

Korrigierte Pressemitteilung: 13 031-059/23

Wohnimmobilien 2022 um 11,6 % teurer

Preisanstieg verlangsamte sich im 2. Halbjahr

Korrekturhinweis vom 23. März 2023: Aufgrund eines Übertragungsfehlers der Daten mussten in Tabelle 3 die Daten in der letzten Zeile (Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum O122) korrigiert werden.

Wien, 2023-03-23 – Häuser und Wohnungen in Österreich verteuerten sich laut Statistik Austria 2022 durchschnittlich um 11,6 % gegenüber dem Vorjahr, der Trend ist jedoch rückläufig. Der Gesamtindex für das 4. Quartal wies erstmals seit 2016 mit $-0,6\%$ gegenüber dem Vorquartal einen Rückgang auf. Der Preisindex für neuen Wohnraum stieg im Vergleich zum Vorjahr mit $14,0\%$ stärker als jener für bestehenden Wohnraum ($+10,5\%$).

„Die schrittweise Erhöhung des EZB-Leitzinses und die Verteuerung der Kredite machen sich deutlich am Immobilienmarkt bemerkbar. Im Jahr 2022 lag der Preisanstieg für Wohnimmobilien mit $11,6\%$ zwar nur geringfügig unterhalb des Höchstwertes aus dem Jahr 2021 von $12,4\%$, in der zweiten Jahreshälfte 2022 war der Zuwachs mit $9,9\%$ allerdings bereits deutlich geringer als in der ersten Jahreshälfte mit $13,4\%$. Im 4. Quartal 2022 lag das Preisniveau mit $-0,6\%$ sogar leicht unter dem des Vorquartals“, so Statistik Austria-Generaldirektor Tobias Thomas.

Preisanstieg für bestehenden Wohnraum verlangsamte sich im 2. Halbjahr

Der Teilindex **Kauf von neuem Wohnraum**, der die Preisentwicklung von neuen Wohnungen und Fertighäusern abbildet, stieg im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr mit $14,0\%$ (2021: $+7,2\%$, 2020: $+6,5\%$) noch stark an. Auch die beiden Jahreshälften zeigen gegenüber den entsprechenden Zeiträumen des Vorjahres mit $+14,1\%$ in der ersten und $+14,0\%$ in der zweiten Hälfte einen anhaltend hohen Preisdruck bei **neuem Wohnraum**. Der Teilindex für **bestehenden Wohnraum** stieg um $10,5\%$ im Vergleich zum Vorjahr (2021 $+14,4\%$, 2022 $+8,0\%$). Hier zeigt sich unterjährig eine deutlich stärkere Reaktion auf das neue Marktumfeld: Lagen die Preise im 1. Halbjahr noch $13,2\%$ über dem Vorjahreswert, waren es im 2. Halbjahr nur noch $8,0\%$. Dies war sowohl bei den Häusern (1. Halbjahr $13,7\%$, 2. Halbjahr $7,4\%$, Gesamt $10,4\%$) als auch bei den Wohnungen (1. Halbjahr $12,8\%$, 2. Halbjahr $8,6\%$, Gesamt $10,6\%$) zu beobachten.

Eine Analyse der vorläufigen Transaktionszahlen (jeweils Stand März des Folgejahres) zeigt, dass es im Jahr 2022 insgesamt $14,4\%$ weniger Wohnimmobilienkäufe gab als im Jahr 2021. Besonders groß ist der Rückgang beim neuen Wohnraum mit $-29,0\%$. Die Zahl der Transaktionen von bestehendem Wohnraum ging im Vergleich mit 2021 um $12,2\%$ zurück.

Preisanstiege in allen Bundesländern

Den größten Anstieg der Häuserpreise gegenüber dem Vorjahr verzeichnete Salzburg mit $+13,7\%$, gefolgt von Vorarlberg mit $+13,5\%$ und Tirol und Oberösterreich mit jeweils $+11,1\%$. Das Burgenland und Niederösterreich lagen mit $+10,5\%$ und $+10,4\%$ im Mittelfeld. Die Steiermark und Kärnten verzeichneten Anstiege von $9,9\%$ und $9,6\%$. Die geringste Preisdynamik am Häusermarkt gab es in Wien mit $+8,3\%$. Bei den Wohnungen verzeichnete Kärnten mit $+16,7\%$ den größten Preisanstieg, gefolgt von Tirol ($+10,8\%$) und Wien ($+9,4\%$). Die Steiermark ($+9,1\%$), Oberösterreich ($+8,4\%$) und Salzburg ($+8,2\%$) bildeten hier das Mittelfeld. Am geringsten fielen die Anstiege in Niederösterreich ($+7,5\%$) und Vorarlberg ($+7,1\%$) aus. Bei den Landeshauptstädten stiegen die Preise von Wohnungen am stärksten in Salzburg ($+12,9\%$) und Graz ($+8,4\%$). Etwas geringer waren die Anstiege in Linz ($+8,2\%$) und Innsbruck ($+7,6\%$).

Österreich über EU-Schnitt, von den direkten EU-Nachbarn nur über Deutschland und Italien

Im europäischen Vergleich lag der österreichische Häuserpreisindex im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2022 (das 4. Quartal wird international erst im April 2023 veröffentlicht) mit einer Preissteigerung von 12,9 % im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres über der durchschnittlichen HPI-Teuerungsrate des Euroraums (+8,6 %) und der Europäischen Union (+9,2 %). Im Vergleich mit den sechs EU-Nachbarländern waren die Häuserpreisindexveränderungen aber nur in Italien (+4,2 %) und Deutschland (+11,6 %) geringer. In Ungarn stiegen die Wohnimmobilienpreise im Vergleich der ersten drei Quartale um 22,6 % und in Slowenien um 16,0 %. Die Slowakei positioniert sich mit +15,1 % ebenfalls über Österreich. Die internationalen Vergleichswerte von Eurostat sind vorläufig und können mit den nächsten Veröffentlichungen noch revidiert werden. Der Wohnimmobilienindex der Schweiz stieg 2022 laut dem Bundesamt für Statistik um 6,4 %.

Preise für selbstgenutzten Wohnraum um 13,4 % 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. Im Jahr 2022 stieg der OOH um 13,4 % (1. Halbjahr +12,4 %, 2. Halbjahr +14,4 %) und positionierte sich somit über dem Häuserpreisindex. Dies sind Höchstwerte seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2010, die neben weiteren Anstiegen der Baukosten insbesondere auf starke Anstiege bei den Erhaltungskosten zurückzuführen sind. Die Aufwendungen für den **Erhalt des selbstgenutzten Wohneigentums** verteuerten sich im Jahr 2022 um 12,1 % (2021: +3,6 %, 2020: +2,8 %). Der Teilindex für die **Anschaffung von neuem Wohnraum** stieg um 14,3 % (2021: +8,3 %, 2020: +4,9 %).

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

Tabelle 1: Häuserpreisindex und OOH Preisindex Jahresergebnisse, Indexstände und Veränderungsraten (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
Jahresdurchschnitt 2022	222,72	11,6	164,85	13,4

Q: STATISTIK AUSTRIA

Tabelle 2: Häuserpreisindex, Veränderungsraten zum Vorjahr im Detail

Jahr und Quartal	Gesamtindex	Neuer Wohn- raum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
2019 Q1	4,2	2,0	5,0	4,2	5,6
2019 Q2	6,7	5,3	7,1	4,7	9,1
2019 Q3	6,2	8,5	5,3	3,9	6,4
2019 Q4	6,2	8,1	5,5	5,5	5,6

Jahr und Quartal	Gesamtindex	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Jahresdurchschnitt 2019	5,8	6,0	5,7	4,6	6,7
2020 Q1	7,7	8,9	7,3	7,0	7,4
2020 Q2	6,8	7,6	6,5	10,7	3,3
2020 Q3	8,5	6,2	9,3	10,4	8,5
2020 Q4	7,6	3,6	9,0	8,8	9,0
Jahresdurchschnitt 2020	7,7	6,5	8,0	9,2	7,0
2021 Q1	9,7	3,1	12,3	12,1	12,4
2021 Q2	11,8	5,0	14,4	11,6	16,5
2021 Q3	12,6	8,4	14,2	12,5	15,6
2021 Q4	15,4	12,2	16,7	14,9	18,0
Jahresdurchschnitt 2021	12,4	7,2	14,4	12,8	15,7
2022 Q1	14,7	15,6	14,3	14,3	14,3
2022 Q2	12,3	12,6	12,1	13,1	11,3
2022 Q3	11,9	14,2	10,9	10,0	11,7
2022 Q4	7,9	13,8	5,3	4,8	5,6
Jahresdurchschnitt 2022	11,6	14,0	10,5	10,4	10,6

Q: STATISTIK AUSTRIA

Tabelle 3: Häuserpreisindex und OOH Preisindex Veränderungsrate 2022 und der Halbjahre zum Vorjahreszeitraum (Basis 2010)

		Veränderung in % 1. Halbjahr 2022	Veränderung in % 2. Halbjahr 2022	Veränderung in % Jahr 2022
H1	Häuserpreisindex Gesamt	13,4	9,9	11,6
H11	Neuer Wohnraum	14,1	14,0	14,0
H12	Bestehender Wohnraum	13,2	8,0	10,5
H12A	Bestehende Häuser	13,7	7,4	10,4
H12B	Bestehende Wohnungen	12,8	8,6	10,6
O1	OOH PI Gesamt	12,4	14,4	13,4
O11	Anschaffung von Wohnraum	14,1	14,4	14,3
O111	Neuer Wohnraum	14,1	14,4	14,2
O1111	Käufe von neuem Wohnraum	13,6	12,1	12,8
O1112	Selbstgebaute Wohnraum und größere Renovierungen	14,4	15,4	14,9
O112	Bestehender Wohnraum, neu von Haushalten gekauft	15,5	16,4	15,9
O113	Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum	15,0	15,3	15,2
O12	Erhalt Eigentum an Wohnraum	9,6	14,4	12,1
O121	Größere Reparaturen und Instandhaltung	10,4	15,5	13,0
O122	Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum	3,1	3,1	3,1

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

Korrigierte Tabelle 3: Häuserpreisindex und OOH Preisindex Veränderungsrate 2022 und der Halbjahre zum Vorjahreszeitraum (Basis 2010)

		Veränderung in % 1. Halbjahr 2022	Veränderung in % 2. Halbjahr 2022	Veränderung in % Jahr 2022
H1	Häuserpreisindex Gesamt	13,4	9,9	11,6
H11	Neuer Wohnraum	14,1	14,0	14,0

		Veränderung in % 1. Halbjahr 2022	Veränderung in % 2. Halbjahr 2022	Veränderung in % Jahr 2022
H12	Bestehender Wohnraum	13,2	8,0	10,5
H12A	Bestehende Häuser	13,7	7,4	10,4
H12B	Bestehende Wohnungen	12,8	8,6	10,6
O1	OOH PI Gesamt	12,4	14,4	13,4
O11	Anschaffung von Wohnraum	14,1	14,4	14,3
O111	Neuer Wohnraum	14,1	14,4	14,2
O1111	Käufe von neuem Wohnraum	13,6	12,1	12,8
O1112	Selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen	14,4	15,4	14,9
O112	Bestehender Wohnraum, neu von Haushalten gekauft	15,5	16,4	15,9
O113	Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum	15,0	15,3	15,2
O12	Erhalt Eigentum an Wohnraum	9,6	14,4	12,1
O121	Größere Reparaturen und Instandhaltung	10,4	15,5	13,0
O122	Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum	3,1	5,4	4,2

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

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 Warenkorbs 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