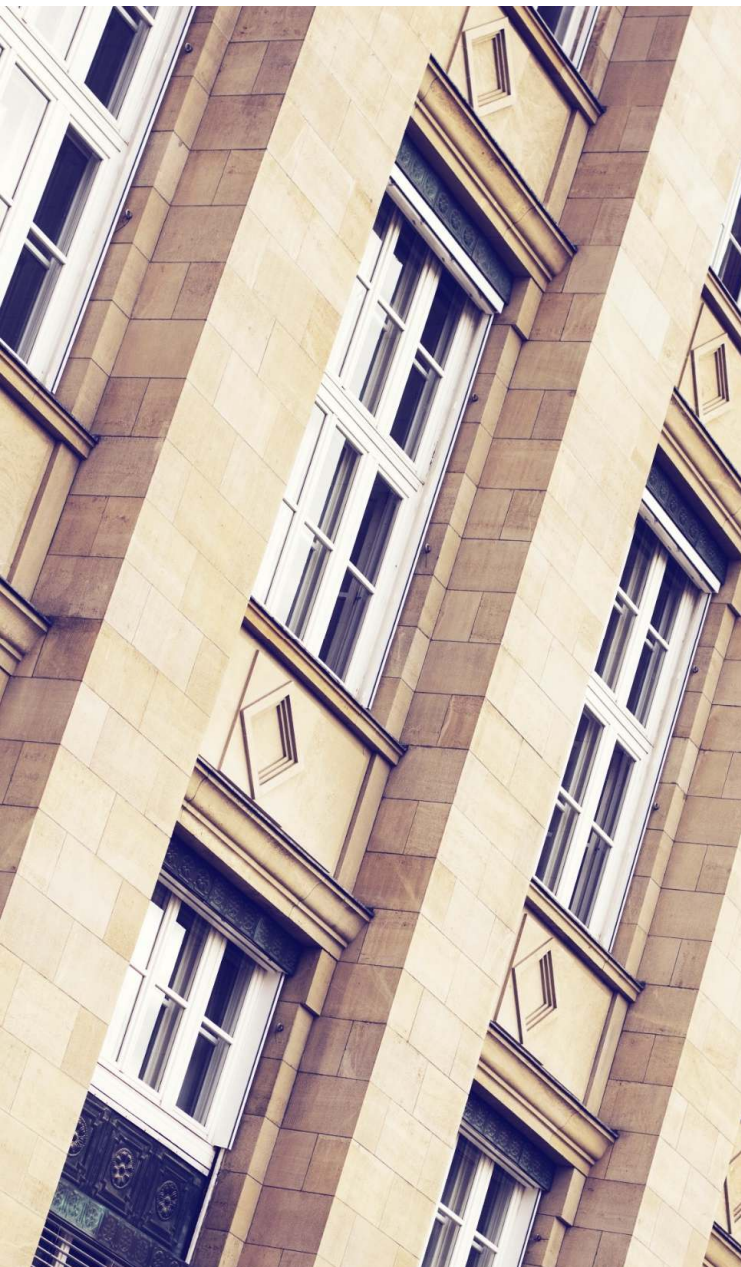




Immobilienmärkte und Finanzmarktstabilität

Stefan W. Schmitz
Makroprudenzielle Aufsicht & Immobilien-Hub
OeNB

Innsbruck, 15. Jänner 2026

6. Immobilien-Stammtisch

Inhalte

1. Finanzmarktstabilität & Makroprudenzielle Aufsicht
2. Immobilienmärkte & Finanzmarktstabilität
3. OeNB-Immobilien-Hub
4. Wichtige Links

1

Finanzmarktstabilität & Makroprudenzielle Aufsicht

Wesentliche Ziele und Aufgaben in der makroprudenziellen Analyse

Zentrales nationales Mandat der OeNB

Ziele

Wahrung der Finanzmarktstabilität und Reduzierung des systemischen Risikos im Finanzsystem (§ 44c NBG), d.h. u.a.

- maßgebliche Sachverhalte im Finanzmarkt analysieren und Gefahren identifizieren,
- dem FMSG Beobachtungen/Feststellungen mitteilen, Unterlagen zur Verfügung stellen sowie Gutachten erstellen,
- dem FMSG Risikohinweise geben und die Abgabe von Empfehlungen vorschlagen (zB Vorschlag zur Maßnahmenenergreifung durch FMA),
- Berichtspflichten

Aufgaben

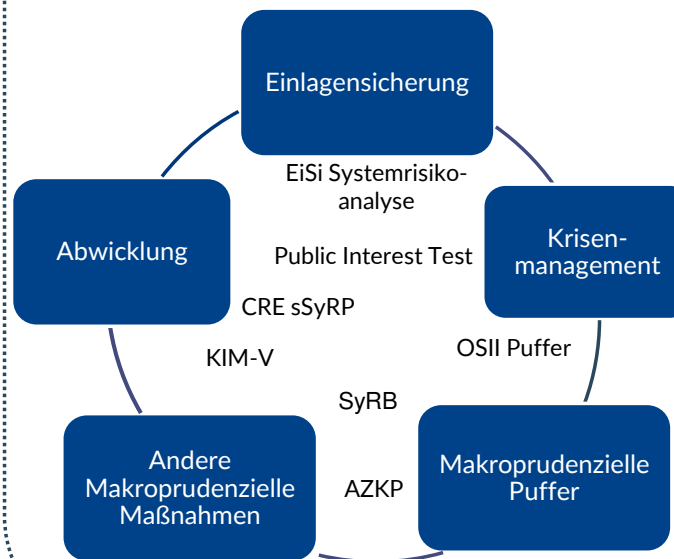
- Analyse des gesamten Finanzsystems (Banken, aber auch Nichtbanken-Finanzintermediäre)
- Beobachtung von Märkten und des Kreditwachstums (z.B. iZm Wohnimmobilienmarkt)
- Analyse von potenziell systemischen Risiken (z.B. Wohnimmobilienkredite)
- Erarbeiten von Vorschlägen und Maßnahmen (z.B. KIM-Verordnung, sektoraler Systemrisikopuffer)
- Nationale und internationale Zusammenarbeit (z.B. mit FMA, EZB und IWF)

Integrierter makroprudenzieller Ansatz: Konsistenz zwischen ex-ante Krisenprävention & ex-post Krisenmanagement

Hohe Resilienz

- Erhalt des Top-Ratings und des Refinanzierungskostenvorteils
- Geringe Systemrisikotoleranz
- Sicherstellung der Finanzintermediation auch bei externen Schocks
- Mitigation von Refinanzierungskostenschocks für Realwirtschaft
- Schutz öffentlicher Finanzen

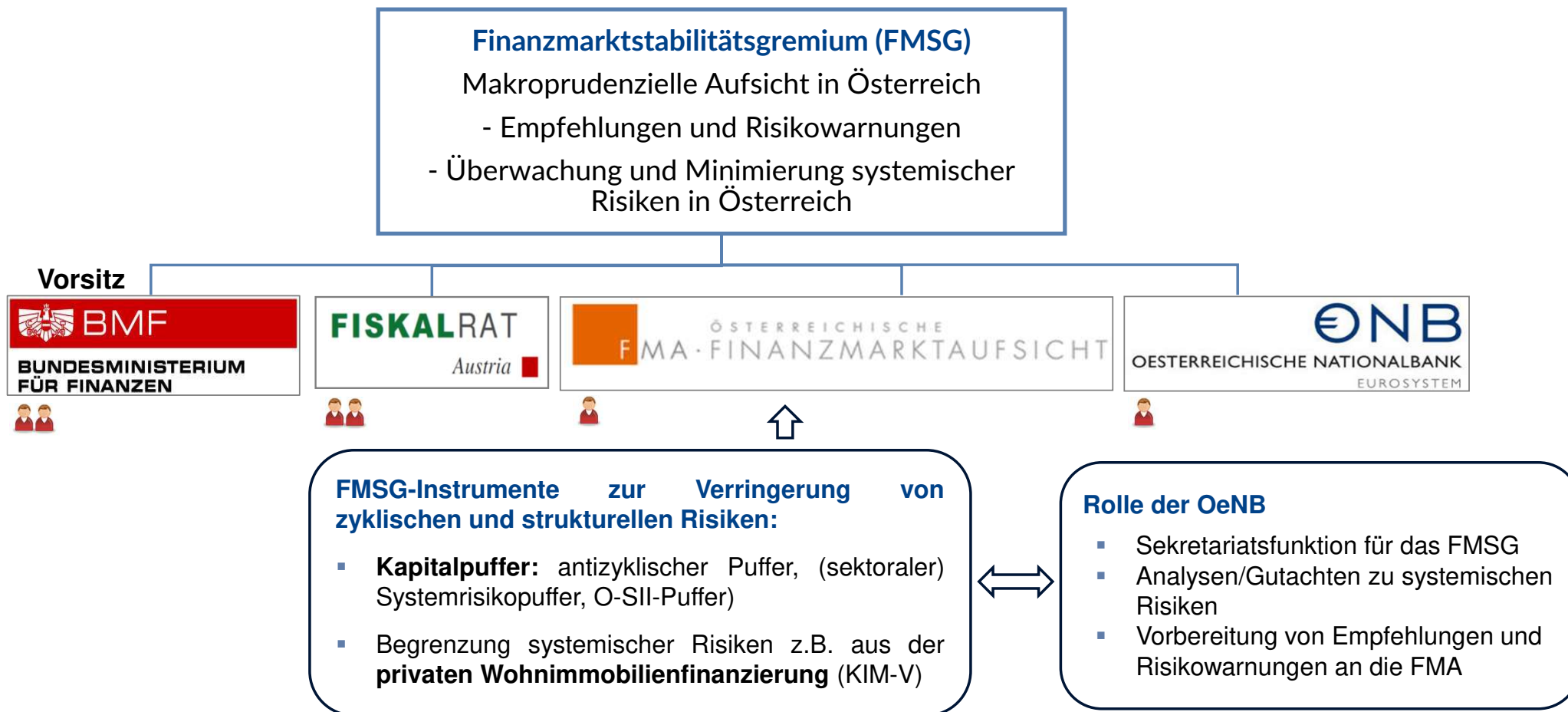
Analyse und Empirie bestimmen Policy



Interaktion von und Konsistenz zwischen

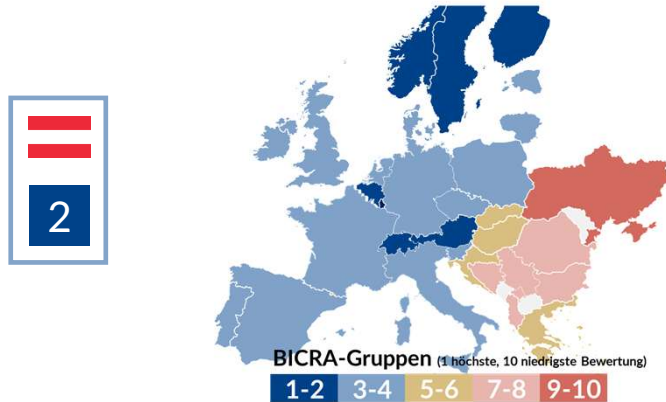
- Strukturellen Risiken
 - Systemische Verwundbarkeit & Klumpenrisiko (SyRP)
 - Immobilienrisiken (BBM, sektoraler SyRP)
 - Too-big-to-fail (OSII)
- Zyklischen Risiken
 - Exzessives Kreditwachstum (AZKP)
- Krisenmanagement und Abwicklungsplanung
 - Abwicklung
 - Einlagensicherung

„Makroprudenzielles Entscheidungsgremium“: Finanzmarktstabilitätsgremium (FMSG)



S&P behält BICR-Einschätzung bei, jedoch Ausblick abwärtsgerichtet

Aktuell:
AT unter den höchst bewerteten Bankensystemen



Quelle: Standard & Poor's Banking Industry Country Risk Assessment Update: Oktober 2025.

Auffälligkeiten im Peer-Vergleich

- Schwache wirtschaftliche Entwicklung in Österreich
- Seit 2023 deutlicher Anstieg der NPL-Quoten bei österreichischen Banken
 - NPL-Quote nun etwa dreimal so hoch wie in Skandinavien oder der Schweiz
 - Deutlich höhere Kreditausfälle, insb. im Bereich Gewerbeimmobilien
- Zudem erhöhte Risikokosten und schwächere Kapitalisierung

S&P BICRA: Economic Risk Trend



We view the Austrian banking industry's economic risk trend as **stable**. Risks from geopolitical tensions remain contained, but the **economy** and **private sector** appear **more sensitive than expected**, making the assessment less robust. If recovery is delayed or risk costs stay high, we would revisit our view.

S&P BICRA: Industry Risk Trend

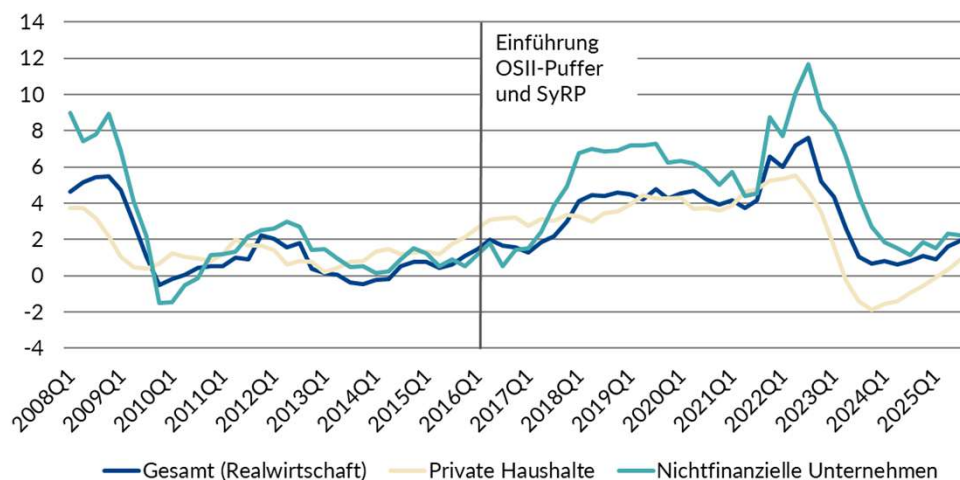


We consider Austria's banking industry risk trend **stable**, supported by sustainable improvements in profitability and cost efficiency. **Elevated NPLs** reflect the **prolonged recession** and **high interest rates**, not weaker lending standards. We may revise our view if asset quality—especially in real estate—fails to recover as expected in 2026.

Einführung von Kapitalpuffern führt zu keiner Reduktion der Kreditvergabe, Wettbewerbsfähigkeit hingegen wird durch Kapitalpuffer gestärkt OeNB

Veränderung des Kreditbestandes österreichischer Banken an die inländische Realwirtschaft

Jahreswachstumsraten, bereinigt um Wechselkurseffekte, Abschreibungen und Reklassifikationen in %



Quelle: OeNB. Letzter Datenpunkt 2025Q3.

- Historische Entwicklung der Kreditvergabe in Österreich zeigt, dass die Einführung von OSII-Puffer und allg. SyRP die Kreditvergabe nicht eingeschränkt hat
- EZB bestätigt, dass Kapitalpuffer die Kreditvergabe nicht beschränken und unterstreicht einen positiven Effekt auf die Wettbewerbsfähigkeit:*
- *“Effective macroprudential policy helps to enhance, rather than jeopardize, the euro area’s competitiveness and productivity in the economy”*
- Endogenität des Kapitals: Bank capital and balance sheet management during times of distress: international evidence, Basel Committee on Banking Supervision (BCBS) Working Paper 46

* November 2025 ECB Financial Stability Report

A low-angle photograph of a classical building facade, showing multiple windows and ornate architectural details. The building is constructed from light-colored stone or brick. A large white circle is overlaid on the image, containing the number '2'.

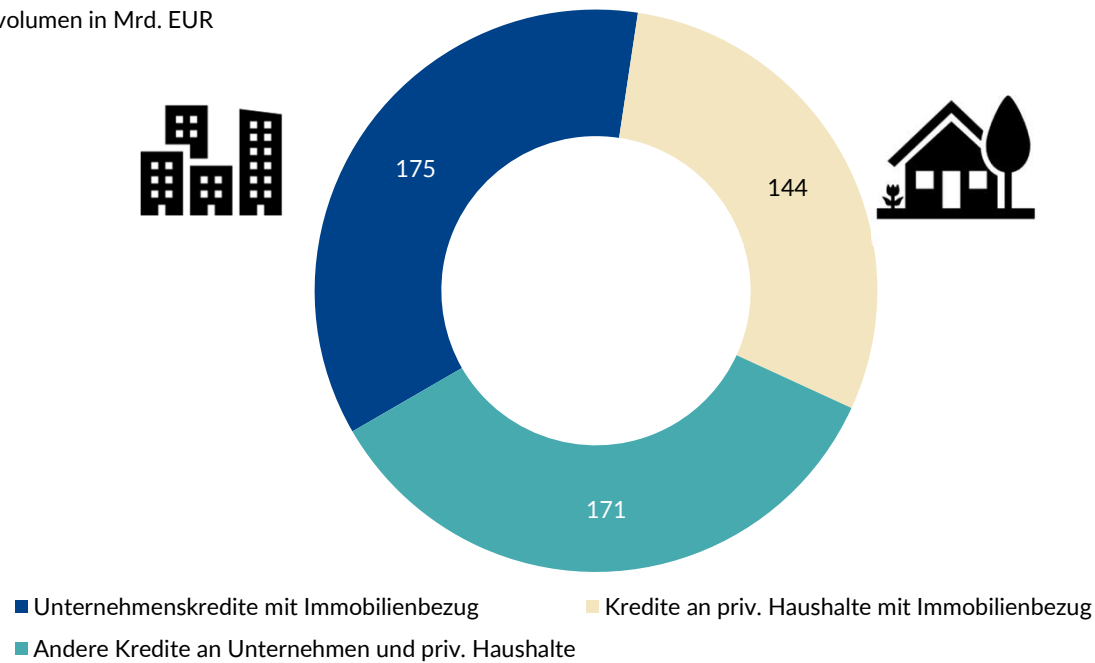
2

Immobilienmärkte & Finanzmarktstabilität

2/3 des Kreditvolumens österreichischer Banken sind Immobilienkredite

Kreditvolumen an private Haushalte und Unternehmen

Kreditvolumen in Mrd. EUR



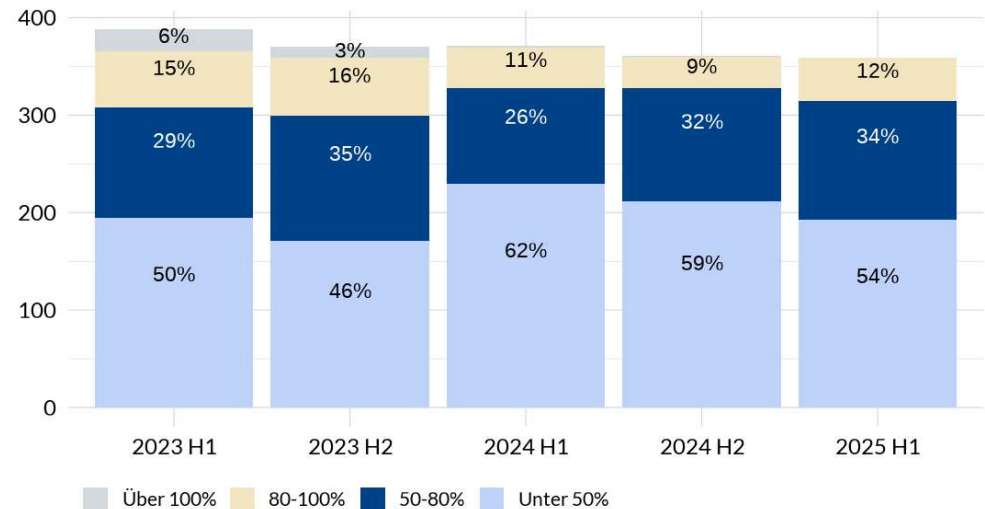
Quelle: OeNB (GKE, BSI). Stichtag: 30.09.2025

Die KIM-V galt 2022 bis Juni 2025, um Systemrisiken aus der Wohnimmobilienfinanzierung zu adressieren. Ausnahmekontingente wurden wenig genutzt

Anwendungsbereich der KIM-V	Private Wohnimmobilienfinanzierung
Beleihungsquote	90%
Schuldendienstquote	40%
Laufzeit	35 Jahre
Ausnahmekontingente	20% + Mindest-Ausnahmekontingente, Ausnahmen für Zwischenfinanzierungen und geringfügige Kredite, Wahl der Bemessungsperiode

Die Mehrheit der Banken nutzte weniger als 50% ihres Ausnahmekontingents.

Anzahl der Banken

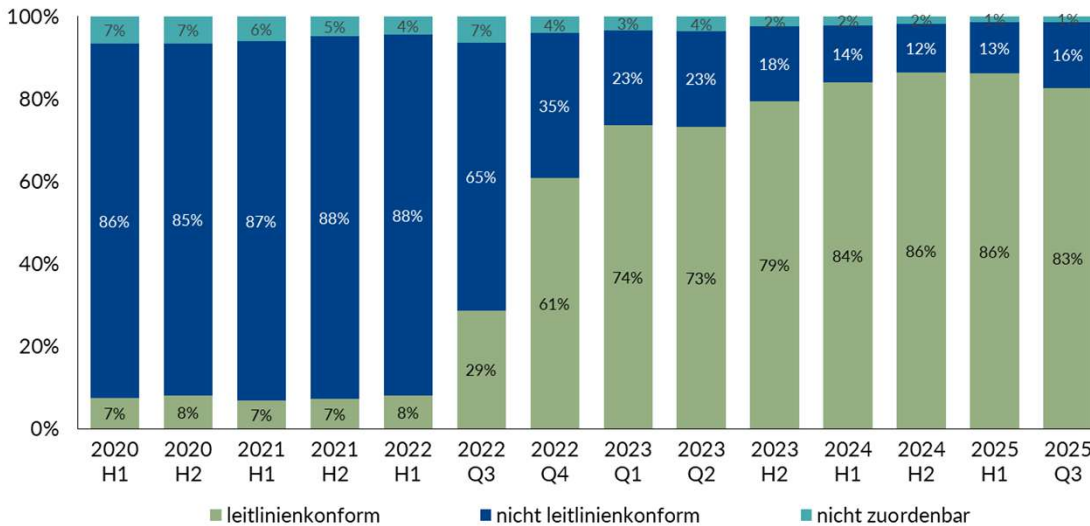


Quelle: OeNB (VERA-H).

Aufsichtlicher Fokus: Hohe Qualität der Vergabe von Wohnimmobilienkrediten auch nach Auslaufen der KIM-V

Konformität mit regulatorischen Vorgaben zu den Vergabestandards in der Wohnimmobilienfinanzierung

% am Neukreditvolumen



Quelle: OeNB (Private Wohnimmobilienfinanzierung).

Maßnahmen zur Risikoreduktion aus der Wohnimmobilienfinanzierung:

Historisch

- 2016-2022 FMSG-Empfehlung
- Aug 2022- Jun 2025 KIM-V

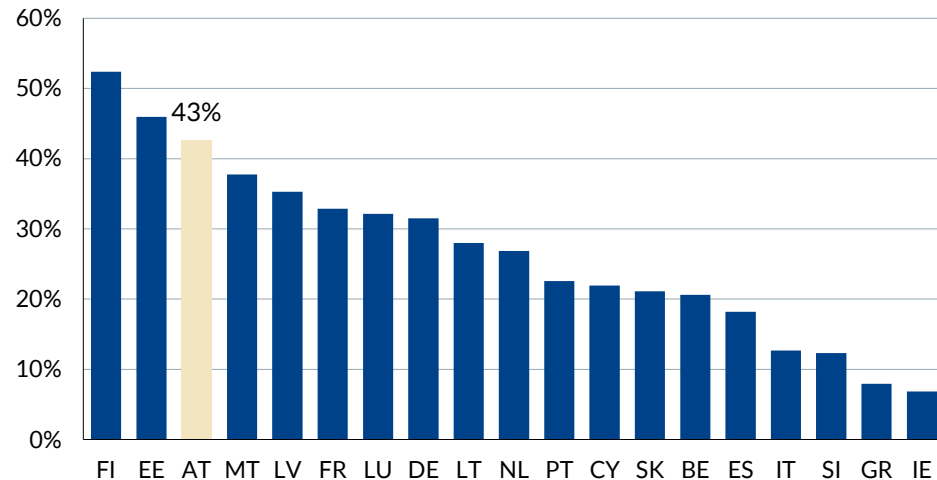
Aktuell

- Seit Juli 2025 FMSG-Leitlinie
- Makroprudenzielles Monitoring der FMSG-Leitlinie ist öffentlich einsehbar: [Wohnimmobilien-Dashboard](#)
- Mikroprudenzieller Fokus der FMA
- Risiken von durch Unternehmen finanzierte Wohnimmobilien werden durch den sektoralen Systemrisikopuffer von 3,5% adressiert

Hohes Kreditvolumen in Verbindung mit weiterhin steigenden Ausfällen bei CRE-Krediten

CRE-Kredite anteilig an allen Unternehmenskrediten im europäischen Vergleich

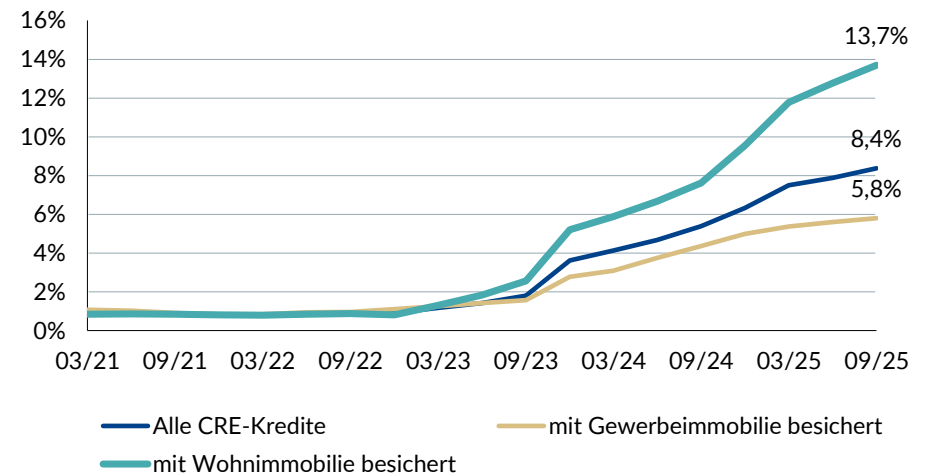
Anteil der CRE-Kredite



Quelle: OeNB, EZB (AnaCredit). Definition von CRE basiert auf Sektorperspektive, inkl. Kredite an gemeinnützige Bauvereinigungen. Daten zum Stichtag 30.09.2025.

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

NPL-Quote



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

CRE-Systemrisikoanalyse simuliert Auswirkungen in einem ungünstigen wirtschaftlichen Szenario: Erhebliche Verluste im Bankensystem möglich

Szenario 2025

	Baseline	Adverse
BIP	+4.1%	-5.7%
Risikofreier Zinssatz	0 b.p.	0 b.p.
Unternehmenszinssatz	0 b.p.	0 b.p.
Gewerbeimmobilienpreise	+3.8%	-32.9%
Wohnimmobilienpreise	+7.9%	-21.1%

Methodik

- CRE-Systemrisikoanalyse der OeNB baut auf bestehende nationalen und internationale Analysen (u.a. Modell vom internationalen Währungsfonds) auf*
- Basis für die Ermittlung der Verluste aus CRE-Krediten ist das österreichspezifische adverse Szenario der European Banking Authority (siehe Tabelle)

Ergebnisse

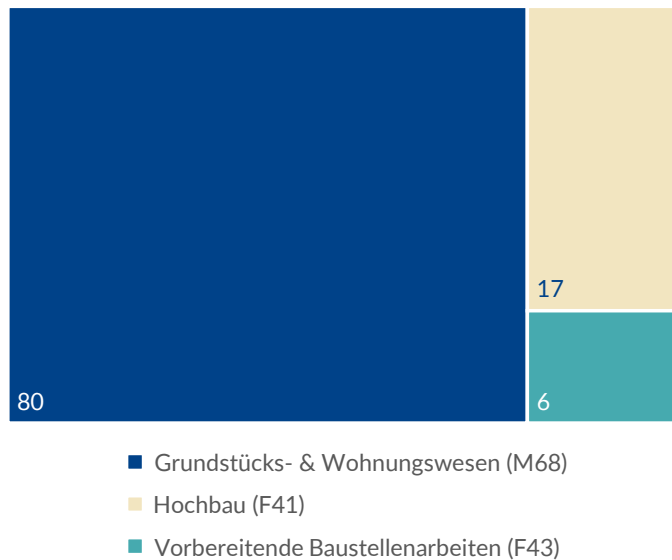
- Simulationen zeigen, dass es im adversen Szenario zu erheblichen Verlusten im österreichischen Bankensystem kommen kann
- Eine Vielzahl an Banken hat im adversen Szenario nicht genug Kapital, um regulatorische Kapitalerfordernisse zu erfüllen → Potenzielle negative Auswirkungen auf Finanzstabilität und Realwirtschaft

*Details zur Methodik stehen in der Studie „Systemic risks from commercial real estate lending of Austrian banks“ im [Financial Stability Report 48](#) der OeNB zur Verfügung.

Sektoraler Systemrisiko erhöht Widerstandsfähigkeit österreichischer Banken gegenüber Systemrisiken aus CRE-Krediten

Kreditvolumen der CRE-Kredite nach NACE-Sektoren

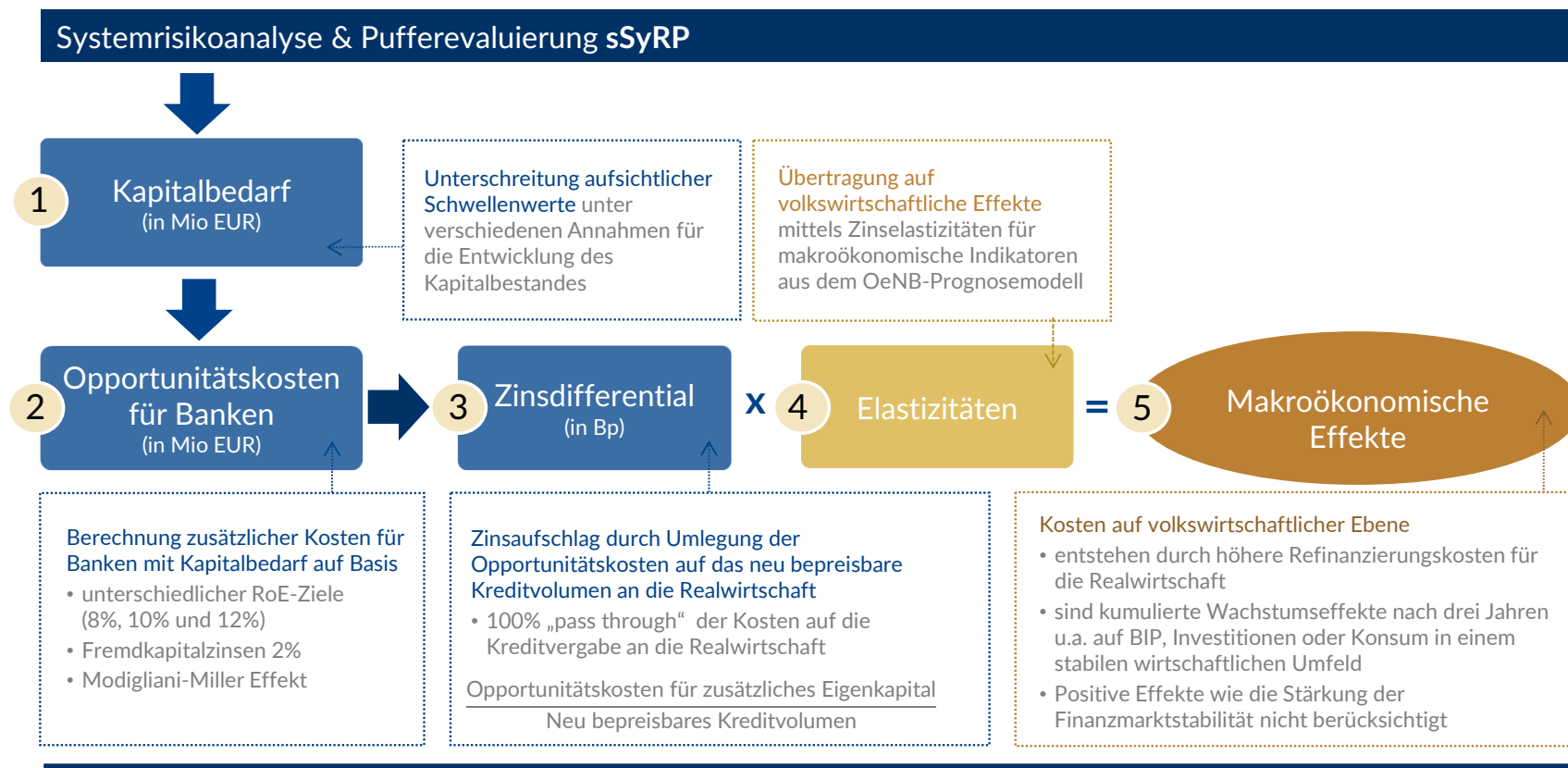
Kreditvolumen in EUR Mrd.



Quelle: OeNB (GKE). Stichtag: 30.09.2025

- 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

Gewerbeimmobilienindizierte Systemrisiken: Methodik des ökonomischen Impact Assessments



Hinweis: Details zur Methodik gibt es im OeNB-Blog von Stefan W. Schmitz: „Was kosten aufsichtliche Maßnahmen? OeNB prüft Mehrwert für die Gesellschaft sorgfältig“

Gewerbeimmobilienindizierte Systemrisiken: Effekte auf die Kreditbepreisung

 **Unternehmenskredit** von 250.000 EUR zur Finanzierung des **Baus/Kaufs einer Wohnimmobilie**

 **Kapitalunterlegung** des Kredits ist abhängig vom Kreditrisiko (Ermittlung des Risikos auf Basis des Standardansatzes (STA) oder IRB-Ansatzes → Berechnung des mit dem Risiko gewichteten Kreditvolumens auf Basis des beobachteten Medians

Risikogewichtete Aktiva

für Kredit von EUR 250.000	STA	IRB
Risikogewicht (beobachteter Median)	27%	64%
Risikogewichtetes Kreditvolumen	67.500	160.000

Eigenkapitalanforderung für sSyRP in EUR

sSyRP CRE 1%	675	1.600
sSyRP CRE 3,5%	2.363	5.600
Differenz = zusätzl. Eigenkapitalbedarf	1.688	4.000

Höhere Kapitalanforderungen und höheres Kreditrisiko bedeuten eine höhere Eigenkapitalunterlegung → Widerstandsfähigkeit der Bank gegenüber dem Ausfallrisiko des Schuldners steigt

 **Zusätzliche Kosten für (eigenkapitalschwache) Bank**, weil sie Fremdkapital (FK) mit Eigenkapital ersetzen muss – auch Geschäftsstrategie (bspw. langfristige Gewinnerwartung) beeinflusst Eigenkapitalkosten

Zusatzkosten durch Erhöhung sSyRP um 2,5Pp

RoE-Ziel	FK	Δ	Zusatzkosten in EUR (inkl. Steuern)	
			STA	IRB
10%	2%	8%	162	384

Annahme: Durchschnittlicher Steuersatz von 20%.

Weitere wichtige Faktoren für das Pricing: Basiszins, Bonität d. Schuldners (Kapitalausstattung), Sicherheiten, Verwaltungskosten, Wettbewerb

→ Substitutionseffekte von kapitalschwachen zu kapitalstarken Banken

Banken und Schuldner haben Spielraum bei Gestaltung der Bilanzstruktur und die Bank auch bei der Preissetzung → Nachfrage hin zu besser kapitalisierten Banken/Schuldnern

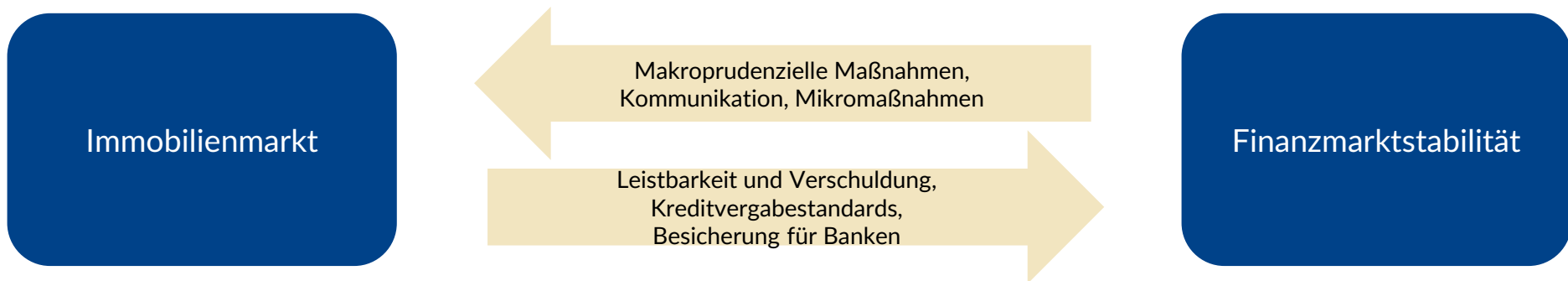
A photograph of a classical building facade with light-colored stone blocks and several windows with white frames. A large white circle is overlaid on the image, containing the number 3.

3

OeNB Immo-Hub & Wohnimmobilien-Dashboard

Mission: OeNB-Kompetenzzentrum für den österreichischen Immobilienmarkt mit Fokus auf Finanzmarktstabilität

- › Der OeNB-Immo-Hub ist die zentrale Koordinationsstelle und hat **Themenführerschaft** zu immobilienbezogenen Themen
- › Frühzeitiges Erkennen (potenzieller) **Systemrisiken** durch datenbasierte Analysen des **Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkts**
- › **Beitrag zur Finanzmarktstabilität** durch Kommunikation sowie gegebenenfalls **makroprudenzielle Maßnahmen**
- › Mitwirkung zum **Erhalt des BICRA-2 Ratings** für Österreich
- › Mitgestaltung der immobilienwirtschaftlichen Forschung



Produkte: Der Immo-Hub bietet eine breite Produktpalette

- › **Analysen & Gutachten** zu Risiken für die Finanzstabilität aus der Wohn- und Gewerbeimmobilienfinanzierung
- › **Dashboards** für Wohn- und Gewerbeimmobilien mit einer breiten Palette öffentlich verfügbarer Daten
- › Jährliche **Marktberichte**
- › **Neue Daten & Indizes**
- › **Neue Analyseprodukte**
- › Wissenschaftliche **Publikationen**

Ausblick für 2026

- › Wohn- und Gewerbeimmobilien-Marktbericht
- › Gewerbeimmobilien-Dashboard
- › Bodenpreisindex
- › Gewerbeimmobilienpreisindex
- › Regionalisierung Wohnimmobilienpreisindex

Das erste Produkt des Immo-Hubs: Die Veröffentlichung des Wohnimmobilien-Dashboards erfolgte am 12.12.2025

Wohnimmobilien-Dashboard ([LINK](#))

Zweck und Zielgruppe

- › Überblick über aktuelle Entwicklungen am **österreichischen Wohnimmobilienmarkt** aus der Sicht der **Finanzmarktstabilität**.
- › **Zielgruppe:** Banken, Investor:innen, Journalist:innen, Expert:innen aus dem Wohnimmobiliensektor, Finanzbranche, internationale Institutionen, etc.

Abgrenzung Wohnimmobilienmarkt

- › Wohnimmobilien sind Immobilien mit **Wohnzweck**.
- › Der Fokus liegt auf Eigentum (Kauf/Verkauf) bzw. auf **Wohnimmobilien als Kreditsicherheit** und **Privatpersonen** als Kreditnehmer:innen.
- › Rund 70 mengen- und preisbezogenen Indikatoren aus ca. 10 verschiedenen Datenquellen.

Angebot



Bestand,
Kostenkomponenten des
Neubaus, ...

Nachfrage



Haushalte,
Durchschn. Kreditsumme,
Einkommen, ...

Makro- prudenzielle Analyse



Bankspezifische Daten,
Monitoring FMSG Leitlinie

Wohn- immobilienmarkt



Transaktionen,
Wohnimmobilienpreisindex, ...

Hinweis: Aufteilung des Dashboards in 4 Reiter mit jeweils mengen- und preisbezogenen Daten.

Produkte: Übersicht zum Wohnimmobilien-Dashboard

Wohnimmobilien-Dashboard

Für jede Kategorie gibt es einen Reiter

Übersicht Angebot Nachfrage Wohnimmobilienmarkt Makroprudenzielle Analyse Sonstiges

Angebot an Wohnimmobilien

Download →

Download

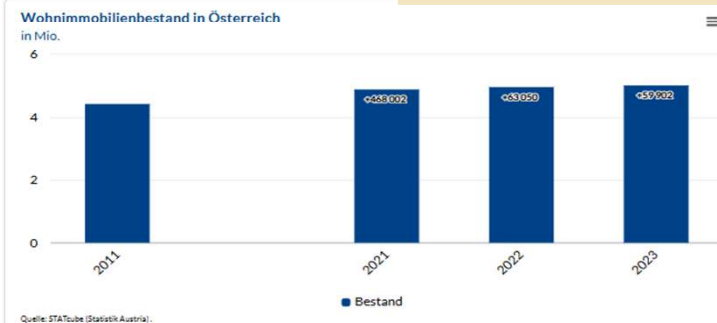
Mengen

Aktuelle Werte und Veränderungsraten

Bestand	Baubewilligungen	Fertigstellungen	Abgänge
5.032.362 Wohneinheiten in 2023 +1.2% i.V. zu 2022	44.362 Wohneinheiten in 2024 -5.9% i.V. zu 2023	70.071 Wohneinheiten in 2023 -3% i.V. zu 2022	9.463 Wohneinheiten in 2023 -18% i.V. zu 2022

Die hier angeführten Indikatoren zeigen, wie sich das Angebot an Wohnimmobilien mengenmäßig entwickelt. Der Bestand an Wohneinheiten steht als Wohnimmobilienangebot grundsätzlich zur Verfügung. Die Anzahl der Baubewilligungen kann als Indikator für die zukünftige Entwicklung des Bestandes angesehen werden. Sie enthält sowohl baubewilligte Wohneinheiten in gänzlich neuerrichteten Gebäuden als auch durch An-, Auf- und Umbautätigkeiten am Bestand geschaffene Wohneinheiten. Darüber hinaus liefert die Aufteilung der Baubewilligungen nach Bauherr:in Einblicke in die Zusammensetzung der Beteiligten am Wohnimmobilienmarkt über die Zeit. Zu bedenken ist, dass zwischen Baubewilligung und tatsächlicher Fertigstellung in der Regel ein längerer Zeitraum vergeht und nicht alle bewilligten Bauvorhaben umgesetzt bzw. fertiggestellt werden. Der tatsächliche Bestand an Wohneinheiten erhöht sich durch Baufertigstellungen und verringert sich durch Wohnungsabgänge, zum Beispiel durch Abriss oder Umwidmungen. In den dargestellten Daten ergibt sich eine leichte Abweichung, die auf unterschiedliche Datenquellen für Bestand bzw. Baufertigstellungen und Abgänge zurückzuführen ist.

Wie groß ist der Bestand an Wohneinheiten?



Zusatzfunktionen pro Grafik
(Zoomfunktion, Ein- und Ausblendung von Variablen, Vollbildschirmmodus, versch. Downloadformate, ...)



Zusätzliche Filter und Infokästchen pro Kennzahl

Region auswählen:
Österreich

☐ Weitere Informationen zum Bestand
☐ Weitere Informationen zu den Baufertigstellungen
☐ Weitere Informationen zu den Abgängen

A low-angle, upward-looking photograph of a classical building facade. The facade is made of light-colored stone blocks and features several tall, narrow windows with white frames and dark shutters. The perspective creates a sense of height and grandeur.

4

Wichtige Links

Wichtige Links

- ▶ **Makroprudenzielle Aufsicht:** [Makroprudenzielle Aufsicht - Oesterreichische Nationalbank \(OeNB\)](#)
- ▶ **Wohnimmobilien-Dashboard:** [OeNB-RShiny-APP](#)
- ▶ [Kreditnehmer:innenbezogene Maßnahmen - Oesterreichische Nationalbank \(OeNB\)](#)
- ▶ [Was kosten aufsichtliche Maßnahmen? OeNB prüft Mehrwert für die Gesellschaft sorgfältig - Oesterreichische Nationalbank \(OeNB\)](#)
- ▶ [KIM-V war effektiv und läuft wie gesetzlich vorgesehen aus - Oesterreichische Nationalbank \(OeNB\)](#)
- ▶ [Warum es höhere Kapitalanforderungen braucht: Hintergründe aus der Systemrisikoanalyse für Gewerbeimmobilienkredite - Oesterreichische Nationalbank \(OeNB\)](#)
- ▶ **FMSG:** fmsg.at