

Veröffentlicht von



In Kooperation mit der
Universität für Weiterbildung Krams



Marktbericht

Zwangsversteigerungen Österreich

Jahr 2022

Kernerkenntnisse zusammengefasst

- Im Jahr 2022 fanden insgesamt **771 Zwangsversteigerungen** in Österreich statt. Damit **sank die Anzahl um rund 7 %** im Vergleich zum Vorjahr (830 Termine).
- Das **Gesamtvolumen der Versteigerungsumsätze** lag im Jahr 2022 bei **278 Mio. €** und ist damit im Vergleich zum Vorjahr trotz der rückläufigen Anzahl an Versteigerungen leicht gestiegen (2021: 233 Mio. €).
- **EFH, Eigentumswohnungen & Grundstücke** machten mit **78 %** den Großteil aller Versteigerungen aus.
- Im Januar (88 Termine) war die Anzahl der Versteigerungen am höchsten, während sie im August (40 Termine) und Dezember (44 Objekte) am niedrigsten war.
- Besonders **in den Bundesländern Niederösterreich, Wien und Steiermark** fanden **viele Zwangsversteigerungen** statt. Die höchste Anzahl an Zwangsversteigerungen pro 100.000 Einwohner wies allerdings das Burgenland auf, gefolgt von Niederösterreich und Kärnten.
- Österreich ist das einzige Land in der DACH-Region, in dem **Daten zu Meistgeboten** von Zwangsversteigerungen **veröffentlicht** werden:
 - Über **alle Objekttypen** hinweg betrug das **Meistgebot** im Durchschnitt **142 %** des angesetzten **Verkehrswertes**. Seit 2021 ist diese Kennzahl rückläufig und lag im 2. Halbjahr des Jahres 2022 bei nur noch 138 % ([Details](#)).
 - Rund **33 % aller Objekte** mit veröffentlichtem Meistgebot wurden **unter dem angesetzten Verkehrswert** versteigert.
 - Grundstücke (188 %) und Wohn-/Geschäftshäuser (144 %) hingegen erzielten im Durchschnitt ein hohes Meistgebot in Relation zum festgesetzten Verkehrswert, während **Mehrfamilienhäuser den Zuschlag i. d. R. nah am Verkehrswert erhielten** (109 %). Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern war demnach ein relativ günstiger Erwerb in der Zwangsversteigerung möglich. Jedoch sind alle Prozentwerte ggü. dem Vorjahr stark rückläufig (insbesondere in den Regionen Niederösterreich, dem Burgenland und Vorarlberg).
 - In **Tirol** war das **Meistgebot in Relation** zum festgesetzten **Verkehrswert** mit 171 % im Durchschnitt **am höchsten**, gefolgt von Oberösterreich (165 %). Schlusslichter waren Salzburg (87 %), das Burgenland und Kärnten (je 104 %), wo Meistgebote teilweise im Durchschnitt unter dem angesetzten Verkehrswert lagen.

Vorwort von Rainer Altmann

Bewertungen in volatilen Zeiten und die Auswirkungen von Dekarbonisierung

Seit Beginn der Pandemie, spätestens aber seit dem russischen Angriffskrieg in der Ukraine und den dadurch ausgelösten Anstieg der Energiekosten sowie dem Anstieg der Zinsen durch die Erhöhung der Leitzinsen durch die EZB ist einige Bewegung in die Immobilienmärkte gekommen.

Eigentlich hätte sich bereits im Vorfeld der Pandemie durch die notwendige Dekarbonisierung der Gebäude, also dem verpflichtenden Ausstieg aus fossilen Brennstoffen eine Veränderung in den Immobilienmärkten einstellen müssen. D.h. die Käufer hätten bereits spätestens seit dem Klimaabkommen von Paris beginnen müssen bei Immobilien Klimakriterien bei ihren Kaufüberlegungen zu berücksichtigen:

- Gebäude, die eine schlechte Energieeffizienz der Gebäudehülle aufweisen durch mangelnde Außendämmung, schlechte Dämmung der obersten Geschosdecke bzw. des Dachs und mangelnde oder fehlende Dämmung gegenüber dem Keller sowie Fenster mit einem geringen Wärmedurchgangswiderstand, hätten mit einem stärkeren Wertabschlag bedacht werden müssen als es der Markt getan hat.
- Für Gebäude, die mittels fossilen Brennstoffen Raumwärme und Warmwasser bereitstellen oder über einen Gasanschluss zum Kochen verfügen, hätte Käufer ebenfalls eine Wertminderung berücksichtigen müssen.

Die Sachverständigen haben dies bei der Erstellung der Wertgutachten in der Vergangenheit ebenfalls nicht getan. Oft mit dem Argument, dass sie nur den Markt abbilden und dieser derartige Überlegungen (noch) nicht einpreist.

Tatsächlich konnten im Zuge von Versteigerungen in der Vergangenheit Erlöse erzielt werden die 70% und mehr über dem Sachverständigengutachten gelegen sind.

Es stellt sich daher auch die Frage, wie Sachverständige mit der Veränderung des Marktes umgehen bzw. wie sie wann darauf reagieren bzw. Veränderungen bereits vorwegnehmen oder durch Ihr Verhalten eventuell den Markt sogar beeinflussen.

Eine Befragung von Marktakteuren im Jahr 2015 – also in Zeiten geringer Volatilität – konnte keine Veränderung der Differenz zwischen Kaufpreis und Verkehrswert erkannt werden. In den darauffolgenden Jahren, also in einem boomenden Markt wurde der Unterschied zwischen dem durch den Sachverständigen ermittelten Wert und den tatsächlich erzielten Kaufpreisen größer.

Der Grund dafür liegt in der Verhaltensökonomie und der Tatsache, dass in einem boomenden Markt der Gutachter dem Markt hinterherhinken, da er sich auf tatsächliche Transaktionen stützen muss. Er ermittelt aber nicht nur die Transaktions-Vergleichspreise, sondern auch Diskontierungs-, Kapitalisierungszinssätze und Quadratmeterpreise – sowohl Mieten als auch erzielte Verkaufspreise – sowie mietfreie Zeiten, Nachlässe etc. zwischen dem Transaktionszeitpunkt, der Eintragungen im

Grundbuch und der Auswertung der Daten durch einschlägige Datenanbieter oder den Sachverständigen selbst, liegen zwei bis drei Monate und diese Zeit hinken Gutachter immer hinterher. Obwohl ein vorsichtiger Gutachter nicht überbewerten will, ist ihm bewusst, dass in steigenden Märkten zum Zeitpunkt der Überprüfung seines Gutachtens – einige Zeit, nachdem die Transaktion stattgefunden hat – der Wert der bewerteten Liegenschaft über dem Transaktionspreis liegen würde, daher – auch seine Haftung im Auge behaltend – wird er sich an der Obergrenze seines Bewertungsspielraums orientieren.

Durch dieses vorausschauende Verhalten folgt er nicht nur dem Markttrend, sondern verstärkt ihn eventuell sogar, insbesondere, wenn sich bereits ein Abflachen des Aufwärtstrends abzeichnen würde.

In einem fallenden Markt neigen die Gutachter dazu, noch vorsichtiger zu sein und tendieren dazu, zumindest theoretisch, zu niedriger zu bewerten, da sie wissen, dass die ihnen zur Verfügung stehenden Daten mehrere Monate alt sind und zum Zeitpunkt der eventuellen Überprüfung ihres Gutachtens der Markt weiter gefallen sein wird. Also legen sie sich an das untere Ende ihres Bewertungsspielraums, um nicht kritisiert werden zu können, dass sie zum Transaktionszeitpunkt zu hoch gelegen wären. Durch diese absichtliche „Unterbewertung“ wird der Markt „gemacht“ oder ein neuer Markt auf einem niedrigeren Level geschaffen. Dieser „neue Markt“ entsteht dadurch, da weder Käufer noch deren finanzierende Banken eine Bewertung bekommen können, die dem geforderten oder bereits vereinbarten Kaufpreis rechtfertigen würde. Somit wird die Abwärtsbewegung verstärkt, vor allem bei Immobilien, die typischer Weise unter Verwendung von Fremdmitteln erworben werden.

Wir haben also zwei Effekte: einerseits Gutachter, die durch Ihre Wertermittlungen die Volatilität verstärken und einen Markt, der noch nicht auf die Klimakrise und die Notwendigkeit der Dekarbonisierung und die Notwendigkeit von Wärmedämmmaßnahmen reagiert. Letzteres gilt vor allem für gebrauchte Immobilien, die nicht durch institutionelle Investoren, sondern Eigennutzer oder Privatinvestoren erworben werden.

Eine aktuelle Masterthese an der Universität für Weiterbildung Krems zeigt, dass beispielsweise in Österreich bei Gründerzeitobjekten (sowohl Zinshäuser als auch Objekte im Wohnungseigentum) durch die Aufwendungen der Dekarbonisierungsmaßnahmen die Rendite um 1-2 % sinkt. Dekarbonisierung bedeutet beispielsweise das Ersetzen von Gasthermen durch Fernwärme oder Wärmepumpen sowie der Umstieg vom Gasherd auf Elektroherd bzw. noch besser auf einen Induktionsherd.

Insbesondere das österreichische Mietrecht, das es Investoren nicht erlaubt die Kosten der Wärmedämmmaßnahmen oder Dekarbonisierungsaufwendungen auf die Mieter – die die Nutznießer dieser Maßnahmen sind – umzulegen, wird von Seiten der Eigentümer als größter Hemmschuh angesehen. Das Argument, dass diese Maßnahmen ungebührlich die Renditen senken, wird dem Gesetzgeber angelastet, ohne zu überlegen, dass eventuell der zu hohe Kaufpreis die Ursache der Misere ist. Als Alternative hofft der Investor in österreichische Wohnobjekte auf Subventionen bzw. Förderungen. Das ist gar nicht so abwegig. Denn die österreichische Regierung

steht vor der Wahl entweder hohe Strafzahlungen an die EU zu bezahlen wegen Nichteinhalten der vereinbarten Treibhausgasreduktionsmaßnahmen oder aber Förderungen an z.B. Eigentümer von Wohnungen bzw. Wohnhäusern zu bezahlen, damit diese rasch dekarbonisieren und Wärmedämmmaßnahmen durchführen.

Eine andere Möglichkeit hat Frankreich vorgezeigt: Dort werden in einem ersten Schritt seit dem 1.1.2023 Wohnungen mit einem Energieverbrauch von mehr als 450 kWh/m² pro Jahr (das entspricht der Energieeffizienzklasse G) nicht mehr als „wohnwürdig“ eingestuft und dürfen nicht mehr vermietet werden. Bei vermieteten Wohnungen darf die Miete nicht mehr angehoben werden und der Mieter darf die Sanierung einfordern. Dieser Grenzwert wird sukzessive verschärft und demnächst gelten die Beschränkungen für Wohnungen der Klasse F, d.h. einen Energieverbrauch von mehr als 330 kWh.m² und Jahr.



Dipl.-Ing. **Rainer Altmann**, MSc, MRICS, Immobilienökonom (ebs) ist allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Projektentwicklung und Liegenschaftsbewertung.

Er leitet den postgradualen Universitätslehrgang „Real Estate Management“ an der Universität für Weiterbildung, Krems, der größten Weiterbildungsuniversität im deutschsprachigen Raum. Darüber hinaus forscht er universitär insbesondere im Bereich ESG, Nachhaltigkeit und Dekarbonisierung.

Als Sachverständiger erstellt er Verkehrswertgutachten für institutionelle, öffentliche und private Investoren und berät diese im Bereich des strategischen und operativen Immobilienmanagements.

Herr Altmann ist seit 1989 in führender Position in der Immobilienwirtschaft tätig. Anfänglich in der Projektentwicklung in Ungarn, der Tschechischen Republik, Deutschland und Österreich, dann im Facility Management, Property und Asset Management und seit 2018 verstärkt in der Lehre und Forschung. Seine Erfahrung umfasst die Assetklassen Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Industrie und Hotels.

Inhaltsverzeichnis

Österreich Zwangsversteigerungsmarkt 2022.....	5
1. Datengrundlage.....	5
2. Gesamtentwicklung in Zahlen.....	6
2.1 Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Bundesländern.....	6
2.2 Entwicklung der Zwangsversteigerungen nach Objekttyp.....	7
3. Auswertung Meistgebotsverteilung.....	8
3.1 Differenz zwischen Meistgebot und Verkehrswert.....	8
3.2 Tagsatzungstermine.....	12
4. Versteigerungsumsätze.....	14
5. Verkehrswerte nach Objekttyp.....	16
5.1 Eigentumswohnungen.....	17
5.2 Einfamilienhäuser.....	18
5.3 Mehrfamilienhäuser.....	19
5.4 Wohnhäuser.....	20
5.5 Grundstücke.....	21
5.6 Gewerbeobjekte.....	22
6. Durchschnittliche Quadratmeterpreise.....	23
6.1 Eigentumswohnungen.....	24
6.2 Einfamilienhäuser.....	25
6.3 Mehrfamilienhäuser.....	26
6.4 Grundstücke.....	27
Anhang.....	28
A1 – Verteilung Differenz Meistgebot und Verkehrswert.....	28
A1.1 – Eigentumswohnungen.....	28
A1.2 – Einfamilienhäuser.....	28
A1.3 – Wohnhäuser.....	28
A1.4 – Grundstücke.....	29
A1.5 – Gewerbeobjekte.....	29
Über Uns.....	30
Ihre Ansprechpartner.....	30

Österreich Zwangsversteigerungsmarkt 2022

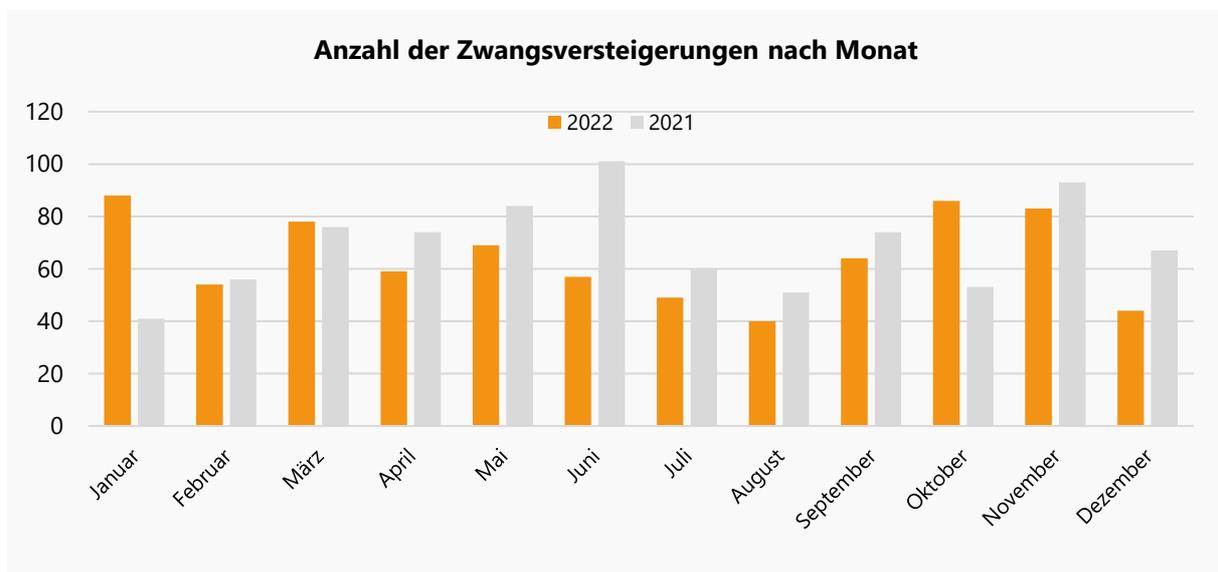
1. Datengrundlage

Die verwendeten Daten stammen aus Internetrecherchen von Dein-ImmoCenter, dem führenden Online-Portal für Zwangsversteigerungen in Österreich. Datengrundlage bilden dabei alle von österreichischen Betreibungsämtern veröffentlichten Zwangsversteigerungstermine im Zeitraum vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022. Anhand der Versteigerungstermine wurden datumsbezogene Auswertungen durchgeführt. Für die Analyse der Meistgebote wurden zusätzlich die Internet-Veröffentlichungen über gerichtliche Versteigerungen der Ediktsdatei Österreich herangezogen, welche im genannten Zeitraum veröffentlicht wurden.

Die Liste aller für die Auswertungen in diesem Marktbericht herangezogenen Objekte ist auf Anfrage erhältlich.

2. Gesamtentwicklung in Zahlen

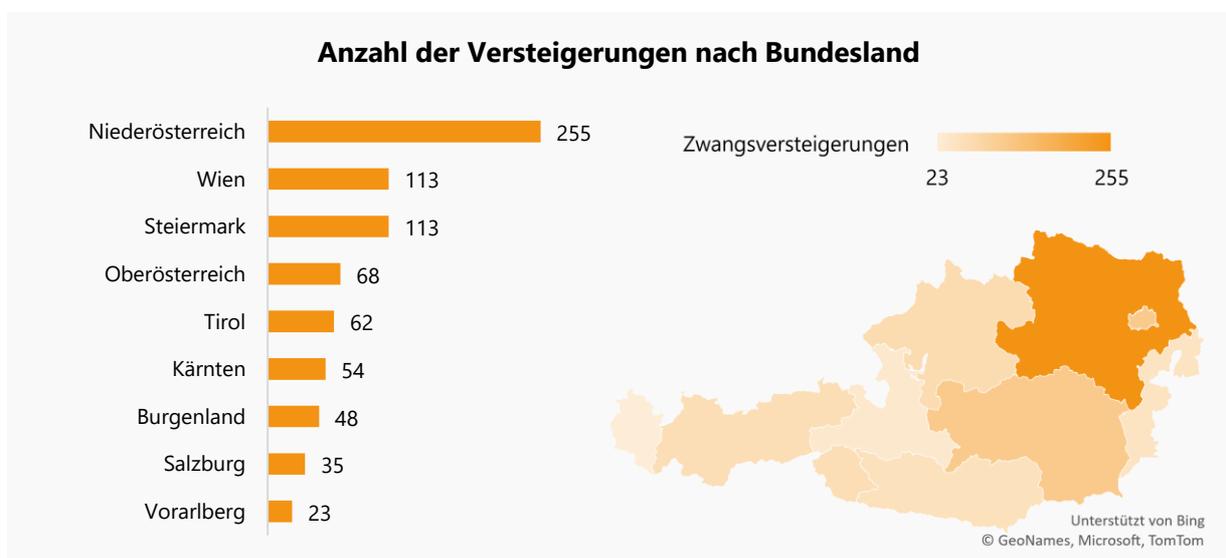
Im Jahr 2022 fanden 771 Zwangsversteigerungen in Österreich statt. Die Gesamtzahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien schwankte im Verlauf des Jahres 2022 leicht. Im Monatsdurchschnitt wurden rund 64 Objekte zur Versteigerung angemeldet. Damit hat sich die Anzahl an Versteigerungen leicht verringert: Im gesamten Jahr 2021 waren es durchschnittlich 69 Objekte pro Monat. Besonders die Monate Januar (88 Termine), Oktober (86 Termine) und November (83 Termine) stachen mit einer hohen Anzahl an Terminen heraus, während im August (40 Termine) und Dezember (44 Termine) am wenigsten Termine für Versteigerungen angesetzt waren. Im Gegensatz zur ersten Hälfte des Vorjahres lässt sich 2022 keine im Laufe des Halbjahres steigende Tendenz in der Anzahl der monatlich stattfindenden Versteigerungen erkennen. Im Vergleich zum Vorjahr 2021 wurden im Jahr 2022 rund 7 % weniger Termine angesetzt.



n = 771 Objekte (2022)

2.1 Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Bundesländern

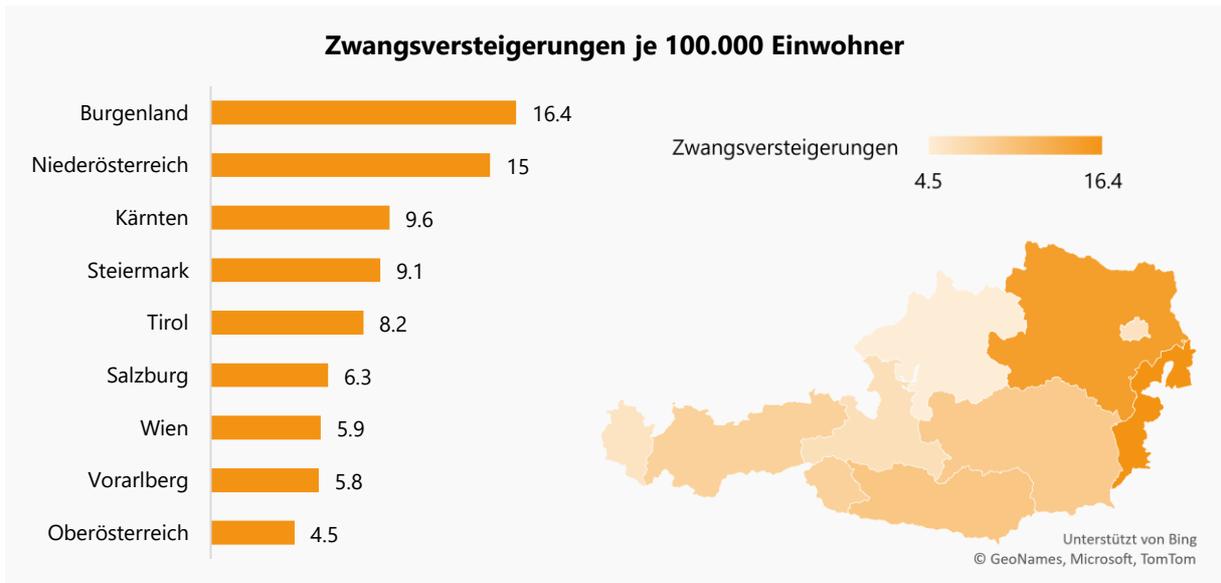
Im Jahr 2022 fanden besonders im Osten Österreichs viele Zwangsversteigerungen statt.



n = 771 Objekte

Das Bundesland Niederösterreich führt die Rangliste dabei mit Abstand an (255 Objekte), gefolgt von Wien und der Steiermark (je 113 Objekte). Hingegen wurden im Bundesland Vorarlberg mit 23 Objekten am wenigsten Versteigerungen angesetzt, gefolgt von Salzburg (35 Objekte).

Einen belastbareren Vergleich erlaubt die Anzahl der Versteigerungstermine je 100.000 Einwohner. In dieser Auswertung führt das Burgenland mit 16,4 Versteigerungen pro 100.000 Einwohnern vor Niederösterreich (15 Termine). Im Gegensatz zur absoluten Anzahl liegt Wien hier mit 5,9 Terminen pro 100.000 Einwohnern eher hinten, während Kärnten mit 9,6 Terminen auf dem dritten Platz liegt.



n = 771 Objekte

2.2 Entwicklung der Zwangsversteigerungen nach Objekttyp

Einfamilienhäuser (216 Objekte) sowie Eigentumswohnungen (205 Objekte) machten im Jahr 2022 rund 55 % aller Zwangsversteigerungen aus und waren die am häufigsten versteigerten Objekttypen. Nach den Grundstücken (184 Objekte) verteilten sich die weiteren Objekte mit größerem Abstand relativ gleich auf die übrigen Objekttypen, wobei die Zahl der Wohn-/Geschäftshäuser (2 Objekte) am geringsten war.

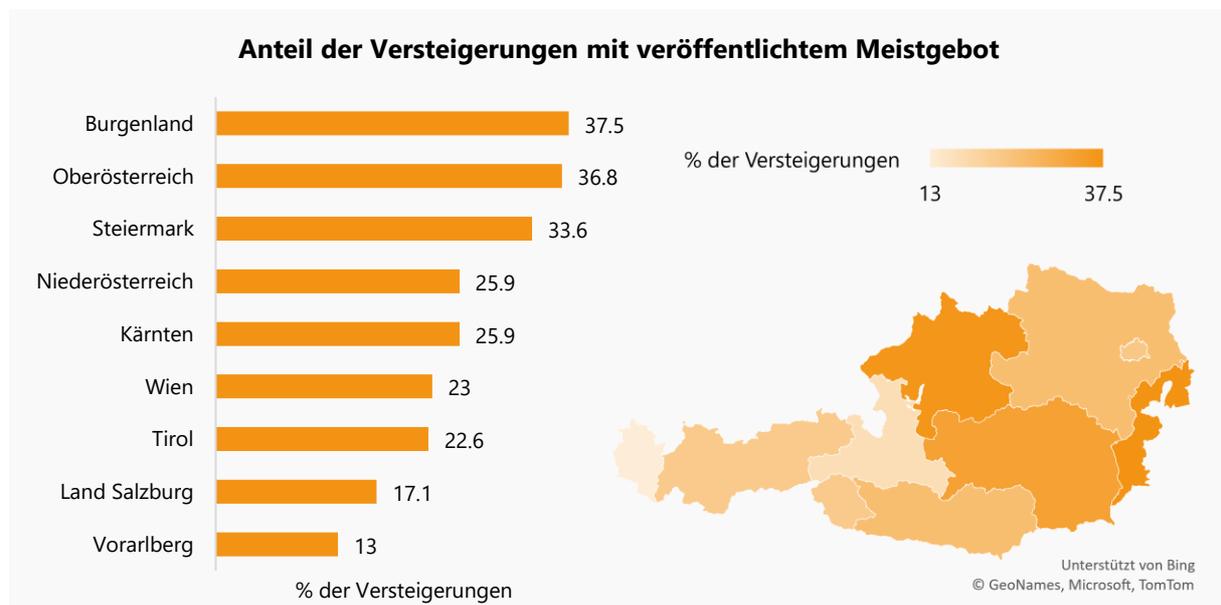


n = 771 Objekte

3. Auswertung Meistgebotsverteilung

Während des Jahres 2022 wurden zu 203 Objekten Informationen über das jeweils abgegebene Meistgebot in der Ediktsdatei Österreich veröffentlicht. Im Folgenden werden die Relationen zwischen Meistgebot und angesetztem Verkehrswert aufgeschlüsselt und analysiert. Weiterhin wird in diesem Kapitel die Dauer zwischen Versteigerungstermin und Tagsatzungstermin untersucht.

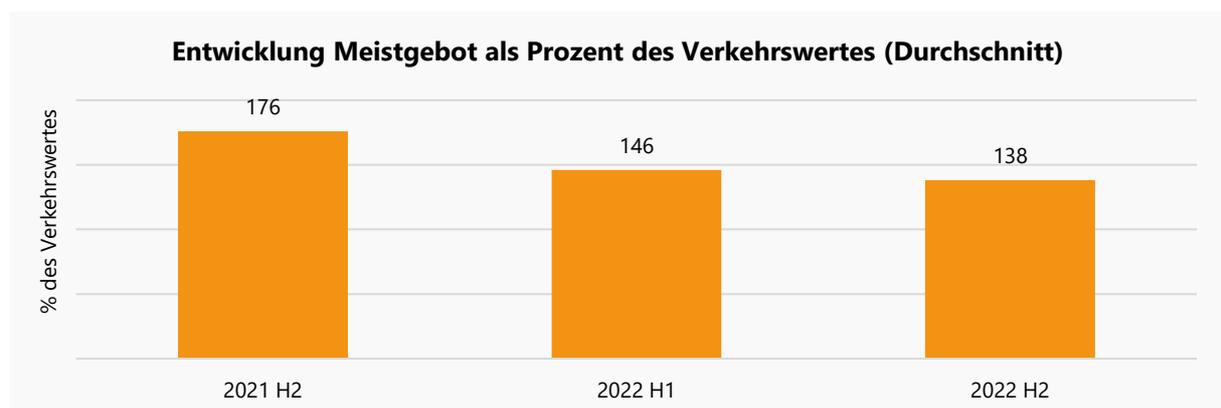
Wie die folgende Grafik zeigt, variierte der Anteil der Versteigerungen, zu denen ein Meistgebot veröffentlicht wurde, regional stark. Während im Burgenland zu rund 38 % aller Versteigerungen Meistgebote veröffentlicht wurden, lag der Anteil der Veröffentlichungen in Vorarlberg nur bei rund 13 %.



n = 203 Objekte

3.1 Differenz zwischen Meistgebot und Verkehrswert

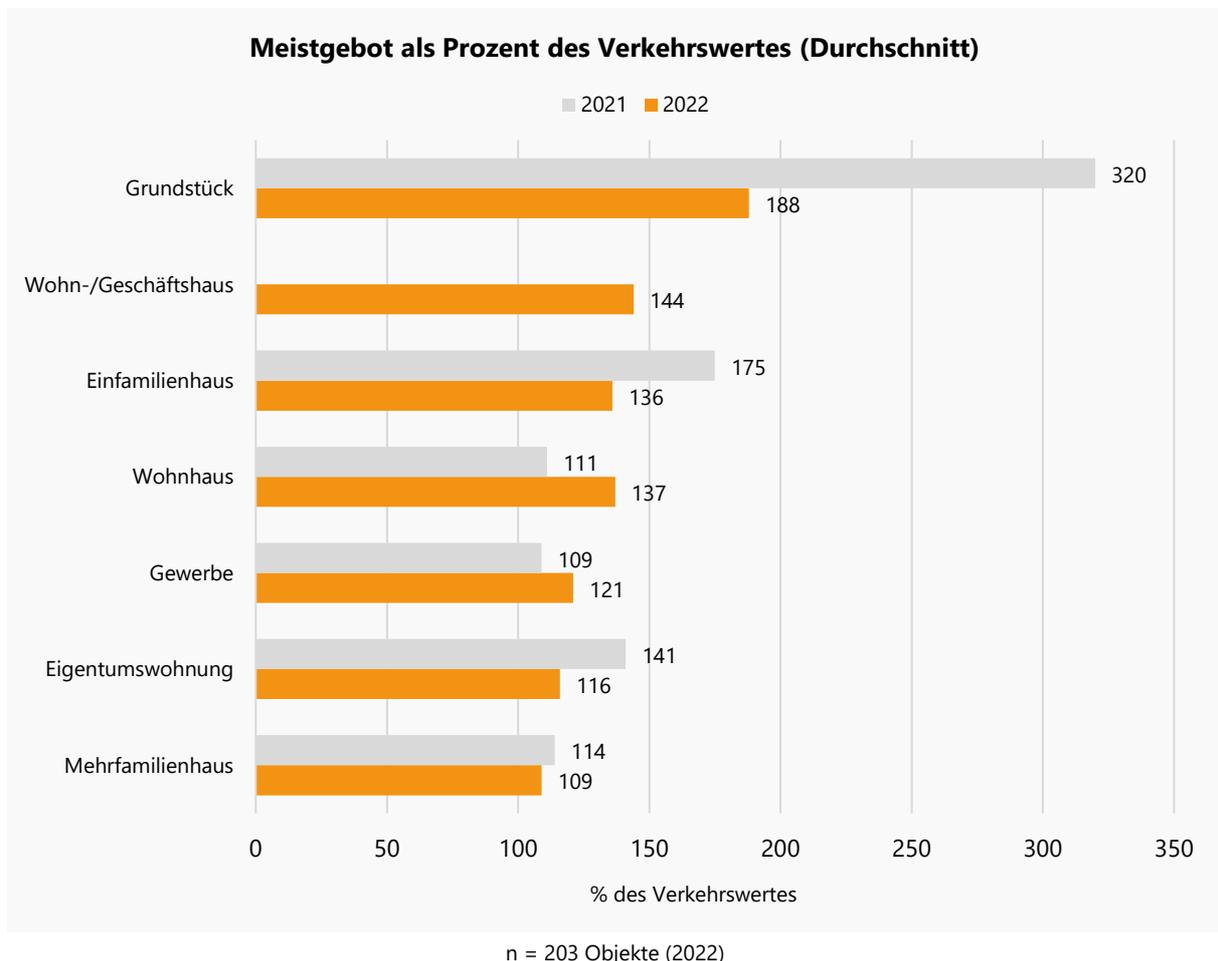
Die durchschnittliche Differenz zwischen Meistgebot und Verkehrswert wird im Folgenden österreichweit nach Objekttyp und Bundesland aufgeschlüsselt. Das Meistgebot kann dabei prozentual als Teil des Verkehrswertes dargestellt werden. **Über alle Objekttypen hinweg betrug das Meistgebot im Jahr 2022 durchschnittlich rund 142 % des angesetzten Verkehrswertes.** Die folgende Darstellung illustriert, dass dieser Wert in 2021 (2. Halbjahr) noch bei rund 176 % lag.



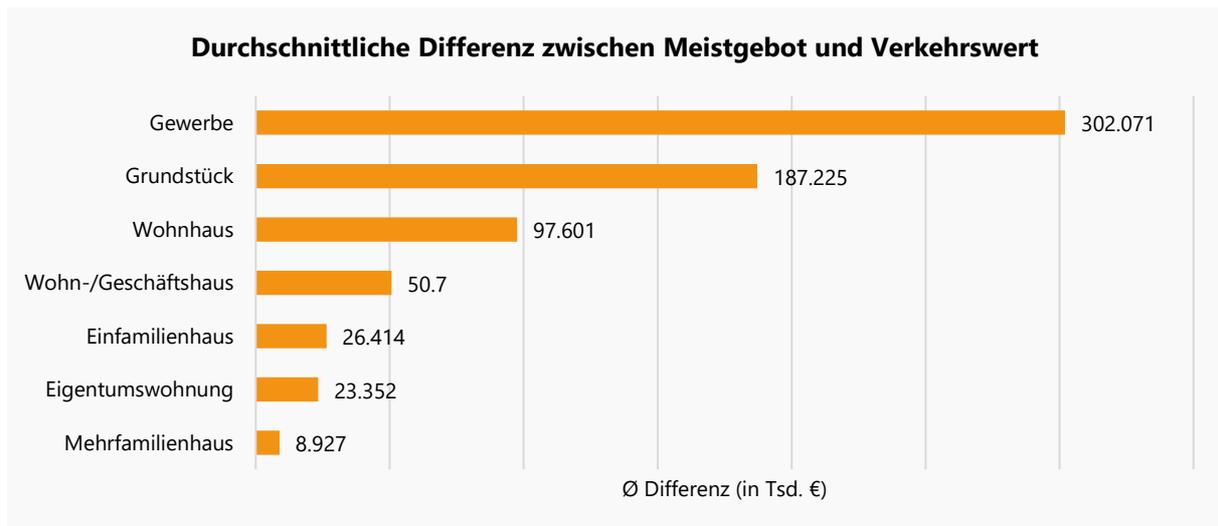
3.1.1 Differenz nach Objekttyp

Die folgende Auswertung illustriert, dass das Meistgebot bei Grundstücken durchschnittlich 188 % des festgesetzten Verkehrswertes betrug, die diese Reihenfolge mit Abstand anführen. Danach folgen mit etwas Abstand Wohn-/Geschäftshäuser (144 %) und Wohnhäuser (137 %). Schlusslicht sind Mehrfamilienhäuser, deren Meistgebot im Durchschnitt 109 % des Verkehrswertes betrug. Insbesondere Meistgebote zu Mehrfamilienhäusern lagen also im Durchschnitt nicht sehr hoch über dem angesetzten Verkehrswert.

Im Vorjahr 2021 lag das Meistgebot bei Grundstücken, Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern höher im Vergleich zum angesetzten Verkehrswert als 2022. Besonders drastisch war der Rückgang der Prozentzahl bei Grundstücken (rd. -41 %) und Einfamilienhäusern (rd. -22 %). Gestiegen ist der durchschnittliche Prozentanteil im Vergleich zum Jahr 2021 bei Wohnhäusern (rd. 23 %), sonstigen Objekten (rd. 22 %) und Gewerbeobjekten (rd. 11 %).



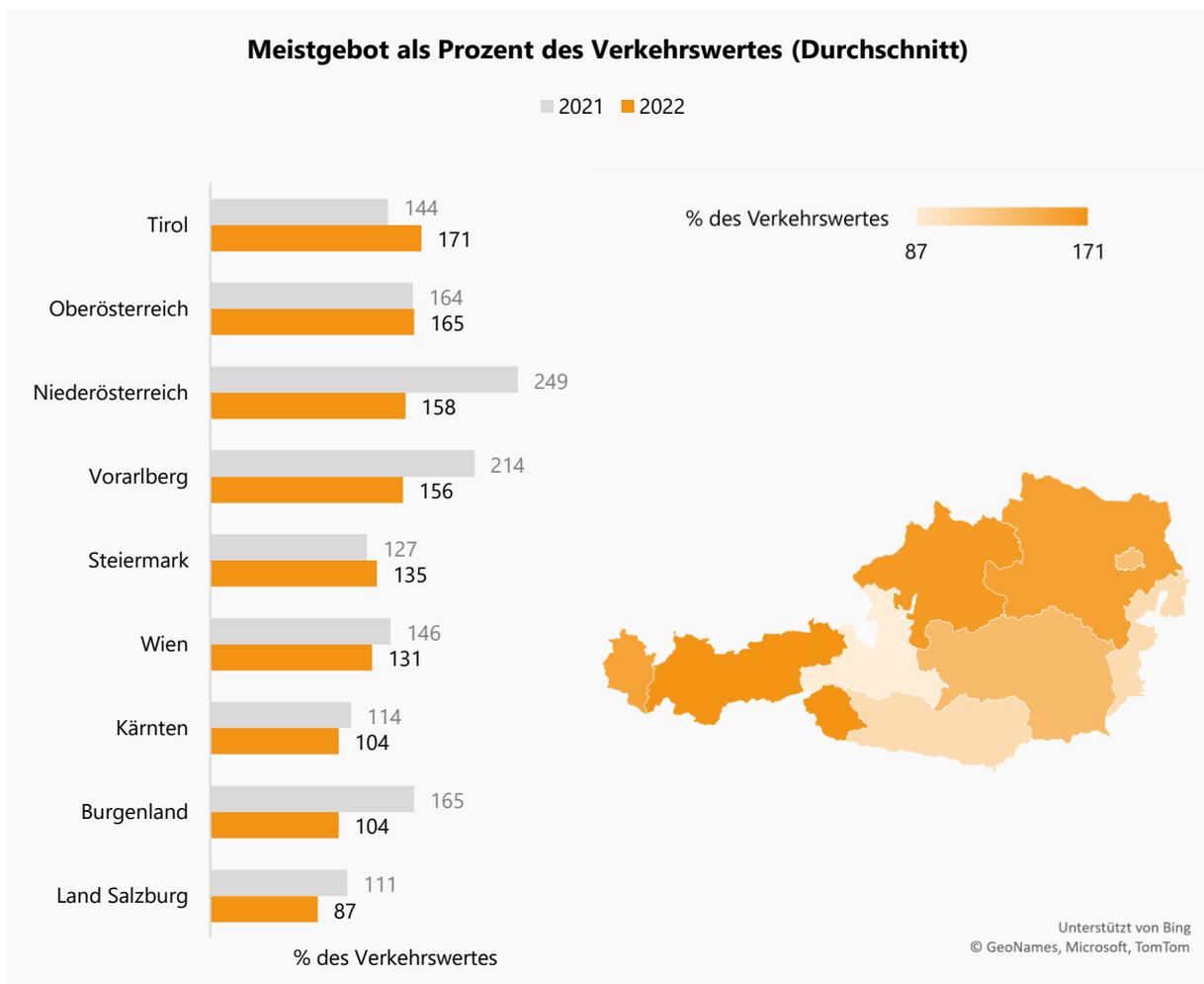
Zudem lässt sich die durchschnittliche Differenz zwischen Meistgebot und angesetztem Verkehrswert in absoluten Zahlen angeben. Bei Gewerbeobjekten lag diese mit durchschnittlich rund 302 Tsd. € weitaus am höchsten, gefolgt von sonstigen Objekten (rd. 187 Tsd. €). Am geringsten fiel die Differenz bei Mehrfamilienhäusern aus, die im Durchschnitt für nur rund 9.000 € über dem angesetzten Verkehrswert versteigert wurden.



n = 203 Objekte

3.1.2 Differenz nach Bundesland

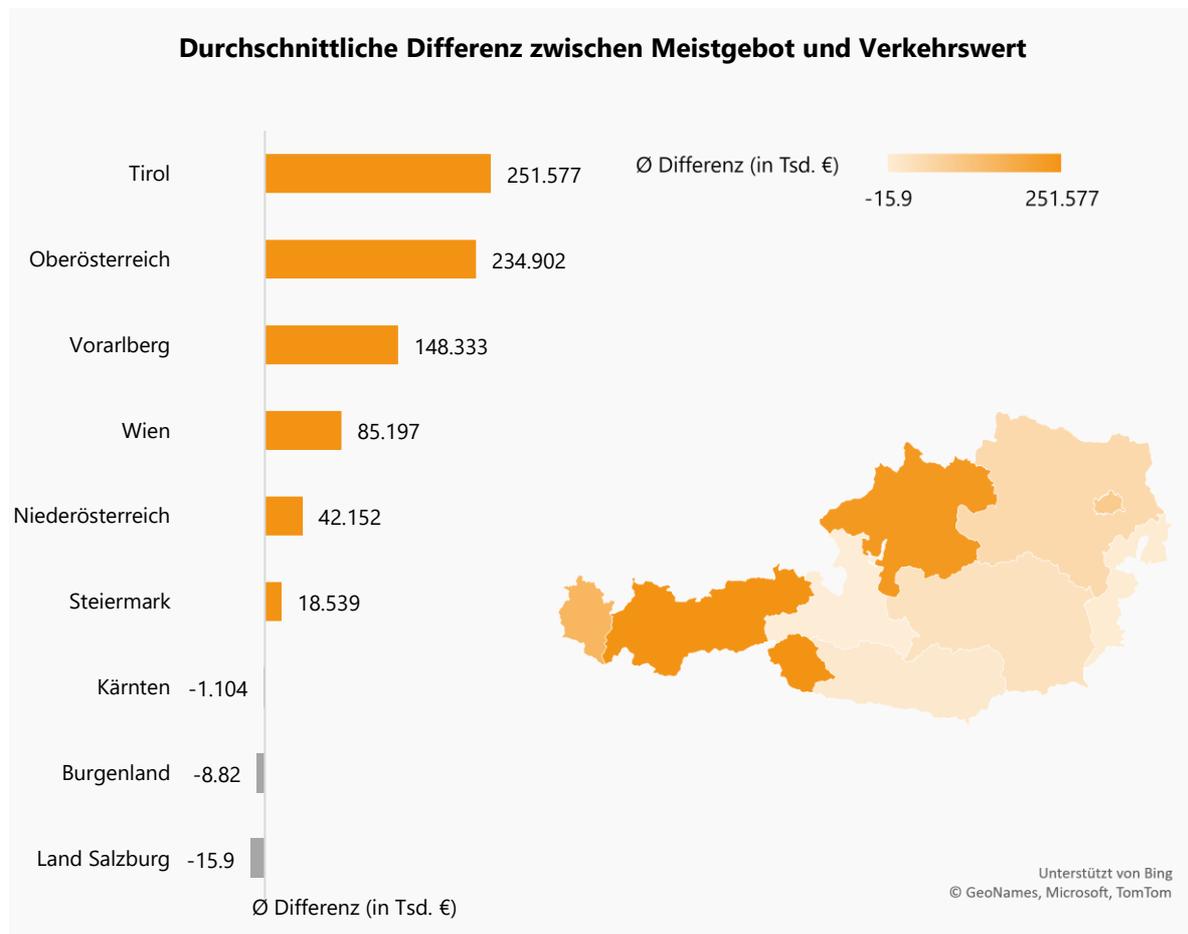
Die Differenz zwischen Meistgebot und Verkehrswert lässt sich zudem regional aufgliedern. Das Meistgebot als prozentualer Teil des Verkehrswertes lag in Tirol mit rund 171 % am höchsten, gefolgt von Oberösterreich mit rund 165 %. Schlusslicht bildet Salzburg mit rund 87 %, wo das Meistgebot im Durchschnitt sogar unter dem angesetzten Verkehrswert lag.



n = 203 Objekte

In dieser Darstellung lag das Meistgebot im Vorjahr 2021 durchschnittlich in keinem Bundesland unter dem angesetzten Verkehrswert, anders als im Jahr 2022. Den größten Rückgang der Prozentwerte verzeichnen das Burgenland (rd. -37 %), Niederösterreich (rd. -37 %) und Vorarlberg (rd. -27 %). Im Vergleich zum Vorjahr ist der Wert lediglich in Oberösterreich, Tirol und der Steiermark leicht gestiegen.

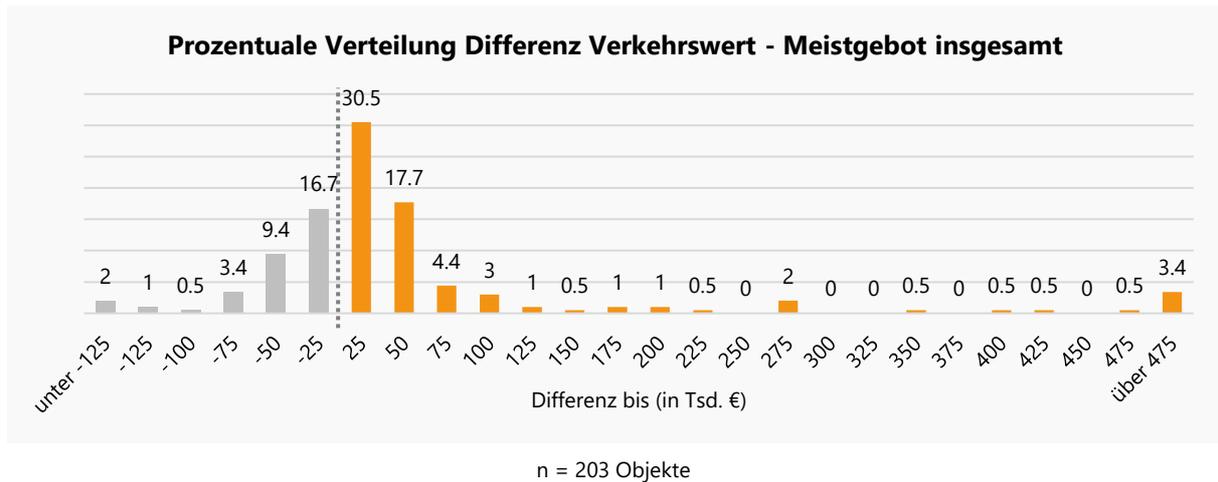
In absoluten Zahlen betrachtet ergibt sich ein ähnliches Bild. Die Spitzenreiter der prozentualen Differenz, Tirol und Oberösterreich, belegen auch hier die Spitzenplätze. Die Differenz fiel besonders in Tirol mit rund 252 Tsd. € sowie in Oberösterreich mit rund 235 Tsd. € hoch aus. In Salzburg (rd. -16 Tsd. €), im Burgenland (rd. -9.000 €) und in Kärnten (rd. -1.100 €) fiel die Differenz hingegen im Durchschnitt sogar negativ aus.



n = 203 Objekte

3.1.3 Verteilung der Differenz

Die nachfolgende Grafik zeigt, wie sich die gezeigten Durchschnittszahlen ergeben. Es wird deutlich, dass trotz der meist positiven Durchschnitte bei rund 33 % der Objekte das Meistgebot unter dem angesetzten Verkehrswert lag. Eine Häufung ist bei den niedrigeren Differenzen zu beobachten. So lagen die Differenzen bei rund 74 % der Objekte in einem Bereich von nicht mehr als ± 50.000 € Abstand vom angesetzten Verkehrswert. Gerade in den positiven Bereich hinein gab es aber auch große Ausreißer.



Im **Anhang A1** finden Sie die hier gezeigte Verteilung aufgeschlüsselt nach Objekttypen. So illustriert beispielsweise **Anhang A1.1**, dass 37 % aller Eigentumswohnungen unter dem Verkehrswert versteigert wurden. Bei Einfamilienhäusern hingegen lag das Meistgebot nur bei rund 32 % aller Objekte unter dem angesetzten Verkehrswert, wie **Anhang A1.2** zeigt.

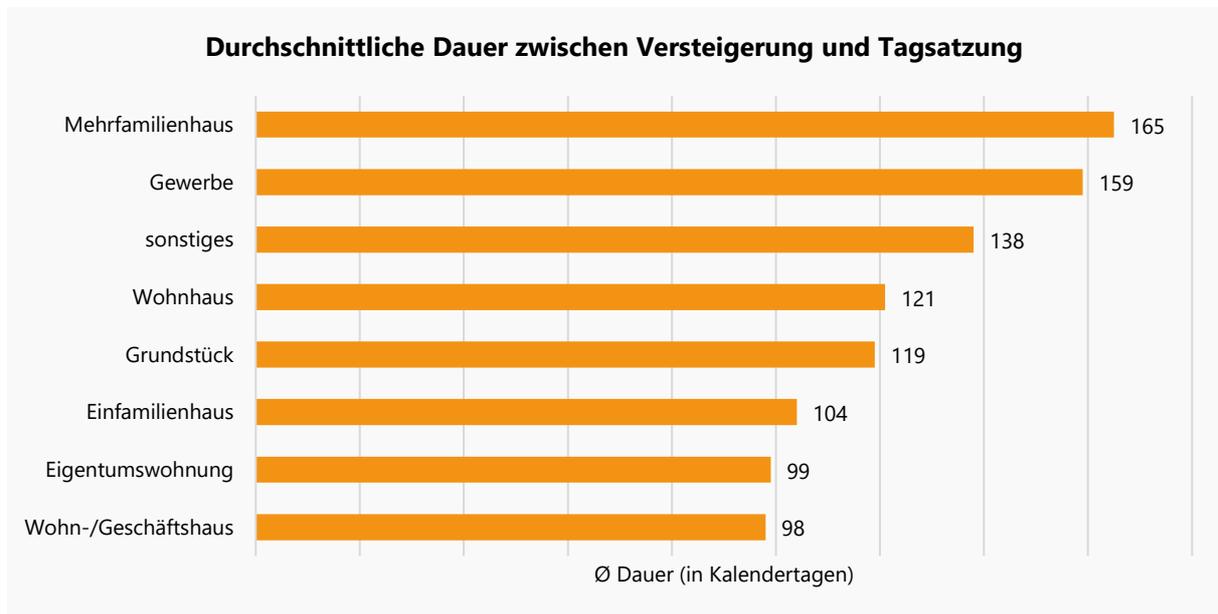
3.2 Tagsatzungstermine

Aufgrund der Veröffentlichung von Tagsatzungsterminen lassen sich zusätzliche Analysen durchführen. So lag die Dauer zwischen Versteigerungstermin und Tagsatzungstermin österreichweit im Durchschnitt bei rund 113 Kalendertagen (2021: 128 Kalendertage). Wie die folgende Grafik zeigt, variierte diese Dauer aber je nach Bundesland deutlich. So mussten Höchstbietende in Oberösterreich (132 Tage) und Salzburg (130 Tage) im Durchschnitt am längsten auf den Tagsatzungstermin warten. In den Bundesländern Burgenland (91 Tage) und Niederösterreich (106 Tage) war die Wartezeit hingegen deutlich kürzer.



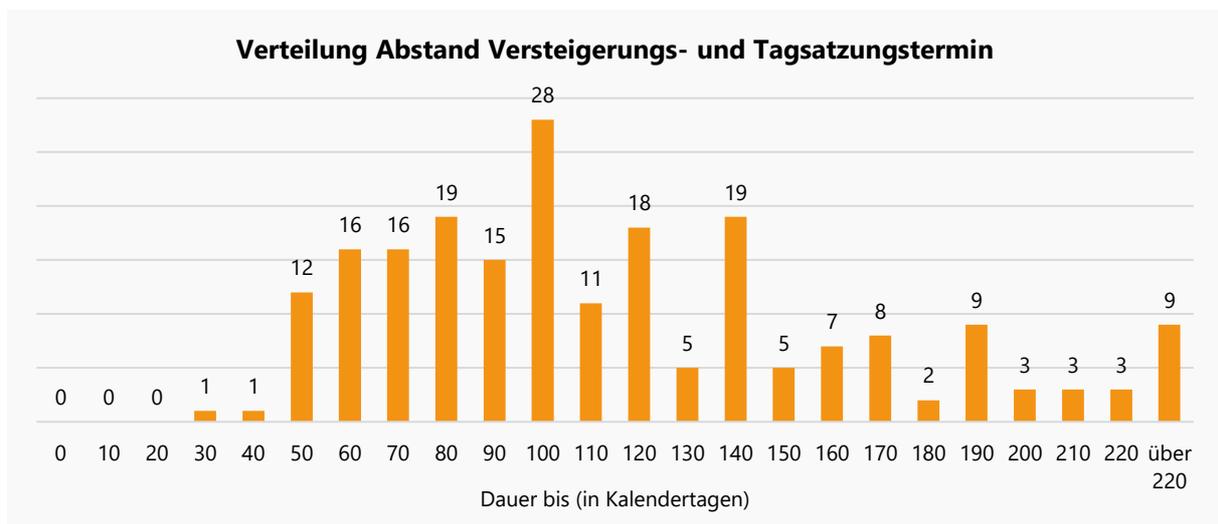
Ähnlich weit auseinander lagen die Werte bei der Aufschlüsselung nach Objekttyp. Ersteigerer von Mehrfamilienhäusern mussten mit durchschnittlich 165 Kalendertagen besonders lange auf den

Tagsatzungstermin warten, gefolgt von Gewerbeobjekten mit durchschnittlich 159 Tagen. Wer hingegen ein Wohn-/Geschäftshaus (98 Tage) oder eine Eigentumswohnung (99 Tage) ersteigerte, wartete unterdurchschnittlich lange auf den Tagsatzungstermin.



n = 203 Objekte

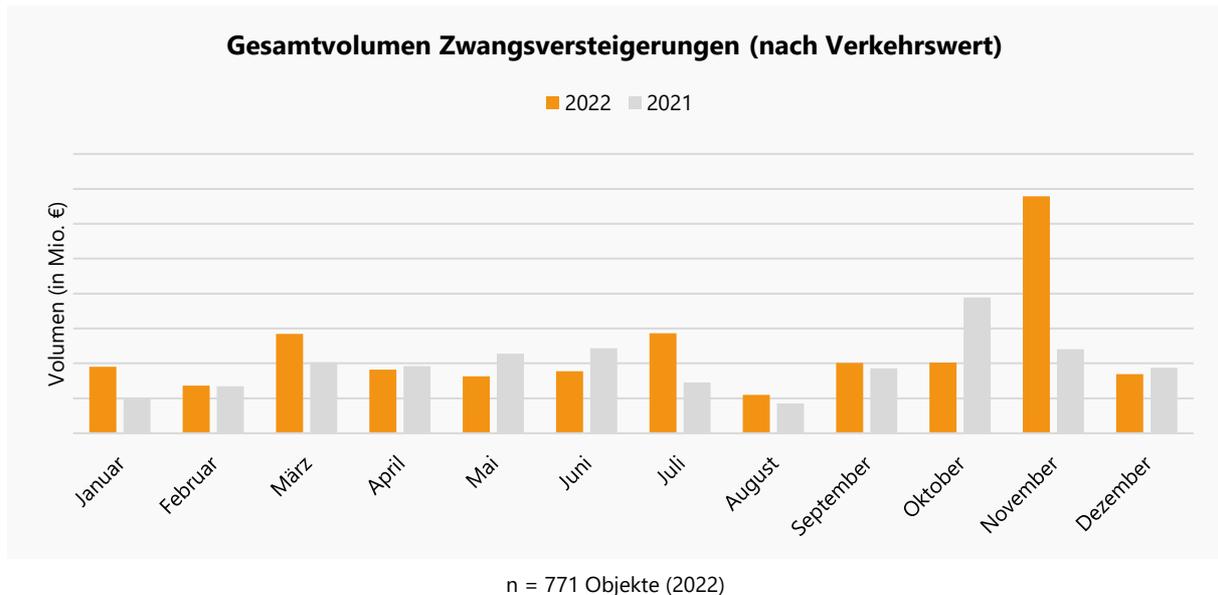
Insgesamt lässt sich der zeitliche Abstand zwischen Versteigerungs- und Tagsatzungstermin auch als Verteilung darstellen. Diese verdeutlicht die große Spanne an Abständen im Jahr 2022. Individuelle Gründe kann es dafür je nach Versteigerung viele geben, etwa Besonderheiten eines spezifischen Gerichtsverfahrens oder anderweitige Verzögerungen.



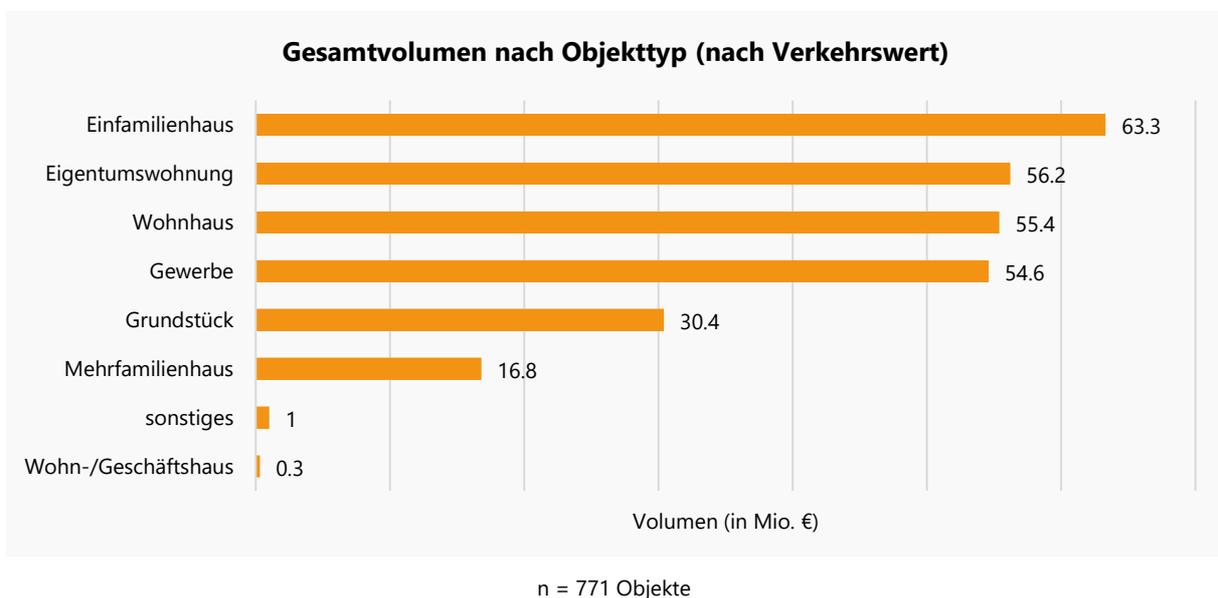
n = 203 Objekte

4. Versteigerungsumsätze

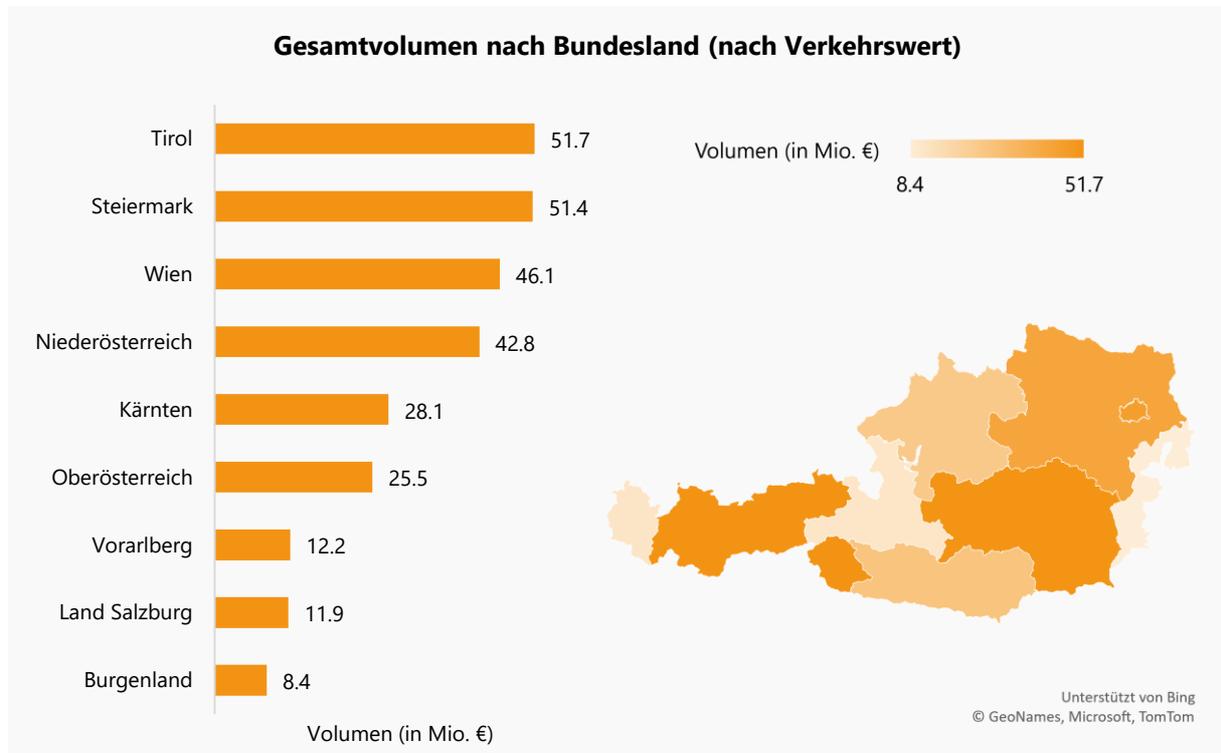
Das Gesamtvolumen der Versteigerungsumsätze im Jahr 2022 zeigt generell wenig Unterschied zu der monatlichen Anzahl an Versteigerungsterminen. Allerdings ist zu beobachten, dass das Gesamtvolumen der Versteigerungsumsätze im Januar trotz der höheren Zahl an Terminen (88) nicht am höchsten ausfiel. Dies war stattdessen mit Abstand im November der Fall (rd. 67,9 Mio. €). Das Gesamtvolumen der Versteigerungsumsätze im Jahr 2022 lag bei rund 278,05 Mio. €. Im Jahr 2021 lag es trotz der höheren Zahl an Versteigerungen niedriger bei rund 233,76 Mio. €.



Das Gesamtvolumen aller Zwangsversteigerungen kann ebenfalls auf die verschiedenen Objekttypen heruntergebrochen werden. Hierbei führen Einfamilienhäuser (rd. 63,3 Mio. €) die Rangliste an, gefolgt von Eigentumswohnungen (rd. 56,2 Mio. €). Es folgen die weiteren Objekttypen, wobei Mehrfamilienhäuser sowie Wohn-/Geschäftshäuser aufgrund ihrer geringen Anzahl das Schlusslicht bilden. Besonders Grundstücke fielen im Gesamtvolumen im Verhältnis zu ihrem zahlenmäßigen Vorkommen deutlich zurück.



Wird das Gesamtvolumen der Versteigerungen auf die einzelnen Bundesländer heruntergebrochen, führt Tirol mit rund 51,7 Mio. € die Rangliste an, gefolgt von der Steiermark mit einem Gesamtvolumen von rund 51,4 Mio. €. Schlusslicht sind in dieser Betrachtung die Bundesländer Burgenland (rd. 8,4 Mio. €) und Salzburg (rd. 11,9 Mio. €).

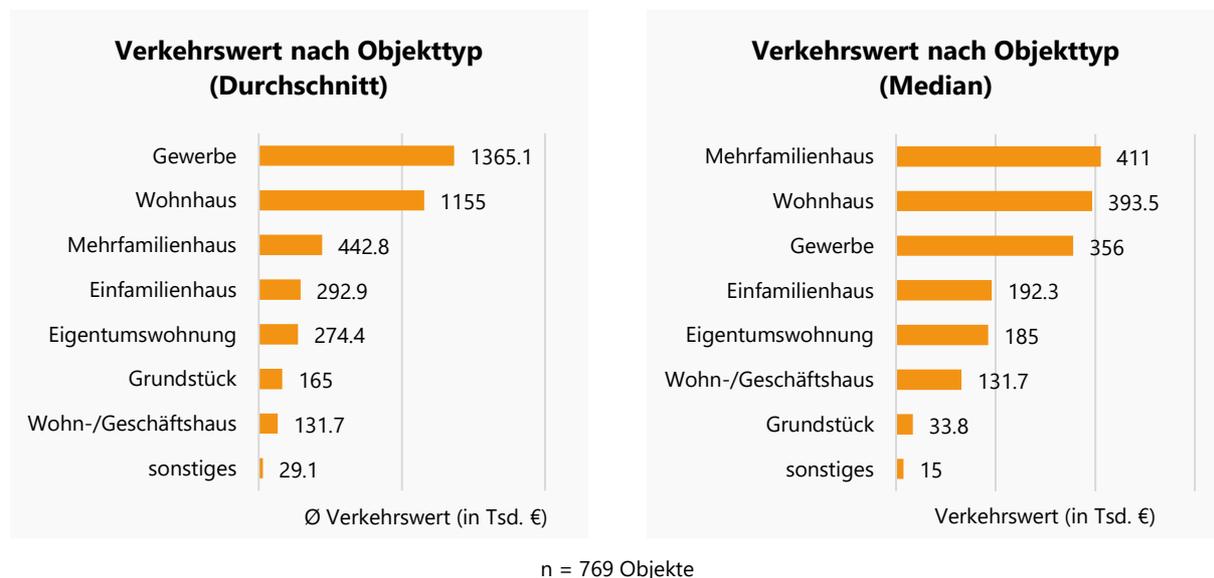


n = 771 Objekte

5. Verkehrswerte nach Objekttyp

Aufgeschlüsselt auf die einzelnen Objekttypen kann der durchschnittliche Verkehrswert berechnet werden. Nicht berücksichtigt sind Objekte ohne angegebenen Verkehrswert. Besonders die Unterschiede zwischen den seltener vertretenen Objekttypen werden dabei klarer. Mit Abstand hatten Gewerbeobjekte durchschnittlich den höchsten Verkehrswert, wobei hier Ausreißer aufgrund der geringen Anzahl an Objekten möglich sind. Gefolgt werden sie von Wohnhäusern und Mehrfamilienhäusern. Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser waren zwar zahlenmäßig stark vertreten, aber ihr Verkehrswert lag im Durchschnitt eher im Mittelfeld verglichen mit anderen Objekttypen.

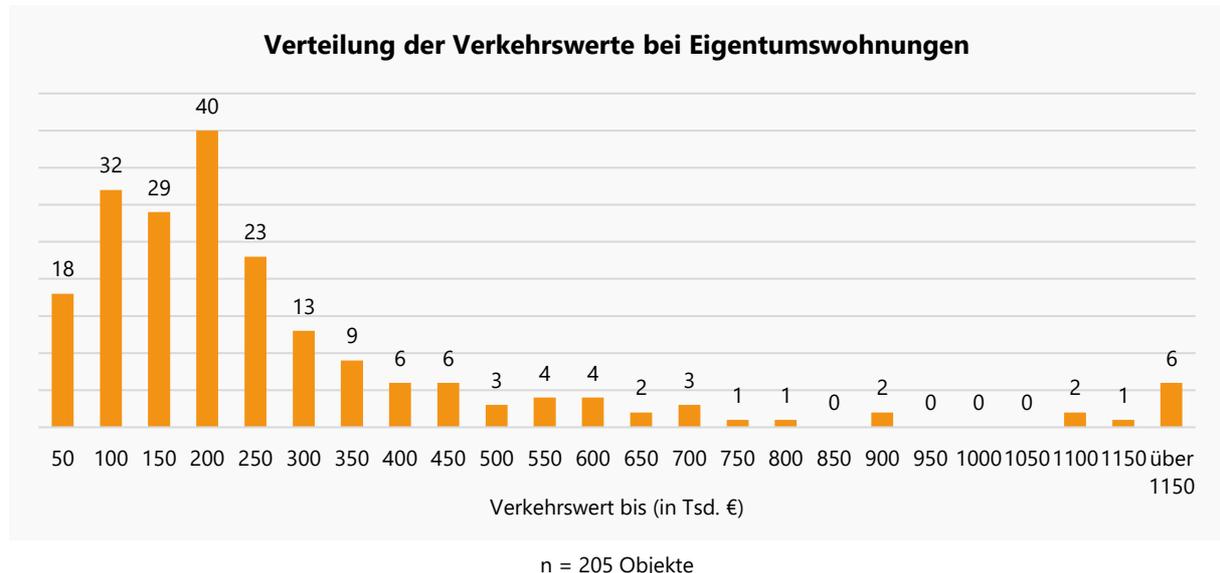
In der Betrachtung des Medians nach Objekttyp fallen Gewerbeobjekte deutlich zurück, und Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser führen hier die Rangfolge an. Auch bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern liegt der Median niedriger als der Durchschnittswert.



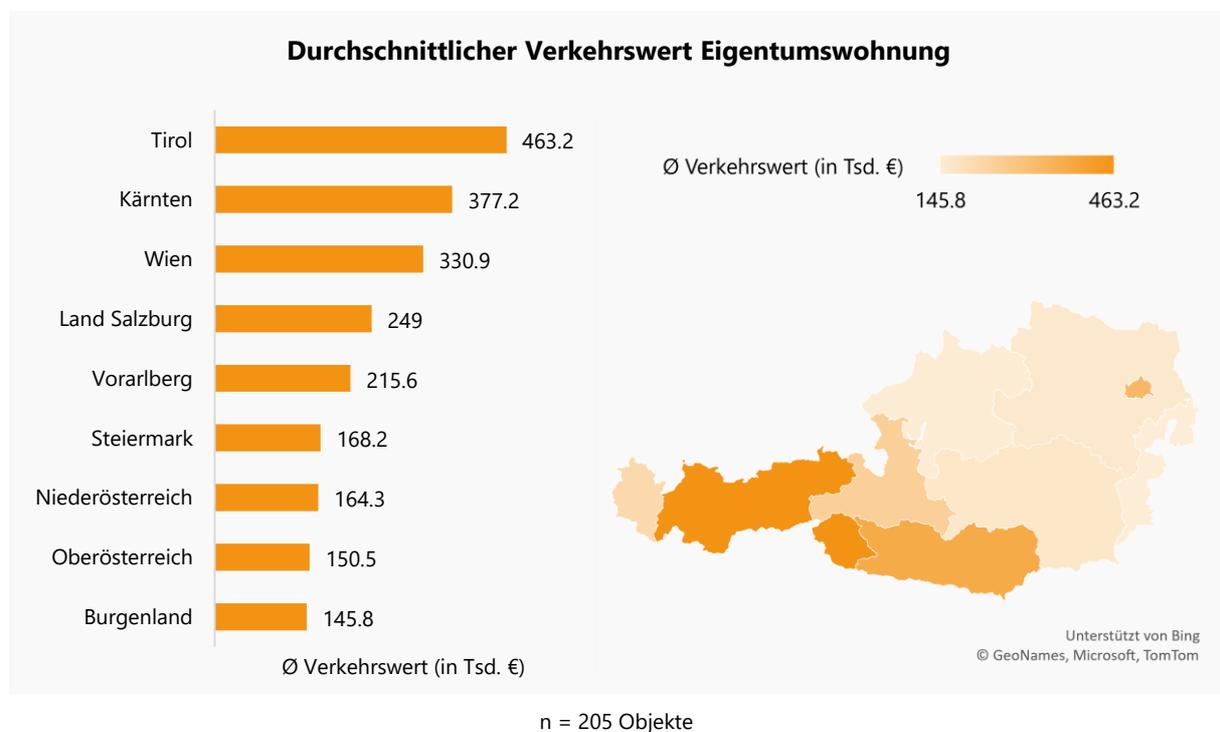
Für einzelne Objekttypen lässt sich der durchschnittliche Verkehrswert nach Bundesland sowie die Streuung der Verkehrswerte visualisieren. Insgesamt ist im Folgenden besonders bei der regionalen Verteilung von Preisen nach Objekttyp zu beachten, dass in manchen Bundesländern nur wenige Objekte eines Typs versteigert wurden. Dadurch kann der durchschnittliche Verkehrswert verzerrt werden.

5.1 Eigentumswohnungen

Bei Eigentumswohnungen war eine Häufung im Bereich bis 250 Tsd. € zu beobachten, in diesem Preisbereich waren rund 69 % aller Objekte angesiedelt. In den über 300 Tsd. € liegenden Preisklassen war hingegen nur der Verkehrswert weniger Eigentumswohnungen zu verorten.

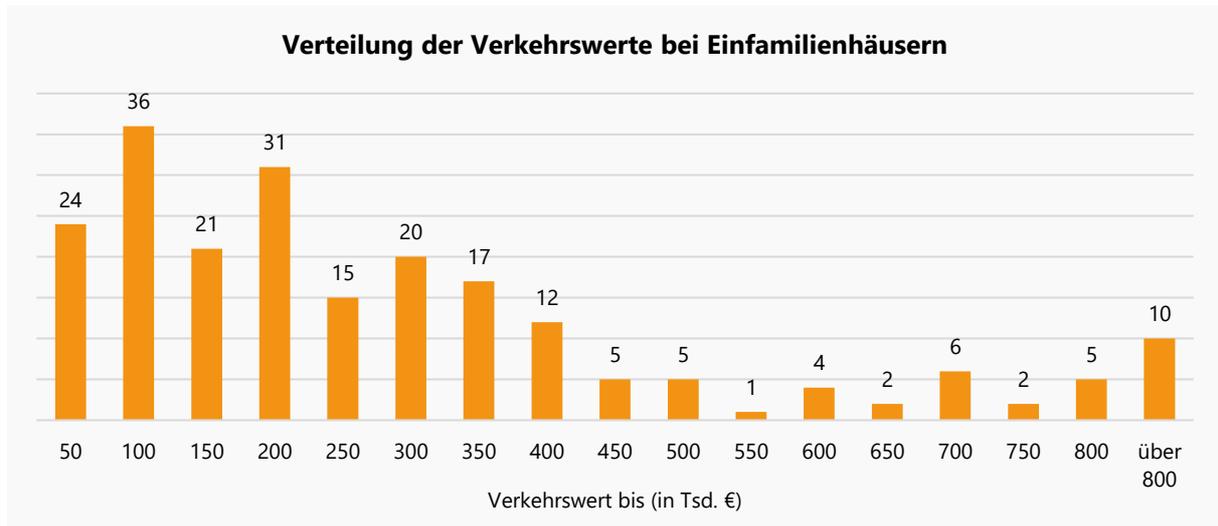


Regional aufgegliedert stehen besonders die Bundesländer Tirol (rd. 463 Tsd. €) und Kärnten (rd. 377 Tsd. €) mit hohen Durchschnittsverkehrswerten hervor. Schlusslicht bilden das Burgenland (rd. 146 Tsd. €) und Oberösterreich (rd. 151 Tsd. €).



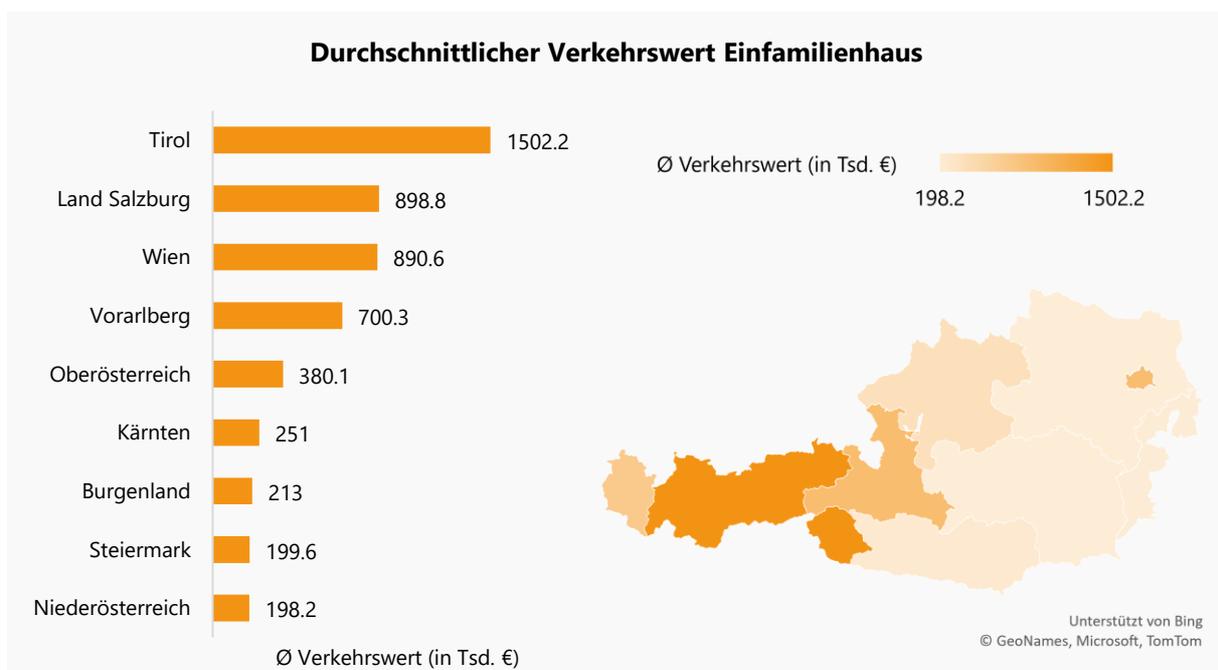
5.2 Einfamilienhäuser

Bei Einfamilienhäusern ließ sich eine Häufung im Bereich unter 400 Tsd. € beobachten. Rund 52 % aller Einfamilienhäuser lagen im Preisbereich unter 200 Tsd. €. Im Vergleich zu Eigentumswohnungen gab es hier also etwas mehr Objekte, die in höheren Preisklassen angesiedelt waren.



n = 216 Objekte

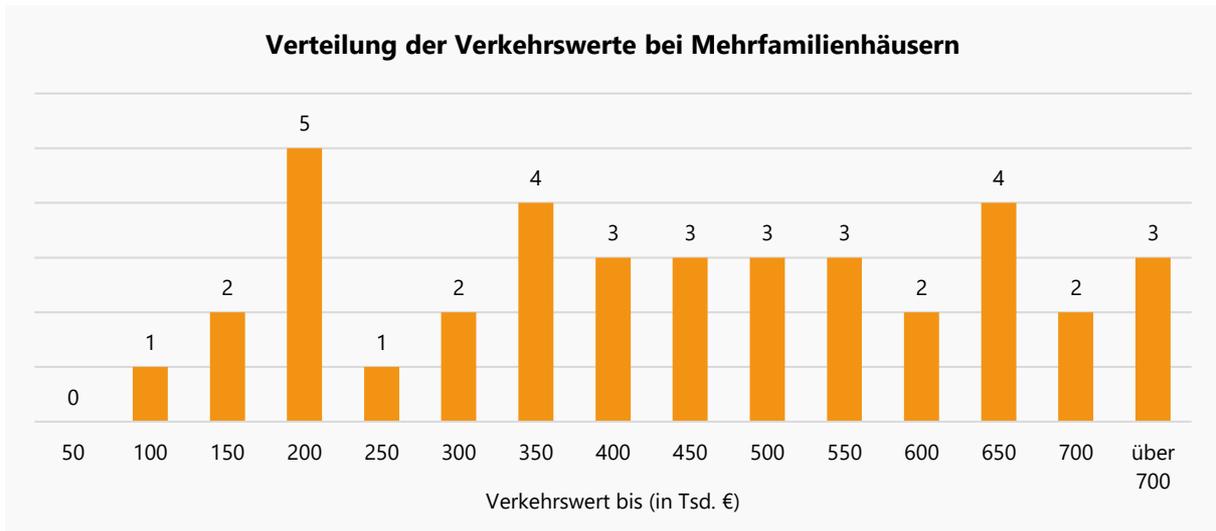
Regional aufgegliedert ist das Bundesland Tirol mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von rund 1,5 Mio. € für Einfamilienhäuser mit Abstand Spitzenreiter der Rangliste, gefolgt von Salzburg (rd. 899 Tsd. €) und Wien (rd. 891 Tsd. €). Am günstigsten angesetzt waren Versteigerungen in Niederösterreich (rd. 198 Tsd. €) und in der Steiermark (rd. 200 Tsd. €). Die Preisspanne zwischen den Bundesländern war bei Einfamilienhäusern besonders groß.



n = 216 Objekte

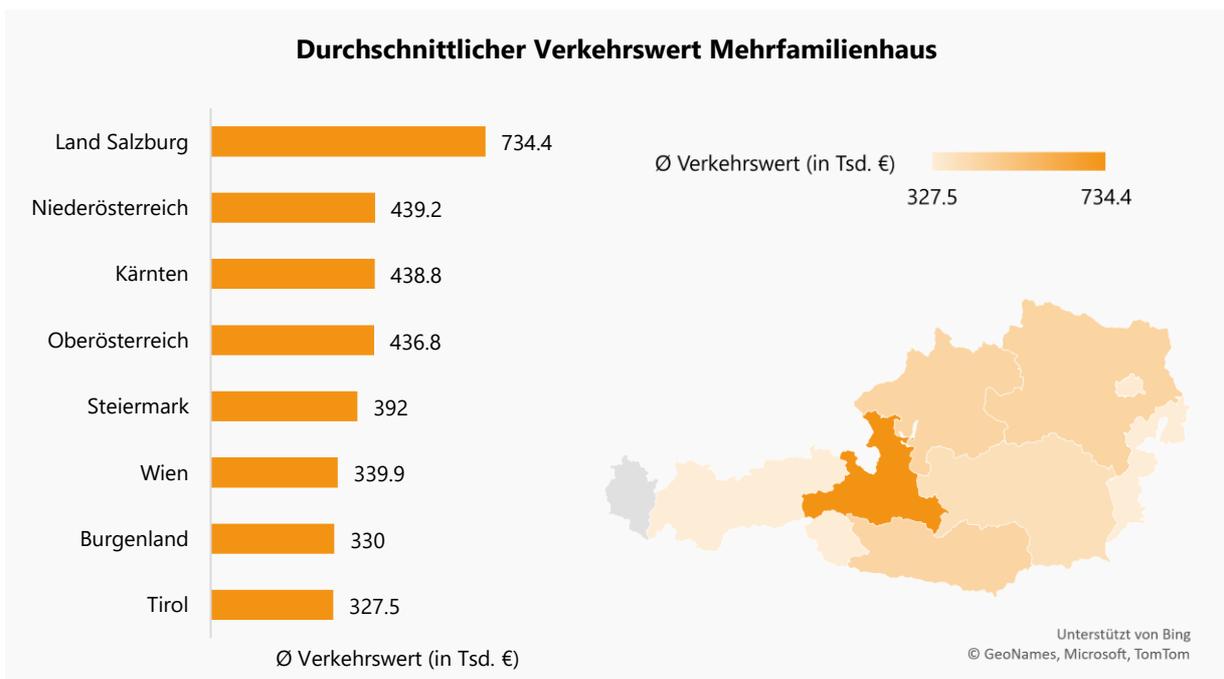
5.3 Mehrfamilienhäuser

Die Verkehrswerte der im Jahr 2022 zur Versteigerung gelangten Mehrfamilienhäuser war relativ gleichmäßig im Bereich zwischen 100 Tsd. € und 700 Tsd. € gestreut. Es gab aber auch wenige Ausreißer nach oben hin.



n = 38 Objekte

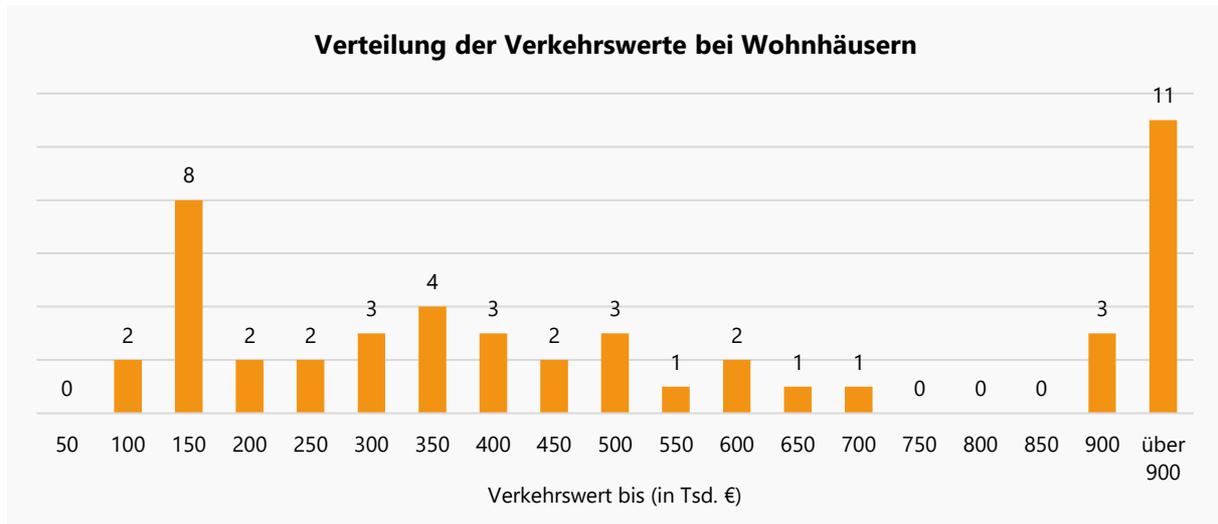
Im regionalen Vergleich waren Mehrfamilienhäuser in Salzburg mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von rund 734 Tsd. € mit Abstand am teuersten angesetzt. Mit Abstand folgten danach Niederösterreich (rd. 439 Tsd. €), Kärnten (rd. 439 Tsd. €) und Oberösterreich (rd. 437 Tsd. €) in sehr geringem Abstand. Schlusslicht bildet bei Mehrfamilienhäusern Tirol mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von rund 328 Tsd. €. In Vorarlberg gelangten im Jahr 2022 keine Mehrfamilienhäuser zur Versteigerung.



n = 38 Objekte

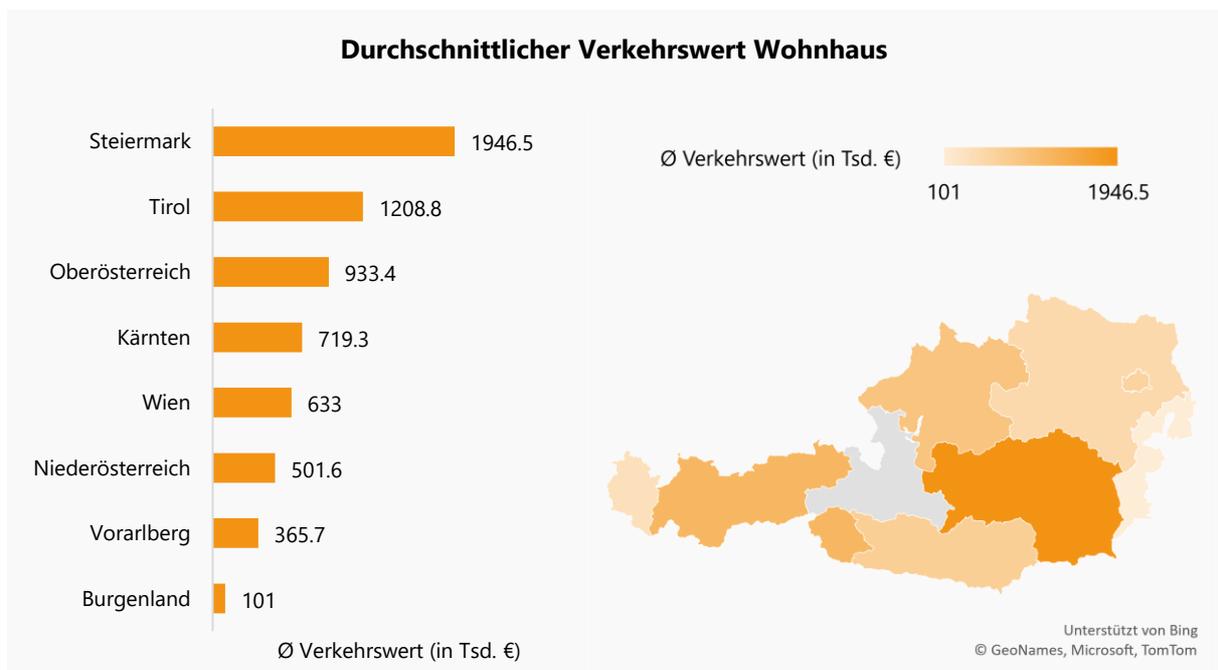
5.4 Wohnhäuser

Die Verkehrswerte von rund 71 % zur Versteigerung angesetzten Wohnhäuser lag im Bereich zwischen 100 Tsd. € und 700 Tsd. €. Allerdings gab es bei Wohnhäusern besonders viele Ausreißer mit hohen Verkehrswerten von weit über 900 Tsd. €.



n = 48 Objekte

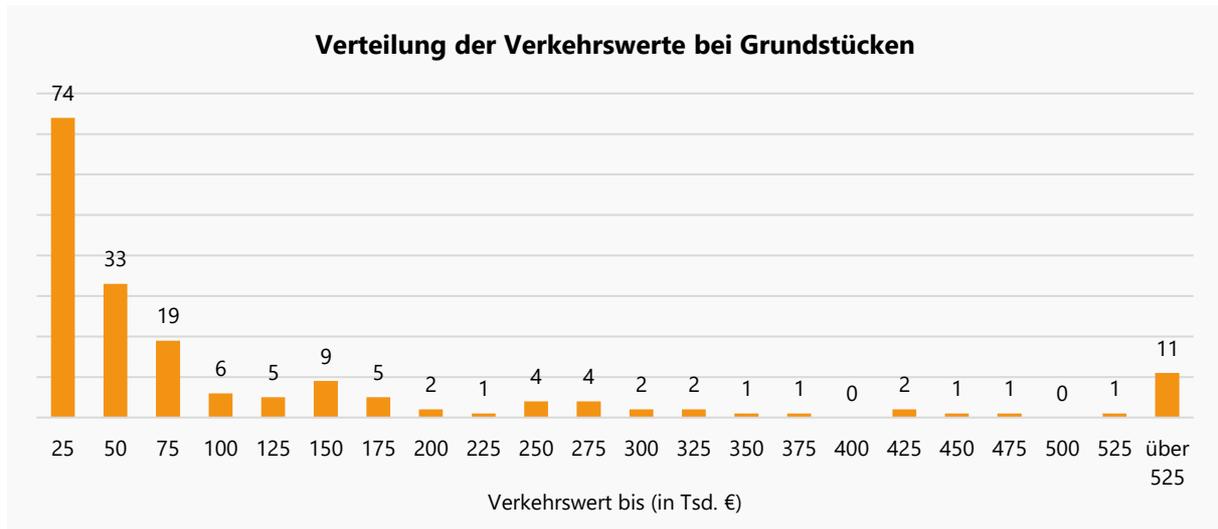
Im regionalen Vergleich waren Wohnhäuser in der Steiermark mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von rund 1,946 Mio. € mit Abstand am teuersten angesetzt. Mit Abstand folgte auf Platz zwei Tirol mit einem Durchschnittsverkehrswert von rund 1,209 Mio. €. Schlusslicht bildet hier das Burgenland mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von rund 101 Tsd. € bei Wohnhäusern. In Salzburg gelangten im Jahr 2022 keine Wohnhäuser zur Versteigerung.



n = 48 Objekte

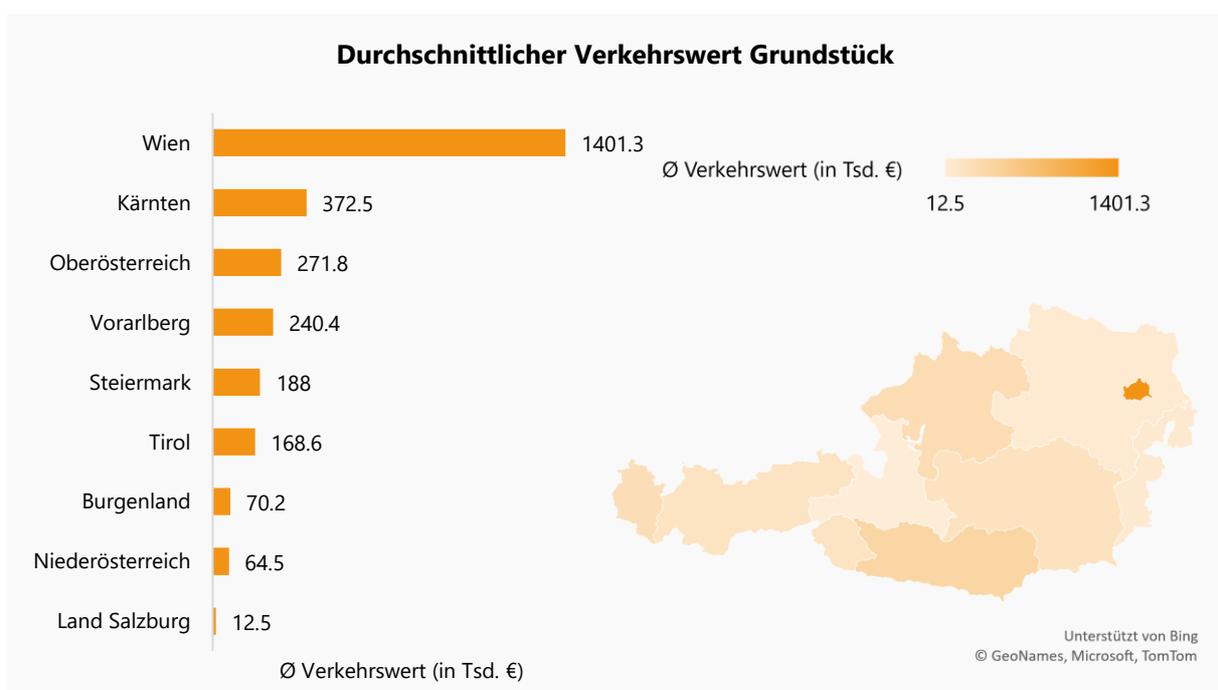
5.5 Grundstücke

Bei Grundstücken ließ sich eine Häufung im niedrigen Preisniveau bis 75 Tsd. € feststellen. Aber auch Grundstücke mit Verkehrswerten über 500 Tsd. € wurden zur Versteigerung angesetzt, sodass in diesem Fall ebenfalls eine besonders breite Streuung zu beobachten war.



n = 184 Objekte

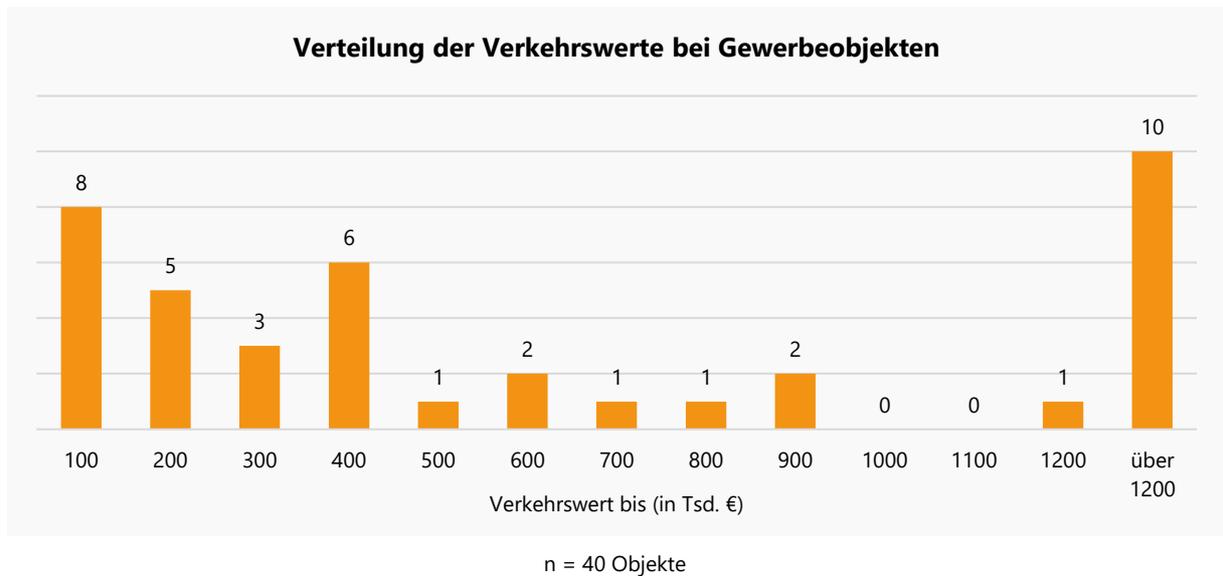
Im regionalen Vergleich waren Grundstücke in Wien mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von rund 1,401 Mio. € mit Abstand am teuersten angesetzt. Mit weitem Abstand folgte auf Platz zwei Kärnten mit einem Durchschnittsverkehrswert von rund 373 Tsd. €. Schlusslicht bildet hier Salzburg mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von rund 13 Tsd. € bei Grundstücken.



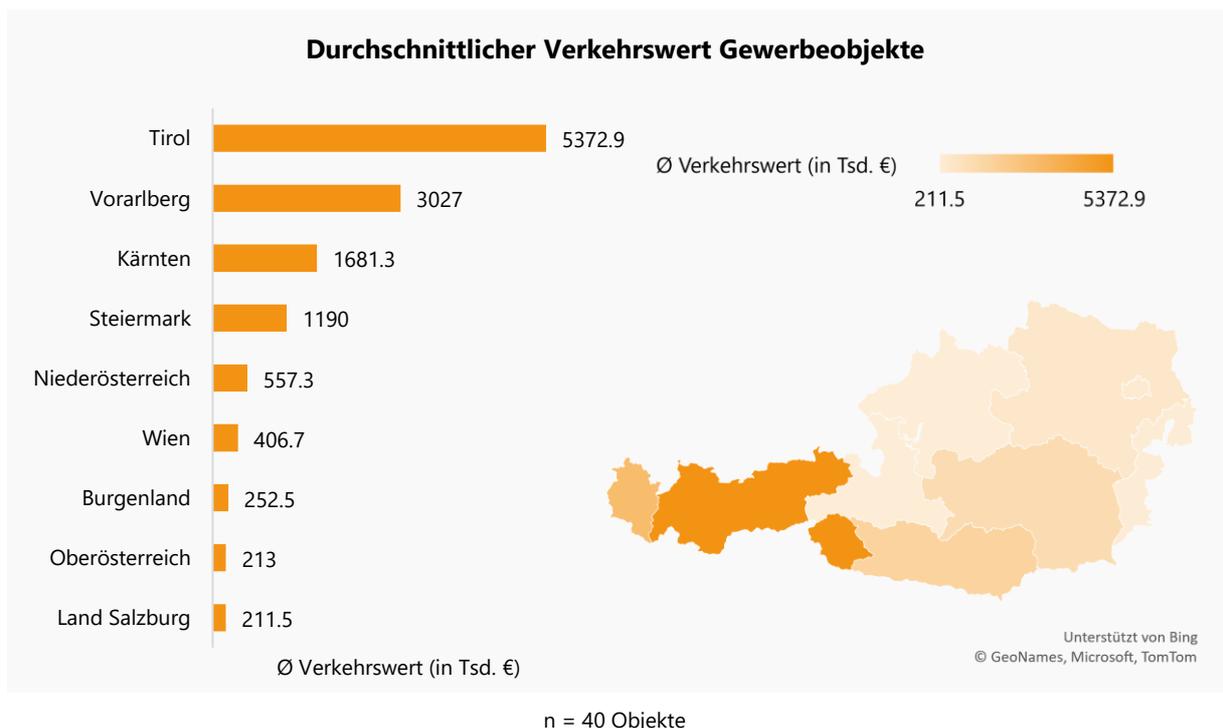
n = 184 Objekte

5.6 Gewerbeobjekte

Bei Gewerbeobjekten war eine Häufung im Preisbereich unter 400 Tsd. € zu beobachten, hier waren rund 55 % der Objekte angesiedelt. Allerdings lagen auch 25 % der Gewerbeobjekte mit ihren Verkehrswerten in einem hohen Bereich von weit über rund 1,2 Mio. €. Es ist auch hier eine besonders breite Streuung zu beobachten, die auch durch die Verschiedenheit der Objekte hinsichtlich Größe, Nutzung und Zustand innerhalb dieser Kategorie zustande kommt.



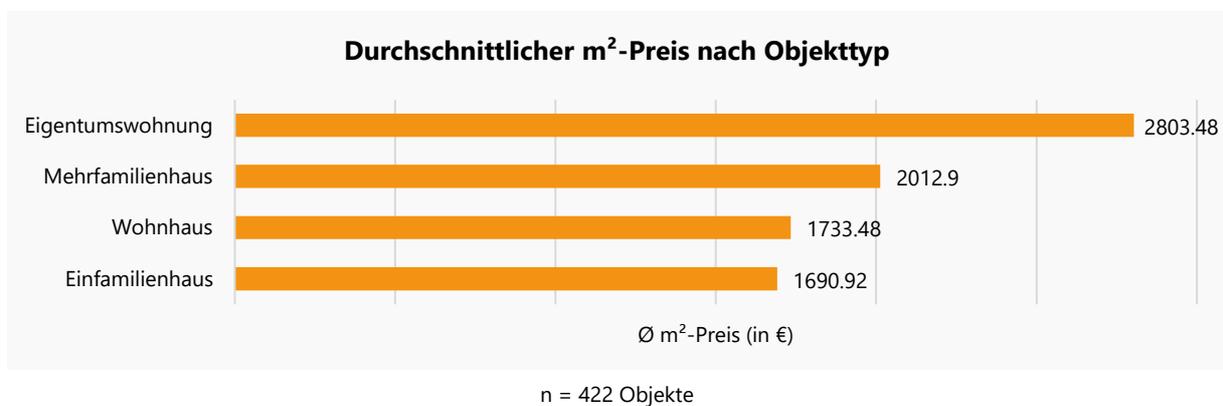
Im regionalen Vergleich waren Gewerbeobjekte in Tirol mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von rund 5,373 Mio. € mit Abstand am teuersten angesetzt. Mit weitem Abstand folgte auf Platz zwei Vorarlberg mit einem Durchschnittsverkehrswert von rund 3,027 Mio. €. Schlusslicht bildet hier Salzburg mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von rund 212 Tsd. € bei Gewerbeobjekten.



6. Durchschnittliche Quadratmeterpreise

Für Wohnimmobilien sowie Grundstücke können die angesetzten Verkehrswerte zudem in Relation zur Wohn- bzw. Grundstücksfläche gesetzt werden. Dadurch werden die reinen Durchschnittsverkehrswerte um den Störungsfaktor der unterschiedlichen Größe bereinigt. Für Objekte ohne angegebene Wohn- bzw. Grundstücksfläche wurden die folgenden Berechnungen nicht durchgeführt, weshalb die Datengrundlage reduziert ist.

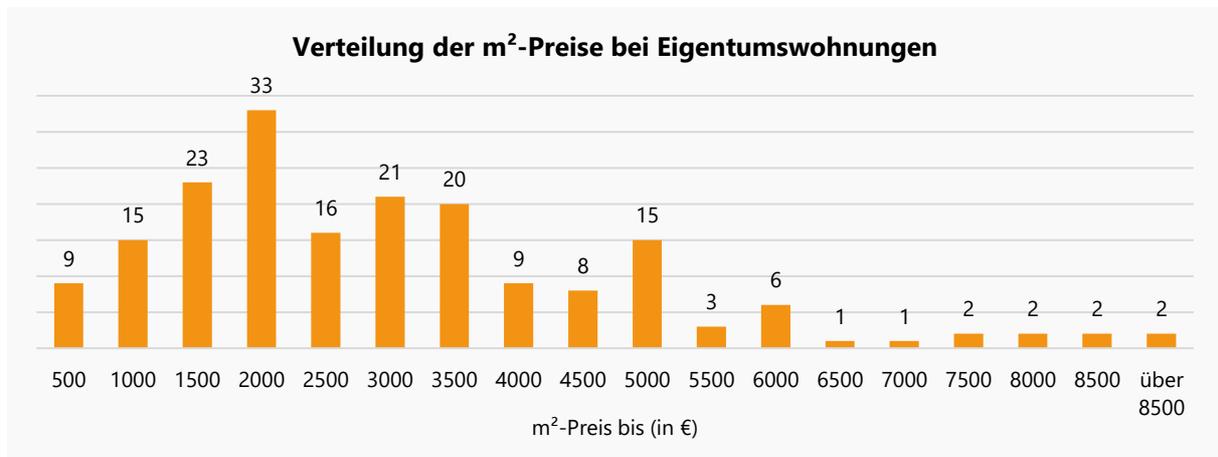
Österreichweit war der Quadratmeterpreis von Eigentumswohnungen im Durchschnitt mit rund 2.803 € am höchsten. Es folgten Mehrfamilienhäuser (rd. 2.013 €), Wohnhäuser (rd. 1.733 €) und Einfamilienhäuser (rd. 1.691 €). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Grundstücken betrug rund 86,37 € (n = 180 Objekte).



Im Folgenden werden die Quadratmeterpreise für die einzelnen Objekttypen nach Verteilung und regionalen Unterschieden aufgeschlüsselt.

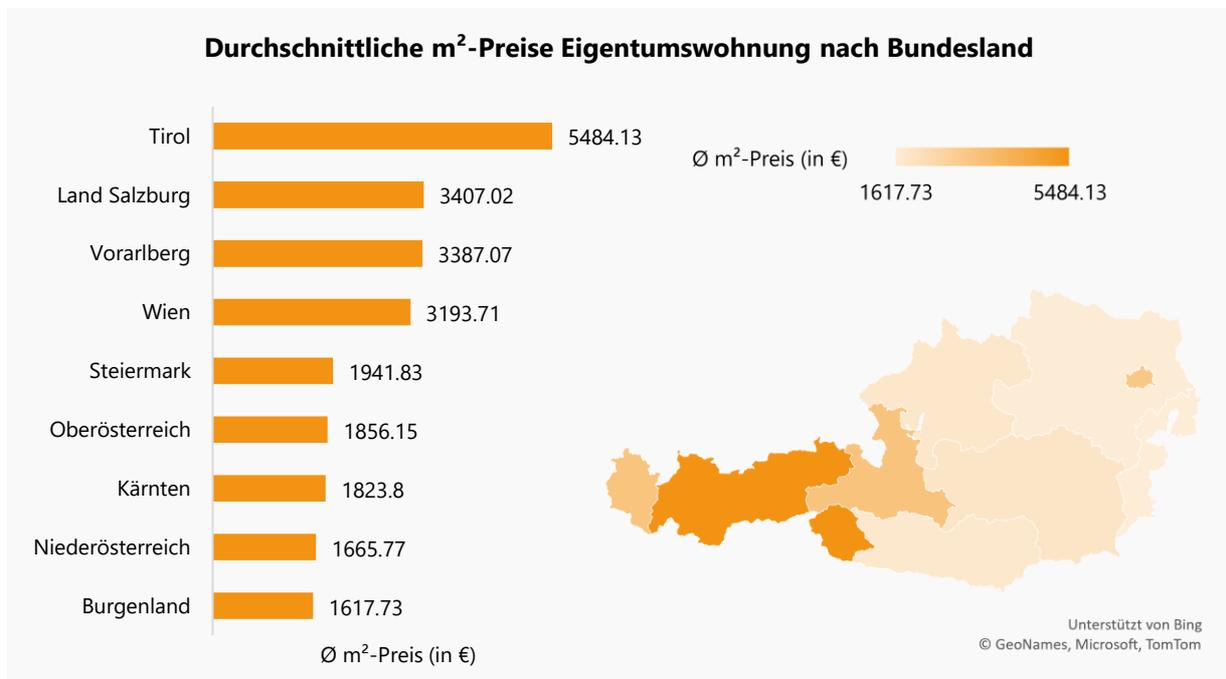
6.1 Eigentumswohnungen

Bei Eigentumswohnungen lagen die meisten Quadratmeterpreise zwischen 1.000 und 5.000 €. Die Zahlen der Eigentumswohnungen nehmen mit steigenden Quadratmeterpreisen stetig ab.



n = 188 Objekte

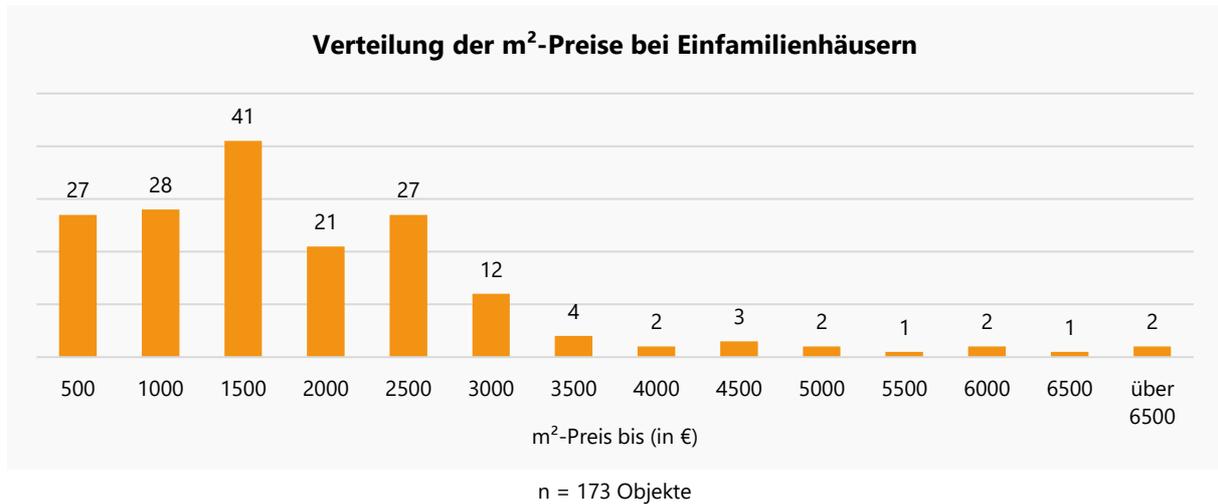
Auf regionaler Ebene waren Eigentumswohnungen im Bundesland Tirol mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund 5.484 € mit Abstand am teuersten, während die Bundesländer Burgenland (rd. 1.618 €) und Niederösterreich (rd. 1.666 €) die hinteren Plätze belegen. Mit Ausnahme von Wien ist zu beobachten, dass die Quadratmeterpreise besonders in westlichen Bundesländern überdurchschnittlich hoch waren.



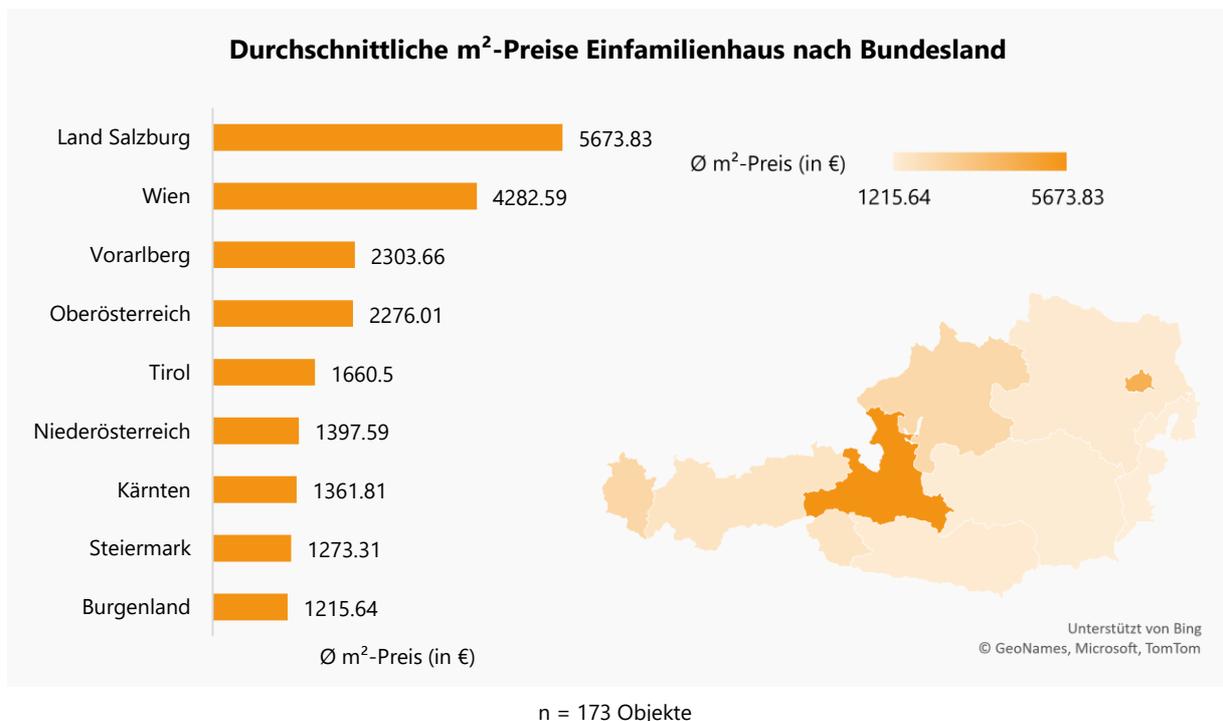
n = 188 Objekte

6.2 Einfamilienhäuser

Bei rund 90 % aller Einfamilienhäuser lag der Quadratmeterpreis bei 3.000 € oder weniger. Höhere Preise wurden seltener erzielt, kamen aber auch vor: So gab es auch zwei Einfamilienhäuser, deren Quadratmeterpreis über 6.500 € lag.

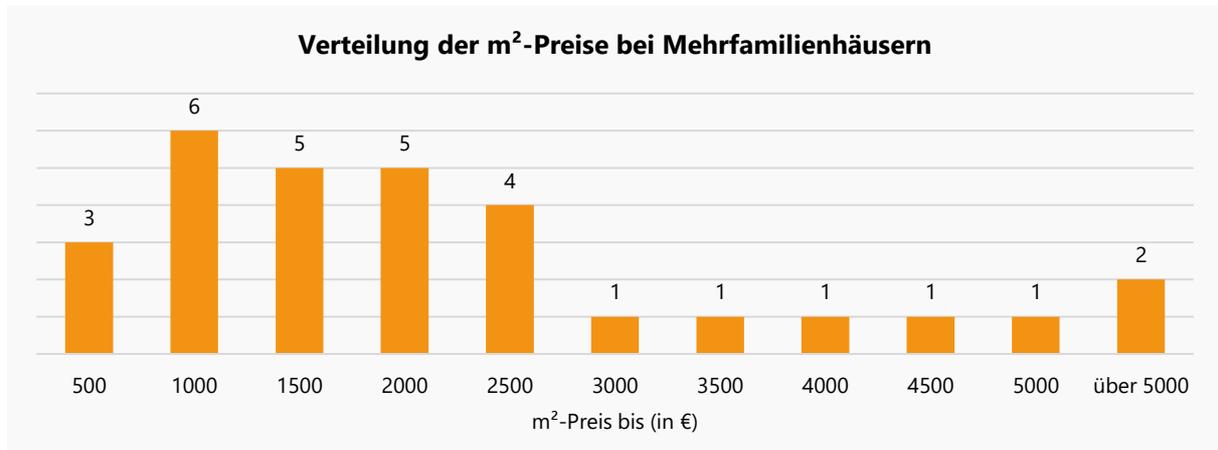


Im regionalen Vergleich liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei Einfamilienhäusern in Salzburg mit rund 5.674 € österreichweit mit Abstand vorne. Es folgen Wien (rd. 4.283 €) und Vorarlberg (rd. 2.304 €). Die niedrigsten Quadratmeterpreise wurden im Burgenland (rd. 1.216 €) sowie in der Steiermark (rd. 1.273 €) aufgerufen. Bei Einfamilienhäusern waren die Quadratmeterpreise mit Ausnahme von Wien in den nordwestlichen Bundesländern im Durchschnitt eher höher als im Osten der Republik.



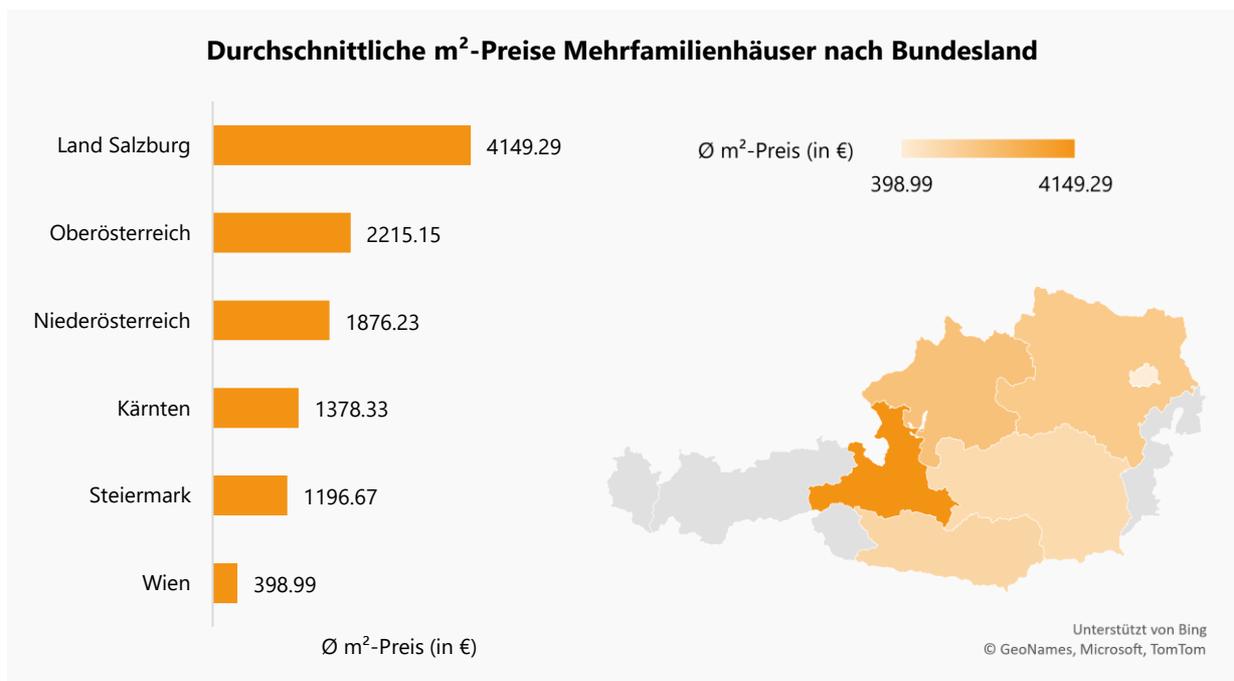
6.3 Mehrfamilienhäuser

Bei den Mehrfamilienhäusern lag der Quadratmeterpreis von rund 77 % aller Objekte in einem Bereich unter 2.500 €. Im höheren Preisbereich nahm die Zahl der Objekte ab, obwohl es auch in dieser Kategorie Ausreißer über 5.000 € gab.



n = 30 Objekte

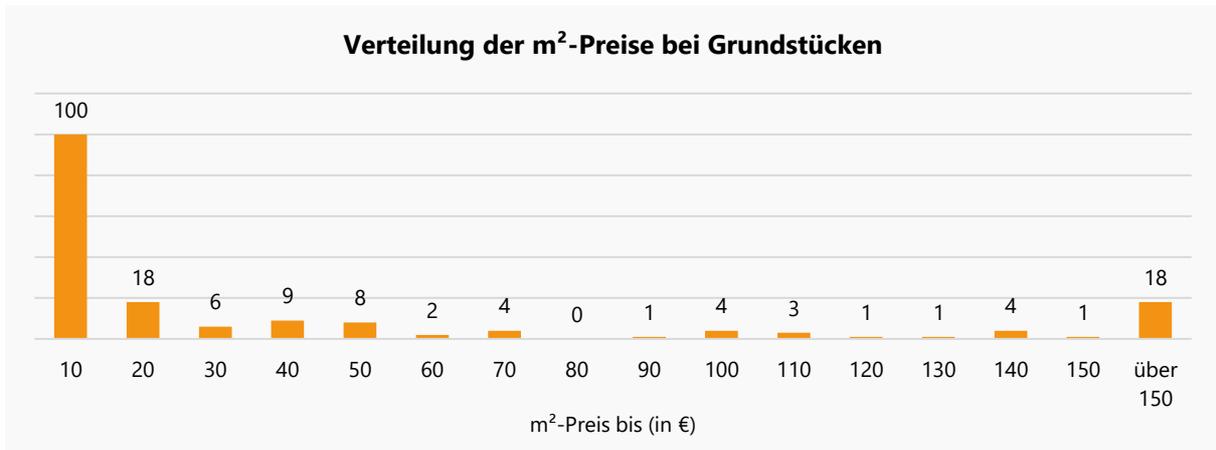
Im regionalen Vergleich lagen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei Mehrfamilienhäusern in Salzburg mit rund 4.149 € österreichweit mit Abstand vorne. Es folgten Oberösterreich (rd. 2.215 €) und Niederösterreich (rd. 1.876 €). Die niedrigsten Quadratmeterpreise wurden in Wien (rd. 399 €) aufgerufen. In Tirol, Vorarlberg und dem Burgenland wurden 2022 keine Mehrfamilienhäuser mit Angabe zur Quadratmeteranzahl zur Versteigerung angesetzt. Aufgrund der geringen Anzahl an Objekten sind die Durchschnittswerte nur bedingt aussagekräftig.



n = 30 Objekte

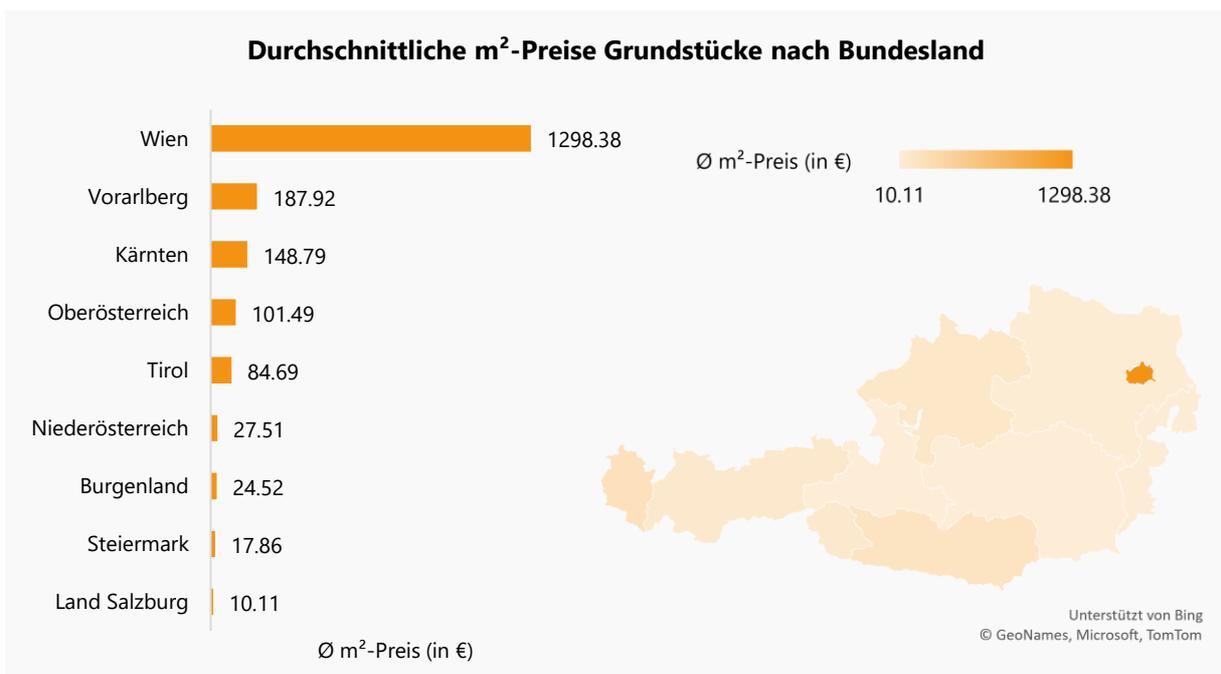
6.4 Grundstücke

Bei rund 56 % der Grundstücke lag der Quadratmeterpreis bei 10 € oder weniger. Mit zunehmendem Preis nimmt die Zahl der zur Versteigerung angesetzten Grundstücke deutlich ab, wobei auch im Bereich von über 150 € pro Quadratmeter 18 Grundstücke angesiedelt waren.



n = 180 Objekte

In der regionalen Verteilung ist das Bundesland Wien mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund 1.298 € mit großem Abstand Spitzenreiter beim Objekttyp der Grundstücke. Es folgen Vorarlberg (rd. 188 €) und Kärnten (rd. 149 €). Schlusslicht ist Salzburg mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von rund 10 €. Zu beachten ist, dass insbesondere bei Grundstücken individuelle Eigenschaften (z.B. Bauerwartung, bestehende Nutzung, Belastungen) zu deutlichen Preisunterschieden führen können. Bei den in Wien zur Versteigerung angesetzten Grundstücken handelt es sich nicht um Ausreißer. Dennoch sind die Zahlen nur bedingt zum Vergleich nutzbar.

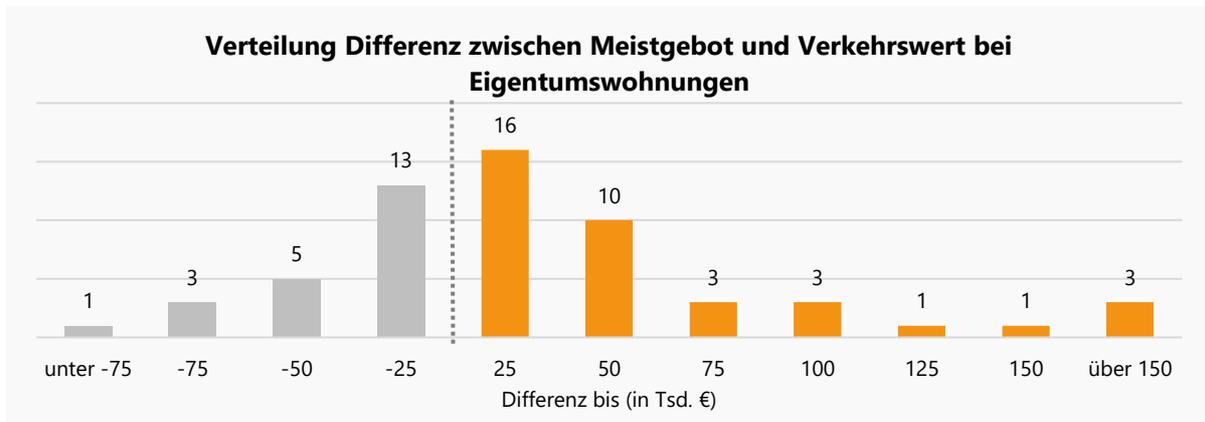


n = 180 Objekte

Anhang

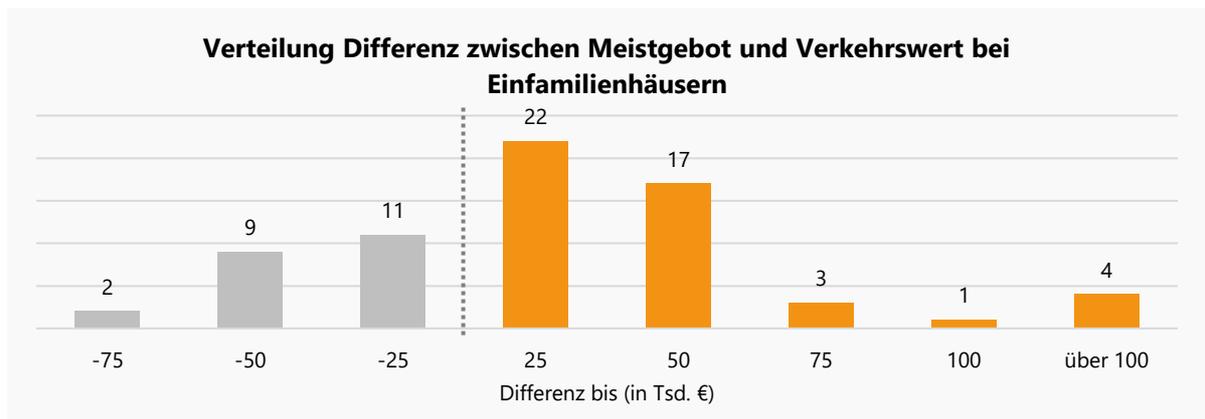
A1 – Verteilung Differenz Meistgebot und Verkehrswert

A1.1 – Eigentumswohnungen



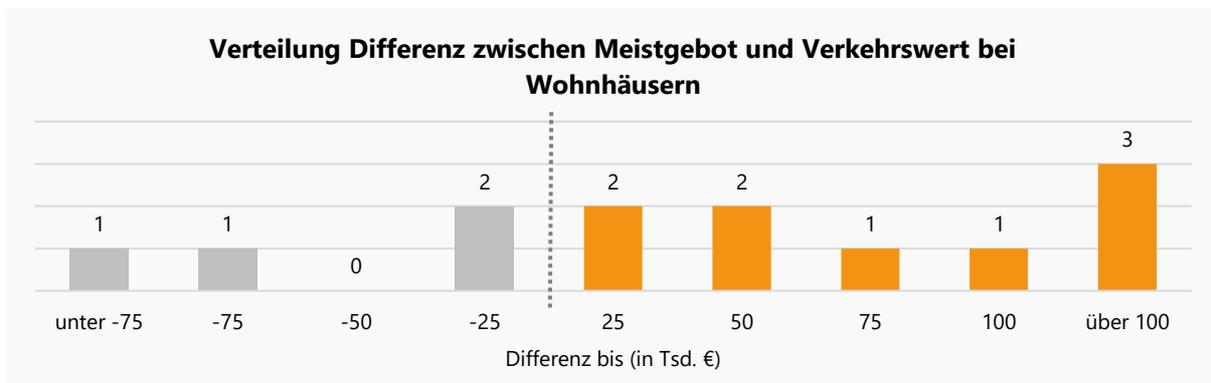
n = 59 Objekte

A1.2 – Einfamilienhäuser



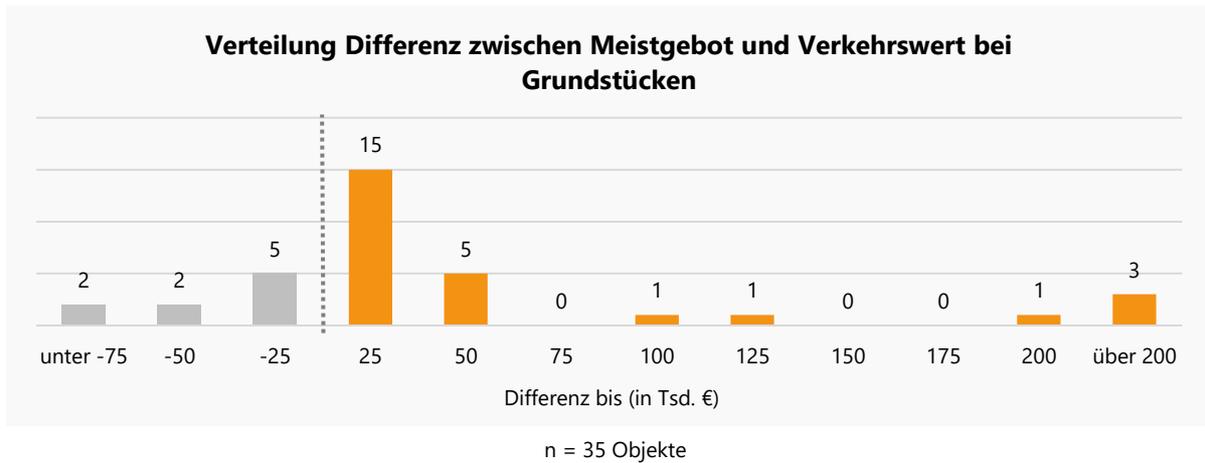
n = 69 Objekte

A1.3 – Wohnhäuser

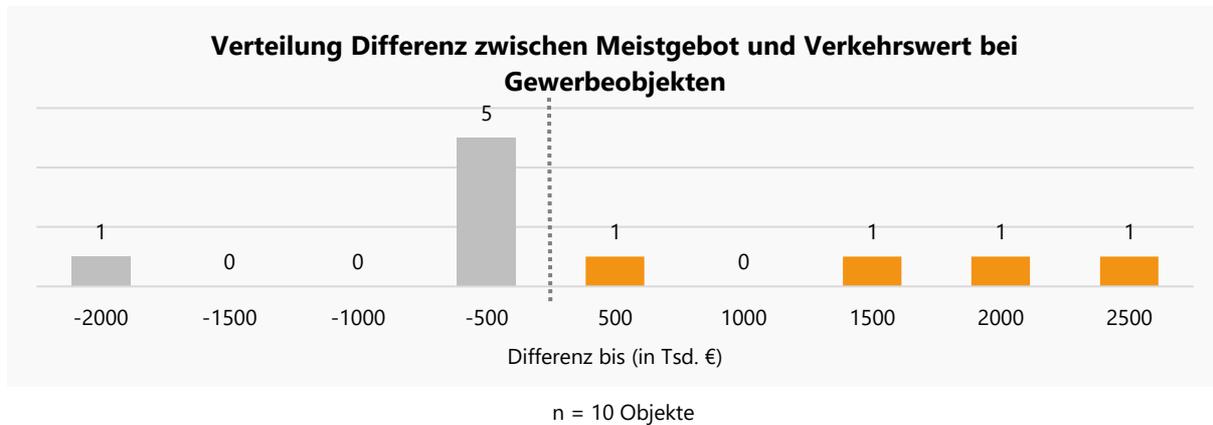


n = 13 Objekte

A1.4 – Grundstücke



A1.5 – Gewerbeobjekte



Über Uns

nDimensions Technology GmbH



Dein-ImmoCenter wurde 2019 von Thomas Mahn, CFA und Sanyog Yadav, CFA gegründet. Heute ist es die führende Informations-Plattform für Zwangsversteigerungen. Dein-ImmoCenter sammelt täglich alle Daten von veröffentlichten Zwangsversteigerungen in der Schweiz sowie in Österreich und Deutschland. Darüber hinaus analysiert die Plattform mit modernsten IT-Methoden den deutschen Immobilienmarkt und kann so ein detailliertes Bild über Immobilienkaufpreise, Mietniveaus, Bevölkerungsentwicklung etc. anbieten.

Nachhaltig zu handeln ist Dein-ImmoCenter ein wichtiges Anliegen. Als offizieller Partner von Eden Reforestation Projects finanzierte Dein-ImmoCenter seit dem Jahr 2021 die Pflanzung von über 13.000 Bäumen ([Link zum Profil](#)). Darüber hinaus setzt sich Dein-ImmoCenter auch mit gesellschaftlichen mit Spenden, u.a. an die Kinderrechtsorganisation Save the Children, ein.

Ihre Ansprechpartner



Thomas Mahn, CFA

E-Mail: tmahn@dein-immocenter.de



Sanyog Yadav, CFA

E-Mail: syadav@dein-immocenter.de



Sascha Kipper

E-Mail: skipper@dein-immocenter.de

Herausgeber:

nDimensions Technology GmbH
Oberrammenauer Str. 6b
01877 Rammenau
Deutschland

E-Mail: info@dein-immocenter.de

Registergericht: Amtsgericht Dresden
Registernummer: HRB 42912

Geschäftsführer: Thomas Mahn, Sanyog Yadav

Weiterführende Informationen:

Österreich: <https://dein-immocenter.at>
Schweiz: <https://dein-immocenter.ch>
Deutschland: <https://dein-immocenter.de>

ZVG-Daten: <https://zvg-daten.net>