

Das Grundbuch-Coronajahr 2020: Spürbare Kaufbremse

1. Lockdown: deutlich weniger Kaufvertragsunterzeichnungen

Wohnimmobilien: Vor allem Preise von Einfamilienhäusern und Bauland deutlich gestiegen

Wohnung vs. Einfamilienhaus: Wunsch nach einem Haus am Land wird (noch) nicht umgesetzt

Schnelle Bezirksgerichte: Durchschnittliche Verbücherungsdauer um 25 % gesunken

Österreich, 16. Juni 2021 – Die Pandemie des vergangenen Jahres beeinflusste viele Lebensbereiche – auch den Immobilienmarkt. Darum haben die Grundbuchexperten der IMMOUnited GmbH das Jahr 2020 genauer analysiert. Erhoben wurden die Auswirkungen des 1. Lockdowns auf Immobilientransaktionen, die Preisentwicklung von Wohnimmobilien sowie die durchschnittliche Verbücherungsdauer 2020. Außerdem wurde untersucht, ob aufgrund der Pandemie tatsächlich vermehrt Einfamilienhäuser gekauft wurden.

Ein Viertel weniger Kaufvertragsunterzeichnungen im 1. Lockdown 2020

Während des 1. Lockdowns (Mitte März – Mitte Mai) wurden in Österreich 26 % weniger Kaufverträge unterschrieben, als im gleichen Zeitraum 2019. Zwar gab es 2020 insgesamt weniger Transaktionen als im Vorjahr, allerdings fiel der Rückgang in den Monaten vor bzw. nach dem Lockdown deutlich geringer aus. Die Monate Jänner und Februar verzeichneten 2 % Rückgang im Vergleich zur Vorjahresperiode. Von Juni bis Juli waren es rund 1 % weniger Kaufvertragsunterzeichnungen. Je nach Bundesland fiel der Rückgang zudem unterschiedlich stark aus.

Rückgang der Kaufvertragsunterzeichnungen im 1. Lockdown nach Bundesland im Vergleich zur Vorjahresperiode 2019

- Vorarlberg (-3 %)
- Oberösterreich (-23 %)
- Salzburg (-23 %)
- Wien (-23 %)
- Kärnten (-24 %)
- Tirol (-29 %)
- Niederösterreich (-31 %)
- Steiermark (-32 %)
- Burgenland (-34 %)

Andreas Millonig, COO und Prokurist der IMMOUnited GmbH, zu dieser Entwicklung: „Der 1. Lockdown hatte offenbar Einfluss auf die Entscheidung eine Immobilie zu kaufen, denn die Anzahl an Vertragsunterzeichnungen ist auch direkt nach dem Lockdown leicht zurückgegangen. Das zeigt, dass nicht alle Kaufentscheidungen unmittelbar darauf nachgeholt wurden.“

Preise von Wohnimmobilien steigen – vor allem bei Einfamilienhäusern und Bauland

Ein Blick auf die Wohnimmobilien in Österreich zeigt, dass die Preise für Wohnungen, Einfamilienhäuser und Baugrundstücke seit 2015 kontinuierlich ansteigen. Beispielsweise gab es bei

den m²-Preisen von Wohnungen jedes Jahr einen leichten Zuwachs im einstelligen Prozentbereich. 2020 waren es etwas mehr als 4 %. Auch die Durchschnittspreise von Einfamilienhäusern entwickelten sich im Laufe des Analysezeitraums 2015-2020 kontinuierlich nach oben. Von 2019 auf 2020 gab es schließlich einen überdurchschnittlich hohen Preisanstieg von über 18 %. Die m²-Preise von Baugrund sind im angegebenen Beobachtungszeitraum ebenfalls angestiegen – jüngst sogar sehr stark. 2019 waren es über 14 %, 2020 nochmals mehr als 11 %.

Anteil an Einfamilienhaus-Transaktionen in ganz Österreich zurückgegangen

Neben der Preisentwicklung wurde auch die Transaktionsanzahl von Wohnimmobilien im Jahr 2020 analysiert. Dabei wurde ersichtlich, dass der Anteil an Einfamilienhäusern an der Gesamtanzahl aller Transaktionen in den letzten Jahren gesunken ist. Seit 2015 ging es jedes Jahr bei rund 10 % aller Transaktionen um ein Einfamilienhaus. 2020 waren es nur etwas mehr als 8 %. Je nach Bundesland variiert dieser Wert allerdings. Besonders groß war der Anteil an Einfamilienhaustransaktionen im Burgenland (13 %), Kärnten und Niederösterreich (jeweils 12 %). Besonders wenige Einfamilienhäuser wurden 2020 in Tirol und Vorarlberg (jeweils rund 5 %) verkauft. Den letzten Platz belegt schließlich Wien mit knapp 2 %. Auch im direkten Vergleich Wohnung vs. Einfamilienhaus wird noch kein Trend hin zum Haus am Land ersichtlich. Das Verhältnis der beiden Objektkategorien lag 2020 für ganz Österreich bei 80:20 – 80 % Wohnungs- und 20 % Einfamilienhaustransaktionen. Diese Werte blieben im Analysezeitraum 2015-2020 relativ konstant, allerdings war auch hier ein leichter Rückgang bei den Einfamilienhaustransaktionen ersichtlich.

„Die Transaktionsanzahl- und Preisentwicklungen auf Basis des Grundbuchs zeigen, dass die oft zitierte ‚Flucht aufs Land‘ aufgrund der Pandemie noch nicht eingesetzt hat“, stellt Millonig fest. „Der Wunsch nach dem Haus im Grünen mag vielleicht verstärkt da sein – der überdurchschnittliche Preisanstieg bei Einfamilienhäusern 2020 ist möglicherweise ein Indiz dafür –, tatsächlich umgesetzt wird er aktuell allerdings nur selten. Ein Grund dafür ist, dass es in begehrten Lagen, wie z. B. dem Speckgürtel von Wien, verhältnismäßig wenig verfügbare Einfamilienhäuser und Grundstücke gibt. Wächst die Nachfrage nach dem knappen Angebot weiter an, werden auch die Durchschnittspreise weiter steigen.“

Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer der IMMOUnited GmbH, ergänzt: „Im Rahmen der Pandemie war oft von der steigenden Tendenz hin zum Haus im Grünen die Rede. Genau wie Immobilienpreise unterliegen allerdings auch Wohnbedürfnisse scheinbar eher langfristigen Entwicklungen. Es bleibt somit abzuwarten, inwiefern die Krise Nachfrage und Preise von Wohnimmobilien, darunter vor allem Einfamilienhäuser und Bauland, in den kommenden Jahren bzw. Jahrzehnten beeinflusst.“

Durchschnittliche Verbücherungsdauer beträgt knapp 3 Monate

Damit Kaufvertragsinformationen im Grundbuch ersichtlich werden, muss das Vertragsdokument nach der Unterzeichnung „verbüchert“ werden. Das wird von den jeweiligen Bezirksgerichten erledigt und kann unterschiedlich lange dauern. Ein Vergleich der Jahre 2019 und 2020 zeigt: Die durchschnittliche

Verbücherungsdauer ist in fast ganz Österreich zurückgegangen. Waren es 2019 noch 108 Tage, die zwischen der Unterzeichnung eines Kaufvertrags und dessen Verbücherung lagen, so sind es aktuell nur noch 81 Tage – ein Rückgang von 25 %. Je nach Bezirksgericht gibt es allerdings Unterschiede.

Die Bezirksgerichte mit der durchschnittlich kürzesten Verbücherungsdauer (gesamt Österreich 2020)

1. Dornbirn (Vorarlberg): 49 Tage
2. Innsbruck (Tirol): 52 Tage
3. Hietzing & Innere Stadt (beide Wien): 55 Tage

Die Bezirksgerichte mit der durchschnittlich längsten Verbücherungsdauer (gesamt Österreich 2020)

1. Tamsweg (Salzburg): 153 Tage
2. Schladming (Steiermark): 139 Tage
3. Murau (Steiermark): 130 Tage

Das Bezirksgericht mit der durchschnittlich kürzesten Verbücherungsdauer je Bundesland 2020

- Burgenland: Eisenstadt (79 Tage)
- Kärnten: Bleiburg (69 Tage)
- Niederösterreich: Purkersdorf (57 Tage)
- Oberösterreich: Steyr (67 Tage)
- Salzburg: Hallein (58 Tage)
- Steiermark: Graz Ost (88 Tage)
- Tirol: Innsbruck (52 Tage)
- Vorarlberg: Dornbirn (49 Tage)
- Wien: Hietzing & Innere Stadt (55 Tage)

Methodik

- Kaufverträge im 1. Lockdown: Für die Auswertung wurde die Anzahl an Kaufverträgen, die im Zeitraum des 1. Lockdowns (16.03.2020 – 15.05.2020) unterschrieben wurden, mit der Anzahl aus der Vorjahresperiode verglichen. Alle anderen Lockdown-Zeiten wurden ausgespart, da die vollständige Verbücherung aller Transaktionen in diesen Zeiträumen noch nicht garantiert werden kann.
- Preisentwicklung von Wohnimmobilien: Unter Wohnimmobilien fallen Wohnungen, Einfamilienhäuser und Grundstücke mit der Widmung Bauland-Wohngebiet. Untersucht wurde die Entwicklung von m²-Preisen (Wohnungen, Grundstücke) sowie durchschnittlichen Kaufpreisen (Einfamilienhäuser) im Zeitraum 2015-2020.
- Anteil von Wohnungen / Einfamilienhäusern: Untersucht wurde der jährliche Anteil an Wohnungs- bzw. Einfamilienhaustransaktionen an der Gesamttransaktionsanzahl in den Jahren 2015-2020. Außerdem wurde das Verhältnis der beiden Objektkategorien zueinander im oben genannten Zeitraum analysiert.

- Durchschnittliche Verbücheringdauer: Für die Auswertung wurde die durchschnittliche Anzahl an Tagen zwischen der Unterzeichnung und der Verbüchering eines Kaufvertrages je Bundesland bzw. Bezirksgericht berechnet.

Die Auswertungen erfolgten nach Kaufvertragsdatum. Stichtag der gesamten Analyse ist der 14.05.2021.

Foto 01: Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer der IMMOUnited GmbH

Foto 02: Andreas Millonig, COO und Prokurist der IMMOUnited GmbH

© IMMOUnited GmbH - Fotos können kostenfrei abgedruckt werden

Fotocredit: IMMOUnited gewährt den adressierten Medien das nicht ausschließliche, übertragbare Recht, alle zur Verfügung gestellten Bilder redaktionell im Rahmen ihrer Informationsdienste zu verwenden und Dritten für jede Form der Weiterverwertung bereit zu stellen (insbesondere für Print- oder Online-Nutzung). Als Quelle ist jeweilig „[Ihr Medium]/[IMMOUnited]“ anzugeben.

IMMOUnited GmbH | Zahlen.Daten.Fakten.

Die IMMOUnited GmbH wurde im Oktober 2007 vom Datenexperten Roland Schmid gegründet. Ziel des Unternehmens ist es, individuelle Informationen rund um Liegenschaftsobjekte in ganz Österreich einfach und bequem online zur Verfügung zu stellen. Grund dafür war die Erkenntnis, dass das Grundbuch für den „normalen“ Anwender teilweise sehr kompliziert ist. Das nahm Roland Schmid zum Anlass, eine Online-Grundbuch-Abfrageplattform zu etablieren. Für diese Idee wurde er 2011 mit dem Cäsar Shooting-Star ausgezeichnet. Derzeit arbeitet ein Team von über 70 Mitarbeitern gemeinsam mit mehr als 2.000 Kunden und 10.000 Anwendern daran, die IMMOUnited Produktwelt weiter auszubauen.

Das Unternehmen ist Marktführer in der Online-Bereitstellung von Grundbuch- und Immobiliendaten in ganz Österreich. Mit den Online-Abfrageprodukten der IMMOUnited erlangen Immobilienexperten entscheidende Wettbewerbsvorteile. Damit fördert IMMOUnited die Transparenz in der heimischen Immobilienbranche. Anhand von Daten aus derzeit über 1,5 Mio. Kaufverträgen werden sämtliche österreichweite Immobilien-Transaktionen zusammengeführt, erfasst, verknüpft und geographisch visualisiert sowie um Demographie- und Infrastrukturinformationen ergänzt.

IMMOUnited konzentriert sich auf Business-Kunden, wie Immobilienmakler, Gutachter und Sachverständige, Banken und Versicherungen, Bauträger und Projektentwickler, Rechtsanwälte und Notare sowie Hausverwalter. Auch Kunden aus dem öffentlichen Bereich profitieren von bequemen, zeitsparenden Services. Die Produkte des Unternehmens lassen sich dabei auf vielfältige Weise nutzen: Messungen von Immobilienmarktentwicklungen, Analysen und Entscheidungen rund um Unternehmensstandorte sowie Lagebewertungen anhand von Demographie- oder Infrastrukturinformationen als Marketinginstrument.

Rückfragehinweis:

Anna Neubacher
Marketing & Communications

IMMOUnited GmbH

A-1010 Wien, Tuchlauben 13 / 3. Stock

Mobil: +43 669 1560 0041

Office: +43 1 997 1560-41

neubacher@rsgroup.at

www.IMMOUnited.com