

Pressemitteilung: 12 897-195/22

Wohnimmobilien im 1. Halbjahr um 13,5 % teurer

Hohe Anstiege bei Häuser- und Wohnungspreisen in der ersten Hälfte 2022

Wien, 2022-09-23 – Mit einem Plus von 13,5 % gegenüber dem Vorjahr war die Entwicklung der Häuser- und Wohnungspreise in den ersten beiden Quartalen 2022 weiterhin sehr dynamisch. Der Preis für neuen Wohnraum stieg mit 14,8 % stärker als jener für gebrauchten Wohnraum (+13,0 %). Der Gesamtindex für das 2. Quartal 2022 stieg um 2,2 % gegenüber dem Vorquartal.

„Der Kauf von Häusern und Wohnungen verteuerte sich weiter massiv: Im 1. Halbjahr 2022 haben die Preise für Wohneigentum um 13,5 % im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2021 zugelegt. Allerdings lässt die Preisdynamik am aktuellen Rand etwas nach: In den letzten vier Quartalen gab es bei den Zuwachsraten zu den jeweiligen Vorquartalen einen leichten Rückgang. Inwieweit sich die Verteuerung von Krediten durch die Erhöhung des EZB-Leitzinses auf den Immobilienmarkt auswirkt, wird sich erst ab der zweiten Jahreshälfte 2022 zeigen“, so Statistik Austria-Generaldirektor Tobias Thomas.

Neuer Wohnraum verteuerte sich mehr als bestehender Wohnraum

Der Teilindex **Kauf von neuem Wohnraum**, der die Preisentwicklung von neuen Wohnungen und Fertighäusern abbildet, stieg im 1. Halbjahr 2022 gegenüber derselben Periode 2021 mit 14,8 % (Q1: +15,6 %, Q2: +14,0 %) stärker als jener für gebrauchten Wohnraum. Die von Haushalten zu Wohnzwecken erworbenen Häuser verzeichneten mit 12,7 % den geringsten Preisanstieg im Vergleich zum 1. Halbjahr 2021 (Q1: +14,3 %, Q2: +11,1 %). Die bestehenden Eigentumswohnungen lagen mit +13,2 % leicht darüber (Q1: +14,3 %, Q2: +12,2 %). Kombiniert ergab dies für den Teilindex des **bestehenden Wohnraums** im 1. Halbjahr 2022 einen Anstieg von 13,0 % (Q1: +14,3 %, Q2: +11,7 %).

Preise für selbstgenutzten Wohnraum um 12,5 % gestiegen

Der Preisindex für **selbstgenutzten Wohnraum** (Owner Occupied Housing, kurz: OOH) stellt eine Erweiterung zum Häuserpreisindex dar. Er enthält neben der Beschaffung von neuem und bestehendem Wohnraum auch Ausgaben, die mit der Anschaffung und dem Eigentum von Wohnraum anfallen, etwa Gebühren des Erwerbs, Versicherungen sowie Kosten für Reparaturen und Renovierungen. Er stieg im 1. Halbjahr 2022 um 12,5 % (Q1: +11,8 %, Q2: +13,2 %) und wies einen Indexstand von 159,08 Punkten relativ zum Jahresdurchschnitt 2010 auf. Dies sind Höchstwerte seit Beginn der Zeitreihe, die sich in der hohen Preisdynamik bei Baupreisen und bei den Immobilienpreisen begründet. Der Teilindex für die **Anschaffung von neuem Wohnraum** stieg um 14,3 % (Q1: +14,0 %, Q2: +14,7 %). Aufwendungen für den **Erhalt des selbstgenutzten Wohneigentums** verteuerten sich im 1. Halbjahr 2022 um 9,6 % (Q1: +8,4 %, Q2: +10,9 %).

Detaillierte Ergebnisse bzw. weitere Informationen zum Häuserpreisindex finden Sie auf unserer [Webseite](#).

Tabelle 1: Häuserpreisindex und OOH PI Ergebnisse 1.Halbjahr, Indexstände und Veränderungsraten auf Basis 2010

		Messzahl 1. Halbjahr 2021	Messzahl 1. Halbjahr 2022	Veränderung in %
H1	Häuserpreisindex Gesamt	192,49	218,47	13,5
H11	Neuer Wohnraum	170,40	195,58	14,8
H12	Bestehender Wohnraum	199,59	225,49	13,0
H12A	Bestehende Häuser	184,37	207,73	12,7

		Messzahl 1. Halbjahr 2021	Messzahl 1. Halbjahr 2022	Veränderung in %
H12B	Bestehende Wohnungen	207,63	235,04	13,2
O1	OOH PI Gesamt	141,42	159,08	12,5
O11	Anschaffung von Wohnraum	152,37	174,22	14,3
O111	Neuer Wohnraum	140,95	161,07	14,3
O1111	Käufe von neuem Wohnraum	165,68	189,23	14,2
O1112	Selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen	136,60	156,29	14,4
O112	Bestehender Wohnraum, neu von Haushalten gekauft	223,86	260,35	16,3
O113	Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum	210,62	243,76	15,7
O12	Erhalt Eigentum an Wohnraum	126,32	138,47	9,6
O121	Größere Reparaturen und Instandhaltung	126,31	139,43	10,4
O122	Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum	126,30	130,20	3,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, Berechnet aus Quartalsmesszahlen mit Basis 2010.

Tabelle 2: Häuserpreisindex und OOH PI Jahresergebnisse, Indexstände und Veränderungsraten auf Basis 2010

	Indexstand HPI 2010	Veränderungs- rate zum Vorjahr in %	Indexstand OOH 2010	Veränderungs- rate zum Vorjahr in %
Jahresdurchschnitt 2010	100,00	-	100,00	-
Jahresdurchschnitt 2011	106,25	6,2	103,44	3,4
Jahresdurchschnitt 2012	114,03	7,3	107,24	3,7
Jahresdurchschnitt 2013	119,92	5,2	110,40	2,9
Jahresdurchschnitt 2014	124,13	3,5	113,35	2,7
Jahresdurchschnitt 2015	130,21	4,9	115,73	2,1
Jahresdurchschnitt 2016	141,32	8,5	117,84	1,8
Jahresdurchschnitt 2017	148,78	5,3	121,14	2,8
Jahresdurchschnitt 2018	155,79	4,7	126,22	4,2
Jahresdurchschnitt 2019	164,85	5,8	131,13	3,9
Jahresdurchschnitt 2020	177,50	7,7	136,52	4,1
Jahresdurchschnitt 2021	199,56	12,4	145,35	6,5

Q: STATISTIK AUSTRIA

Informationen zur Methodik, Definitionen: Der seit März 2015 quartalsweise publizierte Häuserpreisindex (HPI) bildet die Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien in ganz Österreich ab. Neben dem Häuserpreisindex wird von Statistik Austria auch ein Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum erstellt. Der Häuserpreisindex und der Index für selbst genutztes Wohneigentum werden auf Basis Jahresdurchschnitt 2010=100 und 2015=100 berechnet. **Datengrundlage der Erhebung** für den HPI sind die von Privathaushalten getätigten Käufe von neuen und bestehenden Wohnungen sowie Häusern, wobei die tatsächlichen Transaktionspreise aus den Kaufverträgen erfasst und quartalsweise ausgewertet werden. **Grundlage der Gewichtung** stellen das Transaktionsvolumen der Wohnimmobilienkäufe, die Daten der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung zu Wohnbauinvestitionen und Eigenleistungen sowie die Umsätze für Fertigteilhäuser dar. Die **Indexberechnung** erfolgt für Produkte und Dienstleistungen auf Grundlage der Laspeyres-Formel, bei der Preisveränderungen von ausgewählten Gütern des Warenkorb mit festen Mengen eines Basisjahres gewichtet werden. Das Basisjahr ist für OOH und HPI das Vorjahr. Es wird ein Laspeyres-Kettenindex erstellt, bei dem jährlich die Gewichtung adaptiert wird. Regionen und Immobilientypen mit steigender Marktbedeutung können daher jahresaktuell in den Warenkorb aufgenommen und bei der Indexberechnung berücksichtigt werden. Die aus **Immobilientransaktionen berechneten Preisindizes** sind qualitätsbereinigt und werden

für Wien, die Landeshauptstädte und das Umland gesondert berechnet. Schwankungen in Qualität und Standort der Objekte werden mit Hilfe eines Regressionsmodells ausgeglichen. Die Erstellung beider Indizes ist rechtlich durch zwei Verordnungen auf nationaler und internationaler Ebene gedeckt: 1) EU VO 93/ 2013 – Verordnung der europäischen Kommission vom 1. Februar 2013 zur Festlegung von Durchführungsbestimmungen zu der Verordnung (EG) Nr. 2494/95 des Rates über harmonisierte Verbraucherpreisindizes im Hinblick auf die Schaffung von Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum; 2) 177. Verordnung der Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort und des Bundesministers für Finanzen über die Erstellung von Häuser- und Wohnungspreisindizes vom 01.07.2019.

Der Immobilienpreisindex ist einer von elf wirtschaftlichen Indikatoren, die in der **Macroeconomic Imbalance Procedure (MIP)** als Frühwarnsystem in Form eines Scoreboards auf makroökonomische Ungleichgewichte hinweisen sollen. Zu diesem Zweck wurde die EU-Verordnung Nr. 1176/2011 über die "Vermeidung und Korrektur übermäßiger makroökonomischer Ungleichgewichte" am 16.11.2011 erlassen. Die Verordnung regelt, dass, wenn eine oder mehrere dieser Kennzahlen vorgegebene Schwellen überschreiten, die wirtschaftliche Lage eines Landes genauer untersucht wird, um ggf. Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Bei Rückfragen zum Thema wenden Sie sich an:

Stefan Hofbauer, Tel.: +43 1 711 28-8068, E-Mail: stefan.hofbauer@statistik.gv.at

Medieninhaberin, Herstellerin und Herausgeberin:

STATISTIK AUSTRIA | Bundesanstalt Statistik Österreich | Guglgasse 13 | 1110 Wien | www.statistik.at

Pressestelle: Tel.: +43 1 711 28-7777 | E-Mail: presse@statistik.gv.at

© STATISTIK AUSTRIA