

Stand 22.02.2022

## Pressemitteilung 01/2022

### Zwangsversteigerung von Immobilien im Jahr 2021: Erstmals weniger als 1.000 Termine anberaumt - Erlöse wachsen bei versteigerten Immobilien kontinuierlich an

Mit 913 in Österreich anberaumten Terminen zur Zwangsversteigerung von Liegenschaften wurde im Jahr 2021 der bisher tiefste Stand seit 2007, dem Beginn der SmartFacts-Datenkollektion, verzeichnet. Von diesen Terminen entfielen 58 % auf Wohnimmobilien, 24 % auf Gewerbeimmobilien und 18 % auf Grundstücke. Das steht in sehr guter Übereinstimmung mit der langfristig beobachteten Verteilung (59 % zu 25 % zu 16 %). Der 2020 aufgetretene, überdurchschnittlich hohe Anteil an Gewerbeimmobilien (30%) hat somit nicht den Beginn eines längerfristigen Trends repräsentiert, sondern war dem zufälligen Mix der damals zur Versteigerung gelangenden Objekte geschuldet.

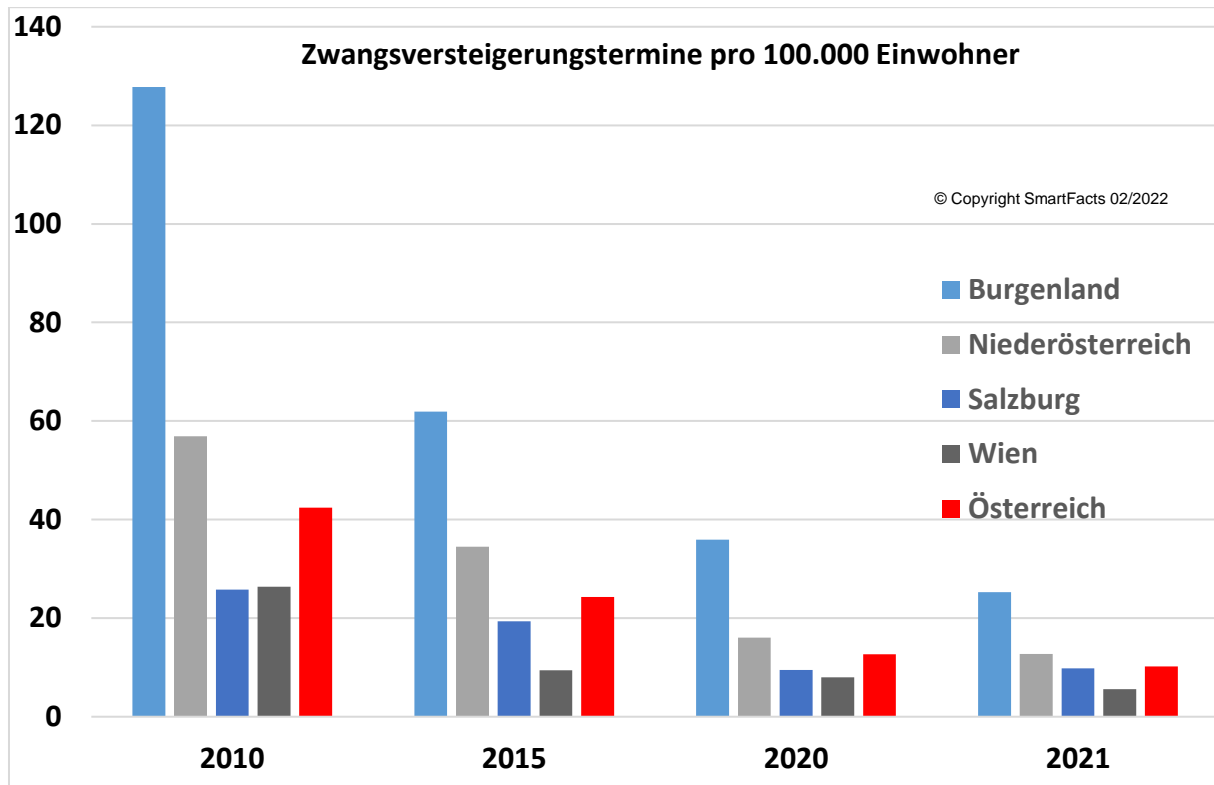
Gegenüber 2020 sind die anberaumten Termine damit wieder um nahezu 20% gesunken. Deutlich geringer dagegen fällt der Rückgang des Schätzwertvolumens aus: Es fiel von EUR 267 Mio. (2020) auf EUR 256 Mio. (-4,3 %). Betrachtet man dabei die einzelnen Immobilienkategorien fällt auf, dass das Schätzwertvolumen der Wohnimmobilien sogar einen leichten Anstieg verzeichnet, was den ausgeprägten Trend zu höheren Immobilienpreisen widerspiegelt.

ZV-Marktentwicklung 2021 (Vergleich zu 2020)	Anzahl anberaumter Termine	Schätzwertvolumen
Wohnimmobilien	-13,1 %	+1,2 %
Gewerbeimmobilien	-35,5 %	-8,9%
Grundstücke	-8,9 %	-12,8 %
<b>insgesamt</b>	<b>-19,2 %</b>	<b>-4,3 %</b>

© Copyright SmartFacts 02/2022

Die Aufteilung der ZV-Termine nach Bundesländern hat weder an der Spitze noch am Ende des Felds Veränderungen erfahren. Nach wie vor werden die meisten Termine in Niederösterreich vor der Steiermark anberaumt, in Salzburg und Vorarlberg die wenigsten. Oberösterreich rangiert 2021 nun vor Wien und Kärnten an dritter Stelle.

Bezogen auf 100.000 Einwohner wurden in Österreich im Jahr 2021 nur mehr knapp über 10 (2020: rund 13) Zwangsversteigerungstermine anberaumt. 2010 lag dieser Wert noch über 40. Nach Bundesländern ergibt sich im Jahr 2021 eine Spreizung von etwa 25 (Burgenland) bis fast 6 (Wien) Terminen pro 100.000 Einwohner. Im Vergleich dazu betrug die Spreizung in 2010 zwischen 128 (Burgenland) und 21 (Oberösterreich).



## Erlöse wachsen bei versteigerten Immobilien kontinuierlich an

Im Gegensatz zu den ausgeprägten Rückgängen bei der Anzahl der Zwangsversteigerungen wachsen die bei den erfolgreichen Versteigerungen erzielten Erlöse kontinuierlich an. Vorläufige Daten lassen eine Steigerung des jährlich von SmartFacts veröffentlichten ZV-Erlös-Index um deutlich über 10 % erwarten (Erlös-Index 2020: 127, erwarteter Erlös-Index 2021: >140). Das reflektiert die in Pressemeldungen der Österreichischen Nationalbank und der Immobilienwirtschaft veröffentlichten Daten zum starken Anstieg der Immobilienpreise.

In den letzten 10 Jahren ist damit der österreichische ZV-Markt auf etwa ein Drittel geschrumpft. Dieser Rückgang wurde durch das extrem niedrige Zinsniveau für Immobiliendarlehen sowie die solide Wirtschaftslage begünstigt und in den letzten beiden Jahren pandemiebedingt noch beschleunigt. Die Auflagen zur Kontaktbeschränkung haben den zeitlichen Handlungsspielraum der Gerichte (u.a. Verschiebung von bereits anberaumten Zwangsversteigerungsterminen) eingeeengt, Liquiditätshilfen verzerren unter „normalen“ Umständen schon früher zu Tage tretende finanzielle Engpässe. Seriöse Prognosen für die weitere Marktentwicklung in 2022 sind in Anbetracht der vielfältigen und auch volatilen Parameter derzeit nicht ableitbar.



Seit dem Jahr 2007 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 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, 22.02.2022

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](mailto:office@smart-facts.at) • [www.smart-facts.at](http://www.smart-facts.at)