

Wohnungen als Investment: IMMOUnited untersucht das Geschäft mit Wiederverkaufsobjekten in den Bundesländern

Von Jänner 2017 bis März 2022 wurden ca. 6.300 Wohnungen in Österreich gekauft und mindestens einmal weiterverkauft

Die durchschnittliche Haltedauer der Objekte beträgt rund 1,5 Jahre

Die absolute Preissteigerung beim Wiederverkauf lag bei 36 %, die jährliche bei 23 %

Rascher Wechsel: 2.700 Objekte wurden innerhalb von nur einem Jahr gedreht

Österreich, 20. September 2022 – 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 Österreich im Zeitraum Jänner 2017 bis März 2022 untersucht. Dabei wurden knapp 6.300 Objekte identifiziert, die im Analysezeitraum initial gekauft und mindestens einmal eindeutig weiterverkauft wurden. Das sind insgesamt 2,5 % aller Wohnungstransaktionen in diesem Zeitabschnitt. In 200 Fällen wurden sogar zwei oder mehr Wiederverkäufe festgestellt. Im Schnitt wurden die Objekte 1,5 Jahre gehalten. Beim Wiederverkauf war der Kaufpreis schließlich 36 % höher als beim Initialkauf. Das entspricht einer Preissteigerung von 23 % pro Jahr.

Die Bundesländer und Landeshauptstädte im Detail

Wichtige Anmerkung zu den Preisentwicklungen vorweg:

Über den Zustand der Wohnung zum jeweiligen Kaufdatum kann keine Aussage gemacht werden.

Andreas Millonig, COO und Prokurist der IMMOUnited GmbH merkt an: „Für die verhältnismäßig kurzen Haltedauern und die gleichzeitig großen Preissprünge gibt es mehrere mögliche Ursachen.

Zum einen ist denkbar, dass baufällige Objekte gekauft, renoviert und weiterverkauft wurden, zum

anderen spielt die Lage der Objekte eine große Rolle. Möglicherweise hat das Aufstreben bestimmter

Regionen oder Mikrolagen WohnungseigentümerInnen dazu veranlasst, ihre Immobilien früher als

geplant wieder zu verkaufen. Um die konkreten Gründe für einen Weiterverkauf ausfindig zu machen,

müsste man sich das jeweilige Objekt im Detail ansehen.“

Burgenland

Im Burgenland gab es im Landesvergleich die wenigsten Wiederverkaufsobjekte. Im gesamten Analysezeitraum konnten rund 50 eindeutige Wohnungen identifiziert werden, die ge- und mindestens einmal weiterverkauft wurden. Aus diesem Grund ist keine Detailbetrachtung einzelner Bezirke bzw. der Landeshauptstadt Eisenstadt möglich. Im Vergleich mit den anderen Bundesländern zeigte sich im Burgenland (sowie in Kärnten) die längste Haltedauer von Wiederverkaufsobjekten. Knapp zwei Jahre wurden Wohnungen hier gehalten. Im Gegenzug dazu wurde hier jedoch die kleinste Preissteigerung gemessen. Kosteten die Wiederverkaufsobjekte initial im Schnitt 107.800 €, waren es beim Weiterverkauf 138.000 € – eine Steigerung von rund 15 % pro Jahr.

Kärnten

In Kärnten wurden fast 260 Objekten und somit 4 % aller identifizierten Wiederverkäufe im Analysezeitraum verzeichnet. Mehr als ein Drittel davon fanden in der Landeshauptstadt Klagenfurt statt. Genau wie im Burgenland wurden die analysierten Wohnungen in Kärnten knapp zwei Jahre gehalten – die längste Haltedauer im Bundeslandvergleich. Die jährliche Preissteigerung lag bei 19 %. So kostete die durchschnittliche Wiederverkaufswohnung initial 146.100 €, beim Wiederverkauf schließlich 199.200 €. In Klagenfurt lagen sowohl die Haltedauer als auch der Durchschnittspreis unter dem Bundeslandschnitt. Wohnungen wurden hier bereits nach 1,6 Jahren weiterverkauft. Initial um 111.500 €, beim Wiederverkauf um 145.400 €. Auch das ergibt eine jährliche Preissteigerung von rund 19 %.

Niederösterreich

Etwas mehr als 9 % der Weiterverkäufe (ca. 600) entfielen auf Niederösterreich. Im Gegensatz zu den anderen Bundesländern fand sich der Großteil davon allerdings nicht in der Landeshauptstadt, sondern in den Wien-nahen Bezirken Baden (17 %) und Mödling (16 %). Darum konnten für St. Pölten keine validen Zahlen erhoben werden. Überdurchschnittliche 1,8 Jahre blieben Weiterverkaufsobjekte in Niederösterreich im Besitz. Die Preissteigerung fiel mit 16 % pro Jahr aber unterdurchschnittlich aus. Gekauft wurden die Wohnungen um rund 142.900 €, weiterverkauft um 184.500 €. In den beiden Bezirken Baden und Mödling war die Haltedauer mit 1,5 bzw. 1,6 Jahren etwas kürzer. Baden verzeichnete zudem eine jährliche Netto-Preissteigerung von 21 %, Mödling wies 15 % aus.

Oberösterreich

In Oberösterreich konnten knapp 500 Objekte identifiziert werden, die zwischen Jänner 2017 und März 2022 gekauft und mindestens einmal weiterverkauft wurden. Mehr als ein Viertel davon wurden in Linz verortet. Analog zu Niederösterreich und Vorarlberg blieben Weiterverkaufsobjekte in Oberösterreich überdurchschnittliche 1,8 Jahre im Besitz. Pro Jahr legte der Transaktionspreis um 16 % zu. Während Wohnungen initial zu 143.700 € gekauft wurden, lag der Verkaufspreis bei durchschnittlich 185.600 €. Deutlich schneller ging es in Linz. Hier wurden die identifizierten Wohnungen bereits nach rund 444 Tagen bzw. 1,2 Jahren weiterverkauft. Die Preissteigerung belief sich auf 22 %. Gingen die Wohnungen initial um 153.700 € über den Tisch, waren es beim Weiterverkauf bereits 194.800 €.

Salzburg

Mit fast 400 Objekten, entfielen rund 6 % der identifizierten Wiederverkäufe auf das Bundesland Salzburg. Der Großteil davon auf die gleichnamige Landeshauptstadt (43 %). Mit 1,6 Jahren Haltedauer und einer jährlichen Preissteigerung von 24 % lag das Bundesland im landesweiten Mittelfeld. Die analysierten Wohnungen wurden um durchschnittlich 201.500 € ge- und schließlich um 277.500 € weiterverkauft. Etwas teurer waren die Weiterverkaufsobjekte in der Landeshauptstadt Salzburg. Dort wurden Wohnungen initial um 232.000 € gekauft. Der Wiederverkaufspreis lag ca. 430 Tage bzw. 1,2 Jahre später schließlich bei 305.900€ - ein Anstieg von 27 %.

Steiermark

In der Steiermark wurden im Analysezeitraum die zweitmeisten Wiederverkäufe festgestellt (19 %, ca. 1.200 Objekte). Noch mehr gab es lediglich in Wien. Fast zwei Drittel der Fälle entfielen alleine auf Graz. Gleich wie in anderen Bundesländern werden die identifizierten Objekte auf Bundeslandebene (1,5 Jahre) länger gehalten als in der Landeshauptstadt (1,2 Jahre). Auch bei der Preisentwicklung gab es Unterschiede. Im Steiermark-Schnitt wurde eine Wohnung um 119.500 € ge- und um 161.000 € weiterverkauft. Pro Jahr stieg der Netto-Transaktionspreis somit um 23 %. In Graz gingen Wohnungen initial um 133.000 € über den Tisch. Ca. 440 Tage später wurden sie um 183.300 € weiterverkauft. Das resultiert in einem jährlichen Preisanstieg von überdurchschnittlichen 31 %.

Tirol

Fast 530 Wiederverkaufsobjekte wurden in Tirol identifiziert - rund 8 % der Gesamtsumme. Ca. 36 % davon entfallen auf die Landeshauptstadt Innsbruck, aber auch im Bezirk Innsbruck-Land wurden 23 % registriert. Auf Bundesland-Ebene wurden diese Objekte im Schnitt 1,5 Jahre gehalten und mit einer jährlichen Preissteigerung von 23 % weiterverkauft. Lag der Kaufpreis initial bei 267.500 €, so waren es beim 1. Wiederverkauf 360.400 €. Lediglich etwas mehr als ein Jahr wurden Weiterverkaufsobjekte in Innsbruck gehalten. Während sie initial um 213.300 € gekauft wurden, betrug der Wiederverkaufspreis nach nur knapp 400 Tagen bereits 288.700 € - ein Plus von 33 % und abseits einiger Wiener Bezirksspitzenwerte der höchste Preissprung der Analyse.

Vorarlberg

In Vorarlberg gab es etwas mehr als 250 Wohnungen, die im Beobachtungszeitraum eindeutig wiederverkauft wurden – ähnlich wie in Kärnten waren es auch hier 4 % der Gesamtsumme. Der Großteil entfiel auf die Landeshauptstadt Bregenz, aber auch in Feldkirch und Dornbirn wechselten einige Wohnungen zumindest einmal die EigentümerInnen. Insgesamt wurden die analysierten Objekte in Vorarlberg 1,8 Jahre gehalten, bis sie schließlich mit einem jährlichen Plus von 17 % weiterverkauft wurden. Der Kaufpreis stieg in dieser Zeit von 231.900 € auf 303.700 €. Auch in Bregenz blieben Wohnungen rund 1,7 Jahre im Besitz. Die Preissteigerung pro Jahr lag allerdings bei 23 %. Der Kaufpreis kletterte somit von 264.900 € auf 368.100 € beim Weiterverkauf.

Wien

Mit 40 % bzw. fast 2.530 bestimmbar Objekten, wies Wien die mit Abstand größte Anzahl an weiterverkauften Wohnungen aus. Besonders zahlreich waren die Wiederverkäufe in den Bezirken Landstraße, Favoriten und Ottakring. Im Durchschnitt blieben die Wiener Wohnungen 509 Tage bzw. 1,4 Jahre im Besitz, bevor sie zum ersten Mal weiterverkauft wurden. Allerdings gab es hier Unterschiede zwischen den Bezirken. Während die Haltedauer in Donaustadt und Liesing 1,7 Jahre betrug, waren es in Margareten lediglich 1,1 Jahre. Mit 41 % wies Margareten zudem die größte jährliche Preissteigerung auf. In 419 Tagen stieg der Durchschnittspreis der Wiederverkaufsobjekte von 169.500 € auf 248.900 €. Vergleichsweise gering fiel der jährliche Anstieg in Donaustadt aus. 194.200 € wurde für die analysierten Objekte initial gezahlt, weiterverkauft wurden sie um 236.600 € - ein Plus von 13 %. Insgesamt fiel die Preissteigerung in Wien mit 28 % trotzdem überdurchschnittlich aus. Lag der Initialkaufpreis bei rund 207.600 €, waren es keine anderthalb Jahre später 288.800 €.

Manchmal muss es schnell gehen: Wiederverkäufe in weniger als 365 Tagen

Fast 2.700 Objekte, die im Rahmen der Auswertung identifiziert wurden, wurden innerhalb eines einzigen Jahres weiterverkauft. Die meisten davon in Wien und der Steiermark (konkret: Graz). Hier ging es außerdem besonders schnell. Die Haltedauer lag lediglich bei ca. 160 Tagen. Zum Vergleich: Der Österreichschnitt betrug 182 Tage. In Wien wechselten Wiederverkaufsobjekte rund 195 Tage später die BesitzerInnen. Die größten absoluten Preissteigerungen in der kurzen Zeit wurden in Vorarlberg und Wien gemessen (jeweils 39 %). Dahinter folgten die Steiermark (37 %), Tirol und Kärnten (jeweils 33 %) sowie Salzburg (31 %). Den Schluss bildeten Niederösterreich (28 %) und Oberösterreich (22 %). Für das Burgenland lagen zu wenig Daten für eine valide Auswertung vor.

Die Bundesländer und Landeshauptstädte im Überblick*

Region	Ø Nettopreis Initialtransaktion	Ø Nettopreis 1. Wiederverkauf	Ø Haltedauer bis zum 1. Wiederverkauf	Ø Preissteigerung pro Jahr
Burgenland	107.800 €	138.000 €	1,9 Jahre	15 %
- Eisenstadt	-	-	-	-
Kärnten	146.100 €	199.200 €	1,9 Jahre	19 %
- Klagenfurt	111.500 €	145.400 €	1,6 Jahre	19 %
Niederösterreich	142.900 €	184.500 €	1,8 Jahre	16 %
- St. Pölten	-	-	-	-
Oberösterreich	143.700 €	185.600€	1,8 Jahre	16 %
- Linz	153.700 €	194.800 €	1,2 Jahre	22 %
Salzburg	201.500 €	277.500 €	1,6 Jahre	24 %
- Salzburg	232.000 €	305.900 €	1,2 Jahre	27 %
Steiermark	119.500 €	161.000 €	1,5 Jahre	23 %
- Graz	133.000 €	183.300 €	1,2 Jahre	31 %
Tirol	267.500 €	360.400 €	1,5 Jahre	23 %
- Innsbruck	213.300 €	288.700 €	1,1 Jahre	33 %
Vorarlberg	231.900 €	303.700 €	1,8 Jahre	17 %
- Bregenz	264.900 €	368.100 €	1,7 Jahre	23 %
Wien	207.600 €	288.800 €	1,4 Jahre	28 %
- 01. Innere Stadt	-	-	-	-
- 02. Leopoldstadt	187.200 €	273.800 €	1,3 Jahre	35 %
- 03. Landstraße	225.900 €	317.700 €	1,6 Jahre	25 %
- 04. Wieden	336.900 €	452.100 €	1,2 Jahre	30 %
- 05. Margareten	169.500 €	248.900 €	1,1 Jahre	41 %
- 06. Mariahilf	277.100 €	375.200 €	1,4 Jahre	25 %
- 07. Neubau	320.700 €	434.000 €	1,2 Jahre	30 %
- 08. Josefstadt	-	-	-	-
- 09. Alsergrund	261.300 €	376.600 €	1,4 Jahre	31 %

- 10. Favoriten	143.300 €	193.700 €	1,4 Jahre	25 %
- 11. Simmering	162.500 €	217.100 €	1,4 Jahre	24 %
- 12. Meidling	168.200 €	233.700 €	1,4 Jahre	29 %
- 13. Hietzing	235.500 €	335.500 €	1,6 Jahre	26 %
- 14. Penzing	180.100 €	244.400 €	1,5 Jahre	24 %
- 15. Rudolfsheim-Fünfhaus	139.700 €	201.400 €	1,4 Jahre	31 %
- 16. Ottakring	129.900 €	189.200 €	1,3 Jahre	35 %
- 17. Hernals	147.800 €	206.600 €	1,3 Jahre	31 %
- 18. Währing	266.600 €	387.400 €	1,4 Jahre	33 %
- 19. Döbling	290.000 €	391.500 €	1,4 Jahre	25 %
- 20. Brigittenau	153.900 €	214.400 €	1,3 Jahre	30 %
- 21. Floridsdorf	186.500 €	232.200 €	1,3 Jahre	19 %
- 22. Donaustadt	194.200 €	236.600 €	1,7 Jahre	13 %
- 23. Liesing	211.800 €	264.300 €	1,7 Jahre	15 %
Österreich	181.900 €	247.500 €	1,5 Jahre	23 %

**Anmerkung: Für fehlende Landeshauptstädte oder Bezirke konnten aufgrund der geringen Transaktionsanzahl keine validen Kennzahlen ausgewertet werden.*

Methodik

Für die Auswertung wurden Wohnungen analysiert, die im Zeitraum 01.01.2017 – 31.03.2022 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. Stichtag der Auswertung ist der 12.08.2022.

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.

2022 feiert die IMMOUnited GmbH ihr 15-jähriges Bestehen. Gegründet wurde das Unternehmen im Oktober 2007 vom Datenexperten Roland Schmid. Der Auslöser dafür war die Erkenntnis, dass das Grundbuch für „normale“ AnwenderInnen teilweise sehr kompliziert und unübersichtlich ist. Ziel war es somit, individuelle Informationen rund um Liegenschaftsobjekte in ganz Österreich einfach und bequem online zur Verfügung zu stellen. Für diese Idee wurde Schmid 2011 mit dem César Shooting-Star ausgezeichnet.

Mittlerweile ist das Unternehmen Marktführer in der Bereitstellung von Grundbuch- und Immobiliendaten in ganz Österreich. Ein Team von über 80 MitarbeiterInnen und Beschäftigten arbeitet in enger Abstimmung mit mehr als 2.000 KundInnen sowie 10.000 AnwenderInnen am kontinuierlichen Ausbau der IMMOUnited Produktwelt. So fördert die IMMOUnited die Transparenz sowie Expertise in der heimischen Immobilienbranche und bietet wertvolle Netzwerke für alle Beteiligten. Anhand von Daten aus derzeit über 1,5 Millionen Kaufverträge werden österreichweit sämtliche Immobilien-Transaktionen erfasst, zusammengeführt, verknüpft und geographisch visualisiert sowie um Demographie-, Infrastruktur- und weitere relevante Informationen ergänzt.

Die Produkte des Unternehmens lassen sich dabei auf vielfältige Weise nutzen – z. B. für die Messungen von Immobilienmarktentwicklungen, die Geschäftserweiterung und Akquise, die Immobilienbewertung auf Basis von Kaufvertragsdaten, für Analysen und Entscheidungen rund um Unternehmensstandorte, die Lagebewertungen anhand von Demographie- oder Infrastrukturinformationen sowie zu Marketingzwecken. So schafft das Unternehmen die ideale Entscheidungs- und Erfolgsgrundlage für alle Immobilienprofis.

Zu den AnwenderInnen des Unternehmens zählen unter anderem Maklerbüros, GutachterInnen und Sachverständige, Banken und Versicherungen, BauträgerInnen und ProjektentwicklerInnen, RechtsanwältInnen und NotarInnen sowie HausverwalterInnen. Darüber hinaus profitieren auch Personen aus dem öffentlichen Bereich von den Services.

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