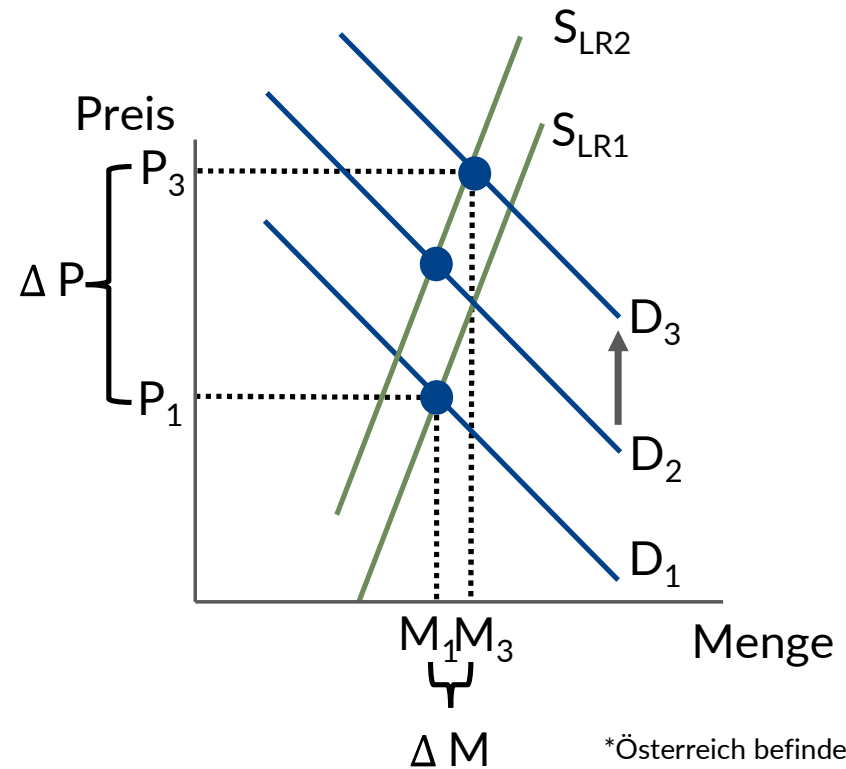
Die Bedeutung des Anstiegs der Angebotsfunktion für die Finanzmarktstabilität I

Zinsen sinken



D: Nachfragekurve
S: Angebotskurve

Effekte einer hypothetischen Kredit-Preis Spirale*



*Österreich befindet sich zZ nicht in einer Kredit-Preis-Spirale

Historische Beispiele für die möglichen Effekte einer Kredit-Preis-Spirale auf die Haushaltsverschuldung und die Immobilienpreise

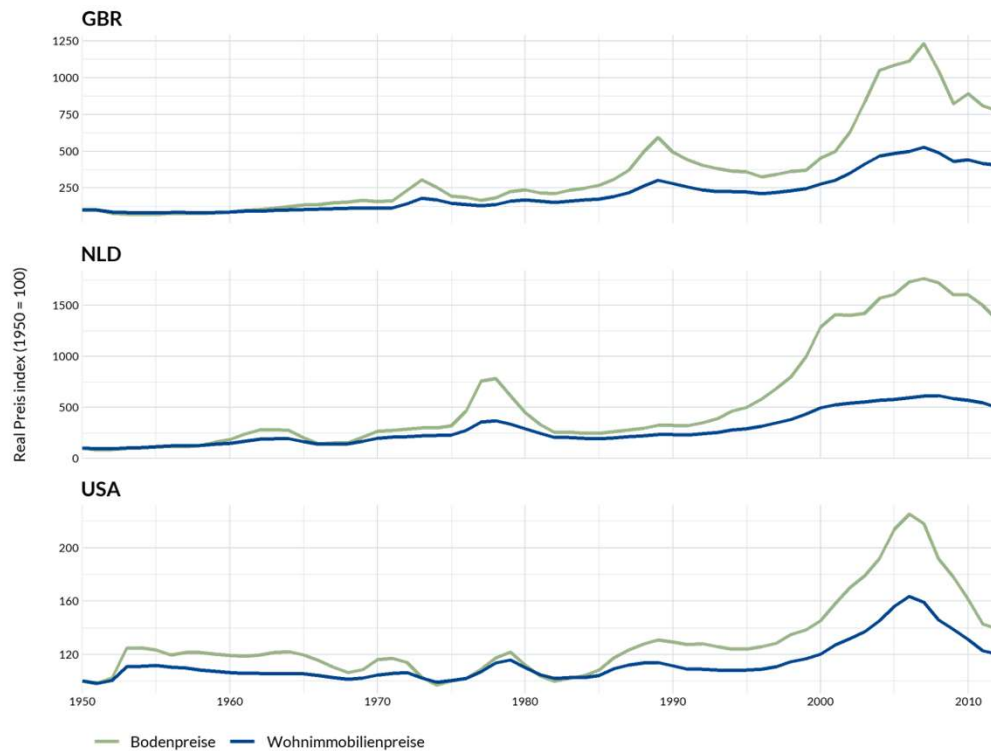
	Δ Kredite/ BIP (1999-2007)	Δ Preise/ Einkommen (1999-2007)	Δ Wohnbau/ BIP (ggü. Peak)	Δ Kredite/ BIP (2007-2016)	Δ Preise/ Einkommen (2007-2012)	Δ Wohnbau/ BIP (Peak ggü. Tiefpunkt)	Δ Preise/ Einkommen (2012-2017)	Δ Wohnbau/BIP (2018 ggü. Tiefpunkt)
	Boom			Bust			Price Recovery	
Preisboom und -einbruch								
Dänemark	25	43	2	-18	-38	-2,7	11	1
Irland	36	48	1,9	-36	-79	-6,5	36	0,8
Spanien	37	74	2,1	-11	-45	-5,7	2	1
UK	30	49	0,5	-7	-21	-2,1	15	1,3
USA	29	27	0,8	-15	-40	-3,5	17	0,9
Preisboom Australien	35	25	0,9	16	-6	-2	25	0,9
Kein Preisboom in den 2000ern								
Deutschland	-3	-21	-0,5	-4	0	-1,4	13	0,7
Japan	1	-35	0,2	3	-4	-1,9	5	0,1

Quelle: Duca, J. V., J. Muellbauer, A. Murphy. 2021. What Drives House Price Cycles? International Experience and Policy Issues. Journal of Economic Literature 59 (3): 773–864. Österreich

befindet sich zZ nicht in einer Kredit-Preis-Spirale.

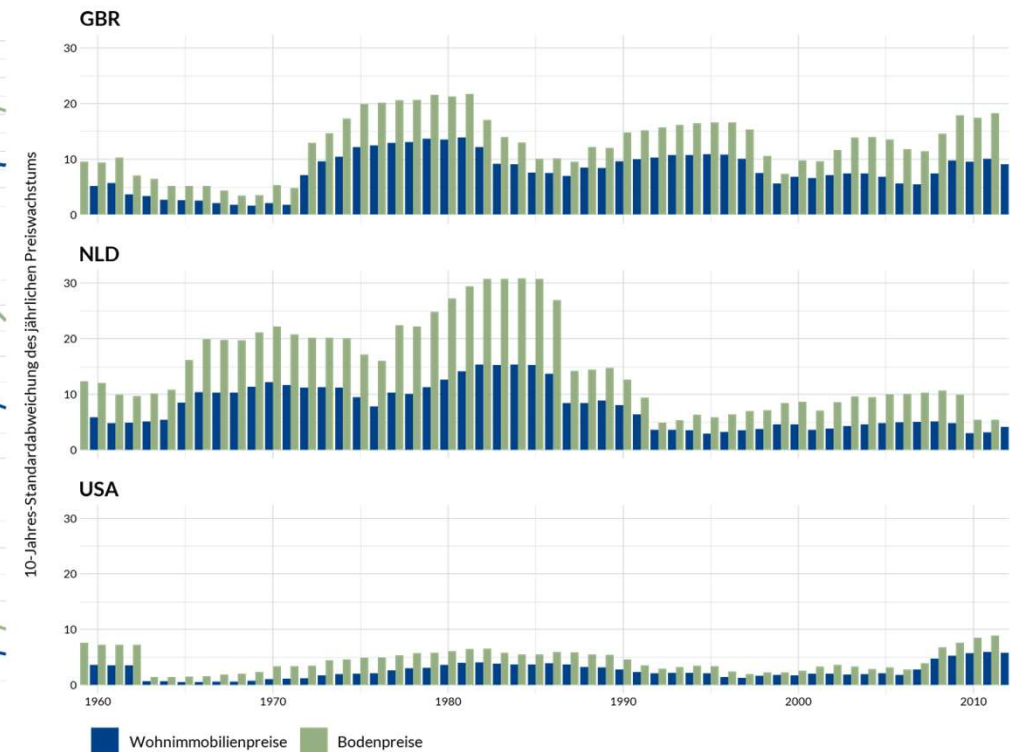
Internationale Beispiele: Bodenpreise oft volatiler als Wohnimmobilienpreise

Wohnimmobilien- und Bodenpreise in entwickelten Volkswirtschaften



Source: Knoll, Schularick and Steger (2017), No Price Like Home: Global House Prices, 1870–2012.

Volatilität der Wohnimmobilien- und Bodenpreise in entwickelten Volkswirtschaften

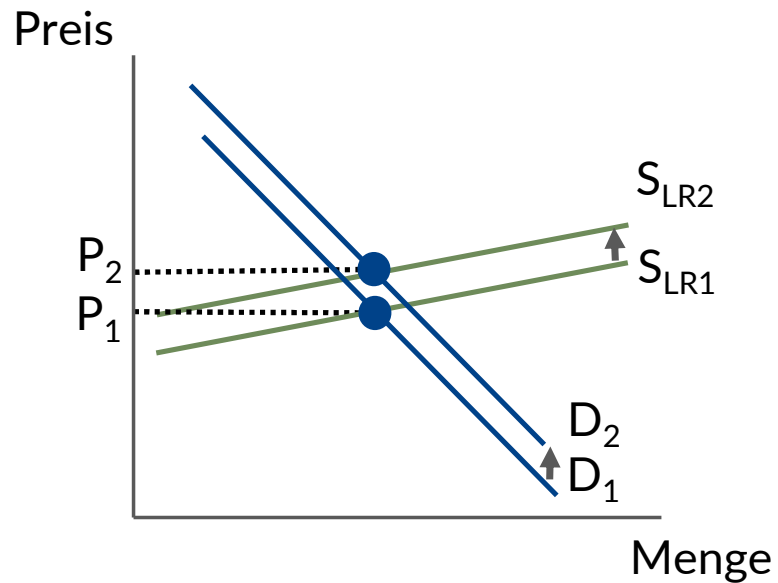


Source: Knoll, Schularick and Steger (2017), No Price Like Home: Global House Prices, 1870–2012.

International vergleichbare Daten von Knoll et al. liegen nur 2012 vor. Bodenpreisindex für Österreich in Ausarbeitung.

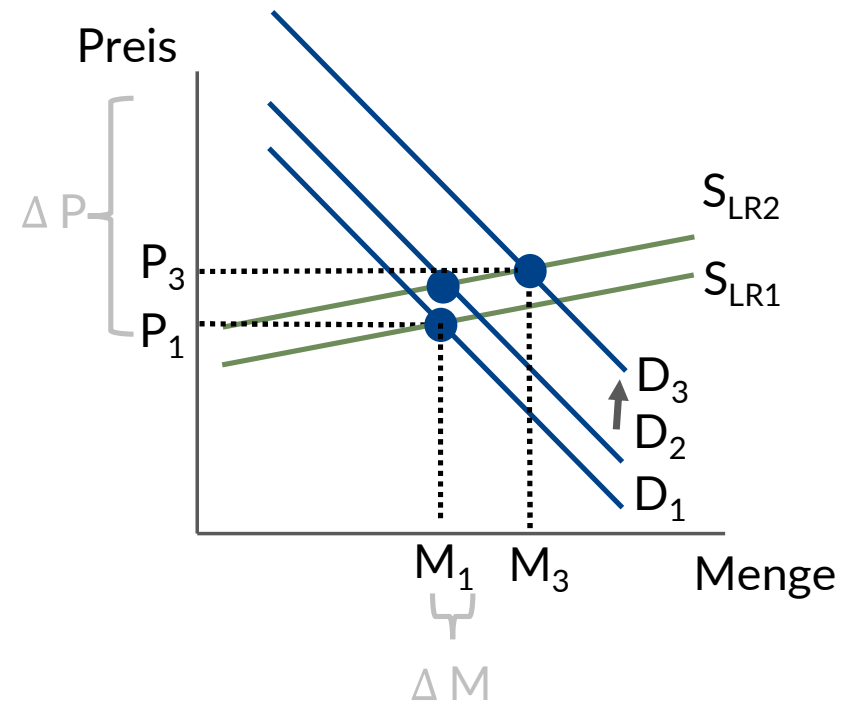
Die Bedeutung des Anstiegs der Angebotsfunktion für die Finanzmarktstabilität II

Zinsen sinken



D: Nachfragekurve
S: Angebotskurve

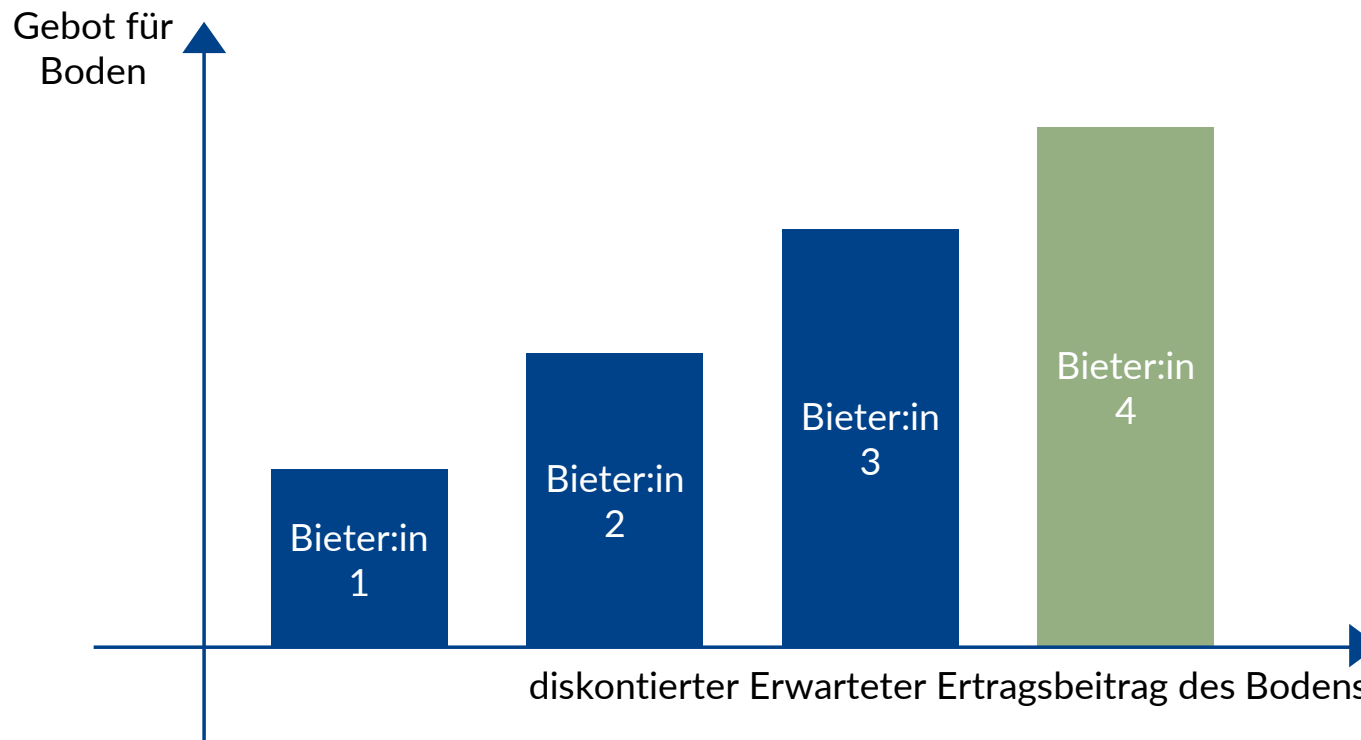
Effekte einer hypothetischen Kredit-Preis Spirale*



*Österreich befindet sich zZ nicht in einer Kredit-Preis-Spirale

Winner's Curse: Bodenpreise werden hochgeboten, der Gewinner trägt das Risiko überhöhter Erwartungen

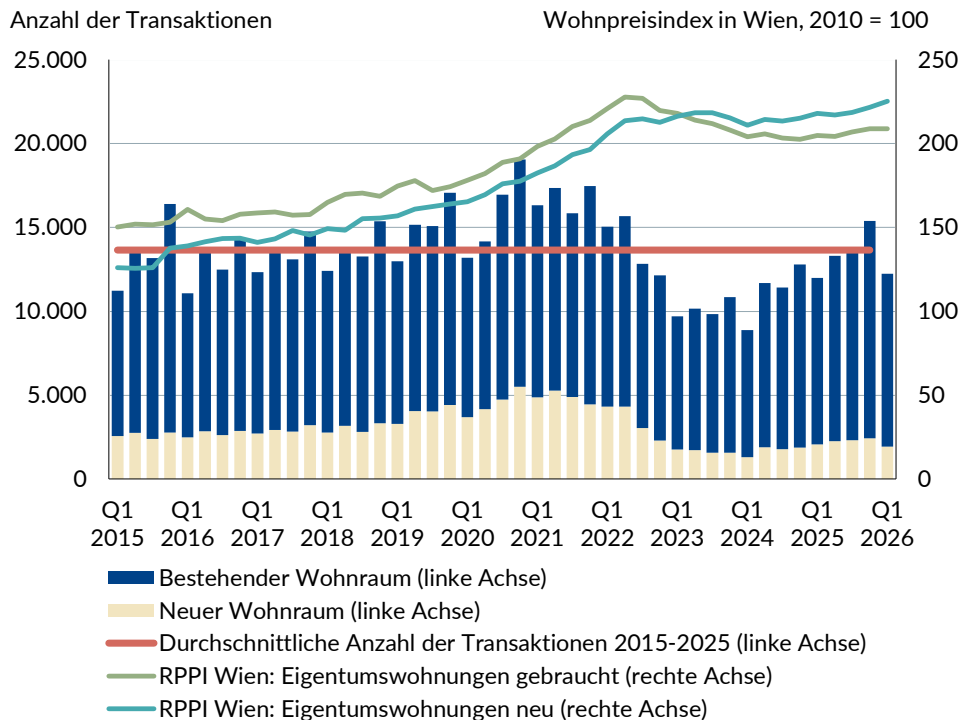
Gebot für Boden = diskontierter erwarteter Ertragsbeitrag des Bodens =
 diskontierter $(E[\text{Wohnungspreis}] - E[\text{Baukosten}] - E[\text{Finanzierungskosten}] - E[\text{Gewinnspanne}] - E[\text{Nebenkosten}])$



- Langer Planungshorizont
- Unsicherheit bezüglich der zentralen Komponenten der Bodenpreisbildung
- Allokation allein auf Basis des Preises
- Bieterin mit der aggressivsten Kalkulation erhält oft den Zuschlag
- Effekte auf die Finanzmarktstabilität

Die unterschiedlichen Preiselastizitäten neuer und gebrauchter Wohnungen spiegeln sich in den Transaktionszahlen wider

Entwicklung der Transaktionen und Wohnimmobilienpreise



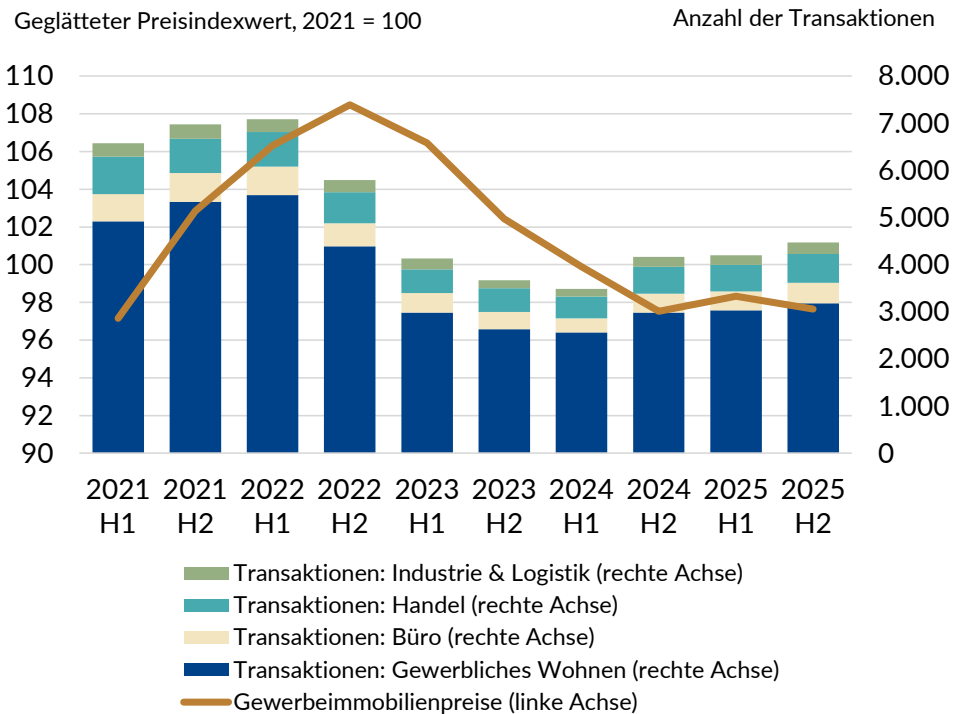
Quelle: Statistik Austria.

- Neue Eigentumswohnungen zeigen nach der Zinswende eine geringe Preiselastizität nach unten auf, was auf hohe Bau-, Grundstücks- und Finanzierungskosten & Gewinnerwartungen zurückzuführen sein kann.
- Transaktionen im Neubau gingen stärker zurück (neu: - 60 %, gebraucht -26 % seit Zinswende).
- Seit der Leitzinssenkung im Juni 2024 stiegen Preise und Transaktionen bei sowohl neuen als auch bei gebrauchten Wohnimmobilien wieder an.
- Neubautransaktionen liegen weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (2015 – 2025); während die Transaktionen bei gebrauchten Wohnimmobilien nahezu dem langfristigen Niveau entsprechen.
- Folge: Marktungleichgewicht - Angebot in Vermarktung über den Verwertungen.

Der Gewerbeimmobilienmarkt aus Perspektive der Finanzmarktstabilität

OeNB Immo-Hub veröffentlicht erstmals Preisindex für Gewerbeimmobilien

Transaktionen und Preise für Gewerbeimmobilien



Quelle: Statistik Austria, OeNB.

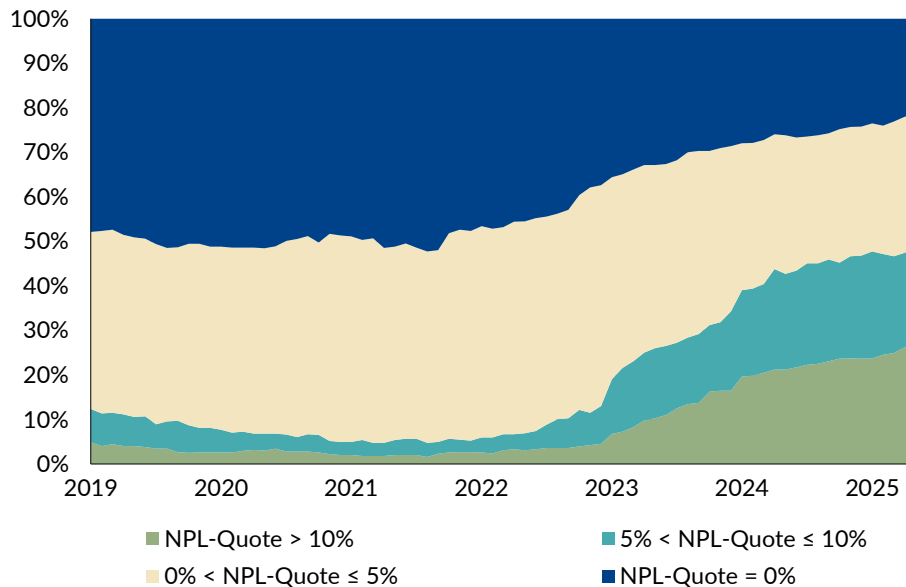
Hinweis: Halbjährliche Daten sind derzeit für 2021 bis 2025 verfügbar; ab Anfang 2027 reicht die Zeitreihe bis 2015 zurück.

- Mit dem neuen Gewerbeimmobilienpreisindex für Österreich (Commercial Property Price Index, CPPI) schließt die OeNB eine langjährige Lücke bzgl. des österreichischen Gewerbeimmobilienmarkts.
- Hierdurch wird die Markttransparenz erhöht und die internationale Wahrnehmung des österreichischen Finanzplatzes verbessert.
- Die Daten stehen nach Assetklassen (z.B. Büroimmobilien) und nach Regionen zur Verfügung.
- Seit der Zinswende Mitte 2022 gingen die Preise um rund 10% zurück, begleitet von einem deutlichen Rückgang der Transaktionen.
- Im Jahr 2025 haben sich die Preise stabilisiert, während die Anzahl der Transaktionen wieder zunahm

Die NPL-Quote bei CRE-Krediten ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen – ¼ der Banken hat eine NPL-Quote von über 10%

Verteilung der NPL-Quoten für CRE-Kredite über die Banken

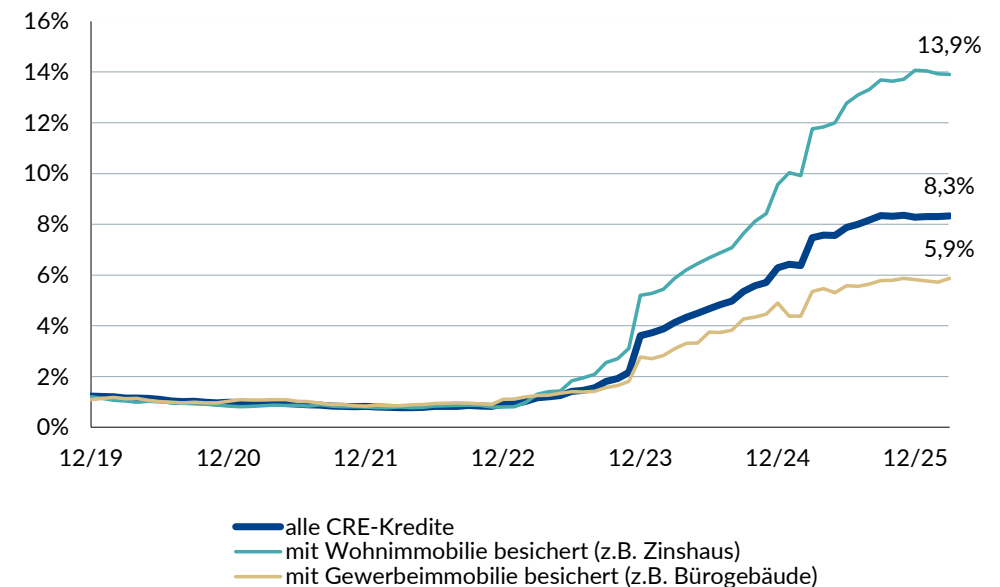
Anteil der Banken in %



Quelle: OeNB (GKE). Definition von CRE basiert auf Sektorperspektive (exkl. gemeinnützige Bauvereinigungen).

Entwicklung der NPL-Quote für CRE-Kredite nach Art der Besicherung

NPL-Quote

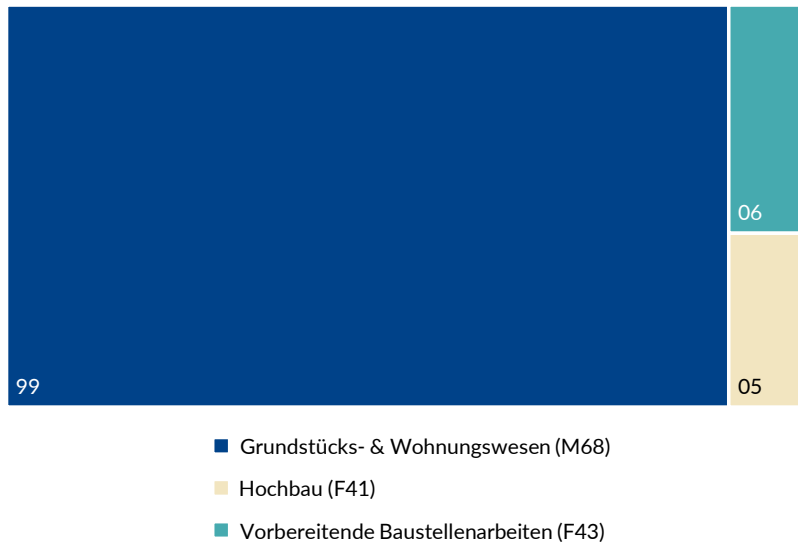


Quelle: OeNB (GKE). Definition von CRE basiert auf Sektorperspektive (exkl. gemeinnützige Bauvereinigungen).

Sektoraler Systemrisikopuffer erhöht gezielt die Widerstandsfähigkeit österreichischer Banken gegenüber Systemrisiken aus CRE-Krediten

Kreditvolumen der CRE-Kredite nach NACE-Sektoren

Kreditvolumen in EUR Mrd.

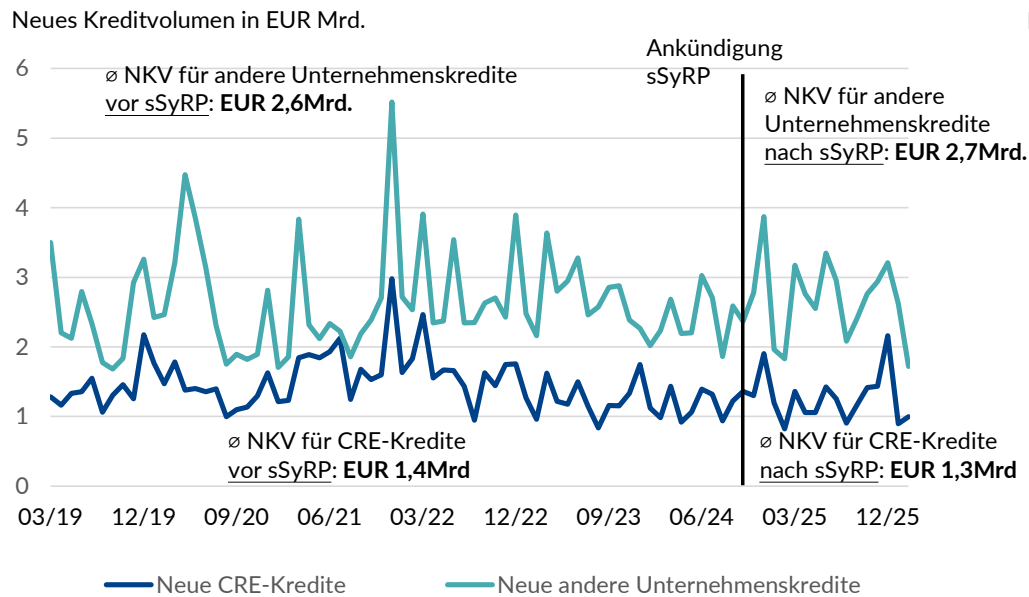


- Aktuell gilt ein sektoraler Systemrisikopuffer (sSyRP) von 1% auf inländische CRE-Kredite. Bis 2027 wird die Pufferrate des sSyRP stufenweise erhöht:
 - 2% mit 01.07.2026
 - 3,5% mit 01.07.2027
- Anwendungsbereich umfasst inländische Kredite an Unternehmen aus dem Sektor „Bau“ (exkl. Tiefbau) und „Grundstücks- & Wohnungswesen“
- Kredite an gemeinnützige Bauvereinigungen sind aufgrund des niedrigeren Risikos ausgenommen

Quelle: OeNB (GKE). Definition von CRE basiert auf Sektorperspektive (exkl. gemeinnützige Bauvereinigungen). Stichtag: 31.03.2026

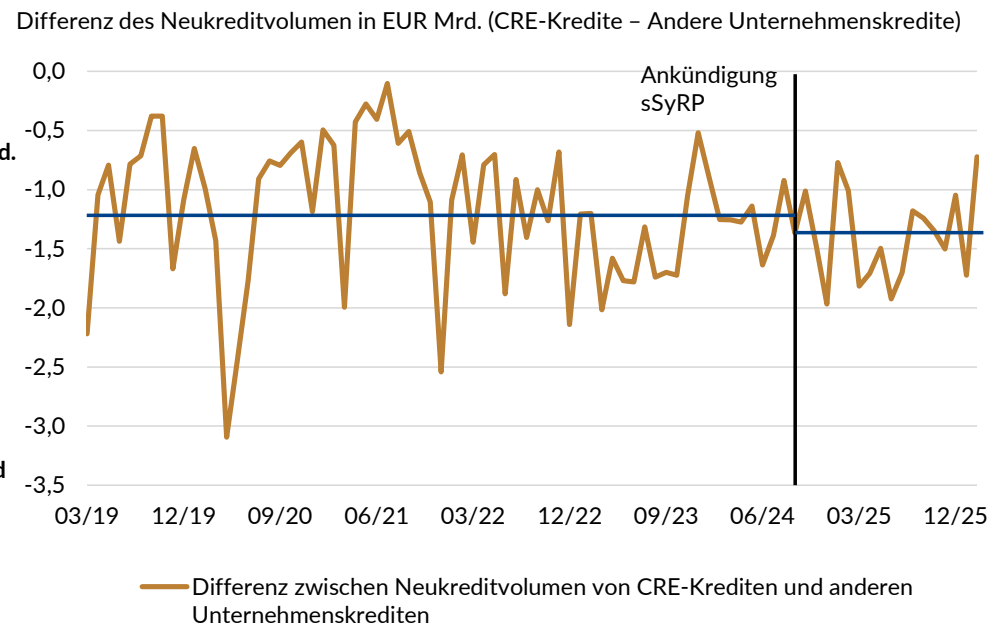
Zielgerichteter sektoraler Systemrisikopuffer für CRE hat zu keinem Rückgang im Neukreditvolumen bei CRE-Krediten...

CRE-Neukreditvolumen im Vergleich



Quelle: OeNB (GKE). CRE-Kredite gemäß Sektorperspektive, exkl. Kredite an gemeinnützige Bauvereinigungen. Letzter Datenstichtag: 28.02.2026

Differenz des Neukreditvolumens: CRE-Kredite und andere Unternehmenskredite

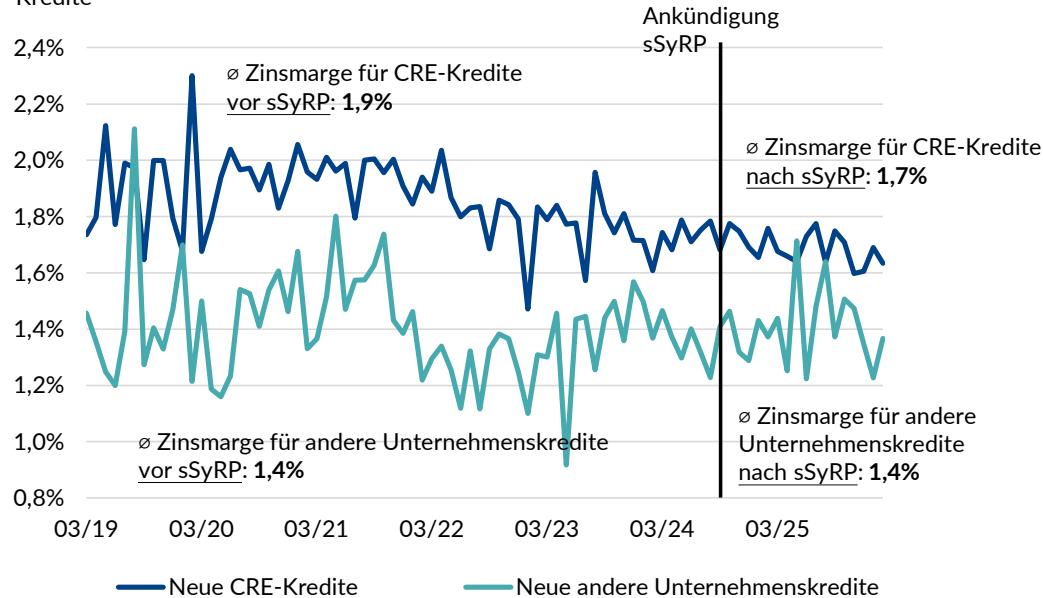


Quelle: OeNB (GKE). CRE-Kredite gemäß Sektorperspektive, exkl. Kredite an gemeinnützige Bauvereinigungen. Letzter Datenstichtag: 28.02.2026

...oder Anstieg der Zinsen für CRE-Kredite geführt

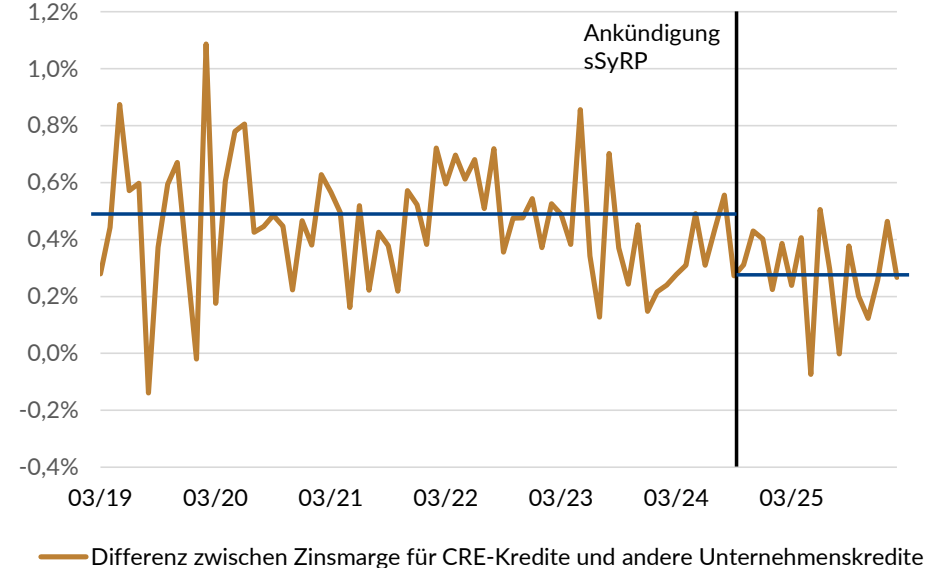
Zinsmarge für CRE-Kredite im Vergleich

Durchschnittliche, volumengewichtete Zinsmarge in % für neue und neuverhandelte Kredite



Differenz der Zinsmargen: CRE-Kredite und andere Unternehmenskredite

Differenzial der Zinsmargen in %-Punkten



Quelle: OeNB (GKE).

Hinweis: CRE-Kredite gemäß Sektorsperspektive, exklusive Kredite an gemeinnützige Bauvereinigungen. Letzter Datenstichtag: 28.02.2026. Neue und neuverhandelte Kredite sind jene Kredite, wo der Abschluss oder die Neuverhandlung des Kreditvertrags in dem Monat stattgefunden haben. Neuverhandlungen aufgrund von Stundungsmaßnahmen sind ausgenommen. Die Zinsmargen sind nur für variabel verzinsten Krediten verfügbar.



Zusammenfassung

Eine ausgewogene Entwicklung von Immobilienpreisen und Einkommen trägt zur Finanzmarktstabilität bei

- ✓ Immobilienkredite haben eine große Bedeutung für die Finanzmarktstabilität
 - OeNB Immobilien-Hub: Frühzeitiges Erkennen (potenzieller) Systemrisiken durch datenbasierte Analysen des Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkts
- ✓ Wohnimmobilienmarkt: Preis-Mengen-Dynamik maßgeblich von Anstieg/Lage der Angebotskurve beeinflusst
 - Einflussfaktoren: Bodenpreise, Finanzierungskosten und Baukosten
- ✓ Gewerbeimmobilienmarkt: Winner's Curse eine Herausforderung für die Finanzmarktstabilität

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

	@nationalbank_oesterreich
	@nationalbankoesterreich
	@oenb
	@oenb.at
	Oesterreichische Nationalbank
	OeNB