Pressemitteilung: 14 186-105/26

Durchschnittliche Immobilienpreise 2025 erneut gestiegen

Quadratmeterpreise unterscheiden sich je nach Region deutlich

Wien, 2026-05-28 – Im Jahr 2025 lag der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter Wohnfläche für Eigentumswohnungen in Österreich laut Statistik Austria bei 4 162 Euro und für Häuser bei 2 836 Euro. Der Preis für bebaubare Grundstücke stieg auf 135 Euro je Quadratmeter.

„Nach den Preisrückgängen für Wohnraum in den meisten Regionen Österreichs im Jahr 2023 sind die Durchschnittspreise für Häuser und Wohnungen 2024 und auch 2025 im Vorjahresvergleich wieder gestiegen. Sie liegen jedoch weiterhin unter dem Rekordniveau von 2022. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche in einem Wohnhaus war 2025 im Schnitt rund 60 Euro niedriger als 2022. Für Eigentumswohnungen musste rund 200 Euro weniger bezahlt werden als 2022. Deutlich gestiegen sind hingegen die Preise für bebaubare Grundstücke, die 2025 in mehreren Bundesländern einen Höchststand erreichten“, so Manuela Lenk, fachstatistische Generaldirektorin von Statistik Austria.

Häuser und Wohnungen in Wien am teuersten

Der österreichische Medianpreis von Wohnhäusern lag bei 2 836 Euro je Quadratmeter Wohnfläche (siehe Tabelle 1). Das heißt, bei der Hälfte der Häuser war der Quadratmeterpreis höher als 2 836 Euro, bei der anderen Hälfte niedriger. Am teuersten waren Häuser in der Bundeshauptstadt Wien mit 5 376 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Vorarlberg mit 5 077 Euro und Tirol mit 4 828 Euro. Salzburg war mit 4 766 Euro ebenfalls weit über dem Durchschnitt. Die großflächigen Bundesländer Ober- und Niederösterreich lagen mit 2 905 und 2 653 Euro jeweils knapp über und unter dem Österreichwert. In Kärnten (2 609 Euro), der Steiermark (2 421 Euro) und dem Burgenland (1 889 Euro) waren die Preise im Mittel am niedrigsten.

Bei den Eigentumswohnungen lag der österreichische Medianpreis bei 4 162 Euro (siehe Tabelle 2). Auf den Quadratmeter gerechnet sind Wohnungen teurer als Häuser, da sich diese häufig in stärker nachgefragten Lagen wie etwa in Stadt- und Ortszentren befinden. Darüber hinaus ist die Preisdifferenz auch dem Alter der Objekte geschuldet: Häuser bestehen oft schon länger, wenn sie gekauft werden, während viele Wohnungen im Neubau erworben werden. Wohnungen in Wien waren mit 5 212 Euro je Quadratmeter im Mittel am teuersten, knapp gefolgt von Vorarlberg mit 5 000 Euro, Salzburg mit 4 968 Euro und Tirol mit 4 965 Euro. Oberösterreich positionierte sich mit 3 373 Euro unter dem Durchschnitt und belegte damit auch bei den Wohnungen den 5. Platz. Abseits der Bundeshauptstadt und den westlichen Bundesländern waren die Preise eines Quadratmeters in Kärnten mit 3 260 Euro am höchsten, gefolgt von Niederösterreich (3 089 Euro). In der Steiermark und dem Burgenland waren Wohnungspreise hingegen mit 2 750 und 1 859 Euro je Quadratmeter am geringsten.

Beim Preis für bebaubare Grundstücke entscheidet die Lage

Im Grundstückspreisvergleich finden sich insbesondere Wintersportgebiete und Ballungsräume auf den vordersten Plätzen. Die Gemeinde Reith bei Kitzbühel liegt mit einem Quadratmeterpreis von 2 742 Euro im 5-Jahres-Durchschnitt erneut auf dem 1. Platz, gefolgt von der Stadt Kitzbühel mit 2 617 Euro. Unter den 10 Regionen mit den höchsten Grundstückspreisen Österreichs finden sich weiters Lech (2 108 Euro), die

gemeinsam ausgewerteten Orte Aurach bei Kitzbühel und Jochberg (2 100 Euro) sowie Anif (1 851 Euro). In diesen Orten sind es wenige sehr teure Transaktionen, die die Preise in die Höhe treiben. Ebenso auf den vorderen Plätzen befindet sich die Stadt Salzburg und einige Bezirke der Bundeshauptstadt. In Salzburg kostete der Quadratmeter 2025 rund 1 345 Euro. In Wien lagen die Bezirke Währing mit 2 181 Euro und Döbling mit 1 756 Euro je Quadratmeter vorne. In den Wiener Flächenbezirken fanden sich auch preiswertere bebaubare Grundstücke und die Durchschnittspreise pro Quadratmeter fielen mit 670 bis 856 Euro gemäßigter aus.

Die Nähe zu Wien war auch bestimmend für die Preise in Niederösterreich und dem Nordburgenland. Der Bezirk Tulln wies zum Beispiel einen Durchschnittspreis von 238 Euro auf. Die peripheren Regionen im Norden Niederösterreichs und im Mittel- sowie Südburgenland sind die preisgünstigsten des Landes. Im Bezirk Zwettl (NÖ) kostete Baugrund im Durchschnitt 26 Euro und im Bezirk Jennersdorf im Burgenland 21 Euro.

Der Durchschnittspreis für bebaubare Grundstücke in Österreich lag im Jahr 2025 bei 135 Euro pro Quadratmeter (geometrisches Mittel). Hier kam es ab dem Jahr 2023 zu starken Anstiegen, die zum Teil auch auf eine veränderte Zusammensetzung der beobachteten Transaktionen seit der Zinswende Mitte 2022 zurückzuführen sind. Niederösterreich und Oberösterreich lagen mit 116 Euro und 139 Euro am nächsten beim Österreichschnitt von 135 Euro je Quadratmeter. In der Steiermark (90 Euro), Kärnten (88 Euro) und dem Burgenland (77 Euro) lagen sie darunter, während in Salzburg, Vorarlberg, Tirol und Wien die Preise für sämtliche Objekttypen über dem Österreichschnitt angesiedelt waren (siehe Tabelle 3).

Detaillierte Ergebnisse bzw. weitere Informationen zu den Immobilien-Durchschnittspreisen finden Sie auf unserer Website. Die aktuellen Durchschnittspreise für bebaubare Grundstücke, Häuser und Wohnungen finden Sie auch in den interaktiven Karten und Diagrammen des STATatlas.

Tabelle 1: Medianpreise von Wohnhäusern in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Region	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Österreich	**1 667**	**1 776**	**1 898**	**1 986**	**2 108**	**2 297**	**2 616**	**2 900**	**2 662**	**2 711**	**2 836**
Burgenland	1 030	1 111	1 182	1 286	1 341	1 407	1 667	1 923	1 807	1 804	1 889
Kärnten	1 352	1 525	1 619	1 642	1 714	1 889	2 083	2 469	2 551	2 500	2 609
Niederösterreich	1 484	1 625	1 738	1 837	1 978	2 182	2 500	2 807	2 497	2 526	2 653
Oberösterreich	1 724	1 820	1 917	2 000	2 219	2 372	2 692	2 990	2 798	2 773	2 905
Salzburg	3 023	3 251	3 427	3 484	3 632	4 083	4 864	5 333	5 161	4 974	4 766
Steiermark	1 444	1 529	1 638	1 734	1 796	1 926	2 183	2 468	2 336	2 408	2 421
Tirol	2 413	2 883	3 130	3 285	3 467	4 000	4 756	5 055	4 924	4 967	4 828
Vorarlberg	2 846	2 973	3 450	3 846	4 038	4 247	4 914	5 528	5 544	5 075	5 077
Wien	3 579	3 795	4 015	4 207	4 556	4 833	5 421	5 692	5 502	5 462	5 376

Q: STATISTIK AUSTRIA, Immobilien-Durchschnittspreise Sonderauswertung. – Alle Ergebnisse sind Medianwerte. Preis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Laufende jährliche Revision der Vorjahre, um die Vergleichbarkeit der Mittelwerte hinsichtlich methodischer Differenzen und Datennachlieferungen zu gewährleisten.

Tabelle 2: Medianpreise von Wohnungen in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

Region	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Österreich	2 769	2 950	3 068	3 269	3 480	3 625	3 951	4 364	4 000	3 986	4 162
Burgenland	1 266	1 143	1 200	1 148	1 543	1 643	1 917	1 819	1 821	1 850	1 859
Kärnten	2 114	1 929	2 135	2 242	2 452	2 864	3 128	3 819	3 332	3 346	3 260
Niederöster-reich	2 367	2 304	2 473	2 618	2 683	3 000	3 141	3 438	3 050	2 959	3 089
Oberösterreich	2 218	2 100	2 232	2 422	2 880	2 975	3 232	3 508	3 182	3 200	3 373
Salzburg	3 151	3 300	3 333	3 566	4 002	4 175	4 646	4 950	5 012	4 926	4 968
Steiermark	1 994	2 046	2 224	2 379	2 637	2 654	2 849	3 055	2 749	2 749	2 750
Tirol	2 885	3 115	3 235	3 483	3 896	4 114	4 540	5 210	4 783	4 764	4 965
Vorarlberg	2 949	3 284	3 572	3 882	3 957	4 615	5 100	5 376	4 923	4 978	5 000
Wien	3 333	3 624	3 828	4 007	4 217	4 538	5 009	5 516	5 000	4 940	5 212

Q: STATISTIK AUSTRIA, Immobilien-Durchschnittspreise Sonderauswertung. – Alle Ergebnisse sind Medianwerte. Preis in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Laufende jährliche Revision der Vorjahre, um die Vergleichbarkeit der Mittelwerte hinsichtlich methodischer Differenzen und Datennachlieferungen zu gewährleisten.

Tabelle 3: Medianpreise von bebaubaren Grundstücken in Euro pro Quadratmeter Grundfläche

Region	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Österreich	72	70	72	73	72	74	74	85	105	123	135
Burgenland	52	48	50	49	50	45	51	46	46	70	77
Kärnten	50	52	52	54	57	55	62	68	77	84	88
Niederöster-reich	69	69	69	68	66	69	64	79	89	114	116
Oberösterreich	65	67	70	71	77	81	84	105	130	133	139
Salzburg	171	176	189	204	215	218	222	256	334	308	383
Steiermark	48	47	48	50	49	53	54	61	71	87	90
Tirol	172	178	179	188	177	188	218	271	300	349	391
Vorarlberg	248	276	303	348	373	424	473	606	604	682	640
Wien	489	459	542	708	498	577	637	927	900	719	799

Q: STATISTIK AUSTRIA, Immobilien-Durchschnittspreise Sonderauswertung. – Alle Ergebnisse sind geometrische Mittel. Preis in Euro pro Quadratmeter Grundfläche. Laufende jährliche Revision der Vorjahre, um die Vergleichbarkeit der Mittelwerte hinsichtlich methodischer Differenzen und Datennachlieferungen zu gewährleisten.

Informationen zur Methodik, Definitionen: Die Immobilien-Durchschnittspreise bilden einmal jährlich das durchschnittliche Preisniveau von Immobilien in Österreich auf regionaler Ebene ab. Für Häuser und Wohnungen liegen Ergebnisse auf Bezirksebene vor, bei Grundstücken werden neben Bezirksdurchschnittspreisen auch Gemeindedurchschnittspreise veröffentlicht. Ziel ist es, den redlichen Geschäftsverkehr abzubilden, daher werden Immobilientransaktionen mit Freundschaftspreisen bzw. subventionierten Preisen nach Möglichkeit nicht berücksichtigt. Die Grundlage der Erhebung bilden die **von privaten Haushalten gezahlten Transaktionspreise**, die aus den im Grundbuch gespeicherten Kaufverträgen ausgelesen werden. Die Immobilien-Durchschnittspreise liefern durch die Betrachtung und Wertanpassung eines Zeitfensters von 5 Jahren stabile Ergebnisse für Bezirke und Gemeinden Österreichs. Zusätzlich zeigt eine Sonderauswertung die Preise der Median-Transaktionen in den Regionen. Da die verkauften Immobilien in Menge und Qualität von Jahr zu Jahr sehr unterschiedlich sein können, ist für Preisvergleiche über die Zeit ein qualitätsbereinigter Preisindex besser geeignet.

Berechnung: Die angegeben Werte sind Medianwerte und geometrische Mittelwerte der Immobilien-Sonderauswertung (2015 bis 2025) oder geometrische Mittelwerte von tatsächlich durchgeführten entgeltlichen Immobilientransaktionen in den Jahren 2021 bis 2025. Die Preise werden über die Jahre 2021 bis 2025 mittels eines Regressionsmodells unter Berücksichtigung von Unterschieden in Wohnflächen, Grundflächen, Bauperioden und Lage der Objekte auf das Jahr 2025 valorisiert und sind in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche

bzw. Grundstücksfläche angegeben. Die zur Berechnung verwendeten Flächen wurden den Kaufverträgen entnommenen und gegebenenfalls durch Angaben des Gebäude- und Wohnungsregisters ergänzt. Die Verwendung des geometrischen Mittels ist eine Maßnahme zur Reduktion des Einflusses von wenigen hochpreisigen Transaktionen, die bei Immobilientransaktionen regelmäßig vorkommen.

Statistik Austria ist die zentrale Stelle für amtliche Daten und Statistiken zu Gesellschaft, Wirtschaft, Staat und Umwelt. Als nationales Statistikinstitut ist sie den gesetzlich verankerten Grundsätzen der Unabhängigkeit, der Unparteilichkeit und der Objektivität verpflichtet. Geleitet wird Statistik Austria von der fachstatistischen Generaldirektorin Manuela Lenk und dem kaufmännischen Generaldirektor Franz Haslauer.

Rückfragen:
Für Informationen zu Ergebnissen und Methodik wenden Sie sich bitte an:
Jakob Steininger, Tel.: +43 1 711 28-7122, E-Mail: jakob.steininger@statistik.gv.at
Für Interviewanfragen wenden Sie sich bitte an die Pressestelle: presse@statistik.gv.at

Medieninhaberin, Herstellerin und Herausgeberin:
STATISTIK AUSTRIA | Bundesanstalt Statistik Österreich | Guglgasse 13 | 1110 Wien | www.statistik.at
Pressestelle: Tel.: +43 1 711 28-7777 | E-Mail: presse@statistik.gv.at

© STATISTIK AUSTRIA
Alle Rechte sind der Bundesanstalt Statistik Österreich vorbehalten. Eine Weiterverwendung ist bei Quellenangabe und korrekter Wiedergabe gestattet.