

Pressemitteilung: 13 425-191/24

Wohnimmobilien im 1. Halbjahr um 1,8 % günstiger Preisrückgang auf bestehende Häuser und Wohnungen beschränkt, neuer Wohnraum teurer als im 1. Halbjahr des Vorjahres

Wien, 2024-09-19 – Häuser- und Wohnungen waren im 1. Halbjahr 2024 laut Statistik Austria durchschnittlich um 1,8 % günstiger als in den ersten sechs Monaten des Vorjahres. Dabei gingen die Preise für bestehende Wohnimmobilien um 3,7 % zurück, die Preise für neue Wohnungen und Häuser hingegen stiegen im Vergleich zur ersten Jahreshälfte des Vorjahres um 2,5 %.

„In der ersten Jahreshälfte 2024 lagen die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen in Österreich durchschnittlich um 1,8 % unter dem Niveau des Vorjahres. Am aktuellen Rand steigen sie allerdings wieder: Im Vergleich zum jeweiligen Vorquartal sind die Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal 2024 mit +2,5 % erstmals seit dem 3. Quartal 2022 wieder höher geworden. Wir sehen, dass teurere Immobilien gekauft werden, besonders seit der Befreiung von der Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr für das Eigenheim ab dem 2. Quartal des Jahres. Die Anzahl der Immobilienkäufe ist aber bisher nicht gestiegen“, erklärt Tobias Thomas, fachstatistischer Generaldirektor von Statistik Austria.

Preisrückgänge bei bestehendem Wohnraum

Die Preise für **bestehenden Wohnraum** gingen im 1. Halbjahr 2024 verglichen mit dem 1. Halbjahr 2023 um 3,7 % zurück (Q1: -5,3 %, Q2: -2,1 %). Die höchsten Indexwerte seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2010 wurden im 3. Quartal 2022 erreicht. Die Preise des 2. Quartals 2024 lagen um 7,9 % unter diesem Höchstwert. Die von Haushalten zu Wohnzwecken erworbenen Häuser verzeichneten mit -4,8 % im 1. Halbjahr 2024 die größte Preissenkung im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres (Q1: -5,3 %, Q2: -4,4 %). Bei bestehenden Eigentumswohnungen war der Rückgang mit -2,7 % geringer (Q1: -5,3 %, Q2: -0,1 %). Die Preise für **neuen Wohnraum** stiegen im 1. Halbjahr 2024 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2023 um 2,5 % (Q1: +2,6 %, Q2: +2,3 %).

Preise für selbstgenutzten Wohnraum um 3,0 % gestiegen

Der Preisindex für **selbstgenutzten Wohnraum** (Owner Occupied Housing, kurz: OOH) ist eine Erweiterung des Häuserpreisindex. 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 lag im 1. Halbjahr 2024 um 3,0 % (Q1: +3,9 %, Q2: +2,2 %) über dem Niveau des Vorjahres. Der Teilindex für die **Anschaffung von Wohnraum** stieg im 1. Halbjahr 2024 um 2,0 % (Q1: +3,1 %, Q2: +0,9 %). Hier trugen mehrere Faktoren zur Reduktion der Preisdynamik bei: Der Preisindex für selbstgebauten Wohnraum und größere Renovierung ging im 2. Quartal leicht zurück und lag nur mehr um 0,6 % über dem Vorjahreswert, Käufe von neuem Wohnraum wiesen im 2. Quartal einen Anstieg von 1,7 % zum Vorjahr auf (Q1: +3,5 %). Zusätzlich führte die Befreiung oder Reduktion der Grundbucheintragungsgebühren bei einem großen Teil der Käufe von selbstgenutztem Wohnraum im 2. Quartal zu einem Rückgang bei der Position „Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum“ von 4,3 % im Vergleich zum Vorjahr. Aufwendungen für den **Erhalt des selbstgenutzten Wohneigentums** verteuerten sich um 4,4 % (Q1: +5,0 %, Q2: +3,9 %).

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

Tabelle 1: Häuserpreisindex und OOHPI¹ 1. Halbjahr 2024 (Basis 2010)

		Messzahl 1. Halbjahr 2023	Messzahl 1. Halbjahr 2024	Veränderung in %
H1	Häuserpreisindex Gesamt	212,76	208,86	-1,8
H11	Neuer Wohnraum	206,90	212,05	2,5
H12	Bestehender Wohnraum	214,86	206,94	-3,7
H12A	Bestehende Häuser	211,32	201,12	-4,8
H12B	Bestehende Wohnungen	218,80	212,90	-2,7
O1	OOH PI Gesamt	178,31	183,66	3,0
O11	Anschaffung von Wohnraum	191,21	195,02	2,0
O111	Neuer Wohnraum	177,07	180,79	2,1
O1111	Käufe von neuem Wohnraum	201,67	206,92	2,6
O1112	Selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen	173,87	176,64	1,6
O112	Bestehender Wohnraum, neu von Haus-halten gekauft	268,52	267,95	-0,2
O113	Sonstige Dienstleistungen im Zusam-mehang mit dem Kauf von Wohnraum	253,43	247,62	-2,3
O12	Erhalt Eigentum an Wohnraum	160,60	167,72	4,4
O121	Größere Reparaturen und Instandhal-tung	162,52	169,74	4,4
O122	Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum	144,30	150,70	4,4

Q: STATISTIK AUSTRIA, Berechnet aus Quartalsmesszahlen mit Basis 2010. – 1) Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (Owner Occupied Housing Price Index, kurz: OOHPI).

Tabelle 2: Häuserpreisindex und OOHPI¹-Jahresergebnisse (Basis 2010)

Jahresdurchschnitt	Indexstand HPI 2010	Veränderungsrate zum Vorjahr in %	Indexstand OOH 2010	Veränderungsrate zum Vorjahr in %
2010	100,00	-	100,00	-
2011	105,36	5,4	103,44	3,4
2012	112,34	6,6	107,24	3,7
2013	117,94	5,0	110,40	2,9
2014	122,44	3,8	113,35	2,7
2015	129,33	5,6	115,73	2,1
2016	138,00	6,7	117,84	1,8
2017	145,02	5,1	121,14	2,8
2018	153,68	6,0	126,22	4,2
2019	162,91	6,0	131,13	3,9
2020	175,25	7,6	136,52	4,1
2021	195,30	11,4	145,35	6,5
2022	217,90	11,6	164,85	13,4
2023	211,68	-2,9	179,49	8,9

Q: STATISTIK AUSTRIA. – 1) Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (Owner Occupied Housing Price Index, kurz: OOHPI).

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 (Owner Occupied Housing Price Index, kurz: OOHPI) erstellt.

Der Häuserpreisindex und der Index für selbst genutztes Wohneigentum werden auf Basis des Jahresdurchschnitts 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 OOHPI 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.

Bei den Halbjahresergebnissen handelt es sich um Durchschnitte der Quartalsmesszahlen. 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.

Rückfragen:

Für Informationen zu Ergebnissen und Methodik wenden Sie sich bitte an:

Stefan Hofbauer, Tel.: +43 1 711 28-8068, E-Mail: stefan.hofbauer@statistik.gv.at

Für Interviewanfragen wenden Sie sich bitte an die Pressestelle: presse@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