

## **willhaben-Eigentumspreisspiegel 2025: Angebotspreise von Wohnungen in 80 Prozent der Bezirke angestiegen**

- 91 von 110 untersuchten Bezirke in Österreich haben 2025 gegenüber 2024 eine Steigerung der Angebotspreise von Eigentumswohnungen erlebt
- Merklicher Preisrückgang in Oberwart (B), Tulln (NÖ), Oberpullendorf (B), Leoben (ST) und Neunkirchen (NÖ)
- Wesentlich kostspieliger wurden Eigentumswohnungen indes in Sankt Pölten (NÖ), Gmunden (OÖ), Freistadt (OÖ), Krems Land (NÖ) und Wiener Neustadt Land (NÖ)
- Höchste Angebotspreise pro Quadratmeter: Innere Stadt (W), Kitzbühel (T), Wieden (W), Neubau (W) und Döbling (W)
- Niedrigste Angebotspreise pro Quadratmeter: Murtal (ST), Lilienfeld (NÖ), Güssing (B), Bruck-Mürzzuschlag (ST) und Leoben (ST)

Österreich, am 23. März 2025 – „Der Blick auf die Entwicklung der Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Gesamtjahr 2025 zeigt - nach einer Abkühlungsphase 2023 und 2024 - nun wieder eine deutliche Rückkehr zu früheren Trends. Waren beispielsweise 2023 noch in mehr als der Hälfte der Bezirke fallende Preise an der Tagesordnung, stiegen 2025 in acht von zehn untersuchten Regionen die Angebotspreise wieder“, fasst Judith Kössner, Leiterin des Immobilienbereichs bei willhaben, die Erkenntnisse des willhaben-Eigentumspreisspiegels zusammen. Dabei wurden mehr als 230.000 Inserate von Eigentumswohnungen ausgewertet und untersucht, wie sich die Angebotspreise im Jahr 2025 im Vergleich zu 2024 entwickelt haben.

### **Preisveränderungen im Vergleich (2024 vs. 2025)**

„Wir haben Angebotsdaten aus 110 verschiedenen Bezirken für den aktuellen Eigentumspreisspiegel analysiert. Insbesondere in den Ballungsräumen legen die Preise wieder zu. Alle Landeshauptstädte und so gut wie alle Bezirke in Wien haben sich 2025 preislich nach oben entwickelt“, fasst Judith Kössner zusammen. Wer sich 2025 in Oberwart (-17,2 %), Tulln (-14,0 %), Oberpullendorf (-12,5 %), Leoben (-9,6 %) und Neunkirchen (-6,1 %) nach einer Eigentumswohnung umsah, erlebte indes die stärkste gegenteilige Entwicklung.

Judith Kössner gibt jedoch zu bedenken, dass sich hier stets eine differenzierte Detailbetrachtung lohnt: „Wir beobachten bei prozentuell besonders starken Veränderungen seit Jahren in vielen Bezirken so genannte Pendelbewegungen: Während es zunächst zu einem deutlichen Rückgang kommt, findet im Jahr darauf oftmals eine merkliche Erhöhung statt – oder umgekehrt. Schwankungen dieser Art können auf eine Vielzahl von Faktoren, wie etwa das stärker oder schwächer werdende Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage oder auch gezielte Stadtentwicklung sowie Infrastrukturprojekte in regionalen Märkten, zurückzuführen sein.“

### **Die höchsten Quadratmeterpreise 2025**

An der Spitze des Quadratmeterpreis-Rankings in absoluten Zahlen gab es 2025 wenig Bewegung, lagen Innere Stadt (W) und Kitzbühel (T) erneut ganz vorne. Auf Platz drei schob sich Wieden (W), im Vorjahr noch auf Rang 4 gelegen. War Wien Innere Stadt (mit 13.718 Euro) in der Vergangenheit noch der einzige Bezirk im Bundesgebiet, in dem im Schnitt Wohnraum für einen fünfstelligen Betrag pro Quadratmeter angeboten wird, verzeichnete dies 2025 erstmals auch Kitzbühel (mit 10.056 Euro). Dahinter rangiert wie erwähnt Wien Wieden (8.618 Euro), gefolgt von Wien Neubau (8.068 Euro) und Wien Döbling (7.974)

### **2025: Die niedrigsten Angebotspreise pro Quadratmeter**

Auf der Suche nach jenen Bezirken, in denen InteressentInnen pro Quadratmeter im Schnitt deutlich weniger ausgeben mussten, wurde man insbesondere in Murtal (1.481 Euro) in der Steiermark fündig. Auch in Lilienfeld (1.585 Euro), Güssing (1.649 Euro), Bruck-Mürzzuschlag (1.688 Euro) und Leoben (1.779 Euro) konnte man 2025 erfolgreich Liegenschaften unter der 1.800 Euro pro Quadratmeter-Marke entdecken.

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

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



Die Werte im Detail – nach Bezirk

\*siehe Anhang bzw. [>hier](#)

### **Methodik**

Für die Auswertung wurden die Angebotspreise von Eigentumswohnungen für das Jahr 2025 mit jenen von 2024 verglichen. Dazu wurden hunderttausende Anzeigen von willhaben herangezogen, die im Betrachtungszeitraum von 1.1.2024 bis 31.12.2024 bzw. von 1.1.2025 bis 31.12.2025 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 230.000 Anzeigen für die Detail-Analyse herangezogen. In der Grafik oder der Tabelle fehlende Bezirke bzw. Statutarstädte sind durch zu stark schwankende bzw. zu geringe Datenmengen aus den Jahren 2024 bzw. 2025 bedingt.

### **Bild**

Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben

### **Bildcredit**

willhaben

### **Pressekontakt**

Andreas Pucher | PUCHER communications

PR Manager / willhaben

Tel.: 0699 / 1303 1518

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

[www.pcomm.at](http://www.pcomm.at)