> Pressemeldung

Der stille Immobilienmarkt: rund 611.000 Immobilien in fünf Jahren vererbt oder verschenkt

610.943 Erbschaften und Schenkungen in fünf Jahren: Der Generationenwechsel verändert die Eigentumsstruktur und könnte das künftige Immobilienangebot stärker prägen als bisher angenommen. Für Erben wird dabei vor allem eines entscheidend: verlässliche Daten.

Wien, 27. Oktober 2026. Wer den österreichischen Immobilienmarkt verstehen will, sollte künftig noch genauer hinsehen: Denn ein wesentlicher Teil des Marktes spielt sich abseits von Inseraten, Besichtigungen und Kaufverträgen ab. Zwischen 2021 und 2025 wurden österreichweit 334.609 Immobilien vererbt und weitere 276.334 verschenkt. Mit insgesamt 610.943 Eigentumsübertragungen ohne Kaufvertrag kamen damit beinahe ebenso viele Immobilien durch Erbschaften und Schenkungen in neue Hände wie durch die 630.010 verbücherten Kaufverträge im selben Zeitraum. Das zeigt eine aktuelle Auswertung des Grundbuchexperten IMMOunited.

Die Zahlen machen deutlich, welche Bedeutung der Generationenwechsel bereits heute hat. Mit dem demografischen Wandel dürfte dieses Thema in den kommenden Jahren weiter an Gewicht gewinnen. Die entscheidende Frage lautet dabei nicht nur, wie viele Immobilien vererbt werden. Sondern auch: Was geschieht danach? Wer behält die Immobilie, wer vermietet sie, wer investiert in eine Sanierung oder entscheidet sich letztlich für einen Verkauf?

Neue Generation, neuer Immobilienmarkt?

Wie stark Erbschaften und Schenkungen die Eigentumsstruktur prägen, zeigte sich besonders in den schwächeren Marktjahren. Während die Zahl der Kaufverträge von 161.449 im Jahr 2021 auf 99.829 im Jahr 2024 zurückging - ein Minus von rund 38 Prozent -, blieben Erbschaften und Schenkungen vergleichsweise stabil. 2023 und 2024 entfielen bereits rund 56 Prozent aller erfassten Eigentumswechsel auf diese beiden Übertragungsformen. 2021 waren es noch 44 Prozent.

Mit der Erholung des Kaufmarkts 2025 und 117.165 Kaufverträgen verschob sich das Verhältnis wieder. Der Anteil von Erbschaften und Schenkungen sank auf 44 Prozent. Die Entwicklung zeigt: Der Immobilienmarkt reagiert nicht ausschließlich auf Zinsen, Finanzierungsmöglichkeiten und Kaufbereitschaft. Auch die Weitergabe von Eigentum zwischen den Generationen beeinflusst, wem Immobilien gehören und welches Angebot künftig verfügbar sein könnte.

Wer erbt und wer verkauft?

Eine geerbte Immobilie ist nicht automatisch eine Immobilie, die auf den Markt kommt. Für manche Erben ist sie ein langfristiger Vermögenswert, für andere eine Möglichkeit zur Vermietung oder ein Zuhause für die eigene Familie. Wieder andere entscheiden sich für einen Verkauf, etwa weil sie das Objekt nicht selbst nutzen können, laufende Kosten vermeiden wollen oder mehrere Erben gemeinsam über die weitere Verwendung entscheiden müssen.

Gerade bei Erbengemeinschaften treffen häufig unterschiedliche Lebenssituationen, finanzielle Möglichkeiten und Vorstellungen aufeinander. Während eine Person die Immobilie behalten möchte, bevorzugt eine andere möglicherweise die Auszahlung ihres Anteils. Ein Verkauf kann dann zur praktikabelsten Lösung werden. Ob geerbte Immobilien tatsächlich als zusätzliches Angebot auf den Markt gelangen, hängt daher nicht allein von der Zahl der Erbfälle ab, sondern auch von den Entscheidungen der Beteiligten.

Erben muss man sich erst leisten können

So paradox es klingt: Auch eine geerbte Immobilie muss man sich leisten können. Selbst wenn kein Kaufpreis anfällt, können Instandhaltung, Modernisierung, Betriebskosten und mögliche Auszahlungen an Miterben das verfügbare Budget erheblich belasten.

Thermische Sanierung, neue Haustechnik, offene Baubewilligungen: Was als Vermögen ankommt, entpuppt sich nicht selten als Projekt mit Finanzierungsbedarf. Besonders bei älteren Bestandsobjekten kann der finanzielle Aufwand darüber entscheiden, ob eine Immobilie gehalten, vermietet oder verkauft wird. Damit wird die Erbengeneration auch für die künftige Entwicklung des Bestands relevant.

Erben, schenken, verkaufen: Österreichs Regionen ticken unterschiedlich

Wie unterschiedlich der Generationenwechsel regional ausgeprägt ist, zeigt der Blick auf die Bundesländer. Im Burgenland wurden zwischen 2021 und 2025 insgesamt 35.047 Immobilien vererbt - somit mehr als die 32.881 verbücherten Kaufverträge. Einschließlich der 26.008 Schenkungen entfielen dort rund 65 Prozent der erfassten Eigentumswechsel auf Erbschaften und Schenkungen. Damit liegt das Burgenland österreichweit an der Spitze.

Auch Niederösterreich mit 60 Prozent und Vorarlberg mit 56 Prozent weisen besonders hohe Anteile auf. In Wien liegt dieser Wert hingegen bei 35 Prozent. Das unterstreicht, wie unterschiedlich Eigentumsstrukturen und Generationenwechsel in Österreich ausgeprägt sind.

Auch bei der Art der Weitergabe zeigen sich regionale Besonderheiten: Tirol ist das einzige Bundesland, in dem Schenkungen mit 23.975 Fällen die 18.216 Erbschaften deutlich übertreffen. In Salzburg, der Steiermark und Vorarlberg halten sich beide Formen der Eigentumsübertragung nahezu die Waage.

Eigentumswechsel im Familienkreis: Nicht jeder hat einen Marktpreis

Ein weiterer Aspekt bleibt in der klassischen Marktbetrachtung häufig unterbelichtet: Transaktionen im familiären Naheverhältnis. Erbschaften und Schenkungen erfolgen ohne

öffentlichen Verkaufsprozess und ohne einen klassischen, am freien Markt ausgehandelten Kaufpreis. Sie verändern dennoch die Eigentumsverhältnisse und können den späteren Umgang mit einer Immobilie entscheidend beeinflussen.

Dabei ist zwischen einer Eigentumsübertragung und einer tatsächlichen Markttransaktion zu unterscheiden. Ein Erbfall sagt für sich genommen weder etwas über einen späteren Verkauf noch über den erzielbaren Preis aus. Erst wenn geerbte Immobilien tatsächlich angeboten werden, treffen sie auf die aktuelle Nachfrage und die jeweiligen regionalen Marktbedingungen. Für die Analyse des Immobilienmarkts ist es daher entscheidend, diese unterschiedlichen Vorgänge zu erkennen und auseinanderzuhalten.

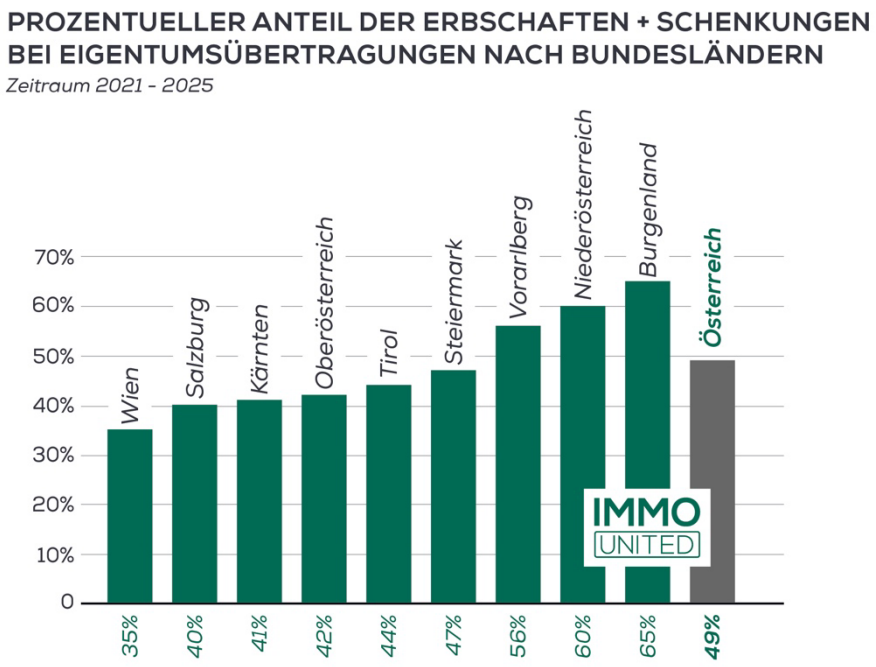
Gerade beim Erben zählen verlässliche Daten

Ob eine geerbte Immobilie gehalten, vermietet, saniert oder verkauft wird: Am Anfang steht fast immer dieselbe Frage: was ist sie heute wert? Weil bei Erbschaften und Schenkungen kein Kaufpreis am freien Markt ausgehandelt wird, fehlt Erben häufig genau diese Grundlage. Bauchgefühl, Erinnerungen an frühere Preise oder Angebotspreise aus Inseraten führen dabei leicht in die Irre.

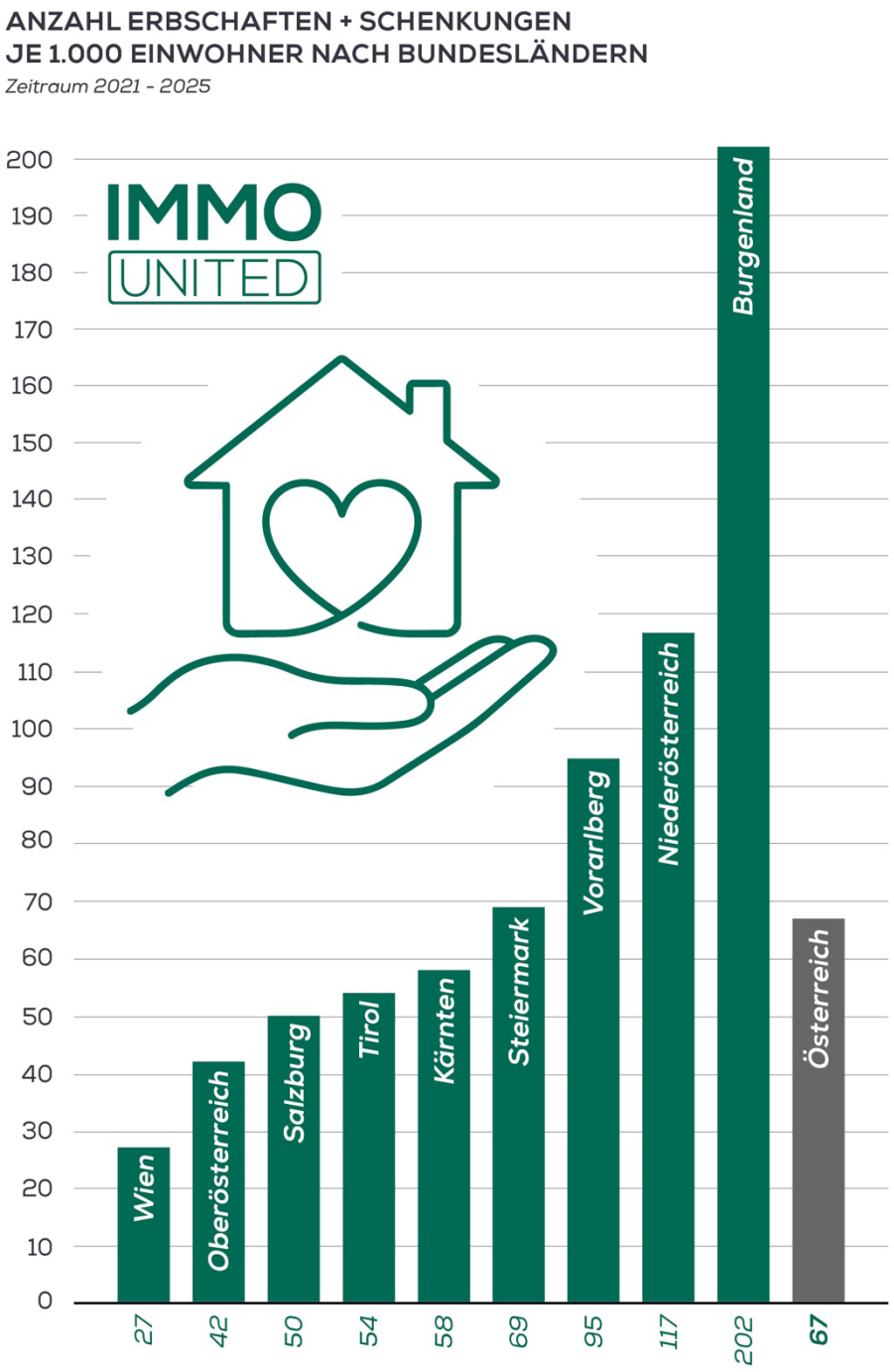
Umso wichtiger ist es, sich auf aussagekräftige und richtige Daten stützen zu können.
Eine erste Orientierung bietet der Preis-Check von IMMOunited.com. Die KI-gestützte, automatisierte Preiseinschätzung basiert auf aktuellen Kaufverträgen, also auf Preisen, die tatsächlich bezahlt wurden. Ein Preis-Check hilft, die eigene Ausgangslage realistisch einzuschätzen, bevor weitreichende Entscheidungen getroffen werden.

ZITAT Roland Schmid, Eigentümer & Geschäftsführer IMMOunited GmbH:

„Der Immobilienmarkt findet nicht nur dort statt, wo Immobilien inseriert und verkauft werden. Fast jede zweite Immobilie wechselt innerhalb von Familien den Eigentümer und kann den Markt auch Jahre später noch beeinflussen“, weiß Roland Schmid, Eigentümer und Geschäftsführer der IMMOunited GmbH. „Mit dem Generationenwechsel stellt sich zunehmend die Frage, was mit diesem Bestand passiert: Wird er gehalten, vermietet, saniert oder verkauft? Gerade bei geerbten Immobilien spielen neben wirtschaftlichen Überlegungen auch Verantwortung, familiäre Interessen und die finanziellen Möglichkeiten der Erben eine wichtige Rolle. Wer erbt, kennt meist die Geschichte einer Immobilie, aber selten ihren Marktwert. Gerade dann ist es entscheidend, sich auf fundierte Daten stützen zu können. Unser Preis-Check zeigt auf Basis echter Kaufpreise, wo eine Immobilie heute steht und schafft damit eine sachliche Grundlage für Entscheidungen in der Familie.“



Grafik 1: Prozentueller Anteil der Erbschaften und Schenkungen bei Eigentumsübertragungen nach Bundesländern im Zeitraum 2021 - 2025



Grafik 2: Anzahl Erbschaften und Schenkungen je 1.000 Einwohner nach Bundesländern im Zeitraum 2021 - 2025

Methodik | Datenbasis:

IMMOunited-Auswertung der österreichischen Grundbuchdaten für den Zeitraum 2021 bis 2025. Die Angaben zu Erbschaften, Schenkungen und Kaufverträgen beziehen sich auf verbücherte Eigentumsübertragungen.

Bilder | Grafiken

Grafik 1: Prozentueller Anteil der Erbschaften und Schenkungen bei Eigentumsübertragungen nach Bundesländern im Zeitraum 2021 - 2025

Grafik 2: Anzahl Erbschaften und Schenkungen je 1.000 Einwohner nach Bundesländern im Zeitraum 2021 - 2025

© IMMOunited GmbH - die Bilder/Grafiken 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.

Über die IMMOunited GmbH

Die IMMOunited GmbH wurde von Roland Schmid gegründet und ist Marktführerin in der Bereitstellung von Grundbuch- und Immobiliendaten. Ihre Kernkompetenz liegt in der Auswertung sämtlicher Immobilientransaktionen, wie etwa Verkäufe, Schenkungen, Erbschaften oder Share-Deals. Seit 2007 verschafft das Wiener Unternehmen seinen Kunden Wettbewerbsvorteile durch innovative Online-Produkte im Immobilienbereich und fördert damit die Markttransparenz. Das Produktsortiment umfasst IMMObase (Bundesdatenbanken), IMMOmapping (Transaktions-Landkarte), IMMOdeveloper (Bauprojektdatenbank), IMMOstats (Online Statistik-Tool über Transaktionen), IMMOfarming (Grundbuch-Eigentumsinformationen), IMMOvaluation (Bewertungsprodukte) und IMABIS (Immobilien-Angebotsdatenbank). Ein Team von Experten arbeitet in enger Abstimmung mit mehr als 2.000 Firmenkunden und weit über 10.000 Anwender am kontinuierlichen Ausbau der IMMOunited Produktwelt. Die jüngste Entwicklung ist ein neues österreichisches Immobilien-Suchportal, das Business- und Endkunden seit Juni 2026 online zur Verfügung steht.

Rückfragehinweis:

Anita Körbler, MA
Communications Consultant
Mobil: +43 660 2626296
pr@rsgroup.at

IMMOunited GmbH
A-1010 Wien, Tuchlauben 13 / 3. Stock
www.IMMOunited.com