

Pressemitteilung: 13 161-189/23

Wohnimmobilien im 1. Halbjahr um 0,7 % teurer Bestehender Wohnraum aber 2,5 % günstiger als im 1. Halbjahr 2022

Wien, 2023-09-21 – Die Preise für Häuser und Wohnungen stiegen laut Statistik Austria im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres um 0,7 %. Preise von Bestandsimmobilien erreichten im 3. Quartal 2022 einen Höhepunkt, gingen seither jedoch zurück. Im 2. Quartal 2023 lagen sie 4,3 % unter dem Wert des Vorjahres. Die Preisdynamik bei neuem Wohnraum nahm ab dem 3. Quartal 2022 deutlich ab, lag im 2. Quartal 2023 aber noch um 8,9 % über dem Vergleichswert des Vorjahres.

„Die Situation am Wohnimmobilienmarkt hat sich durch die Zinswende der EZB deutlich geändert: Nach jeweils zweistelligen Anstiegen in den Vorjahren erhöhten sich die Preise für Wohnimmobilien im 1. Halbjahr 2023 im Jahresabstand nur mehr um 0,7 %. Die Preise für Bestandsimmobilien lagen sogar 2,5 % unter dem Niveau des Vorjahres. Bei Neubauten hingegen stiegen die Preise mit +8,2 % noch stark an“, so Statistik Austria-Generaldirektor Tobias Thomas.

Deutliche Preisrückgänge bei bestehendem Wohnraum

Der Teilindex **Kauf von bestehendem Wohnraum** verzeichnete im 1. Halbjahr 2023 einen Rückgang von 2,5 % verglichen mit dem 1. Halbjahr 2022 (Q1: –0,7 %, Q2: –4,3 %). Die höchsten Indexwerte seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2010 wurden im 3. Quartal 2022 erreicht. Die Preise des 2. Quartals 2023 lagen 6,3 % unter diesem Höchstwert. Die von Haushalten zu Wohnzwecken erworbenen Häuser verzeichneten mit –3,0 % im 1. Halbjahr 2023 die größte Preissenkung im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres (Q1: –1,8 %, Q2: –4,2 %). Der Rückgang bei den bestehenden Eigentumswohnungen war mit –2,1 % geringer (Q1: 0,0 %, Q2: –4,3 %). Der Teilindex **Kauf von neuem Wohnraum**, der die Preisentwicklung von neuen Wohnungen und Fertigteilhäusern abbildet, stieg im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2022 um 8,2 % (Q1: +7,4 %, Q2: +8,9 %). Die Preisdynamik schwächte sich hier allerdings in der zweiten Jahreshälfte 2022 ab. Der Zuwachs in der ersten Jahreshälfte 2023 gegenüber der zweiten Jahreshälfte 2022 betrug nur mehr 0,3 %.

Preise für selbstgenutzten Wohnraum um 12,2 % 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, etwa Gebühren des Erwerbs, Versicherungen sowie Kosten für Reparaturen und Renovierungen. Er lag im 1. Halbjahr 2023 um 12,2 % (Q1: +13,4 %, Q2: +11,1 %) über dem Niveau des Vorjahres. Dies ist ein leichter Rückgang vom Höchstwert seit Beginn der Zeitreihe von +14,5 % zum Vorjahresquartal im 3. Quartal 2022. Die weiterhin beständigen Anstiege begründen sich durch die zusätzlichen Indexkomponenten gegenüber dem Häuserpreisindex: Baupreise und Erhaltungskosten lagen signifikant über dem Vorjahr. Der Teilindex für die **Anschaffung von Wohnraum** stieg im 1. Halbjahr 2023 um 10,0 % (Q1: +11,3 %, Q2: +8,7 %). Aufwendungen für den **Erhalt des selbstgenutzten Wohneigentums** verteuerten sich um 16,0 % (Q1: +17,0 %, Q2: +15,0 %).

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

Tabelle 1: Häuserpreisindex und OOH PI Ergebnisse 1. Halbjahr, Indexstände und Veränderungsraten auf Basis 2010

		Messzahl 1. Halbjahr 2022	Messzahl 1. Halbjahr 2023	Veränderung in %
H1	Häuserpreisindex Gesamt	218,37	220,00	0,7
H11	Neuer Wohnraum	194,42	210,30	8,2
H12	Bestehender Wohnraum	225,94	220,23	-2,5
H12A	Bestehende Häuser	209,69	203,38	-3,0
H12B	Bestehende Wohnungen	234,13	229,11	-2,1
O1	OOH PI Gesamt	158,91	178,32	12,2
O11	Anschaffung von Wohnraum	173,93	191,24	10,0
O111	Neuer Wohnraum	160,83	177,10	10,1
O1111	Käufe von neuem Wohnraum	188,28	201,77	7,2
O1112	Selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen	156,29	173,87	11,2
O112	Bestehender Wohnraum, neu von Haus-halten gekauft	258,53	268,40	3,8
O113	Sonstige Dienstleistungen im Zusam-menhang mit dem Kauf von Wohnraum	242,17	253,38	4,6
O12	Erhalt Eigentum an Wohnraum	138,47	160,60	16,0
O121	Größere Reparaturen und Instandhal-tung	139,43	162,52	16,6
O122	Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum	130,20	144,30	10,8

Q: STATISTIK AUSTRIA, Berechnet aus Quartalsmesszahlen mit Basis 2010.

Tabelle 2: Häuserpreisindex und OOH PI Jahresergebnisse, Indexstände und Veränderungsraten auf Basis 2010

	Indexstand HPI 2010	Veränderungs- rate zum Vorjahr in %	Indexstand OOH 2010	Veränderungs- rate zum Vorjahr in %
Jahresdurchschnitt 2010	100,00	-	100,00	-
Jahresdurchschnitt 2011	106,25	6,2	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	115,73	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	199,56	12,4	145,35	6,5
Jahresdurchschnitt 2022	222,36	11,4	164,85	13,4

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 Trans-

aktionspreise 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 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 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) 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.

Bei Rückfragen zum Thema wenden Sie sich an:

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