

Pressemitteilung: 13 296-062/24

Preise für Wohnimmobilien 2023 um 2,6 % gesunken

Neuer Wohnraum preisstabil, Bestand deutlich darunter

Wien, 2024-03-25 – Im Jahr 2023 gingen in Österreich die Kaufpreise von Häusern und Wohnungen laut Statistik Austria im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um 2,6 % zurück. Die Preise von bestehendem Wohnraum waren 3,7 % niedriger als im Vorjahr. Die Preise von neuen Wohnungen und Häusern wiesen einen leichten Rückgang von 0,1 % auf. Besonders starke Preisrückgänge gab es in Oberösterreich, Wien und Niederösterreich.

„Die Zinswende der Europäischen Zentralbank und strengere Standards bei der Kreditvergabe haben die Preisrallye am Immobilienmarkt klar eingebremst. Nach etlichen Jahren mit steigenden Preisen sind Häuser und Wohnungen in Österreich im Jahr 2023 im Schnitt um 2,6 % günstiger geworden. Im Vergleich zum Vorjahr gingen die Preise für bestehende Wohnimmobilien um 3,7 % zurück, die Preise für neue Wohnungen und Häuser blieben hingegen stabil. Die Zahl der Wohnimmobilienkäufe ist mit einem Minus von 28,2 % regelrecht eingebrochen“, so Statistik Austria-Generaldirektor Tobias Thomas.

Deutliche Preisrückgänge bei bestehendem Wohnraum

Der Teilindex für **bestehenden Wohnraum**, der die Preisentwicklung von bestehenden Wohnungen und Häusern abbildet, ging 2023 um 3,7 % im Vergleich zum Vorjahr (2022 +11,6 %, 2021 +13,1 %) zurück. Dabei verbilligten sich bestehende **Wohnungen** im Jahresvergleich um 4,3 %, wobei die Preisrückgänge in Ostösterreich (Oberösterreich, Niederösterreich und Nordburgenland) mit 6,3 % und Wien mit 4,9 % am stärksten ausfielen. In Westösterreich (Salzburg, Tirol und Vorarlberg) war der Rückgang mit 3,0 % hingegen am geringsten. Bei den bestehenden **Häusern** betrug der Rückgang im Jahr 2023 gegenüber 2022 insgesamt 3,1 %. Auch hier war der Rückgang in Ostösterreich (inkl. Wien) mit 5,0 % am größten. Die Preise für Häuser in Südösterreich (Kärnten, Steiermark, Süd- und Mittelburgenland) stiegen mit 0,2 % hingegen leicht an.

Neuer Wohnraum 2023 preisstabil

Der Teilindex **Kauf von neuem Wohnraum** erwies sich im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr mit -0,1 % (2022: +11,5 %, 2021: +8,4 %) als nahezu preisstabil. Allerdings gibt es bei der Preisentwicklung von neuen **Wohnungen** große regionale Unterschiede: In Wien gingen die Preise im Vergleich zu 2022 im Jahresdurchschnitt um 3,7 %, im restlichen Ostösterreich (ohne Wien) um 1,7 % zurück. In Westösterreich hingegen legten die Preise um 6,9 % zu, im Süden Österreichs um 4,2 %. Neue **Häuser** in Österreich waren mit einem durchschnittlichen Preisrückgang von 0,9 % preiswerter als noch im Jahr 2022.

Eine Analyse der vorläufigen Transaktionszahlen (inkl. Schätzung von Nachlieferungen) zeigt, dass es im Jahr 2023 insgesamt 28,2 % weniger Wohnimmobilienkäufe gab als im Jahr 2022. Dabei sind insbesondere die Käufe von neuem Wohnraum im Vergleich mit 2022 um mehr als die Hälfte zurückgegangen (-51,6 %). Die Zahl der Transaktionen von bestehendem Wohnraum ging um 20,7 % zurück.

Größere Preisrückgänge im Osten Österreichs

Den größten Rückgang der Häuserpreise gegenüber dem Vorjahr verzeichnete Wien mit -6,7 %, gefolgt von Niederösterreich mit -4,9 % und Oberösterreich mit -4,4 %. Im Burgenland und in Vorarlberg gingen die Häuserpreise um 2,2 % und 1,3 % zurück. In der Steiermark (+0,7 %), Tirol (+1,3 %) und Salzburg (+1,4 %)

stiegen die Häuserpreise. In Kärnten war der Anstieg mit +2,1 % am größten. Bei den Wohnungen verzeichnete Oberösterreich den größten Preisrückgang (-7,2 %), gefolgt von Wien (-5,1 %) und Vorarlberg (-3,4 %). Tirol (-3,2 %), Niederösterreich (-3,0 %) und Kärnten (-2,9 %) bildeten hier das Mittelfeld. Am geringsten war der Rückgang in der Steiermark (-1,9 %) und in Salzburg stiegen die Wohnungspreise um 0,9 %. Bei den Landeshauptstädten fielen die Preise von Wohnungen am stärksten in Linz (-8,5 %) und Salzburg (-4,3 %). Etwas geringer waren die Rückgänge in Innsbruck (-3,6 %) und Graz (-3,5 %).

Überdurchschnittliche Rückgänge im EU-Vergleich, aber weniger stark als in Deutschland

Im europäischen Vergleich reagierte der österreichische Häuser- und Wohnungsmarkt im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2023 (das 4. Quartal wird international erst im April 2024 veröffentlicht) mit einem Preisrückgang von 2,8 % im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahrs etwas stärker auf das neue Marktumfeld als der Euroraum (-1,1 %) und die Europäische Union (-0,4 %) insgesamt. Den größten Preisrückgang der EU verzeichnete in diesem Zeitraum Deutschland mit -8,9 %. In den anderen EU-Nachbarländern Österreichs sank der Häuserpreisindex ansonsten nur in Tschechien um 1,9 %. In der Slowakei (+0,5 %) und Italien (+1,2 %) stiegen die Immobilienpreise noch leicht an. In Ungarn und Slowenien gab es mit +5,5 % und +7,3 % hingegen noch starke Preisanstiege gegenüber dem Vorjahr. Die internationalen Vergleichswerte von Eurostat sind vorläufig und können mit den nächsten Veröffentlichungen noch revidiert werden. Der Wohnimmobilienindex der Schweiz stieg 2023 laut dem Bundesamt für Statistik um 2,2 %.

Preise für selbstgenutzten Wohnraum um 8,9 % 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 2023 stieg der OOH um 8,9 % und positionierte sich somit über dem Häuserpreisindex. Dies ist ein deutlicher Rückgang der Preisdynamik im Vergleich zum Vorjahr (2022: +13,4 %, 2021: +6,5 %). Dafür ausschlaggebend waren insbesondere die zurückgehende Nachfrage auf dem Immobilienmarkt und die weniger stark steigenden Baukosten. Die Aufwendungen für den **Erhalt des selbstgenutzten Wohneigentums** verteuerten sich im Jahr 2023 mit +12,2 % (2022: +12,1 %, 2020: +3,6 %) weiterhin deutlich. Der Teilindex für die **Anschaffung von neuem Wohnraum** stieg um 6,8 % (2022: +14,3 %, 2021: +8,3 %).

Detaillierte Ergebnisse bzw. weitere Informationen zum Häuserpreisindex finden Sie auf unserer [Website](#). Die aktuelle Veröffentlichung des Häuserpreisindex unterliegt einer Revision zurück bis 2010, um neuen europäischen Anforderungen zu entsprechen. Informationen über die Änderungen sind in einem Methodenbericht auf der Projektwebsite unter [Weiterführende Dokumentationen](#) zu finden.

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	105,36	5,4	103,44	3,4
Jahresdurchschnitt 2012	112,34	6,6	107,24	3,7
Jahresdurchschnitt 2013	117,94	5,0	110,40	2,9
Jahresdurchschnitt 2014	122,44	3,8	113,35	2,7
Jahresdurchschnitt 2015	129,33	5,6	115,73	2,1
Jahresdurchschnitt 2016	138,00	6,7	117,84	1,8
Jahresdurchschnitt 2017	145,02	5,1	121,14	2,8
Jahresdurchschnitt 2018	153,68	6,0	126,22	4,2
Jahresdurchschnitt 2019	162,91	6,0	131,13	3,9
Jahresdurchschnitt 2020	175,25	7,6	136,52	4,1

	Indexstand HPI 2010	Veränderungs- rate zum Vorjahr in %	Indexstand OOH 2010	Veränderungs- rate zum Vorjahr in %
Jahresdurchschnitt 2021	195,30	11,4	145,35	6,5
Jahresdurchschnitt 2022	217,90	11,6	164,85	13,4
Jahresdurchschnitt 2023	212,31	-2,6	179,45	8,9

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	5,6	5,6	5,6	5,8	5,3
2019 Q2	5,8	5,1	6,0	6,4	5,7
2019 Q3	6,4	6,9	6,2	5,6	6,8
2019 Q4	6,3	6,2	6,3	5,4	7,1
Jahresdurchschnitt 2019	6,0	6,0	6,0	5,8	6,2
2020 Q1	8,0	8,2	8,0	9,0	7,1
2020 Q2	6,6	7,4	6,2	7,0	5,5
2020 Q3	8,0	6,3	8,7	9,4	8,1
2020 Q4	7,7	7,9	7,7	9,0	6,5
Jahresdurchschnitt 2020	7,6	7,5	7,7	8,6	6,8
2021 Q1	9,8	8,3	10,6	10,1	10,9
2021 Q2	11,2	6,4	13,8	13,6	13,8
2021 Q3	11,3	8,9	12,6	13,8	11,5
2021 Q4	13,4	9,7	15,4	16,2	14,7
Jahresdurchschnitt 2021	11,4	8,4	13,1	13,4	12,8
2022 Q1	14,3	12,7	15,1	17,3	13,2
2022 Q2	13,6	13,9	13,5	15,6	11,7
2022 Q3	13,1	13,6	12,8	14,5	11,4
2022 Q4	5,7	6,1	5,5	8,0	3,5
Jahresdurchschnitt 2022	11,6	11,5	11,6	13,7	9,9
2023 Q1	-0,2	0,3	-0,4	0,2	-0,9
2023 Q2	-2,8	-0,1	-4,1	-2,4	-5,5
2023 Q3	-5,4	-2,3	-6,8	-5,4	-7,9
2023 Q4	-1,8	1,7	-3,4	-4,5	-2,5
Jahresdurchschnitt 2023	-2,6	-0,1	-3,7	-3,1	-4,3

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 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 österreichische Regionen 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 2016/792 – Verordnung der europäischen Kommission vom 11. Mai 2016 sowie die zugehörige Durchführungsverordnung 2023/1470 der Kommission vom 17. Juli 2023, 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