

Pressemitteilung: 13 341-107/24

Immobilienpreise 2023 zurückgegangen

Kaufpreise gesunken, Mieten überdurchschnittlich gestiegen

Wien, 2024-05-28 – Im Jahr 2023 sind die Häuser- und Wohnungspreise in Österreich im Vergleich zum Jahr davor laut Statistik Austria um 2,6 % gesunken. Dabei wurden insbesondere bestehende Wohnungen günstiger (–3,7 %), die Preise neuer Wohnungen und Häuser gingen im Jahresvergleich nur geringfügig zurück (–0,1 %). Der Quadratmeterpreis einer Wohnung betrug 2023 im Median 4 023 Euro, der eines Hauses 2 678 Euro. Die Mieten inkl. Betriebskosten stiegen um 7,6 % pro Quadratmeter.

„Nach einer jahrelangen Preisrallye sind Wohnimmobilien in Österreich im Jahr 2023 erstmals seit Beginn der Erhebung im Jahr 2010 im Jahresabstand günstiger geworden. Mit dem Rückgang von 2,6 % sind die Häuser- und Wohnungspreise in Österreich zwar stärker gesunken als im EU-Schnitt von –0,3 %, doch sehen wir keinen Preisverfall wie in Luxemburg mit –9,1 % und Deutschland mit –8,4 %. Vor allem bei bestehendem Wohnraum gaben die Preise nach, im Vergleich zu 2022 um 3,7 %. Neu gebaute Häuser und Wohnungen wurden mit –0,1 % hingegen kaum günstiger – auch weil die Wohnbautätigkeit massiv eingebrochen ist. Im europäischen Vergleich ist die baubewilligte Nettofläche im Jahr 2023 in Österreich mit –28 % am zweitstärksten zurückgegangen, gleich nach Schweden mit einem Minus von einem Drittel und gefolgt von Deutschland mit einem Rückgang von mehr als einem Viertel“, so Statistik Austria Generaldirektor Tobias Thomas anlässlich der Präsentation der Publikation „Wohnen 2023“.

Grundbedürfnisse werden hauptsächlich zu Hause erfüllt

Im Durchschnitt verbringt die österreichische Bevölkerung 72,9 % der Zeit zu Hause. Das zeigt die Zeitverwendungserhebung 2021/22. Gerade die Grundbedürfnisse wie Schlafen (95,3 %), Ruhezeiten (86,7 %), Essen (78,3 %) und Körperpflege (78,2 %) werden zum überwiegenden Teil zu Hause erfüllt. Aber auch unbezahlte Arbeit (74,4 %), etwa Hausarbeit und Kinderbetreuung, wird hauptsächlich daheim verrichtet. Der Großteil der Bevölkerung in Österreich ist mit seiner Wohnsituation sehr zufrieden. Insgesamt beträgt laut der Erhebung zu Einkommen und Lebensbedingungen EU-SILC 2023 der Mittelwert der Wohnzufriedenheit auf einer Skala von 0 (überhaupt nicht zufrieden) bis 10 (vollkommen zufrieden) 8,1.

Da Wohnraum ausschlaggebend für die Erfüllung der Grundbedürfnisse ist, ist die Nachfrage nach neuem leistbarem Wohnraum besonders groß. Die Baubewilligungen sinken jedoch seit dem letzten Höhepunkt 2019. 2023 wurde mit rund 46 600 bewilligten Wohnungen ein sehr niedriger Wert erreicht. Nur 2005 wurden mit 45 500 noch weniger Wohnungen zum Bau zugelassen. Im Zeitraum 2020 bis 2023 gingen die Baubewilligungen um 40,7 % zurück. Ein Grund für den Rückgang sind u. a. die steigenden Baukosten beim Wohnhaus- und Siedlungsbau, die zwischen 2020 und 2023 um 22,9 % zugelegt haben – und damit leicht über dem Anstieg der Verbraucherpreise von 20,3 % in diesem Zeitraum liegen.

Starke Mietanstiege im privaten Mietsektor

Die Durchschnittsmiete inkl. Betriebskosten lag 2023 bei 625,3 Euro pro Wohnung bzw. 9,4 Euro pro Quadratmeter und ist im Vergleich zum Vorjahr um 7,6 % angestiegen. Während im langjährigen Durchschnitt (2005 bis 2021) die Mieten inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter jährlich durchschnittlich um 2,8 % angestiegen sind, sind die Mieten von 2021 auf 2022 mit +5,0 % schon überdurchschnittlich gestiegen. Von 2022 auf 2023 betrug der Anstieg 7,6 %. Die Erhöhungen fallen jedoch je nach Mietsegment unterschiedlich aus. So sind die Mieten inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter im privaten Mietsektor von 2022 auf 2023 mit

+9 % um einiges stärker angestiegen als die Mieten bei Genossenschaftswohnungen (+5,9 %) bzw. bei Gemeindewohnungen (+4,8 %). Gerade im privaten Mietsektor gibt es einige Mietverträge mit Wertsicherungsklauseln, welche zu vermehrten Anpassungen im Jahr 2023 geführt haben, da das Inflationsniveau 2023 durchgehend über 5 % lag. Neben dem Mietsegment beeinflusst auch die Mietdauer und die Region die tatsächliche Höhe der monatlichen Miete. Bei Neuverträgen (bis unter zwei Jahre bisheriger Mietdauer) werden für Hauptmietwohnungen im Durchschnitt monatlich 11,3 Euro pro Quadratmeter bezahlt. Haushalte, die langfristige Mietverträge mit mindestens 30-jähriger Vertragsdauer haben, wenden im Durchschnitt 6,1 Euro Miete inkl. Betriebskosten auf. Die höchsten durchschnittlichen Mieten inkl. Betriebskosten wurden im Jahr 2023 in Salzburg mit 11,3 Euro pro Quadratmeter von den Haushalten bezahlt, gefolgt von Tirol und Vorarlberg (mit 10,9 bzw. 10,7 Euro). Wien lag mit 9,8 Euro Miete inkl. Betriebskosten pro Quadratmeter an vierter Stelle und damit nur knapp über dem österreichischen Durchschnitt von 9,4 Euro.

Mieten steigen überdurchschnittlich an, während Kaufpreise sinken

Während die Mieten stark anstiegen, bremsten sich die Preise am Immobilienmarkt 2023 ein. Zwischen 2010 und 2022 stiegen die Immobilienpreise um durchschnittlich 6,7 % im Jahr. Dieser Preisdynamik bereiteten u. a. die schrittweisen Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank jedoch ein Ende. Im Jahr 2023 sanken die Preise um 2,6 % im Vergleich zum Vorjahr. Der Teilindex für bestehenden Wohnraum, der die Preisentwicklung von bestehenden Wohnungen und Häusern abbildet, ging 2023 um 3,7 % im Vergleich zum Vorjahr zurück (2022: +11,6 %, 2021: +13,1 %). Der Teilindex für den Kauf von neuem Wohnraum erwies sich im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr mit -0,1 % als nahezu preisstabil (2022: +11,5 %, 2021: +8,4 %). Die höheren Zinsen und somit die höheren Finanzierungskosten wirkten sich deutlich auf die Nachfrage aus: Laut einer Auswertung der vorläufigen Transaktionszahlen (inkl. Schätzung von Nachlieferungen) ging die Zahl der Wohnimmobilienkäufe um 28,2 % zurück. Insbesondere die Käufe von neuem Wohnraum brachen im Vergleich zu 2022 um mehr als die Hälfte ein (-51,6 %). Die Zahl der Transaktionen von bestehendem Wohnraum ging um 20,7 % zurück.

Die geänderten Rahmenbedingungen des Immobilienmarkts, einerseits ein Rückgang der Immobilienpreise und andererseits weniger Ankäufe von neuem Wohnraum, zeigen sich auch bei der Auswertung der durchschnittlichen Transaktionspreise pro Quadratmeter. Für eine Eigentumswohnung in Österreich wurden im Jahr 2023 im Median 4 023 Euro pro Quadratmeter gezahlt, im Vorjahr waren es im Vergleich 4 426 Euro pro Quadratmeter (Wohnfläche). Am teuersten waren 2023 Wohnungen in Vorarlberg mit 5 000 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Salzburg mit 4 981 und Wien mit 4 966 Euro pro Quadratmeter. Für Wohnhäuser mussten 2023 im Median 2 678 Euro pro Quadratmeter bezahlt werden, wobei auch hier Vorarlberg mit 5 566 Euro pro Quadratmeter den ersten Platz belegt, gefolgt von Wien mit 5 508 und Salzburg mit 5 192 Euro.

Drei von zehn Personen empfinden ihre Wohnkosten als starke Belastung

Die steigenden Mieten bzw. Zinsen werden dabei als Belastung wahrgenommen. 29 % der Bevölkerung gaben 2023 an, dass sie die Wohnkosten als eine starke Belastung empfinden. Für 50 % waren die Wohnkosten eine gewisse Herausforderung und 21 % haben die Kosten nicht als Belastung wahrgenommen. Nach Lebensform betrachtet zeigen sich hier Unterschiede: Fast jeder zweite Ein-Familien-Haushalt empfand die Wohnkosten als starke Herausforderung. Ebenfalls Familien mit zwei oder mehr Kindern (35 % bzw. 36 %) sowie alleinlebende Frauen (33 %) stufen die Wohnkosten vermehrt als starke Belastung ein. Wird jedoch der Median der monatlichen Wohnkosten am Haushaltseinkommen betrachtet, so sind keine Änderungen im Zeitverlauf ersichtlich. Die Wohnkosten machten 2023 17 % vom Haushaltseinkommen aus, was auch dem Median zehn Jahre zuvor entspricht.

Detaillierte Ergebnisse zum Thema finden Sie in der [Publikation „Wohnen 2023“](#) (PDF, 2 MB) sowie auf unserer [Website](#). Den [Häuserpreisindex](#) finden Sie ebenfalls auf unserer Website, zu den [Immobilienpreisdurchschnittspreisen](#) steht im [STATatlas](#) auch eine interaktive Karte zur Verfügung. Die [Präsentation zur Pressekonferenz am 28. Mai 2024](#) (PDF, 1 MB) steht ebenfalls auf unserer Website zur Verfügung. Eine Aufzeichnung der Pressekonferenz finden Sie auf [Youtube](#).

Tabelle 1: Baubewilligte Wohnungen 2010 bis 2023

Jahr	Baubewilligte Wohnungen				
	Insgesamt ¹	In neuen Wohngebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen	In neuen Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen	In neuen Nicht-Wohngebäuden ²	Durch An-, Auf-, Umbautätigkeit an bestehenden Gebäuden ¹
2023 ³	46 565	11 133	23 748	208	11 476
2022 ³	64 194	17 740	33 109	409	12 936
2021 ³	78 758	20 920	41 422	587	15 829
2020 ³	78 474	19 172	44 638	500	14 164
2019 ⁴	84 822	18 351	51 291	627	14 553
2018 ⁴	74 046	18 359	41 369	642	13 686
2017 ⁴	86 312	17 752	54 053	666	13 841
2016 ⁵	75 417	17 970	43 410	524	13 513
2015 ⁵	67 100	16 723	35 552	565	14 260
2014 ⁵	64 069	16 791	33 220	558	13 500
2013 ⁵	60 835	16 139	31 005	480	13 211
2012 ⁵	54 093	16 025	25 224	578	12 266
2011 ⁵	59 534	18 170	28 232	539	12 593
2010 ⁵	52 078	17 565	21 488	503	12 522
2009 ⁶	50 194	16 058	22 660	565	10 911
2008 ⁶	48 547	17 102	21 699	404	9 342
2007 ⁶	47 673	17 928	20 369	547	8 829
2006 ⁶	48 417	18 218	21 018	640	8 541
2005 ⁶	44 546	16 881	19 505	573	7 587

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik.

1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit baubewilligte Wohnungen in Wien. – 2) Inklusive Gebäude für Gemeinschaften. – 3) Ergebnisse, die in Bezug auf die bis zum Datenabzug vom 15.04.2024 registrierten Nachmeldungen aufgeschätzt sind. Rundungsdifferenzen wurden nicht ausgeglichen, 2020 mit Datenabzug 15.03.2024 – 4) Datenabzug vom 15.03.2023. – 5) Datenabzug vom 15.03.2022. – 6) Datenabzug vom 15.06.2021.

Tabelle 2: Häuserpreisindex, Veränderungsraten zum Vorjahr im Detail

Jahr und Quartal	Gesamtindex	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
2019 Q1	5,6	5,6	5,6	5,8	5,3
2019 Q2	5,8	5,1	6,0	6,4	5,7
2019 Q3	6,4	6,9	6,2	5,6	6,8
2019 Q4	6,3	6,2	6,3	5,4	7,1
Jahresdurchschnitt 2019	6,0	6,0	6,0	5,8	6,2
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
Jahresdurchschnitt 2020	7,6	7,5	7,7	8,6	6,8
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
Jahresdurchschnitt 2021	11,4	8,4	13,1	13,4	12,8

Jahr und Quartal	Gesamtindex	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
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
Jahresdurchschnitt 2022	11,6	11,5	11,6	13,7	9,9
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	-1,8	1,7	-3,4	-4,5	-2,5
Jahresdurchschnitt 2023	-2,6	-0,1	-3,7	-3,1	-4,3

Q: STATISTIK AUSTRIA.

Tabelle 3: Medianpreise von Wohnimmobilien in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Region	Jahr								
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Wohnungen									
Österreich	2 781	2 984	3 082	3 290	3 497	3 654	3 976	4 369	4 023
Burgenland	1 337	1 323	1 172	1 286	1 604	1 582	2 209	2 114	1 753
Kärnten	2 160	1 943	2 195	2 284	2 468	2 953	3 125	3 751	3 215
Niederösterreich	2 407	2 439	2 590	2 750	2 874	3 090	3 333	3 592	3 189
Oberösterreich	2 285	2 177	2 268	2 495	2 875	3 001	3 264	3 494	3 190
Salzburg	3 159	3 317	3 351	3 586	4 010	4 200	4 677	4 937	4 981
Steiermark	1 991	2 053	2 187	2 358	2 631	2 654	2 832	2 970	2 768
Tirol	2 904	3 103	3 248	3 554	3 922	4 183	4 625	5 256	4 801
Vorarlberg	2 948	3 311	3 578	3 904	3 969	4 609	5 133	5 377	5 000
Wien	3 346	3 630	3 834	4 011	4 220	4 524	4 993	5 500	4 966
Wohnhäuser									
Österreich	1 663	1 776	1 895	1 985	2 108	2 295	2 607	2 896	2 678
Burgenland	1 029	1 111	1 182	1 290	1 335	1 405	1 667	1 929	1 831
Kärnten	1 351	1 521	1 619	1 642	1 719	1 889	2 083	2 469	2 500
Niederösterreich	1 484	1 625	1 732	1 839	1 978	2 182	2 500	2 800	2 480
Oberösterreich	1 722	1 820	1 917	2 000	2 212	2 375	2 675	2 975	2 793
Salzburg	3 020	3 250	3 426	3 492	3 636	4 095	4 849	5 322	5 192
Steiermark	1 438	1 524	1 634	1 729	1 802	1 912	2 161	2 476	2 347
Tirol	2 417	2 893	3 145	3 241	3 469	4 000	4 763	5 000	4 924
Vorarlberg	2 846	2 946	3 437	3 846	4 038	4 269	4 898	5 486	5 566
Wien	3 575	3 799	4 017	4 200	4 569	4 833	5 417	5 692	5 508

Q: STATISTIK AUSTRIA, Immobilien-Durchschnittspreise Sonderauswertung.

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.

Informationen zur Methodik, Definitionen:

Die **Zeitverwendungserhebung 2021/22** wurde von Statistik Austria im Auftrag des Bundeskanzleramtes/der Bundesministerin für Frauen, Familie, Integration und Medien von Oktober 2021 bis Dezember 2022 durchgeführt und ist die vierte Erhebung (nach 1981, 1992 und 2008/09) über die Verwendung der Zeit in Österreich. Methodisch unterscheidet sich die Erhebung 2021/22 in einigen wichtigen Punkten von der Erhebung 2008/09, sodass eine direkte Vergleichbarkeit nicht gegeben ist und die Vergleiche als Annäherungen zu verstehen sind (siehe Kapitel 2.8 der Publikation). Von Oktober 2021 bis Dezember 2022 wurden 4 342 Haushalte auf freiwilliger Basis erfolgreich befragt. 7 863 Haushaltsmitglieder ab zehn Jahren dokumentierten an

zwei vorgegebenen Tagen in zehnminütigen Intervallen ihren Tagesverlauf. Dabei konnte neben der Hauptaktivität auch eine Nebenaktivität angegeben werden sowie zusätzliche Kontextinformationen, wo die Tätigkeit ausgeführt wurde, wer dabei anwesend war und ob ein internetfähiges Gerät dabei verwendet wurde. Enthalten sind darüber hinaus auch Fragen zum subjektiven Zeitempfinden. Die Zeitverwendungserhebung 2021/22 fand im Rahmen der EU-weiten Erhebungswelle HETUS (Harmonised Time Use Surveys) 2020 statt.

Die Zahlen aus der **Baumaßnahmenstatistik** stammen aus verschiedenen Datenabzügen aus dem Gebäude- und Wohnungsregister, welches von den Baubehörden erster Instanz (Gemeinden, z. T. auch Bezirksbehörden) obligatorisch gewartet wird. Innerhalb der Berichterstattung über die An-, Auf- und Umbautätigkeit sind derzeit allerdings keine Ergebnisse für die Bundeshauptstadt Wien verfügbar. Zur Verbesserung der Datenqualität werden die Ergebnisse im Hinblick auf zeitliche Meldeverzögerungen aufgeschätzt. Daher unterliegen die Zahlen regelmäßigen Revisionen, die im Normalfall mit der Veröffentlichung des 4. Quartals bzw. des Jahresabschlusses vorgenommen werden.

Die Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien in ganz Österreich wird seit März 2015 quartalsweise im **Häuserpreisindex (HPI)** abgebildet. Der Häuserpreisindex wird auf Basis Jahresdurchschnitt 2010=100 und 2015=100 berechnet. Grundlage der Gewichtung stellen das Transaktionsvolumen der Wohnimmobilienkäufe und die Umsätze für Fertigteilhäuser dar. 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. 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. Die angegebenen Werte sind Medianwerte der Immobilien-Sonderauswertung von tatsächlich durchgeführten entgeltlichen Immobilientransaktionen in den Jahren 2015 bis 2023.

Die Ergebnisse zu Mieten beruhen auf der **Mikrozensus-Wohnungserhebung**. Der Mikrozensus ist eine ganzjährig laufende Stichprobenerhebung in Privathaushalten. Pro Quartal werden ca. 20 000 Haushalte befragt. **Miete ohne Betriebskosten (Nettomiete):** Die Miete ohne Betriebskosten bzw. Nettomiete beinhaltet den reinen Mietzins inklusive Umsatzsteuer. Sie wird im Mikrozensus errechnet aus dem Wohnungsaufwand (alle Zahlungen, die regelmäßig an die Hausverwaltung bzw. die Vermieter:innen geleistet werden), abzüglich Betriebskosten und abzüglich eventuell enthaltener Zahlungen für Heizung/Warmwasser und Garagen- oder Autoabstellplätze. Die Nettomiete kann auch allfällige Instandhaltungs-, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge sowie Reparaturrücklagen enthalten, sofern diese nicht über die Betriebskosten abgerechnet werden. **Miete inklusive Betriebskosten:** Die Miete mit Betriebskosten entspricht der an die Hausverwaltung bezahlten Miete mit Betriebskosten, ohne enthaltene Heizungs- bzw. Warmwasserkosten sowie ohne Kosten für Garagen- oder Autoabstellplätze. Die gesetzliche Umsatzsteuer ist im Betrag enthalten. **Betriebskosten:** Bei der Durchschnittsberechnung der Betriebskosten werden nur gültige Werte über Null herangezogen. Nicht alle Haushalte bezahlen Betriebskosten und diese werden bei der Durchschnittsberechnung der Betriebskosten ausgeschlossen. Diese Haushalte sind aber in der Berechnung der durchschnittlichen Miete inklusive Betriebskosten inkludiert.

EU-SILC: EU-Gemeinschaftsstatistik über Einkommen und Lebensbedingungen (European Union Statistics on Income and Living Conditions). EU-SILC sammelt seit 2003 jährlich Informationen über die Lebensbedingungen der Menschen in Privathaushalten in der Europäischen Union. Für Österreich führt Statistik Austria dieses Projekt durch, bei dem pro Jahr rund 6 000 österreichische Haushalte befragt werden. **Hinweise zu den Daten:** Die Befragung zur Erhebung EU-SILC 2023 fand von März bis August 2023 statt, Indikatoren zur Deprivation beziehen sich mehrheitlich auf den Befragungszeitpunkt. Einkommen (für den Indikator Armutsgefährdung relevant) sowie Erwerbsintensität beziehen sich jedoch nach Eurostat-Vorgabe jeweils auf das der Erhebung vorangehende Kalenderjahr, in diesem Fall das Jahr 2022, und stammen mehrheitlich aus Verwaltungsdaten.

Rückfragen:

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

wohnen@statistik.gv.at

immobilienpreise@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