



**Marktbericht**

# **Zwangsversteigerungen Österreich**

**Jahr 2021**

# Inhaltsverzeichnis

<b>Österreich Zwangsversteigerungsmarkt 2021</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Kernerkenntnisse zusammengefasst</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Datengrundlage</b> .....	<b>1</b>
<b>3. Gesamtentwicklung in Zahlen</b> .....	<b>2</b>
3.1 Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Bundesländern .....	2
3.2 Entwicklung der Zwangsversteigerungen nach Objekttyp .....	3
<b>4. Auswertung Meistgebotsverteilung</b> .....	<b>4</b>
4.1 Differenz Meistgebot und Verkehrswert .....	4
4.2 Tagsatzungstermine .....	7
<b>5. Versteigerungsumsätze</b> .....	<b>9</b>
<b>6. Verkehrswerte nach Objekttyp</b> .....	<b>11</b>
6.1 Eigentumswohnungen.....	12
6.2 Einfamilienhäuser.....	13
6.3 Mehrfamilienhäuser .....	14
6.4 Wohnhäuser.....	15
6.5 Grundstücke.....	16
<b>7. Durchschnittliche Quadratmeterpreise</b> .....	<b>17</b>
7.1 Eigentumswohnungen.....	18
7.2 Einfamilienhäuser.....	19
7.3 Mehrfamilienhäuser .....	20
7.4 Grundstücke.....	21
<b>Anhang</b> .....	<b>22</b>
<b>A1 – Verteilung Differenz Meistgebot und Verkehrswert</b> .....	<b>22</b>
A1.1 – Eigentumswohnungen .....	22
A1.2 – Einfamilienhäuser .....	22
A1.3 – Mehrfamilienhäuser .....	22
A1.4 – Wohnhäuser .....	23
A1.5 – Grundstücke .....	23
A1.6 – Gewerbeobjekte .....	23
<b>Über Uns</b> .....	<b>24</b>
<b>Ihre Ansprechpartner</b> .....	<b>24</b>

# Österreich Zwangsversteigerungsmarkt 2021

## 1. Kernerkenntnisse zusammengefasst

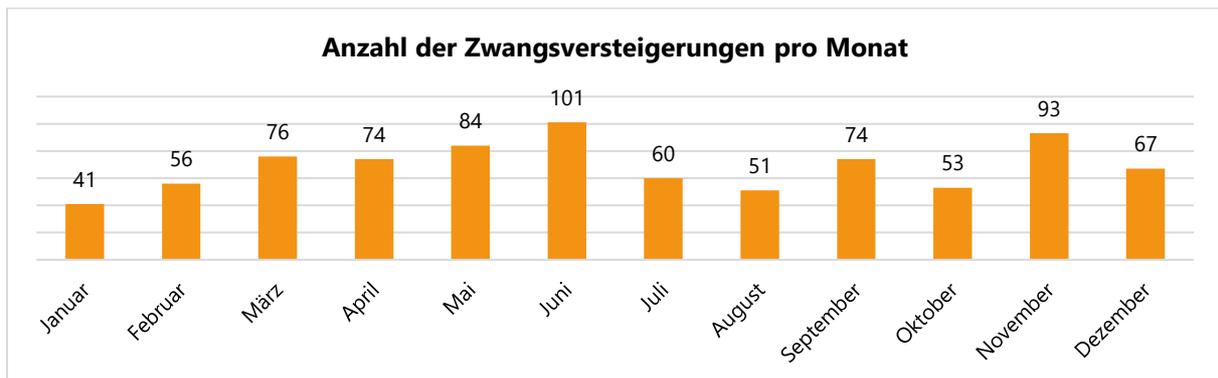
- Im Jahr 2021 fanden **830 Zwangsversteigerungen** in Österreich statt. Die Zahl stieg von 41 im Januar auf 101 im Juni im Jahresverlauf deutlich an, um dann in der zweiten Jahreshälfte wieder leicht abzufallen.
- Besonders **im Osten** (Bundesländer Niederösterreich und Steiermark) fanden **viele Zwangsversteigerungen** statt. Die höchste Anzahl an Zwangsversteigerungen pro 100.000 Einwohner wies mit Abstand das Burgenland auf.
- **Eigentumswohnungen** und **Einfamilienhäuser** machten zusammen etwa **zwei Drittel** aller Zwangsversteigerungen aus.
- Bei **Grundstücken** war das **Meistgebot prozentual zum Verkehrswert** mit 320 % mit Abstand am höchsten. Mehrfamilienhäuser (114 %), Wohnhäuser (111 %) sowie Gewerbeobjekte (109 %) hingegen erhielten den im Durchschnitt geringsten Verkaufswert in Relation zum festgesetzten Verkehrswert.
- In **Wien** war der **Abstand zwischen Meistgebot und Verkehrswert** mit rund 142 Tsd. € im Durchschnitt **am größten**, gefolgt der Steiermark (rund 107 Tsd. €). Schlusslicht war Kärnten, wo Meistgebote im Durchschnitt nur rund 8.800 € über dem angesetzten Verkehrswert lagen.
- Rund **34 % aller Objekte** mit veröffentlichtem Meistgebot wurden **unter dem angesetzten Verkehrswert** versteigert. Bei Wohnhäusern waren es sogar rund 61 % aller Objekte.
- **Wohn-/Geschäftshäuser** (rund 1.29 Mio. €) und **Gewerbeobjekte** (rund 887.900 €) waren im Durchschnitt die **teuersten Objekttypen**. Gefolgt wurden sie von Wohnhäusern (rund 798.300 €), Mehrfamilienhäusern (rund 545.900 €), Einfamilienhäusern (rund 255.800 €), Eigentumswohnungen (rund 196.500 €) und Grundstücken (rund 131.500 €).
- In den Bundesländern **Vorarlberg** und **Kärnten** waren **Eigentumswohnungen im Durchschnitt am teuersten**, während Einfamilienhäuser in Wien und Vorarlberg im Durchschnitt den höchsten Verkehrswert aufwiesen.
- Das **Gesamtvolumen der Versteigerungsumsätze** im Jahr 2021 lag bei rund **233,8 Mio. €**.

## 2. 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 terminierten Zwangsversteigerungen im Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021. Anhand der Versteigerungstermine wurden datumsbezogene, zum Beispiel monatliche, Auswertungen durchgeführt. Für die Analyse der Meistgebote wurden zusätzlich die Internet-Veröffentlichungen über gerichtliche Versteigerungen der Ediktsdatei Österreich herangezogen, die bis zum März 2022 veröffentlicht wurden.

### 3. Gesamtentwicklung in Zahlen

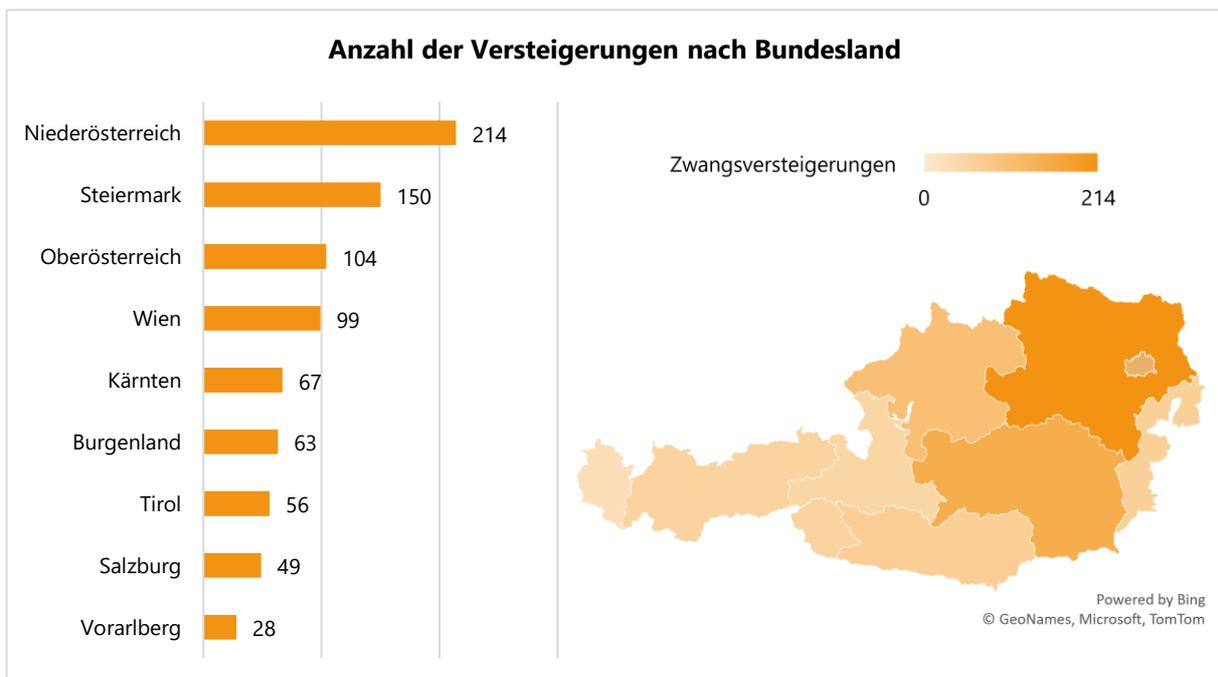
Die Gesamtzahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien in Österreich schwankte im Jahresverlauf deutlich. Im Jahr 2021 wurden im Monatsdurchschnitt rund 69 Objekte zur Versteigerung angemeldet. Besonders die Monate Juni (101 Termine) und November (93 Termine) stachen mit einer hohen Anzahl an Terminen heraus, während im Januar (41 Termine), August (51 Termine) und Oktober (53 Termine) am wenigsten Termine für Versteigerungen angesetzt waren. Rund 52% aller Zwangsversteigerungen fanden in der ersten Hälfte des Jahres 2021 statt.



n = 830 Objekte

#### 3.1 Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Bundesländern

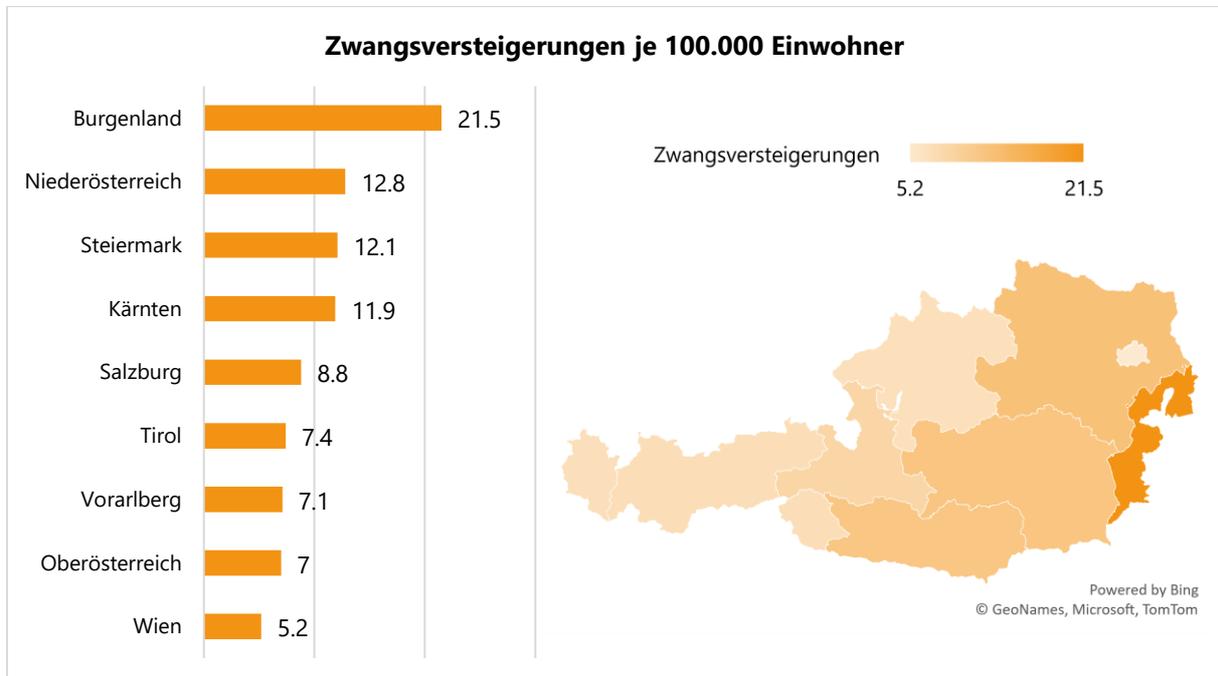
Im Jahr 2021 fanden besonders in Bundesländern im Osten viele Zwangsversteigerungen statt. Das Bundesland Niederösterreich führt die Rangliste dabei mit Abstand an (214 Objekte), gefolgt von der Steiermark (150 Objekte). Hingegen wurden im Bundesland Vorarlberg mit 28 Objekten am wenigsten Versteigerungen angesetzt, gefolgt von Salzburg (49 Objekte).



n = 830 Objekte

Einen belastbareren Vergleich erlaubt die Anzahl der Versteigerungstermine je 100.000 Einwohner. In den Bundesländern Niederösterreich und Steiermark fanden zwar zahlenmäßig erheblich mehr

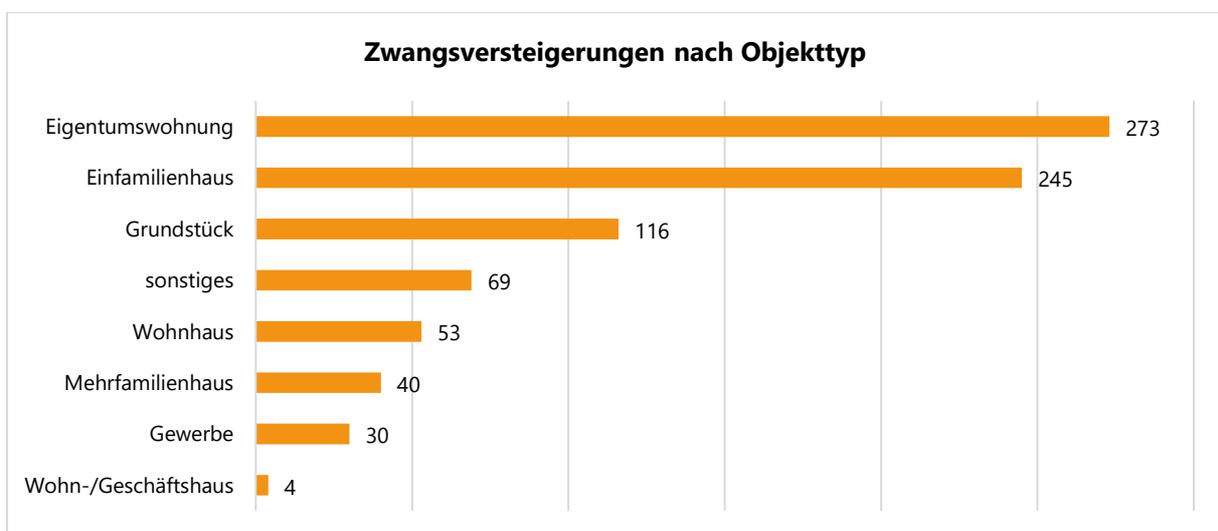
Versteigerungen als in anderen Bundesländern statt. Allerdings erreichte das Burgenland mit 21,5 die mit Abstand höchste Versteigerungsquote je 100.000 Einwohner, gefolgt von Niederösterreich (12,8) und der Steiermark (12,1). Schlusslicht ist in dieser Kategorie ist Wien mit nur 5,2 Versteigerungen pro 100.000 Einwohnern.



n = 830 Objekte

### 3.2 Entwicklung der Zwangsversteigerungen nach Objekttyp

Eigentumswohnungen (273 Objekte) sowie Einfamilienhäuser (245 Objekte) machten im Jahr 2021 rund 62 % aller Zwangsversteigerungen aus und waren mit Abstand die am häufigsten versteigerten Objekttypen. Nach den Grundstücken (116 Objekte) verteilten sich die weiteren Objekte mit geringerem Abstand auf die übrigen Objekttypen, wobei die Zahl der Gewerbeeinheiten und Wohn-/Geschäftshäusern am geringsten war.

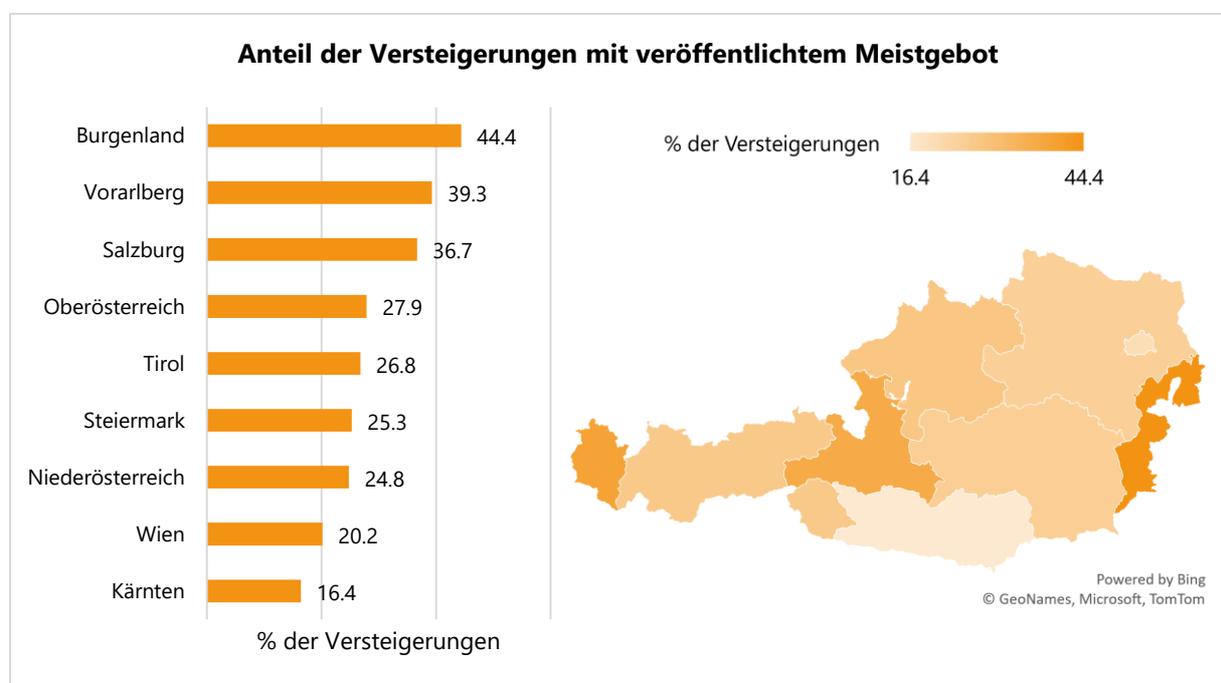


n = 830 Objekte

## 4. Auswertung Meistgebotsverteilung

Zu 223 Objekten, die im Jahr 2021 zur Versteigerung angesetzt wurden, wurden in der Ediktsdatei Österreich Informationen über das jeweils abgegebene Meistgebot zu dem Objekt veröffentlicht (Stand: März 2022). Im Folgenden werden die Relationen zwischen Meistgebot und angesetztem Verkehrswert, sowie die organisatorische Abwicklung im Nachgang zu Zwangsversteigerungen, landesweit sowie regional aufgeschlüsselt und analysiert. Wohn- und Geschäftshäuser wurden in den folgenden Auswertungen nicht berücksichtigt, da lediglich ein Objekt dieses Typs mit Meistgebot veröffentlicht wurde.

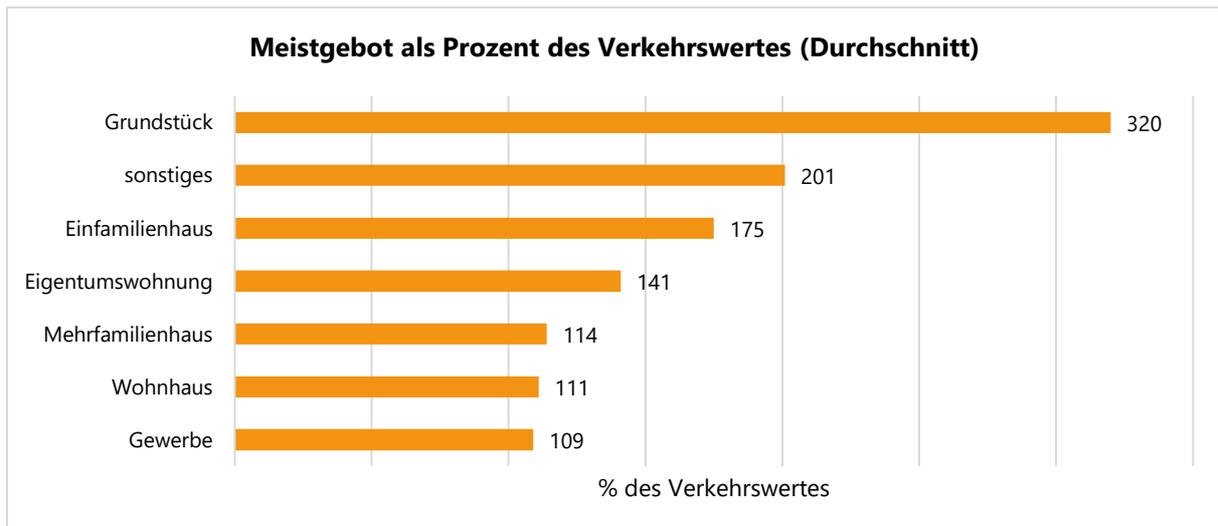
Wie die folgende Grafik zeigt, variierte der Anteil der Versteigerungen, zu denen ein Meistgebot veröffentlicht wurde, regional stark. Während im Burgenland fast zu jeder zweiten Versteigerung Meistgebote veröffentlicht wurden (rund 44 %) lag der Anteil der Veröffentlichungen in Kärnten nur bei rund 16 %.



### 4.1 Differenz Meistgebot und Verkehrswert

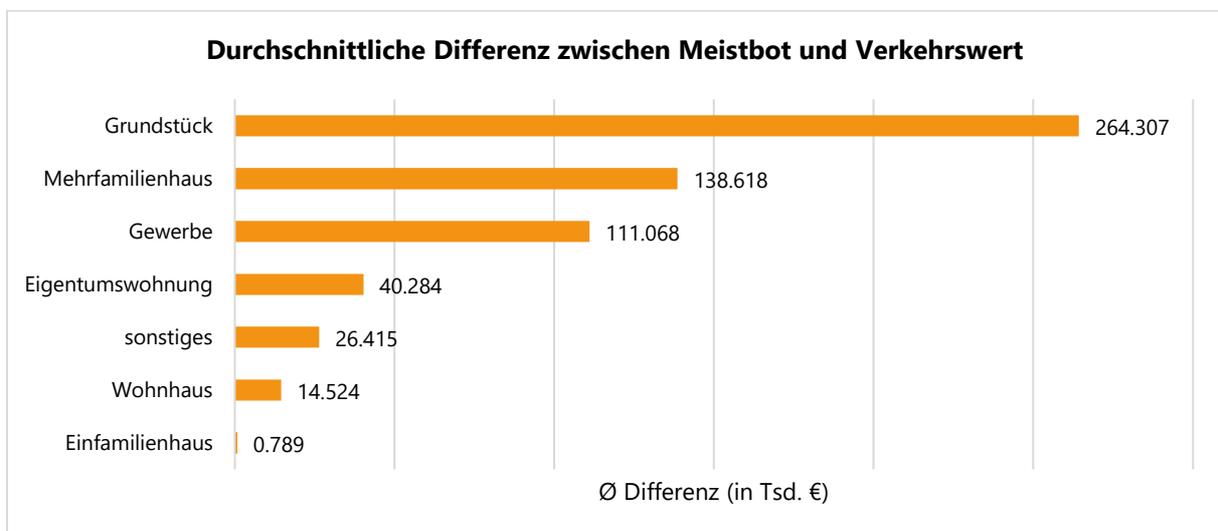
Zunächst lässt sich die durchschnittliche Differenz zwischen Meistgebot und angesetztem Verkehrswert österreichweit nach Objekttyp aufschlüsseln. Das Meistgebot kann dabei prozentual als Teil des Verkehrswertes dargestellt werden.

Die folgende Auswertung illustriert, dass das Meistgebot bei Grundstücken durchschnittlich 320 % des angesetzten Verkehrswertes betrug, und Grundstücke damit diese Rangfolge mit Abstand anführen. Auch sonstige Objekte (201 %) und Einfamilienhäuser (175 %) belegen hier einen Spitzenplatz. Schlusslicht sind die Gewerbeeinheiten, deren Meistgebot im Durchschnitt 109 % des Verkehrswertes betrug. Auch Meistgebote von Mehrfamilienhäusern und Wohnhäusern lagen im Durchschnitt nicht sehr hoch über dem angesetzten Verkehrswert.



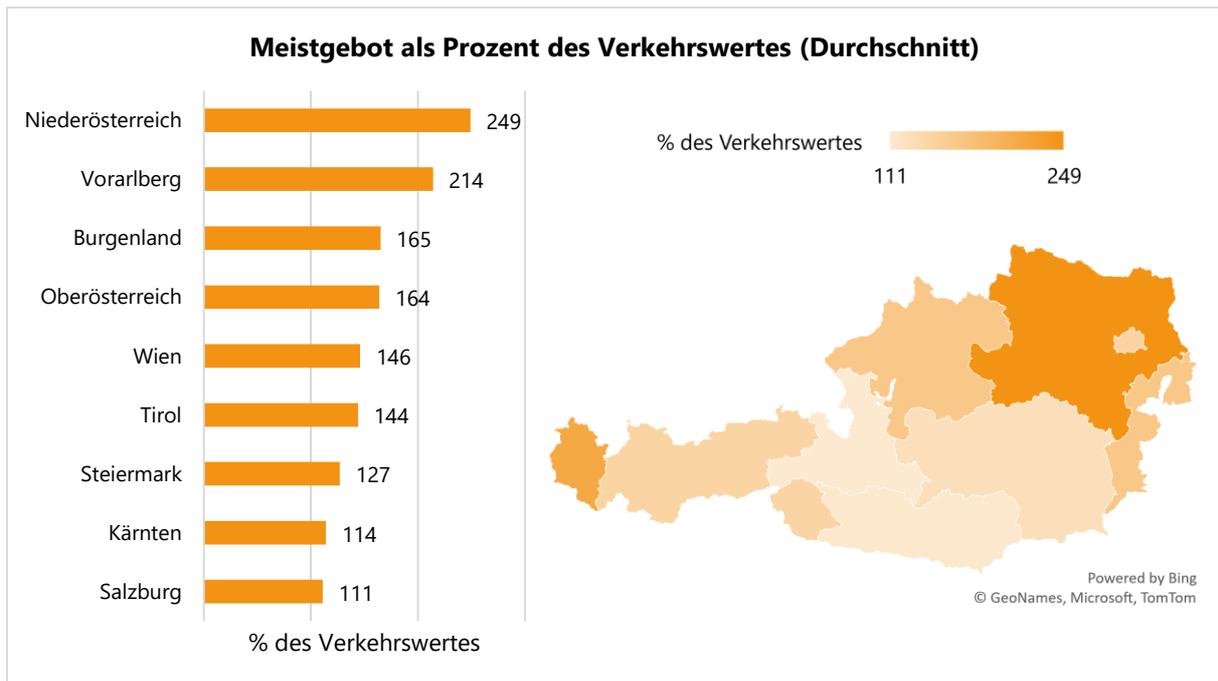
n = 223 Objekte

Zudem lässt sich die durchschnittliche Differenz zwischen Meistgebot und angesetztem Verkehrswert in absoluten Zahlen angeben. Bei Grundstücken lag diese mit durchschnittlich rund 264.307 Euro am höchsten, gefolgt von Mehrfamilienhäusern (rd. 138.618 Euro). Am geringsten fiel die Differenz im Durchschnitt hingegen bei Einfamilienhäusern aus, wo sie bei nur rund 789 Euro lag. Alle weiteren Objekttypen bewegen sich dazwischen.



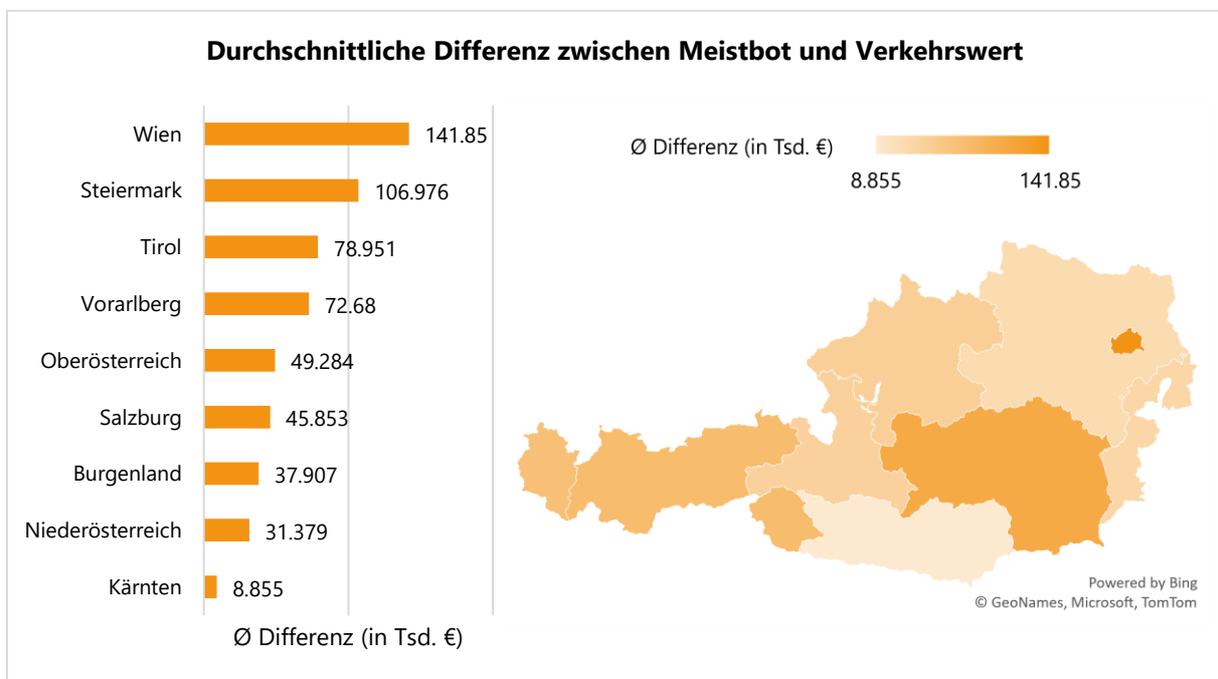
n = 223 Objekte

Die Differenz zwischen Meistgebot und Verkehrswert lässt sich zudem regional aufgliedern. Das Meistgebot als prozentualer Teil des Verkehrswertes liegt in Niederösterreich mit 249 % am höchsten, gefolgt von Vorarlberg mit 214 %. Schlusslicht bilden Salzburg mit 111 % und Kärnten mit 114 %, wo das Meistgebot im Durchschnitt nicht besonders hoch über dem angesetzten Verkehrswert lag.



n = 223 Objekte

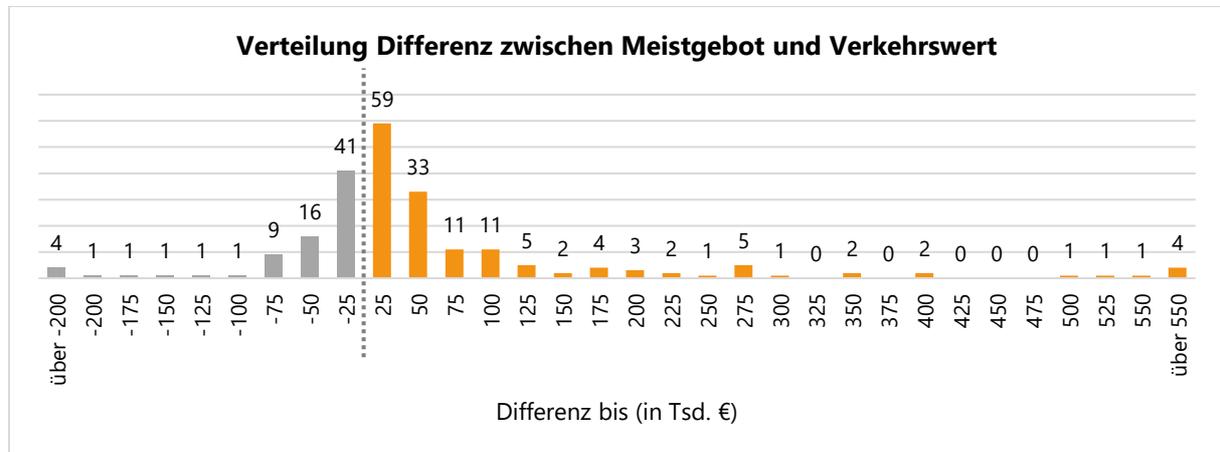
In absoluten Zahlen betrachtet ergibt sich ein anderes Bild. Die Spitzenreiter der prozentualen Differenz, Niederösterreich und Vorarlberg, bewegen sich hier im Mittelfeld. Die Differenz fiel besonders in Wien mit rund 141.850 Euro sowie in der Steiermark mit rund 106.976 Euro hoch aus. Am niedrigsten ist die Differenz im Durchschnitt in Kärnten, wo sie bei rund 8.855 Euro lag.



n = 223 Objekte

Die Verteilung der Differenz zwischen Meistgebot und Verkehrswert für alle Objekttypen illustriert, wie sich die oben gezeigten Durchschnittszahlen ergeben. Es wird deutlich, dass trotz der durchweg positiven Durchschnitte bei rund 34 % der Objekte das Meistgebot unter dem angesetzten

Verkehrswert lag. Eine Häufung ist bei den niedrigeren Differenzen zu beobachten - So lagen die Differenzen bei rund 67 % der Objekte in einem Bereich von nicht mehr als  $\pm 50.000$  Euro Abstand vom angesetzten Verkehrswert. Gerade in den positiven Bereich hinein gab es aber auch große Ausreißer.



n = 223 Objekte

Im [Anhang A1](#) finden Sie die hier gezeigte Verteilung aufgeschlüsselt nach Objekttypen. So illustriert beispielsweise [Anhang A1.1](#), dass rund 31 % aller Eigentumswohnungen unter dem Verkehrswert versteigert wurden. Bei Grundstücken hingegen liegt das Meistgebot am seltensten unter dem angesetzten Verkehrswert, wie [Anhang A1.5](#) zeigt.

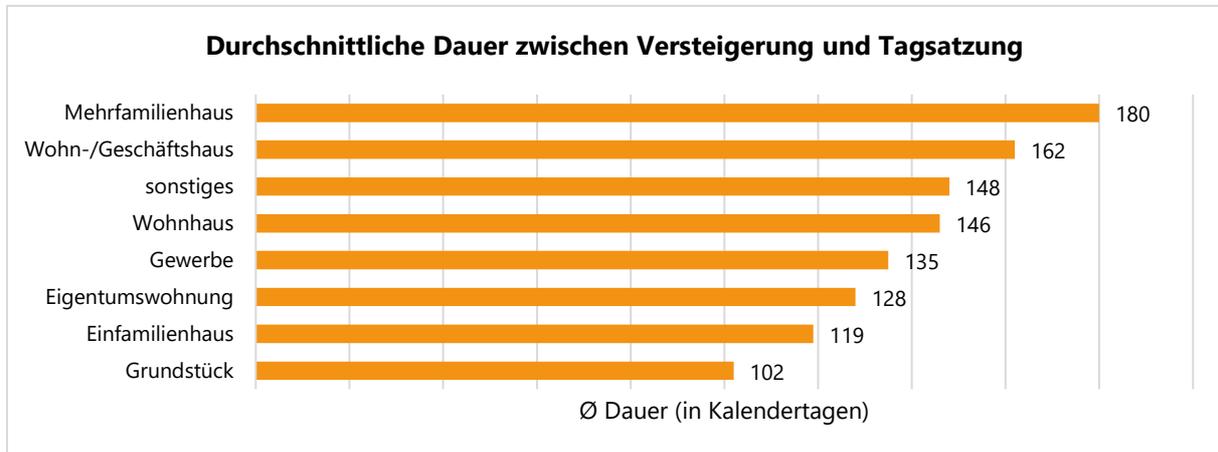
## 4.2 Tagsatzungstermine

Aufgrund der Veröffentlichung von Tagsatzungsterminen lassen sich zusätzliche Analysen durchführen. Nicht berücksichtigt wurden Objekte ohne veröffentlichten Tagsatzungstermin. So lag die Dauer zwischen Versteigerungstermin und Tagsatzungstermin österreichweit im Durchschnitt bei rund 128 Kalendertagen. Wie die folgende Grafik zeigt, variierte diese Dauer aber je nach Bundesland deutlich. So mussten Höchstbietende in Vorarlberg (143 Tage), Wien (142 Tage) und Niederösterreich (141 Tage) im Durchschnitt am längsten auf den Tagsatzungstermin warten. In den Bundesländern Kärnten (85 Tage) und Salzburg (102 Tage) war die Wartezeit hingegen unterdurchschnittlich kurz.



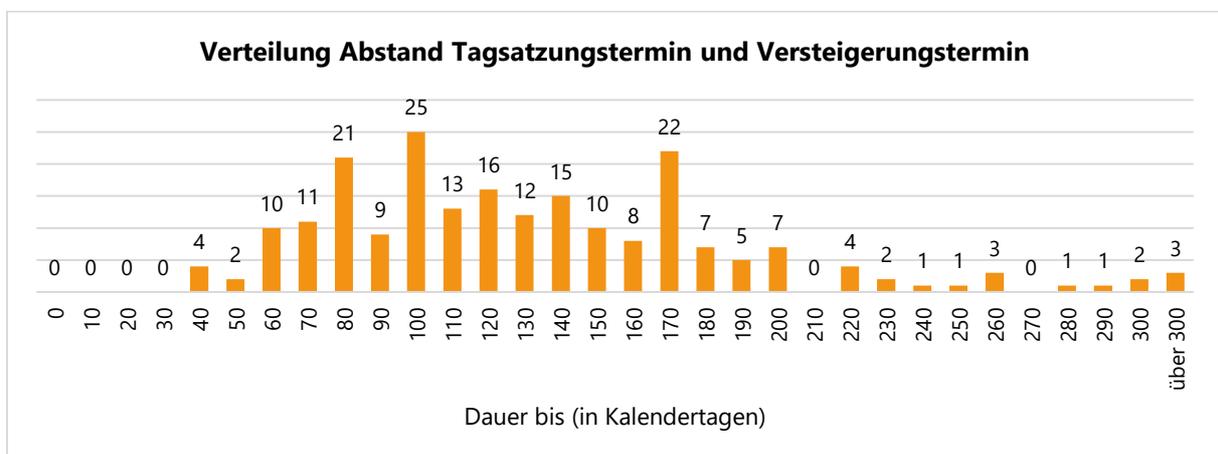
n = 215 Objekte

Noch weiter auseinander gingen die Werte bei der Aufschlüsselung nach Objekttyp. Ersteigerer von Mehrfamilienhäusern mussten mit durchschnittlich 180 Kalendertagen besonders lange auf den Tagsatzungstermin warten, gefolgt von Wohn-/Geschäftshäusern mit durchschnittlich 162 Tagen. Wer hingegen ein Grundstück (102 Tage) oder ein Einfamilienhaus (119 Tage) ersteigerte, wartete unterdurchschnittlich lange auf den Tagsatzungstermin.



n = 215 Objekte

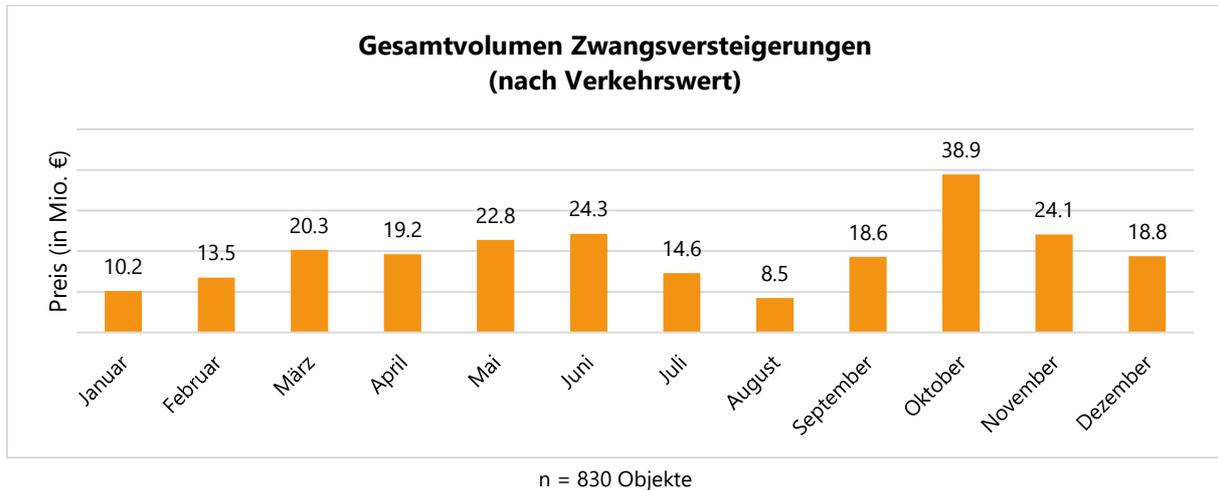
Insgesamt lässt sich der zeitliche Abstand zwischen Versteigerungs- und Tagsatzungstermin auch als Verteilung darstellen. Diese verdeutlicht die große Spanne an Abständen im Jahr 2021. Individuelle Gründe kann es dafür je nach Versteigerung viele geben, etwa Besonderheiten eines spezifischen Gerichtsverfahrens oder anderweitige Verzögerungen.



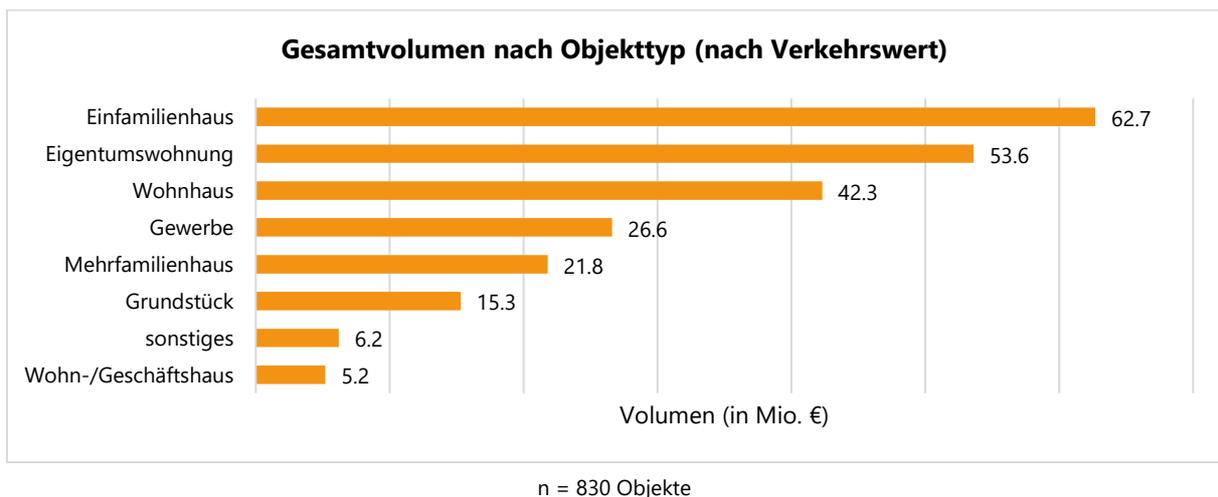
n = 215 Objekte

## 5. Versteigerungsumsätze

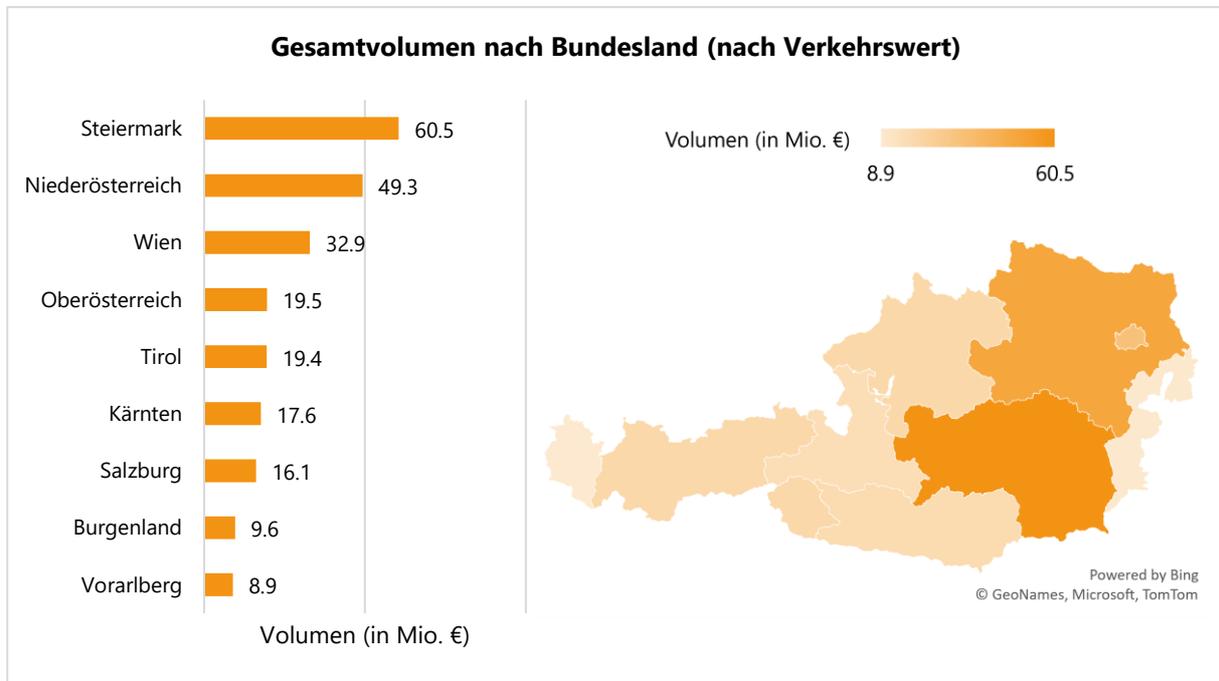
Das Gesamtvolumen der Versteigerungsumsätze im Jahr 2021 zeigt generell wenig Unterschied zu der monatlichen Anzahl an Versteigerungsterminen. Allerdings ist zu beobachten, dass das Gesamtvolumen der Versteigerungsumsätze im Oktober trotz der niedrigen Zahl an Terminen (53) deutlich höher ausfiel als in allen anderen Monaten. Das Gesamtvolumen der Versteigerungsumsätze im Jahr 2021 lag bei rund 233,8 Millionen Euro.



Das Gesamtvolumen aller Zwangsversteigerungen kann ebenfalls auf die verschiedenen Objekttypen heruntergebrochen werden. Hierbei führen Einfamilienhäuser die Rangliste an, gefolgt von Eigentumswohnungen und Wohnhäusern. Mit größerem Abstand folgen die weiteren Objekttypen, wobei Wohn-/Geschäftshäuser aufgrund ihrer geringen Anzahl das Schlusslicht bilden. Besonders Grundstücke und sonstige Objekte fallen im Gesamtvolumen im Verhältnis zu ihrem zahlenmäßigen Vorkommen deutlich zurück.



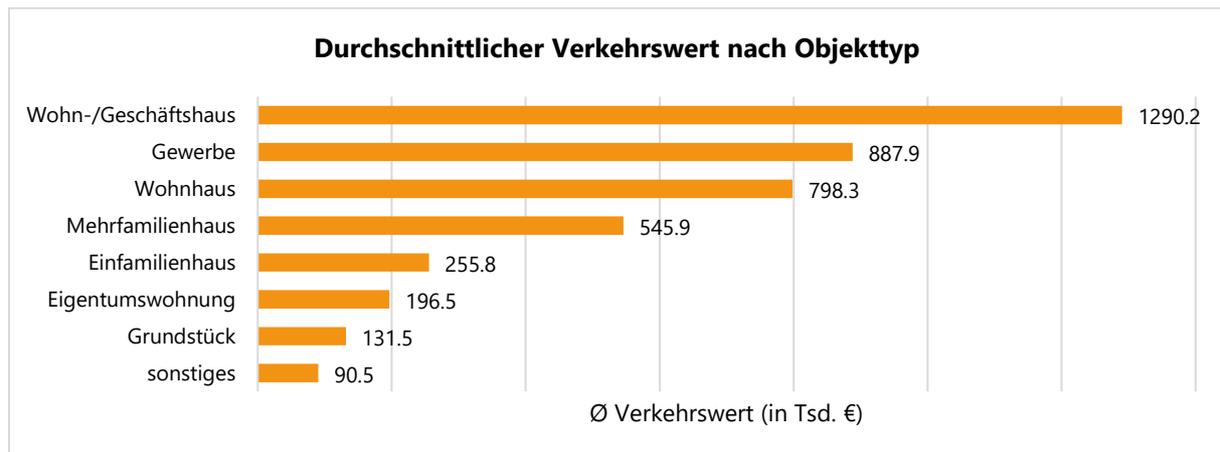
Wird das Gesamtvolumen der Versteigerungen auf die einzelnen Bundesländer heruntergebrochen, führt die Steiermark mit rund 60,5 Millionen Euro die Rangliste an, gefolgt von Niederösterreich mit einem Gesamtvolumen von rund 49,3 Millionen Euro. Schlusslicht sind in dieser Betrachtung die Bundesländer Vorarlberg (ca. 8,9 Mio. Euro) und Burgenland (ca. 9,6 Mio. Euro).



n = 830 Objekte

## 6. Verkehrswerte nach Objekttyp

Aufgeschlüsselt auf die einzelnen Objekttypen kann der durchschnittliche Verkehrswert berechnet werden. Besonders die Unterschiede zwischen den seltener vertretenen Objekttypen werden dabei klarer. Mit kleinem Abstand hatten Wohn-/Geschäftshäuser durchschnittlich den höchsten Verkehrswert, wobei hier Ausreißer aufgrund der geringen Anzahl an Objekten möglich sind. Gefolgt werden sie von Gewerbeeinheiten und Wohnhäusern. Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser waren zwar zahlenmäßig stark vertreten, aber ihr Verkehrswert lag im Durchschnitt unter dem anderer Objekttypen (Grundstücke und sonstige ausgenommen).

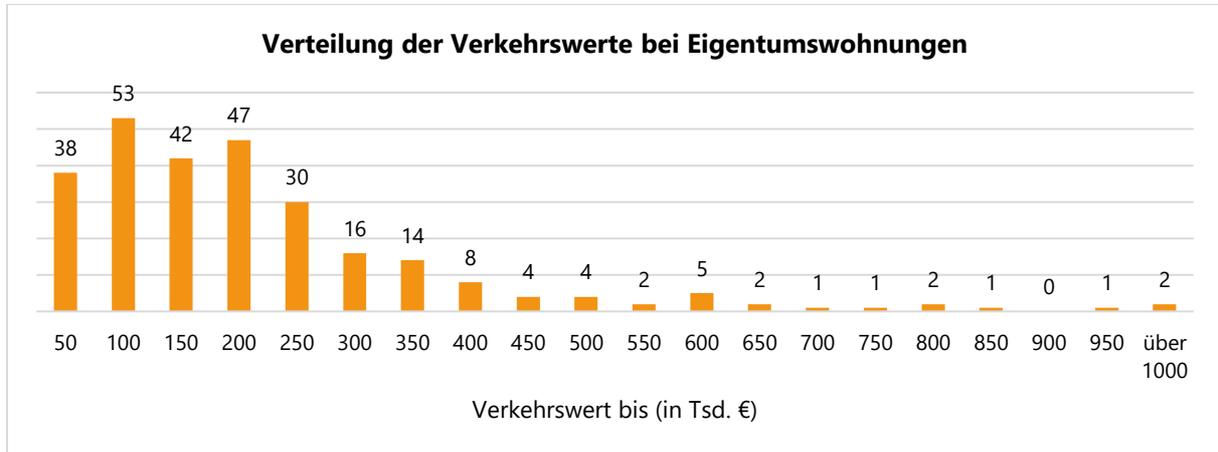


n = 830 Objekte

Für einzelne Objekttypen lässt sich der durchschnittliche Verkehrswert nach Bundesland sowie die Streuung der Verkehrswerte visualisieren. Aufgrund der zu geringen Aussagekraft wurden diese Analysen nicht für Wohn-/Geschäftshäuser und Gewerbeobjekte (zu wenige Objekte), sowie sonstige Objekte (zu allgemeine Kategorie) durchgeführt. Insgesamt ist 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.

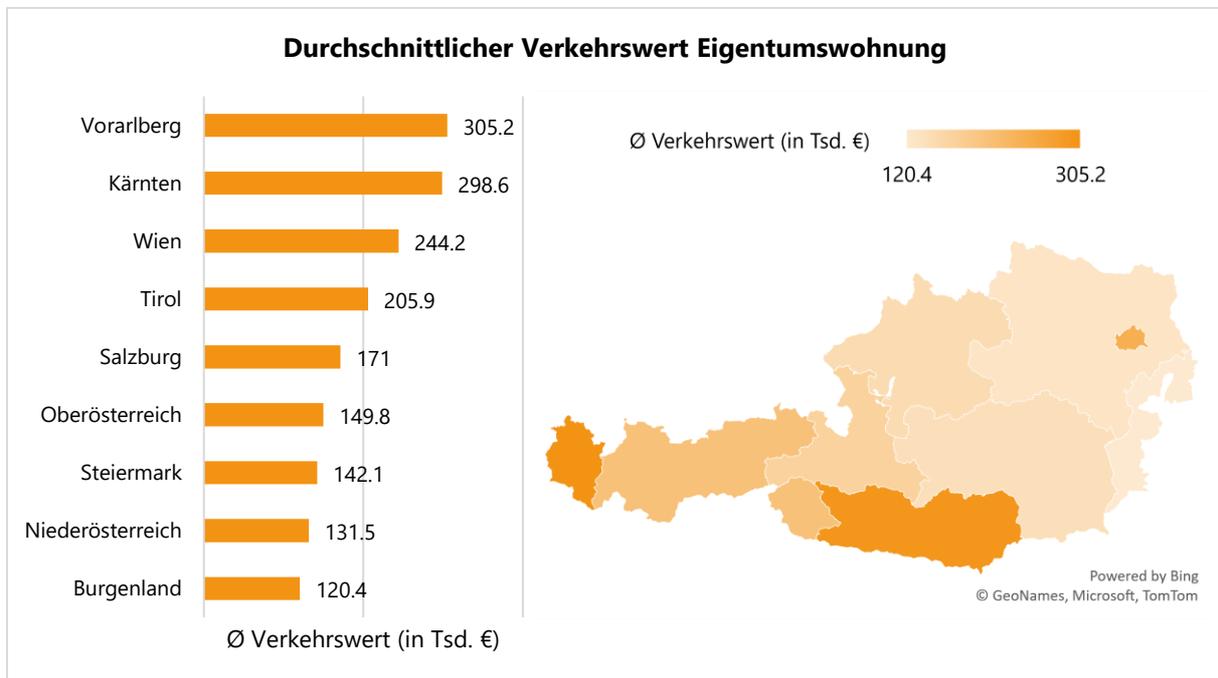
## 6.1 Eigentumswohnungen

Bei Eigentumswohnungen war eine Häufung im Bereich bis 350.000 € zu beobachten, wobei 77 % aller Objekte im Bereich unter 250.000 € angesiedelt waren. In den über 400.000 € liegenden Preisklassen war hingegen nur der Verkehrswert weniger Eigentumswohnungen zu verorten.



n = 273 Objekte

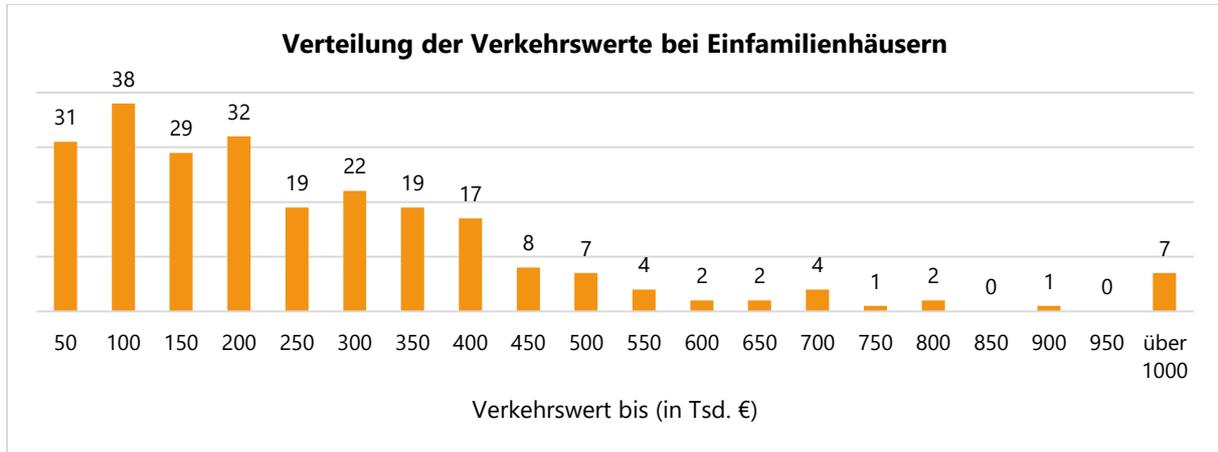
Regional aufgegliedert stechen besonders die Bundesländer Vorarlberg (rund 305.200 €) und Kärnten (rund 298.600 €) mit hohen Durchschnittsverkehrswerten hervor. Schlusslicht bilden das Burgenland (rund 120.400 €) und Niederösterreich (rund 131.500 €).



n = 273 Objekte

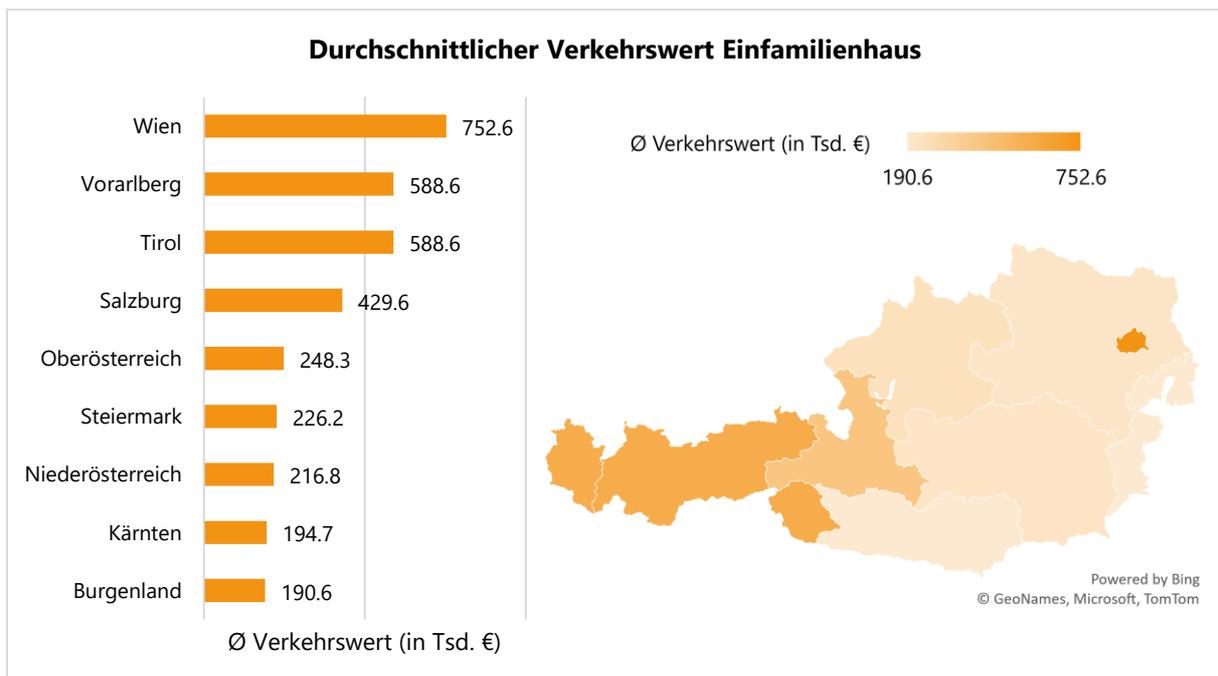
## 6.2 Einfamilienhäuser

Bei Einfamilienhäusern ließ sich eine Häufung im Preisbereich unter 400.000 € feststellen. Im Vergleich zu Eigentumswohnungen gab es hier aber mehr Objekte, die in höheren Preisklassen angesiedelt waren.



n = 245 Objekte

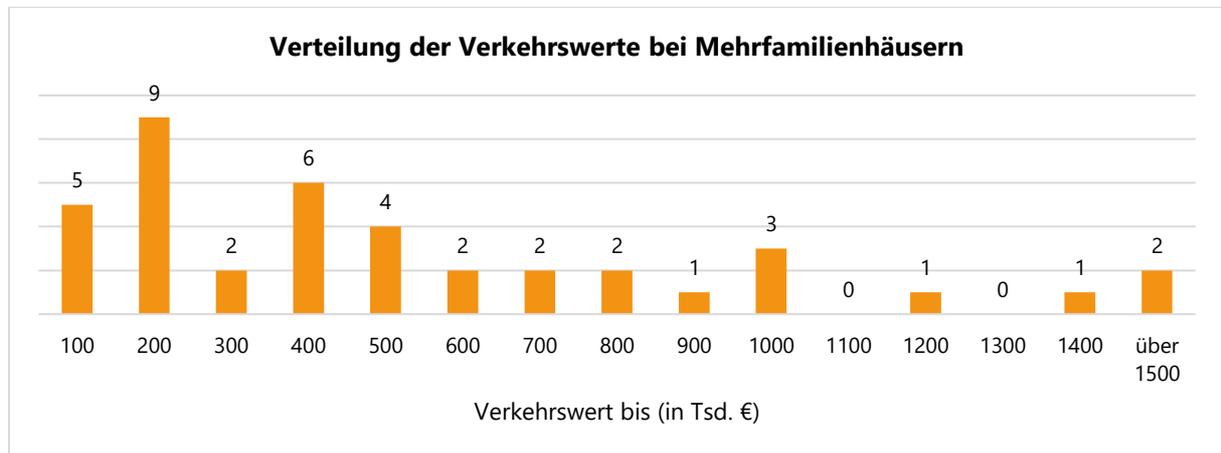
Regional aufgegliedert ist das Bundesland Wien mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von rund 752.600 Euro für Einfamilienhäuser mit Abstand Spitzenreiter der Rangliste, gefolgt von Vorarlberg und Tirol, in denen jeweils ein Durchschnittsverkehrswert von rund 588.600 Euro aufgerufen wird. Am günstigsten angesetzt sind Versteigerungen im Burgenland (rund 190.600 Euro) und in Kärnten (rund 194.700 Euro). Damit war die Preisspanne zwischen den Bundesländern bei Einfamilienhäusern besonders groß.



n = 245 Objekte

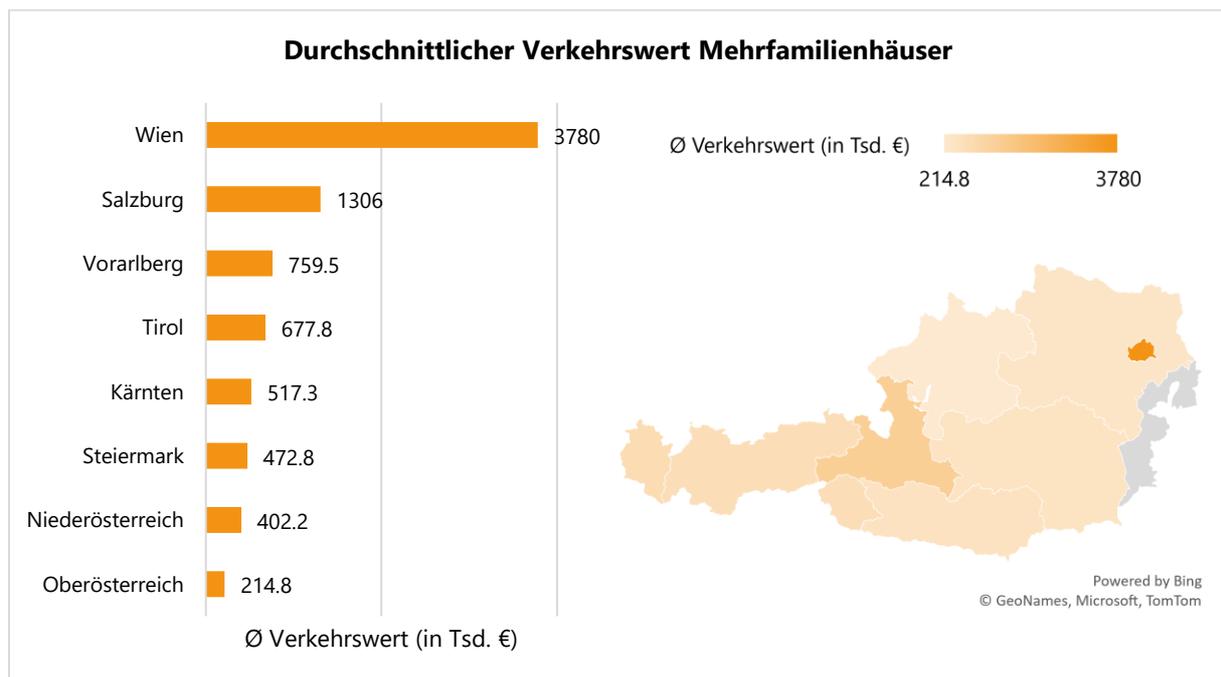
### 6.3 Mehrfamilienhäuser

Bei der Verteilung von Verkehrswerten bei Mehrfamilienhäusern war die preisliche Tendenz weniger klar als bei den vorherigen Objekttypen. Zwar waren 55 % aller Objekte in einem Preisbereich unter 400.000 Euro angesetzt, aber die darüber liegenden Objekte verteilten sich auf einen großen Bereich von bis zu über 1,5 Millionen Euro.



n = 40 Objekte

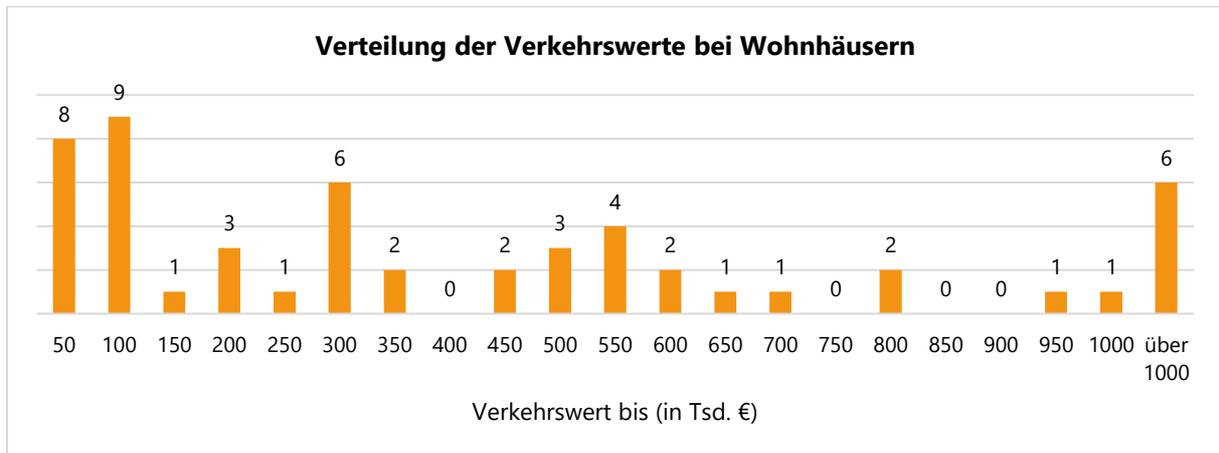
Wie bei den Grundstücken ist Wien auch bei den durchschnittlichen Verkehrswerten von Mehrfamilienhäusern mit sogar noch größerem Abstand Spitzenreiter (rund 3,78 Millionen Euro). Platz zwei belegt das Bundesland Salzburg mit einem Durchschnittsverkehrswert von rund 1,306 Millionen Euro. Das Bundesland Oberösterreich belegt mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von 214.800 Euro den letzten Platz. Für das Burgenland waren für diesen Objekttyp im Jahr 2021 keine Versteigerungen angesetzt. Generell zu beachten ist, dass unter Mehrfamilienhäuser Objekte mit sehr unterschiedlicher Größe und Anzahl an Wohneinheiten fallen.



n = 40 Objekte

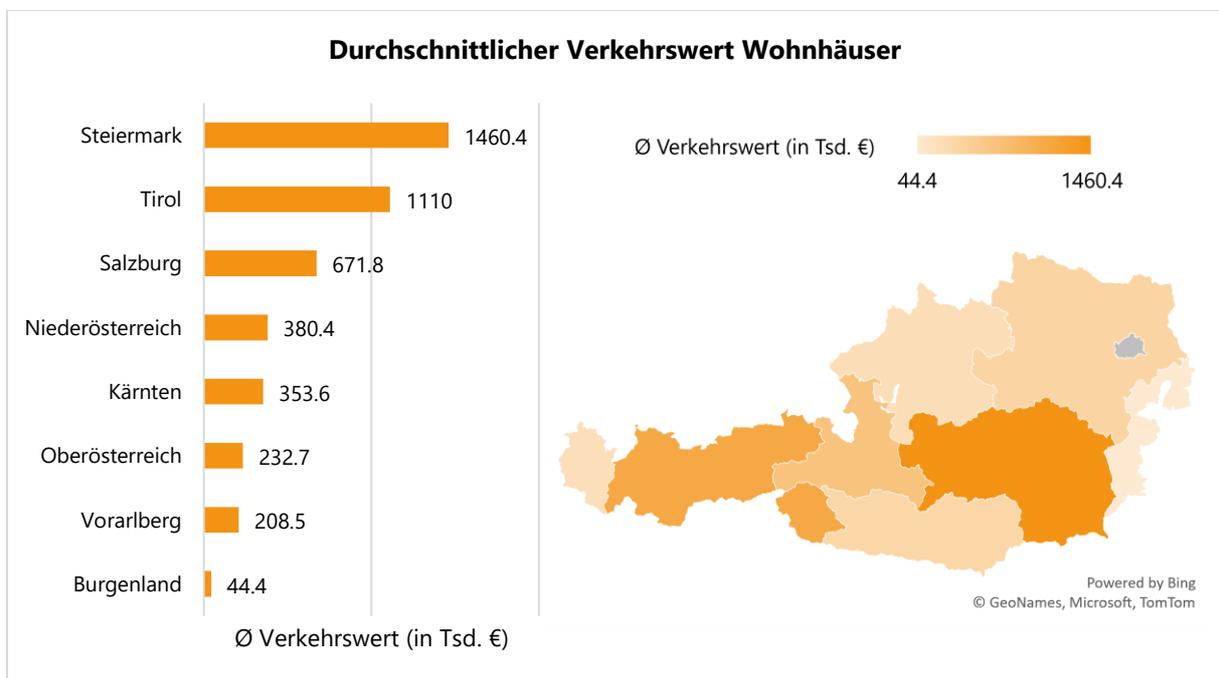
## 6.4 Wohnhäuser

Die Verteilung der Verkehrswerte bei Wohnhäusern zeigt ebenfalls keine klare Tendenz. Sowohl niedrig- als auch hochpreisige Wohnhäuser wurden im Jahr 2021 zur Versteigerung angesetzt.



n = 53 Objekte

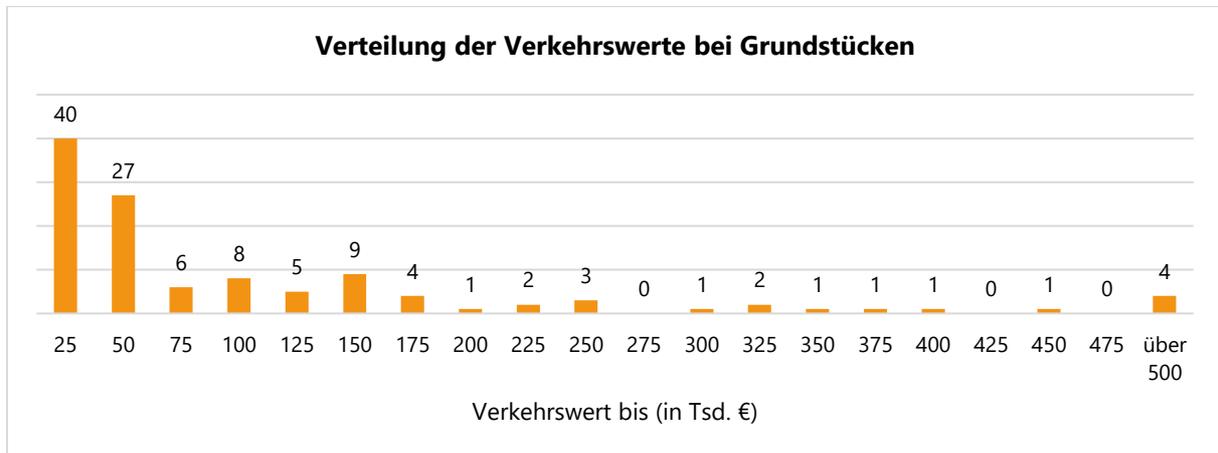
Regional betrachtet war der Verkehrswert von Wohnhäusern im Durchschnitt in der Steiermark am höchsten (rund 1,46 Millionen Euro), gefolgt von Tirol (rund 1,11 Millionen Euro). Schlusslicht ist bei den Wohnhäusern das Burgenland mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von 44.400 Euro. In Wien wurde im Jahr 2021 kein Wohnhaus zur Versteigerung angesetzt.



n = 53 Objekte

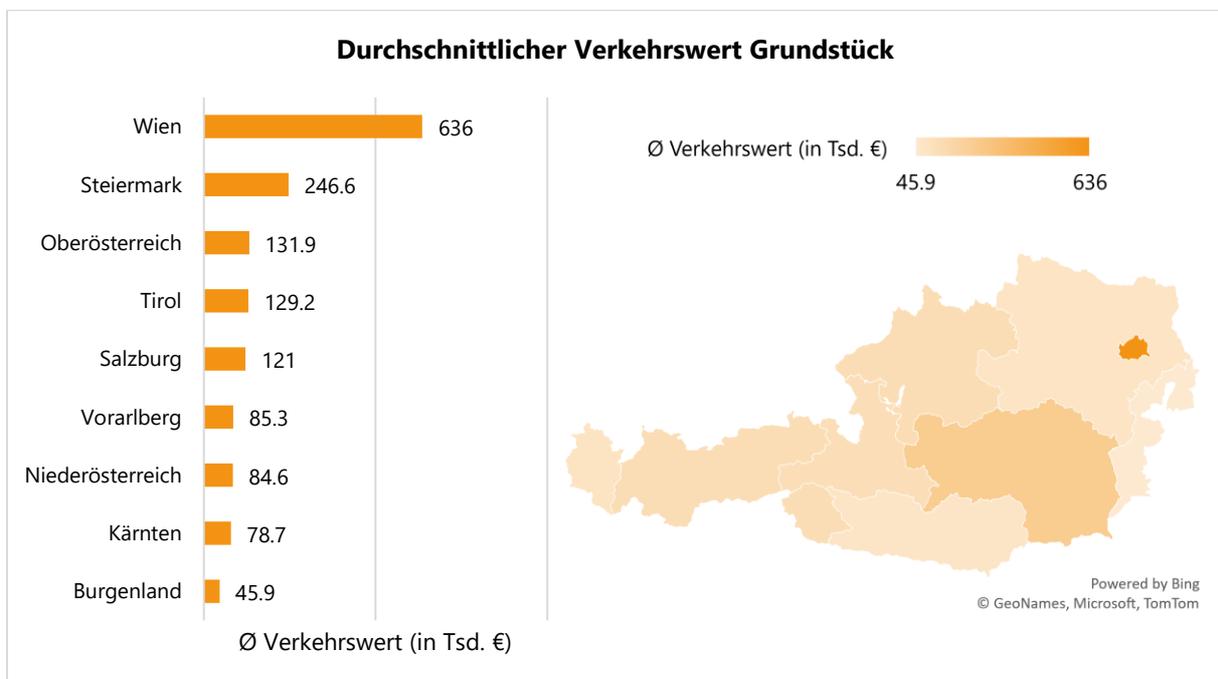
## 6.5 Grundstücke

Bei Grundstücken ließ sich eine Häufung im niedrigen Preisniveau bis 50.000 Euro feststellen. Aber auch Grundstücke mit Verkehrswerten über 500.000 Euro wurden zur Versteigerung angesetzt, sodass in diesem Fall eine besonders breite Streuung zu beobachten war.



n = 116 Objekte

Im regionalen Vergleich waren Grundstücke in Wien mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von rund 636.000 Euro mit Abstand am teuersten angesetzt. Mit weitem Abstand folgte auf Platz zwei die Steiermark mit einem Durchschnittsverkehrswert von rund 246.600 Euro. Schlusslicht bildet auch hier das Burgenland mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von ca. 45.900 Euro bei Grundstücken.

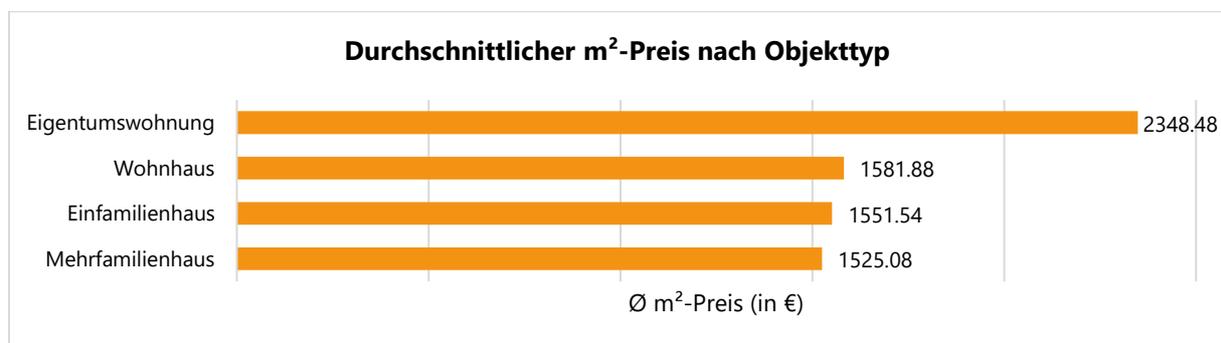


n = 116 Objekte

## 7. 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 im Folgenden geringfügig reduziert ist.

Österreichweit war der Quadratmeterpreis von Eigentumswohnungen im Durchschnitt mit rund 2.348 Euro am höchsten. Die Quadratmeterpreise von Wohnhäusern, Ein- und Mehrfamilienhäusern lagen in etwa gleichauf, bei Werten um 1.550 Euro. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis von Grundstücken betrug rund 102,03 Euro (n = 112 Objekte).

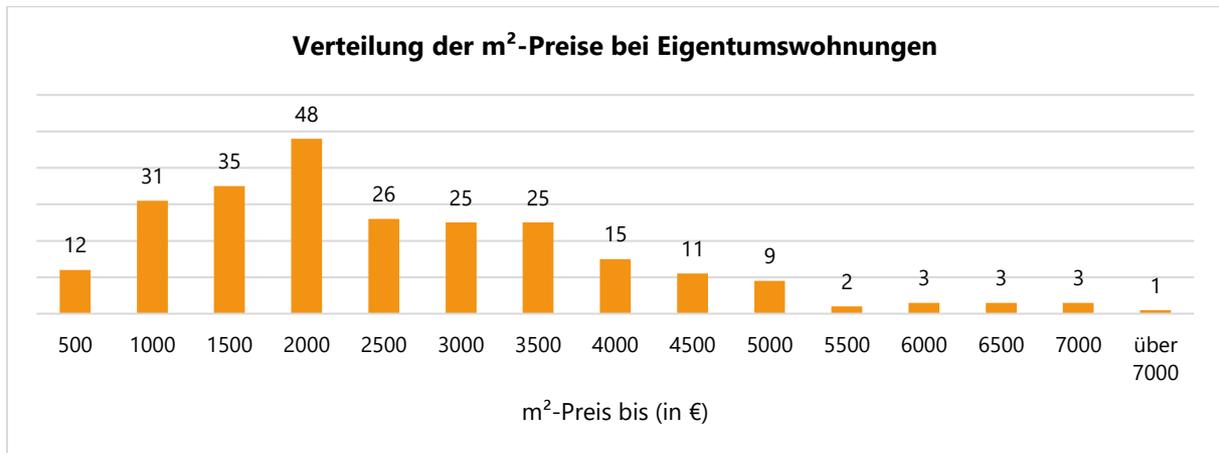


n = 511 Objekte

Im Folgenden werden die Quadratmeterpreise für die einzelnen Objekttypen nach Verteilung und regionalen Unterschieden aufgeschlüsselt. Aufgrund der sehr weiten Definition des Objekttyps wird auf die Analyse der Preise bei Wohnhäusern mangels Aussagekräftigkeit verzichtet. Die im vorherigen Abschnitt gezeigte breite Streuung der Verkehrswerte bei Wohnhäusern deutete bereits darauf hin, dass die Objekte innerhalb dieses Typs sehr unterschiedlich sind.

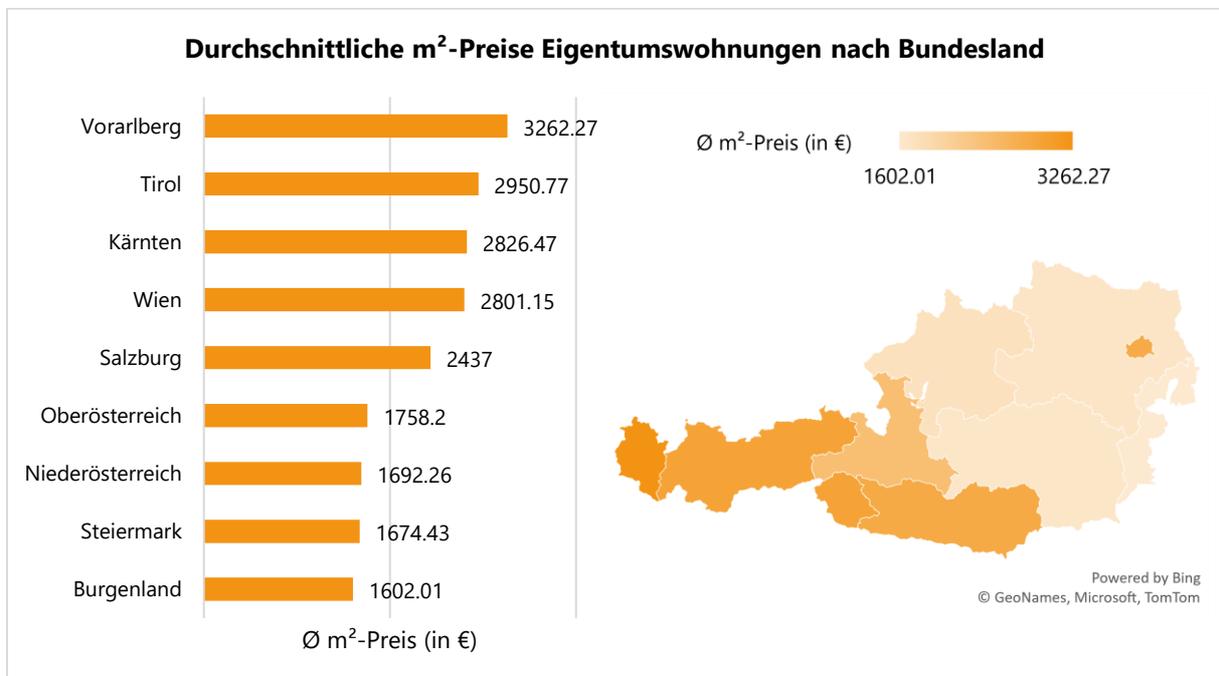
## 7.1 Eigentumswohnungen

Bei Eigentumswohnungen lagen die meisten Quadratmeterpreise zwischen 500 und 3500 Euro. Die Zahlen der Eigentumswohnungen nehmen mit steigenden Quadratmeterpreisen stetig ab.



n = 249 Objekte

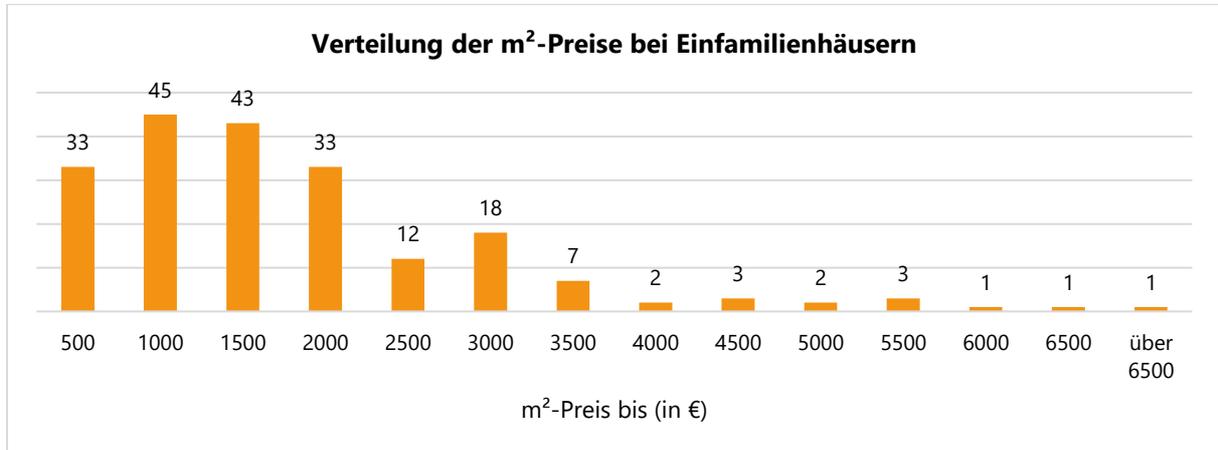
Auf regionaler Ebene sind Eigentumswohnungen im Bundesland Vorarlberg mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund 3.263 € am teuersten, während die Bundesländer Burgenland (rd. 1.602€) und Steiermark (rd. 1.674 €) die hinteren Plätze belegen. Mit Ausnahme von Wien ist zu beobachten, dass die Quadratmeterpreise besonders in westlichen Bundesländern überdurchschnittlich hoch waren.



n = 249 Objekte

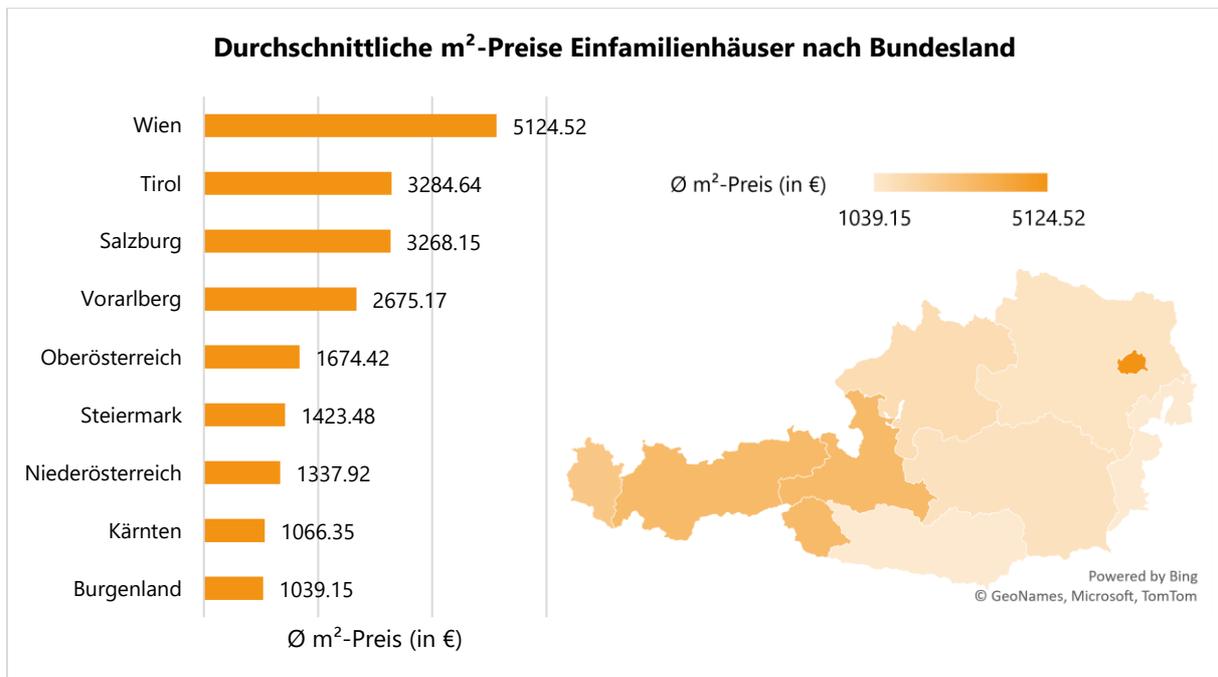
## 7.2 Einfamilienhäuser

Bei rund 75 % aller Einfamilienhäuser liegt der Quadratmeterpreis bei 2.000 Euro oder weniger. Höhere Preise werden seltener erzielt, kommen aber auch vor: So gab es 2021 auch drei Einfamilienhäuser, deren Quadratmeterpreis über 6.000 Euro lag.



n = 204 Objekte

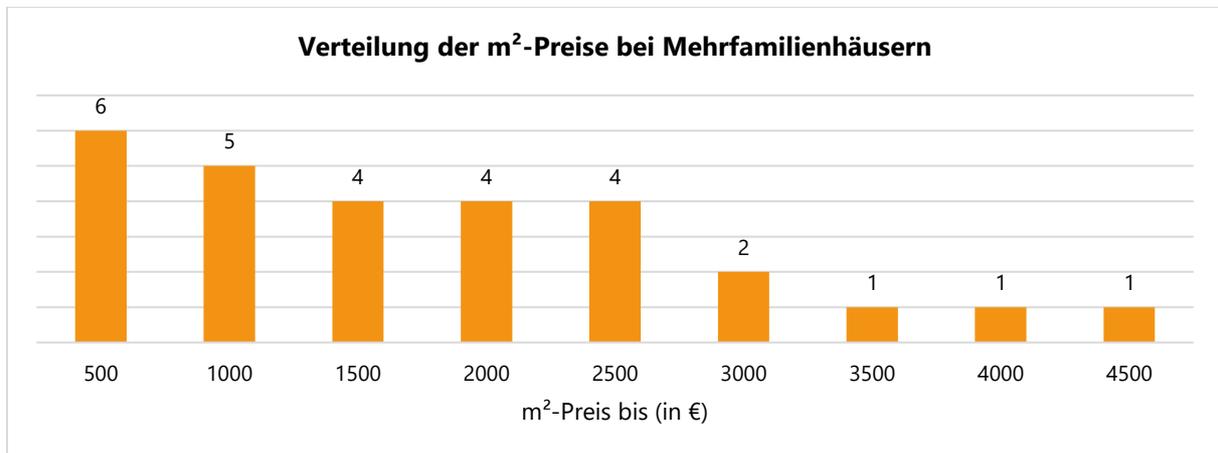
Im regionalen Vergleich liegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise bei Einfamilienhäusern in Wien mit rund 5.125 Euro österreichweit mit Abstand vorne. Mit fast identischen Werten folgen Tirol (rd. 3.285 Euro) und Salzburg (rd. 3.268 Euro) mit großem Abstand. Die niedrigsten Quadratmeterpreise wurden im Burgenland (rd. 1.039 Euro) sowie in Kärnten (rd. 1.066 Euro) aufgerufen. Auch bei Einfamilienhäusern waren die Quadratmeterpreise mit Ausnahme von Wien in den östlichen Bundesländern im Durchschnitt am höchsten.



n = 204 Objekte

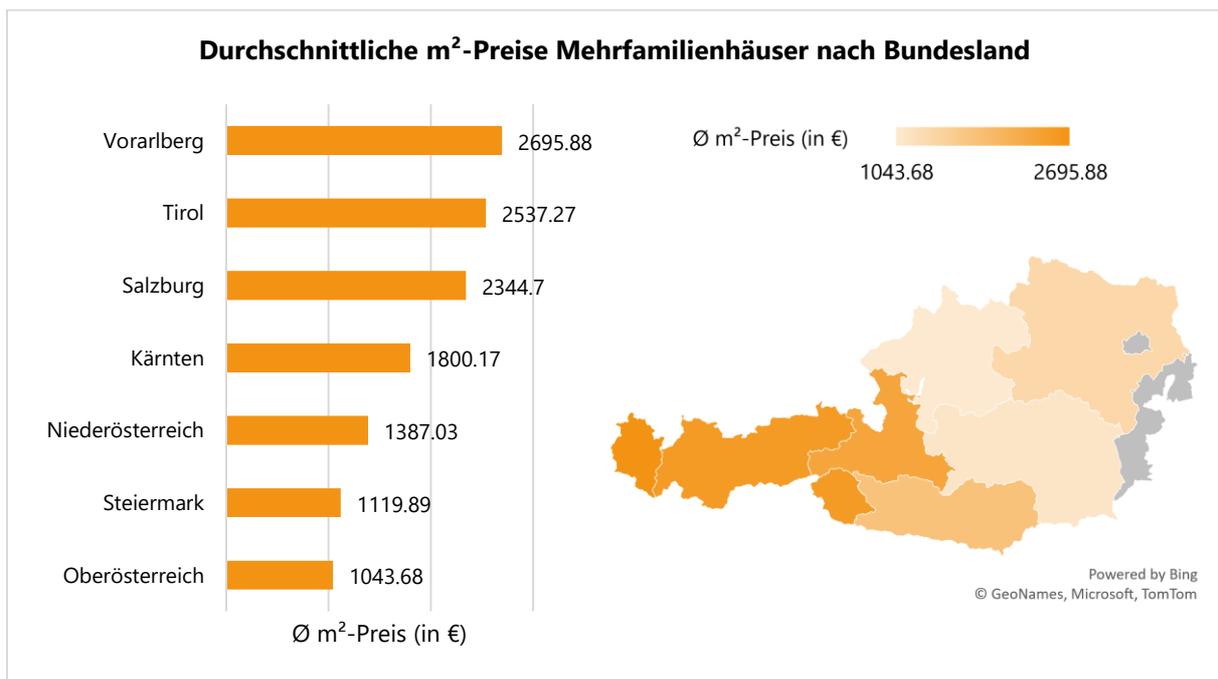
### 7.3 Mehrfamilienhäuser

Der Quadratmeterpreis bei Mehrfamilienhäusern lag in 82 % der Fälle bei unter 2.500 Euro, wobei einige Objekte auch höhere Quadratmeterpreise aufwiesen. Allerdings gab es bei Mehrfamilienhäusern eher eine stetige Abnahme der Objektanzahl bei steigendem Quadratmeterpreis ohne Ausreißer nach oben hin.



n = 28 Objekte

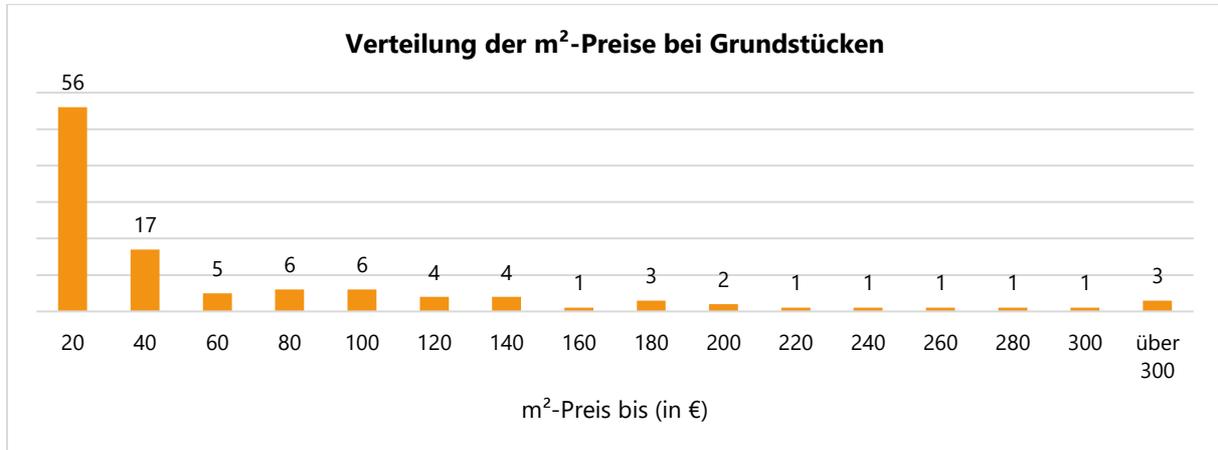
Auf regionaler Ebene waren die durchschnittlichen Quadratmeterpreise von Mehrfamilienhäusern im Jahr 2021 mit rund 2.696 Euro in Vorarlberg am höchsten, gefolgt von Tirol (rd. 2.537 Euro) und Salzburg (rd. 2.345 Euro). Schlusslicht sind Oberösterreich mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund 1.044 Euro und die Steiermark mit rund 1.120 Euro. In Wien und im Burgenland wurden im Jahr 2021 keine Mehrfamilienhäuser zur Zwangsversteigerung angemeldet. Auch bei Mehrfamilienhäusern zeigt sich der Trend zu teureren Preisen in den westlichen Bundesländern Österreichs.



n = 28 Objekte

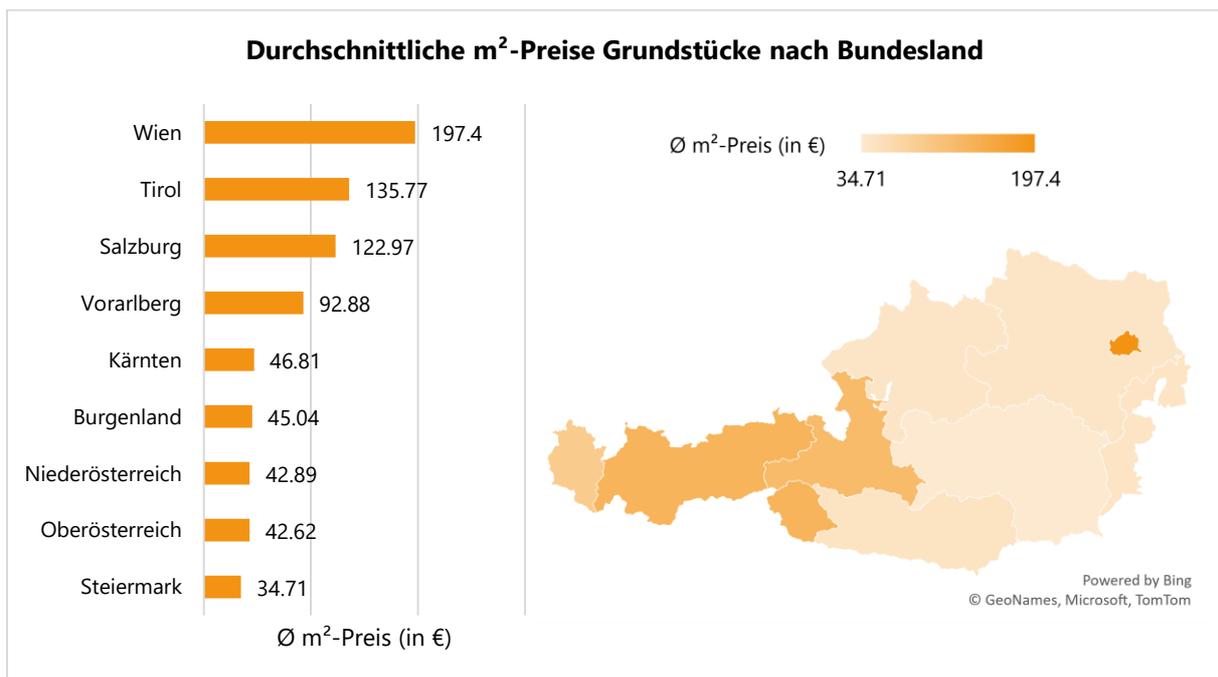
## 7.4 Grundstücke

Bei exakt 50 % der Grundstücke lag der Quadratmeterpreis bei 20 Euro oder weniger. Mit zunehmendem Preis nimmt die Zahl der zur Versteigerung angesetzten Grundstücke deutlich ab, wobei auch im Bereich von über 200 Euro pro Quadratmeter einige Grundstücke angesiedelt waren.



n = 112 Objekte

Für die Berechnung der regionalen Verteilung wurden zwei extreme Ausreißer mit Quadratmeterpreisen von 1.760 sowie 4.060 Euro entfernt, da diese die Auswertung verfälscht hätten. In der bereinigten Auswertung ist das Bundesland Wien mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rund 197 Euro Spitzenreiter beim Objekttyp der Grundstücke, gefolgt von Tirol (rd. 136 Euro) und Salzburg (rd. 123 Euro). Schlusslicht ist die Steiermark mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von rund 35 Euro. Abermals ist hier mit Ausnahme Wiens zu beobachten, dass die Quadratmeterpreise durchschnittlich in westlichen Bundesländern höher liegen als in östlichen Bundesländern.

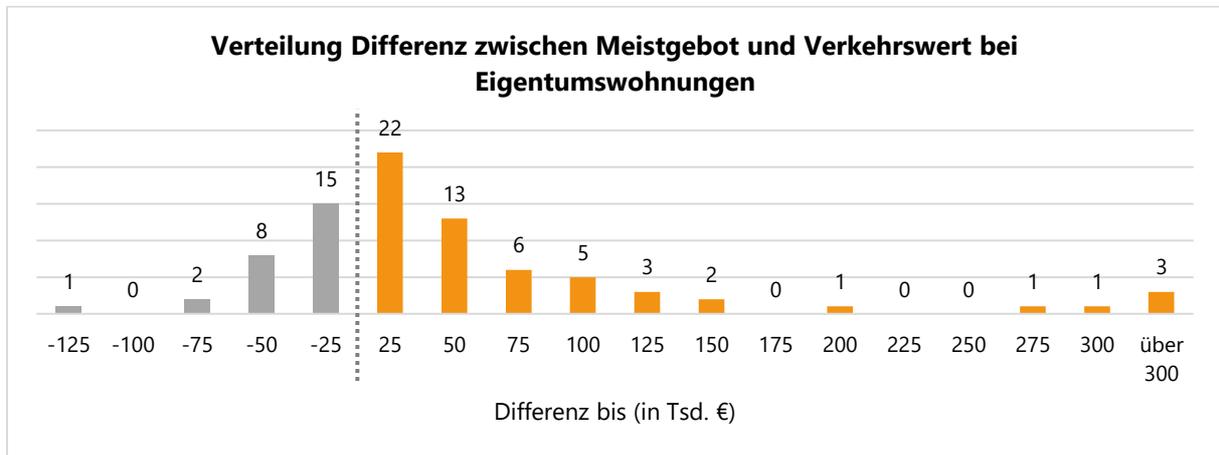


n = 110 Objekte

# Anhang

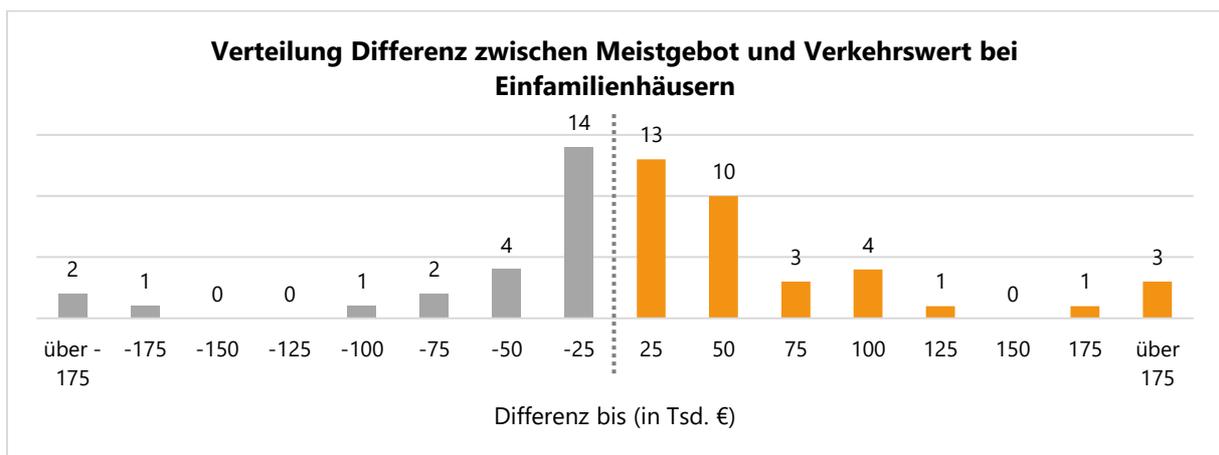
## A1 – Verteilung Differenz Meistgebot und Verkehrswert

### A1.1 – Eigentumswohnungen



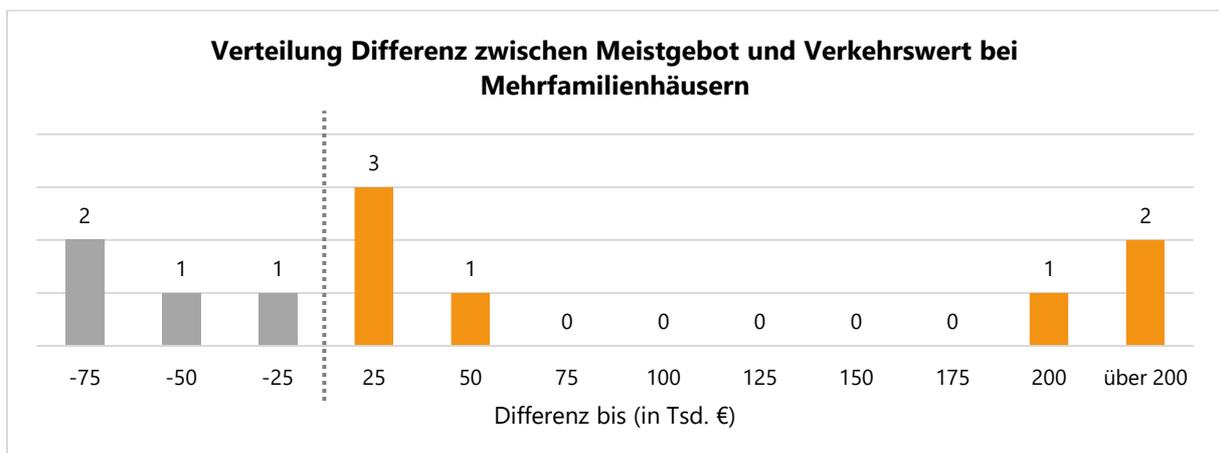
n = 83 Objekte

### A1.2 – Einfamilienhäuser



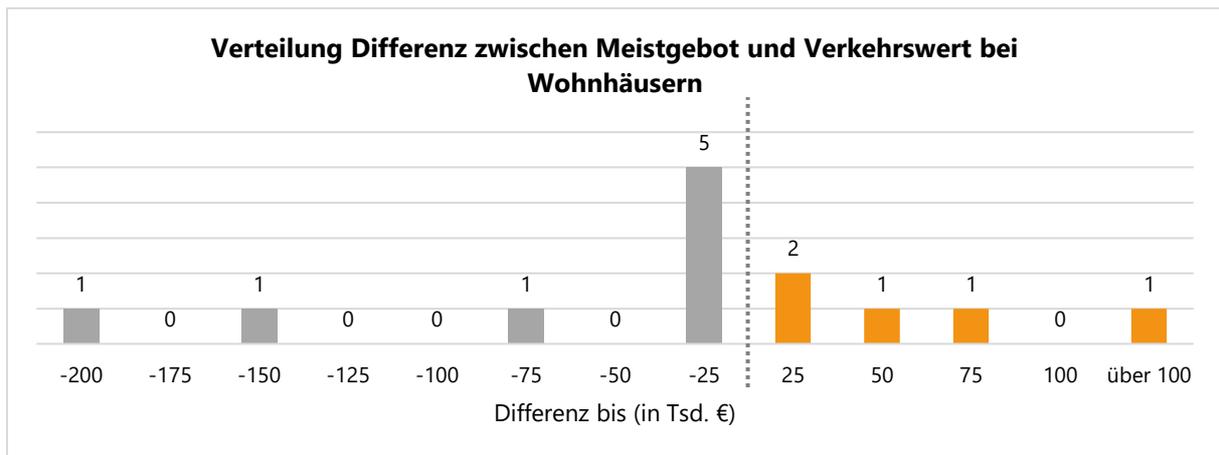
n = 59 Objekte

### A1.3 – Mehrfamilienhäuser



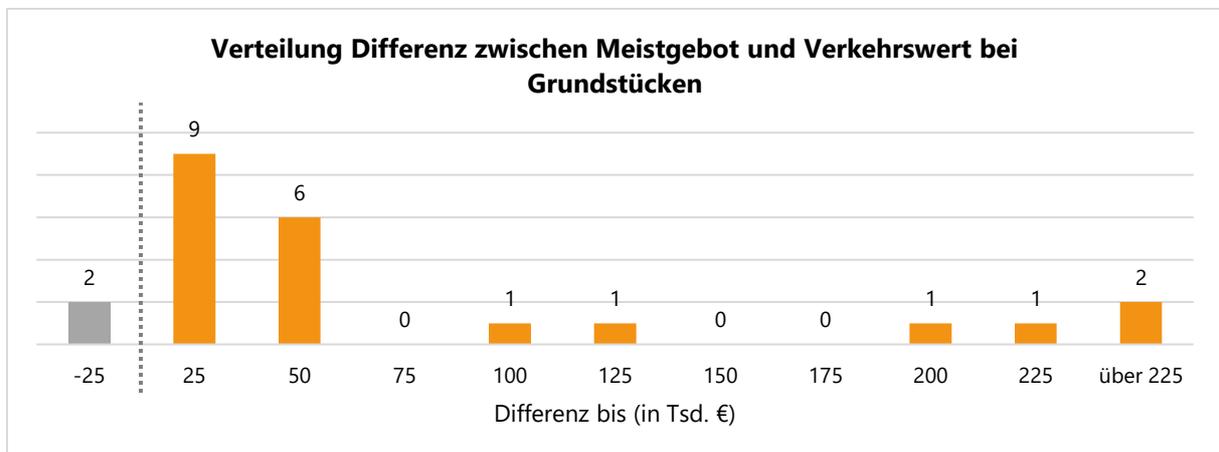
n = 11 Objekte

### A1.4 – Wohnhäuser



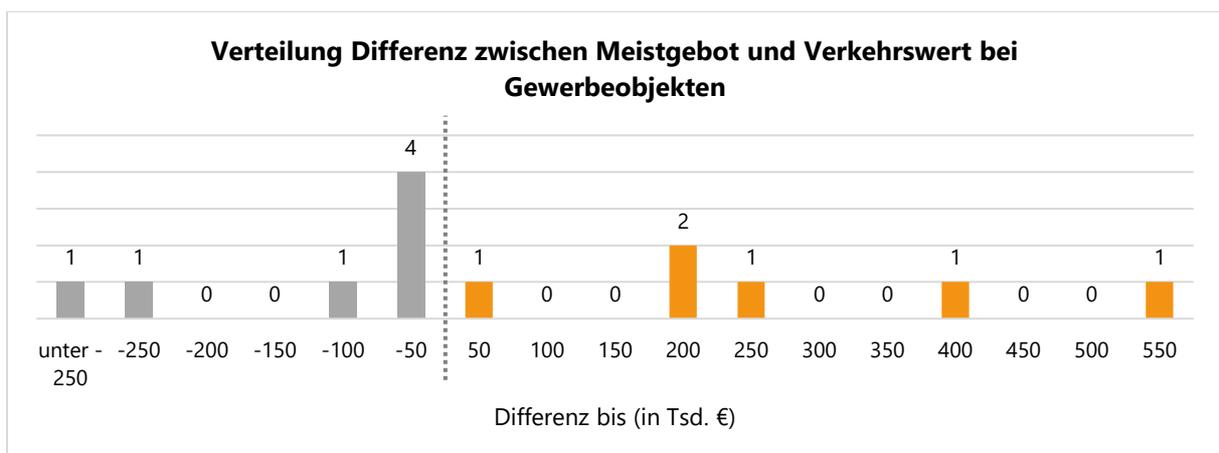
n = 13 Objekte

### A1.5 – Grundstücke



n = 23 Objekte

### A1.6 – Gewerbeobjekte



n = 13 Objekte

## Über Uns

nDimensions Technology GmbH



**Dein-ImmoCenter** mit Sitz in Frankfurt am Main 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 im Jahr 2021 die Pflanzung von über 7.000 Bäumen ([Link zum Profil](#)).

## Ihre Ansprechpartner



**Thomas Mahn, CFA**

E-Mail: [tmahn@dein-immocenter.de](mailto:tmahn@dein-immocenter.de)  
Phone: +49 173 5988 944



**Sanyog Yadav, CFA**

E-Mail: [syadav@dein-immocenter.de](mailto:syadav@dein-immocenter.de)  
Phone: +49 176 8439 3684



**Sascha Kipper**

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

### Herausgeber:

nDimensions Technology GmbH  
Niedernhausener Str. 15  
60326 Frankfurt am Main  
Deutschland

Tel.: +49 1521 4670302  
E-Mail: [info@dein-immocenter.de](mailto:info@dein-immocenter.de)

Registergericht: Amtsgericht Frankfurt am Main  
Registernummer: HRB 116027

Geschäftsführer: Thomas Mahn, Sanyog Yadav  
© 2022

### Weiterführende Informationen:

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

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