

Stand 14.01.2021

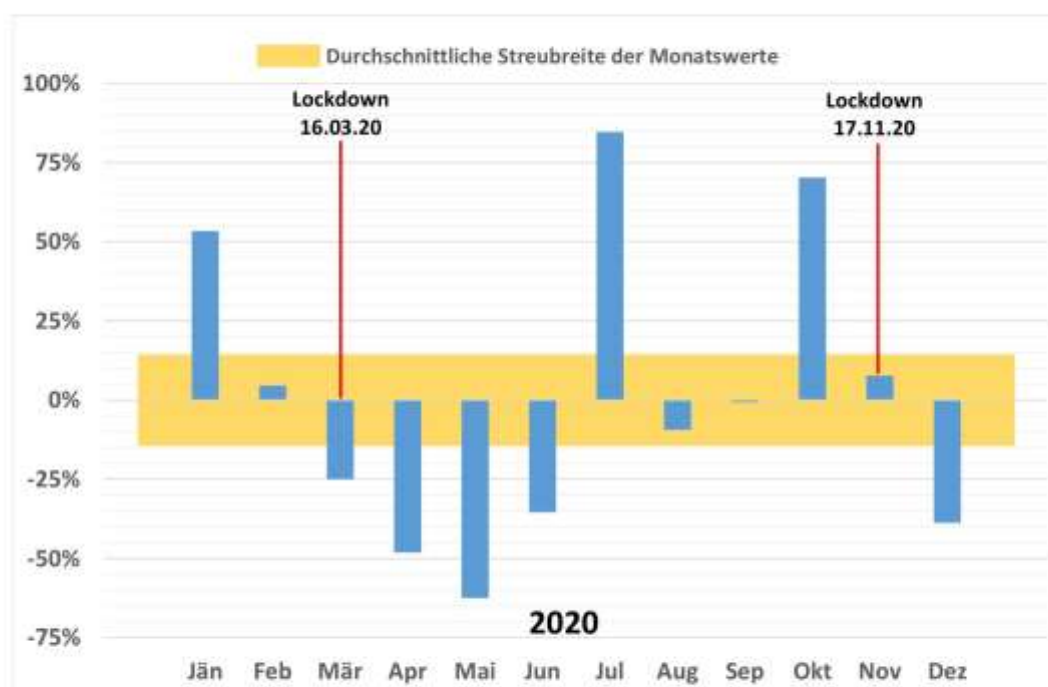
Pressemitteilung 01/2021

Anzahl der Zwangsversteigerungstermine von Liegenschaften sinkt 2020 um 17 %.

Auch am Markt der Zwangsversteigerungen von Liegenschaften hat die SARS-CoV2-Pandemie ihre - noch indirekten - Spuren hinterlassen: 2020 ist die Anzahl der anberaumten Zwangsversteigerungstermine wieder deutlich um 16,6 % zurückgegangen. In absoluten Zahlen bedeutet das, dass im Schnitt nur mehr etwa 100 ZV-Termine pro Monat anberaumt worden sind. Etwas mehr als die Hälfte (ca. 54%) dieser Termine entfallen auf Wohnimmobilien, ein schwaches Drittel (ca. 30 %) auf Gewerbeimmobilien, das restliche Sechstel (etwa 16 %) betrifft Grundstücke. Vergleicht man diese Werte mit dem langjährigen, recht stabilen Verhältnis der Anteile von Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und Grundstücken von 59 % zu 25 % zu 16 %, hat 2020 eine Verschiebung in Höhe von ca. fünf Prozentpunkten von Wohn- zu Gewerbeimmobilien stattgefunden. 2021 wird zu beobachten sein, ob sich diese Entwicklung fortsetzen wird oder ob sie eher durch statistische Zufälle und/oder die Ausnahmesituation des Jahres 2020 verursacht worden ist.

Anzahl anberaumter ZV-Termine 2020

Monatliche Abweichung von den Durchschnittswerten 2008-2019 in %



© Copyright SmartFacts 01/2021

Die Verteilung der anberaumten Termine über die Kalendermonate 2020 lässt deutlich die Auswirkungen der beiden „Lockdown“-Perioden ab 16. März sowie ab 17. November erkennen. Nach dem ersten „Lockdown“ zeigt sich ab Juli eine ausgeprägte Aufholphase, die aber gegen Jahresende vom 2. „Lockdown“ wieder gestoppt wird. Der ausgeprägte Jänner-Wert ist zwei Faktoren geschuldet: Zum einen sind im Jänner des Öfteren „Ausreißer“ nach oben zu beobachten (zumeist waren dann, wie auch 2019, im vorhergegangenen Dezember ungewöhnlich wenige ZV-Termine anberaumt worden), zum anderen ergibt sich auch schon rein rechnerisch eine Überbetonung der positiven Werte, da fast die Hälfte der monatlichen Termine weit unter dem üblichen Niveau lag und damit den prozentualen Anteil der auf, bzw. über dem Niveau liegenden Werte erhöht.

Wichtig erscheint anzumerken, dass der Rückgang der Terminanzahl primär **nicht** auf einen tatsächlichen Rückgang der Anzahl der Anträge auf Einleitung des Versteigerungsverfahrens zurückgeführt werden kann, sondern vielmehr eine Folge des aufgrund der Corona-Maßnahmen eingeschränkten Gerichtsbetriebs darstellt. Eine Vielzahl von Terminen musste verschoben, bzw. abgesagt und neu angesetzt werden. Nicht zuletzt spielte dabei auch die Verfügbarkeit von Räumlichkeiten in geeigneter Größe eine Rolle, in denen die Einhaltung der angeordneten Covid-Maßnahmen auch bei den heute üblichen, größeren Bietergruppen gewährleistet werden konnte.

Das Schätzwertvolumen, das von 2018 auf 2019 aufgrund von einigen zur Versteigerung gelangten Großobjekten um ein Viertel auf 408 Mio. EUR gestiegen war, ist von 2019 auf 2020 wieder um ein Drittel auf 267 Mio. EUR zurückgegangen. Das entspricht dem ursprünglichen Niveau, korrigiert um den Rückgang an Terminen sowie einem geringen Aufschlag aus der allgemeinen Wertsteigerung.

ZV-Marktentwicklung 2020 (Vergleich zu 2019)	Anzahl anberaumter Termine	Schätzwertvolumen
Wohnimmobilien	-20,4 %	-30,6 %
Gewerbeimmobilien	8,9 %	-36,3 %
Grundstücke	-34,7 %	-46,1 %
insgesamt	-16,6 %	-34,5 %

© Copyright SmartFacts 01/2021

Die Aufteilung der ZV-Termine nach Bundesländern hat sich weder an der Spitze noch am Ende des Felds geändert: In Niederösterreich werden vor der Steiermark die meisten Termine anberaumt, in Salzburg und Vorarlberg die wenigsten. Wien hat aber mit Kärnten die Positionen getauscht und rangiert nunmehr an dritter Stelle. Ebenso hat Tirol mit Burgenland den Platz getauscht und liegt jetzt an drittvorletzter Stelle.



Seit über 10 Jahren verfolgt SmartFacts Data Services GmbH regelmäßig den Gesamtmarkt der zur Versteigerung anberaumten Liegenschaften, von den zugrundeliegenden Objektbewertungen über die Anzahl der anberaumten Versteigerungstermine bis zum erzielten Verwertungserlös bzw. Freihandverkauf und der Verwertungsdauer. Grundlage dieses Berichts sind die in der SmartFacts-Datenbank lückenlos seit September 2007 erfassten Informationen zu allen Zwangsversteigerungsobjekten in Österreich, deren **Bewertungen mit Verkehrswertgutachten, Schätzwerten und Erlös- und Erfolgsquoten** sowie Detailinformationen zu den betreibenden Gläubigern.

Wien, 14.01.2021

SmartFacts Data Services GmbH

Millergasse 48/7, A-1060 Wien

[FN] 328067 b[FG] Handelsgericht Wien

Tel.: +43 (0)1 89 00 797 • Email: office@smart-facts.at • www.smart-facts.at