

## willhaben-Eigentumspreisspiegel: Angebotspreise von Eigentumswohnungen sanken 2023 vielerorts deutlich

- In mehr als der Hälfte von 108 untersuchten heimischen Bezirken befanden sich die Angebotspreise von Eigentumswohnungen 2023 im Sinkflug
- Die deutlichsten Rückgänge waren dabei in Schärding (OÖ), Hollabrunn (NÖ), Wien Josefstadt, Lilienfeld (NÖ) und Jennersdorf (Burgenland) zu verzeichnen
- Merkllich teurer wurden Eigentumswohnungen indes in Mistelbach (NÖ), Freistadt (OÖ), Oberpullendorf (Burgenland), Kirchdorf an der Krems (OÖ) und Krems an der Donau (NÖ)
- Preisausblick 2024 – Zahlen unter genauer Beobachtung

Österreich, am 06.03.2023 – In der von anhaltenden Veränderungen geprägten Bau- und Immobilienbranche sind die Angebotspreise von Eigentumswohnungen ein heiß diskutiertes Thema. Denn: Während die Angebotspreise pro Quadratmeter bei Mietwohnungen vielerorts steigen ([wie willhaben vergangene Woche beleuchtet hat](#)), zeichnet sich bei Eigentumswohnungen derzeit ein tendenziell gegenteiliges Bild. „Nachdem die Angebotspreise von Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren einen kontinuierlichen Höhenflug erlebt haben, kam es 2023 zu einem klar ersichtlichen Umbruch. Denn: In mehr als 60 Prozent der analysierten Bezirke in Österreich sind die Angebotspreise pro Quadratmeter gegenüber dem Vorjahr 2022 gesunken – teilweise gar im zweistelligen Bereich“, fasst Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben, die Ergebnisse des willhaben-Eigentumspreisspiegels zusammen. Dabei wurden erneut mehr als 100.000 Anzeigen von Eigentumswohnungen analysiert und verglichen, wie sich die Angebotspreise 2023 gegenüber 2022 entwickelt haben.

### Preisveränderungen im Vergleich zum Vorjahr (2023 vs. 2022)

Wer sich 2023 im oberösterreichischen Schärding auf der Suche nach einer Eigentumswohnung befand, hat österreichweit den größten Preisrückgang miterlebt – mit 2.538 statt 3.511 Euro pro Quadratmeter sanken die Preise in der Barockstadt am Inn um 26,4 Prozent. Nicht ganz so, aber ähnlich stark, war der Abwärtstrend auch in anderen Bundesländern, insbesondere im Osten Österreichs, zu beobachten. Merkllich günstiger wurden Eigentumswohnungen nämlich auch in Hollabrunn (- 19,4 Prozent), in Wien Josefstadt (- 17,1 Prozent), in Lilienfeld (- 16,7 Prozent) sowie in Jennersdorf (- 16,2 Prozent), um nur einige Beispiele zu nennen. „Etwas differenzierter zu betrachten sind dabei jedoch zum Beispiel Wien Josefstadt an dritter Stelle oder Jennersdorf an fünfter Stelle, denn in beiden Bezirken kam es in den vergangenen Jahren zu merklichen Teuerungen“, gibt Judith Kössner die Pendelbewegungen im gutbürgerlichen Wiener Innenbezirk sowie im südburgenländischen Jennersdorf zu bedenken. Schwankungen dieser Art können dabei auf eine Vielzahl an Faktoren, wie etwa das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage oder auch Stadtentwicklung und Infrastrukturprojekte, zurückzuführen sein.

Auch wenn die Angebotspreise von Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr vielerorts zurückgingen: In mehr als einem Drittel der von willhaben untersuchten Bezirke war dies nicht der Fall. Dabei waren 2023 jene Bezirke, in denen Eigentumswohnungen den steilsten Preisanstieg vollzogen, ebenfalls im Osten Österreichs zu verorten. In Mistelbach kletterte der Angebotspreis pro Quadratmeter von 3.465 Euro im Jahr 2022 gleich um ein Viertel – und zwar auf 4.314 Euro im Jahr 2023. Deutlich tiefer in die Tasche greifen mussten KäuferInnen überdies in Freistadt (+ 13,6 Prozent), Oberpullendorf (+ 13,5 Prozent), Kirchdorf an der Krems (+ 13,2 Prozent) und Krems an der Donau (+ 11,1 Prozent).

### Die teuersten Quadratmeterpreise in Österreich im Jahr 2023

Die Frage, wo man besonders viel in eine Eigentumswohnung investieren muss, lässt sich Jahr für Jahr trotz aller Veränderungen am Markt ähnlich beantworten. Mit 14.563 Euro ist Wien Innere Stadt der einzige Bezirk, in dem der Quadratmeter im Schnitt zu einem fünfstelligen Betrag angeboten wird. Besonders exklusiv wohnt man überdies in Kitzbühel (9.924 Euro pro Quadratmeter), in Wien Döbling (8.023 Euro pro Quadratmeter), in Wien Wieden (7.884 Euro pro Quadratmeter) und in Wien Alsergrund (7441 Euro pro Quadratmeter).



Bemerkenswert: Bis auf Kitzbühel, wo es bereits 2022 zu einem Preiserückgang kam, war selbst in diesen besonders exklusiven Gegenden durchwegs ein Minus bei den Angebotspreisen pro Quadratmeter abzulesen.

### **Die niedrigsten Angebotspreise pro Quadratmeter in Österreich im Jahr 2023**

Ebenso gibt es hierzulande jedoch Regionen, in denen Eigentumswohnungen bereits seit jeher zu tendenziell niedrigeren Preisen offeriert werden als anderswo. „Traditionell ist dies in einigen Bezirken Niederösterreichs, der Steiermark und des Burgenlands der Fall, wo der Quadratmeter etwa ein Zehntel von dem kostet, was im teuersten Bezirk, der Inneren Stadt, für einen Quadratmeter preislich angeboten wird“, vergleicht Judith Kössner von willhaben. Unter den Top 5 der günstigsten Bezirke befanden sich im Jahr 2023, ähnlich wie auch im Vorjahr, Murtal (1.450 Euro pro Quadratmeter), Lilienfeld (1.463 Euro pro Quadratmeter), Gmünd (1.470 Euro pro Quadratmeter), Jennersdorf (1.819 Euro pro Quadratmeter), und Horn (1.859 Euro pro Quadratmeter).

### **Preisausblick 2024 – Zahlen unter genauer Beobachtung**

„Die derzeitigen Entwicklungen bei den Immobilienpreisen zeigen in aller Deutlichkeit auf, dass wir uns auch heuer auf ein spannendes, dynamisches und in vielerlei Hinsicht herausforderndes Immobilienjahr einstellen müssen – auch wenn teils besonders starke Schwankungen in manchen Regionen auch auf die individuelle Marktwirkung einer großen Zahl neuer Wohneinheiten beziehungsweise Wohnbauprojekte zurückzuführen sind“, analysiert Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben und ergänzt abschließend: „Umso mehr Wert legen wir als eine der führenden Immobilienplattformen Österreichs somit darauf, die Preisentwicklungen auch in den kommenden Wochen und Monaten besonders intensiv im Auge zu behalten, um einen möglichst differenzierten Blick auf die Marktsituation zu wahren.“

### **Die Auswertung als interaktive Karte**

[Hier sind die Auswertungs-Ergebnisse als interaktive Karten zu finden](#)

### **Die Werte im Detail – nach Bezirk**

\*siehe Anhang

### **Bild**

Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben

### **Bildcredit**

willhaben

### **Methodik**

Für die Auswertung wurden die Angebotspreise von Eigentumswohnungen für das Jahr 2023 mit jenen von 2022 verglichen. Dazu wurden hunderttausende Anzeigen von willhaben herangezogen, die im Betrachtungszeitraum von 1.1.2022 bis 31.12.2022 bzw. von 1.1.2023 bis 31.12.2023 online waren. Diese Rohdaten wurden um Dubletten bereinigt, mit ImmobilienexpertInnen wurden realistische Bandbreiten für die Objekteigenschaften definiert und Ausreißer mit statistisch-mathematischen Methoden eliminiert. Danach wurden mehr als 100.000 Anzeigen für die Detail-Analyse herangezogen. In der Grafik oder der Tabelle fehlende Bezirke sind durch zu stark schwankende bzw. zu geringe Datenmengen aus den Jahren 2022 bzw. 2023 bedingt.

### **Pressekontakte**

Gerlinde Giesinger

PR Managerin / willhaben

Tel.: 0699/1003 1570

E-Mail: [gerlinde.giesinger@willhaben.at](mailto:gerlinde.giesinger@willhaben.at)

Andreas Pucher

PUCHER communications

Tel.: 0699/1303 1518

E-Mail: [presse@willhaben.at](mailto:presse@willhaben.at)