STATISTIK AUSTRIA
Die Informationsmanager

Pressemitteilung: 12.817-115/22

Immobilien-Durchschnittspreise 2021: große Preisanstiege bei Baugrundstücken, Häusern und Wohnungen

Wien, 2022-05-30 – Die Durchschnittspreise für Immobilien setzten im Jahr 2021 den Aufwärtstrend der Vorjahre fort. Nach Berechnungen von Statistik Austria lag der durchschnittliche Preis je Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen bei 3.889 Euro und für Häuser bei 2.578 Euro. Bebaubare Grundstücke stiegen auf 84 Euro je Quadratmeter aus privater Hand bzw. 73 Euro, wenn man auch Verkäufe von staatlichen Einheiten wie Gemeinden berücksichtigt. Neben der Preisveränderung von Immobilien beim Häuser- und Wohnungspreisindex (siehe Pressemitteilung vom 24. März 2022) gibt der jährliche regionale Durchschnittspreis für Häuser, Wohnungen und bebaubare Grundstücke weitere Einblicke in den österreichischen Immobilienmarkt.

"Die Preise von Baugrundstücken, Häusern und Wohnungen sind in vielen Regionen auf Rekordniveau. Insbesondere im urbanen Raum und in Tourismuszentren fallen die Preise sehr hoch aus. Mit +12,3% sind die Preise für Häuser und Wohnungen im Jahr 2021 so stark gestiegen wie nie zuvor seit Beginn des Häuser- und Wohnungspreisindex im Jahr 2010", so Statistik Austria-Generaldirektor Tobias Thomas.

Hohe Preisdynamik auch im ländlichen Raum

Im Detail zeigen sich Preisanstiege von Wohnhäusern auch in vielen ländlichen Regionen. Neben hohen Anstiegen in Teilen Tirols, zeigen ebenso Bezirke Oberkärntens, des Waldviertels, aller Teile des Burgenlands sowie der östlichen Obersteiermark und des südlichen Niederösterreichs eine überdurchschnittliche Teuerung. Unterdurchschnittlich entwickelten sich hingegen Preise in Osttirol, in Teilen Unterkärntens, des Mühlviertels und des Salzburger Pinz- und Pongaus. Bei den Wohnungspreisen zeigte das Tiroler Unterland die höchsten Anstiege, gefolgt von den Regionen Bludenz-Bregenzer Wald und Unterkärnten. Überdurchschnittlich entwickelten sich auch die Preisniveaus bei Wohnungen im Nordburgenland und im Waldviertel, wo der Markt für Wohnhäuser allerdings deutlich überwiegt. Einige Bezirke des Wein- sowie des Mühlviertels wie auch der West- und Südsteiermark wiesen hingegen unterdurchschnittliche Preisentwicklungen auf. Bei den Baugrundstücken zeigen neben westösterreichischen Regionen auch Bezirke des Großraums von Wien und der oberösterreichische Zentralraum hohe Preisanstiege. Im Raum Graz und dem Wald- und Weinviertel war die Preisdynamik hingegen gering.

Bebaubare Grundstücke: die Lage zählt

Grundstücke für Einfamilienhäuser sind durch viele Faktoren limitiert, nicht zuletzt durch das begrenzte Angebot: In vielen Gemeinden gelangen pro Jahr nur sehr wenige Grundstücke zum Verkauf. Die Lage ist dabei zentrales Merkmal, verspricht sie doch neben Vorteilen im Alltag oft auch die Wertbeständigkeit der Investition. Besonders begehrt sind daher die Ballungsräume und die Tourismuszentren. Im Grundstückspreisvergleich finden sich mehrere bekannte Wintersportgebiete auf den vordersten Plätzen: Die Gemeinde Kirchberg in Tirol liegt mit einem Quadratmeterpreis von 1.789 Euro im Fünfjahresdurchschnitt auf dem ersten Platz, gefolgt von der Stadt Kitzbühel mit 1.736 Euro. Weiters finden sich Lech, die gemeinsam ausgewerteten Orte Aurach bei Kitzbühel und Jochberg, sowie Reith bei Kitzbühel mit durchschnittlichen Preisen von 1.643 Euro, 1.486 Euro und 1.398 Euro unter den zehn Regionen mit den höchsten Grundstückspreisen Österreichs. In diesen Orten sind es wenige, sehr teure Transaktionen, die hier die Preise treiben. Die übrigen Plätze werden durch Landeshauptstädte und Bezirke der Bundeshauptstadt eingenommen. In Salzburg kostete der Quadratmeter rund 1.602 Euro und in Innsbruck rund 1.531 Euro. In Wien lagen die

Bezirke Döbling mit 1.912 Euro und Währing mit 1.441 Euro je Quadratmeter ganz vorne. In den Wiener Flächenbezirken fanden sich auch preiswertere Baugrundstücke, und die Durchschnittspreise pro Quadratmeter fielen mit 745 bis 896 Euro gemäßigter aus.

Die Nähe zu Wien war auch bestimmend für die Preise in Niederösterreich und dem Nordburgenland. Eisenstadt-Umgebung wies zum Beispiel einen Durchschnittspreis von 136 Euro auf. Die peripheren Regionen im Norden Niederösterreichs und im Mittel- sowie Südburgenland sind die preisgünstigsten des Landes. Im Bezirk Waidhofen an der Thaya (NÖ) kostete Baugrund im Durchschnitt 21,7 Euro und im Bezirk Jennersdorf im Burgenland 20,1 Euro.

Auch abseits der Tourismusregionen und der urbanen Zentren sind die Grundstückspreise in den westlichen Bundesländern Österreichs deutlich höher als in den östlichen. Gemessen an den gezahlten mittleren Transaktionspreisen konnte man im Jahr 2021 zum Beispiel für 1.000 Euro im Bezirk Dornbirn nur etwas mehr als einen einzigen Quadratmeter Baugrund erstehen. Im Bezirk Salzburg-Umgebung reichte die gleiche Summe noch für etwas weniger als drei Quadratmeter. Käufer:innen im Osten Österreichs konnten im Vergleich dazu für 1.000 Euro knapp 13 Quadratmeter im Bezirk Neunkirchen oder sogar knapp 41 Quadratmeter im Bezirk Oberwart erwerben.

Die Preise für Baugrundstücke in Niederösterreich und Oberösterreich lagen mit 84 Euro und 87 Euro nahe am bzw. am Österreichschnitt von 84 Euro je Quadratmeter, in Kärnten (62 Euro), der Steiermark (57 Euro) und dem Burgenland (68 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 sowie deren Größe 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 71-Quadratmeter-Wohnung im Bezirk Feldkirch 366.000 Euro, während für ein Objekt vergleichbarer Größe im Bezirk Linz-Land in Oberösterreich 222.000 Euro bezahlt werden musste. Ein beispielhaftes Haus mit 120 Quadratmeter Wohnfläche auf einem 788 Quadratmeter großen Grundstück kostete im Jahr 2021 im Österreichschnitt rund 309.360 Euro. In Tirol musste man hingegen 596.480 Euro für ein durchschnittliches Haus mit einer Wohnfläche von 128 Quadratmetern auf einem 596-Quadratmeter-Grundstück bezahlen.

Detaillierte Ergebnisse bzw. 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 einmal jährlich 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. Ziel ist es den redlichen Geschäftsverkehr abzubilden, daher werden Immobilientransaktionen mit Freundschaftspreisen bzw. subventionierten Preisen nach Möglichkeit nicht berücksichtigt.

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 angegeben Werte sind Medianwerte und geometrische Mittelwerte der Immobilien-Sonderauswertung (2015 bis 2021) oder geometrische Mittelwerte von tatsächlich durchgeführten entgeltlichen Immobilientransaktionen in den Jahren 2015 bis 2021. Die Preise werden über die Jahre 2017 bis 2021 mittels eines Regressionsmodells unter Berücksichtigung von Unterschieden in Wohnflächen, Grundflächen, Bauperioden und Lage der Objekte auf das Jahr 2021 valorisiert und sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bzw. Grundstücksfläche angegeben. Die zur Berechnung verwendeten Flächen wurden den Kaufverträgen entnommenen 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.

Tabelle 1: Durchschnittliche Baugrundstückspreise 2015 bis 2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Österreich	77	76	79	80	79	81	84
Burgenland	59	55	58	60	60	59	68
Kärnten	52	53	53	57	60	57	62
Niederösterreich	78	83	83	83	81	85	84
Oberösterreich	66	68	73	73	79	83	87
Salzburg	177	187	196	234	238	226	266
Steiermark	50	51	52	53	51	56	57
Tirol	192	197	202	211	208	226	261
Vorarlberg	251	286	314	360	393	475	522
Wien	514	551	641	612	804	512	656

Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 30.05.2022. Alle Ergebnisse sind geometrische Mittel. Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Laufende jährliche Revision der Vorjahre um die Vergleichbarkeit der Mittelwerte hinsichtlich methodischer Differenzen und Datennachlieferungen zu gewährleisten. Die Analyse enthält keine von Gemeinden und anderen staatlichen Einheiten direkt verkaufte Grundstücke.

Tabelle 2: Durchschnittliche Häuserpreise in den Bundesländern 2015 bis 2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Österreich	1.667	1.778	1.900	1.986	2.111	2.292	2.578
Burgenland	1.034	1.111	1.182	1.281	1.339	1.410	1.639
Kärnten	1.358	1.525	1.615	1.643	1.719	1.883	2.041
Niederösterreich	1.484	1.631	1.739	1.842	1.985	2.188	2.486
Oberösterreich	1.722	1.824	1.917	2.000	2.218	2.360	2.630
Salzburg	3.020	3.263	3.426	3.494	3.618	4.060	4.776
Steiermark	1.443	1.523	1.640	1.731	1.802	1.899	2.106
Tirol	2.419	2.862	3.176	3.287	3.464	3.979	4.660
Vorarlberg	2.846	2.916	3.450	3.874	4.025	4.283	4.910
Wien	3.572	3.812	4.020	4.225	4.567	4.857	5.542

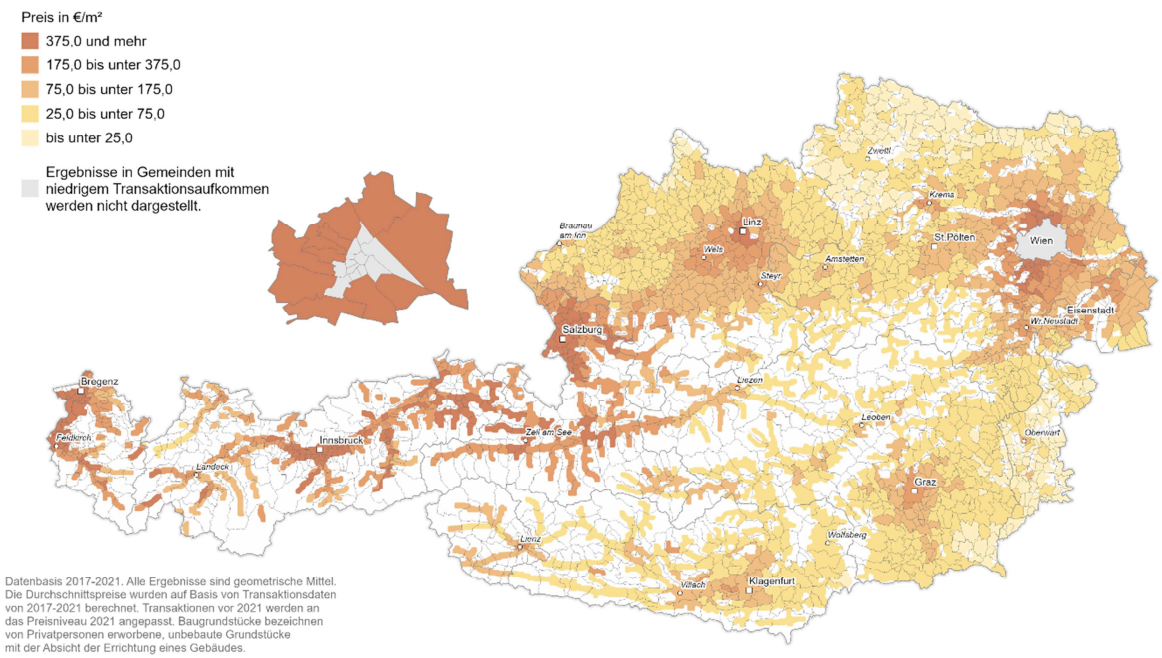
Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 30.05.2022. Alle Ergebnisse sind Medianwerte. Preis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Laufende jährliche Revision der Vorjahre um die Vergleichbarkeit der Mittelwerte hinsichtlich methodischer Differenzen und Datennachlieferungen zu gewährleisten.

Tabelle 3: Durchschnittliche Wohnungspreise in den Bundesländern 2015 bis 2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Österreich	2.706	2.877	3.001	3.199	3.393	3.522	3.889
Burgenland	1.237	1.223	1.257	1.338	1.662	1.610	2.105
Kärnten	2.100	1.918	2.127	2.250	2.431	2.737	2.960
Niederösterreich	2.182	2.232	2.407	2.577	2.637	2.987	3.100
Oberösterreich	2.177	2.099	2.229	2.422	2.773	2.933	3.113
Salzburg	3.145	3.286	3.308	3.541	3.965	4.177	4.630
Steiermark	1.899	1.967	2.062	2.258	2.500	2.508	2.787
Tirol	2.850	3.067	3.208	3.450	3.834	4.024	4.573
Vorarlberg	2.941	3.282	3.571	3.883	3.977	4.606	5.082
Wien	3.322	3.600	3.803	3.977	4.192	4.423	4.905

Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 30.05.2022. Alle Ergebnisse sind Medianwerte. Preis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Laufende jährliche Revision der Vorjahre um die Vergleichbarkeit der Mittelwerte hinsichtlich methodischer Differenzen und Datennachlieferungen zu gewährleisten.

Durchschnittlicher Baugrundstückspreis 2017 - 2021
nach Gemeinden

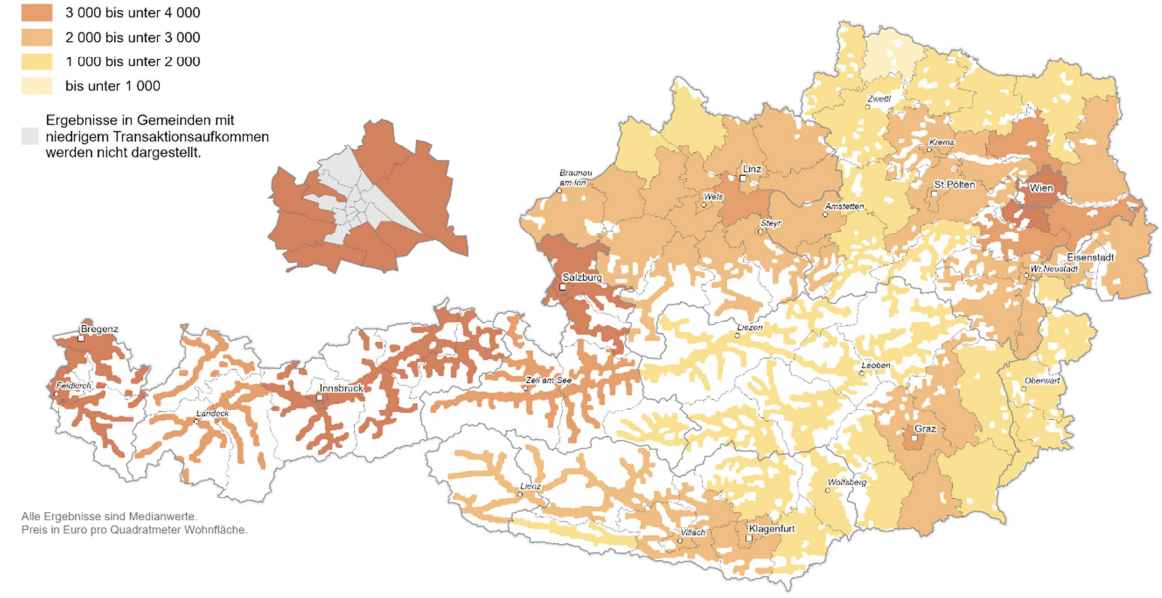


Datenbasis 2017-2021. Alle Ergebnisse sind geometrische Mittel. Die Durchschnittspreise wurden auf Basis von Transaktionsdaten von 2017-2021 berechnet. Transaktionen vor 2021 werden an das Preisniveau 2021 angepasst. Baugrundstücke bezeichnen von Privatpersonen erworbene, unbebaute Grundstücke mit der Absicht der Errichtung eines Gebäudes.

0 25 50 km

STATISTIK AUSTRIA.

Durchschnittlicher Häuserpreis 2021
nach Bezirken

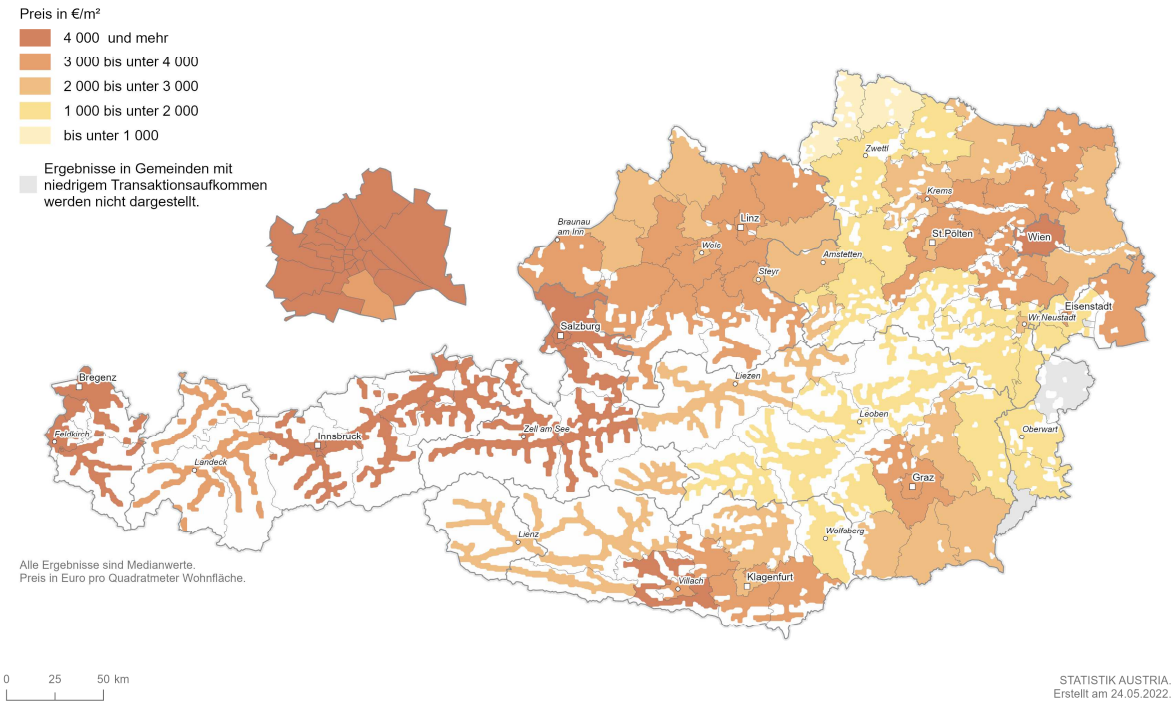


Alle Ergebnisse sind Medianwerte.
Preis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

0 25 50 km

STATISTIK AUSTRIA.
Erstellt am 24.05.2022.

Durchschnittlicher Wohnungspreis 2021
nach Bezirken



Rückfragen zum Thema beantwortet in der Direktion Volkswirtschaft, Statistik Austria:
Stefan HOFBAUER, 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