

IMMOUnited Grundbuchanalyse: Verbücherungen gingen 2022 um knapp 11 % zurück

Vergangenes Jahr wurden 17.500 weniger Immobilien verbüchert als noch 2021.

Der Trend setzt sich fort: Im Jänner 2023 wurden 18 % weniger Objekte ins Grundbuch eingetragen als im Jänner 2022

Besonders stark war der Rückgang bei Grundstücken und Bauträgerwohnungen. Den größten Zuwachs erlebten Verbücherungen von Zinshäusern.

Die stärkste Abnahme unter den Landeshauptstädten verzeichneten Salzburg und Graz, in St. Pölten wurden 2022 sogar mehr Objekte verbüchert als im Jahr davor.

Wien, 01. Februar 2023 – Die Ereignisse der letzten Jahre - seien es Pandemie, Ukraine-Krieg oder auch Zinserhöhungen und neue Kreditvergabe-Richtlinien - wirken sich auf den Handel mit Immobilien aus. So wurden 2022 österreichweit knapp 11 % weniger Objekte ins Grundbuch eingetragen als noch im Jahr davor. Das zeigt eine Auswertung der Kaufvertragsdaten von IMMOUnited. Verglichen wurde die Anzahl an verbücherten Immobilien aus den Jahren 2021 und 2022.

Verbücherungsrückgang im zweiten Halbjahr 2022 deutlich verstärkt

In der Regel zeichnen sich weltpolitische und wirtschaftliche Ereignisse nicht sofort, sondern immer mit etwas Verzögerung in den Immobilienkaufverträgen ab. So wurden im ersten Halbjahr 2022 insgesamt knapp 5 % weniger Objekte verbüchert als im gleichen Zeitraum 2021. Das zweite Halbjahr 2022 zeigte schließlich ein Minus von 16 %. Insgesamt ergab der Rückgang eine absolute Differenz von ca. 17.500 Objekten. Die aktuellsten Zahlen zeigen: Dieser Trend scheint sich fortzusetzen. Im Jänner 2023 gab es 18 % weniger verbücherte Objekte als noch im Jänner 2022.

Reduktion je nach Objekttyp unterschiedlich deutlich

Am stärksten ging die Verbücherung von Grundstücken (-17 %) zurück. Aber auch bei den Bauträgerwohnungen gab es ein Minus von 16 %. Zum Vergleich: Der Rückgang bei den gebrauchten Wohnungen lag im Gegenzug dazu „nur“ bei 6 %. Einen leichten Anstieg gab es hingegen u. a. bei Büros (6 %). Der größte Zuwachs zeigte sich allerdings bei den Zinshäusern. 2022 wurden fast 76 % mehr Zinshäuser verbüchert als noch im Jahr 2021. Waren es 2021 knapp 400 Objekte, betrug die Zahl 2022 knapp 700.

Sankt Pölten als Ausnahme von der Regel, Bregenz, Eisenstadt und Linz stabil

Nicht überall in Österreich war der Verbücherungs-Rückgang gleich stark. Während beispielsweise St. Pölten einen Zuwachs von rund 27 % verzeichnete, ging in Salzburg und Graz die Anzahl der ins Grundbuch eingetragenen Objekte um ca. 16 % zurück. In der Bundeshauptstadt Wien wurden 2022 fast 10 % weniger Verbücherungen festgestellt als noch 2021. Ein vergleichsweise stabiler Trend zeigte sich in Bregenz, Eisenstadt und Linz. In allen drei Landeshauptstädten gab es nur geringfügige Veränderungen.

Alle Details im Überblick

Zeitraum	Differenz der verbücherten Objekte 2021 vs. 2022
1. Halbjahr	-4,5 %
2. Halbjahr	-16,4 %

Abb. 01: Differenz zwischen der Anzahl verbücheter Objekte 2021 und 2022 nach Zeitraum

Ausgewählte Objektkategorie	Differenz der verbücherten Objekte 2021 vs. 2022
Büro	6,5 %
Einfamilienhaus	-10,8 %
Geschäftslokal	-11,4 %
Grundstück	-16,7 %
Wohnung Gesamt	-10,3 %
- Bauträgerwohnungen	-16,3 %
- gebrauchte Wohnungen	-6,4 %
Zinshaus	76,0 %

Abb. 02: Differenz zwischen der Anzahl verbücheter Objekte 2021 und 2022 nach ausgewählter Objektkategorie – einige Objektkategorien wurden der Übersicht halber ausgespart.

Landeshauptstadt (Bezirk)	Differenz der verbücherten Objekte 2021 vs. 2022
Bregenz	0,9 %
Eisenstadt (Stadt)	3,6 %
Graz (Stadt)	-15,9 %
Innsbruck-Stadt	-6,0 %
Klagenfurt Stadt	-6,4 %
Linz (Stadt)	-1,6 %
Salzburg (Stadt)	-16,5 %
Sankt Pölten (Stadt)	27,3 %
Wien	-10,0 %

Abb. 03: Differenz zwischen der Anzahl verbücheter Objekte 2021 und 2022 nach Landeshauptstadt

Methodik

Für die Auswertung wurde alle Objekte, die in den Jahren 2021 und 2022 im österreichischen Grundbuch verbüchert wurden nach Verbüchierungsdatum (ACHTUNG: nicht nach Kaufvertragsdatum) analysiert. Stichtag der Auswertung ist der 12.01.2023.

Foto 01: Roland Schmid, Owner und CEO der IMMOUnited GmbH
© IMMOUnited GmbH / Monika Fellner - 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 feierte 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 Cäsar 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
Head of 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