

OeNB REPORTS

BANK LENDING SURVEY

Tiefpunkt bei der Nachfrage nach privaten
Wohnbaukrediten durchschritten

Österreich-Ergebnisse
vom April 2024



Tiefpunkt bei der Nachfrage nach privaten Wohnbaukrediten durchschritten

Österreich-Ergebnisse der euroraumweiten Umfrage über das Kreditgeschäft vom April 2024¹

Gerald Hubmann²

Die Nachfrage nach privaten Wohnbaukrediten ist im ersten Quartal 2024 leicht gestiegen, nachdem sie zuvor eineinhalb Jahre lang stark gefallen war. Für das zweite Quartal 2024 erwarten die befragten österreichischen Banken einen weiteren Anstieg der Nachfrage. Hintergrund der sich andeutenden Erholung ist vor allem die Aussicht auf ein sinkendes Zinsniveau ab Mitte 2024.

Die Kreditnachfrage von Unternehmen ist im ersten Quartal 2024 neuerlich gesunken. Bereits ab dem vierten Quartal 2022 war sie rückläufig. Neben der abnehmenden Investitionstätigkeit der Unternehmen haben vor allem die gestiegenen Zinsen die Kreditnachfrage gebremst. Für das zweite Quartal 2024 erwarten die befragten Banken im Großen und Ganzen keinen weiteren Nachfragerückgang.

Die Banken haben ihre Angebotspolitik für Unternehmenskredite seit dem zweiten Quartal 2022 aufgrund der zunehmend angespannten Risikosituation betreffend Wirtschaftslage, Kreditwürdigkeit der Unternehmen und zuletzt auch Werthaltigkeit von Sicherheiten umfassend verschärft. Im zweiten Quartal 2024 sind weitere Verschärfungen geplant.

Die Entwicklungen im Kreditgeschäft sind immer auch vor dem allgemeinen konjunkturellen Hintergrund zu beurteilen und vollziehen sich weiterhin im Umfeld schwacher Wirtschaftsentwicklung, globaler politischer Verwerfungen und gestiegener Zinsen. Die österreichische Wirtschaft war vom zweiten Halbjahr 2022 bis Ende 2023 in einer Rezession. Für 2024 wird ein verhaltener Konjunkturaufschwung erwartet. Das aufgrund der verzögerten Anpassung der Löhne an die Inflation kräftige Wachstum der Realeinkommen der privaten Haushalte wird den privaten Konsum beleben. Die Investitionstätigkeit bleibt 2024 noch gedämpft. Dies liegt vor allem an gestiegenen Finanzierungskosten, der Konjunkturschwäche in wichtigen Absatzmärkten und Unsicherheiten über die weltweite politische und wirtschaftliche Entwicklung.

Im Jahr 2023 ist das österreichische BIP real um 0,8 % gefallen. Für 2024 erwarten die OeNB, das Österreichische Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) und das Institut für Höhere Studien (IHS) in ihren Prognosen vom März 2023 ein geringes Wirtschaftswachstum von 0,5 % (OeNB, IHS) bzw. 0,2 % (WIFO). Die Bruttoanlageinvestitionen sind 2023 real um 2,4 % gefallen. Hier wird für 2024 ein weiterer Rückgang von 1 % bis 2 % prognostiziert. Nachdem die HVPI-Inflation in Österreich 2023 bei 7,7 % gelegen ist, soll sie 2024 gemäß der Prognose der OeNB vom März 2024 auf 3,6 % zurückgehen. Damit bleibt die heimische Inflation allerdings nach wie vor deutlich über dem Euroraum-Durchschnitt von 2,3 % im Jahr 2024 (Prognose der EZB vom März 2024).

¹ Das Eurosystem, bestehend aus der Europäischen Zentralbank (EZB) und den nationalen Zentralbanken der Länder des Euroraums (in Österreich die OeNB), führt jedes Quartal eine Umfrage durch, um Informationen über Angebot und Nachfrage im Kreditgeschäft der Banken mit Unternehmen und privaten Haushalten zu erheben. Befragt werden dabei leitende Kreditmanager:innen großer Banken. Methodisch ist die Umfrage eine qualitative Erhebung. Die Antworten werden auf einer Ordinalskala erfasst. Die Fragen beziehen sich auf Veränderungen zur Vorperiode und die Gründe dafür. Die diesem Bericht zugrunde liegende Umfrage wurde in der ersten Märzhälfte 2024 durchgeführt. Redaktionsschluss für sonstige Daten: 4. April 2024.

² Oesterreichische Nationalbank, Referat Konjunktur, gerald.hubmann@oenb.at.

Die anhaltende Investitionsschwäche zeigt sich auch in den Umfrageergebnissen zum Kreditgeschäft mit Unternehmen (Kapitel 1). Die gestraffte Geldpolitik der EZB bzw. vor allem die gestiegenen Zinsen sind wesentliche Gründe der aktuellen Entwicklungen im Kreditgeschäft allgemein.

Kapitel 1 behandelt das Kreditgeschäft der Banken mit Unternehmen, Kapitel 2 das Kreditgeschäft mit privaten Haushalten. Kapitel 3 hat die Refinanzierungssituation der Banken zum Thema. In Kapitel 4 geht es um die Auswirkungen der geldpolitischen Maßnahmen des Eurosystems. Kapitel 5 enthält Anmerkungen und weitere Ergebnisse.

Detaillierte Umfrageergebnisse sind den Tabellen 1 bis 3 zu entnehmen. Die Grafiken 1 und 2 stellen die Entwicklung der Nachfrage nach Unternehmenskrediten und privaten Wohnbaukrediten sowie ihre jeweiligen Einflussfaktoren dar. Grafik 3 zeigt die Entwicklung der Neuvergabe von Wohnbaukrediten gemäß Monetärstatistik und des Zinsniveaus. Kasten 1 am Ende dieses Berichts enthält u. a. Erläuterungen zu ausgewählten Fachbegriffen.

1 Kreditnachfrage von Unternehmen neuerlich gesunken

Die **Richtlinien für Unternehmenskredite** wurden im ersten Quartal 2024 verschärft (Tabelle 1). Damit fand ein Trend, der bereits seit dem zweiten Quartal 2022 besteht, eine Fortsetzung. Auch für das zweite Quartal 2024 gehen die an der Umfrage teilnehmenden Banken von weiteren Richtlinienverschärfungen aus (schwerpunktmäßig bzgl. Krediten an große Unternehmen und langfristigen Krediten).

Als Hauptgrund für die angesprochenen bisherigen Verschärfungen nannten die befragten Banken eine ungünstigere Risikoeinschätzung hinsichtlich der allgemeinen Wirtschaftslage, der Geschäftslage und der Kreditwürdigkeit der Unternehmen sowie in geringem Ausmaß – aber zuletzt mit zunehmender Bedeutung – der Werthaltigkeit von Sicherheiten. Auch eine etwas verminderte Risikotoleranz wurde von den Banken immer wieder als Grund für Richtlinienverschärfungen genannt – allerdings mit deutlich geringerem Einfluss als die Risikoeinschätzung.

Die Margen für durchschnittliche Unternehmenskredite blieben im ersten Quartal 2024 weitgehend unverändert, nachdem sie im zweiten und abermals im vierten Quartal 2023 etwas erhöht bzw. verschärft worden waren. Die Margen für risikoreichere Kredite stiegen in den letzten vier Quartalen wiederholt an. 2022 waren die Margen von den befragten Banken mehrheitlich und wiederholt erhöht worden – sowohl jene für durchschnittliche Kredite als auch jene für risikoreichere Kredite.

Weiters sind seit dem zweiten Quartal 2022 auch andere Kreditbedingungen verschärft worden (z. B. betreffend Höhe des Kredits oder Kreditrahmens, Zusatz- oder Nebenvereinbarungen zu Kreditverträgen, Erfordernisse für Sicherheiten). Hauptgründe für die Verschärfungen von Margen und anderen Kreditbedingungen waren die bereits genannte ungünstige Risikoeinschätzung durch die Banken und ihre Refinanzierungsbedingungen. Als weitere Gründe nannten die Banken ihre Risikotoleranz, ihr Eigenkapital bzw. damit verbundene Kosten und – mit geringem Einfluss – ihre Liquiditätssituation.

Allgemein zeigt sich in den Umfrageergebnissen seit 2022 sehr deutlich eine zunehmend angespannte Risikosituation.

Die Risikoeinschätzung der Banken hinsichtlich der allgemeinen Wirtschaftslage, der speziellen Situation einzelner Firmen und Branchen bzw. der Kreditwürdigkeit der Unternehmen hat sich nach und nach verschlechtert und dementsprechend zu einer restriktiveren Kreditangebotspolitik geführt. In den Ergebnissen fällt auch auf, dass seit der zweiten Jahreshälfte 2023 die Werthaltigkeit der Sicherheiten etwas mehr in den Fokus gerückt ist, was mit den erhöhten Erfordernissen für Sicherheiten korrespondiert.

Tabelle 1

Kredite oder Kreditrahmen für Unternehmen

Veränderung im jeweiligen Quartal,¹ ausgewählte Ergebnisse für Österreich

Saldo aus positiven und negativen Antworten,² Antworten von 7 bis 8 Banken

	2020				2021				2022				2023				2024		
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	
Kreditrichtlinien																			
Unternehmen gesamt	-1	-1	-3	-3	0	0	-1	-1	-1	-2	-3	-3	-2	-1	-2	-1	-3	-3	-4
Kleine und mittlere Unternehmen	0	-1	-2	-2	-1	0	0	-1	-1	-2	-2	-2	-1	-1	-2	-1	-2	-1	-2
Große Unternehmen	-1	-1	-3	-2	1	0	-1	-1	-1	-1	-2	-3	-3	-1	-1	-2	0	-3	-4
Kurzfristige Kredite (Laufzeit bis zu einem Jahr)	0	-1	-3	-2	0	0	0	0	-1	0	-2	-2	0	-1	-2	-1	-2	-1	-2
Langfristige Kredite (Laufzeit über ein Jahr)	-1	-1	-3	-3	0	0	-1	0	-1	-2	-3	-2	-2	-2	-2	-2	-1	-3	-4
Kreditbedingungen insgesamt³																			
Unternehmen gesamt	-2	-3	-2	-2	-1	0	0	-1	-2	-2	-3	-4	-3	-1	-1	-2	0	..	..
Kleine und mittlere Unternehmen	-2	-2	-2	-2	-1	0	0	-1	-2	-1	-2	-3	-2	-1	-1	-1	0	..	..
Große Unternehmen	-1	-3	-2	-1	-1	0	0	-1	-1	-2	-2	-3	-2	-1	-1	-2	-1	..	..
Kreditzinssätze³																			
Unternehmen gesamt	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	1	..	..
Kleine und mittlere Unternehmen	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	1	..	..
Große Unternehmen	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	0	..	..
Margen für durchschnittliche Kredite																			
Unternehmen gesamt	-3	-3	-3	-1	2	1	2	1	-2	-5	-6	-6	-1	-2	0	-2	1	..	..
Kleine und mittlere Unternehmen	-1	-2	-3	-1	2	1	2	0	-1	-4	-5	-5	0	-2	0	-1	1	..	..
Große Unternehmen	-3	-5	-3	0	3	1	2	1	-1	-5	-5	-5	-1	-2	0	-1	0	..	..
Margen für risikoreichere Kredite																			
Unternehmen gesamt	-4	-6	-4	-3	-1	0	0	-1	-3	-4	-4	-5	-1	-3	-2	-2	-3	..	..
Kleine und mittlere Unternehmen	-2	-4	-5	-3	-1	0	0	-1	-2	-3	-3	-4	0	-3	-2	-1	-2	..	..
Große Unternehmen	-4	-6	-4	-2	-1	0	0	0	-2	-4	-4	-5	-1	-3	-1	-2	-3	..	..
Genehmigte Kreditanträge⁴																			
Unternehmen gesamt	0	0	-3	-1	0	0	-1	0	-1	-1	-3	-2	-1	-1	-2	-4	-2	..	..
Kleine und mittlere Unternehmen	..	..	..	..	..	..	..	..	..	-1	-3	-5	-3	-1	-2	-4	-2	..	..
Große Unternehmen	..	..	..	..	..	..	..	..	-1	-1	-1	-1	0	-1	-2	-2	-1	..	..
Kreditnachfrage																			
Unternehmen gesamt	5	6	2	-2	-1	3	2	3	2	4	2	-1	-2	-3	-6	-4	-3	0	0
Kleine und mittlere Unternehmen	3	4	0	-3	-2	1	2	2	2	3	1	-4	-2	-2	-4	-2	-3	0	0
Große Unternehmen	5	7	2	-2	-1	3	3	3	4	4	4	-1	-1	-2	-6	-4	0	-1	-1
Kurzfristige Kredite (Laufzeit bis zu einem Jahr)	6	5	1	-3	-2	2	0	4	3	7	6	3	2	-1	-4	-3	0	-1	-1
Langfristige Kredite (Laufzeit über ein Jahr)	1	6	2	-1	0	3	2	2	1	1	1	-3	-3	-3	-7	-3	-4	0	0

Quelle: OeNB.

¹ Die letzte Spalte enthält die Erwartungen der Banken für das angegebene nächste Quartal.

² Die Bezeichnungen „positiv“ und „negativ“ dienen der Richtungsangabe und sind in diesem Zusammenhang als wertfrei zu verstehen. Positiv = Lockerung von Richtlinien, Bedingungen, Zinsen (niedrigere Zinsen) und Margen (geringere Margen), Anstieg der genehmigten Kreditanträge, Anstieg der Nachfrage; negativ = umgekehrte Entwicklungen.

³ Seit dem ersten Quartal 2024 werden Kreditzinssätze als Teil der Kreditbedingungen erfasst (neben Margen und anderen Bedingungen). Seitdem sind die Kreditbedingungen daher breiter definiert.

⁴ In der Umfrage wird nach vollständig abgelehnten Kreditanträgen gefragt. In der Tabelle sind diesbezügliche Ergebnisse als genehmigte Kreditanträge, und daher mit umgekehrtem Vorzeichen, enthalten, um expansive Entwicklungen einheitlich mit positiven Werten bzw. restriktive Entwicklungen einheitlich mit negativen Werten darzustellen. Seit dem ersten Quartal 2022 ist diese Frage zusätzlich nach der Unternehmensgröße gegliedert.

Die **Kreditnachfrage von Unternehmen** ist im ersten Quartal 2024 insgesamt neuerlich gesunken. Das ergab sich aus einer schwächeren Nachfrage seitens kleiner und mittlerer Unternehmen sowie nach langfristigen Krediten (Laufzeit über ein Jahr). Die Nachfrage seitens großer Unternehmen und nach kurzfristigen Krediten (Laufzeit bis zu einem Jahr) blieb hingegen auf dem Niveau des vierten Quartals 2023. Seit dem vierten Quartal 2022 zeigen die Umfrageergebnisse einen Rückgang der Kreditnachfrage von Unternehmen (punktuelle Unterschiede je nach erhobener Kreditkategorie), wobei das dritte Quartal 2023 besonders hervorsteht.³

³ Der Nachfragerückgang im dritten Quartal 2023 sticht im langfristigen Vergleich seit Bestehen der Umfrage besonders hervor. (Die erste Umfrage wurde für das vierte Quartal 2002 durchgeführt.) Ähnlich deutliche punktuelle Nachfragerückgänge wurden bisher nur für das vierte Quartal 2008 bzw. das erste Quartal 2009 (im Zuge der globalen Finanzkrise) und für das dritte Quartal 2012 (im Zuge der Staatsschuldenkrise) berichtet.

Am ausgeprägtesten zeigt sich die persistente Nachfrageabschwächung bei den langfristigen Krediten (in diese Kategorie fallen schwerpunktmäßig Kredite zur Investitionsfinanzierung). Für das zweite Quartal 2024 erwarten die befragten Banken im Großen und Ganzen aber keinen weiteren Nachfragerückgang.

Der Umfrage sind auch deutliche Gründe für diese Entwicklung zu entnehmen: Seit dem zweiten Halbjahr 2022 bremsen vor allem ein rückläufiger Finanzierungsbedarf für Anlageinvestitionen und die gestiegenen Zinsen die Nachfrage nach Unternehmenskrediten (Grafik 1). Im Gegensatz zum allgemeinen Nachfragetrend ist im vierten Quartal 2023 und im ersten Quartal 2024 die Nachfrage nach Refinanzierungen bzw. Neuverhandlungen bestehender Kredite seitens großer Unternehmen leicht gestiegen.

Aus einer konjunkturellen Perspektive ergibt sich als wesentliche Aussage: **Die Nachfrage nach Investitionsfinanzierungen ist vom zweiten Halbjahr 2022 bis zum ersten Quartal 2024 laufend gesunken.** Diese Entwicklung spiegelt sich in den entsprechenden Ergebnissen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung wider und untermauert die aktuellen Wirtschaftsprognosen (anhaltende Wachstumsschwäche bzw. Rückgang bei den Investitionen, siehe auch die Einleitung dieses Berichts). Die Entwicklungen im Kreditgeschäft sind seit Anfang 2022 stark von den globalen politischen und wirtschaftlichen Verwerfungen beeinflusst. Unsicherheit, Preisauftrieb, steigende Zinsen bzw. Finanzierungskosten, die Abkühlung der globalen Konjunktur und der Mitte 2022 einsetzende Wirtschaftsabschwung in Österreich wirkten dämpfend auf die Nachfrage nach langfristigen Krediten, weil Investitionen zurückgenommen oder verschoben wurden. Angebotsseitig haben die herausfordernden Rahmenbedingungen die Banken zu verschärften, an die Situation angepassten Risikoanalysen und zu strengeren Kreditvergabeentscheidungen veranlasst.

Der Anteil abgelehnter Kreditanträge von Unternehmen ist im ersten Quartal 2024 leicht gestiegen, nachdem er schon im dritten und im vierten Quartal 2023 gewachsen war. Bereits vom zweiten bis zum vierten Quartal 2022 gab es diesbezüglich auffällige Anstiege. Sowohl 2022 als auch zuletzt stieg die Ablehnungsrate vor allem im Kreditgeschäft mit kleinen und mittleren Unternehmen und in geringerem Ausmaß im Kreditgeschäft mit großen Unternehmen.

2 Leichter Anstieg der Nachfrage nach privaten Wohnbaukrediten ausgehend von einem niedrigen Niveau

Die befragten Banken haben ihre **Angebotspolitik für private Wohnbaukredite** (Kreditrichtlinien sowie Kreditbedingungen inklusive Kreditzinsen, Margen und sonstige Bedingungen) im ersten Quartal 2024 weitgehend unverändert belassen (Tabelle 2). Seit den Verschärfungen im dritten Quartal 2022, die mit der Risikosituation und einer neuen Rechtslage für die Vergabe von Wohnbaukrediten (KIM-V⁴) begründet wurden, kam es nur zu wenigen Änderungen bei Kreditrichtlinien und Kreditbedingungen. Auch für das zweite Quartal 2024 werden keine Änderungen der Richtlinien erwartet.

⁴ „Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung“ (KIM-V oder KIM-VO), im August 2022 in Kraft getreten. Ziel der Verordnung ist die Begrenzung von zunehmenden systemischen Risiken bei der Wohnimmobilienfinanzierung in einem herausfordernden Umfeld (Eintrübung der Wirtschaftslage, Zinswende, gestiegene Immobilienpreise und bisherige Kreditvergabepraxis). Der Fokus wird dabei auf die finanzielle Belastung bzw. Rückzahlungsfähigkeit der Kreditnehmer:innen gelegt. Durch die KIM-V wurde für Wohnbaukredite eine maximale Beleihungsquote von 90 %, eine maximale Schuldendienstquote von 40 % und eine maximale Laufzeit von 35 Jahren festgelegt, wobei Ausnahmen von diesen Vorgaben in beschränktem Umfang möglich sind. Siehe die [Presseaussendung der Finanzmarktaufsichtsbehörde \(FMA\) vom 20. Juni 2022](#).

Kredite an private Haushalte

Veränderung im jeweiligen Quartal,¹ ausgewählte Ergebnisse für ÖsterreichSaldo aus positiven und negativen Antworten,² Antworten von 7 Banken

	2020		2021				2022				2023				2024		Q2	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4		Q1
Wohnbaukredite																		
Kreditrichtlinien	0	-2	-1	-1	0	1	-1	-1	-1	-2	-4	-1	0	1	-1	-1	1	0
Kreditbedingungen insgesamt ³	0	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	-1	-3	-1	1	1	0	-1	-1	..
Kreditzinssätze ³	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	0	..
Margen für durchschnittliche Kredite	0	-2	0	-4	0	-1	0	0	0	0	0	-1	1	-1	2	0	1	..
Margen für risikoreichere Kredite	-2	-3	-1	-2	-1	-1	-1	-1	0	0	0	-1	1	-1	0	-1	0	..
Genehmigte Kreditanträge ⁴	0	0	0	0	0	0	-1	0	-1	-1	-5	-1	-3	0	-2	-3	-1	..
Kreditnachfrage	3	-1	2	0	1	1	1	0	0	1	-5	-6	-3	1	-2	-3	2	4
Konsumkredite und sonstige Kredite																		
Kreditrichtlinien	0	-3	-2	-3	-1	-1	0	0	1	-1	-1	-2	0	0	-1	0	0	0
Kreditbedingungen insgesamt ³	0	-1	-1	-2	0	0	0	0	0	-1	0	-1	0	0	0	0	0	..
Kreditzinssätze ³	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..	0	..
Margen für durchschnittliche Kredite	0	-1	-1	-1	0	1	0	-1	0	1	0	0	0	-1	0	0	0	..
Margen für risikoreichere Kredite	-2	-2	-1	-2	-1	-1	-1	-2	-1	1	0	0	0	-1	0	0	0	..
Genehmigte Kreditanträge ⁴	0	-3	-3	-1	-1	-1	-2	0	0	0	-1	-1	0	-1	-2	-1	-1	..
Kreditnachfrage	0	-4	-1	0	0	1	0	0	2	2	1	-1	0	1	1	1	2	0

Quelle: OeNB.

¹ Die letzte Spalte enthält die Erwartungen der Banken für das angegebene nächste Quartal.² Die Bezeichnungen „positiv“ und „negativ“ dienen der Richtungsangabe und sind in diesem Zusammenhang als wertfrei zu verstehen. Positiv = Lockerung von Richtlinien, Bedingungen, Zinsen (niedrigere Zinsen) und Margen (geringere Margen), Anstieg der genehmigten Kreditanträge, Anstieg der Nachfrage; negativ = umgekehrte Entwicklungen.³ Seit dem ersten Quartal 2024 werden Kreditzinssätze als Teil der Kreditbedingungen erfasst (neben Margen und anderen Bedingungen). Seitdem sind die Kreditbedingungen daher breiter definiert.⁴ In der Umfrage wird nach vollständig abgelehnten Kreditanträgen gefragt. In der Tabelle sind diesbezügliche Ergebnisse als genehmigte Kreditanträge, und daher mit umgekehrtem Vorzeichen, enthalten, um expansive Entwicklungen einheitlich mit positiven Werten bzw. restriktive Entwicklungen einheitlich mit negativen Werten darzustellen.

Die Nachfrage nach Wohnbaukrediten ist im ersten Quartal 2024 leicht gestiegen (per saldo der individuellen Antworten der Banken; es waren auch Meldungen einzelner Banken über Nachfragerückgänge zu verzeichnen). Für das zweite Quartal 2024 erwarten die Banken eine weitere Erholung der Nachfrage. Damit könnte die tiefste Talsohle der bisherigen Nachfrageentwicklung seit Bestehen der Umfrage über das Kreditgeschäft durchschritten sein. Auf einen markanten Nachfrageeinbruch im zweiten Halbjahr 2022, der eine langjährige, expansive Entwicklung (seit ca. 2012 in den Umfrageergebnissen erkennbar) beendete, folgten weitere Rückgänge bis zum vierten Quartal 2023.

Als Hauptgrund für die Mitte 2022 einsetzende restriktive Nachfrageentwicklung wurde das allgemeine Zinsniveau genannt (Grafik 2). Im Juli 2022 hat die EZB – nach Ankündigung im Juni 2022 – mit der schrittweisen Erhöhung ihrer Leitzinsen begonnen, wodurch das allgemeine Zinsniveau und somit auch die Zinsen für neue Wohnbaukredite bzw. die Finanzierungskosten im Wohnbau spürbar gestiegen sind.⁵

Für den leichten Anstieg im ersten Quartal 2024 ist den Umfrageergebnissen per saldo kein klarer Hauptgrund zu entnehmen. Ein Blick auf die Einzelantworten der Banken bringt jedoch Aufschluss, und zeigt, dass wiederum das Zinsniveau bzw. Erwartungen über die künftige EZB-Zinspolitik wesentlich für die Nachfrageentwicklung waren. Am Markt werden Leitzinssenkungen ab Mitte 2024 erwartet, was sich teilweise bereits im Verhalten der Akteure niederschlägt. In diesem Zusammenhang berichteten einige Banken von einem etwas gestiegenen Interesse der Haushalte an Wohnbaufinanzierungen. Weiters wurden die gestiegenen Haushaltseinkommen bzw. die verbesserte Leistbarkeit sowie mittlerweile eine gewisse Akzeptanz für höhere Zinsen als Gründe für den Nachfrageanstieg genannt.

⁵ Geldmarktzinsen (z. B. der EURIBOR), an die Zinsen für Wohnbaukredite häufig gebunden sind, haben schon Anfang 2022 zu steigen begonnen. Die Zinsschritte der EZB bzw. ihre Ankündigung im Juni 2022 haben die Anstiege intensiviert.

Andere (aber weniger) Banken konnten dies jedoch nicht wahrnehmen und meldeten eine weiter dämpfende Wirkung des aktuellen Zinsniveaus auf die Nachfrage nach Wohnbaukrediten.

Der Anteil abgelehnter Kreditanträge für private Wohnbaufinanzierungen ist seit dem dritten Quartal 2022 tendenziell gestiegen. Besonders deutlich war der Anstieg gleich am Beginn dieser Entwicklung im dritten Quartal 2022. Im ersten Quartal 2024 blieb er weitgehend unverändert auf einem im längerfristigen Vergleich hohen Niveau. Für die Entwicklung des Anteils der abgelehnten Kreditanträge werden standardmäßig in der Umfrage keine Gründe erhoben. Die erhöhte Ablehnungsrate lässt sich jedoch gut vor dem Hintergrund der verschärften Angebotspolitik der Banken und des herausfordernden Umfelds (Leistbarkeit, Zinswende, Inflation, Unsicherheit) erklären.

Neben den Umfrageergebnissen zeigt auch ein Blick auf die Monetärstatistik starke Änderungen im Geschäft mit Wohnbaukrediten in Österreich. Die Vergabe neuer Wohnbaukredite⁶ ist von Juli 2022 auf August 2022 um mehr als die Hälfte eingebrochen (von 2,7 Mrd EUR auf 1,3 Mrd EUR), in den Folgemonaten weiter gesunken und zeigt sich seither anhaltend schwach (0,7 Mrd EUR im Februar 2024). Dieser große Rückgang ist auf die oben beschriebenen Gründe zurückzuführen, wobei er hauptsächlich nachfrageseitig bestimmt sein dürfte. Die von den Banken gemeldeten Rückgänge bei der Kreditnachfrage waren deutlich ausgeprägter als die gemeldeten angebotsseitigen Verschärfungen. Für den Einbruch von Juli 2022 auf August 2022 dürften auch Vorzieheffekte in Zusammenhang mit der im August 2022 in Kraft getretenen KIM-V verantwortlich gewesen sein (vorgezogene Nachfrage, um den verschärften Regeln zu entgehen) sowie Vorzieheffekte aufgrund der erwarteten Zinsanstiege.

Bei der Einschätzung der Entwicklungen ab Mitte 2022 ist zu berücksichtigen, dass die Vergabe von Wohnbaukrediten in den Jahren davor sehr expansiv war. Die über Jahre hinweg sehr niedrigen (Kredit-)Zinsen⁷ bzw. günstigen Finanzierungsbedingungen waren wesentlich dafür.⁸ Mit der EZB-Zinswende hat sich diese Entwicklung abrupt umgekehrt (siehe Grafik 3 für eine Veranschaulichung der langfristigen Entwicklung der Neuvergabe von Wohnbaukrediten und des Zinsniveaus).

Die Nachfrage nach **Konsumkredit** und **sonstigen Krediten** ist im ersten Quartal 2024 etwas gestiegen (Tabelle 2). Begründet wurde dies mit höheren Ausgaben für langlebige Konsumgüter und Verbesserungen beim Online-Kreditantragsprozess. Ansonsten haben sich Angebot an und Nachfrage nach **Konsum- und sonstigen Krediten** seit Anfang 2023 nur vereinzelt geändert. Für das zweite Quartal 2024 wird eine unveränderte Situation hinsichtlich Richtlinien und Nachfrage erwartet.

⁶ Echte Neukreditvergabe ohne neuverhandelte Kredite österreichischer Banken an inländische private Haushalte; Quelle: OeNB.

⁷ Der Dreimonats-EURIBOR war vom 28. April 2015 bis zum 13. Juli 2023 negativ und fiel dabei bis auf -0,605 % am 14. Dezember 2021. Im Zusammenhang mit der (erwarteten) Zinswende bzw. den Zinserhöhungen der EZB stieg er von Anfang 2022 bis September 2023 an (deutlich ab Mitte 2022). Seither liegt er ca. bei bzw. knapp unter 4 %.

⁸ Im Rahmen der Umfrage über das Kreditgeschäft wurde das allgemeine Zinsniveau vom ersten Quartal 2015 bis zum zweiten Quartal 2022 als mit Abstand häufigster Grund für die gestiegene Nachfrage nach privaten Wohnbaukrediten genannt. Davor wurde das allgemeine Zinsniveau nicht standardisiert als Faktor der Nachfrage erhoben.

3 Refinanzierungsbedingungen für Banken im ersten Quartal 2024 weitgehend unverändert

Im ersten Quartal 2024 blieben die Refinanzierungsbedingungen für die Banken weitgehend unverändert (Tabelle 3). Auch im zweiten Halbjahr 2023 war es nur zu wenigen Änderungen gekommen (leichter Anstieg der langfristigen Einlagen von Unternehmen und privaten Haushalten, leichte Verschlechterung bei der Refinanzierung über mittel- bis langfristige Anleihen). Für das zweite Quartal 2024 erwarten die befragten Banken eine abermals weitgehend unveränderte Situation.

Im längeren Rückblick sind die Bedingungen für die Refinanzierung über mittel- bis langfristige Anleihen seit dem ersten Quartal 2022 nahezu durchgehend ungünstiger geworden – besonders ausgeprägt in den ersten drei Quartalen 2022. Im Lauf des Jahres 2022 (vor allem bis Oktober) stiegen allgemein die Zinsen auf den Anleihemärkten deutlich an.

Tabelle 3

Zugang der Banken zu ausgewählten Refinanzierungsquellen

Veränderung im jeweiligen Quartal,¹ ausgewählte Ergebnisse für Österreich

Saldo aus positiven und negativen Antworten,² Antworten von 7 bis 8 Banken

	2020				2021				2022				2023				2024	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Einlagen von Unternehmen und privaten Haushalten																		
Kurzfristige Einlagen (bis zu einem Jahr)	-1	2	1	4	2	2	3	2	1	0	0	0	0	2	-1	0	0	0
Langfristige Einlagen (über ein Jahr)	-4	0	0	3	3	1	0	0	0	-2	0	1	1	3	0	2	0	0
Unbesicherter Interbankengeldmarkt																		
Sehr kurzfristiger Geldmarkt (bis zu einer Woche)	-1	-1	2	2	0	1	0	0	0	1	-1	-1	-1	1	0	0	0	-1
Kurzfristiger Geldmarkt (über eine Woche)	-5	-2	2	2	0	1	0	0	-1	1	-1	-1	-2	1	0	0	0	-1
Großvolumige Schuldtitel																		
Kurzfristige Schuldtitel ³	-1	-1	0	1	0	0	0	0	-1	0	-1	-1	-1	0	0	0	0	0
Mittel- bis langfristige Schuldtitel	-4	-4	3	5	5	2	3	1	-4	-5	-5	0	-2	-3	-1	-2	-1	0

Quelle: OeNB.

¹ Die letzte Spalte enthält die Erwartungen der Banken für das angegebene nächste Quartal.

² Die Bezeichnungen „positiv“ und „negativ“ dienen der Richtungsangabe und sind in diesem Zusammenhang als wertfrei zu verstehen. Positiv = Verbesserung, negativ = Verschlechterung.

³ Antworten von 3 bis 6 Banken.

4 Auswirkungen der geldpolitischen Maßnahmen des Eurosystems

Im Rahmen der Umfrage über das Kreditgeschäft werden die Banken halbjährlich zu den Auswirkungen der geldpolitischen Maßnahmen des Eurosystems befragt. Thematisiert wurden dabei zuletzt das geldpolitische Portfolio an Vermögenswerten, die gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte und die Leitzinsentscheidungen.

Die **graduelle Reduktion der Wertpapierbestände des Eurosystems** (Abbau des Portfolios seit März 2023, da Tilgungsbeträge nicht mehr in vollem Umfang reinvestiert werden; bereits seit Juli 2022 keine Nettokäufe mehr) und die dadurch geringere Nachfrage des Eurosystems nach Wertpapieren trug – gemäß den Umfrageergebnissen – im letzten Halbjahr (viertes Quartal 2023 und erstes Quartal 2024) etwas zur Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen der österreichischen Banken am Finanzmarkt bei. Ansonsten führte das **geldpolitische Portfolio an Vermögenswerten** in den letzten eineinhalb Jahren (viertes Quartal 2022 bis erstes Quartal 2024) zu keinen nennenswerten Änderungen der finanziellen bzw. bilanziellen Lage der Banken. Zuvor hatte sich das geldpolitische Portfolio des Eurosystems über Jahre hinweg (teilweise deutlich) negativ auf das Zinsergebnis der Banken und somit ihre Ertragslage ausgewirkt, sowie positiv auf die Liquidität der Banken und ihre Finanzierungsbedingungen am Markt.

Für das nächste Halbjahr (zweites und drittes Quartal 2024) erwarten die Banken weitere geringfügig nachteilige Auswirkungen auf ihre Finanzierungsbedingungen am Markt.

Die Angebotspolitik der Banken (Kreditrichtlinien, Kreditbedingungen) und das Kreditvolumen waren in der Vergangenheit kaum vom geldpolitischen Portfolio beeinflusst. Auch für das nächste Halbjahr (zweites und drittes Quartal 2024) werden keine Auswirkungen erwartet. Lediglich im Halbjahr vom vierten Quartal 2022 bis zum ersten Quartal 2023 hat es etwas zur Verschärfung der Angebotspolitik im Unternehmenskundengeschäft (nicht im Privatkundengeschäft) beigetragen.

Von September 2019 bis Dezember 2021 wurden vom Eurosystem im Quartalsabstand zehn **gezielte längerfristige Refinanzierungsgeschäfte** mit einer Laufzeit von jeweils drei Jahren durchgeführt (dritte Reihe der gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte). Insgesamt wurden diese mit attraktiven Bedingungen ausgestatteten Geschäfte von den Banken sehr gut angenommen. Die Teilnahme an einzelnen Geschäften war stark. Für die Banken ergaben sich dadurch gemäß den Umfrageergebnissen durchwegs sehr positive Auswirkungen auf ihre finanzielle Situation (betreffend Liquidität, Refinanzierungssituation, Profitabilität, Fähigkeit zur Erfüllung regulatorischer oder aufsichtlicher Anforderungen), die sich bis zum dritten Quartal 2022 fortgesetzt gezeigt haben (vor allem hinsichtlich Liquidität und Profitabilität). Seitdem haben die Banken per saldo der individuellen Antworten jedoch nur noch geringfügige zusätzliche Effekte der Geschäfte gemeldet – leicht positive Auswirkungen auf die Profitabilität und die Fähigkeit zur Erfüllung regulatorischer Anforderungen, leicht negative Auswirkungen auf die Liquidität. Für das nächste Halbjahr (zweites und drittes Quartal 2024) erwarten die befragten Banken abermals leicht negative Auswirkungen auf ihre Liquidität (ausgehend von der Situation des Halbjahres vom vierten Quartal 2023 bis zum ersten Quartal 2024).

Von Anfang an haben sich die Geschäfte tendenziell leicht expansiv auf das Kreditgeschäft mit Unternehmen ausgewirkt (Beitrag zur Lockerung der Angebotspolitik und zur Erhöhung des Kreditvolumens). Für die Zeit vom zweiten Quartal 2023 bis zum ersten Quartal 2024 und die Erwartung für das nächste Halbjahr (zweites und drittes Quartal 2024) wurden aber diesbezüglich kaum weitere Effekte gemeldet.

Hintergrund des Abflauens der Auswirkungen der gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte ist ihr planmäßiges Auslaufen seit September 2022. Die erhaltenen Mittel müssen von den Banken zurückgezahlt werden. Weiters wurden mit Wirkung vom 23. November 2022 die Bedingungen der Geschäfte (vor allem die Verzinsung) geändert bzw. an die Lage nach der Zinswende angepasst. Beim Abschluss der Geschäfte bzw. bei der ursprünglichen Konditionierung war ein höheres Zinsniveau noch nicht absehbar.

Gemäß den Ergebnissen aus früheren Umfragerunden haben die Banken die durch die Geschäfte erhaltenen Mittel vor allem für die Kreditvergabe an Unternehmen und private Haushalte verwendet – was dem erklärten Zweck dieser Geschäfte entspricht – sowie für die Liquiditätshaltung innerhalb des Eurosystems. Aufgrund des Auslaufens der gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte wird die Mittelverwendung in der Umfrage aktuell nicht mehr thematisiert.

Die **Leitzinsentscheidungen** des EZB-Rats haben sich überaus positiv auf die Ertragslage der Banken ausgewirkt. Die Umfrageergebnisse zeigen das sehr deutlich – besonders für die Zeit vom vierten Quartal 2022 (frühester diesbezüglich in der Umfrage erfasster Zeitraum) bis zum dritten Quartal 2023. Aber auch für das letzte Halbjahr (viertes Quartal 2023 und erstes Quartal 2024) wurden weitere Verbesserungen gemeldet. Die höheren Leitzinsen bzw. das dadurch gestiegene Zinsniveau haben das Zinsergebnis der Banken aufgrund von Margeneffekten steigen lassen. Vereinzelt wurde auch von leicht negativen Volumeneffekten auf das Zinsergebnis berichtet, die das Gesamtbild aber nicht trüben konnten. Im Halbjahr vom vierten Quartal 2022 bis zum ersten Quartal 2023 führten die Leitzinserhöhungen zu geringfügig gedämpften Gebühren- und Provisionserträgen. Im letzten Halbjahr (viertes Quartal 2023 und erstes Quartal 2024) kam es aufgrund der höheren Zinsen zu einem leichten Anstieg des Rückstellungs- und Wertberichtigungsbedarfs. Auf die Kapitalertragssituation hatten die Leitzinsentscheidungen kaum Einfluss.

Die bisherige Entwicklungsrichtung bei Ertragslage und Zinsergebnis soll sich im Ausblick auf das nächste Halbjahr (zweites und drittes Quartal 2024) jedoch umkehren. Die befragten Banken erwarten ein im Vergleich zum letzten Halbjahr (viertes Quartal 2023 und erstes Quartal 2024) verschlechtertes Zinsergebnis aufgrund von Margeneffekten. Hintergrund ist die Markterwartung von EZB-Leitzinssenkungen ab Mitte 2024.

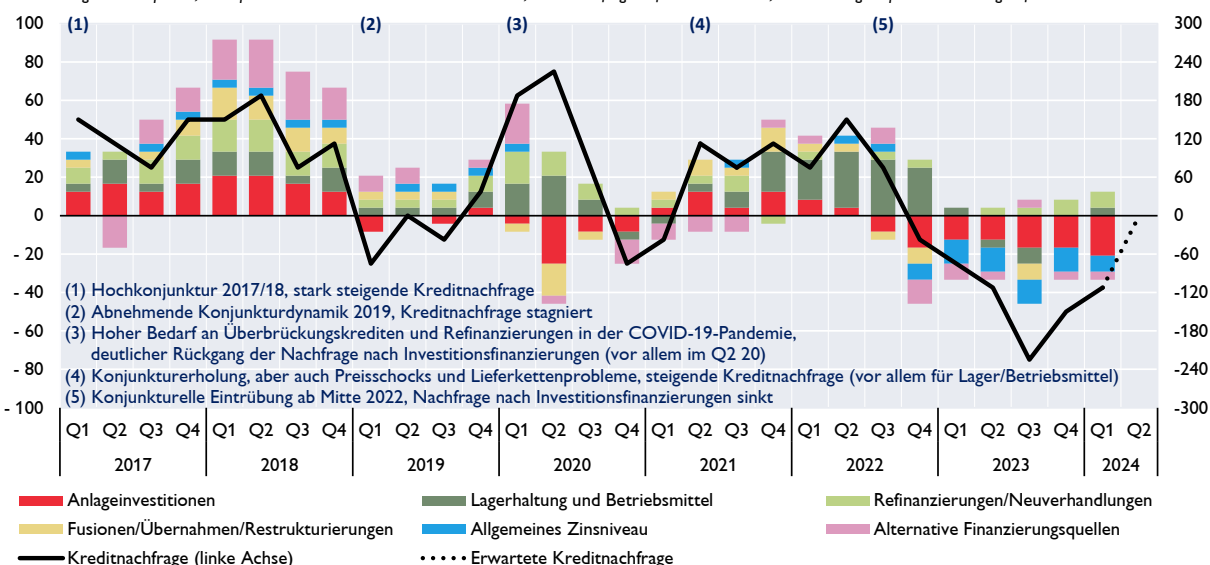
Abschließend lässt sich festhalten, dass die geldpolitische Straffung die Ertragslage der österreichischen Banken hinsichtlich des Zinsergebnisses verbessert hat. Negative Auswirkungen der Straffung auf die finanzielle Lage der Banken bleiben auf absehbare Zeit moderat.

5 Anmerkungen und weitere Ergebnisse

- Neuverhandlungen von bestehenden Krediten an Unternehmen und private Haushalte aufgrund eines erhöhten Kreditausfallrisikos hatten im letzten Halbjahr (viertes Quartal 2023 und erstes Quartal 2024) nur eine geringe Relevanz für die befragten Banken (außertourliche Fragestellung im Zuge dieser Umfragerunde).
- Aus Zusatzangaben einzelner Banken in der aktuellen und den vorherigen Umfragen kann geschlossen werden, dass regulatorische und gesetzliche Vorgaben sowie Nachhaltigkeitsaspekte eine zunehmende Bedeutung für die Angebotspolitik der Banken haben und zu entsprechenden Differenzierungen führen. Das bezieht sich allgemein auf das Kreditgeschäft mit Unternehmen und privaten Haushalten.
- Die Wettbewerbssituation am Kreditmarkt stellt sich für einzelne Banken unterschiedlich dar bzw. führt zu unterschiedlichen Reaktionen. Eine Bank berichtet über einen verschärften Wettbewerb aufgrund der Zurückhaltung bei Konsum und Investitionen (insbesondere bzgl. Immobilien) und dementsprechenden Druck zur Lockerung ihrer Angebotspolitik. Eine andere Bank beobachtet eine generell vorsichtigeren Angebotspolitik am Kreditmarkt, die ihr Raum gibt, die eigene Angebotspolitik restriktiver zu gestalten.
- Gemäß den Angaben einer Bank nutzen Unternehmen auch wieder Anleihen als Finanzierungsalternative zum Bankkredit, weil sich ihr Zugang zum Kapitalmarkt zuletzt verbessert hat.

Entwicklung der Nachfrage nach Unternehmenskrediten in Österreich und ihre Einflussfaktoren

Veränderung zum Vorquartal, Nettoprozensatz der Antworten von acht Banken, Kreditnachfrage auf der linken Achse, Faktoren in gestapelter Darstellung auf der rechten Achse

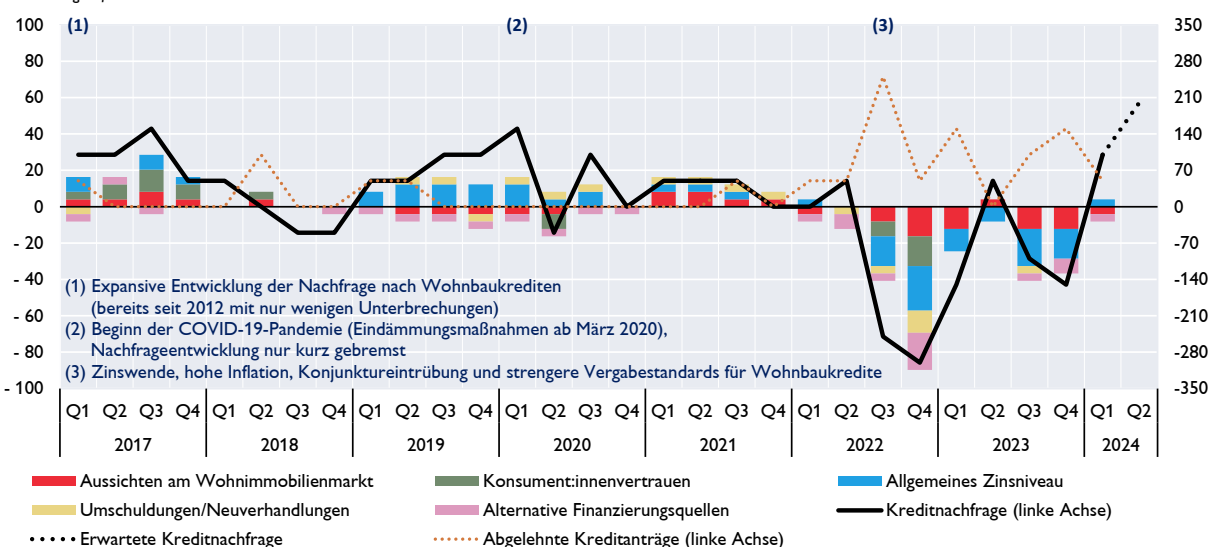


Quelle: OeNB.

Anmerkung: Positive Werte = Anstieg bzw. Beitrag zum Anstieg, negative Werte = Rückgang bzw. Beitrag zum Rückgang. Mehrfachnennung von Faktoren möglich. Nettoprozensatz je Position liegt immer zwischen -100 und +100. Wert für alternative Finanzierungsquellen als Summe von fünf Unterpositionen. Nettoprozensatz der Nachfrage muss nicht der Summe der Nettoprozensätze der Faktoren entsprechen.

Entwicklung der Nachfrage nach Wohnbaukrediten in Österreich und ihre Einflussfaktoren

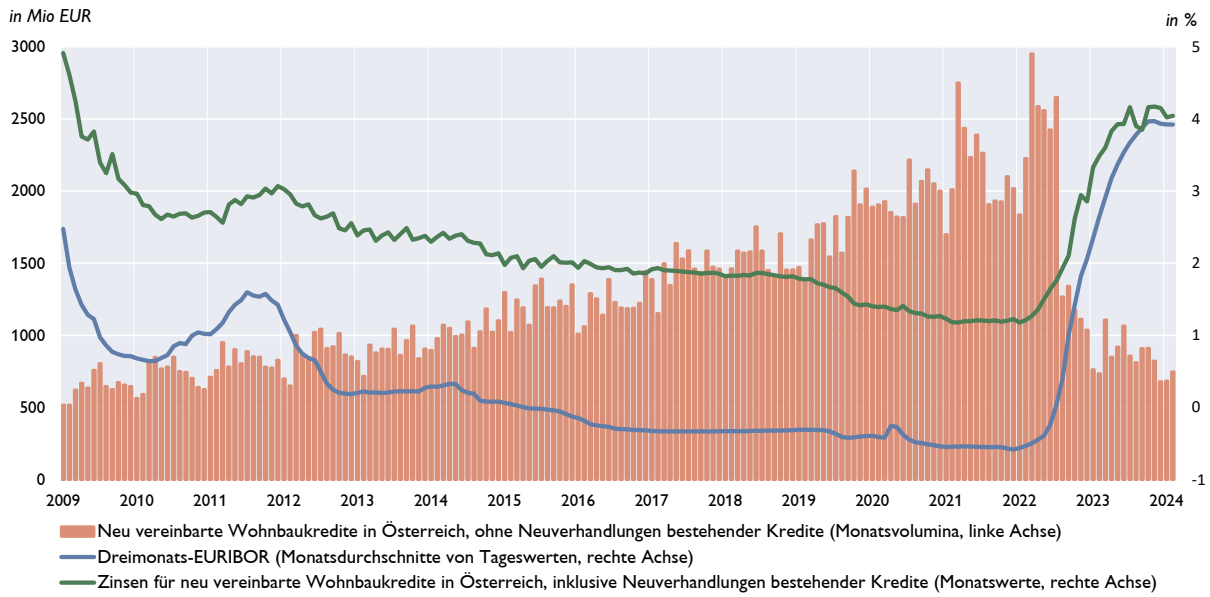
Veränderung zum Vorquartal, Nettoprozensatz der Antworten von sieben Banken, Kreditnachfrage und abgelehnte Kreditanträge auf der linken Achse, Faktoren in gestapelter Darstellung auf der rechten Achse



Quelle: OeNB.

Anmerkung: Positive Werte = Anstieg bzw. Beitrag zum Anstieg, negative Werte = Rückgang bzw. Beitrag zum Rückgang. Mehrfachnennung von Faktoren möglich. Nettoprozensatz je Position liegt immer zwischen -100 und +100. Wert für alternative Finanzierungsquellen als Summe von drei Unterpositionen. Nettoprozensatz der Nachfrage muss nicht der Summe der Nettoprozensätze der Faktoren entsprechen.

Neu vereinbarte Wohnbaukredite in Österreich und Zinsniveau



Quelle: OeNB, EZB, Macrobond.

Anmerkung: Volumen von Krediten in EUR an inländische private Haushalte, Zinsen für Kredite in EUR an private Haushalte im Euroraum, Datenverfügbarkeit als Grund für methodische Unterschiede bei den dargestellten Zeitreihen, Zeitpunkt der Kreditvereinbarung maßgeblich für die statistische Erfassung (nicht Zeitpunkt der Auszahlung des Kredits), private Haushalte inklusive private Organisationen ohne Erwerbszweck.

Die Zentralbanken des Euroraums – in Österreich die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) – führen gemeinsam mit der Europäischen Zentralbank (EZB) seit Anfang 2003 viermal jährlich eine Umfrage über das Kreditgeschäft im Euroraum durch, um ihren Informationsstand über das Kreditvergabeverhalten der Banken und das Kreditnachfrageverhalten von Unternehmen und privaten Haushalten zu verbessern. Dabei werden rund 160 führende Banken aus allen Ländern des Euroraums befragt, darunter acht Institute aus Österreich. Seit der Umfrage für das erste Quartal 2015 wird ein revidierter und erweiterter Fragebogen verwendet. Mit den Umfragen für das erste Quartal 2022 und das erste Quartal 2024 wurden einige der bestehenden Standardfragen erweitert.

Kreditrichtlinien sind die internen Kriterien (sowohl die schriftlich festgelegten als auch die ungeschriebenen), die bestimmen, unter welchen Voraussetzungen eine Bank Kredite vergeben möchte.

Kreditbedingungen sind die speziellen Verpflichtungen, auf die sich Kreditgeber und Kreditnehmer geeinigt haben (z. B. Zinssätze, Margen, Nebenkosten, Sicherheitserfordernisse usw.). Seit der Umfrage für das erste Quartal 2024 werden Zinssätze als Teil der Kreditbedingungen erfasst. Seitdem sind die Kreditbedingungen daher breiter definiert.

Kreditmargen sind Aufschläge auf relevante Referenzzinssätze bzw. die Differenzen zwischen Kreditzinssätzen und Refinanzierungzinssätzen. Im Rahmen der Umfrage über das Kreditgeschäft im Euroraum wird bei einer Verringerung der Margen von einer Lockerung und bei einer Erhöhung der Margen von einer Verschärfung gesprochen. Eine Lockerung der Margen ist für Kreditnehmer positiv, schränkt aber unmittelbar die Ertragsmöglichkeiten der Banken als Kreditgeber ein.

Der **Saldo aus positiven und negativen Antworten** errechnet sich aus der Anzahl der Banken, die auf eine Frage in positiver Richtung antworten (z. B. Lockerung der Margen, Steigerung der Nachfrage) abzüglich der Anzahl der Banken, die auf eine Frage in negativer Richtung antworten (z. B. Verschärfung der Margen, Rückgang der Nachfrage). Die Bezeichnungen „positiv“ und „negativ“ dienen hier als Richtungsangabe und sind in diesem Zusammenhang als wertfrei zu verstehen.

Der **Nettoprozensatz** ist der Saldo aus positiven und negativen Antworten im Verhältnis zur Anzahl der Antworten insgesamt. Wenn beispielsweise von acht antwortenden Banken zwei angeben, dass die Nachfrage nach Wohnbaukrediten gestiegen ist, eine angibt, dass die Nachfrage gesunken ist und die übrigen fünf angeben, dass die Nachfrage unverändert geblieben ist, dann ergibt sich ein Saldo von +1 bzw. ein Nettoprozensatz von +12,5 ($\frac{1}{8}$). In diesem Beispiel gibt ein Überhang von nur einer Bank eine Nachfragesteigerung an – zu wenig, um daraus eine allgemeine Aussage abzuleiten. In einem solchen Fall muss von einer weitgehend unveränderten Situation ausgegangen werden.

Veröffentlichungshinweise: Die Berichte zur Umfrage über das Kreditgeschäft erscheinen ab Juli 2023 in der Publikationsreihe „[OeNB Reports](#)“. Davor erschienen sie in der OeNB-Publikation „[Statistiken – Daten & Analysen](#)“. Links, weitere Informationen und Daten zu den Österreich-Ergebnissen sind auf der [OeNB-Website](#) zu finden. [Euroraum-Ergebnisse](#) veröffentlicht die EZB.

© Oesterreichische Nationalbank, 2024. Alle Rechte vorbehalten.

Adresse: Otto-Wagner-Platz 3, 1090 Wien

Postfach 61, 1011 Wien

Website: www.oenb.at

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

Die in dieser Studie zum Ausdruck gebrachte Meinung gibt nicht notwendigerweise die Meinung der Oesterreichischen Nationalbank oder des Eurosystems wieder.

Die Autor:innen der OeNB verwenden grundsätzlich inklusive Sprache. Bei etablierten Fachwörtern und Wendungen, die (auch) juristische Personen bezeichnen, kann es jedoch fallweise vorkommen, dass aus Gründen der Klarheit und Lesbarkeit darauf verzichtet wird.

Datenschutzinformationen: www.oenb.at/datenschutz

ISSN 2960-5075 (online)