

willhaben-Eigentumspreisspiegel: Preise zogen 2022 österreichweit weiter an

- **Angebotspreise von Eigentumswohnungen sind 2022 in rund 90 Prozent aller heimischen Bezirken gestiegen**
- **Innere Stadt (Wien), Kitzbühel (Tirol) und Döbling (Wien) führen die Preistabelle 2022 an**
- **Preisausblick 2023 – Zahlen unter genauer Beobachtung**

Österreich – am 01.02.2023 – Die Angebotspreise pro Quadratmeter von Eigentumswohnungen haben in den vergangenen Jahren einen kontinuierlichen Höhenflug erlebt. Hielt dieser Boom auch 2022, einem für die Immobilienbranche durchaus dynamischen Jahr, an? Auch heuer hat willhaben wieder mehr als 100.000 Anzeigen von Eigentumswohnungen analysiert und verglichen, wie sich die Angebotspreise 2022 gegenüber 2021 entwickelt haben. Dabei zeigt sich: die durchschnittlichen Quadratmeterpreise waren in besagtem Jahr in beinahe allen untersuchten Regionen weiterhin im Steigen begriffen.

Preisveränderungen im Vergleich zum Vorjahr (2022 vs. 2021)

Die Analyse ergibt, dass die Angebotspreise pro Quadratmeter in einigen Bezirken Österreichs deutlich gestiegen sind: In Klagenfurt Land ist der Preis 2022 von durchschnittlich 4.400 auf 6.122 Euro pro Quadratmeter geklettert – dies entspricht einer Zunahme von 39,1 Prozent. Darauf folgen Hollabrunn (+36,5 Prozent), Villach (+28,8 Prozent), Freistadt (+28,5 Prozent) und Bruck-Mürzzuschlag (+28 Prozent).

Entgegen dem Trend war hingegen in zehn der analysierten österreichischen Bezirke ein Rückgang der Quadratmeterpreise zu verzeichnen. Im obersteirischen Bezirk Murau entsprach ein Quadratmeter 2022 im Schnitt 2.122 Euro, während er 2021 noch mit 2.566 Euro angeschrieben war - dies entspricht einem Minus von 17,3 Prozent. Vergleichsweise günstiger als 2021 kam man, gemessen an den Angebotspreisen, im vergangenen Jahr außerdem in Scheibbs (-16,1 Prozent), Feldkirchen (-10 Prozent) und gar im mondänen Kitzbühel (-9,4 Prozent) weg. In Murau (in der vorhergehenden Auswertung +14,8 Prozent) und in Kitzbühel (in der vorhergehenden Auswertung +5,4 Prozent) pendelten sich die Preise also wieder ein. „Besonders starke Schwankungen sind in manchen Regionen auch auf die individuelle Marktwirkung einer großen Zahl neuer Wohneinheiten beziehungsweise Wohnbauprojekte zurückzuführen“, analysiert Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben.

Die höchsten Quadratmeterpreise in Österreich im Jahr 2022

Der durchschnittliche Angebotspreis pro Quadratmeter lag 2022 in fast allen österreichischen Bezirken im vierstelligen Bereich – mit Ausnahme von Wohnungen im 1. Wiener Gemeindebezirk, wo KäuferInnen vergangenes Jahr im Schnitt 15.866 Euro pro Quadratmeter investieren sollten. Besonders exklusiv wohnt man Kitzbühel, wo die Quadratmeterpreise 2022 zwar leicht zurückgingen, aber immer noch bei 9.207 Euro pro Quadratmeter lagen sowie in Wien Döbling (9.161 Euro pro Quadratmeter) und Wien Josefstadt (8.772 Euro pro Quadratmeter). Judith Kössner erklärt: „Der Anstieg der Eigentums-Quadratmeterpreise hat 2022 keinen Abbruch erlebt. 2023 zeichnet sich ab, dass die Immobilienpreise in diesem Segment – abhängig von Lage und Konstellation – von ihrem Höhenflug abkommen oder gar sinken könnten.“

Die niedrigsten Angebotspreise pro Quadratmeter in Österreich im Jahr 2022

willhaben hat jedoch auch analysiert, wo Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr zu vergleichsweise niedrigen Preisen offeriert wurden. „Traditionell sind diese Immobilien in einigen Bezirken Niederösterreichs und der Steiermark zu finden – 2022 war das nicht anders“, erläutert Kössner. Unter den Top 5 befinden sich dabei Gmünd (1.429 Euro pro Quadratmeter), Murtal (1.557 Euro pro Quadratmeter), Lilienfeld (1.755 Euro pro Quadratmeter), Scheibbs (1.794 Euro pro Quadratmeter) und Bruck-Mürzzuschlag (1.923 Euro pro Quadratmeter).



„Bis auf den Bezirk Scheibbs stiegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise 2022 jedoch auch in diesen Lagen“, gibt Kössner zu bedenken.

Preisausblick 2023 – Zahlen unter genauer Beobachtung

„Waren im Vergleich der Kalenderjahre 2022 und 2021 nur in wenigen Bezirken die Angebotspreise pro Quadratmeter im Sinken begriffen, so war dies in einer Gegenüberstellung der ersten Jahreshälfte 2022 gegenüber der zweiten Jahreshälfte 2022 laut unseren Erhebungen bereits in mehr Regionen der Fall. Hier werden wir die Zahlen in den kommenden Wochen und Monaten sehr intensiv im Auge behalten und im Laufe des Jahres noch engmaschiger genaue Einblicke in die Preisentwicklungen geben, um eine mögliche Trendumkehr am heimischen Immobilien-Markt zeitnah zu erkennen“, kündigt Judith Kössner abschließend an.

Die Auswertung als interaktive Karte

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

Die Werte im Detail – nach Bezirk

*siehe Anhang

Methodik

Für die Auswertung wurden die Angebotspreise von Eigentumswohnungen für das Jahr 2022 mit jenen von 2021 verglichen. Dazu wurden hunderttausende Anzeigen von willhaben herangezogen, die im Betrachtungszeitraum von 1.1.2021 bis 31.12.2021 bzw. von 1.1.2022 bis 31.12.2022 online waren. Diese Rohdaten wurden um Dubletten bereinigt, mit ImmobilienexpertInnen 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 2021 bzw. 2022 bedingt.

Bild

Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben

Bildcredit

willhaben

Pressekontakte

Gerlinde Giesinger

PR Managerin / willhaben

Tel.: 0699/1003 1570

E-Mail: gerlinde.giesinger@willhaben.at

Andreas Pucher

PUCHER communications

Tel.: 0699/1303 1518

E-Mail: presse@willhaben.at