

### Kaufpreise von Häusern und Wohnungen stiegen im Jahr 2018 um 4,7%

**Wien**, 2019-03-26 – Der **Häuserpreisindex (HPI)** weist für das Jahr 2018 laut Statistik Austria eine Preissteigerung von 4,7% im Vergleich zum Vorjahr auf. Damit liegt er deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate von 2,0%, aber unter der durchschnittlichen jährlichen Teuerung seit Beginn der HPI-Berechnung im Jahr 2010 von 5,7%. Auch im Vergleich zu 2017 (+5,3%) ist der Preisanstieg von Häusern und Wohnungen leicht zurückgegangen.

Der Indexstand des HPI (Basis 2010) liegt für 2018 bei 155,79 und erreichte im 4. Quartal 159,09 Punkte. Grundlage der Erhebung sind die von **Privathaushalten** getätigten Käufe von **neuen und bestehenden Häusern sowie Wohnungen**, wobei die **tatsächlichen Transaktionspreise** erfasst und quartalsweise ausgewertet werden.

### Stärkere Dynamik bei bestehendem Wohnraum

Die Preise für **bestehenden Wohnraum** stiegen im Jahr 2018 um 5,3%. Dieser Teilindex des HPI wird aus den Indizes für bestehende Wohnungen und bestehende Häuser gebildet. Darunter legten die Preise für **bestehende Wohnungen** 2018 um 6,4% zu, während sich bei **bestehenden Häusern** der Preisanstieg mit +3,9% nach den überdurchschnittlich hohen Steigerungen der Vorjahre (2017: +8,2%, 2016: +7,4%) eingebremst hat. Der Teilindex "Kauf von neuem Wohnraum", der die Preisentwicklung von neuen Wohnungen und Fertighäusern abbildet, stieg im Jahr 2018 um 3,2% gegenüber 2017.

### Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum um 4,2% 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, z. B. Gebühren des Erwerbs, Versicherungen sowie Kosten für Reparaturen und Renovierungen. Er stieg im Jahr 2018 um 4,2% (2017: +2,8%, 2016: +1,8%) und wies auf Basis 2010 einen Indexstand von 127,98 Punkten auf. Der Teilindex für die Preise der **Anschaffung des Wohnraums** zeigte mit +5,8% eine stärkere Preisdynamik als in den Vorjahren (2017: +3,5%, 2016: +2,5%). Die Preise der Aufwendungen für den **Erhalt selbstgenutzten Wohnraums** erhöhten sich im Jahr 2018 um 1,8% (2017: +1,8%, 2016: +1,0%).

### Regionaler Vergleich: größte Preisanstiege in Vorarlberg, Häuserpreisrückgang in Kärnten

Den größten Anstieg der Häuserpreise gegenüber dem Vorjahr verzeichnete Vorarlberg mit +16,2%, gefolgt von Wien mit +10,8% und der Steiermark mit +7,7%. Die Veränderungsraten der Indizes für Tirol und Salzburg fielen mit +5,9% und +3,2% gemäßiger aus. Die geringste Dynamik zeigte Kärnten mit einem moderaten Rückgang der Häuserpreise von -1%, gefolgt von Oberösterreich mit +1,4%. In Niederösterreich und dem Burgenland stiegen die Preise um 4,9% und 3,2%.

Bei den Wohnungen verzeichnete das Bundesland Salzburg mit +10,1% den größten Preisanstieg, gefolgt von Tirol (+9,5%) und Vorarlberg (+9,0%). Am moderatesten waren die Preiserhöhungen in Kärnten (+3,1%), Niederösterreich (+3,8%) und Oberösterreich (+5,6%). In den Großstädten stiegen die Preise von Wohnungen am stärksten in Linz (+8,7%) und in Innsbruck (+7,1%). In der Bundeshauptstadt Wien legte der Index um 6,2% im Vergleich zum Vorjahr zu, in Graz um 5,7%.

## Österreichische Wohnimmobilienpreise liegen international im Mittelfeld

Im **europäischen Vergleich** lag der österreichische Häuserpreisindex im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2018 (das 4. Quartal wird international erst im April 2019 veröffentlicht) mit einer Preissteigerung von 4,7% im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres über der durchschnittlichen HPI-Teuerungsrate des Euroraums (+4,4%) und der Europäischen Union (+4,4%). Im Vergleich mit den sechs EU-Nachbarländern waren die Häuserpreisindexveränderungen nur in Italien geringer (-0,6%). In Deutschland stiegen die Häuserpreise im Vergleich der ersten drei Quartale um 5,2%. Am höchsten war der Preisanstieg in Slowenien (+14,0%), gefolgt von Ungarn (+9,6%) und Tschechien (+8,1%). Die internationalen Vergleichswerte sind vorläufig und können noch revidiert werden.

Weitere Informationen zum Häuserpreisindex finden Sie auf unserer [Webseite](#).

**Methodische Hinweise, 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. Die regionalen Ergebnisse sind Teil von jährlich durchgeführten Sonderauswertungen.

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) 253. Verordnung des Bundesministers für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft und des Bundesministers für Finanzen über die Erstellung von Häuser- und Wohnungspreisindizes vom 13.10.2014.

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.

Der Häuserpreisindex und der Index für selbst genutztes Wohneigentum werden auf Basis Jahresdurchschnitt 2010=100 berechnet. **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 **auf Grundlage der Laspeyres-Formel**, bei der Preisveränderungen von ausgewählten Gütern des Warenkorb mit festen Mengen eines Basisjahres gewichtet werden. Das aktuelle Basisjahr ist gegenwärtig das Jahr 2015. 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 Immobilienpreisteilindizes sind qualitätsbereinigt. Schwankungen in Qualität und Standort der Objekte werden mit Hilfe eines Regressionsmodells ausgeglichen.

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

**Tabelle 1: Häuserpreisindex und Owner Occupied Housing, Indexstände und Veränderungsraten**

	Indexstand HPI 2010	Veränderungsrate zum Vorjahr in %	Indexstand OOH 2010	Veränderungsrate zum Vorjahr in %
Q1 2010	96,43	-	98,75	-
Q2 2010	99,66	-	99,68	-
Q3 2010	101,77	-	100,93	-
Q4 2010	102,14	-	100,64	-
Jahresdurchschnitt 2010	100,00	-	100,00	-
Q1 2011	102,88	6,7	101,87	3,2
Q2 2011	105,53	5,9	102,94	3,3
Q3 2011	107,86	6,0	104,19	3,2
Q4 2011	108,72	6,4	104,74	4,1
Jahresdurchschnitt 2011	106,25	6,3	103,44	3,4
Q1 2012	111,33	8,2	106,08	4,1
Q2 2012	112,96	7,0	107,00	3,9
Q3 2012	116,07	7,6	107,84	3,5
Q4 2012	115,74	6,5	108,04	3,2
Jahresdurchschnitt 2012	114,03	7,3	107,24	3,7
Q1 2013	117,68	5,7	109,11	2,9
Q2 2013	119,45	5,7	110,44	3,2
Q3 2013	123,02	6,0	111,10	3,0
Q4 2013	119,54	3,3	110,94	2,7
Jahresdurchschnitt 2013	119,92	5,2	110,40	2,9
Q1 2014	122,82	4,4	112,69	3,3
Q2 2014	124,78	4,5	113,46	2,7
Q3 2014	123,88	0,7	113,98	2,6
Q4 2014	125,05	4,6	113,25	2,1
Jahresdurchschnitt 2014	124,13	3,5	113,35	2,7
Q1 2015	122,24	-0,5	114,50	1,6
Q2 2015	130,07	4,2	115,52	1,8
Q3 2015	135,43	9,3	116,92	2,6
Q4 2015	133,11	6,4	115,96	2,4
Jahresdurchschnitt 2015	130,21	4,9	115,72	2,1
Q1 2016	138,65	13,4	117,24	2,4
Q2 2016	141,77	9,0	117,46	1,7
Q3 2016	142,49	5,2	118,24	1,1
Q4 2016	142,38	7,0	118,40	2,1
Jahresdurchschnitt 2016	141,32	8,5	117,84	1,8
Q1 2017	145,24	4,8	119,83	2,2
Q2 2017	148,75	4,9	120,44	2,5
Q3 2017	149,41	4,9	121,93	3,1
Q4 2017	151,72	6,6	122,36	3,3
Jahresdurchschnitt 2017	148,78	5,3	121,14	2,8
Q1 2018	153,00	5,3	124,93	4,3
Q2 2018	154,31	3,7	125,50	4,2
Q3 2018	156,74	4,9	126,46	3,7
Q4 2018	159,09	4,9	127,98	4,6
Jahresdurchschnitt 2018	155,79	4,7	126,22	4,2
Q: STATISTIK AUSTRIA.				

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