

willhaben-Landeshauptstädte-Check: Wie sich die Preissegmente bei Eigentumswohnungen entwickeln

In Eisenstadt, Graz und Klagenfurt standen die Chancen zuletzt am besten, eine Wohnung unter 150.000 Euro zu ergattern

**Eigentum im Preissegment „300.0001 bis 450.000“ Euro boomte in fast allen Landeshauptstädten
Exklusive Immobilien ab 600.000 Euro wurden am häufigsten in Bregenz, Innsbruck, Wien und Salzburg verbüchert**

Österreich, am 15. November 2022 – „Der heimische Immobilienmarkt ist kontinuierlich in Bewegung – doch was bedeutet das für leistbares Eigentum? Dieser Frage sind wir in Zusammenarbeit mit den GrundbuchexpertInnen der IMMOUnited nachgegangen. Der willhaben-Landeshauptstädte-Check hat ermittelt, in welchen Preissegmenten im Erhebungszeitraum 2021/22 die meisten Immobilien-Transaktionen über die Bühne gegangen sind“, so Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben. willhaben und IMMOUnited ziehen dabei den Vergleich zu 2018/19 - jeweils zwischen 1. Juli und 30. Juni. Analysiert wurden die Preissegmente „bis 150.000 Euro“, „150.001 bis 300.000 Euro“, „300.001 bis 450.000 Euro“, „450.001 bis 600.000 Euro“ sowie Eigentum „ab 600.000 Euro“.

Wohnungen unter 150.000 Euro: Anteil war in Graz am stabilsten

In Eisenstadt, Graz und Klagenfurt war der Anteil jener Wohnungen, die unter 150.000 Euro verkauft wurden, zuletzt am höchsten. Pauschal lässt sich jedoch sagen: Wohnungen in dieser Preisklasse sind in allen Landeshauptstädten in den vergangenen Jahren mehr und mehr zur Rarität avanciert. Am, zumindest vergleichsweise, stabilsten gestaltete sich die Lage dabei in der Steiermark. Während 2018/19 noch 47 Prozent der Eigentumswohnungen unter 150.000 Euro verbüchert wurden, waren es 2021/22 nur mehr 36 Prozent. Auch in anderen Landeshauptstädten sank der Anteil an Immobilien in diesem Segment in den vergangenen vier Jahren – in Klagenfurt beispielsweise von 53 auf knapp 33 Prozent, in Innsbruck von immerhin 21 auf etwa 10 Prozent. In Eisenstadt, Sankt Pölten und Klagenfurt war der Anteil an Transaktionen zwischen 150.000 und 300.000 Euro zuletzt am höchsten.

Eigentum im Preissegment „300.001 bis 450.000 Euro“ boomte vielerorts

Wohnungen in den zwei untersten Preissegmenten waren in den österreichischen Landeshauptstädten zuletzt noch zu finden – wenn auch immer seltener. In Sankt Pölten etwa stieg der Anteil an verbücherten Wohnungen im Preissegment „300.001 bis 450.000 Euro“ 2018/19 versus 2021/22 (auch bedingt durch eine verhältnismäßig geringe Transaktionsanzahl) um mehr als 200 Prozent. In Klagenfurt hat sich der Anteil verdoppelt und auch in Graz gab es eine Zunahme von fast 50 Prozent. Lediglich in Eisenstadt sind Wohnungen in dieser, ebenso wie in den nächsthöheren Preisklassen, nach wie vor eher selten zu finden.

Bregenz, Innsbruck, Wien und Salzburg: Besonders viele exklusive Wohnungen

Ob City-Loft mit Dachterrasse, Gartenwohnung in zentraler Lage oder zauberhafter Altbau – ab einem Kaufpreis von 600.000 Euro lassen sich in vielen österreichischen Landeshauptstädten bereits besonders exklusive Wohnträume erfüllen. In Innsbruck und Bregenz lag der Anteil an Eigentumswohnungen im Preissegment „ab 600.000“ Euro 2021/22 mit rund 13 Prozent österreichweit am höchsten – im Vergleich zu 2018/19 ist dieser Wert zudem deutlich mehr als das Doppelte angestiegen.



Aber: auch in Wien und Salzburg gab es vergleichsweise viele Transaktionen mit exklusiven Eigentumswohnungen. Etwa 12 Prozent jener Wohnungen, die 2021/22 in beiden Städten verbüchert wurden, befanden sich in der höchsten Erhebungspreisklasse. Für die Bundeshauptstadt ergibt dies ein massives Plus von 98 Prozent gegenüber 2018/19. Ähnlich gestaltet sich die Situation in Salzburg. Hier sind es knapp 66 Prozent mehr als noch vor vier Jahren.

**Tabelle 1: Eigentumswohnungen - Segment-Anteil 2021/22 (im Vergleich zu 2018/19) und
Tabelle 2: Verbücherte Wohnungen im Preissegment unter 150.000 Euro**

= > siehe Anhang

Methodik

Gemeinsam mit den GrundbuchexpertInnen der IMMOUnited wirft willhaben regelmäßig einen Blick auf die aktuellen Entwicklungen der Transaktionen in Österreich. Für die vorliegende Auswertung „Transaktionsmengen nach Preis-Korridor“ haben IMMOUnited und willhaben die knapp 50.000 Transaktionen von Wohnungen nach Preissegmenten („bis 150.000 Euro“, „150.001 bis 300.000 Euro“, „300.001 bis 450.000 Euro“, „450.001 bis 600.000 Euro“ sowie Eigentum „ab 600.000 Euro“) geclustert. Verglichen wurden die Erhebungszeiträume 2018/19 sowie 2021/22 jeweils zwischen 1. Juli und 30. Juni. Stichtag der Auswertung ist der 22. September 2022. Die Auswertung erfolgte nach Kaufvertragsdatum.

Bild

Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben

Bildcredit

willhaben

Pressekontakte

Gerlinde Giesinger
PR Managerin / willhaben
Tel.: 0699/1003 1570
E-Mail: presse@willhaben.at

Andreas Pucher
PR Manager / willhaben
Tel.: 0699/1303 1518
E-Mail: presse@willhaben.at