

## **Immobilien-Compass: Marktrückblick 2024**

### **Fundierte Einblicke in Grundbuch, Kaufvertragsdaten & Share Deals**

Wien, 05.03.2025. Der Immobilienmarkt ist in den letzten Jahren veränderten Rahmenbedingungen ausgesetzt: Wirtschaftliche Unsicherheiten, steigende Zinsen und strengere Kreditvergaberichtlinien durch die KIM-Verordnung, brachten nach dem Allzeithoch von 2021 einen kräftigen Rückgang an Immobilienkäufen. Gleichzeitig rücken Share Deals auf Grund aktueller politischer Entwicklungen verstärkt in den Fokus.

Doch wie signifikant hat sich der Markt tatsächlich verändert? Welche Zahlen sind belastbar und bieten eine **fundierte Grundlage** für Analysen und Entscheidungen? Die Compass-Gruppe steht für **verlässliche Wirtschaftsinformationen** und hat in Zusammenarbeit mit der DataScience Service GmbH eine **tiefgehende Analyse** entwickelt, die Grundbuch-, Firmenbuch- und Kaufvertragsdaten gezielt miteinander verknüpft. Diese Kombination schafft eine **umfassende Transparenz** über Marktbewegungen und Eigentumsübertragungen, insbesondere bei schwer erfassbaren Transaktionen wie Share Deals. Der gemeinsame Rückblick liefert erstmalig **präzise und exklusive Daten** und bietet damit eine **verlässliche Entscheidungsgrundlage** für alle Akteure der Immobilienbranche.

*„Unsere langjährige Partnerschaft mit der Compass-Gruppe bildet die Grundlage für diese erfolgreiche Zusammenarbeit. Erst die Kombination unserer beiden Datenbestände ermöglicht diese beeindruckende Übersicht über den österreichischen Immobilienmarkt“,* sagt Ronald Weberndorfer, Geschäftsführer, DataScience Service.

**Den gesamten Immobilien-Compass mit weiteren detaillierten Analysen, Grafiken und Fotos finden Sie hier: <https://wirtschaftscompass.at/de/immo-compass-2024>**

### **Rückgang setzt sich fort**

Auch im letzten Jahr lässt sich anhand der **Anzahl von Kaufverträgen** im Grundbuch österreichweit ein **Rückgang** erkennen, wenngleich auf einem moderateren Niveau: Das **Transaktionsvolumen** an Immobilienkäufen 2024 liegt mit Stichtag 18.02.2025 bei 24,1 Mrd. EUR (-0,7 % zum Vorjahr) mit 65.281 Kaufverträgen (-7,1 % zum Vorjahr).

*„Das Grundbuch ist eine essenzielle Quelle für Transparenz am Immobilienmarkt, doch es zeigt nur einen (Groß-)Teil der Transaktionen. Deshalb sind bei der vorliegenden Analyse ausschließlich einfache Kaufverträge berücksichtigt worden, um Mehrfach-Verbücherungen herauszufiltern. Das bedeutet, es werden nur jene Kaufverträge ausgewertet, bei denen auch nur ein tatsächlicher Kauf stattgefunden hat. So entsteht mit Sicherheit ein präziseres Bild des Marktes“,* erläutert Manfred Buric, österreichischer Grundbuch-Architekt.

## Entwicklung des Transaktionsvolumens in den Bundesländern

Im direkten Vergleich des **Transaktionsvolumens** von 2023 zu 2024 zeigt sich ein **differenziertes Bild**: Während das Burgenland (-13,6 %), Kärnten (-11 %), Oberösterreich (-10,3 %), Salzburg (-3,4 %), Steiermark (-15,5 %) und Tirol (-9,4 %) weiterhin **rückläufige Tendenzen** aufweisen, entwickeln sich Niederösterreich, Vorarlberg und Wien durchwegs positiv. Der Anstieg fällt in Niederösterreich (+5,1 %) und in Vorarlberg (+7,1 %) moderat aus. Wien (+15,9 %) sticht mit einem **beeindruckenden Plus** von rund 5,74 Mrd. EUR auf 6,65 Mrd. EUR hervor. Mit Blick auf den Gesamtmarkt 2024 bleibt das Transaktionsvolumen auf nahezu **konstantem Niveau** im Vergleich zum Vorjahr (-0,7 %).

Ein weiterer entscheidender Faktor für die Bewertung von Immobilien ist die **Flächenwidmung**, da sie sowohl den Kaufpreis als auch die Nutzung maßgeblich beeinflusst. Die aktuellen Entwicklungen zeigen klare Tendenzen, die im vollständigen **Immobilien-Compass** detailliert analysiert werden.

## Transaktionen von Privatpersonen und Unternehmen

Transaktionen unter Privaten dominieren den Immobilienmarkt: Mit 43.502 Verkäufen **zwischen Privatpersonen** wurde ein Gesamtvolumen von rund 11,39 Mrd. EUR umgesetzt. **Unternehmen**, die **an Private** verkaufen, folgen mit 12.427 Transaktionen und einem Wert von knapp 5 Mrd. EUR. Verkäufe **zwischen Unternehmen** finden mit 2.578 Transaktionen zwar **deutlich seltener** statt, erzielen dennoch ein überproportional hohes Transaktionsvolumen von mehr als 4,62 Mrd. EUR.

## Eigentumswechsel im Fokus: Rückgang bei Pfandurkunden, stabile Schenkungen & Erbschaften

Betrachtet man abseits der Kaufverträge weitere **Verbücherungen** im Grundbuch, die mit einem **Eigentumsübergang** in Verbindung stehen, ist speziell im Bereich der Pfandurkunden (-37,96 % im Vergleich zum Allzeithoch 2021) ein anhaltender Rückgang zu erkennen.

*„Der Rückgang bei den Pfandurkunden zeigt, dass Fremdfinanzierungen deutlich seltener in Anspruch genommen werden als noch vor wenigen Jahren. Strengere Kreditvergaberichtlinien, höhere Zinsen und eine allgemein zurückhaltende Finanzierungsstrategie haben dazu geführt, dass viele Käufer entweder verstärkt auf Eigenmittel setzen oder Transaktionen gänzlich aufschieben“, so Manfred Buric.*

**Schenkungen** (25.804 Verbücherungen) und **Erbschaften** (24.097 Verbücherungen) befinden sich auf einem sehr ähnlichen Niveau und weisen in den letzten fünf Jahren kaum Schwankungen auf.

## Vernetzte Daten - Share Deals 2024

Angesichts aktueller politischer Entwicklungen ist die Bedeutung von **Share Deals** für den **Immobilienmarkt** unbestritten. Das neue Regierungsprogramm (Stand 27.02.25) sieht vor, **steuerliche Umgehungsmöglichkeiten** in diesem Bereich einzuschränken, indem beim Erwerb von

Gesellschaftsanteilen eine Zusammenrechnung über verbundene Unternehmen erfolgen soll. Doch wann spricht man von einem Share Deal und wo liegt das zentrale Problem, diesen zu erkennen?

Ein **Share Deal** bezeichnet eine Form des Immobilienerwerbs durch ein Unternehmen, bei der nicht die Immobilie selbst übertragen wird, sondern **Anteile** an einer Gesellschaft, die diese Immobilie besitzt.

*„Eine Anteilsübertragung – unabhängig der Höhe – wird als Share Deal bezeichnet. Ob und in welchem Umfang eine steuerliche Belastung entsteht – wie Grunderwerbsteuer, Immobilienertragsteuer, Umsatzsteuer, Körperschaftsteuer, etc. – muss im Einzelfall ermittelt und beurteilt werden, da viele Einflussfaktoren berücksichtigt werden müssen“,* erklärt Tomislav Stipic, Steuerberater und Partner bei ARTUS Steuerberatung.

Das zentrale Problem besteht in der **Identifikation von Share Deals**, da diese **Eigentumsübertragungen nicht im Grundbuch** aufscheinen und somit für herkömmliche Auswertungen unsichtbar bleiben. Eine Erfassung ist nur über das Firmenbuch möglich, indem relevante Änderungen in der **Gesellschafterstruktur** analysiert und in weiterer Folge mit den **Grundbuchdaten** verknüpft werden. Erst dann lassen sich potenziell **steuerrelevante Share Deals** aufdecken.

*„In der öffentlichen Diskussion über den Immobilienmarkt fehlen oft belastbare Zahlen zu Share Deals, da verfügbare Quellen de facto nicht vorhanden sind. Unsere Kernkompetenz liegt in der intelligenten Verknüpfung von Daten – und genau hier setzen wir an: Unsere Analyse liefert erstmals eine transparente und fundierte Zahlengrundlage, die zeigt, in welchem Umfang diese Transaktionen tatsächlich stattfinden“,* so Hermann Futter, Geschäftsführung Compass-Gruppe.

Ausgehend von der Gesamtzahl der 2024 immobilienbesitzenden Unternehmen wurden insgesamt **1.082 Unternehmen bzw. 7.742 Grundstücke** identifiziert, die direkt von einem Share Deal betroffen waren (>0% Anteilsübertragung). Von einem Share Deal mit **mehr als 25 % Anteilsübertragung** waren 887 **Unternehmen** bzw. 4.325 **Grundstücke** betroffen und Share Deals mit **mehr als 50 % Anteilsübertragung** entsprechen 684 **Unternehmen** bzw. 3.240 **Grundstücken**.

Betrachtet man die Gruppe der aktuell grunderwerbssteuerpflichtigen Unternehmen, also jene mit einer Anteilsübertragung von **mehr als 95 %** im Rahmen eines Share Deals, wurden **278 Unternehmen bzw. 1.022 Grundstücke** identifiziert.

Der Bundesländervergleich der Grundstücke zeigt **deutliche Unterschiede** in der Verteilung der Share Deal-Transaktionen. Während Wien in allen Anteilsbereichen erwartungsgemäß hohe Grundstückszahlen verzeichnet, liegen die **Spitzenwerte** in anderen Bundesländern. Niederösterreich führt mit insgesamt 1.007 Grundstücken die Rangliste der Share Deal Transaktionen mit Anteilsübertragungen von mehr als 0 % an. In den höheren Anteils Kategorien übernimmt Oberösterreich die Führung: >25 % (1.160 Grundstücke), >50 % (620 Grundstücke) und >95 % (195 Grundstücke).

Weiterführende Daten, Fakten und Grafiken finden Sie im vollständigen Immobilien-Compass:  
<https://wirtschaftscompass.at/de/immo-compass-2024>

### Über Compass

Die **Compass-Gruppe** ist der führende Anbieter von Wirtschaftsinformationen in Österreich und bietet integrierte Lösungen für automatisierte Geschäftsprozesse. In den letzten Jahren hat die Gruppe ihr Angebot stetig erweitert und stellt mit dem Wirtschafts-Compass eine zentrale Plattform für **unternehmensrelevante Informationen** bereit, die auch von Drittanbietern genutzt wird. Zudem zählen Plattformen wie firmenbuchgrundbuch.at, firmeninfo.at oder APO24 zum Portfolio des Unternehmens.

### Über DataScience Service

Die DataScience Service GmbH ist seit Jahren führender Anbieter für **automatisierte Immobilienbewertungen** im Bankenbereich und Spezialist für **Portfoliobewertungen** sowie Risikoprozesse. Mit einer der größten Immobiliendatenbanken sowie umfassender Expertise in wissenschaftlicher Datenanalyse und Modellierung bietet das Unternehmen die modernste und präziseste ganzheitliche **Immobilienbewertung**. Die zertifizierte Software **ImmAzing®** vereint Transparenz, Sicherheit und intuitive, komfortable Bedienung und ermöglicht so eine effiziente Prozessabwicklung und zuverlässige Bewertung.

### Rückfragehinweis

Compass-Gruppe GmbH  
Katharina Fritz-Rösch  
+43 1 981 16-0  
katharina.fritz-roesch@compass.at

DataScience Service GmbH  
Simon Thaler  
+43 (0) 660 75 40 539  
sales@ds-s.at

[www.compass.at](http://www.compass.at)  
[www.wirtschaftscompass.at](http://www.wirtschaftscompass.at)

[www.datascience-service.at](http://www.datascience-service.at)