

Pressemitteilung: 13 569-062/25

# Preise für Wohnimmobilien 2024 kaum verändert

## Neuer Wohnraum teurer als 2023, bestehende Wohnungen und Häuser günstiger

Wien, 2025-03-27 – Im Jahr 2024 gingen die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen in Österreich laut Statistik Austria im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich um 0,2 % geringfügig zurück. Dabei stiegen die Preise von neuen Wohnungen und Häusern um 2,7 %, während bestehender Wohnraum mit –1,5 % zum zweiten Mal in Folge weniger als im Jahr davor kostete.

„Mit den Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank hat der Immobilienmarkt wieder etwas Fahrt aufgenommen. 2024 wurden in Österreich um 8,6 % mehr Wohnimmobilien gekauft als im Vorjahr, nach einem Rückgang von 27,6 % im Jahr 2023. Preislich ist der Kauf von Häusern und Wohnungen 2024 mit einem kleinen Minus von 0,2 % auf dem Niveau des Vorjahres geblieben, nachdem es 2023 nach etlichen Jahren steigender Preise erstmals einen spürbaren Preisrückgang gegeben hatte. Dabei mussten Käufer von neuen Häusern und Wohnungen 2024 im Schnitt um 2,7 % mehr bezahlen als 2023, während bestehende Wohnimmobilien um 1,5 % weniger kosteten“, so Statistik Austria-Generaldirektor Tobias Thomas.

### Bestehender Wohnraum erneut günstiger

Die Preise für **bestehenden Wohnraum**, d. h., bestehende Wohnungen und Häuser, gingen 2024 um 1,5 % im Vergleich zum Vorjahr zurück (2023: –4,1 %, 2022: +11,6 %). Bestehende **Wohnungen** verbilligten sich im Jahresvergleich um 1,1 %, wobei die Preisrückgänge in Wien mit –2,6 % und Ostösterreich (Oberösterreich, Niederösterreich und Nordburgenland) mit –0,9 % am stärksten ausfielen. In Südösterreich (Kärnten, Steiermark, Süd- und Mittelburgenland) blieben die Preise mit +0,1 % nahezu unverändert. Bei den bestehenden **Häusern** betrug der Rückgang im Jahr 2024 gegenüber 2023 insgesamt 1,9 %. Hier war wiederum der Rückgang in Westösterreich (Salzburg, Tirol und Vorarlberg) mit –3,1 % am größten, gefolgt von Südösterreich (–2,1 %) und Ostösterreich (–1,5 %).

### Neuer Wohnraum 2024 teurer

Die Preise für **neuen Wohnraum** stiegen im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 2,7 % (2023: –0,3 %, 2022: +11,5 %). Die größten Preisanstiege bei neuen **Wohnungen** verzeichnete mit +6,6 % Ostösterreich (ohne Wien), gefolgt von Westösterreich mit +4,9 %. Währenddessen legten die Preise in Wien um 1,8 % und in Südösterreich um 1,4 % zu. Die Preise für neue **Häuser** gingen im Vergleich zu 2023 hingegen leicht zurück (–0,9 %).

Eine Analyse der vorläufigen Transaktionszahlen (inkl. Schätzung von Nachlieferungen) zeigt, dass die Anzahl der Wohnimmobilienkäufe 2024 verglichen mit dem Vorjahr um 8,6 % stieg. Dabei nahmen die Käufe von bestehendem Wohnraum um 9 % zu, die Transaktionen von neuem Wohnraum um 6,3 %.

### Häuserpreise in allen Bundesländern gesunken

Den größten Rückgang der Häuserpreise im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete Salzburg mit –9,7 %, gefolgt von Vorarlberg mit –4,7 %, Wien mit –3,8 % und der Steiermark mit –2,2 %. Sowohl im Burgenland als auch in Kärnten sanken die Häuserpreise um 1,8 %. In Niederösterreich (–1,5 %), Oberösterreich (–1,1 %) und Tirol (–0,2 %) fielen die Häuserpreise am wenigsten stark.

Den größten Preisanstieg bei Wohnungen verzeichneten Kärnten (+7,1 %), Oberösterreich (+2,0 %) und Tirol (+1,3 %). Das Mittelfeld bildeten Salzburg (+0,9 %), Vorarlberg (-0,4 %) und Niederösterreich (-0,5 %). Die Steiermark (-0,7 %) und Wien (-1,2 %) verzeichneten den größten Rückgang bei den Wohnungspreisen. Bei den Landeshauptstädten fielen die Preise von Wohnungen am stärksten in Salzburg (-1,2 %) und Graz (-0,7 %). In Linz gingen die Wohnungspreise um 0,5 % zurück, während sie in Innsbruck um 0,4 % stiegen.

### Anstieg der Häuserpreise in Österreich deutlich unter EU-Durchschnitt

Im europäischen Vergleich liegt der österreichische Häuser- und Wohnungsmarkt im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2024 (das 4. Quartal wird international im April 2025 veröffentlicht) mit einem Preisanstieg von 0,7 % im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahrs deutlich unter dem Preisanstieg des Euroraums (+2,6 %) und der Europäischen Union (+3,8 %). Den größten Preisrückgang in der EU verzeichnete in diesem Zeitraum Frankreich mit -3,5 %. Deutschland war mit einem Minus von 0,7 % das einzige EU-Nachbarland Österreichs mit einem sinkenden Häuserpreisindex. Einen deutlichen Preisanstieg verzeichneten Ungarn (+13,4 %), Slowenien (+7,9) und die Slowakei (+6,2 %). Die internationalen Vergleichswerte von Eurostat sind vorläufig und können mit den nächsten Veröffentlichungen noch revidiert werden.

### Preise für selbstgenutzten Wohnraum um 2,6 % gestiegen

Der Preisindex für **selbstgenutzten Wohnraum** (Owner Occupied Housing, kurz: OOH) ist eine Erweiterung zum 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. Im Jahr 2024 stieg der OOH-Preisindex um 2,6 % und positionierte sich somit über dem Häuserpreisindex (-0,2 %). Dies ist ein deutlicher Rückgang der Preisdynamik im Vergleich zum Vorjahr (2023: +8,9 %, 2022: +13,4 %). Dafür ausschlaggebend war die geringe Preissteigerung bei Käufen von Wohnraum. Der Teilindex für die **Anschaffung von neuem Wohnraum** stieg nur leicht um 1,6 % (2023: +7,1 %, 2022: +14,2 %). Die Aufwendungen für den **Erhalt des selbstgenutzten Wohneigentums** verteuerten sich im Jahr 2024 mit +4,1 % (2023: +12,2 %, 2022: +12,1 %) ebenfalls schwächer als in den Vorjahren.

Detaillierte Ergebnisse bzw. weitere Informationen zum Häuserpreisindex finden Sie auf unserer [Website](#). Die aktuelle Veröffentlichung des Häuserpreisindex wurde bis zurück ins Jahr 2010 revidiert, 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 (HPI) und Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum (OOH), 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
2024	211,16	-0,2	184,14	2,6

**Tabelle 2: Häuserpreisindex, Veränderungsraten zum Vorjahr im Detail**

Jahr und Quartal	Gesamtindex	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
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
<b>Jahresdurchschnitt 2020</b>	<b>7,6</b>	<b>7,5</b>	<b>7,7</b>	<b>8,6</b>	<b>6,8</b>
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
<b>Jahresdurchschnitt 2021</b>	<b>11,4</b>	<b>8,4</b>	<b>13,1</b>	<b>13,4</b>	<b>12,8</b>
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
<b>Jahresdurchschnitt 2022</b>	<b>11,6</b>	<b>11,5</b>	<b>11,6</b>	<b>13,7</b>	<b>9,9</b>
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	-3,0	1,1	-4,8	-5,9	-3,9
<b>Jahresdurchschnitt 2023</b>	<b>-2,9</b>	<b>-0,3</b>	<b>-4,1</b>	<b>-3,4</b>	<b>-4,6</b>
2024 Q1	-2,9	2,6	-5,3	-5,3	-5,3
2024 Q2	-0,2	2,0	-1,3	-2,6	-0,3
2024 Q3	0,5	2,4	-0,2	-1,3	0,6
2024 Q4	1,7	3,7	1,1	1,7	0,6
<b>Jahresdurchschnitt 2024</b>	<b>-0,2</b>	<b>2,7</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,9</b>	<b>-1,1</b>

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 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 österreichische Regionen gesondert berechnet. Schwankungen in Qualität und Standort der Objekte werden mit Hilfe eines Regressionsmodells ausgeglichen.

**Statistik Austria** ist die zentrale Stelle für amtliche Daten und Statistiken zu Gesellschaft, Wirtschaft, Staat und Umwelt. Als nationales Statistikinstitut ist sie den gesetzlich verankerten Grundsätzen der Unabhängigkeit, der Unparteilichkeit und der Objektivität verpflichtet. Geleitet wird Statistik Austria vom fachstatistischen Generaldirektor Tobias Thomas und dem kaufmännischen Generaldirektor Franz Haslauer.

**Rückfragen:**

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

Jakob Steininger, Tel.: +43 1 711 28-7122, E-Mail: [jakob.steininger@statistik.gv.at](mailto:jakob.steininger@statistik.gv.at)

Für Interviewanfragen wenden Sie sich bitte an die Pressestelle: [presse@statistik.gv.at](mailto:presse@statistik.gv.at)

**Medieninhaberin, Herstellerin und Herausgeberin:**

STATISTIK AUSTRIA | Bundesanstalt Statistik Österreich | Guglgasse 13 | 1110 Wien | [www.statistik.at](http://www.statistik.at)

Pressestelle: Tel.: +43 1 711 28-7777 | E-Mail: [presse@statistik.gv.at](mailto:presse@statistik.gv.at)

© STATISTIK AUSTRIA