Medieninformation

willhaben-Eigentumspreisspiegel 2024: In vielen Bezirken sanken die Angebotspreise von Wohnungen deutlich

- **Etwas weniger als die Hälfte von 108 untersuchten heimischen Bezirken verzeichnete 2024 einen Rückgang der Angebotspreise von Eigentumswohnungen**
- **Die stärksten Preissenkungen wurden dabei in Hollabrunn (NÖ), Freistadt (OÖ), Leoben (ST), Waidhofen an der Ybbs (NÖ) und Reutte (T) gemessen**
- **Wesentlich teurer wurden Eigentumswohnungen indes in Murau (ST), Tulln (NÖ), Rohrbach (OÖ), Scheibbs (NÖ) und in Klagenfurt Land (K)**
- **Höchste Angebotspreise pro Quadratmeter: Innere Stadt (W), Kitzbühel (T), Döbling (W), Wieden (W) und Innsbruck (T)**
- **Niedrigste Angebotspreise pro Quadratmeter: Murtal (ST), Lilienfeld (NÖ), Bruck-Mürzzuschlag (ST), Horn (NÖ) und Melk (NÖ)**

Österreich, am 11.02.2025 – Ob kleine, aber feine Single-Wohnung oder großzügige Maisonette mit Dachterrasse – der Traum vom Eigenheim ist bei vielen Immobiliensuchenden trotz herausfordernder Marktbedingungen aktuell, wie eine repräsentative willhaben-Marktforschung in Zusammenarbeit mit Marketagent 2024 ergeben hat (mehr dazu hier). „Derzeit sorgen die sich ankündigende Zinswende und das Auslaufen der so genannten Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen (KIM)-Verordnung ab Mitte 2025 für positive Stimmung in der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie bei Immobiliensuchenden. Der Traum vom Eigentum wird zum Teil wieder greifbarer“, sagt Judith Kössner, Head of Immobilien bei willhaben. Aber: Wie haben sich die Angebotspreise von Eigentumswohnungen 2024, als einiges davon noch nicht abzusehen war, entwickelt? Das und viel mehr hat sich das Immobilien-Team von willhaben im Zuge des großen jährlichen Eigentumspreisspiegels angesehen. Dabei wurden mehr als 100.000 Anzeigen analysiert und verglichen, wie sich die Angebotspreise 2024 gegenüber 2023 entwickelt haben.

Preisveränderungen im Vergleich zum Vorjahr (2024 vs. 2023)
„In Summe hat willhaben für den Eigentumspreisspiegel 108 heimische Bezirke unter die Lupe genommen. Dabei zeichnet sich ein ähnliches Bild wie im Vorjahr: Und zwar, dass die Angebotspreise von Eigentumswohnungen vielerorts, nämlich in 50 Bezirken, gesunken sind“, fasst Judith Kössner zusammen.

All jene, die sich 2024 im niederösterreichischen Hollabrunn auf der Suche nach einer Eigentumswohnung befanden, haben österreichweit den größten Preisrückgang miterlebt – mit 2.422 statt 3.302 Euro pro Quadratmeter sanken die Preise dort um 26,7 Prozent. „Spannend: Bereits 2023 befand sich Hollabrunn in den Top 3 jener Bezirke mit dem deutlichsten Preisrückgang, damals waren es minus 19,4 Prozent“, blickt Kössner zurück. Weitere Bezirke, in denen 2024 ein Abwärtstrend zu verzeichnen war, sind Freistadt (-18,3 Prozent), Leoben (-17,5 Prozent), Waidhofen an der Ybbs (-16,5 Prozent) und Reutte (-14,5 Prozent). Judith Kössner gibt jedoch zu bedenken, dass sich hier eine etwas differenzierte Betrachtung lohnt: „Im oberösterreichischen Freistadt beobachten wir in den vergangenen beiden Jahren eine so genannte Pendelbewegung: Während es 2024 zu einem deutlichen Rückgang kam, fand 2023 eine merkliche Erhöhung von plus 13,6 Prozent statt. Schwankungen dieser Art können auf eine Vielzahl von Faktoren, wie etwa das stärker oder schwächer werdende Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage oder auch Stadtentwicklung und Infrastrukturprojekte, zurückzuführen sein.“

Auch wenn die Angebotspreise von Eigentumswohnungen im vergangenen Jahr vielerorts zurückgingen: In etwas mehr als der Hälfte der von willhaben untersuchten Bezirke war dies nicht gegeben. Im steirischen Murau stieg der Angebotspreis von Eigentumswohnungen von im Schnitt 2.930 Euro pro Quadratmeter auf 3.747 Euro pro Quadratmeter – dies kommt einem Plus von 27,9 Prozent gleich. Deutlich mehr investieren als 2023 mussten KäuferInnen 2024 auch in Tulln (+ 20,1 Prozent), Rohrbach (+ 15,7 Prozent), Scheibbs (+ 15,6 Prozent) und in Klagenfurt Land (+ 13,6 Prozent).

Die teuersten Quadratmeterpreise in Österreich im Jahr 2024
2024 war ein spannendes, dynamisches und in vielerlei Hinsicht herausforderndes Immobilienjahr – die Frage, wo man hierzulande im Schnitt am meisten in eine Eigentumswohnung investieren muss, lässt sich Jahr für Jahr relativ ähnlich beantworten. Mit 13.813 Euro ist Wien Innere Stadt der einzige Bezirk, in dem der Quadratmeter im Schnitt zu einem fünfstelligen Betrag angeboten wird. Als besonders exklusive Pflaster gelten, gemessen am Angebotspreis von Eigentumswohnungen, auch heuer Kitzbühel (9.768 Euro pro Quadratmeter), Wien Döbling (8.091 Euro pro Quadratmeter), Wien Wieden (7.605 Euro pro Quadratmeter) und die Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck (7.499 Euro pro Quadratmeter). Dazu ergänzt Judith Kössner: „Interessant ist jedoch, dass 2024 auch in hochpreisigen Lagen wie Wien Innere Stadt (-5,1 Prozent), Kitzbühel (-1,6 Prozent) und Wien Wieden (-3,5 Prozent) ein Minus bei den durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von Eigentumswohnungen abzulesen war."

Die niedrigsten Angebotspreise pro Quadratmeter in Österreich im Jahr 2024
Aber: Es gibt sie in Österreich noch – jene Gegenden, in denen InteressentInnen pro Quadratmeter im Schnitt deutlich weniger ausgeben müssen als im Rest des Landes. Und auch diese sind für BranchenkennerInnen keine besondere Überraschung, denn sie lassen sich zumeist in der Steiermark und in Niederösterreich verorten. Unter den Top 5 der günstigsten Bezirke befanden sich im Jahr 2024 laut dem willhaben-Eigentumspreisspiegel Murtal (1.444 Euro pro Quadratmeter), Lilienfeld (1.621 Euro pro Quadratmeter), Bruck-Mürzzuschlag (1.718 Euro pro Quadratmeter), Horn (1.773 Euro pro Quadratmeter) und Melk (1.961 Euro pro Quadratmeter).

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 2024 mit jenen von 2023 verglichen. Dazu wurden hunderttausende Anzeigen von willhaben herangezogen, die im Betrachtungszeitraum von 1.1.2023 bis 31.12.2023 bzw. von 1.1.2024 bis 31.12.2024 online waren. Diese Rohdaten wurden um Dubletten bereinigt 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 2023 bzw. 2024 bedingt.

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