

Kaufpreise von Häusern und Wohnungen im 1. Halbjahr 2021 um 10,7% gestiegen

Wien, 2021-09-23 – Der **Häuserpreisindex** (HPI) weist für das 1. Halbjahr 2021 laut Statistik Austria eine Preissteigerung von 10,7% im Vergleich zum selben Zeitraum des Vorjahres auf. Im 1. Quartal 2021 stiegen die Preise von Häusern und Wohnungen um 9,7% zum Vorjahresquartal (+6,2% zum Vorquartal) und im 2. Quartal um 11,7% (+4,2% zum Vorquartal).

"Die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt haben in der ersten Jahreshälfte 2021 weiter angezogen. Mit einem Plus von 10,7% gegenüber dem 1. Halbjahr 2020 lag der Preisanstieg bei Häusern und Wohnungen deutlich über dem Durchschnitt der vergangenen drei Jahre von 6,1%. Günstige Kredite und die weiterhin kräftige Nachfrage ließen die Preise ansteigen und das unabhängig davon ob Haus oder Wohnung, Stadt oder Land. Der Anstieg des Verbraucherpreisindex, der auf Konsumgüterpreise und nicht auf Vermögenswerte abzielt, fiel im gleichen Zeitraum mit 1,9% deutlich geringer aus", so Statistik Austria-Generaldirektor Tobias Thomas.

Bestehender Wohnraum sowie neue Wohnungen und Häuser verteuerten sich stark

Die von Haushalten zu Wohnzwecken erworbenen bestehenden Eigentumswohnungen verzeichneten mit +14,4% den höchsten Preisanstieg im Vergleich zum 1. Halbjahr 2020 (Q1: +12,4%, Q2: +16,4%). Die bestehenden Häuser lagen mit +11,5% leicht darunter (Q1: +12,1%, Q2: +11,0%). Kombiniert ergab dies für den Teilindex des **bestehenden Wohnraums** im 1. Halbjahr 2021 einen Anstieg von 13,1% (Q1: +12,3%, Q2: +14,0%). Der Teilindex "Kauf von neuem Wohnraum", der die Preisentwicklung von neuen Wohnungen und Fertigteilhäusern abbildet, stieg im 1. Halbjahr 2021 um 4,3% gegenüber derselben Periode 2020 (Q1: +3,1%, Q2: +5,4%).

Preise für selbstgenutzten Wohnraum um 4,4% 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. Er stieg im 1. Halbjahr 2021 um 4,4% (Q1: +3,4%, Q2: +5,5%) und wies im 2. Quartal 2021 einen Indexstand von 143,67 Punkten auf. Der Teilindex für die Preise der **Anschaffung des Wohnraums** stieg um 5,9%, hier machen sich die steigenden Baukosten in der Position **Selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen** (Q1: +3,7%, Q2: +7,2%) bemerkbar. Aufwendungen für den **Erhalt selbstgenutzten Wohnraums** verteuerten sich im 1. Halbjahr 2021 um 2,2% (Q1: +1,8%, Q2: +2,5%).

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

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 1. Juli 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. November 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.

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

	Messzahl	Messzahl	Veränderungsrate in %
	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2021	
HPI (Basis 2010)			
Gesamtindex	173,76	192,37	10,7
Neuer Wohnraum	163,73	170,7	4,3
Bestehender Wohnraum	176,14	199,28	13,1
Bestehende Häuser	164,86	183,88	11,5
Bestehende Wohnungen	181,39	207,49	14,4
OOH PI (Basis 2010)			
Gesamtindex	135,41	141,42	4,4
Käufe von Wohnraum	143,9	152,39	5,9
Neuer Wohnraum	134,28	140,95	5
Käufe von neuem Wohnraum	159,92	165,69	3,6
Selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen	129,48	136,6	5,5
Bestehender Wohnraum, neu von Haushalten gekauft	192,32	224,47	16,7
Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum	185,84	211,52	13,8
Eigentum an Wohnraum	123,63	126,32	2,2
Größere Reparaturen und Instandhaltung	123,36	126,31	2,4
Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum	125,9	126,3	0,3
Q: STATISTIK AUSTRIA. Berechnet aus Quartalsmesszahlen mit Basis 2010.			

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

	Indexstand HPI 2010	Veränderungsrate zum Vorjahr in %	Indexstand OOH 2010	Veränderungsrate zum Vorjahr in %
Jahresdurchschnitt 2010	100,00	-	100,00	-
Jahresdurchschnitt 2011	106,25	6,3	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	115,72	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
Q: STATISTIK AUSTRIA.				

Tabelle 3: Häuserpreisindex Detailergebnisse auf Basis 2015

	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Jahresdurchschnitt 2015	100	100	100	100	100
2016 Q1	106,48	101,8	107,36	104,04	108,92
2016 Q2	108,87	102,41	110,09	107,64	111,25
2016 Q3	109,43	105,36	110,19	109,21	110,66
2016 Q4	109,35	105,61	110,05	108,73	110,68
Jahresdurchschnitt 2016	108,53	103,8	109,42	107,41	110,38
2017 Q1	111,54	103,61	113,79	112,76	114,18
2017 Q2	114,24	109,43	115,31	116,58	113,95
2017 Q3	114,75	113,35	114,54	117	112,29
2017 Q4	116,51	113,5	116,9	118,35	115,4
Jahresdurchschnitt 2017	114,26	109,97	115,14	116,17	113,96
2018 Q1	117,5	112,72	118,56	117,95	118,66
2018 Q2	118,51	113,56	119,63	118,42	120,2
2018 Q3	120,37	112,66	122,53	122,73	121,99
2018 Q4	122,18	115,23	124,04	123,48	124,09
Jahresdurchschnitt 2018	119,64	113,54	121,19	120,65	121,24
2019 Q1	122,38	114,96	124,43	122,85	125,32
2019 Q2	126,4	119,62	128,16	123,98	131,17
2019 Q3	127,81	122,27	129,05	127,57	129,84
2019 Q4	129,81	124,55	130,92	130,25	131,03
Jahresdurchschnitt 2019	126,6	120,35	128,14	126,16	129,34
2020 Q1	131,85	125,17	133,47	131,5	134,6
2020 Q2	135,02	128,67	136,5	137,26	135,47
2020 Q3	138,71	129,9	141,06	140,8	140,82
2020 Q4	139,66	129,06	142,64	141,76	142,88
Jahresdurchschnitt 2020	136,31	128,2	138,42	137,83	138,44
2021 Q1	144,7	129,06	149,83	147,4	151,25
2021 Q2	150,77	135,59	155,62	152,35	157,68

Q: STATISTIK AUSTRIA.

Rückfragen zum Thema beantwortet in der Direktion Volkswirtschaft, Statistik Austria:
Stefan HOFBAUER, MSc, Tel. +43 1 71128-8068 bzw. stefan.hofbauer@statistik.gv.at

Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber:
Bundesanstalt Statistik Österreich
1110 Wien, Guglgasse 13, Tel.: +43 1 71128-7777
presse@statistik.gv.at
© STATISTIK AUSTRIA