

Kaufpreise von Häusern und Wohnungen stiegen im Jahr 2020 um 7,6%

Wien, 2021-03-26 – Der **Häuserpreisindex (HPI)** weist für das Jahr 2020 laut Statistik Austria eine Preissteigerung von 7,6% im Vergleich zum Vorjahr auf. Dieser Anstieg liegt deutlich über den Werten der Vorjahre (2019: +5,8%, 2018: +4,7%) und über dem Durchschnitt der jährlichen Veränderungsrate seit 2010 von +5,9%. Die allgemeine Inflationsrate von Verbraucherpreisen, die sich auf die Preisveränderungen von Konsumgütern bezieht und Preise von Vermögenswerten wie Häuser und Wohnungen nicht berücksichtigt, stieg 2020 um lediglich 1,4%.

"Im Corona-Jahr 2020 hat die Nachfrage privater Haushalte auf dem Wohnimmobilienmarkt deutlich angezogen. So wurden um 5,7% mehr Wohnungen und Häuser durch private Haushalte gekauft als noch ein Jahr zuvor. Besonders gefragt waren Wohnungen im ländlichen Raum, hier legten die Käufe um ein Fünftel zu. Mit der Nachfrage stiegen auch die Preise: Gegenüber 2019 verteuerten sich Häuser und Wohnungen mit einem Plus von 7,6%. In den letzten zehn Jahren wurde dieser Preisanstieg lediglich im Jahr 2016 übertroffen", so Statistik-Austria-Generaldirektor Tobias Thomas.

Grundlage der Erhebung 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. Nach starken Anstiegen im 2. Quartal (+2,4% zum Vorquartal) und 3. Quartal (+2,7% zum Vorquartal) zeichnete sich im 4. Quartal mit +0,4% ein leichter Rückgang der hohen Preisdynamik ab.

Größter Preisanstieg bei Häusern, aber auch Wohnungen teurer

Die von Haushalten zu Wohnzwecken erworbenen Häuser verzeichneten den höchsten Preisanstieg mit +8,9% im Vorjahresvergleich (2019: +4,6%, 2018: +3,8%). Die bestehenden Eigentumswohnungen lagen mit +7,2% leicht darunter (2019: +6,7%, 2018: +6,4%). Kombiniert ergab sich für den Teilindex des **bestehenden Wohnraums** im Jahr 2020 ein Anstieg von 8,0% (2019: +5,7%, 2018: +5,3%). Der Teilindex "Kauf von neuem Wohnraum", der die Preisentwicklung von neuen Wohnungen und Fertighäusern abbildet, stieg im Jahr 2020 um 6,4% gegenüber 2019 (2019: +6,0%, 2018: +3,2%).

Preisanstiege in allen Bundesländern

Den größten Anstieg der Häuserpreise gegenüber dem Vorjahr verzeichnete Salzburg mit +13,0%, gefolgt von Tirol mit +9,9% und dem Burgenland mit +8,9%. Wien und Vorarlberg lagen mit +8,2% und +8,1% im Mittelfeld. Niederösterreich und Oberösterreich verzeichneten Anstiege von 7,4% und 6,7%. Die geringste Preisdynamik am Häusermarkt gab es in der Steiermark mit +6,2% und in Kärnten mit +6,1%. Bei den Wohnungen verzeichnete Kärnten mit +11,3% den größten Preisanstieg, gefolgt von Salzburg (+10,4%) und der Bundeshauptstadt Wien (+7,9%). Am geringsten fielen die Anstiege in Vorarlberg (+5,9%), Niederösterreich (+5,8%) und der Steiermark (+5,3%) aus. Bei den Landeshauptstädten stiegen die Preise von Wohnungen am stärksten in Salzburg (+13,6%). In Graz zeigte die regionale Auswertung einen Anstieg von 4,6% im Vergleich zum Vorjahr, in Innsbruck +3,0% und Linz +0,8%.

Mehr Wohnungskäufe im ländlichen Raum

Vor allem Wohnungskäufe außerhalb des urbanen Raums haben im Jahr 2020 zugenommen. So stiegen die Transaktionszahlen von Wohnungen im dünn besiedelten Raum im Vergleich zum Vorjahr um 20,0% und in Gemeinden bzw. Städten und Vorstädten mittlerer Größe um 13,0%. Im dicht besiedelten Raum ging die Transaktionszahl von Wohnungen hingegen um 0,9% zurück. Häuser waren allerdings auch in den Großstädten beliebt und legten neben dem Preis auch um 3,3% bei der

Transaktionszahl zu. Im ländlichen Raum stiegen die Häusertransaktionen um 3,0% und in der mittleren Gruppe von größeren Gemeinden gab es einen Anstieg von 0,4%. Bundesweit stieg die Anzahl der Käufe von Wohnungen und Häuser durch private Haushalte im Jahr 2020 um ungefähr 5,7% gegenüber dem Vorjahr.

Überdurchschnittliche Preisentwicklung auch international

Im **europäischen Vergleich** lag der österreichische Häuserpreisindex im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2020 (das 4. Quartal wird international erst im April 2021 veröffentlicht) mit einer Preissteigerung von 7,8% im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres über der durchschnittlichen HPI-Teuerungsrate des Euroraums (+5,0%) und der Europäischen Union (+4,9%). Im Vergleich mit den sechs EU-Nachbarländern waren die Häuserpreisindexveränderungen nur in Tschechien (+8,2%) und der Slowakei höher (+10,4%). In Deutschland stiegen die Häuserpreise im Vergleich der ersten drei Quartale um 7,1%. Auch Slowenien, Ungarn und Italien wiesen mit +4,4%, +4,0% und +2,0% moderatere Immobilienpreisanstiege auf. Die internationalen Vergleichswerte sind vorläufig und können noch revidiert werden.

Preisindex für selbstgenutzten Wohnraum um 4,1% 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 2020 um 4,1% (2019: +3,9%, 2018: +4,2%) und wies im Jahresdurchschnitt 2010 einen Indexstand von 136,56 Punkten auf. Der Teilindex für die Preise der **Anschaffung des Wohnraums** stieg um 4,9%, im Vergleich zum höheren Anstieg des Häuserpreisindex begründet sich dies im moderateren Anstieg der Baukosten für Selberbauer und größeren Renovierungen von 3,2%. Die Preise der Aufwendungen für den **Erhalt selbstgenutzten Wohnraums** erhöhten sich im Jahr 2020 um 2,8% (2019: +2,9%, 2018: +1,8%).

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. Die Auswertung der Transaktionszahlen basiert auf einem Vergleich des aktuell verfügbaren Datenstandes von 2020 mit den Daten von 2019 zu einem vergleichbaren Datenstand März 2020. 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 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.

Tabelle 1: Häuserpreisindex und OOH PI Jahresergebnisse, Indexstände und Veränderungsdaten 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	177,38	7,6	136,56	4,1
Q: STATISTIK AUSTRIA.				

Tabelle 2: Häuserpreisindex Detailergebnisse auf Basis 2015

	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Jahresdurchschnitt 2015	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2016 Q1	106,48	101,80	107,36	104,04	108,92
2016 Q2	108,87	102,41	110,09	107,64	111,25
2016 Q3	109,43	105,36	110,19	109,21	110,66
2016 Q4	109,35	105,61	110,05	108,73	110,68
Jahresdurchschnitt 2016	108,53	103,80	109,42	107,41	110,38
2017 Q1	111,54	103,61	113,79	112,76	114,18
2017 Q2	114,24	109,43	115,31	116,58	113,95
2017 Q3	114,75	113,35	114,54	117,00	112,29
2017 Q4	116,51	113,50	116,90	118,35	115,40
Jahresdurchschnitt 2017	114,26	109,97	115,14	116,17	113,96
2018 Q1	117,50	112,72	118,56	117,95	118,66
2018 Q2	118,51	113,56	119,63	118,42	120,20
2018 Q3	120,37	112,66	122,53	122,73	121,99
2018 Q4	122,18	115,23	124,04	123,48	124,09
Jahresdurchschnitt 2018	119,64	113,54	121,19	120,65	121,24
2019 Q1	122,38	114,96	124,43	122,85	125,32
2019 Q2	126,40	119,62	128,16	123,98	131,17
2019 Q3	127,81	122,27	129,05	127,57	129,84
2019 Q4	129,81	124,55	130,92	130,25	131,03
Jahresdurchschnitt 2019	126,60	120,35	128,14	126,16	129,34
2020 Q1	131,85	125,17	133,47	131,50	134,60
2020 Q2	135,02	128,67	136,50	137,26	135,47
2020 Q3	138,71	129,90	141,06	140,80	140,82
2020 Q4	139,31	128,26	142,45	140,07	143,88
Jahresdurchschnitt 2020	136,22	128,00	138,37	137,41	138,69
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