

Termine haben sich seit 2009 „halbiert“, die Talsohle dürfte aber erreicht sein Zwangsvorsteigerungen zuletzt rückläufig

Das Vorjahr sah einen weitergehenden, jedoch abgeschwächten Rückgang der anberaumten Termine bei Zwangsversteigerungen von Liegenschaften in Österreich. Die Expertin Monika Konvicka geht nunmehr aber von einem künftigen Wiederanstieg von Terminen aus.

Seit dem Jahr 2010 gibt es eine kontinuierlich sinkende Anzahl der zur Zwangsversteigerung (ZV) anberaumten Termine in Österreich. Dieser Trend setzte sich auch im Vorjahr - obzwar leicht abgeschwächt - fort: Gegenüber 2016 gab es einen Rückgang um 3,5 % (nach -17,7 % davor). In absoluten Zahlen waren das vergangene Jahr insgesamt etwa 1.760 anberaumte Termine mit einem kumulierten Schätzwertvolumen in Höhe von 350 Mio€ (-2,8 % ggü. 2016), rechnet **Monika Konvicka** (Foto), Geschäftsführerin der SmartFacts Data Services GmbH, vor. Die Anzahl der jährlich anberaumten Zwangsversteigerungstermine ist vom „traurigen Höhepunkt“ im Jahr 2009 mit mehr als 3.600 Zwangsversteigerungen also kontinuierlich bis etwa auf den halben Wert gefallen.

In der Gesamtbetrachtung der zur Versteigerung anberaumten Objekte in Österreich im Jahr 2017 betraf jeder zweite Termin eine Wohnimmobilie, jeder dritte bis vierte Termin eine Gewerbeimmobilie und jeder achte Termin ein unbebautes Grundstück. Gegenüber dem **Börsen-Kurier** erläutert Konvicka exklusiv die aktuell ermittelten Ergebniszahlen rund um Zwangsversteigerungen in Österreich.

Höchste Dichte im Burgenland

Was sagt also der aktuell erstellte „Erlösquotenatlas“ des

Datenanalyse-Unternehmens SmartFacts aus? Korreliert man die Anzahl der 2017 anberaumten Zwangsversteigerungstermine mit den jeweiligen Einwohnerzahlen des Jahres 2017, so weist das Burgenland mit 47 anberaumten Terminen pro 100.000 Einwohner die höchste Dichte auf, gefolgt von Kärnten (41), Niederösterreich (25) und Tirol (25). Wien und Vorarlberg liegen mit jeweils zehn Terminen pro 100.000 Einwohner am unteren Ende dieser Statistik.

Welche Trends zeichnen sich bei Zwangsversteigerungen in Österreich insgesamt ab? Dazu Konvicka: „Nicht zuletzt aufgrund des 2017 deutlichen Rückgangs der anberaumten Termine hätte man eine Stabilisierung erwarten können.“ Die Zahlen zur Jahresmitte 2018 sprechen aber eine ganz andere Sprache: Summa summarum wurden heuer in den ersten sechs Monaten nochmals um 16,5 % weniger Termine anberaumt als im ersten Halbjahr 2017. Dabei wiesen Wohnimmobilien ein Minus von 16,2 % auf, Gewerbeimmobilien sogar eines von 25,0 %. Bei Grundstücken hingegen war im Vergleichszeitraum ein kleiner Anstieg von plus 1,9 % zu beobachten.

Zwangsvorsteigerungs-Talsole erreicht?

Bemerkenswert ist die Bundeshauptstadt: Wien liegt bei Zwangsversteigerungen auf dem 4. Platz im Österreich-Ranking - noch vor Tirol und Oberösterreich, die Platz getauscht haben. Der Anstieg an ZV-Terminen betrug in Wien



Foto: Facts Data Services GmbH

im Vorjahr satte 39,4 % und erstreckte sich über alle Objektkategorien. Neben Wien zeigte sich nur in Tirol (+2,2 %) und Kärnten (+5,5 %) noch ein Anstieg an ZV-Terminen. Am unteren Ende rangieren Salzburg (-20,0 %) und Vorarlberg (-18,9 %).

Konvicka wagt eine Zukunfts-Prognose: „Was die Termine betrifft, dürfte der Le-

vel des - unabhängig von jeder wirtschaftlichen Entwicklung stets zu beobachtenden - ‚Bodensatzes‘ an Zwangsversteigerungen erreicht sein.“

Rückgang auch beim Schätzwertvolumen

Wie aber entwickelten sich die Schätzwertvolumina im ersten Halbjahr 2018? Das gesamte Schätzwertvolumen aller hierzulande anberaumten Termine sank um 9,5 %, so die auf Immobilienmarktforschung spezialisierte Expertin Konvicka. Je nach Objektkategorie ergeben sich aber deutliche Unterschiede: das Schätzwertvolumen bei Wohnimmobilien verringerte sich um minus 7,1 %, bei Gewerbeimmobilien um -24,5 %, bei Grundstücken hingegen gab es punkto Schätzwertvolumen einen Anstieg von 32,6 %.

Das in Terminen anberaumte Schätzwertvolumen für den 10-Jahres-Zeitraum 2008 bis 2017 übertrifft in Niederösterreich als einzigem Bundesland sogar knapp die Milliarden-Euro-Grenze. Damit liegt das flächenmäßig größte Bundesland tatsächlich deutlich an der Spitze, was auch gilt, wenn man nur das Schätzwertvolumen des Jahres 2017 betrachtet. Das Burgenland liegt bei beiden Zeiträumen am vorletzten Platz, nur Vorarlberg weist jeweils noch niedrigere Schätzwertsummen auf.

Rudolf Preyer