

Alles mit Ach und Krach

Heulen und Zähneknirschen war das unattraktive Motto des Immobilienjahres 2023.

••• Von Helga Krémer

WIEN/AMSTETTEN. Alle „schwergewichtigen“ Immobilientypen wie Wohnungen, Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Gebäude, Grundstücke, verfehlen die Umsätze des Jahres 2022 deutlich. Dazu kommen 2023 auch noch Einbrüche bei den Zinshäusern. Ein Viertel weniger Kaufakte und ein noch stärkerer Einbruch beim Transaktionswert sind 2023 die Folge.

Von 2013 bis 2021 hatte sich die Anzahl der verbücherten Immobilien in Österreich verdoppelt: von 81.447 auf 163.266. Im Jahr 2022 erfolgte der erste Rückgang auf 146.526 Immobilien – damit war 2022 aber immer noch das zweitbeste Jahr in der Geschichte.

Ungünstige Gemengelage

Der Trend zeigte allerdings stark nach unten: Verunsicherung aufgrund der Inflation, ausgelöst durch Aufholeffekte nach Corona und Lieferkettenprobleme. Danach der Ukraine-Kriegsschock und die damit ausgelösten Energiepreissteigerungen, die die Inflation weiter anheizten und die EZB zur Beendigung einer einmalig langen und tiefen Niedrigzinspreisphase zwangen und damit zu einem auffallend steilen und schnellen, für viele



© PantherMedia.net/Mantfred Angermayr

Bei den Menge an Verbücherungen biss das „Ländle“ am stärksten ab, beim Wert der verbücherten Objekte Wien.

schockartigen, Kreditzinsanstieg. All das hat die Bau- und Immobilienbranche spürbar ausgebremst.

Dazu hat die FMA die – zu diesem Zeitpunkt nicht mehr notwendige – KIM-Verordnung mit einer Verschärfung der Kre-

ditvergeberichtlinien erlassen, wodurch eine Überhitzung des Immobilienmarktes, die ohnedies schon gestoppt war, ins Gegenteil umschwenkte.

Rasant und mit Folgen

Die Ergebnisse dieser wirtschaftlichen, psychologischen und politischen Einflussfaktoren auf die Immobilienkäufe sind laut Auswertung des Grundbuchs dramatisch: Ein Viertel weniger Verbücherungen (–25,3%) und minus 28,9% weniger Wert. Oder etwas plastischer ausgedrückt: 37.114 Immobilien weniger ver- und gekauft, also statt 146.526 nur mehr 109.412. Diese Anzahl liegt mengenmäßig zwischen den Jahren 2014 und 2015. Die Reaktion des Marktes war also ein Rückfall um acht Jahre.

Der Wert der gehandelten Immobilien stürzte von 44,01 Mrd.

€ um –12,70 Mrd. € oder –28,9% auf 31,31 Mrd. € ab. Nominal entspricht das ohne Berücksichtigung der Inflation dem Handelswert vom Jahr 2018, also fünf Jahre zurück. Damit sind nicht nur viele Eigenheimträume aufgeschoben oder überhaupt geplatzt, sondern auch die Fertighausindustrie und die Bauträger, die ihre Neuprojekte nicht mehr starteten, nachhaltig geschädigt. In der Folge waren die Baufirmen und alle Baubengewerbe – vom Fliesenleger, Dachdecker und Elektriker bis zu den Putz- und Fassadenfirmen und den Tischlern und Einrichtern – negativ betroffen.

Vom Prinzip Hoffnung

„Seitens der Politik wurde angekündigt, dass die Grundbucheintragungsgebühr und die Pfandrechtseintragungsgebühr bis zu einer Bemessungsgrund-

Aus dem Amtlichen Grundbuch 2023 – Kaufakte

Rang	Bundesland	Verbücherungen	± % zu 2022*	Wert verb. Objekte*	± % zu 2022*
1	NÖ	22.613	–25,2	4.914	–27,4
2	Steiermark	17.269	–21,5	3.820	–17,1
3	Wien	16.616	–32,7	7.792	–41,4
4	OÖ	15.857	–23,3	4.132	–22,8
5	Tirol	10.232	–19,8	3.547	–22,9
6	Kärnten	9.057	–16,4	1.946	–20,8
7	Salzburg	7.196	–32,5	2.702	–19,9
8	Burgenland	5.794	–19,8	768	–16,0
9	Vorarlberg	4.778	–35,9	1.687	–35,7
	Österreich	109.412	–25,3	31.307	–28,9

Quelle: Re/Max-Immospiegel, Immounited GmbH; * Wert der verbücherten Objekte in Mio. €, gerundet