

Veröffentlicht von



Marktbericht

Zwangsversteigerungen Österreich

2024

Kernerkenntnisse zusammengefasst

- Im Jahr 2024 fanden insgesamt **1.047 Zwangsversteigerungen** in Österreich statt. Damit **stieg die Anzahl um rund 48,9 %** im Vergleich zum Vorjahr (703 Termine).
- Das **Gesamtvolumen** der Verkehrswerte lag im Jahr 2024 bei **272,13 Mio. €** und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (307,2 Mio. €) um 35,07 Mio. € gesunken.
- **ETW, EFH & Grundstücke** machten mit **78 %** den Großteil aller Versteigerungen aus.
- Im **November** (128 Termine) war die Anzahl der Versteigerungen am höchsten, während sie im **April** (56 Termine) am niedrigsten war.
- Besonders **in den Bundesländern Niederösterreich** (278 Termine), **Wien** (181 Termine) und **Steiermark** (125 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 **101%** des angesetzten **Verkehrswertes**. Somit werden Objekte im Schnitt nahe am Verkehrswert ersteigert. In 2022 lag dieser Wert noch bei 142 % ([Details](#)).
 - Rund **82 % aller Objekte** mit veröffentlichtem Meistgebot wurden **über dem angesetzten Verkehrswert** versteigert.
 - **Eigentumswohnungen** erzielten mit **184 % des Verkehrswertes** die höchsten Meistgebote, während **Mehrfamilienhäuser mit 116 %** am niedrigsten lagen.
 - In **Tirol** war das Meistgebot in Relation zum festgesetzten Verkehrswert **mit 234 %** im Durchschnitt am höchsten, gefolgt von der Steiermark (206 %). Am unteren Ende der Skala liegt **Vorarlberg mit 158 %**, das den **niedrigsten Wert** unter den Bundesländern aufweist.

Inhaltsverzeichnis

Österreich Zwangsversteigerungsmarkt 2024.....	3
1. Datengrundlage.....	3
2. Gesamtentwicklung in Zahlen.....	4
2.1 Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Bundesländern.....	5
2.2 Entwicklung der Zwangsversteigerungen nach Objekttyp	6
3. Auswertung Meistgebotsverteilung	7
3.1 Differenz zwischen Meistgebot und Verkehrswert	7
Über Uns.....	11
Ihre Ansprechpartner	11

Österreich Zwangsversteigerungsmarkt 2024

1. Datengrundlage

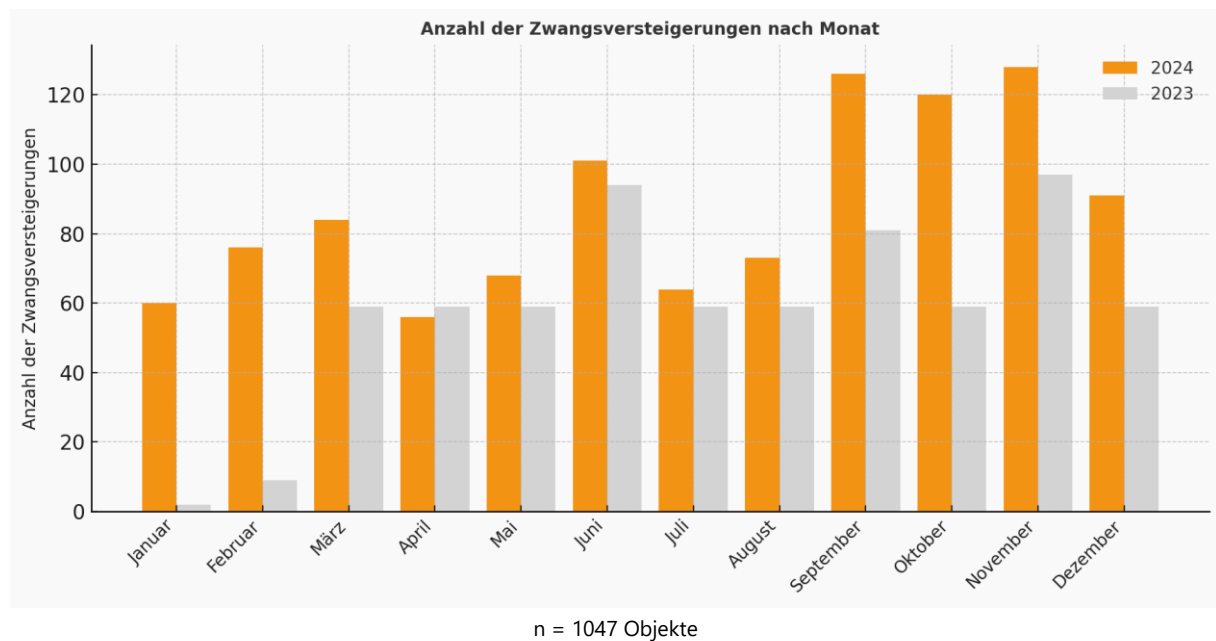
Die verwendeten Daten stammen aus Internetrecherchen von Dein-ImmoCenter, dem führenden Online-Portal für Zwangsversteigerungen in Österreich. Datengrundlage bilden dabei alle von österreichischen Betreibungsämtern veröffentlichten Zwangsversteigerungstermine im Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024. 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

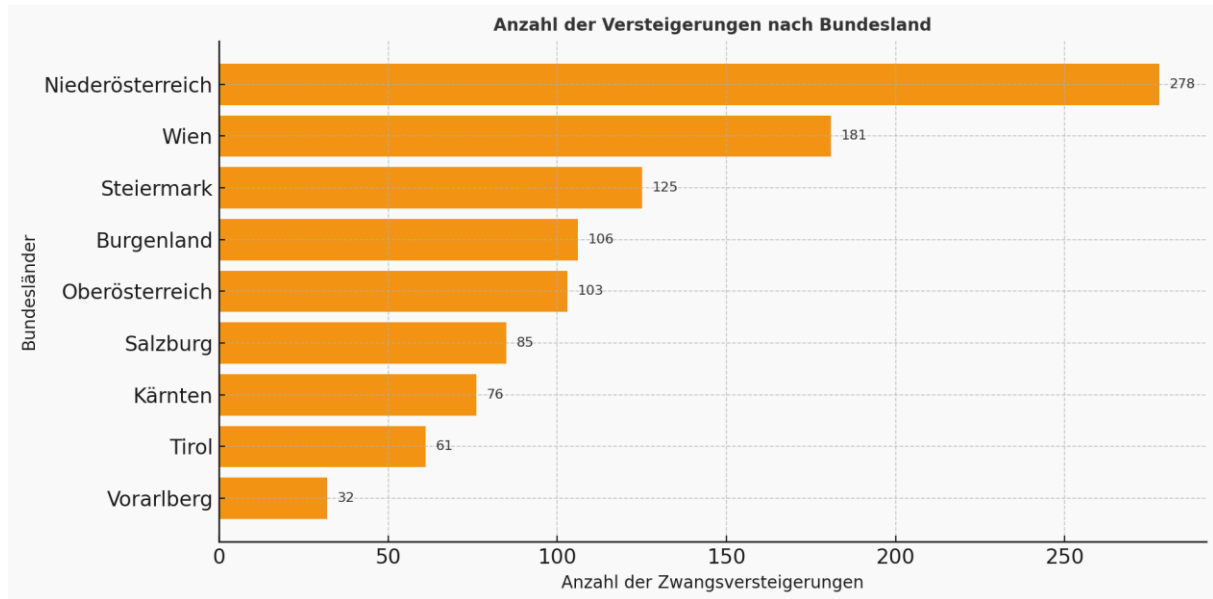
Im Jahr 2024 fanden in Österreich insgesamt 1.047 Zwangsversteigerungen statt. Dies entspricht einem Anstieg von 48,9 % gegenüber dem Vorjahr. Die durchschnittliche Anzahl an Versteigerungen pro Monat lag bei rund 87 Objekten.

Die meisten Zwangsversteigerungen wurden im November (128 Termine) registriert, während im April (56 Termine) die geringste Anzahl an Versteigerungen stattfand. Regional betrachtet fanden die meisten Zwangsversteigerungen in den Bundesländern Niederösterreich (278 Termine), Wien (181 Termine) und Steiermark (125 Termine) statt. Am wenigsten Versteigerungen wurden in Vorarlberg (32 Termine) durchgeführt.



2.1 Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Bundesländern

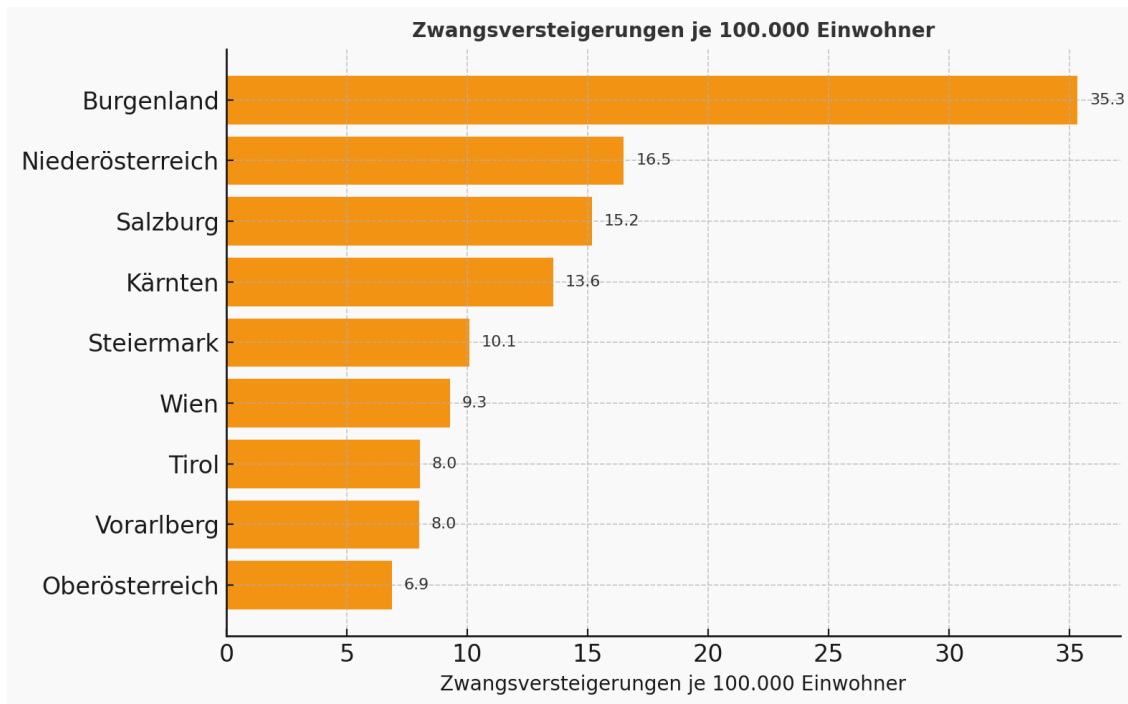
Im Jahr 2024 fanden besonders im Osten Österreichs viele Zwangsversteigerungen statt.



n = 1047 Objekte

Das Bundesland Niederösterreich führt die Rangliste mit 278 Zwangsversteigerungen an, gefolgt von Wien mit 181 Versteigerungen und der Steiermark mit 125 Versteigerungen. Hingegen wurden im Bundesland Vorarlberg mit 32 Versteigerungen die wenigsten Termine angesetzt.

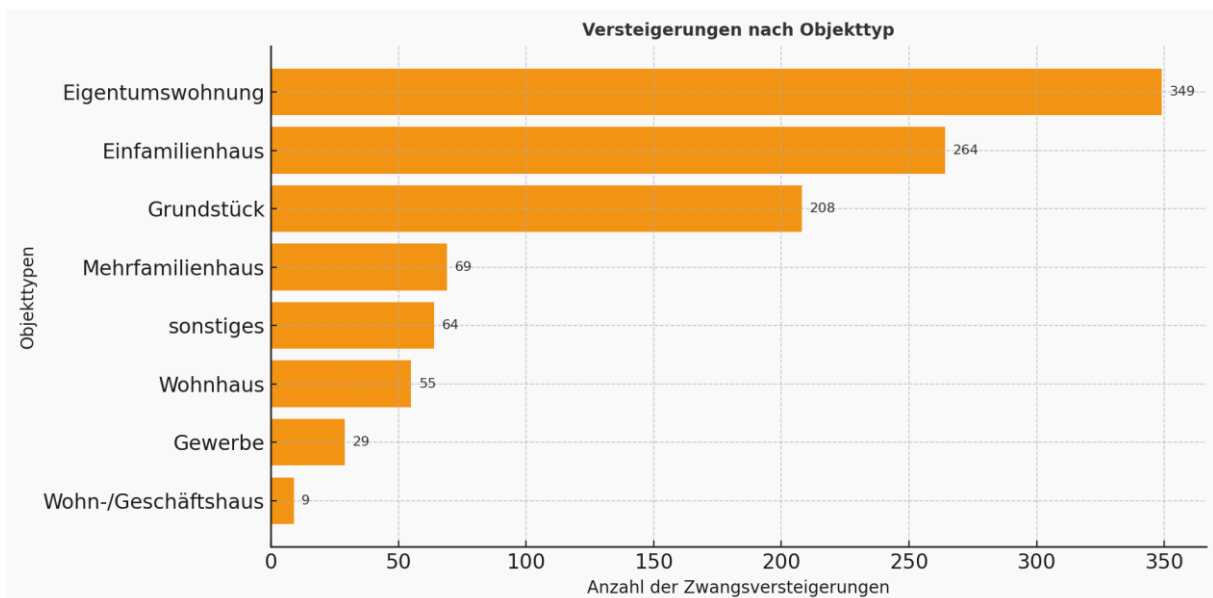
Diese Werte zeigen, dass in einigen Bundesländern die Zwangsversteigerungen pro 100.000 Einwohner deutlich höher ausfallen als in anderen Regionen. Während Burgenland mit 35,3 Versteigerungen pro 100.000 Einwohner an der Spitze liegt, folgen Niederösterreich (16,5) und Salzburg (15,2). Tirol weist mit 8,0 Versteigerungen je 100.000 Einwohner einen vergleichsweise niedrigen Wert auf, während Vorarlberg (8,0) und Oberösterreich (6,9) noch darunter liegen.



n = 1047 Objekte

2.2 Entwicklung der Zwangsversteigerungen nach Objekttyp

Eigentumswohnungen (349 Objekte) sowie Einfamilienhäuser (264 Objekte) machten im Jahr 2024 rund 58,5 % aller Zwangsversteigerungen aus und waren die am häufigsten versteigerten Objekttypen. Nach den Grundstücken (208 Objekte) verteilen sich die weiteren Objekte mit größerem Abstand relativ gleich auf die übrigen Objekttypen, wobei die Zahl der Wohn-/Geschäftshäuser (9 Objekte) am geringsten war.

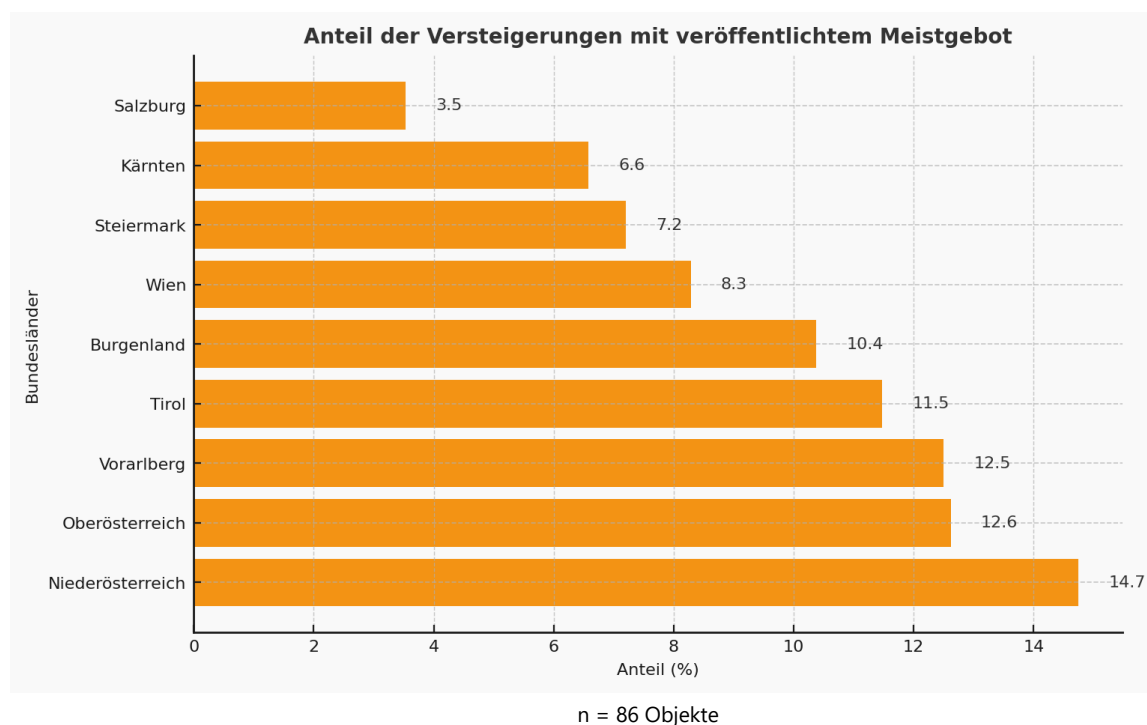


n = 1047 Objekte

3. Auswertung Meistgebotsverteilung

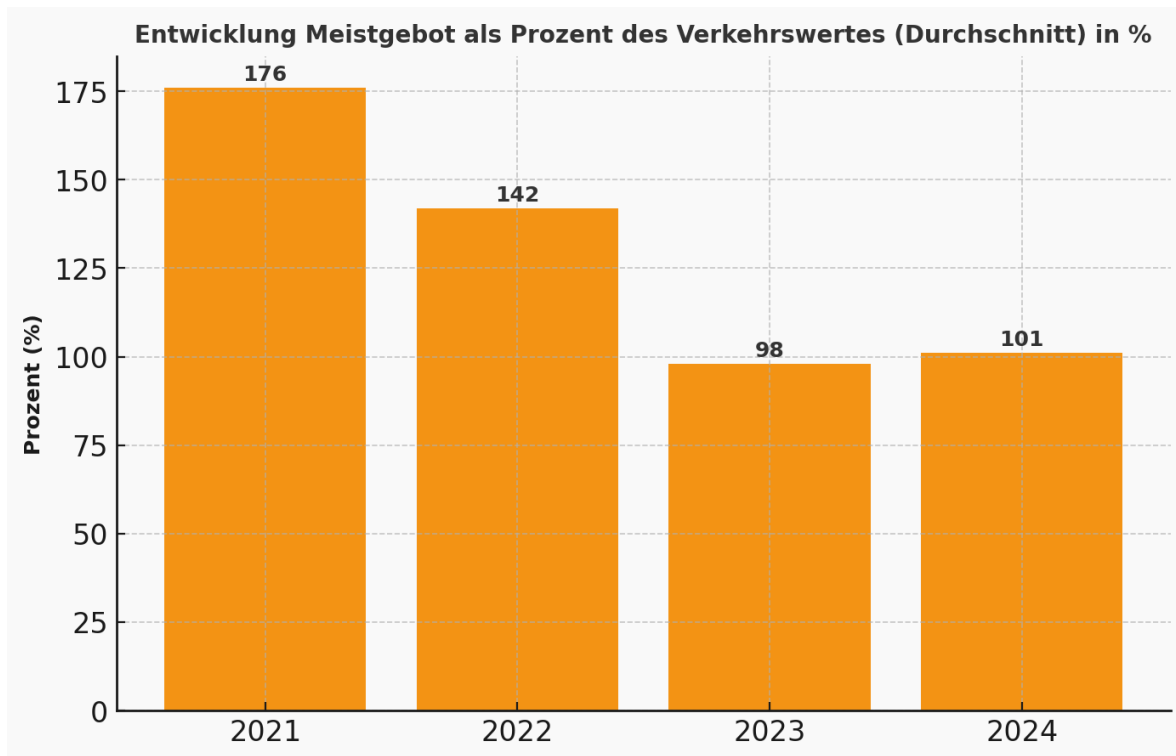
Während des Jahres 2024 wurden zu 108 Objekten Informationen über das jeweils abgegebene Meistgebot in der Ediktsdatei Österreich veröffentlicht. Der Datensatz wurde um 22 statistische Ausreißer bereinigt. Im Folgenden werden die Relationen zwischen Meistgebot und angesetztem Verkehrswert aufgeschlüsselt 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 Niederösterreich zu rund 14,7 % aller Versteigerungen Meistgebote veröffentlicht wurden, lag der Anteil der Veröffentlichungen in Salzburg nur bei rund 3,5 %.



3.1 Differenz zwischen Meistgebot und Verkehrswert

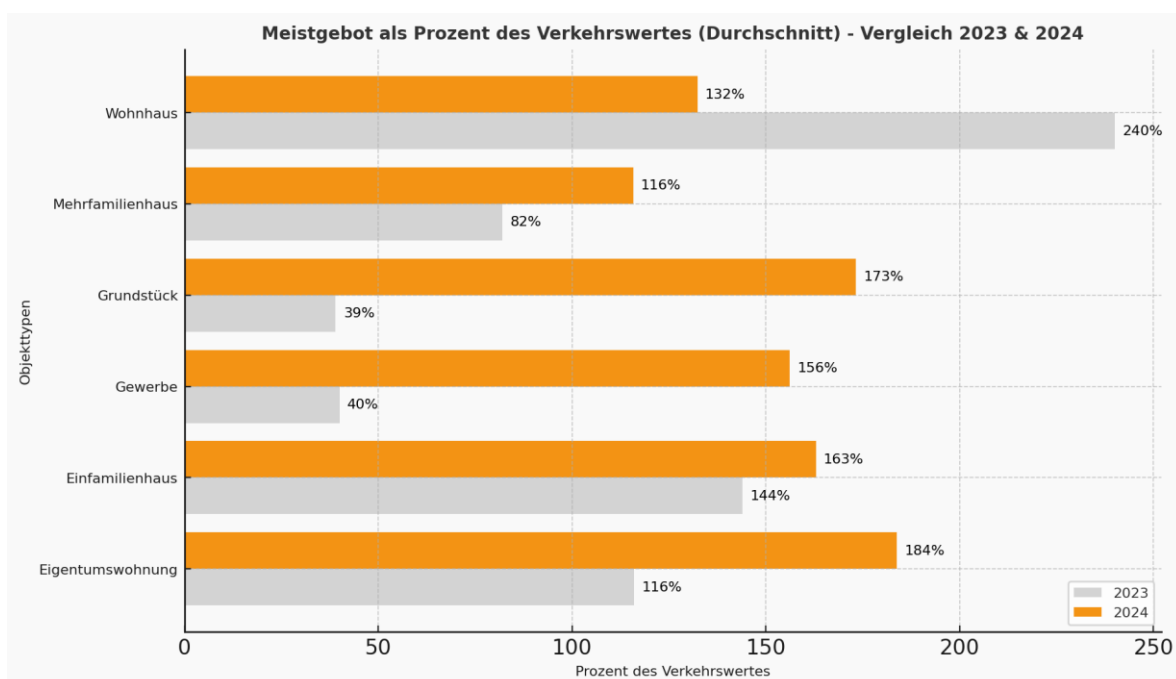
Die durchschnittliche Differenz zwischen Meistgebot und Verkehrswert wird im Folgenden österreichweit nach Objekttyp und Bundesland aufgeschlüsselt. Das Meistgebot kann dabei prozentual als Teil des Verkehrswertes dargestellt werden. **Über alle Objekttypen hinweg betrug das Meistgebot im Jahr 2024 durchschnittlich rund 101 % des angesetzten Verkehrswertes.** Die folgende Darstellung illustriert, dass dieser Wert in 2021 noch bei rund 176 % lag.



n = 86 Objekte (2024)

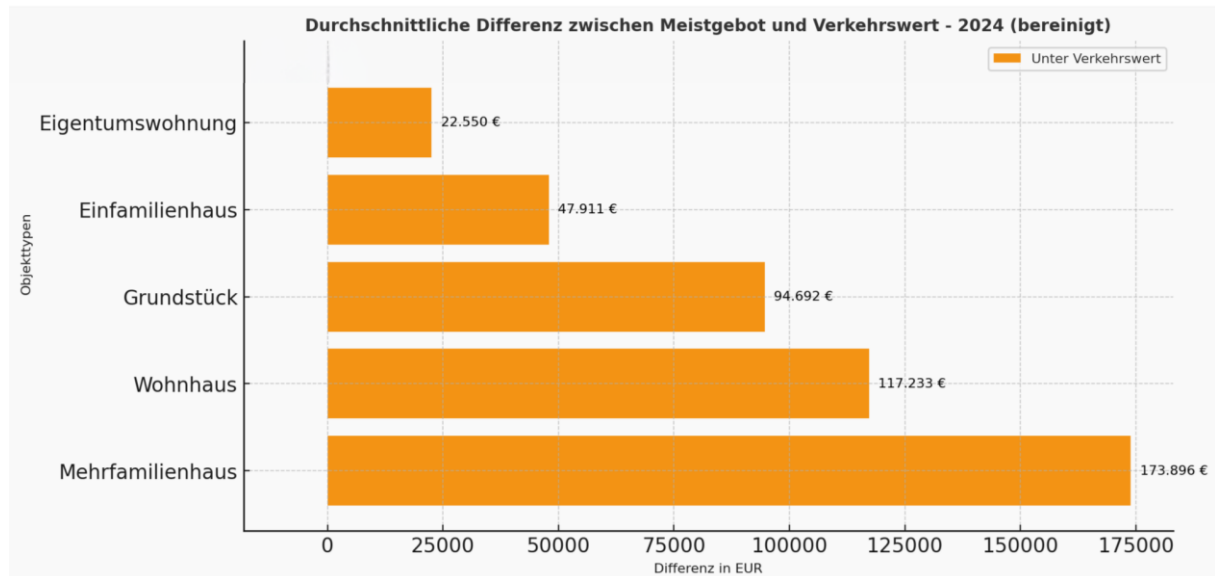
3.1.1 Differenz nach Objekttyp

Die folgende Auswertung zeigt, dass das Meistgebot bei Eigentumswohnungen durchschnittlich 184 % des festgesetzten Verkehrswertes betrug und diese Kategorie anführt. Danach folgen Grundstücke (173 %) und Einfamilienhäuser (163 %). Gewerbeobjekte (156 %) erzielten ebenfalls hohe Meistgebote. Mehrfamilienhäuser lagen nach der Bereinigung der Daten im Durchschnitt bei 116 % des Verkehrswertes, während Wohnhäuser 132 % erreichten. Diese Daten verdeutlichen, dass insbesondere Eigentumswohnungen hohe Preise erzielen, während Mehrfamilienhäuser im Vergleich weniger stark über ihrem Verkehrswert versteigert werden.



n = 86 Objekte (2024)

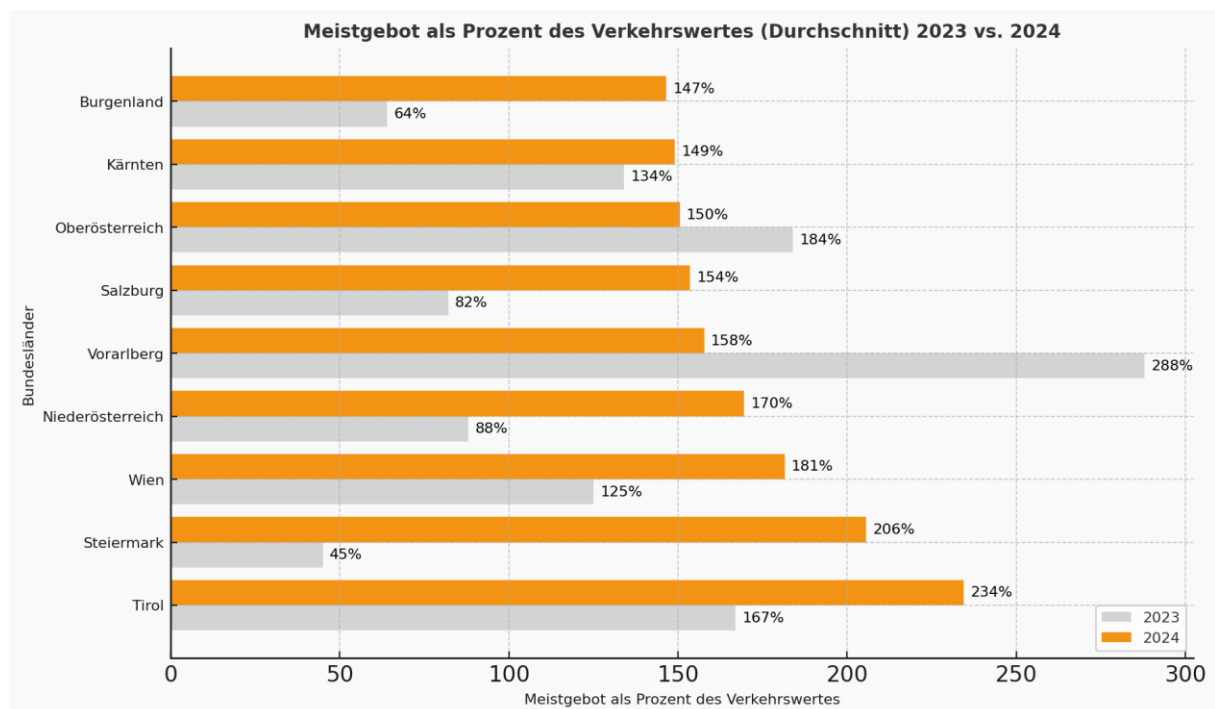
Zudem lässt sich die durchschnittliche Differenz zwischen Meistgebot und angesetzttem Verkehrswert in absoluten Zahlen angeben. Mehrfamilienhäuser erzielten mit +173.896 € weiterhin hohe Zuschläge über dem Verkehrswert, gefolgt von Wohnhäusern (+117.233 €) und Grundstücken (+94.692 €). Auch Einfamilienhäuser (+47.911 €) und Eigentumswohnungen (+22.550 €) erzielten deutliche Zuschläge.



n = 86 Objekte

3.1.2 Differenz nach Bundesland

Das Meistgebot als prozentualer Teil des Verkehrswertes lag in Tirol mit rund 234 % am höchsten, gefolgt von Steiermark mit 206 % und Wien mit 181 %. Auch in Niederösterreich wurden mit 170 % hohe Meistgebote erzielt. Am unteren Ende der Skala befindet sich Burgenland mit rund 147 %.



n = 86 Objekte

In dieser Darstellung lag das Meistgebot im Jahr 2024 in fast allen Bundesländern über dem angesetzten Verkehrswert, ebenso wie in den Vorjahren. Den größten Zuwachs der Prozentwerte verzeichnen Burgenland (+83 %), Steiermark (+161 %) und Niederösterreich (+82 %) im Vergleich zum Vorjahr.

In absoluten Zahlen betrachtet ergibt sich ein ähnliches Bild. Die Spitzenreiter der prozentualen Differenz, Tirol (234 %) und Steiermark (206 %), belegen auch hier die höchsten Plätze. Besonders in Tirol stieg das Meistgebot im Vergleich zu 2023 deutlich an, was auf eine starke Nachfrage in dieser Region hinweist.

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



Sanyog Yadav, CFA

E-Mail: syadav@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>