

Stand 18.03.2024

## Pressemitteilung 01/2024

### Zwangsversteigerung von Liegenschaften 2023: Anzahl der Termine stagniert, Erlöse sinken

Mit 823 (+0,1 %) in Österreich anberaumten **Terminen zur Zwangsversteigerung** von Liegenschaften (nach 822 im Vorjahr) lag das **Jahr 2023** praktisch auf dem im Vorjahr erreichten Tiefststand seit dem Beginn der SmartFacts-Aufzeichnungen in 2007. Von diesen **Terminen** entfielen **59% auf Wohnimmobilien, 25% auf Gewerbeimmobilien und 16% auf Grundstücke**. Das entspricht der langfristig beobachteten Verteilung (59 % zu 25 % zu 16 %). Somit hat sich die Vermutung bestätigt, dass der überproportionale Anteil der Grundstücke in 2022, nämlich 22,4 % bezogen auf die Gesamtanzahl der anberaumten Termine, einmaligen Sondereffekten geschuldet war und es sich um keinen längerfristigen Trend handelt.

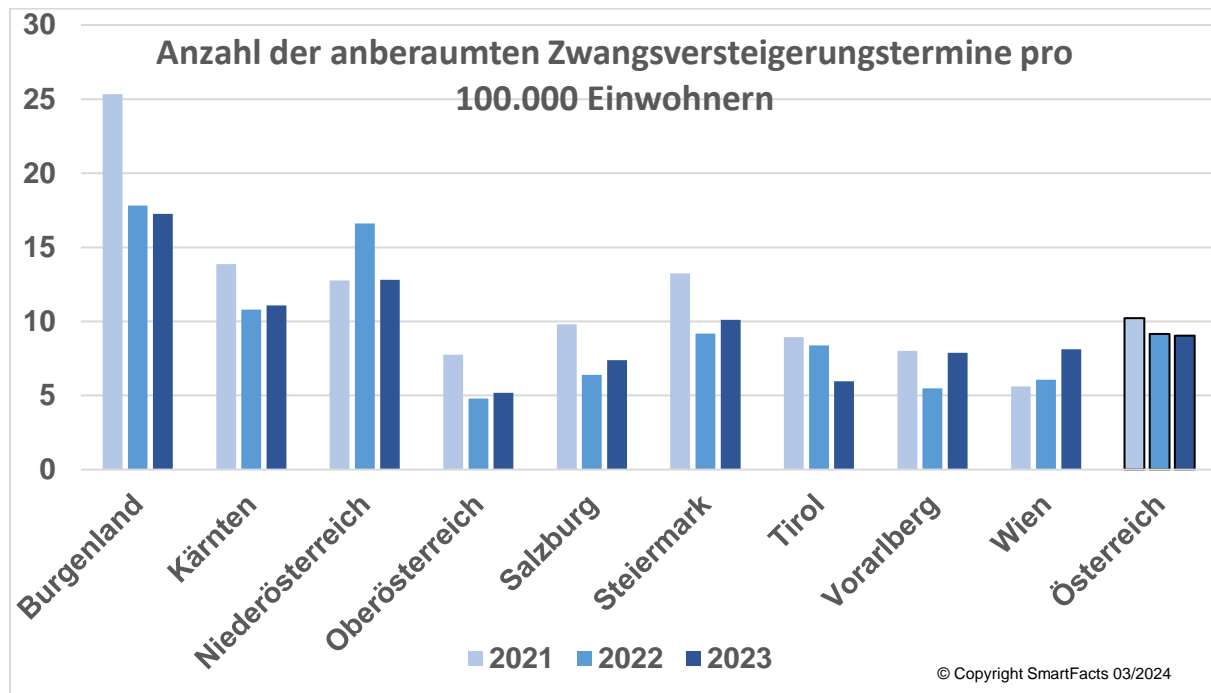
Das **Schätzwertvolumen** ist trotz der praktisch gleichen Terminanzahl auch **in 2023 wieder deutlich gewachsen**. Es betrug EUR 344 Mio. (Vorjahr EUR 302 Mio., Anstieg um 13,8 %). Den mit **60,7 % stärksten Zuwachs** verzeichneten vorwiegend **Grundstücke** mit der **Widmung Grünland Forstwirtschaft**.

ZV-Marktentwicklung 2023 (Vergleich zu 2022)	Veränderung der Anzahl Termine	Veränderung Schätzwertvolumen
Wohnimmobilien	+8,7 %	+19,2 %
Gewerbeimmobilien	+8,0 %	+0,8 %
Grundstücke	-28,6 %	+60,7 %
<b>insgesamt</b>	<b>+0,1 %</b>	<b>+13,8 %</b>

Die Aufteilung der ZV-Termine nach Bundesländern hat zwar prozentuale Änderungen erfahren, das Ranking der Bundesländer blieb aber praktisch gleich. **Niederösterreich** hat seinen im Vorjahr überdurchschnittlichen Marktanteil von etwa einem Drittel aller anberaumten Termine (34 %) wieder auf ein gutes **Viertel (27 %)** reduziert. **Wien** hat den im Vorjahr mit 14 % erstmalig belegten 2. Platz nicht nur verteidigt, sondern auf 20 %, immerhin ein **Fünftel** des gesamten Markts, ausgebaut. Der Anteil der **Steiermark** ist von 14 % auf 16 %, der von **Oberösterreich** von 9 % auf 10 % **geringfügig angestiegen**. Dahinter folgen Kärnten, Burgenland und Tirol mit Anteilen zwischen 8 % und 6 %. Wie üblich am Schluss finden sich – auch schon traditionell – **Salzburg** (5%) und **Vorarlberg** (4%).

Die **Anzahl anberaumter Zwangsversteigerungstermine pro 100.000 Einwohner** hat sich 2023 **nicht signifikant verändert** (von 9,2 auf 9,0 Termine pro 100.000 Einwohner). Auf die Bundesländer bezogen waren für Burgenland, Kärnten, Oberösterreich, Salzburg und Steiermark nur geringe Veränderungen zu beobachten. In **Niederösterreich** ist diese Kennziffer von 16,6 in 2022 auf 12,8 in 2023 geschrumpft und damit wieder auf dem historisch **niedrigen Niveau von 2021** angelangt. **Tirol** weist ebenfalls einen - weniger ausgeprägten, aber dennoch deutlichen - **Rückgang** auf. Hingegen sind in **Vorarlberg** und

**Wien Anstiege** zu beobachten. Bemerkenswert dabei ist, dass nur in diesen beiden Bundesländern das jeweilige Niveau der Jahre 2018 bis 2020 wieder erreicht wurde.



Die schon für 2022 **erwartete Stagnation** des ZV-Markts im Hinblick auf die Anzahl anberaumter Termine ist mit einer **Verzögerung von fast einem Jahr eingetreten**. **Die Erlöse aus Zwangsversteigerungen haben die Spitzenwerte der Jahre 2021 und 2022 deutlich verfehlt und entwickeln sich rückläufig auf das Niveau von 2016 bis 2018**. Aus derzeitiger Sicht ist aber zu erwarten, dass der SmartFacts-ZV-Index der Erlöse für 2023 nach wie vor über 100 (zwischen 105 und 110) liegen wird. Für den endgültigen Wert muss erst noch der Eingang bis dato nicht veröffentlichter Zuschläge des abgelaufenen Jahres abgewartet werden.

Seit über 15 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 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 einschließlich der Verkehrswertgutachten, Schätzwerte und Erlös- und Erfolgsquoten** sowie Detailinformationen zu den betreibenden Gläubigern.

Wien, 18.03.2024

SmartFacts Data Services GmbH  
 Vollbadgasse 4/7, 1170 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)