

Immobilien-Durchschnittspreise 2018: Baugrundstücke, Häuser und Wohnungen in Wien und Westösterreich am teuersten

Wien, 2019-05-31 – Im Jahr 2018 lag der Durchschnittspreis für bebaubare Grundstücke in Österreich bei 89 Euro je Quadratmeter, für Eigentumswohnungen lag er bei 3.046 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und für Häuser bei 1.531 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Nach Auswertungen von Statistik Austria weisen die für ganz Österreich berechneten Durchschnittspreise für bebaubare Grundstücke, Häuser und Wohnungen allerdings große regionale Unterschiede auf.

Bebaubare Grundstücke: Die Lage zählt

Die Grundstückswerte sind das zentrale Merkmal des Immobilienmarkts, dabei ist die Lage von wesentlicher Bedeutung. Besonders begehrte Lagen fanden sich im urbanen Raum und in Tourismuszentren. Im Grundstückspreisvergleich finden sich zwei bekannte Wintersportgebiete auf den vordersten Plätzen: Die Gemeinde Lech liegt mit einem Quadratmeterpreis von 1.806 Euro im Fünfjahresdurchschnitt auf dem ersten Platz, gefolgt von der Gemeinde Kitzbühel mit 1.646 Euro. Weiters finden sich Going am Wilden Kaiser und die gemeinsam ausgewerteten Orte Fiss und Serfaus mit durchschnittlichen Preisen von 1.069 Euro und 936 Euro unter den zehn Regionen mit den höchsten Grundstückspreisen Österreichs. Die übrigen Plätze werden durch Landeshauptstädte und Bezirke der Bundeshauptstadt eingenommen. In Salzburg und Innsbruck kostete der Quadratmeter rund 940 Euro. In Wien lagen die Bezirke Döbling mit 1.416 Euro und Währing mit 1.301 Euro je Quadratmeter ganz vorne. In den Wiener Flächenbezirken fanden sich jedoch auch preiswertere Baugrundstücke, und die Durchschnittspreise pro Quadratmeter fielen mit 600 bis 800 Euro im Jahr 2018 gemäßiger aus. Die Nähe zu Wien war auch bestimmend für die Preise in Niederösterreich und dem Nordburgenland. Eisenstadt-Umgebung wies zum Beispiel einen Durchschnittspreis von 98 Euro auf. Die peripheren Regionen im Norden Niederösterreichs und im Mittel- sowie Südburgenland sind die preisgünstigsten des Landes. In Zwettl (NÖ) kostete Baugrund etwa im Durchschnitt 17 Euro und im Bezirk Jennersdorf 13 Euro.

Auch abseits der Tourismusregionen und der urbanen Zentren sind die Grundstückspreise in den westlichen Bundesländern Österreichs deutlich höher als in den flacheren östlichen Bundesländern. Gemessen an den gezahlten mittleren Transaktionspreisen konnte man im Jahr 2018 zum Beispiel für 1.000 Euro im Bezirk Dornbirn nicht einmal 2 Quadratmeter Baugrund erstehen. Im Bezirk Zell am See reichte die gleiche Summe noch für etwas mehr als 4 Quadratmeter. Käufer im Osten Österreichs konnten im Vergleich dazu für 1.000 Euro 11 Quadratmeter in Graz-Umgebung oder sogar knapp 43 Quadratmeter im Bezirk Oberpullendorf erwerben.

Die Preise für Baugrundstücke in Oberösterreich und Niederösterreich lagen mit 85 Euro und 90 Euro nahe am Österreichschnitt von 89 Euro je Quadratmeter, in Kärnten (58 Euro), der Steiermark (58 Euro) und dem Burgenland (50 Euro) lagen sie darunter, während in Wien, Salzburg, Vorarlberg und Tirol die Preise für sämtlichen Objekttypen über dem Österreichschnitt angesiedelt waren (siehe Tabelle 1).

Regionale Unterschiede bei Häuser- und Wohnungspreisen

Die Preise von Häusern und Wohnungen zeigen regional ähnliche Muster wie die Baugrundstücke. Teilweise lagen die Quadratmeterpreise der Häuser unter jenen für Wohnungen, da sich Eigentumswohnungen überwiegend in stärker nachgefragten Lagen wie etwa in Stadt- und Ortszentren befinden. Darüber hinaus ist die Preisdifferenz auch einer durchschnittlich geringeren Qualität der Häuser im Vergleich zu den Wohnungen geschuldet. Viele Objekte bedürfen erheblicher Investitionen in Sanierung und Instandhaltung oder werden auf Kosten der Käufer abgerissen.

Beispielsweise kostete eine durchschnittliche 67-Quadratmeter-Wohnung im Bezirk Feldkirch 268.000 Euro, während für ein Objekt vergleichbarer Größe in der Landeshauptstadt St. Pölten 120.000 Euro bezahlt werden musste. Ein beispielhaftes Haus im Österreichschnitt kostete im Jahr 2018 rund 248.000 Euro, mit 162 Quadratmeter Wohnfläche auf einem 914 Quadratmeter großen Grundstück. In Tirol musste man 480.000 Euro für ein durchschnittliches Haus mit einer Wohnfläche von 176 Quadratmetern auf einem 816-Quadratmeter-Grundstück bezahlen.

Weitere Informationen zu den Immobilien-Durchschnittspreisen finden Sie auf unserer [Webseite](#). Die aktuellen Durchschnittspreise für bebaubare Grundstücke, Häuser und Wohnungen finden Sie auch in den interaktiven Karten und Diagrammen des [STATatlas](#).

Informationen zur Methodik, Definitionen: Die Immobilien-Durchschnittspreise bilden das durchschnittliche Preisniveau bzw. den durchschnittlichen Wert von Immobilien in Österreich auf regionaler Ebene ab. Die Datengrundlage bilden die von Privathaushalten getätigten Käufe von Häusern, Wohnungen und Grundstücken. Für Häuser und Wohnungen liegen Ergebnisse auf Bezirksebene vor, bei Grundstücken werden neben Bezirksdurchschnittspreisen auch Gemeindedurchschnittspreise veröffentlicht.

Die Grundlage der Erhebung bilden die von privaten Haushalten gezahlten Transaktionspreise, die aus den im Grundbuch gespeicherten Kaufverträgen ausgelesen werden. Die Immobilien-Durchschnittspreise liefern durch die Betrachtung und Wertanpassung eines Zeitfensters von fünf Jahren stabile Ergebnisse für Bezirke und Gemeinden Österreichs. Zusätzlich zeigt eine Sonderauswertung die Preise der Median-Transaktionen in den Bezirken. Da die verkauften Immobilien in Menge und Qualität von Jahr zu Jahr sehr unterschiedlich sein können, ist für Preisvergleiche über die Zeit ein qualitätsbereinigter Preisindex besser geeignet.

Berechnung: Die angegebenen Werte sind Medianwerte der Immobilien-Sonderauswertung oder geometrische Mittelwerte von tatsächlich durchgeführten entgeltlichen Immobilientransaktionen in den Jahren 2014 bis 2018. Die Preise wurden über die Jahre 2014 bis 2017 mittels eines Regressionsmodells unter Berücksichtigung von Unterschieden in Wohnflächen, Grundflächen, Bauperioden und Lage der Objekte auf das Jahr 2018 valorisiert und sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bzw. Grundstücksfläche angegeben. Die zur Berechnung verwendeten Flächen wurden den Kaufverträgen entnommen und gegebenenfalls durch Angaben des Gebäude- und Wohnungsregisters ergänzt. Die Verwendung des geometrischen Mittels ist eine Maßnahme zur Reduktion des Einflusses von wenigen hochpreisigen Transaktionen die bei Immobilientransaktionen regelmäßig vorkommen.

Wohnflächendefinition: Die Nutzfläche des Wohnobjekts (Wohnfläche) folgt dem § 17 Abs. 2 MRG (Mietrechtsgesetz) und § 2 Abs. 7 WEG (Wohnungseigentumsgesetz): „Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.“

Zusätzlich sind folgende Definitionen zu beachten: Garagen sind nicht als Wohnfläche anzurechnen. Lagerräume und Werkstätten zählen als Wohnraum, wenn diese der Ausstattung nach auch ersatzweise als Wohnraum dienen könnten. Loggien – also Balkone oder Terrassen, die nur nach einer Seite hin offen und ansonsten von Wänden umgeben sind – sind bei der Berechnung der Nutzfläche einzubeziehen. Gewerblich genutzte Immobilien können mit den Immobilien-Durchschnittspreisen nicht bewertet werden.

Rechtsgrundlagen: 442. Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend Festlegung der Ermittlung des Grundstückswertes (Grundstückswertverordnung – GrWV) ausgegeben am 21. Dezember 2015. Gemäß dieser Verordnung können die Haupttabellen der Immobilien-Durchschnittspreise als Grundlage zur Berechnung der Grunderwerbsteuer auf unentgeltlichen Erwerb (Erbschaft, Schenkung) verwendet werden.

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

Tabelle 1: Durchschnittliche Baugrundstückspreise 2015 bis 2018

	2015	2016	2017	2018
Österreich	77	75	86	89
Burgenland	53	49	60	50
Kärnten	55	57	56	58
Niederösterreich	77	78	85	90
Oberösterreich	77	78	85	85
Salzburg	220	208	254	250
Steiermark	55	53	55	58
Tirol	220	240	255	271
Vorarlberg	290	330	380	414
Wien	589	722	714	709

Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 31.05.2019. Alle Ergebnisse sind Medianwerte. Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Vorjahresergebnisse wurden revidiert um die Vergleichbarkeit der Medianwerte hinsichtlich methodischer Differenzen in der Datenaufbereitung sicherzustellen.

Tabelle 2: Durchschnittliche Häuserpreise in den Bundesländern 2015 bis 2018

	2015	2016	2017	2018
Österreich	1.324	1.346	1.458	1.531
Burgenland	723	714	797	839
Kärnten	1.205	1.316	1.400	1.426
Niederösterreich	1.111	1.122	1.265	1.293
Oberösterreich	1.386	1.453	1.622	1.667
Salzburg	2.635	2.738	3.105	3.093
Steiermark	1.172	1.195	1.200	1.259
Tirol	2.127	2.345	2.667	2.724
Vorarlberg	2.441	2.560	2.941	3.525
Wien	3.456	3.427	3.750	4.051

Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 31.05.2019. Alle Ergebnisse sind Medianwerte. Preis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

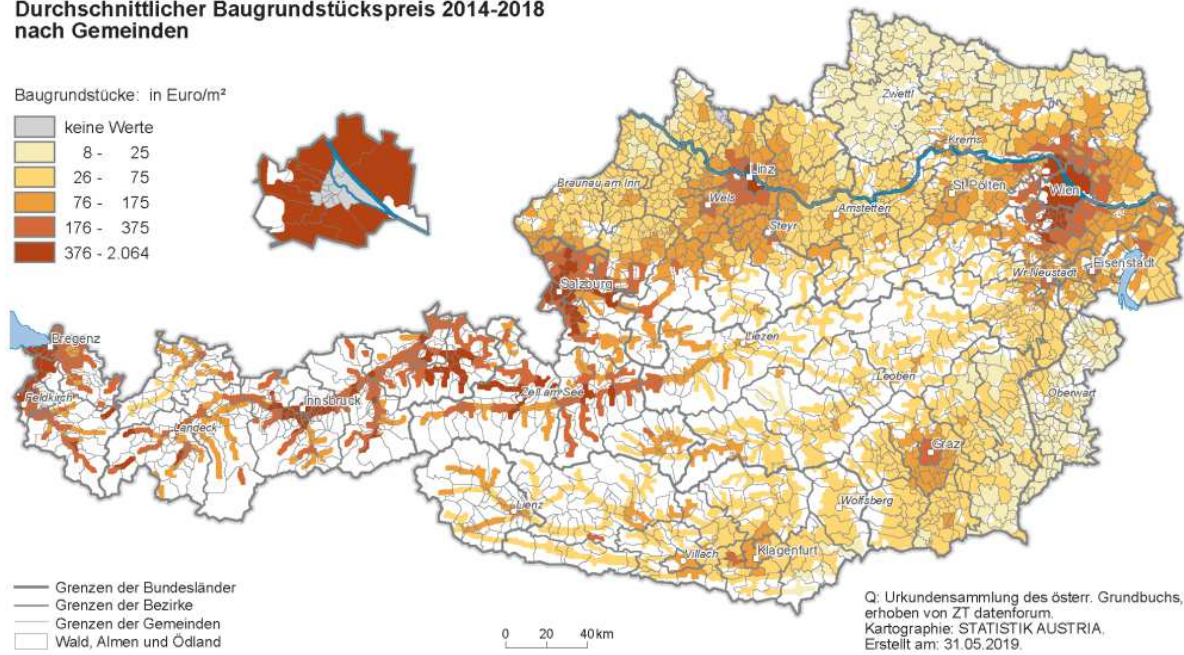
Tabelle 3: Durchschnittliche Wohnungspreise in den Bundesländern 2015 bis 2018

	2015	2016	2017	2018
Österreich	2.560	2.552	2.812	3.046
Burgenland	1.091	1.097	1.200	1.249
Kärnten	1.848	1.678	1.959	1.881
Niederösterreich	1.934	1.921	2.250	2.555
Oberösterreich	2.010	1.866	2.178	2.289
Salzburg	3.024	2.986	3.016	3.315
Steiermark	1.750	1.742	1.721	1.901
Tirol	2.836	2.875	3.045	3.360
Vorarlberg	2.989	3.277	3.469	3.846
Wien	3.218	3.397	3.598	3.848

Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 31.05.2019. Alle Ergebnisse sind Medianwerte. Preis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Durchschnittlicher Baugrundstückspreis 2014-2018 nach Gemeinden

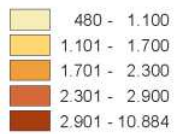
Baugrundstücke: in Euro/m²



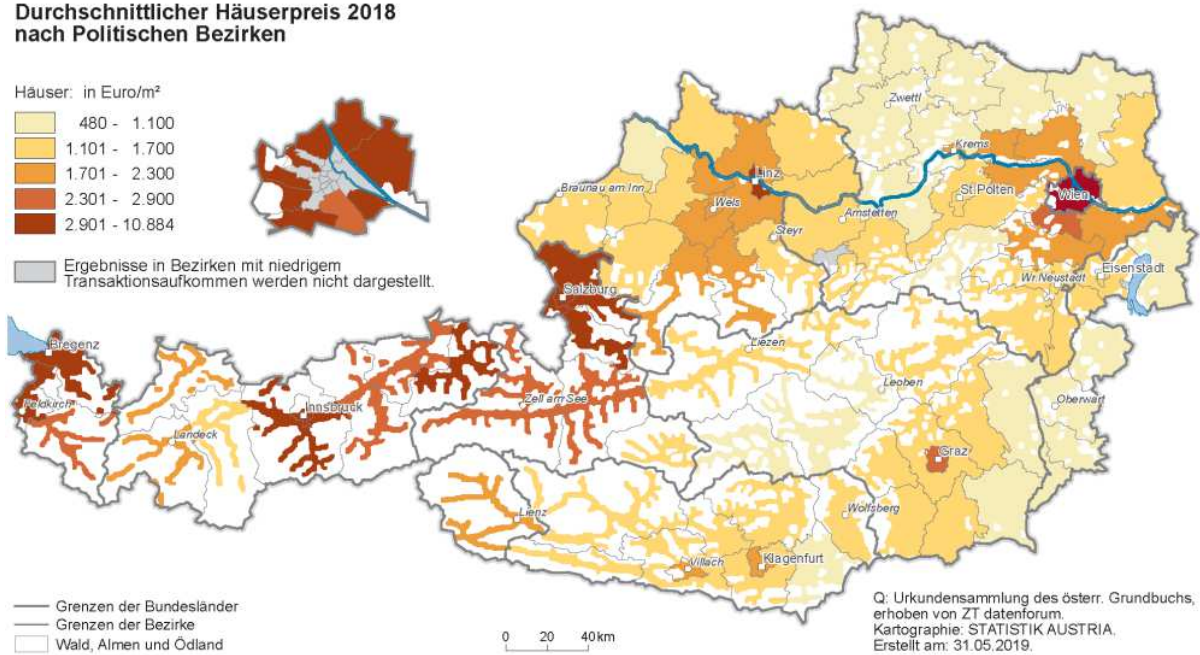
Datenbasis 2014-2018. Alle Ergebnisse sind geometrische Mittel. Die Durchschnittspreise wurden auf Basis von Transaktionsdaten von 2014-2018 berechnet. Transaktionen vor 2018 werden an das Preisniveau 2018 angepasst. Baugrundstücke bezeichnen von Privatpersonen erworbene, unbebaute Grundstücke mit der Absicht der Errichtung eines Gebäudes.

Durchschnittlicher Häuserpreis 2018 nach Politischen Bezirken

Häuser: in Euro/m²



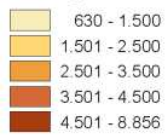
Ergebnisse in Bezirken mit niedrigem Transaktionsaufkommen werden nicht dargestellt.



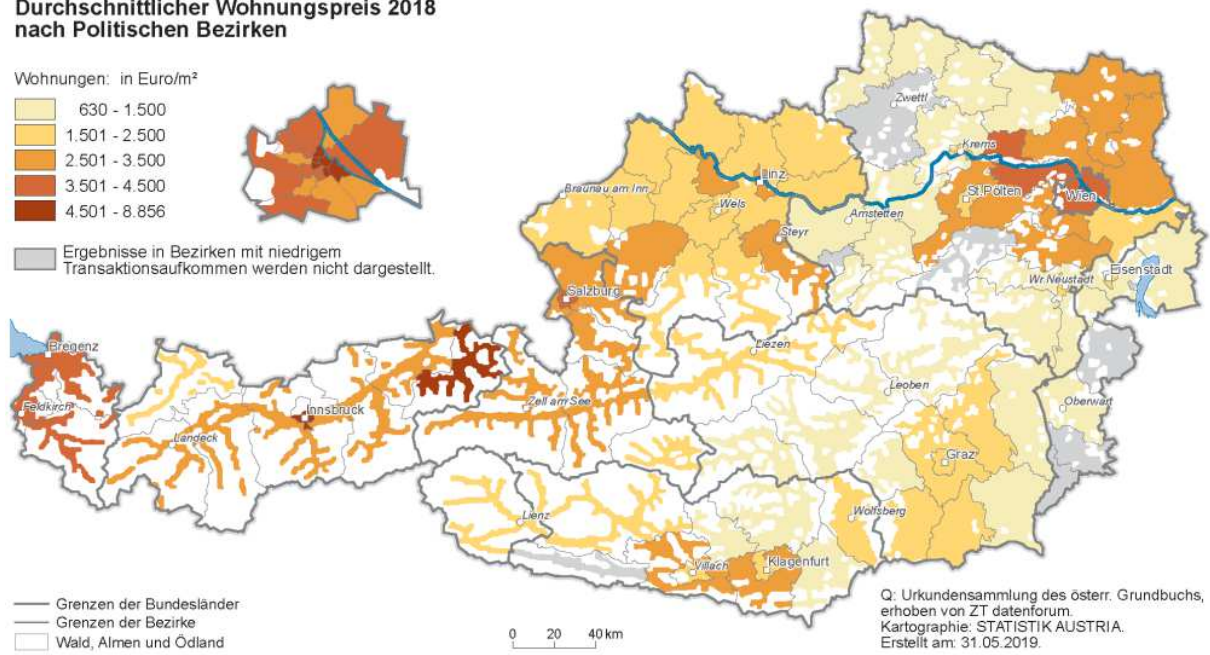
Alle Ergebnisse sind Medianwerte. Preis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Durchschnittlicher Wohnungspreis 2018 nach Politischen Bezirken

Wohnungen: in Euro/m²



 Ergebnisse in Bezirken mit niedrigem Transaktionsaufkommen werden nicht dargestellt.



Alle Ergebnisse sind Medianwerte. Preis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber:
 Bundesanstalt Statistik Österreich, Redaktion: Mag. Beatrix Tomaschek
 1110 Wien, Guglgasse 13, Tel.: +43 (1) 71128-7851
 presse@statistik.gv.at
 © STATISTIK AUSTRIA