

willhaben-Analyse: Angebotspreise von Eigentumswohnungen im ersten Quartal 2023 in halb Österreich rückläufig

- **Preishöhenflug bei Eigentumswohnungen zum ersten Mal seit Jahren eingebremst**
- **Die durchschnittlichen Angebotspreise pro Quadratmeter waren im ersten Quartal 2023 in der Hälfte aller analysierten Bezirke im Fallen begriffen, auch in vielen Landeshauptstädten**
- **Ausblick 2023: Zahlen weiterhin unter genauer Beobachtung**

Österreich, am 03.05.2023 – In den vergangenen Jahren haben die Preise von Eigentumswohnungen einen anhaltenden Boom erlebt. Langsam wird jedoch die Vielzahl an derzeitigen Markt-Effekten, beispielsweise rund um steigende Zinsen und veränderte Kreditbedingungen, auch in den Angebotspreisen ablesbar. Die durchschnittlichen Angebotspreise pro Quadratmeter von Eigentumswohnungen sind auf willhaben in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres, verglichen mit dem Q1/2022, in der Hälfte aller österreichischen Bezirke gesunken.

„Es liegt aktuell erst ein eher kurzer Vergleichszeitraum, den wir für 2023 auswerten können, vor. Aber ein Trend macht sich in unseren Plattform-Daten stark bemerkbar: In etwa der Hälfte der untersuchten heimischen Bezirke gingen die Angebotspreise von Eigentumswohnungen im ersten Quartal 2023 gegenüber dem Q1/2022 etwas zurück - und das auch in einigen Landeshauptstädten und vielen Bezirken Wiens. Man muss natürlich immer die Individualität von Regionen, Lagen und Liegenschaften im Blick behalten, die vorliegenden Werte sprechen aber eine recht eindeutige Sprache“, fasst Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben, die wichtigsten Aspekte der aktuellen Auswertung zusammen und fügt hinzu: „Wir werden die verschiedensten Kennzahlen in den kommenden Monaten mit noch größerer Aufmerksamkeit beobachten und auswerten, ob es sich um eine nachhaltige Entwicklung handelt und es damit tatsächlich zu einer gravierenden Trendumkehr am heimischen Immobilien-Markt kommt.“

Preisveränderungen im Vergleich zum Vorjahresquartal (Q1/2023 vs. Q1/2022)

Die Analyse ergibt, dass die durchschnittlichen Angebotspreise pro Quadratmeter in vielen Bezirken Österreichs gesunken sind. Im Bezirk Melk etwa ist der Preis von 2.099 Euro auf 1.808 Euro pro Quadratmeter, und somit um 13,9 Prozent gefallen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum konnten KäuferInnen von Eigentumswohnungen im ersten Quartal 2023 außerdem in den Bezirken Sankt Pölten (-11,8 Prozent), Imst (-10,9 Prozent), Schärding (-10,1 Prozent) und Gmunden (-10,1 Prozent) besonders viel sparen.

Am anderen Ende des Spektrums waren jedoch nicht minder eindeutige Entwicklungen zu beobachten. Und so war Leoben jener Bezirk, der mit einem Anstieg von 33,4 Prozent das größte Plus bei den durchschnittlichen Angebotspreisen pro Quadratmeter zu verzeichnen hatte. Während man dort beim Erwerb einer Eigentumswohnung im ersten Quartal 2022 im Schnitt noch 1.944 Euro pro Quadratmeter investieren musste, waren es im Vergleichszeitraum diesen Jahres 2.593 Euro. Unter den Top 5-Bezirken, die von Anfang Jänner bis Ende März 2023 einen starken Anstieg bei den durchschnittlichen Angebotspreisen pro Quadratmeter erlebt haben, zählen außerdem Völkermarkt (+31,4 Prozent), Krems Land (+30,3 Prozent), Feldkirchen (+28,9 Prozent) und Neusiedl am See (+22 Prozent).

Die höchsten Quadratmeterpreise in Österreich im ersten Quartal 2023

Der sich andeutenden Trendumkehr der vergangenen Monate zum Trotz, ist an einigen Dingen nicht zu rütteln – etwa wenn es darum geht, in welchen Bezirken man beim Kauf einer Eigentumswohnung potenziell besonders tief in die Tasche greifen muss. An erster Stelle stand hier im 1. Quartal 2023, wie so oft, der 1. Wiener Gemeindebezirk, wo KäuferInnen im Schnitt 15.300 Euro pro Quadratmeter investieren müssen. Darüber hinaus waren die höchsten Angebotspreise von Eigentumswohnungen in Kitzbühel (10.987 Euro/Quadratmeter), Wien Döbling (8.843 Euro/Quadratmeter), Wien Wieden (8.642 Euro/Quadratmeter) sowie in Wien Mariahilf (7.839 Euro/Quadratmeter) zu verorten. „Bemerkenswert ist allerdings, dass sich die Preise auch in den genannten, besonders exklusiven Pflastern, zum Teil zurückbewegen.“



Und so war im ersten Quartal 2023 in Wien Innere Stadt ein Minus von rund 2 Prozent zu beobachten und in Wien Neubau ein Minus von knapp 6 Prozent“, berichtet Immobilienexpertin Judith Kössner.

Die niedrigsten Angebotspreise pro Quadratmeter in Österreich im ersten Quartal 2023

Darüber hinaus hat willhaben analysiert, in welchen Bezirken Eigentumswohnungen im vergangenen Quartal zu vergleichsweise niedrigen Preisen angeboten wurden. Unter den Top 5 befanden sich hier Murtal (1.504 Euro/Quadratmeter), Melk (1.808 Euro/Quadratmeter), Sankt Veit an der Glan (1.894 Euro/Quadratmeter), Bruck-Mürzzuschlag (1.926 Euro/Quadratmeter) und Neunkirchen (2.134 Euro/Quadratmeter).

Preisveränderungen in den Landeshauptstädten (Q1/2023 vs. Q1/2022)

Sankt Pölten Q1/2023: 2.915 Euro/Quadratmeter

Sankt Pölten Q1/2022: 3.305 Euro/Quadratmeter

-11,8 Prozent

Linz Q1/2023: 4.238 Euro/Quadratmeter

Linz Q1/2022: 4.404 Euro/Quadratmeter

-3,8 Prozent

Graz Q1/2023: 4.040 Euro/Quadratmeter

Graz Q1/2022: 4.131 Euro/Quadratmeter

-2,2 Prozent

Bregenz Q1/2023: 5.601 Euro/Quadratmeter

Bregenz Q1/2022: 5.692 Euro/Quadratmeter

-1,6 Prozent

Klagenfurt Q1/2023: 3.784 Euro/Quadratmeter

Klagenfurt Q1/2022: 3.839 Euro/Quadratmeter

-1,4 Prozent

Innsbruck Q1/2023: 7.182 Euro/Quadratmeter

Innsbruck Q1/2022: 7.278 Euro/Quadratmeter

-1,3 Prozent

Salzburg Stadt Q1/2023: 6.530 Euro/Quadratmeter

Salzburg Stadt Q1/2022: 6.581 Euro/Quadratmeter

-0,8 Prozent

Eisenstadt Q1/2023: 3.898 Euro/Quadratmeter

Eisenstadt Q1/2022: 3.815 Euro/Quadratmeter

+2,2 Prozent

Gegenteiliges Bild bei Mietpreisen von Wohnungen

Eine von willhaben parallel durchgeführte Untersuchung der aktuellen Mietpreise zeichnet im Vergleich zwischen dem Q1/2023 und dem Q1/2022 ein gänzlich anderes Bild: Hier waren die Preise nur in einer Handvoll der untersuchten Bezirke im Q1/2023 niedriger, als noch im Q1/2022. Auch nahezu alle heimischen Landeshauptstädte lagen im ersten Quartal des Jahres 2023 bei den Mietpreisen gegenüber dem Vergleichszeitraum 2022 im Plus.

Die Auswertung als interaktive Karte

Hier sind die Auswertungs-Ergebnisse als interaktive Karten zu finden:

<https://app.23degrees.io/embed/ZR75DWYwXvVqzjK-choro-willhaben-preisspiegel-or>



Methodik

Für die Auswertung wurden die Angebotspreise von Eigentumswohnungen für das erste Quartal 2023 mit jenen für das erste Quartal 2022 verglichen. Dazu wurden zehntausende Anzeigen von willhaben herangezogen, die im Betrachtungszeitraum von 1.1.2023 bis 31.03.2023 bzw. von 1.1.2022 bis 31.03.2022 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 die verbliebenen Anzeigen für eine Detail-Analyse herangezogen. In der Grafik oder der Tabelle fehlende Bezirke sind durch zu stark schwankende bzw. zu geringe Datenmengen aus den Jahren 2023 bzw. 2022 bedingt. Besonders starke Schwankungen, insbesondere bei quartalsweisen Betrachtung, können in manchen Regionen auch auf die individuelle Marktwirkung einer großen Zahl neuer Wohneinheiten oder auch einer niedrigen Anzahl an Transaktionen zurückzuführen sein.

Bilder

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