



Die preisgünstigsten Landeshauptstädte: Eigentumswohnungen sind in St. Pölten und Eisenstadt am er- schwinglichsten

**Raiffeisen Immobilien hat neuerlich die Preise für neue und gebrauchte Eigentums-
wohnungen in den österreichischen Landeshauptstädten analysiert. Am günstigsten
wohnt es sich demnach in St. Pölten, das teuerste Pflaster ist Innsbruck.**

Raiffeisen Immobilien, der größte Makler-Verbund Österreichs, hat sich auf die Suche nach den preisgünstigsten Landeshauptstädten gemacht und in einer Analyse die Quadratmeterpreise sowohl für neue als auch für gebrauchte Wohnungen verglichen (Stand Juni 2024). Neu errichtete Eigentumswohnungen sind demnach aktuell in St. Pölten mit einem Preis von rund € 3.700 pro m² am günstigsten. Etwas teurer wohnt man in Eisenstadt mit € 4.100/ m². Auf den Plätzen folgen Graz mit rund € 5.100 sowie Klagenfurt und Linz mit jeweils rund € 5.500 pro Quadratmeter. Im gehobenen Mittelfeld bei neuen Wohnungen rangieren Wien und Bregenz mit jeweils rund € 6.100/m². Deutlich teurer sind neu errichtete Eigentumswohnungen mit € 9.000/m² in Salzburg. Am tiefsten in die Tasche greifen muss man aber in Tirols Landeshauptstadt: In Innsbruck berappt man für den Quadratmeter Neubau-Eigentumswohnung im Schnitt etwa € 9.700.

Betrachtet man die Durchschnitts-Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen zeigt sich ein etwas anderes Bild: Diese sind derzeit in Eisenstadt mit € 2.200/m² am günstigsten, gefolgt von St. Pölten mit rund € 2.400. In Graz und Klagenfurt bekommt man für etwa € 2.900 pro Quadratmeter eine gebrauchte Eigentumswohnung. Linz rangiert mit rund € 3.300/m² im Mittelfeld, gefolgt von Wien mit Quadratmeterpreisen von rund € 4.200 bzw. Bregenz mit rund € 4.400. Die teuersten Pflaster sind auch bei den gebrauchten Wohnungen die Landeshauptstädte von Salzburg und Tirol, wobei Innsbruck mit € 5.600/m² die Mozartstadt mit € 4.900/m² noch deutlich übertrifft.

Die Analyse von Raiffeisen Immobilien betrachtet Durchschnittswerte über das jeweilige Stadtgebiet, in Top-Lagen können die Werte also deutlich darüber liegen.

Preisgipfel im Westen

Die Analyse zeigt auch dass ein deutliches Preisgefälle zwischen West- und Ost- bzw. Südösterreich besteht: Die höchsten Preise für Eigentumswohnungen sind im Westen, in Innsbruck, Salzburg und Bregenz zu finden. Linz und die Bundeshauptstadt Wien bewegen sich im Mittelfeld, während es im Süden und Osten noch leistbareren Wohnraum gibt.



Neubauwohnungen bleiben teuer

Verglichen mit dem Vorjahr sind die Preise für neu errichtete Eigentumswohnungen in den meisten Landeshauptstädten gestiegen oder haben zumindest stagniert. Das liegt primär an den weiterhin hohen Baukosten, die sich in den Neubaupreisen widerspiegeln. Darüber hinaus sinkt das Angebot an Neubauwohnungen, da infolge der gestiegenen Zinsen viele Projekte nicht realisiert werden. Bei nach wie vor vorhandener Nachfrage dürften die Preise bei Neubauwohnungen also auch in Zukunft stabil bleiben oder zumindest nicht sinken. Einziger „Ausreißer“ ist Bregenz, wo neuen Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr um rund 10% billiger geworden sind – eine Folge der schrumpfenden Nachfrage im ohnehin schon hochpreisigen Ländle.

Gebrauchte Wohnungen werden günstiger

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen beobachtet man bei Raiffeisen Immobilien hingegen ein steigendes Angebot. Mehr ungenützte Objekte kommen auf den Markt. Das führt in diesem Segment zu leicht sinkenden Preisen „Der Markt ist zweigeteilt: Während Neubauwohnungen knapper werden und damit teuer bleiben, gibt es ein breites Angebot an mittlerweile wieder preisgünstigeren Gebrauchtwohnungen.“ erläutern die Sprecher von Raiffeisen Immobilien, Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger und Prok. Peter Mayr. „Unser Rat daher: Bei gebrauchten Wohnungen zugreifen und diese wo nötig Schritt für Schritt an die eigenen Wohnbedürfnisse adaptieren. Das belastet das Wohnbudget weniger.“

Als größter Makler-Verbund Österreichs ist Raiffeisen Immobilien an 95 Standorten in ganz Österreich vertreten. Der Landeshauptstadt-Vergleich reflektiert das Know-how von über 200 Expertinnen und Experten aus den Bereichen Immobilienvermittlung und Liegenschaftsbewertung.

Über Raiffeisen Immobilien Österreich

Unter dem Dach der Marke „Raiffeisen Immobilien“ arbeiten die Immobilienmakler- und Immobilientreuhandgesellschaften der österreichischen Raiffeisenbanken zusammen. Ziel ist es, Kund:innen bundesländerübergreifend zu betreuen sowie gemeinsam am Markt aufzutreten und so Synergien zu heben. Die Gruppe ist Markt- und Kompetenzführer in Österreich und bietet umfassenden Service in allen Fragen rund um Immobilien – von der Objektsuche über Verkauf/Vermietung bis zu Bewertungsgutachten und Investmentimmobilien. Mit einem Honorarumsatz von rund € 31 Mio. ist Raiffeisen Immobilien Österreichs größter Makler-Verbund.²⁾

Rückfragen:

Mag. Anita Köninger

Teamleitung Marketing & PR

Raiffeisen Immobilien NÖ Wien Burgenland

F.-W.-Raiffeisen-Platz 1, A-1020 Wien

Tel. +43-(0)517 517-33

E-Mail: anita.koeninger@ri-treuhand.at

www.raiffeisen-immobilien.at

2) Quelle: Makler-Ranking des Branchen-Fachmediums Immobilien Magazin, 05/2024
