



## Die preiswertesten Landeshauptstädte: Klagenfurt und St. Pölten bieten erschwingliche Wohnungen

**Raiffeisen Immobilien hat die Preise für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen in den österreichischen Landeshauptstädten analysiert. In Klagenfurt und St. Pölten wohnt es sich demnach vergleichsweise am günstigsten.**

Raiffeisen Immobilien, der größte Maklerverbund Österreichs, hat in seiner Analyse die Quadratmeterpreise der Jahre 2022 und 2023 in den Landeshauptstädten sowohl für neue als auch für gebrauchte Wohnungen verglichen (Stand Oktober). Neu errichtete Eigentumswohnungen sind demnach 2023 in der Kärntner Landeshauptstadt Klagenfurt mit einem Preis von rund € 3.900 pro m<sup>2</sup> am günstigsten. Nur etwas teurer wohnt man in St. Pölten mit € 4.000/m<sup>2</sup>. Vergleichsweise günstig auch Graz (€ 4.150/m<sup>2</sup>), Eisenstadt (€ 4.500/m<sup>2</sup>) und Linz (€ 5.300/m<sup>2</sup>). Im gehobenen Mittelfeld bei neuen Wohnungen rangieren Wien mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von rund € 6.500 sowie Salzburg und Bregenz mit jeweils € 6.600. Am tiefsten in die Tasche greifen muss man in Tirols Landeshauptstadt: In Innsbruck berappt man für den Quadratmeter Neubau-Eigentumswohnung im Schnitt etwa € 8.200 pro m<sup>2</sup>.

Betrachtet man jedoch die Durchschnitts-Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen zeigt sich ein anderes Bild: Diese sind in Niederösterreichs Hauptstadt St. Pölten mit rund € 2.100/m<sup>2</sup> am günstigsten, dicht gefolgt von Eisenstadt mit rund € 2.150/m<sup>2</sup>. In Klagenfurt und Graz bekommt man für etwa € 2.800 bzw. € 3.000 pro m<sup>2</sup> eine gebrauchte Eigentumswohnung. Linz rangiert mit rund € 3.600/m<sup>2</sup> im Mittelfeld, gefolgt von Bregenz und Wien mit Quadratmeterpreisen von jeweils rund € 4.400. Die teuersten Pflaster sind die Landeshauptstädte von Salzburg und Tirol, wobei Innsbruck mit € 5.300/m<sup>2</sup> die Mozartstadt mit € 4.800/m<sup>2</sup> noch deutlich übertrifft.

### Günstigeres Flachland, Preisgipfel im Westen

Die Analyse von Raiffeisen Immobilien betrachtet Durchschnittswerte über das jeweilige Stadtgebiet, in Top-Lagen können die Werte also deutlich darüber liegen. Ein Trend lässt sich aber dennoch eindeutig festmachen: Sieht man von Wien ab sind die höchsten Preise für Eigentumswohnungen im Westen, in Tirol, Salzburg und Bregenz zu finden. Im Süden und Osten hingegen gibt es noch leistbareren Wohnraum. „In den westlichen Landeshauptstädten ist – wie auch in Wien – der vorhandene Raum deutlich begrenzter als in Flächenbundesländern wie Niederösterreich oder Oberösterreich. Diese Städte können sich nicht mehr ins Umland ausdehnen. Baugrundstücke sind hier demnach besonders rar und teuer, was sich auch in höheren Quadratmeterpreisen niederschlägt.“, resümieren die Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich, Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger und Prok. Peter Mayr.

---

Interessante Ergebnisse zeigt auch der Jahres-Vergleich der Wohnungspreise. Während die Preise für neue Eigentumswohnungen von 2022 auf 2023 überwiegend stagnierten oder zulegten, zeigten sich bei gebrauchten Eigentumswohnungen in vielen Landeshauptstädten deutliche Preisrückgänge: Gebrauchte Wohnungen in Eisenstadt verloren rund 25% an Wert, auch in St. Pölten (-12%), Innsbruck (-10%), Wien (-8%) gingen die Preise in diesem Segment zurück.

### **Angebot an gebrauchten Objekten wächst**

Das dürfte zum einen an den weiterhin hohen Baukosten liegen, die sich in den Neubaupreisen widerspiegeln. Zum anderen sind gebrauchte Objekte preislich stärker unter Druck, da sich in diesem Segment das Angebot im Vergleich zu den Vorjahren deutlich erhöht hat. Mehr ungenutzte Objekte kommen auf den Markt weil sich Eigentümer:innen die gestiegenen Energie- und Erhaltungskosten nicht länger leisten wollen oder können. „Das ist eine Chance für Interessent:innen, die nun eine größere Auswahl an gebrauchten Wohnungen vorfinden.“, meint Peter Mayr. Und Peter Weinberger ergänzt: „Der Gebrauchtwohnungsmarkt ist auf dem Weg zu einem neuen Gleichgewicht.“

Als größter Makler-Verbund Österreichs ist Raiffeisen Immobilien an 99 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 € 38 Mio. ist Raiffeisen Immobilien Österreichs größte Verbundmakler-Organisation. Auch in den Kategorien "Wohnen" (Wohnobjekte wie Häuser, Eigentumswohnungen), "Grundstücke" und "Gewerbe" ist Raiffeisen Immobilien die Nummer Eins.<sup>2)</sup>

#### Rückfragen:

**Mag. Anita Köninger**

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@riv.at](mailto:anita.koeninger@riv.at)

[www.raiffeisen-immobilien.at](http://www.raiffeisen-immobilien.at)

2) Quelle: Makler-Ranking des Branchen-Fachmediums Immobilien Magazin, 05/2023