

# Erlösquoten in Österreich

## Aktuelle Entwicklungen

Andreas Faust, Antje Wartig; vdpExpertise GmbH, 10/2024

Die aktuelle konjunkturelle Situation in Österreich ähnelt dem Verlauf in Deutschland. Nach einem Rückgang des BIP im vergangenen Jahr deutet sich auch für das Jahr 2024 ein Rückgang der Wirtschaftsleistung an.

Und wie entwickelte sich in diesem Umfeld der österreichische Immobilienmarkt, insbesondere die Ergebnisse im Bereich der Verwertung von Immobiliensicherheiten von zuvor ausgefallenen Immobilienkreditfinanzierungen?

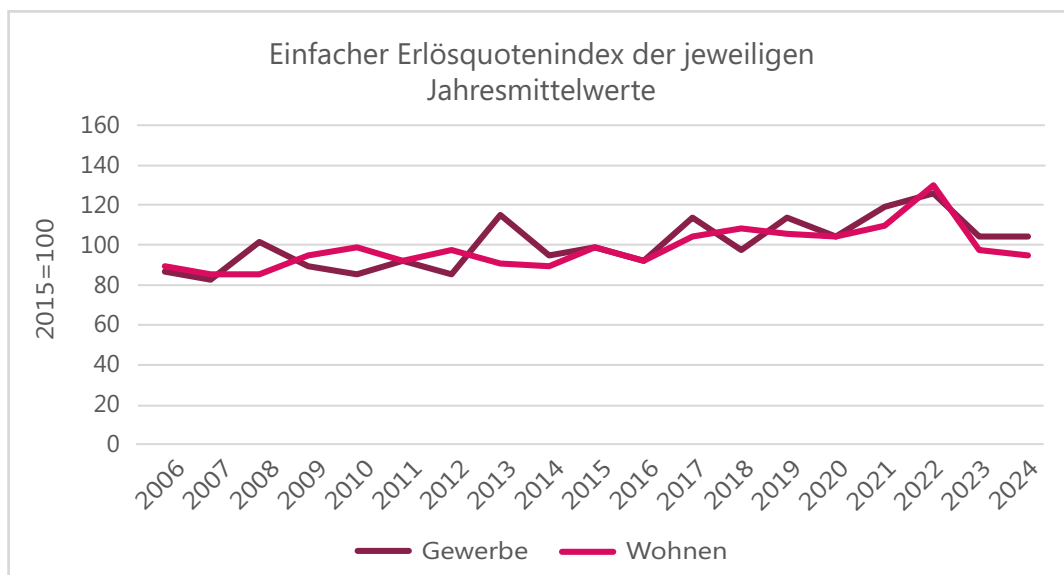
Eine im Jahresverlauf sinkende Inflation in der Eurozone machte erste Zinssenkungen der EZB möglich und damit erste Rückgänge der Finanzierungskosten von Immobilien. Laut österreichischer Nationalbank gingen die Preise für Wohnimmobilien in den ersten beiden Quartalen des Jahres 2024 trotz sinkender Leerstandsquote zurück. Bereits im Vorjahr 2023 wurde nach zwanzig Jahren der erste Rückgang gemessen.

Auf der Einkommenseite potenzieller Immobilienkäufer stiegen die Reallöhne im Durchschnitt. Die Arbeitslosigkeit war bis in die erste Hälfte des Jahres 2024 resilient gegenüber der Konjunkturschwäche. Trotzdem stieg die saisonbereinigte Arbeitslosenquote zum Ende des dritten Quartals auf 7,2 %, während die durchschnittliche Quote im Jahr 2023 rund 6,4 % betrug. Die Bruttoverdienste aller Beschäftigungsgruppen stiegen bis August dieses Jahres im Durchschnitt 7,3 %, im Vorjahr waren es im Durchschnitt 7,8 %.

Auch auf Unternehmensseite zeigt sich gemessen an den Insolvenzzahlen ein negativer Effekt der anhaltenden konjunkturellen Schwächen. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 stiegen laut KSV1870 die Insolvenzen um 23,5 % gegenüber dem gleichen Zeitraum im Jahr 2023 an.

Die leicht rückläufigen Leitzinsen führen laut Analysen von CBRE zu einer Stabilisierung der Renditen in diesem Immobiliensegment. Österreichs Büroimmobilienmarkt ist von geringen Fertigstellungen und einem niedrigen Leerstand geprägt, was zu einer stabilen Mietentwicklung geführt hat. In Folge dieser Entwicklungen ist nicht mit weiter fallenden Preisen zu rechnen.

Erste Zahlen zu den Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten weisen nach einer Korrektur im Jahr 2023 auf eine Stabilisierung im aktuellen Jahr 2024 hin. Für beide Bereiche »Wohnen« und »Gewerbe« liegen die Ergebnisse 4 Prozentpunkte über dem langjährigen Mittelwert.



Quelle: vdpExpertise (eigene Berechnungen)

Das aktuelle konjunkturelle Umfeld lässt für die nahe Zukunft keine neuerlichen Rückgänge bei den zu erzielenden Verwertungen von Immobiliensicherheiten unter Zwang erwarten.

Die Erlösquotenauswertungen basieren auf empirischen Daten zu vorwiegend gerichtlichen Verwertungen von Immobilien in Österreich sowie auf zugehörigen Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts.

Die vdpExpertise ermittelt regelmäßig Erlösquoten für in Deutschland und für im Ausland ausgefallene Immobilienfinanzierungen, sowohl im wohnwirtschaftlichen als auch im gewerblichen Bereich. Wie hoch ist der zu erzielende Erlös bei einem Verkauf einer Immobilie unter Zwang? Erlösquoten werden bestimmt, als Relation aus dem erlösten Verkaufsbetrag im Rahmen einer Zwangsverwertung und einem vor Kreditausfall ermittelten Wert der Immobilie.

Bei Interesse an den detaillierten Ergebnissen unserer Auswertung sowie bei Fragen kontaktieren Sie uns jederzeit gern unter [info@vdpexpertise.de](mailto:info@vdpexpertise.de)