

## **IMMOUnited objektiviert die Immobilienkrise: Entwicklung des 1. Quartals 2023 am Wiener Wohnungsmarkt basierend auf tatsächlich verbücherten Kaufverträgen aus dem Grundbuch**

**Wohnungspreise: Baurägerwohnungen verzeichnen ein Plus von 12 %, Gebrauchtwohnungen stagnieren bei einem Minus von 1,3 %**

**Verbücherungen: Fast ein Viertel weniger Grundbucheintragungen im Vergleich zum 1. Quartal 2022**

**Bauprojekte: Jedes siebte Projekt in Wien mit Fertigstellung 2023+ verzögert sich**

**Bauprognose: Bauräger kaufen 8 % weniger als im 1. Quartal 2022**

*Wien, 31. Mai 2023* – Der Wiener Immobilienmarkt ist in Bewegung. Je nachdem, welcher Analyse man glaubt, ist die heimische Bundeshauptstadt das Zentrum der Immobilienkrise oder ein nach wie vor positiver Markt für Baurägerprojekte. Oft basieren diese Analysen auf Angebotsdaten oder Teilbetrachtungen. Die GrundbuchexpertInnen der IMMOUnited GmbH haben nun die ersten Monate des Jahres 2023 am gesamten Wiener Wohnungsmarkt anhand tatsächlich verbüchertes Kaufvertragsdaten aus dem Grundbuch ausgewertet.

„Immobilien-Angebotspreise können ein erstes Stimmungsbild liefern, sind allerdings auch von vielen, nicht messbaren, Faktoren beeinflusst“, erklärt Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer von IMMOUnited. „Fakt ist: Was sich am Immobilienmarkt tut, zeigt sich am objektivsten im Grundbuch. Hier müssen wir zwar etwas Verzögerung aufgrund langer Verbücherungszeiten in Kauf nehmen, aber dafür können wir nun verlässliche Daten für die Entwicklungen des 1. Quartals in Wien liefern.“

### **Baurägerwohnungen weisen einen Preisanstieg aus, das Gebrauchtssegment stagniert**

Im Laufe des vergangenen Jahres hat sich die Preissteigerung am Wiener Wohnungsmarkt verlangsamt. Trotzdem legte der mittlere Quadratmeterpreis im 1. Quartal 2023 verglichen mit dem 1. Quartal 2022 um 6 %, der mittlere Kaufpreis um 4 % zu.

Ein etwas differenziertes Bild zeigt sich beim Vergleich zwischen Neubau- und Gebrauchtssegment. Baurägerwohnungen wiesen im 1. Quartal 2023 einen 12 % höheren Quadratmeterpreis als im 1. Quartal 2022 aus. Der durchschnittliche Kaufpreis stieg von 382.000 € auf 421.000 €. Auch bei Gebrauchtswohnungen war kein deutlicher Abwärtstrend, wenn auch eine Bremse erkennbar. So lag der Quadratmeterpreis im 1. Quartal 2023 1,3 % unter dem Vorjahreswert. Der mittlere Kaufpreis wies einen leichten Rückgang von knapp 3 % aus. Kam eine durchschnittliche Gebrauchtswohnung im 1. Quartal 2022 noch auf ca. 354.000 €, so waren es im selben Zeitraum 2023 344.000 €.

„Ein möglicher Grund für den Unterschied zwischen den beiden Objektkategorien ist, dass Bauräger bei der Preisgestaltung aufgrund der Projektfinanzierung und der aktuellen Baukostensituation so gut wie keinen Spielraum haben. Zudem ist es wahrscheinlich, dass VerkäuferInnen von Gebrauchtswohnungen aktuell eher verkaufen müssen, da die Wohnungen in vielen Fällen variabel finanziert wurden und diese zusätzlichen Kosten nicht mehr tragbar sind“, vermutet Roland Schmid.

### **Verbücherungen gehen deutlich zurück**

Der Blick ins Grundbuch zeigt außerdem: Die Anzahl verbücherteter Kaufverträge sinkt kontinuierlich. So wurden im 1. Quartal 2023 in Wien insgesamt 24 % weniger Kaufverträge ins Grundbuch eingetragen, als im selben Zeitraum 2022 – der Verbücherungsstand des 1. Quartals 2023 befand sich somit auf einem ähnlichen Niveau wie zuletzt 2014. Im Bereich der Bauträgerwohnungen gab es laut Grundbuch sogar ein Rückgang von 37 % bei den Verbücherungen.

Roland Schmid bemerkt: „Genau hier sehe ich das Problem. Bauträger können Objektpreise aufgrund ihrer Selbstkosten kaum verhandeln. Das würde zu einem erheblichen Verlustgeschäft führen. Für viele Privatpersonen ist das aktuelle Preisniveau allerdings aufgrund der Teuerung sowie der Kreditvergaberichtlinien nicht finanzierbar. Das Ergebnis: Ein hoher Rückgang bei den Verbücherungen und eine deutlich längere Vermarktungsdauer. Bauträger die diese Umstände nicht berücksichtigen können, laufen Gefahr in Schieflage zu kommen.“

### **Prognose: Bauprojekte verzögern sich häufig**

Nicht nur im Grundbuch ist Bewegung: IMMOdevelop - die Bauprojektdatenbank der IMMOUnited - zeigt, dass sich 14 % aller Projekte in Wien, die 2023 oder später fertiggestellt werden, verzögern. Bei knapp zwei Drittel dieser Projekte handelt es sich um Eigentumsprojekte, fast ein weiteres Drittel entfällt auf Projekte mit Mietobjekten. All das bedeutet, dass über 6.400 Wohneinheiten (davon knapp 3.900 zur Miete) in Wien nicht zum geplanten Zeitpunkt zur Verfügung stehen werden. Laut Roland Schmid bleibt abzuwarten, ob es aufgrund der aktuellen Situation möglicherweise sinnvoll wäre, Projekte mit Eigentumswohnungen in Mietwohnungen umzuwandeln, bis sich die Situation wieder entspannt.

### **Prognose: Auch Bauträger kaufen weniger**

Werden weniger Immobilien gekauft, wächst das Angebot am Markt üblicherweise an. Dass es in Zukunft zu einem Überangebot an Wohnraum kommt, ist allerdings unwahrscheinlich. Denn die Verbücherungszahlen zeigen auch, dass Bauträger gerade weniger Immobilien kaufen als vergangenes Jahr. Die Anzahl bereits verbücherteter Verträge von Bauträgern, die ein baufähiges Objekt (z. B. Grundstück, Gebäude, Dachboden oder Zinshaus) gekauft haben, sank im 1. Quartal 2023 gegenüber dem 1. Quartal 2022 österreichweit um 8 %. Aktuelle Zahlen aus April und Mai 2023 zeigen sogar einen Rückgang von -20 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum - ein Umstand der zeigt, dass die Bautätigkeit im Land in den kommenden Jahren weiter zurückgehen wird.

### **Verbücherungsmonitor neu auf immounited.com**

Um einen kontinuierlichen Überblick über die aktuellen Verbücherungen zu gewähren, weist die IMMOUnited GmbH ab sofort bis auf weiteres die Anzahl der ins Grundbuch eingetragenen Kaufverträge auf der Website aus. Den wöchentlich aktualisierten Wert finden Sie unter <https://www.immounited.com/>.

## Methodik

**Wohnungspreise:** Für die Auswertung der Wohnungspreise wurden Bauträger- sowie Gebrauchtwohnungen in Wien (exkl. des 1. Bezirks Wiens) herangezogen und nach Kaufvertragsdatum analysiert. Extremwerte wurden verworfen.

**Verbücherungen:** Für die Auswertung der Verbücherungen wurden alle Kaufverträge, die bis zum Stichtag der Auswertung in den Jahren 2022 und 2023 im österreichischen Grundbuch verbüchert wurden, nach Verbücherungsdatum (ACHTUNG: nicht nach Kaufvertragsdatum) sowie Objektkategorie analysiert.

**Bauprojekte:** Für die Auswertung der Bauprojekte bzw. der Projektverzögerungen wurden alle Projekte, die 2023+ in Wien fertig gestellt werden, herangezogen. Bei der Objektzahl handelt es sich rein um Wohneinheiten (laut Angebotsdaten bzw. Transaktionsdaten). Andere Objekttypen (z. B. Lager, PWK-Abstellplätze etc.) wurden ausgeschlossen. Bitte beachten Sie, dass die Projekte neben Wohnungen auch Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Town Houses beinhalten können.

**Bauprognose:** Für die Analyse der Immobilienkäufe von Bauträgern wurden Kaufverträge von allen Objekten, die bis zum Stichtag der Auswertung in den Jahren 2022 und 2023 im österreichischen Grundbuch verbüchert wurden, nach Verbücherungsdatum (ACHTUNG: nicht nach Kaufvertragsdatum) analysiert und mittels unterschiedlicher Parameter eingeschränkt (z. B. Typ der KäuferIn sowie Objekttyp).

Stichtag der Auswertung ist der 29.05.2023.

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 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 Kaufverträgen 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](mailto:neubacher@rsgroup.at)  
[www.IMMOUnited.com](http://www.IMMOUnited.com)