

Immobilienpreise 2019: weiterhin hohe Preisdynamik

Wien, 2020-05-29 – Im Jahr 2019 stiegen die Preise für Häuser und Wohnungen in Österreich laut Statistik Austria um 5,8% im Vergleich zum Vorjahr. Der **Häuserpreisindex (HPI)** zeigt damit auch für das Jahr 2019 einen deutlich höheren Anstieg als der Verbraucherpreisindex (VPI), der im Vergleichszeitraum um nur 1,5% stieg. Neben dem Häuserpreisindex, der die Veränderung von Wohnimmobilienpreisen auf nationaler Ebene misst, weist auch die Erhebung der **Immobilien-Durchschnittspreise**, die regionale Durchschnittswerte abbildet, auf eine hohe Preisdynamik in den Immobilienmärkten hin.

Stärkere Dynamik auf den Wohnungsmärkten

Die Preise für **bestehenden Wohnraum** stiegen laut Häuserpreisindex im Jahr 2019 um 5,7%. **Bestehende Wohnungen** verteuerten sich um 6,7%, die Preise für **bestehende Häuser** stiegen um rund 4,6% im Vergleich zum Vorjahr. Der Teilindex **Kauf von neuem Wohnraum**, der die Preisentwicklung von neuen Wohnungen und Fertighäusern abbildet, stieg im Jahr 2019 mit 6,0% gegenüber 2018 deutlich stärker als noch im Vorjahr (+3,2%).

Diese Dynamik zeigt sich auch in den Durchschnittspreisen für Immobilien. Der Quadratmeter Wohnfläche einer Eigentumswohnung kostete im Median (die Hälfte der Transaktionen sind teurer, die Hälfte billiger) 3.226 Euro. Am höchsten waren die Preise in Wien (4.036 Euro), gefolgt von den westlichen Bundesländern Vorarlberg (3.899 Euro), Salzburg (3.644 Euro) und Tirol (3.579 Euro). Deutlich unter dem Österreichschnitt lagen die Quadratmeterpreise von Eigentumswohnungen in Oberösterreich (2.630 Euro), Niederösterreich (2.570 Euro), Steiermark (2.038 Euro), Kärnten (2.003 Euro) und dem Burgenland (1.288 Euro).

Das West-Ost-Gefälle zeigt sich auch bei den Häuserpreisen, Wien wieder ausgenommen. In der Bundeshauptstadt war ein Hauskauf mit durchschnittlich 4.235 Euro pro Quadratmeter am teuersten, gefolgt von Vorarlberg (3.641 Euro) und Salzburg (3.301 Euro). Über dem Österreichschnitt von 1.600 Euro lagen auch Tirol und Oberösterreich mit 2.888 Euro und 1.777 Euro pro Quadratmeter. Geringere Preise wurden in Kärnten (1.486 Euro), Niederösterreich (1.376 Euro), der Steiermark (1.340 Euro) und dem Burgenland (870 Euro) bezahlt.

Die Quadratmeterpreise der Häuser liegen gewöhnlich unter den Wohnungspreisen, da sich Eigentumswohnungen überwiegend in stärker nachgefragten Lagen wie etwa in Stadt- und Ortszentren befinden. Darüber hinaus ist die Preisdifferenz auch einer durchschnittlich geringeren Qualität der Häuser im Vergleich zu den Wohnungen geschuldet. Viele Objekte bedürfen erheblicher Investitionen in Sanierung und Instandhaltung oder werden auf Kosten der Käufer abgerissen.

Bebaubare Grundstücke: Die Lage zählt

Die Grundstückspreise, die primär durch die Attraktivität der Lage bestimmt werden, sind ein zentrales Merkmal des Immobilienmarkts. Im Vergleich mit dem Vorjahr liegt der **Österreich-durchschnitt** (geometrisches Mittel) mit 80 Euro je Quadratmeter unter dem Vorjahreswert von 87 Euro. Besonders begehrt waren Grundstücke im **urbanen Raum und in Tourismuszentren**. Im Grundstückspreisvergleich finden sich zwei bekannte Wintersportgebiete auf den vordersten Plätzen: Die Gemeinde Kitzbühel liegt mit einem Quadratmeterpreis von 1.713 Euro im Fünfjahresdurchschnitt auf dem ersten Platz, gefolgt von der Gemeinde Lech mit 1.669 Euro. Weiters finden sich Reith bei Kitzbühel, Going am Wilden Kaiser und die gemeinsam ausgewerteten Orte Fiss und Serfaus mit durchschnittlichen Preisen von 1.161 Euro, 1.052 Euro und 937 Euro unter den zehn Regionen mit den höchsten Grundstückspreisen Österreichs.

Die übrigen Plätze werden durch **Landeshauptstädte sowie Wiener Gemeindebezirke** eingenommen. In Innsbruck kostete der Quadratmeter rund 1.066 Euro, in Salzburg 1.043 Euro. In Wien lagen die Bezirke Döbling mit 1.560 Euro und Währing mit 1.186 Euro je Quadratmeter ganz vorne. In den Wiener Flächenbezirken fanden sich jedoch auch preiswertere Baugrundstücke, und die Durchschnittspreise pro Quadratmeter fielen mit 614 bis 759 Euro im Jahr 2019 gemäßiger aus. Die **Nähe zu Wien** war auch bestimmend für die Preise in Niederösterreich und dem Nordburgenland. Eisenstadt-Umgebung wies zum Beispiel einen Durchschnittspreis von 110 Euro auf. Die **peripheren Regionen** im Norden Niederösterreichs und im Mittel- sowie Südburgenland sind die preisgünstigsten des Landes. In Zwettl (NÖ) kostete Baugrund etwa im Durchschnitt 18 Euro und im Bezirk Jennersdorf 16 Euro.

Auch abseits der Tourismusregionen und der urbanen Zentren sind die Grundstückspreise in den westlichen Bundesländern Österreichs deutlich höher als in den flacheren östlichen Bundesländern. Gemessen an den gezahlten mittleren Transaktionspreisen konnte man im Jahr 2019 zum Beispiel für 1.000 Euro im Bezirk Dornbirn nicht einmal 2 Quadratmeter Baugrund erstehen. Im Bezirk Zell am See reichte die gleiche Summe noch für etwas mehr als 4 Quadratmeter. Käufer im Osten Österreichs konnten im Vergleich dazu für 1.000 Euro 10 Quadratmeter in Graz-Umgebung oder sogar knapp 46 Quadratmeter im Bezirk Oberpullendorf erwerben.

Nach **Bundesländern** betrachtet lagen die Preise für Baugrundstücke in Oberösterreich und Niederösterreich mit 78 Euro und 80 Euro nahe am Österreichschnitt von 80 Euro je Quadratmeter. In Kärnten (61 Euro), der Steiermark (53 Euro) und dem Burgenland (53 Euro) lagen sie darunter, während in Wien, Salzburg, Vorarlberg und Tirol die Preise für sämtlichen Objekttypen über dem Österreichschnitt angesiedelt waren (siehe Tabelle 4).

Weitere Informationen zu den Immobilien-Durchschnittspreisen und dem Häuserpreisindex finden Sie auf unserer [Webseite](#). Die aktuellen Durchschnittspreise für bebaubare Grundstücke, Häuser und Wohnungen finden Sie auch in den interaktiven Karten und Diagrammen des [STATatlas](#).

Informationen zur Methodik, Definitionen:

Der **Häuserpreisindex** misst die Veränderung der Wohnimmobilienpreise auf nationaler Ebene, während die **Immobilien-Durchschnittspreise** regionale Durchschnittswerte abbilden und so Preisunterschiede zwischen den Regionen Österreichs hervorheben.

Für Häuser und Wohnungen liegen Durchschnittspreise auf Bezirksebene vor, bei Grundstücken werden neben Bezirksdurchschnittspreisen auch Gemeindedurchschnittspreise veröffentlicht. Die Grundlage der Erhebung bilden die von privaten Haushalten gezahlten Transaktionspreise, die aus den im Grundbuch gespeicherten Kaufverträgen ausgelesen werden. Die **Immobilien-Durchschnittspreise** liefern durch die Betrachtung und Wertanpassung eines Zeitfensters von fünf Jahren stabile Ergebnisse für Bezirke und Gemeinden Österreichs. Zusätzlich zeigt eine Sonderauswertung die Preise der Median-Transaktionen in den Bezirken.

Da die verkauften Immobilien in Menge und Qualität von Jahr zu Jahr sehr unterschiedlich sein können, ist für Preisvergleiche über die Zeit ein qualitätsbereinigter Preisindex besser geeignet. Der **Häuserpreisindex** ist ein Maßstab für die Veränderung von Immobilientransaktionspreisen, der ab dem 1. Quartal 2010 zur Verfügung steht. Durch ihre individuellen Charakteristiken und die unterschiedlichen Standorte der Immobilien müssen mit Hilfe statistischer Methoden diese Qualitätsveränderungen über die Zeit korrigiert werden. Daher kommt es zu methodisch bedingten Abweichungen zwischen den Indexverläufen und den Mittelwertbewegungen.

Berechnung: Die angegebenen **Durchschnittswerte** sind Medianwerte der Immobilien-Sonderauswertung oder geometrische Mittelwerte von tatsächlich durchgeführten entgeltlichen Immobilientransaktionen in den Jahren 2015 bis 2019. Die Preise wurden über die Jahre 2015 bis 2018 mittels eines Regressionsmodells unter Berücksichtigung von Unterschieden in Wohnflächen, Grundflächen, Bauperioden und Lage der Objekte auf das Jahr 2019 valorisiert und sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bzw. Grundstücksfläche angegeben. Die zur Berechnung verwendeten Flächen wurden den Kaufverträgen entnommen und gegebenenfalls durch Angaben des Gebäude- und Wohnungsregisters ergänzt. Die Verwendung des geometrischen Mittels ist eine Maßnahme zur Reduktion des Einflusses von wenigen hochpreisigen Transaktionen, die bei Immobilientransaktionen regelmäßig vorkommen. Der **Häuserpreisindex** wird mit jährlich aktualisierten Transaktionsvolumen der Wohnimmobilienkäufe gewichtet und wird durch eine Laspeyres-Formel berechnet. Ein Regressionsmodell mit diversen Charakteristiken der Immobilien wird eingesetzt, um die Qualitätsunterschiede zwischen den Perioden auszugleichen.

Wohnflächendefinition: Die Nutzfläche des Wohnobjekts (Wohnfläche) folgt dem § 17 Abs. 2 MRG (Mietrechtsgesetz) und § 2 Abs. 7 WEG (Wohnungseigentumsgesetz): "Die Nutzfläche, die in Quadratmetern auszudrücken ist, ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung oder eines sonstigen Mietgegenstandes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen). Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind sowie Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen."

Zusätzlich sind folgende Definitionen zu beachten: Garagen sind nicht als Wohnfläche anzurechnen. Lager- räume und Werkstätten zählen als Wohnraum, wenn diese der Ausstattung nach auch ersatzweise als Wohnraum dienen könnten. Loggien – also Balkone oder Terrassen, die nur nach einer Seite hin offen und ansonsten von Wänden umgeben sind – sind bei der Berechnung der Nutzfläche einzubeziehen. Gewerblich genutzte Immobilien können mit den Immobilien-Durchschnittspreisen nicht bewertet werden.

Rechtsgrundlagen: 442. Verordnung des Bundesministers für Finanzen betreffend Festlegung der Ermittlung des Grundstückswertes (Grundstückswertverordnung – GrWV) ausgegeben am 21. Dezember 2015. Gemäß dieser Verordnung können die Haupttabellen der Immobilien-Durchschnittspreise als Grundlage zur Berechnung der Grunderwerbsteuer auf unentgeltlichen Erwerb (Erbchaft, Schenkung) verwendet werden. 177. Verordnung der Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort und des Bundesministers für Finanzen über die Erstellung von Häuser- und Wohnungspreisindizes vom 1. Juli 2019.

Tabelle 1: Häuserpreisindex Jahresdurchschnitte, Basis 2010

Jahr	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
2010	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011	106,25 (+6,3%)	106,03 (+6,0%)	106,30 (+6,3%)	104,29 (+4,3%)	107,28 (+7,3%)
2012	114,03 (+7,3%)	112,73 (+6,3%)	114,31 (+7,5%)	108,82 (+4,3%)	116,95 (+9,0%)
2013	119,92 (+5,2%)	117,40 (+4,1%)	120,45 (+5,4%)	113,15 (+4,0%)	124,09 (+6,1%)
2014	124,13 (+3,5%)	123,11 (+4,9%)	124,31 (+3,2%)	114,35 (+1,1%)	129,23 (+4,1%)
2015	130,21 (+4,9%)	129,00 (+4,8%)	130,49 (+5,0%)	122,69 (+7,3%)	134,33 (+3,9%)
2016	141,32 (+8,5%)	133,90 (+3,8%)	142,79 (+9,4%)	131,77 (+7,4%)	148,27 (+10,4%)
2017	148,78 (+5,3%)	141,86 (+5,9%)	150,24 (+5,2%)	142,52 (+8,2%)	153,07 (+3,2%)
2018	155,79 (+4,7%)	146,47 (+3,2%)	158,14 (+5,3%)	148,01 (+3,9%)	162,85 (+6,4%)
2019	164,85 (+5,8%)	155,25 (+6,0%)	167,20 (+5,7%)	154,78 (+4,6%)	173,74 (+6,7%)

Q: STATISTIK AUSTRIA. – Erstellt am 29.05.2020.

Tabelle 2: Durchschnittliche Wohnungspreise in den Bundesländern 2015 bis 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Österreich	2.560	2.552	2.812	3.046	3.226
Burgenland	1.091	1.097	1.200	1.249	1.288
Kärnten	1.848	1.678	1.959	1.881	2.003
Niederösterreich	1.934	1.921	2.250	2.555	2.570
Oberösterreich	2.010	1.866	2.178	2.289	2.630
Salzburg	3.024	2.986	3.016	3.315	3.644
Steiermark	1.750	1.742	1.721	1.901	2.038
Tirol	2.836	2.875	3.045	3.360	3.579
Vorarlberg	2.989	3.277	3.469	3.846	3.899
Wien	3.218	3.397	3.598	3.848	4.036

Q: STATISTIK AUSTRIA. – Erstellt am 29.05.2020. – Alle Ergebnisse sind Medianwerte. Preis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Tabelle 3: Durchschnittliche Häuserpreise in den Bundesländern 2015 bis 2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Österreich	1.324	1.346	1.458	1.531	1.600
Burgenland	723	714	797	839	870
Kärnten	1.205	1.316	1.400	1.426	1.486
Niederösterreich	1.111	1.122	1.265	1.293	1.376
Oberösterreich	1.386	1.453	1.622	1.667	1.777
Salzburg	2.635	2.738	3.105	3.093	3.301
Steiermark	1.172	1.195	1.200	1.259	1.340
Tirol	2.127	2.345	2.667	2.724	2.888
Vorarlberg	2.441	2.560	2.941	3.525	3.641
Wien	3.456	3.427	3.750	4.051	4.235

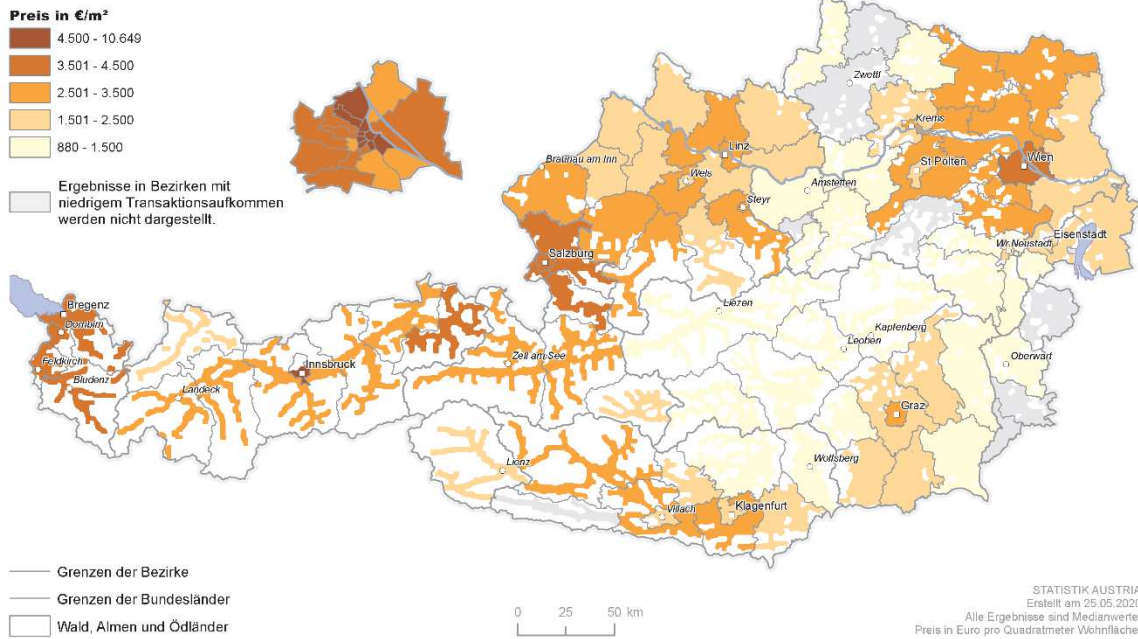
Q: STATISTIK AUSTRIA. – Erstellt am 29.05.2020. – Alle Ergebnisse sind Medianwerte. Preis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Tabelle 4: Durchschnittliche Baugrundstückspreise 2015 bis 2019

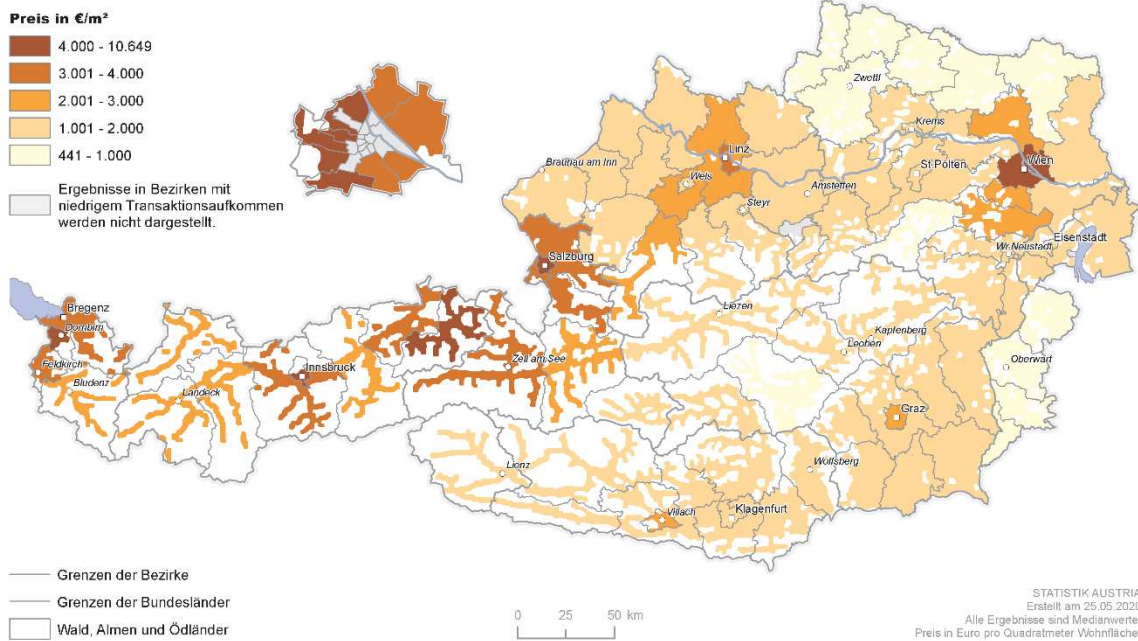
	2015	2016	2017	2018	2019
Österreich	82	80	86	87	80
Burgenland	55	52	59	53	53
Kärnten	58	58	62	62	61
Niederösterreich	79	85	90	90	80
Oberösterreich	74	73	78	77	78
Salzburg	205	205	230	233	238
Steiermark	53	50	54	55	53
Tirol	201	226	223	224	208
Vorarlberg	256	298	338	333	368
Wien	608	689	714	738	912

Q: STATISTIK AUSTRIA. – Erstellt am 29.05.2020. – Alle Ergebnisse sind geometrische Mittelwerte. Preis in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Vorjahresergebnisse wurden revidiert um die Vergleichbarkeit der Mittelwerte hinsichtlich methodischer Differenzen in der Datenaufbereitung sicherzustellen.

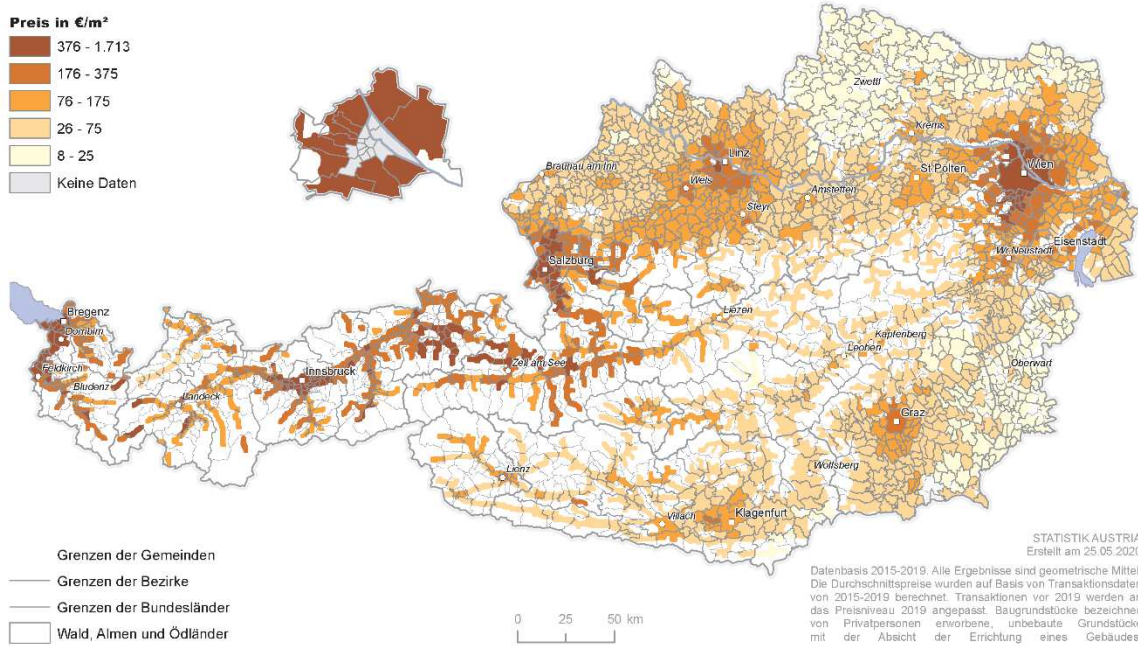
Durchschnittlicher Wohnungspreis 2019
nach politischen Bezirken



Durchschnittlicher Häuserpreis 2019
nach politischen Bezirken



Durchschnittlicher Baugrundstückspreis 2015 - 2019
nach Gemeinden



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