

IMMOUnited untersucht das Geschäft mit den Wohnungen

Von 2011 bis 2020 wurden ca. 6.060 Wohnungen in den österreichischen Landeshauptstädten gekauft und mindestens einmal weiterverkauft

Die durchschnittliche Haltedauer liegt bei etwas mehr als 1,6 Jahren

Die absolute Preissteigerung beim Wiederverkauf lag bei knapp 38 %, die jährliche bei 23 %

Wien, 18. Oktober 2021 – Wohnungen werden oft als lukratives Investment gesehen, die gekauft und einige Zeit später wieder weiterverkauft werden. Wie häufig das tatsächlich passiert, haben die Grundbuchexperten der IMMOUnited GmbH analysiert. Im Zuge dessen wurden Wohnungstransaktionen in den österreichischen Landeshauptstädten im Zeitraum 2011-2020 untersucht. Dabei wurden knapp 6.060 Objekte identifiziert, die im Analysezeitraum initial gekauft und mindestens einmal eindeutig weiterverkauft wurden. Das sind insgesamt 2,8 % aller Wohnungstransaktionen in diesem Zeitabschnitt. In knapp 250 Fällen wurden sogar zwei oder mehr Wiederverkäufe festgestellt.

Die meisten Wiederverkäufe gab es in Wien und Graz

Beim überwiegenden Großteil (rund 63 %) aller eindeutigen Wiederverkäufe handelte es sich um Wohnungstransaktionen in der Bundeshauptstadt. Auf Platz 2 folgte Graz mit 18 %. Jeweils rund 5 % der gesamten Wiederverkäufe gab es in Salzburg und Innsbruck. In Linz waren es knapp 4 %. Nur rund 2 % entfielen auf Bregenz und Klagenfurt. In St. Pölten und Eisenstadt gab es lediglich Einzelfälle von weiterverkauften Wohnungen.

Weiterverkaufte Objekte blieben knapp 600 Tage im Besitz

Im Österreichschnitt wurden die untersuchten Wohnungen etwas mehr als 1,6 Jahre behalten, bevor sie zum ersten Mal weiterverkauft wurden. Hier gibt es allerdings regionale Unterschiede. In Bregenz, Klagenfurt und Linz wurden Wohnungen durchschnittlich rund 2 Jahre gehalten. In Innsbruck waren es hingegen „nur“ knapp 1,4 Jahre Haltedauer. Salzburg, Wien und Graz bewegten sich ungefähr im landesweiten Schnitt.

Nettopreis stieg beim Wiederverkauf pro Jahr deutlich an

Der Preisentwicklung sei vorweggeschickt: Über den Zustand der Wohnung zum jeweiligen Kaufdatum kann keine Aussage gemacht werden.

Beim Wiederverkauf einer Wohnung stieg der Netto-Verkaufspreis über die Jahre im Schnitt um fast 38 % an – das sind rund 23 % pro Jahr. Die wiederverkauften Wohnungen kamen beim Initialkauf im landesweiten Schnitt auf knapp 154.000 €. Beim ersten Weiterverkauf waren es bereits 212.000 €. Überdurchschnittlich war die Wertsteigerung vor allem in Innsbruck und Wien. Hier legte der Preis jeweils rund 25 % pro Jahr zu. Deutlich weniger Steigerung gab es hingegen in Linz (14 % / Jahr) sowie Bregenz und Klagenfurt (jeweils rund 15 % / Jahr).

„Für die verhältnismäßig kurzen Haltedauern und die gleichzeitig großen Preissprünge gibt es mehrere mögliche Ursachen. Zum einen ist es denkbar, dass hier auffällige Objekte gekauft, renoviert

und weiterverkauft wurden, zum anderen spielt die Lage der Objekte ebenfalls eine große Rolle. Möglicherweise hat das Aufstreben bestimmter Regionen, aber auch Mikrolagen, Wohnungseigentümer dazu veranlasst, ihre Immobilien früher als geplant wieder zu verkaufen“, schätzt Andreas Millonig, COO und Prokurist der IMMOUnited GmbH. „Um die konkreten Gründe für einen Weiterverkauf ausfindig zu machen, müsste man sich das jeweilige Objekt allerdings im Detail ansehen.“

Die Landeshauptstädte im Überblick*

Landes- hauptstadt	Ø Nettopreis Initialtransaktion	Ø Nettopreis 1. Wiederverkauf	Ø Haltedauer bis zum 1. Wiederverkauf	Ø Wertsteigerung pro Jahr
Bregenz	196.000,00 €	258.000,00 €	2,1 Jahre	15 %
Graz	116.000,00 €	157.000,00 €	1,5 Jahre	23 %
Innsbruck	175.000,00 €	235.000,00 €	1,4 Jahre	25 %
Klagenfurt	96.000,00 €	126.000,00 €	2,1 Jahre	15 %
Salzburg	185.000,00 €	242.000,00 €	1,6 Jahre	19 %
Linz	147.000,00 €	187.000,00 €	1,9 Jahre	14 %
Wien	162.000,00 €	227.000,00 €	1,6 Jahre	25 %
Österreich	154.000,00 €	212.000,00 €	1,6 Jahre	23 %

**Anmerkung: Für die fehlenden Landeshauptstädte konnten aufgrund der geringen Transaktionsanzahl keine validen Kennzahlen ausgewertet werden.*

Methodik

Für die Auswertung wurden Wohnungen analysiert, die im Zeitraum 2011-2020 initial gekauft und mindestens einmal eindeutig wiederverkauft wurden. Damit eine Transaktion als Wiederverkauf gezählt wurde, mussten die jeweiligen Kaufverträge eindeutig übereinstimmen, d. h. Adresse, Katastralgemeinde, Hausnummer, Stiege sowie Topnummer ident mit dem Initialkauf sein. Über den Zustand der Wohnung zum jeweiligen Kaufdatum kann keine Aussage gemacht werden.

Foto: 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 César 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