

Veröffentlicht von



**Marktbericht**

# **Zwangsversteigerungen Österreich**

**2023**

## Kernerkenntnisse zusammengefasst

- Im Jahr 2023 fanden insgesamt **703 Zwangsversteigerungen** in Österreich statt. Damit **sank die Anzahl um rund 9,3 %** im Vergleich zum Vorjahr (771 Termine).
- Das **Gesamtvolumen der Versteigerungsumsätze** lag im Jahr 2023 bei **307,2 Mio. €** und ist damit im Vergleich zum Vorjahr trotz der rückläufigen Anzahl an Versteigerungen gestiegen (2022: 278 Mio. €).
- **ETW, EFH & Grundstücke** machten mit **79 %** den Großteil aller Versteigerungen aus.
- Im Juni (94 Termine) war die Anzahl der Versteigerungen am höchsten, während sie im Januar 2 Termine) und Februar (9 Termine) am niedrigsten war.
- Besonders **in den Bundesländern Niederösterreich** (195 Termine), **Steiermark** (127 Termine) **und Wien** (123 Termine) fanden **die meisten Zwangsversteigerungen** statt.
- 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 **98 %** des angesetzten **Verkehrswertes**. Seit 2021 ist diese Kennzahl fallend und lag im Jahr 2022 bei 142 % ([Details](#)).
  - Rund **73 % aller Objekte** mit veröffentlichtem Meistgebot wurden **über dem angesetzten Verkehrswert** versteigert.
  - Wohnhäuser (240 %) und Einfamilienhaus (120 %) erzielten im Durchschnitt ein hohes Meistgebot in Relation zum festgesetzten Verkehrswert, während **Gewerbe den Zuschlag im Durchschnitt unter dem angesetzten Verkehrswert erhielten** (40 %).
  - In **Vorarlberg** war das **Meistgebot in Relation** zum festgesetzten **Verkehrswert** mit 288 % im Durchschnitt **am höchsten**, gefolgt von Oberösterreich (171 %). Schlusslichter waren die Steiermark (45 %) und das Burgenland (64 %), wo Meistgebote im Durchschnitt unter dem angesetzten Verkehrswert lagen.
  - Insbesondere in **Vorarlberg** ist der Preisdruck angestiegen. Mit **288%** wurden die Objekte über dem Verkehrswert ersteigert (ggü. 167% im Vorjahr).

# Inhaltsverzeichnis

<b>Österreich Zwangsversteigerungsmarkt 2023 .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Datengrundlage .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Gesamtentwicklung in Zahlen .....</b>	<b>4</b>
2.1 Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Bundesländern.....	4
2.2 Entwicklung der Zwangsversteigerungen nach Objekttyp .....	5
<b>3. Auswertung Meistgebotsverteilung .....</b>	<b>6</b>
3.1 Differenz zwischen Meistgebot und Verkehrswert .....	7
3.2 Tagsatzungstermine.....	10
<b>4. Versteigerungsumsätze .....</b>	<b>12</b>
<b>Über Uns.....</b>	<b>14</b>
<b>Ihre Ansprechpartner .....</b>	<b>14</b>

# Österreich Zwangsversteigerungsmarkt 2023

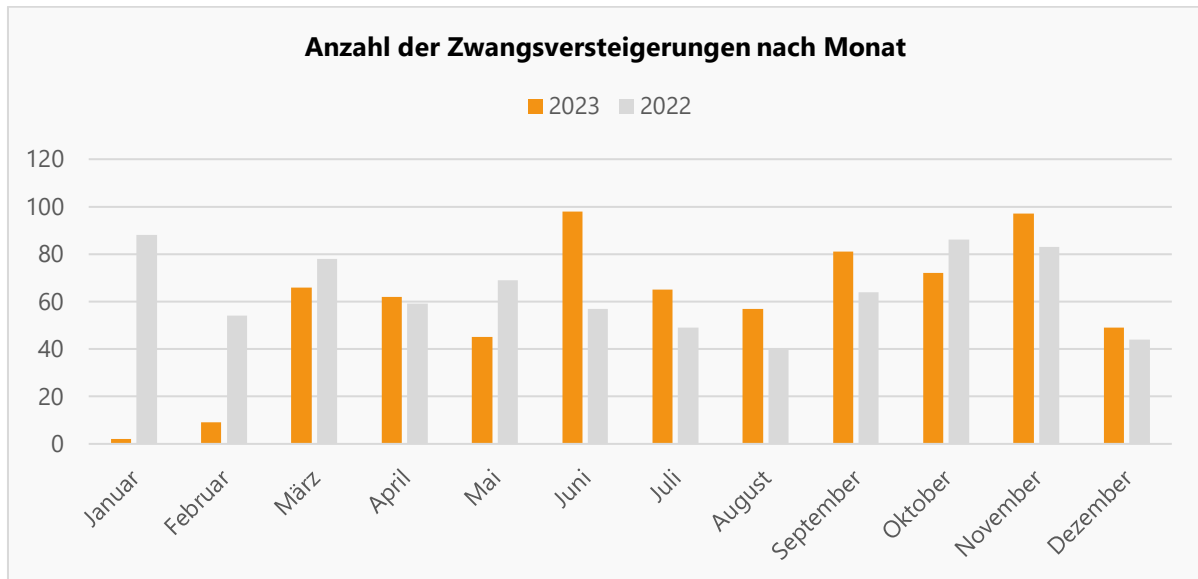
## 1. Datengrundlage

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 01.01.2023 bis zum 31.12.2023. 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

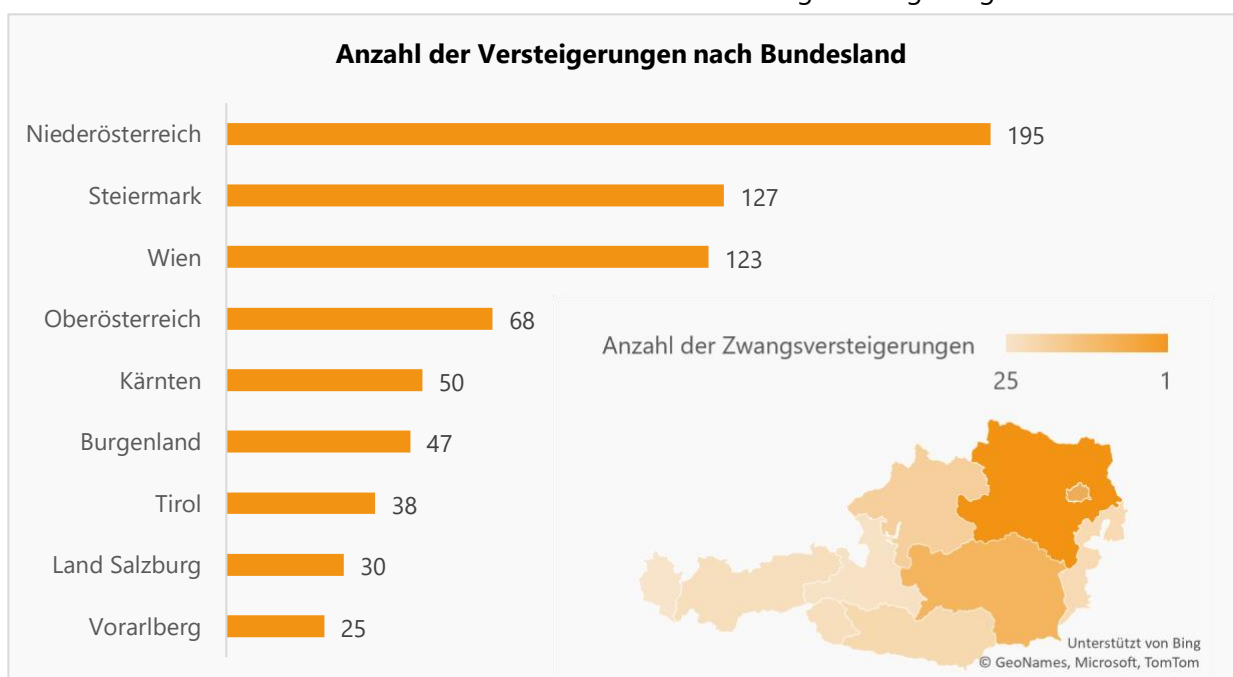
Im Jahr 2023 fanden 703 Zwangsversteigerungen in Österreich statt. Die Gesamtzahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien schwankte im Verlauf des Jahres 2023 leicht. Im Monatsdurchschnitt wurden rund 59 Objekte zur Versteigerung angemeldet. Damit hat sich die Anzahl an Versteigerungen leicht verringert. Besonders die Monate Juni (98 Termine), September (81 Termine) und November (97 Termine) stachen mit einer hohen Anzahl an Terminen heraus, während im Januar (2 Termine) und Februar (9 Termine) am wenigsten Termine für Versteigerungen angesetzt waren.



n = 703 Objekte

### 2.1 Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Bundesländern

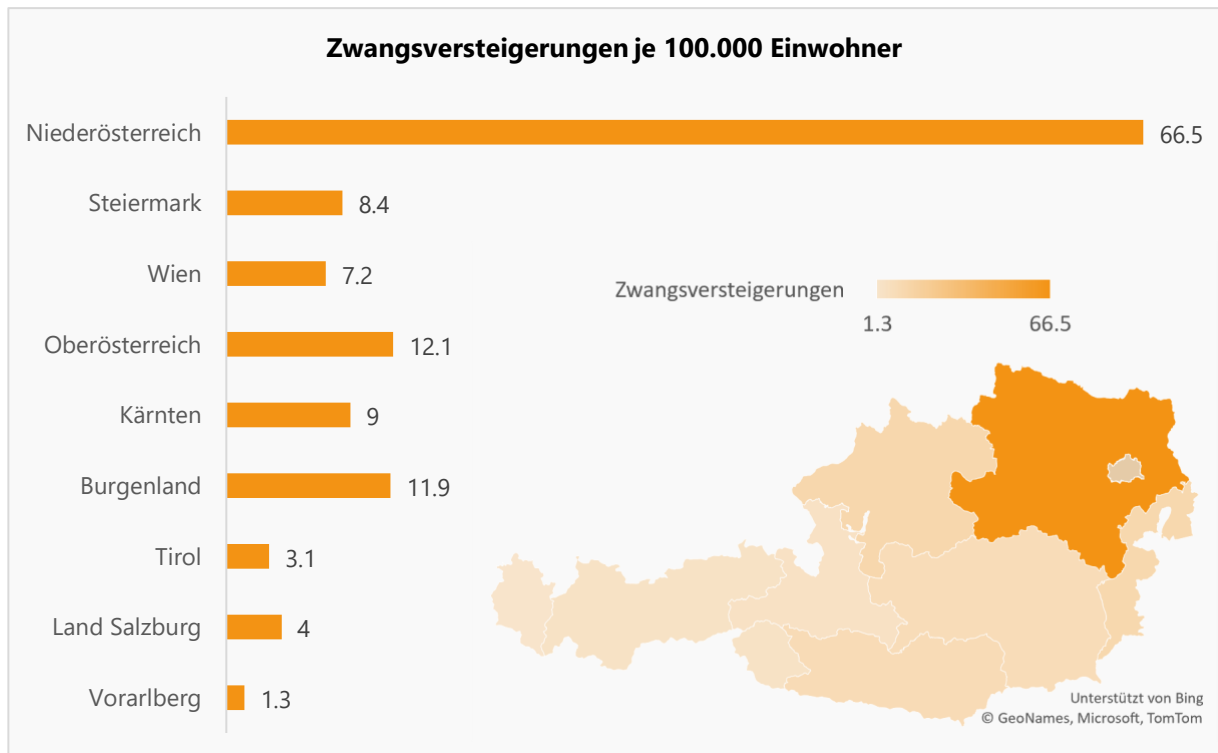
Im Jahr 2023 fanden besonders im Osten Österreichs viele Zwangsversteigerungen statt.



n = 703 Objekte

Das Bundesland Niederösterreich führt die Rangliste dabei mit Abstand an (195 Objekte), gefolgt von der Steiermark (127 Objekte) und Wien (123 Objekte). Hingegen wurden im Bundesland Vorarlberg mit 25 Objekten am wenigsten Versteigerungen angesetzt, gefolgt von Salzburg (30 Objekte).

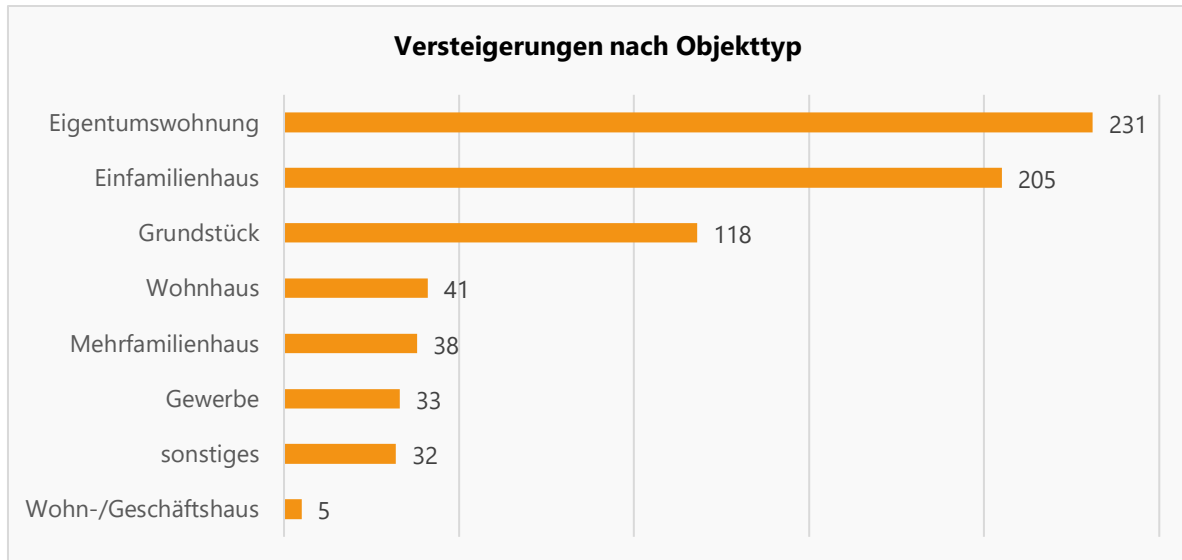
Einen belastbareren Vergleich erlaubt die Anzahl der Versteigerungstermine je 100.000 Einwohner. In dieser Auswertung führt Niederösterreich mit 66,5 Versteigerungen pro 100.000 Einwohnern vor Oberösterreich (12,1 Termine). Im Gegensatz zur absoluten Anzahl liegt Vorarlberg hier mit 1,3 Terminen pro 100.000 Einwohnern eher hinten.



n = 703 Objekte

## 2.2 Entwicklung der Zwangsversteigerungen nach Objekttyp

Eigentumswohnungen (231 Objekte) sowie Einfamilienhäuser (205 Objekte) machten im Jahr 2023 rund 62 % aller Zwangsversteigerungen aus und waren die am häufigsten versteigerten Objekttypen. Nach den Grundstücken (118 Objekte) verteilten sich die weiteren Objekte mit größerem Abstand relativ gleich auf die übrigen Objekttypen, wobei die Zahl der Wohn-/Geschäftshäuser (5 Objekte) am geringsten war.

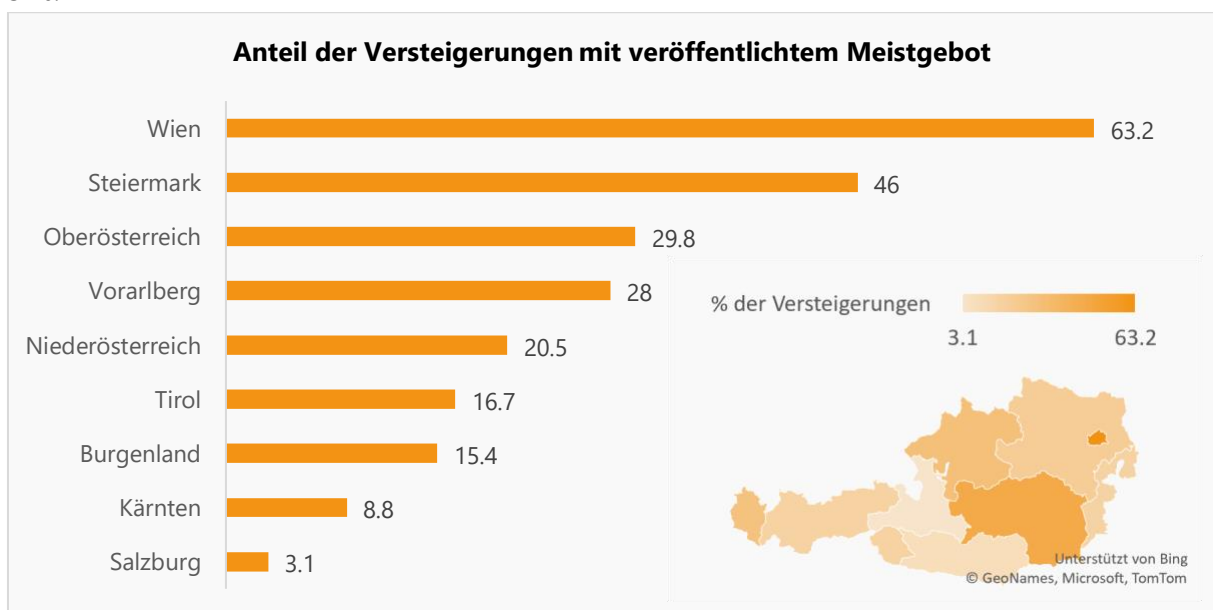


n = 703 Objekte

### 3. Auswertung Meistgebotsverteilung

Während des Jahres 2023 wurden zu 155 Objekten Informationen über das jeweils abgegebene Meistgebot in der Ediktsdatei Österreich veröffentlicht. Der Datensatz wurde um 13 statistische Ausreißer bereinigt. 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.

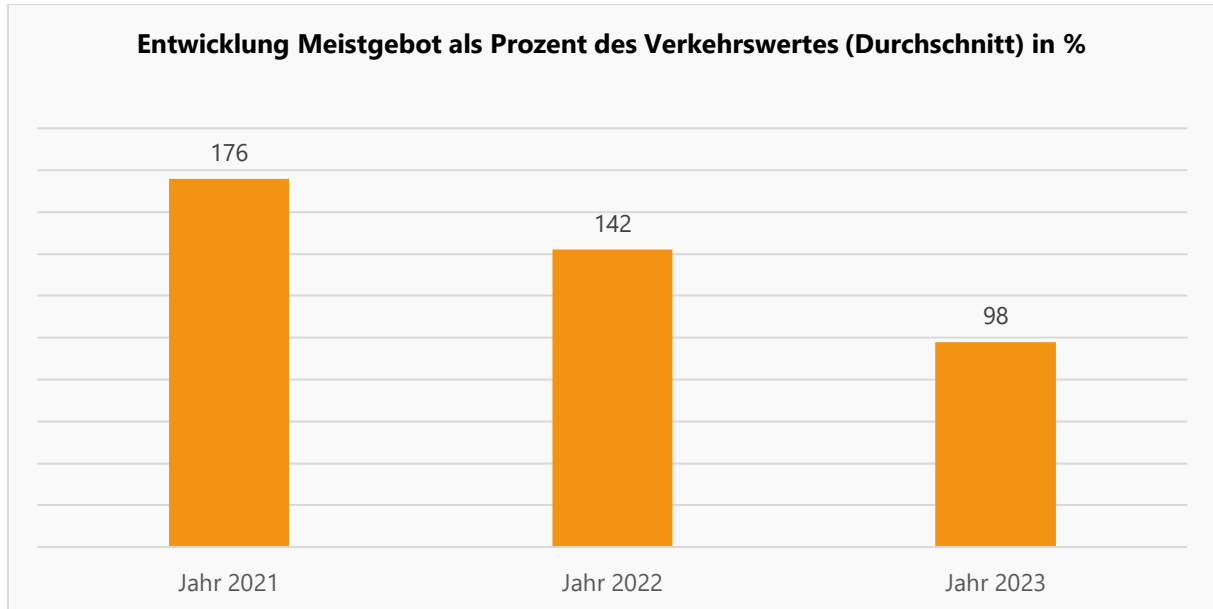
Wie die folgende Grafik zeigt, variierte der Anteil der Versteigerungen, zu denen ein Meistgebot veröffentlicht wurde, regional stark. Während in Wien zu rund 63 % aller Versteigerungen Meistgebote veröffentlicht wurden, lag der Anteil der Veröffentlichungen in Salzburg nur bei rund 3 %.



n = 142 Objekte

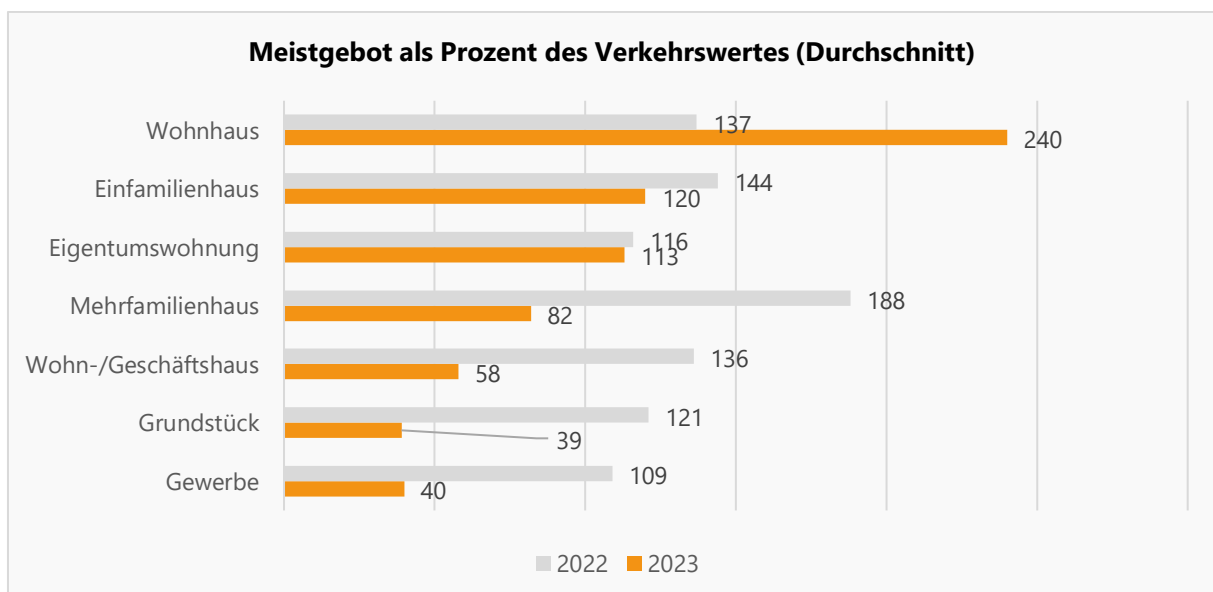
### 3.1 Differenz zwischen Meistgebot und Verkehrswert

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 2023 durchschnittlich rund 98 % des angesetzten Verkehrswertes.** Die folgende Darstellung illustriert, dass dieser Wert in 2021 noch bei rund 176 % lag.



#### 3.1.1 Differenz nach Objekttyp

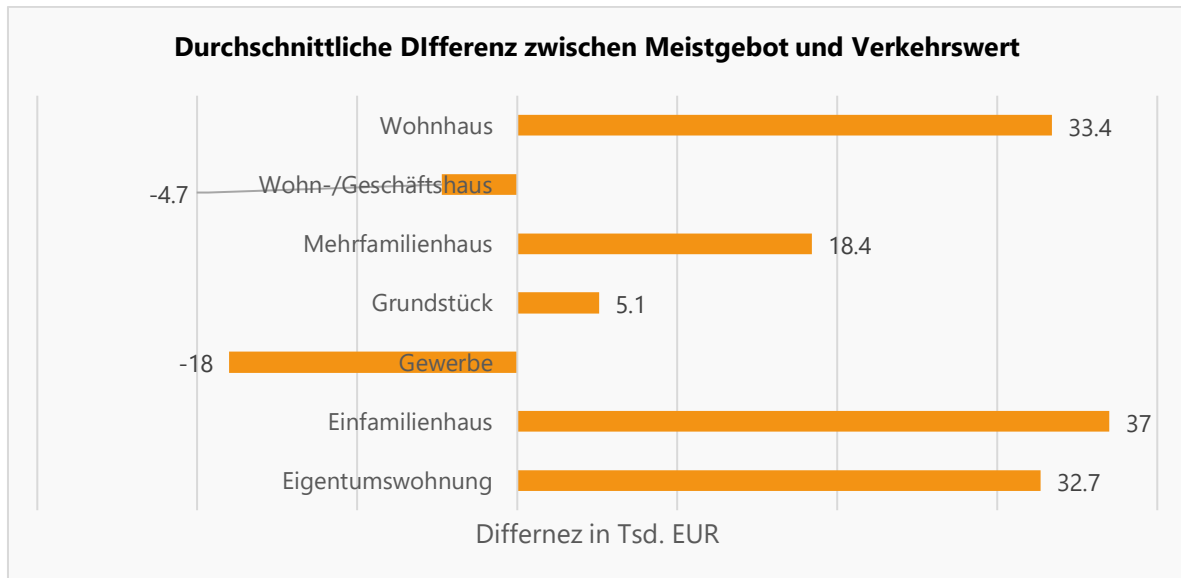
Die folgende Auswertung illustriert, dass das Meistgebot bei Wohnhäusern durchschnittlich 240 % des festgesetzten Verkehrswertes betrug, die diese Reihenfolge mit Abstand anführen. Danach folgen mit etwas Abstand Einfamilienhäuser (120%) und Eigentumswohnungen (113%). Schlusslicht sind Gewerbe, deren Meistgebot im Durchschnitt 40 % des Verkehrswertes betrug. Insbesondere Meistgebote zu Gewerben lagen im Durchschnitt unter dem angesetzten Verkehrswert.



n = 142 Objekte (2023)



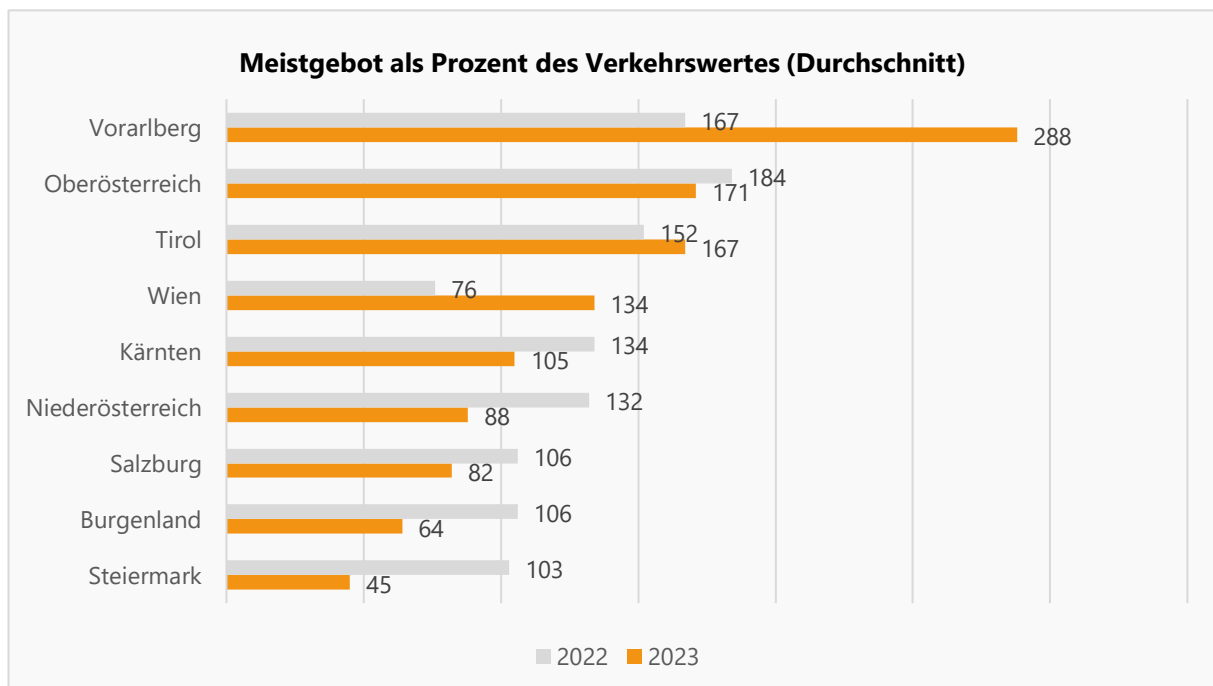
Zudem lässt sich die durchschnittliche Differenz zwischen Meistgebot und angesetztem Verkehrswert in absoluten Zahlen angeben. Bei Einfamilienhäuser lag diese mit durchschnittlich rund 37 Tsd. € weitaus am höchsten, gefolgt von Wohnhäusern (rd. 33 Tsd. €). Am geringsten fiel die Differenz bei Gewerben aus, die im Durchschnitt für rund -18.000 € über dem angesetzten Verkehrswert versteigert wurden.

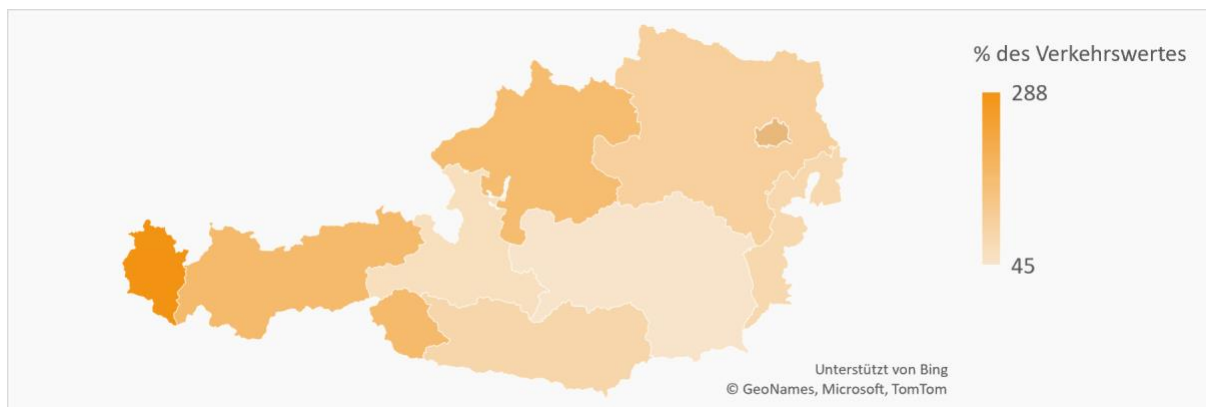


n = 142 Objekte

### 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 Vorarlberg mit rund 288 % am höchsten, gefolgt von Oberösterreich mit 171 %. Schlusslicht bildet Steiermark mit rund 45 %.

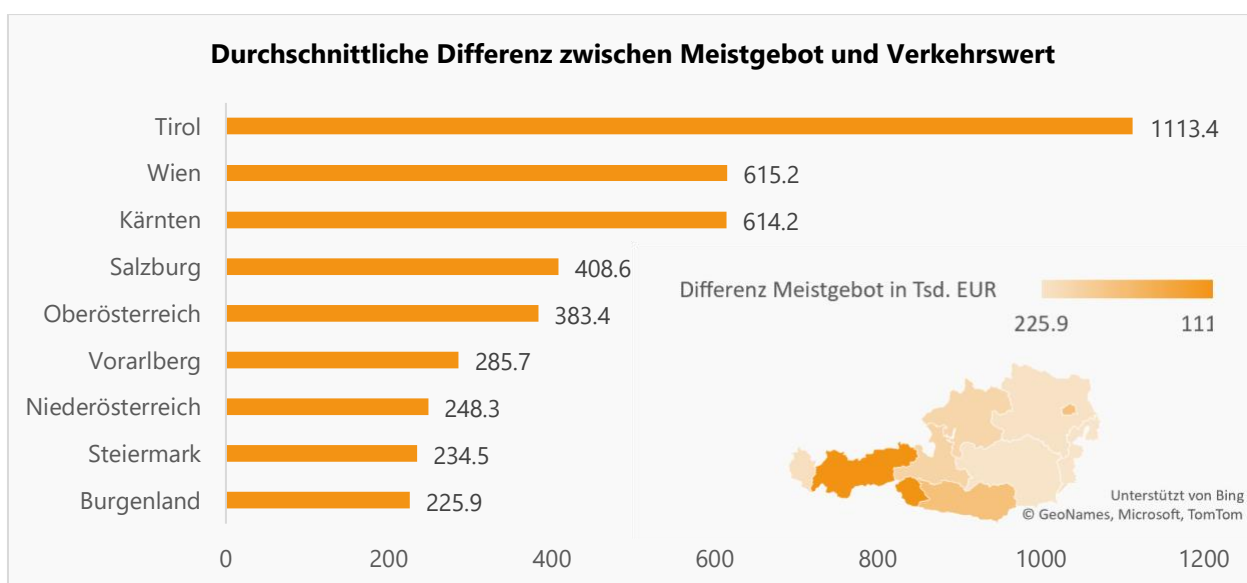




n = 142 Objekte

In dieser Darstellung lag das Meistgebot im Jahr 2023 in fast allen Bundesländern über dem angesetzten Verkehrswert, ebenso wie im Jahr 2022. Den größten Zugang der Prozentwerte verzeichnen Tirol (rd. +38 %), Wien (rd. +37 %) und Kärnten (rd. + 27 %).

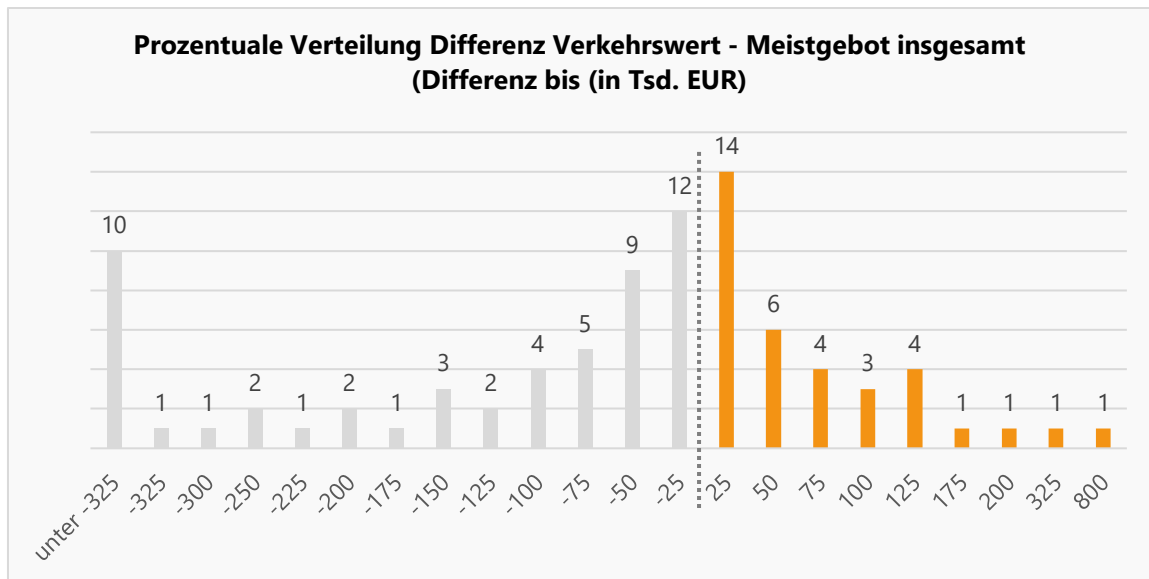
In absoluten Zahlen betrachtet ergibt sich ein ähnliches Bild. Die Spitzenreiter der prozentualen Differenz, Tirol und Wien, belegen auch hier die Spitzenplätze. Die Differenz stieg besonders in Tirol mit rund 1.1 Mio. € sowie in Wien mit rund 6185Tsd. €.



n = 142 Objekte

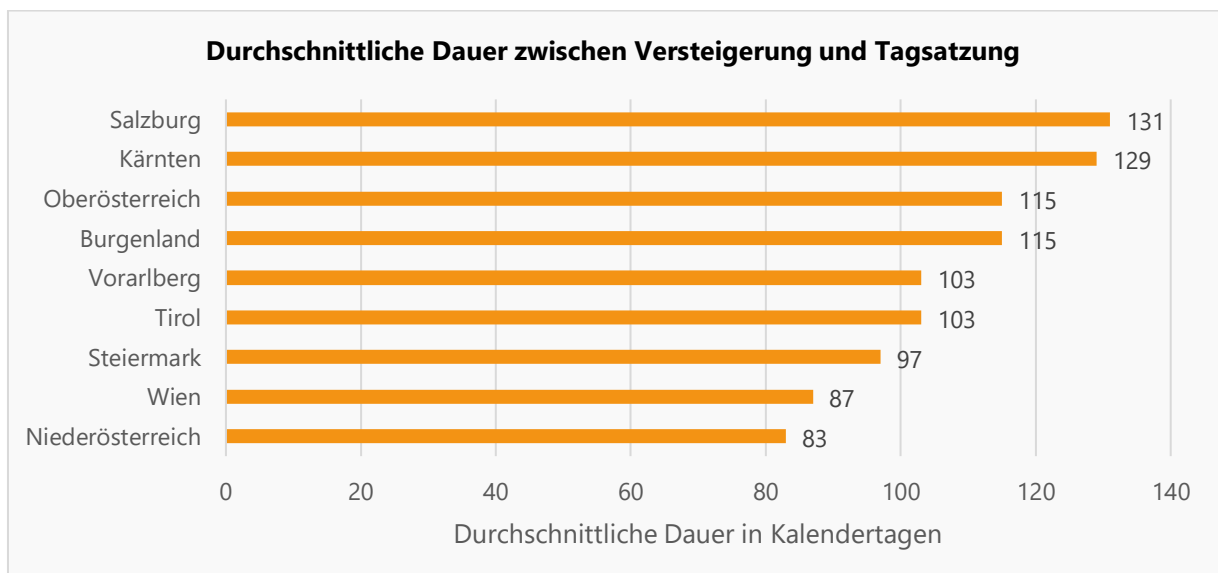
### 3.1.3 Verteilung der Differenz

Die nachfolgende Grafik zeigt, wie sich die gezeigten Durchschnittszahlen ergeben. Es wird deutlich, dass trotz der meist positiven Durchschnitte bei rund 60 % der Objekte das Meistgebot unter dem angesetzten Verkehrswert lag. Eine Häufung ist bei den niedrigeren Differenzen zu beobachten



### 3.2 Tagsatzungstermine

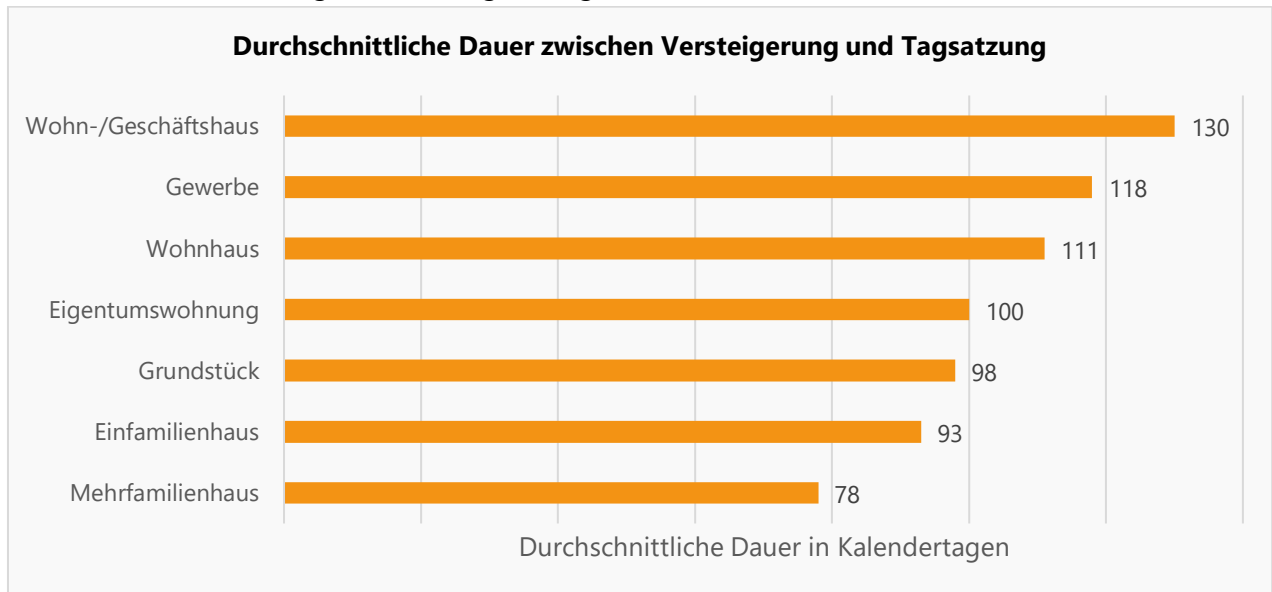
Aufgrund der Veröffentlichung von Tagsatzungsterminen lassen sich zusätzliche Analysen durchführen. So lag die Dauer zwischen Versteigerungstermin und Tagsatzungstermin österreichweit im Durchschnitt bei rund 137 Kalendertagen (2022: 113 Kalendertage). Wie die folgende Grafik zeigt, variierte diese Dauer aber je nach Bundesland deutlich. So mussten Höchstbietende in Salzburg (131 Tage) und Kärnten (129 Tage) im Durchschnitt am längsten auf den Tagsatzungstermin warten. In den Bundesländern Wien (87 Tage) und Niederösterreich (83 Tage) war die Wartezeit hingegen deutlich kürzer.



n = 142 Objekte

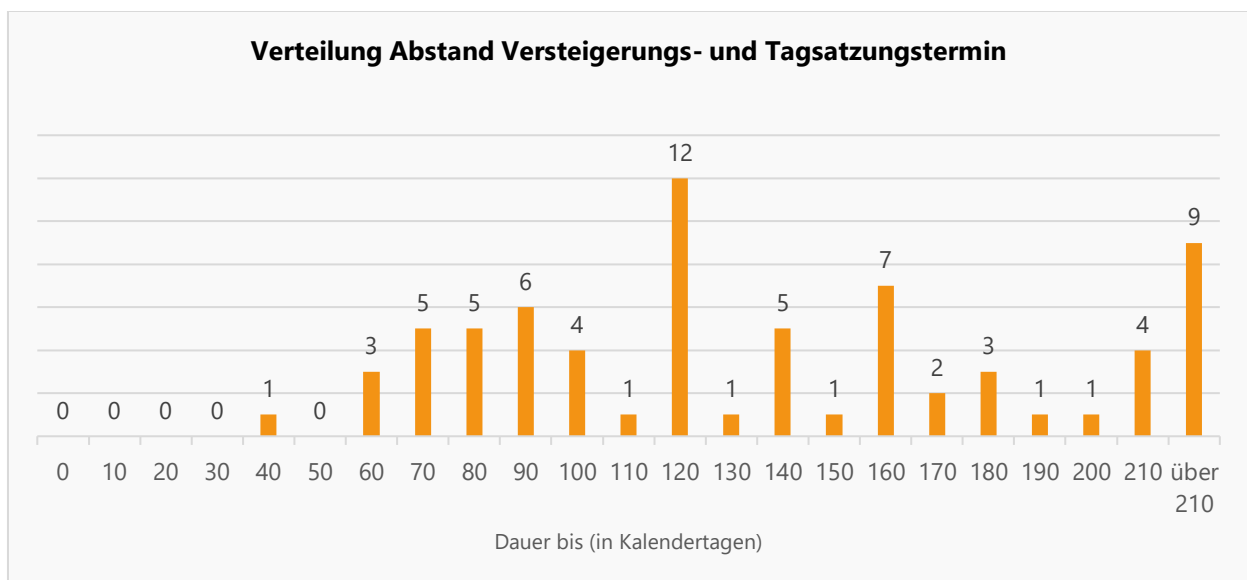
Ähnlich weit auseinander lagen die Werte bei der Aufschlüsselung nach Objekttyp. Ersteigerer von Wohn-/Geschäftshäusern mussten mit durchschnittlich 130 Kalendertagen besonders lange auf den Tagsatzungstermin warten, gefolgt von Gewerben mit durchschnittlich 118 Tagen. Wer

hingegen ein Mehrfamilienhaus (78 Tage) oder ein Einfamilienhaus (93 Tage) ersteigerte, wartete unterdurchschnittlich lange auf den Tagsatzungstermin.



n = 142 Objekte

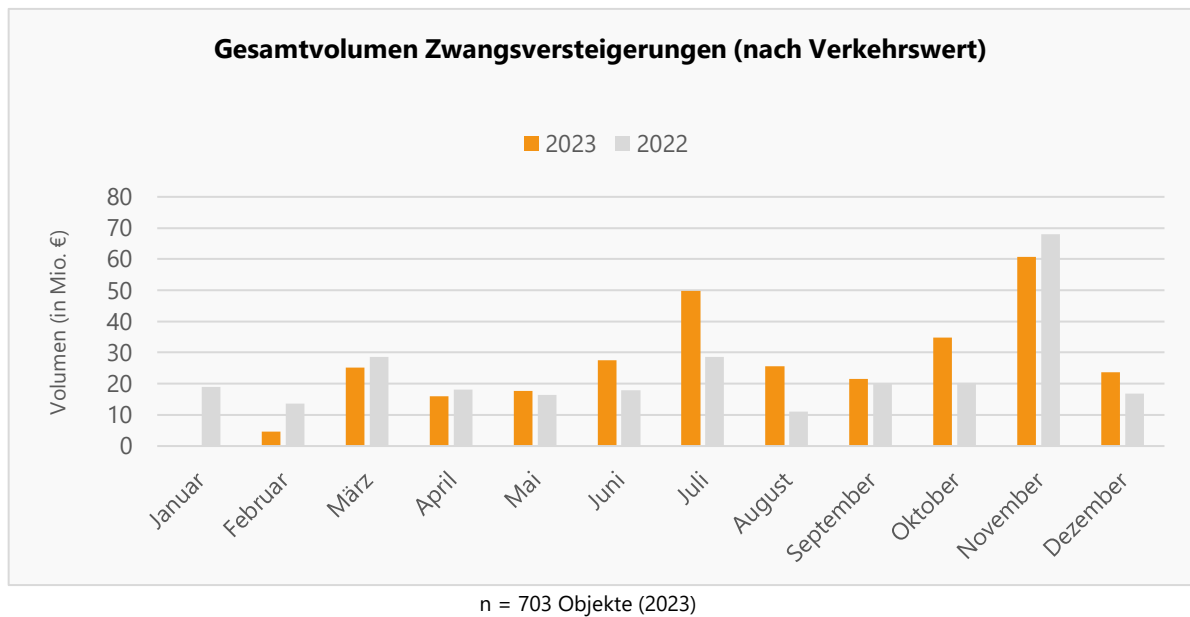
Insgesamt lässt sich der zeitliche Abstand zwischen Versteigerungs- und Tagsatzungstermin auch als Verteilung darstellen. Diese verdeutlicht die große Spanne an Abständen im Jahr 2023. Individuelle Gründe kann es dafür je nach Versteigerung viele geben, etwa Besonderheiten eines spezifischen Gerichtsverfahrens oder anderweitige Verzögerungen.



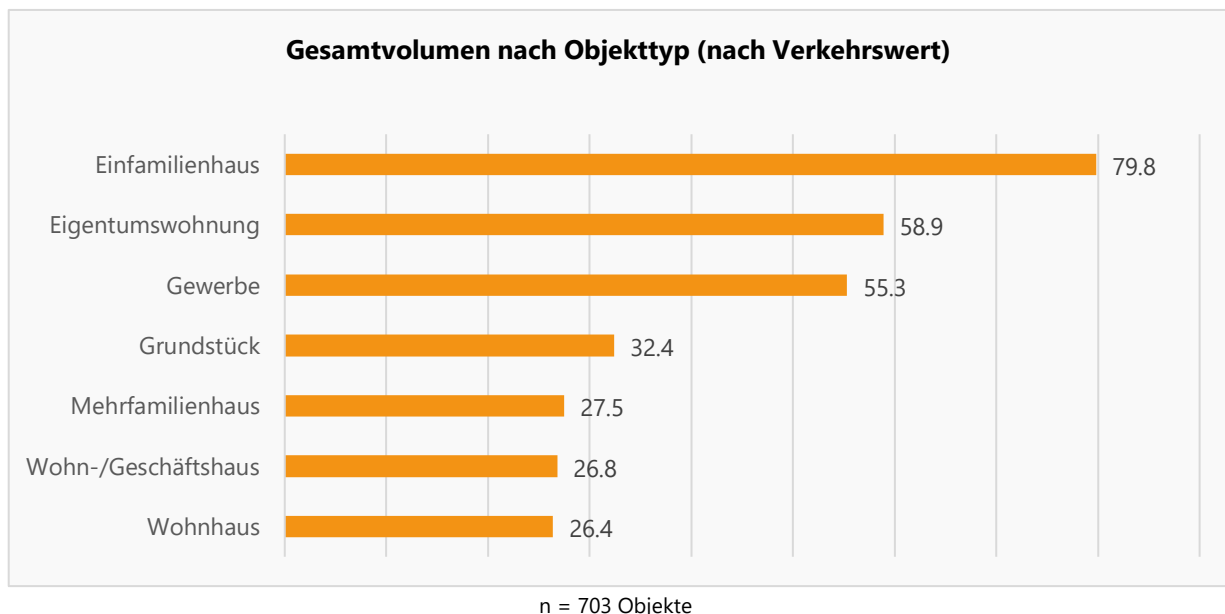
n = 142 Objekte

## 4. Versteigerungsumsätze

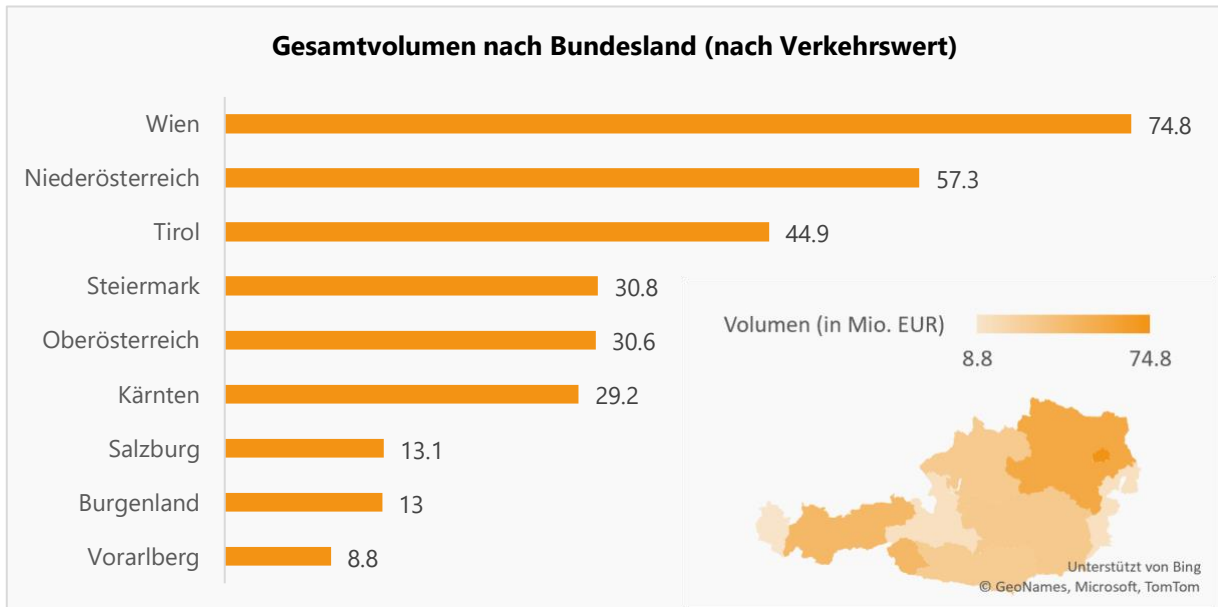
Das Gesamtvolumen der Versteigerungsumsätze im Jahr 2023 zeigt generell wenig Unterschied zu der monatlichen Anzahl an Versteigerungsterminen. Allerdings ist zu beobachten, dass das Gesamtvolumen der Versteigerungsumsätze im September trotz der höheren Zahl an Terminen (81) nicht am höchsten ausfiel. Dies war stattdessen mit Abstand im November der Fall (rd. 60,8 Mio. €). Das Gesamtvolumen der Versteigerungsumsätze im Jahr 2023 lag bei rund 307,2 Mio. €. Im Jahr 2022 lag es bei rund 278 Mio. €.



Das Gesamtvolumen aller Zwangsversteigerungen kann ebenfalls auf die verschiedenen Objekttypen heruntergebrochen werden. Hierbei führen Einfamilienhäuser (rd. 79,8 Mio. €) die Rangliste an, gefolgt von Eigentumswohnungen (rd. 58,9 Mio. €). Es folgen die weiteren Objekttypen, wobei Wohnhäuser 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 Wien mit rund 74,8 Mio. € die Rangliste an, gefolgt von Niederösterreich mit einem Gesamtvolumen von rund 57,3 Mio. €. Schlusslicht sind in dieser Betrachtung die Bundesländer Burgenland (rd. 13 Mio. €) und Vorarlberg mit (rd. 8,8 Mio. €).



n = 703 Objekte

## 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. Diese Daten bereiten wir in unseren Marktberichten auf und stellen kostenlos und öffentlich zur Verfügung.

Nachhaltig zu handeln ist Dein-ImmoCenter ein wichtiges Anliegen. Als offizieller Seed-Level Partner von Eden Reforestation Projects finanziert Dein-ImmoCenter seit 2021 die jährliche Pflanzung von mehreren tausend Bäumen.

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](mailto:tmahn@dein-immocenter.de)



**Sanyog Yadav, CFA**

E-Mail: [syadav@dein-immocenter.de](mailto:syadav@dein-immocenter.de)



**Denis Wachter**

E-Mail: [dwachter@dein-immocenter.de](mailto:dwachter@dein-immocenter.de)

### Herausgeber:

nDimensions Technology GmbH  
Oberrammenauer Str. 6b  
01877 Rammenau  
Deutschland

E-Mail: [info@dein-immocenter.de](mailto: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>