

Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahr

Bezirk	Tendenz gebrauchte Wohnungen	Tendenz Wohnungen Erstbezug	Bezirk	Tendenz gebrauchte Wohnungen	Tendenz Wohnungen Erstbezug
1., Innere Stadt	→	→	13., Hietzing	↓	→
2., Leopoldstadt	→	↓	14., Penzing	↓	→
3., Landstraße	↓	→	15., Rudolfsheim-Fünfhaus	→	→
4., Wieden	→	→	16., Ottakring	→	→
5., Margareten	↓	→	17., Hernals	↓	→
6., Mariahilf	→	↓	18., Währing	→	→
7., Neubau	→	↓	19., Döbling	→	↓
8., Josefstadt	→	→	20., Brigittenau	→	↓
9., Alsergrund	→	↓	21., Floridsdorf	→	→
10., Favoriten	→	→	22., Donaustadt	↓	→
11., Simmering	→	→	23., Liesing	→	→
12., Meidling	→	→			

PREISENTWICKLUNG & TRANSAKTIONEN

Die Quadratmeterpreise für Erstbezugswohnungen verzeichnen bereits in einigen Bezirken Rückgänge. Gebrauchte Wohnungen bleiben weitgehend stabil. Die Transaktionszahlen haben zuletzt einen Anstieg verzeichnet, was auf eine Erholung des Marktes hoffen lässt. Ursache dafür ist nicht zuletzt ein käuferfreundlicheres Finanzierungsumfeld, das den Erwerb erleichtert.

FINANZIERUNGSUMFELD

Seit dem Wegfall der KIM-Verordnung Mitte 2025 wird die Kreditvergabe wieder angekurbelt, unterstützt durch die Reduzierung der Schuldendienstquote, was mehr Haushalten den Zugang zu Krediten ermöglicht. Die stabile Leitzinsrate der EZB seit Juni 2025 trägt zu einer planbaren Finanzierungssituation bei und unterstützt die Nachfrage.

Im Durchschnitt erzielte m²-Preise Q4 2025 - Wien

Bezirk	Eigentum gebraucht		Erstbezug	
	Ø €/m ²	max. €/m ²	Ø €/m ²	max. €/m ²
1	11.400	14.300	15.000	19.200
2	4.900	6.500	8.000	10.400
3	5.000	8.200	7.500	9.500
4	5.300	8.800	8.300	13.400
5	4.300	5.300	7.300	8.300
6	5.300	6.800	7.100	8.500
7	5.800	6.500	6.900	7.800
8	5.700	6.700	6.800	7.200
9	5.600	6.700	6.900	7.900
10	3.200	4.800	5.800	7.000
11	3.100	3.900	5.200	5.700
12	4.100	5.300	6.300	6.800
13	4.400	5.900	7.200	8.600
14	4.100	5.700	6.700	8.000
15	4.000	5.000	5.200	7.000
16	4.500	5.500	6.200	7.000
17	4.600	5.500	7.100	7.700
18	5.300	6.200	7.900	9.100
19	5.400	7.800	8.600	11.700
20	3.900	5.700	5.900	6.900
21	3.800	4.200	5.600	6.900
22	4.200	5.800	6.000	7.900
23	4.200	5.600	5.600	6.900

Alle angegebenen Preise sind auf den €/m² Wohnnutzfläche bezogen. Ohne Dachgeschosswohnungen.

Stand Jänner 2026 | Quelle: ImmoUnited

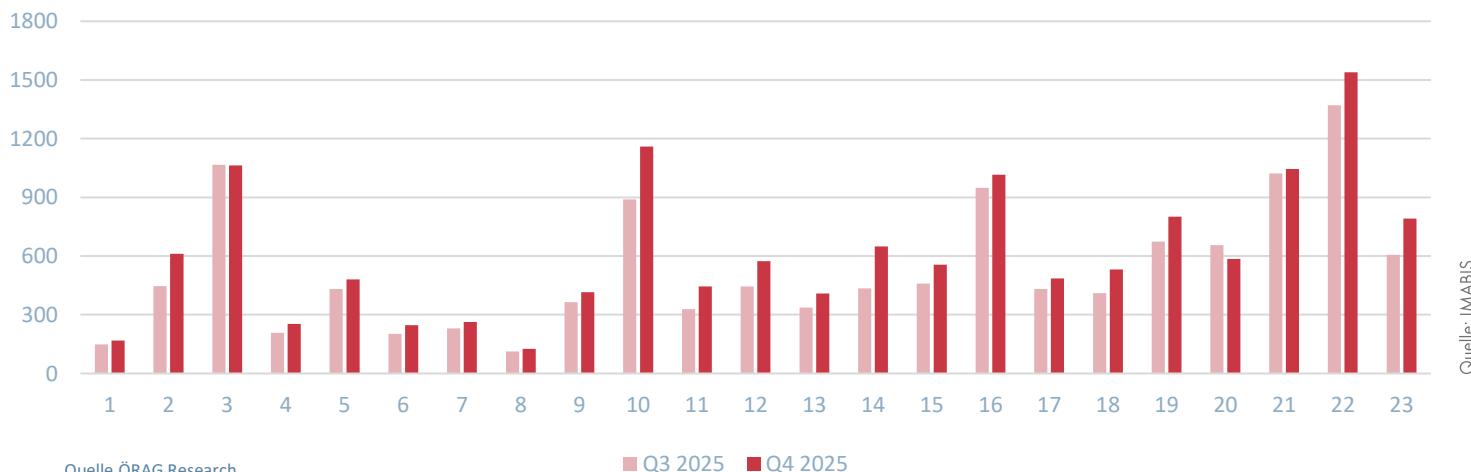
EZB - LEITZINSSATZ

Seit dem 2. Quartal 2025 gab es keine Veränderung des Leitzinssatzes der EZB (Hauptrefinanzierungssatz), er liegt seit 11. Juni 2025 bei 2,15 Prozent.

DÄMPFENDE ENTWICKLUNG IM NEUBAU

Der Mangel an verfügbaren günstigen Baugrundstücken und die zunehmenden Gestehungskosten haben den vormals jahrelangen Bauboom und die Realisierung von Neubauprojekten stark eingedämmt. Längerfristig ist daher weiter mit einem reduzierten Neubauangebot zu rechnen. Dies führt zu einer Verknappung am Wohnungsmarkt und zu erhöhtem Preisdruck.

Anzahl der am Markt angebotenen Wohnungen - Wien



Quelle: IMABIS

Wir (ÖRAG) möchten Sie höflichst darauf hinweisen, dass die obigen Angaben nach bestem Wissen und Gewissen von uns (ÖRAG) zusammengestellt wurden, einen unverbindlichen Charakter haben und auf aktuellen Marktgegebenheiten basieren. Änderungen und Irrtümer werden jedoch ausdrücklich vorbehalten. Sämtliche Informationen und Daten sind vertraulich zu behandeln und sind nicht für Dritte bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist daher untersagt.