

### **Für etwa 39% aller Häuser und Wohnungen im Eigentum wurden 2021 Kredite zurückgezahlt**

**Wien**, 2022-05-25 – Fast jeder zweite Haushalt in Österreich lebt laut Statistik Austria im Eigentum. 39% davon zahlten im Jahr 2021 einen Kredit zur Finanzierung ihres Haus- oder Wohnungseigentums zurück. Die Kaufpreise von Häusern und Wohnungen stiegen 2021 um 12,3%. Dies ist der höchste jährliche Anstieg seit Beginn der Indexreihe im Jahr 2010. Im Vergleich stiegen die Mieten bei Neuvermietungen um 2,9%.

### **Eigentumsquote ist leicht gesunken**

In Österreich ist der Anteil der Hauptwohnsitzhaushalte, die in Haus- oder Wohnungseigentum leben, nach wie vor höher als die Mietquote. Seit 2010 ist die Eigentumsquote jedoch von 50,2% auf 47,9% im Jahr 2021 zurückgegangen. Davon waren 36,9% der Hauptwohnsitzwohnungen Häuser im Eigentum und 11,0% entfielen auf Eigentumswohnungen. Gleichzeitig hat sich die Mietquote von 41,2% im Jahr 2010 auf 42,9% im Jahr 2021 leicht erhöht. Die übrigen 9,2% entfallen auf verschiedene mietfreie Wohnverhältnisse sowie Dienst- und Naturalwohnungen. Die Verteilung unterscheidet sich stark nach Bundesland. Wien hat mit 77,2% eine überdurchschnittlich hohe Mietquote. Im Burgenland hingegen wohnt nur ein Fünftel zur Miete.

Die durchschnittlichen Bestandsmieten lagen 2021 bei 553,4 Euro pro Wohnung und 8,3 Euro pro Quadratmeter. Bei Neuvermietungen (bis unter zwei Jahren bisheriger Mietdauer) lag die Miete inklusive Betriebskosten 2021 im Durchschnitt bei 639,5 Euro pro Wohnung und bei 10,1 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Quadratmeterpreis bei Neuvermietungen um 2,9%.

### **Kaufpreise von Häusern und Wohnungen stiegen 2021 um 12,3%**

Der Häuserpreisindex (HPI) stieg im Jahr 2021 um 12,3% im Vergleich zum Vorjahr. Dies ist der höchste jährliche Anstieg seit Beginn der Indexreihe in 2010 und liegt deutlich über den Werten der Vorjahre (2020: +7,7%, 2019: +5,8%). Am stärksten stiegen die Preise von bestehendem Wohnraum mit 14,2% zum Vorjahr (2020: +8,0%, 2019: +5,7%). 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%).

### **Jeder fünfte Haushalt nimmt einen Kredit zur Finanzierung auf**

20% aller österreichischen Haushalte hatten 2021 einen laufenden Kredit zur Finanzierung ihrer Wohnung. Bei Haushalten mit Kindern lag der Anteil mit 36% fast doppelt so hoch. Genauso verhielt es sich bei Haushalten im Eigentum, hier lag der Anteil bei 39%. Diese Kredite umfassten Kredite für Wohneigentum und Kredite für die Finanzierung des Genossenschaftsbeitrags für Wohnungsgemeinnütziger Bauträger. Mussten für eine Wohnung bzw. ein Haus ein oder mehrere Kredite bezahlt werden, war die Wohnkostenbelastung deutlich höher: Lagen die Wohnkosten von Haushalten mit Wohneigentum im Durchschnitt mit 415 Euro (Hauseigentum) bzw. 458 Euro (Wohnungseigentum) unter dem Gesamtdurchschnitt von 503 Euro, so waren die Wohnkosten für Wohneigentum mit Kredit mit 532 Euro (Hauseigentum) und 569 Euro (Wohnungseigentum) deutlich über dem Durchschnitt.

Detaillierte Ergebnisse bzw. weitere Informationen zu Wohnsituation und zu den Wohnkosten sowie zum Häuserpreisindex finden Sie auf unserer Webseite, in der Publikation "Wohnen 2021" sowie im Tabellenband "Wohnen 2021".

**Methodische Informationen, Definitionen – Mikrozensus-Wohnungserhebung:**

**Mikrozensus-Wohnungserhebung:** 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 persönlich und telefonisch befragt. Die präsentierten Ergebnisse entsprechen dem Jahresdurchschnitt der Hauptwohnsitzwohnungen und beziehen sich auf die Privathaushalte in Österreich.

**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 Vermieterin/den Vermieter geleistet werden), abzüglich Betriebskosten, 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.

**Miete inklusive Betriebskosten pro Quadratmeter:** Miete inklusive Betriebskosten des Haushalts pro Quadratmeter Wohnnutzfläche der Wohnung.

Die Quartalsergebnisse vom 1., 2. und 3. Quartal 2021 wurden mit 17.03.2022 auf der Website revidiert.

**Aufgrund der Änderungen der Mikrozensus-Wohnungserhebung ist ein Vergleich mit zuvor veröffentlichten Ergebnissen nur sehr eingeschränkt möglich.**

**Sämtliche Veröffentlichungen der Quartals- und Jahresergebnisse bis 2020 bleiben in der ursprünglich publizierten Form bestehen. Informationen zu den Änderungen können den [FAQ \(PDF, 628 KB\)](#) entnommen werden.**

**Methodische Informationen, Definitionen – Häuserpreisindex (HPI):**

Der seit März 2015 quartalsweise publizierte **Häuserpreisindex (HPI)** bildet die Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien in ganz Österreich ab. 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. Als Grundlage für die Gewichtung dienen das Transaktionsvolumen der Wohnimmobilienkäufe und die Umsätze für Fertigteilhäuser. Die Indexberechnung erfolgt auf Grundlage der Laspeyres-Formel, bei der Preisveränderungen von ausgewählten Gütern des Warenkorb mit festen Mengen eines Basisjahres gewichtet werden. Es wird ein Laspeyres-Kettenindex erstellt, bei dem jährlich die Gewichtung adaptiert wird. 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.

**Methodische Informationen, Definitionen – EU-SILC:**

Die Befragung zur Erhebung EU-SILC 2021 (European Union Statistics on Income and Living Conditions) fand von Februar bis Juli 2021 statt, Indikatoren zur Deprivation beziehen sich mehrheitlich auf den Befragungszeitpunkt.

**Gesamte Wohnkosten (EU-SILC):** Die gesamten Kosten aller Haushalte (alle Rechtsverhältnisse) für Miete, Betriebskosten, Zinszahlungen für Kredite zur Schaffung von Wohnraum (bei Wohneigentum und Genossenschaftswohnungen), Heizung, Energie und Instandhaltung.

**Tabelle 1: Eigentumsquote 2010 und 2022 nach Bundesland – in Prozent**

Jahr	Österreich	Burgenland	Kärnten	Niederösterreich	Oberösterreich	Salzburg	Steiermark	Tirol	Vorarlberg	Wien
2010	50,2	73,8	56,2	65,9	52,1	54,9	58,9	57,6	62,4	19,7
2021 <sup>1)</sup>	47,9	68,5	54,5	62,7	51,5	51,2	56,7	53,0	55,8	19,3

Q: STATISTIK AUSTRIA. Mikrozensus. – 1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

**Tabelle 2: Miete inkl. Betriebskosten von Neuvermietungen (bis unter zwei Jahren bisheriger Mietdauer) 2010 bis 2021 – in Euro**

Jahr	Miete inkl. Betriebskosten	
	Pro Wohnung	Pro Quadratmeter
2010	457,3	7,2
2011	472,1	7,5
2012	487,9	7,6
2013	510,4	8,0
2014	529,5	8,4
2015	555,3	8,8
2016	560,3	8,9
2017	569,9	9,1
2018	572,1	9,2
2019	596,9	9,6
2020	616,6	9,8
2021 <sup>1)</sup>	639,5	10,1

Q: STATISTIK AUSTRIA. Mikrozensus. – 1) Zeitreihenbruch aufgrund Erhebungsumstellung im Jahr 2021.

**Tabelle 3: Häuserpreisindex, Veränderungsrate zum Vorjahr – in Prozent**

	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Jahresdurchschnitt 2011	6,2	6,0	6,3	4,3	7,3
Jahresdurchschnitt 2012	7,3	6,3	7,5	4,4	9,0
Jahresdurchschnitt 2013	5,2	4,1	5,4	4,0	6,1
Jahresdurchschnitt 2014	3,5	4,9	3,2	1,1	4,1
Jahresdurchschnitt 2015	4,9	4,8	5,0	7,3	3,9
Jahresdurchschnitt 2016	8,5	3,8	9,4	7,4	10,4
Jahresdurchschnitt 2017	5,3	6,0	5,2	8,2	3,2
Jahresdurchschnitt 2018	4,7	3,2	5,3	3,9	6,4
Jahresdurchschnitt 2019	5,8	6,0	5,7	4,6	6,7
Jahresdurchschnitt 2020	7,7	6,5	8,0	9,2	7,0
Jahresdurchschnitt 2021	12,3	7,3	14,2	12,5	15,5

Q: STATISTIK AUSTRIA. Häuser- und Wohnungspreisindex.

Rückfragen zum Thema beantworten in den Direktionen Bevölkerung sowie Volkswirtschaft, Statistik Austria:

Katrin Schöber, Tel.: +43 1 71128-7328 bzw. [katrin.schoeber@statistik.gv.at](mailto:katrin.schoeber@statistik.gv.at) und  
 Stefan Hofbauer, Tel.: +43 1 71128-8068 bzw. [stefan.hofbauer@statistik.gv.at](mailto:stefan.hofbauer@statistik.gv.at) und  
 Richard Heuberger, Tel.: +43 1 71128-8285 bzw. [richard.heuberger@statistik.gv.at](mailto:richard.heuberger@statistik.gv.at)

Medieninhaber, Hersteller und Herausgeber:  
 Bundesanstalt Statistik Österreich  
 1110 Wien, Guglgasse 13, Tel.: +43 1 71128-7777

[presse@statistik.gv.at](mailto:presse@statistik.gv.at)  
© STATISTIK AUSTRIA