

Kaufpreise von Häusern und Wohnungen stiegen im Jahr 2021 um 12,3%

Wien, 2022-03-24 – Der **Häuserpreisindex (HPI)** weist für das Jahr 2021 laut Statistik Austria eine Preissteigerung von 12,3% im Vergleich zum Vorjahr auf. Dies ist der höchste jährliche Anstieg seit Beginn der Indexreihe im Jahr 2010 und liegt deutlich über den Werten der Vorjahre (2020: +7,7%, 2019: +5,8%). Die allgemeine Inflationsrate laut Verbraucherpreisindex, die sich auf die Preisveränderungen von Konsumgütern bezieht und Preise von Vermögenswerten wie Häuser und Wohnungen nicht berücksichtigt, stieg 2021 um 2,8%.

"Im Jahr 2021 haben die Preise für Wohneigentum in Österreich deutlich stärker angezogen als in den Jahren davor. Das Plus von 12,3% gegenüber dem Vorjahr markiert den höchsten Preisanstieg bei privat gekauften Wohnungen und Häusern seit Beginn der Erhebung im Jahr 2010. Gleichzeitig beobachten wir weiterhin eine hohe Aktivität am Immobilienmarkt: 2021 gab es um 9,6% mehr Wohnimmobilienkäufe als im Jahr davor", so Statistik-Austria-Generaldirektor Tobias Thomas.

Grundlage für den Häuserpreisindex sind die von Privathaushalten getätigten Käufe von neuen und bestehenden Häusern sowie Wohnungen, wobei die tatsächlichen Transaktionspreise erfasst und quartalsweise ausgewertet werden. Die stärksten Anstiege wurden in der ersten Jahreshälfte verzeichnet (Q1: +3,6%, Q2: +4,3%, jeweils zum Vorquartal), die sich in der zweiten Jahreshälfte nur leicht abschwächten (Q3: +3,5%, Q4: +2,7%, jeweils zum Vorquartal).

Größter Preisanstieg bei bestehendem Wohnraum

Der Teilindex des **bestehenden Wohnraums** verzeichnete im Jahr 2021 einen Anstieg von 14,2% und übertraf die Preisdynamik der Vorjahre somit bei weitem (2020: +7,7%, 2019: +5,8%). In dieser Gruppe legten vor allem die Eigentumswohnungen mit +15,5% stark zu (2020: +7,0%, 2019: +6,7%). Die von Haushalten zu Wohnzwecken erworbenen Häuser verzeichneten mit +12,5% im Vorjahresvergleich (2020: +9,2%, 2019: +4,6%) ebenfalls einen hohen Anstieg. Weniger stark entwickelte sich der Teilindex "Kauf von neuem Wohnraum", der die Preisentwicklung von neuen Wohnungen und Fertighäusern abbildet. Dieser stieg im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 7,3% (2020: +6,5%, 2019: +6,0%).

Preisanstiege in allen Bundesländern

Den größten Anstieg der Häuserpreise gegenüber dem Vorjahr verzeichnete Wien mit +18,6%, gefolgt von Tirol mit +14,5% und dem Burgenland mit +13,7%. Kärnten und Niederösterreich lagen mit +11,7% und +11,2% im Mittelfeld. Oberösterreich und Salzburg verzeichneten Anstiege von 9,6% und 9,2%. Die geringste Preisdynamik am Häusermarkt gab es in Vorarlberg mit +8,7% und in der Steiermark mit +8,1%. Bei den Wohnungen verzeichnete Niederösterreich mit +12,7% den größten Preisanstieg, gefolgt von Tirol (+11,9%) und Salzburg (+11,7%). Kärnten (+11,1%), Wien (+10,2%) und Oberösterreich (+10,2%) bildeten hier das Mittelfeld. Am geringsten fielen die Anstiege in Vorarlberg (+9,8%) und der Steiermark (+8,2%) aus. Bei den Landeshauptstädten stiegen die Preise von Wohnungen am stärksten in Linz (+14,0%) und Innsbruck (+12,8%). Etwas geringer waren die gemessenen Anstiege in der Stadt Salzburg mit 8,1% und in Graz mit 6,0%.

Sehr hohe Aktivität am Immobilienmarkt

Die Anzahl der Transaktionen von Eigentumswohnungen stieg im Jahr 2021 insgesamt um 13,1% im Vergleich zum selben Zeitraum im Vorjahr. Im dünn besiedelten Raum zeigte sich hier mit +20,5% der relativ größte Anstieg. Aber auch in den Städten und größeren Gemeinden legten die Transaktionen mit +10,7% und +12,2% kräftig zu. Bei Häusern waren die Anstiege geringer, so legten die

Transaktionen insgesamt nur um 2,7% zu. Im ländlichen Raum stiegen die Häusertransaktionen um 1,5% und in der mittleren Gruppe von größeren Gemeinden gab es den größten Anstieg von 5,2%. In Großstädten reduzierte sich die Transaktionszahl um 0,2%. Bundesweit stieg die Anzahl der Käufe von Wohnungen und Häuser durch private Haushalte im Jahr 2021 um 9,6% gegenüber dem Vorjahr.

Überdurchschnittliche Preisentwicklung auch international

Im **europäischen Vergleich** lag der österreichische Häuserpreisindex im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2021 (das 4. Quartal wird international erst im April 2022 veröffentlicht) mit einer Preissteigerung von 11,5% im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres über der durchschnittlichen HPI-Teuerungsrate des Euroraums (+7,2%) und der Europäischen Union (+7,6%). Im Vergleich mit den sechs EU-Nachbarländern waren die Häuserpreisindexveränderungen nur in Tschechien (+17,4%) und Ungarn höher (+11,6%). In Deutschland stiegen die Häuserpreise in den im Vergleich der ersten drei Quartale um 10,6% und in Slowenien um 10,1%. Die Slowakei und Italien wiesen mit +4,9% und +2,1% moderatere Immobilienpreisanstiege auf. Die internationalen Vergleichswerte sind vorläufig und können mit den nächsten Veröffentlichungen noch revidiert werden.

Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum um 6,5% 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. Dieser Index stieg im Jahr 2021 um 6,5% (2020: +4,1%, 2019: +3,9%) und wies im Jahresdurchschnitt 2010 einen Indexstand von 145,34 Punkten auf. Der Teilindex für die Preise der **Anschaffung des Wohnraums** stieg um 8,3% (2020: +4,9%, 2019: +4,5%), wobei im Jahr 2021 auch der hohe Anstieg der Baukosten für Selberbauer und bei größeren Renovierungen mit 8,1% eine große Wirkung zeigte (2020: +3,2%, 2019: +3,3%). Die Preise der Aufwendungen für den **Erhalt selbstgenutzten Wohnraums** erhöhten sich im Jahr 2021 um 3,6% (2020: +2,8%, 2019: +2,9%).

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

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. Die regionalen Ergebnisse und die Auswertung der Transaktionszahlen sind Teil einer Sonderauswertung. Der Häuserpreisindex und der Index für selbst genutztes Wohneigentum werden auf Basis Jahresdurchschnitt 2010=100 und 2015=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 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 Wien, die Landeshauptstädte und das Umland gesondert berechnet. Schwankungen in Qualität und Standort der Objekte werden mit Hilfe eines Regressionsmodells ausgeglichen.

Sonderauswertungen: Regionale Ergebnisse und Auswertungen der Transaktionszahlen sind nicht Teil der regulären Publikation, sondern werden anlassbezogen erstellt. Durch andere Modellspezifikationen kann es bei den regionalen Ergebnissen zu Inkonsistenzen mit dem Häuserpreisindex kommen. Für Wohnungen im Burgenland wird kein regionaler Preisindex erstellt. Die Auswertung der Transaktionszahlen basiert auf einem Vergleich der aktuell verfügbaren Daten mit Kaufvertragsdatum im Jahr 2021 mit den Daten des Jahres 2020 zu einem vergleichbaren Datenstand jeweils im März des Folgejahres. Die Auswertung nach Bevölkerungsdichte folgt der **DEGURBA (Degree of Urbanisation) Klassifikation Gebietsstand 2020**.

Die Erstellung beider Indizes ist rechtlich durch zwei Verordnungen auf nationaler und internationaler Ebene gedeckt: 1) EU VO 792/ 2016 – Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11.5.2016 über harmonisierte Verbraucherpreisindizes und den Häuserpreisindex.; 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.

Tabelle 1: Häuserpreisindex und OOH PI Jahresergebnisse, Indexstände und Veränderungsrate auf Basis 2010

	Indexstand HPI 2010	Veränderungsrate zum Vorjahr in %	Indexstand OOH 2010	Veränderungsrate zum Vorjahr in %
Jahresdurchschnitt 2010	100,00	-	100,00	-
Jahresdurchschnitt 2011	106,25	6,3	103,44	3,4
Jahresdurchschnitt 2012	114,03	7,3	107,24	3,7
Jahresdurchschnitt 2013	119,92	5,2	110,40	2,9
Jahresdurchschnitt 2014	124,13	3,5	113,35	2,7
Jahresdurchschnitt 2015	130,21	4,9	115,72	2,1
Jahresdurchschnitt 2016	141,32	8,5	117,84	1,8
Jahresdurchschnitt 2017	148,78	5,3	121,14	2,8
Jahresdurchschnitt 2018	155,79	4,7	126,22	4,2
Jahresdurchschnitt 2019	164,85	5,8	131,13	3,9
Jahresdurchschnitt 2020	177,50	7,7	136,52	4,1
Jahresdurchschnitt 2021	199,34	12,3	145,34	6,5

Q: STATISTIK AUSTRIA.

Tabelle 2: Häuserpreisindex, Veränderungsraten zum Vorjahr im Detail

	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Jahresdurchschnitt 2016	8,5	3,8	9,4	7,4	10,4
2017 Q1	4,8	1,8	6,0	8,4	4,8
2017 Q2	4,9	6,9	4,7	8,3	2,4
2017 Q3	4,9	7,6	3,9	7,1	1,5
2017 Q4	6,6	7,5	6,2	8,8	4,3
Jahresdurchschnitt 2017	5,3	6,0	5,2	8,2	3,2
2018 Q1	5,3	8,8	4,2	4,6	3,9
2018 Q2	3,7	3,8	3,7	1,6	5,5
2018 Q3	4,9	-0,6	7,0	4,9	8,6
2018 Q4	4,9	1,5	6,1	4,3	7,5
Jahresdurchschnitt 2018	4,7	3,2	5,3	3,9	6,4
2019 Q1	4,2	2,0	5,0	4,2	5,6
2019 Q2	6,7	5,3	7,1	4,7	9,1
2019 Q3	6,2	8,5	5,3	3,9	6,4
2019 Q4	6,2	8,1	5,5	5,5	5,6
Jahresdurchschnitt 2019	5,8	6,0	5,7	4,6	6,7
2020 Q1	7,7	8,9	7,3	7,0	7,4
2020 Q2	6,8	7,6	6,5	10,7	3,3
2020 Q3	8,5	6,2	9,3	10,4	8,5
2020 Q4	7,6	3,6	9,0	8,8	9,0
Jahresdurchschnitt 2020	7,7	6,5	8,0	9,2	7,0
2021 Q1	9,7	3,1	12,3	12,1	12,4
2021 Q2	11,8	5,0	14,4	11,6	16,5
2021 Q3	12,6	8,4	14,2	12,5	15,6
2021 Q4	14,9	12,6	15,8	13,6	17,5
Jahresdurchschnitt 2021	12,3	7,3	14,2	12,5	15,5
Q: STATISTIK AUSTRIA.					

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