

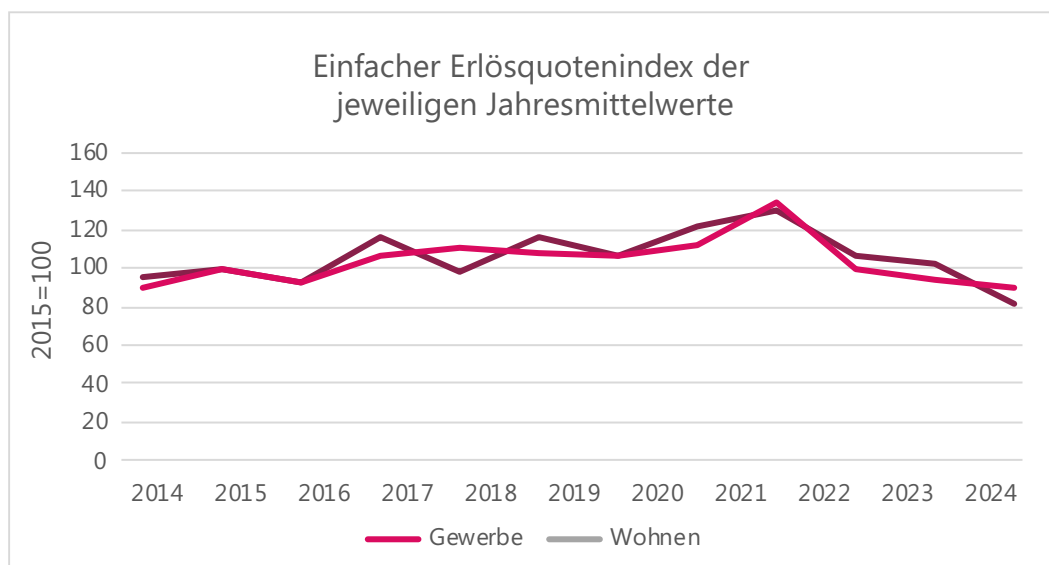
Erlösquoten in Österreich

Andreas Faust, Antje Wartig; vdpExpertise GmbH, 11/2025

Die konjunkturelle Situation in Österreich ist geprägt von über zwei Jahren Rezession mit der Aussicht auf ein Nullwachstum im Jahr 2025. Weltweite Unsicherheiten im globalen Handel belasten die exportorientierte Wirtschaft Österreichs und führen zu weiter steigenden Arbeitslosenzahlen. Die im Vorjahr 2024 rückläufige Inflation zog in den ersten zehn Monaten des Jahres 2025 wieder an. Gründe waren unter anderem der Wegfall der Strompreisbremse sowie gestiegene Nahrungs- und Dienstleistungspreise.

Die Renditen der 10-jährigen Staatsanleihen Österreichs, die als risikofreier Referenzzins gelten, haben sich nach dem starken Anstieg im Zuge der geldpolitischen Straffung in 2022 im Jahr 2024 bei rund 2,8 % stabilisiert und stiegen bis September 2025 leicht auf 3 %. Die Baufinanzierungszinsen für private Haushalte lagen im Mittel im Vorjahr bei 3,9 % und sanken bis Juli 2025 auf 3,4 %.

Doch wie entwickelte sich vor diesem Hintergrund der österreichische Immobilienmarkt, insbesondere im Bereich der Verwertung von Immobiliensicherheiten aus ausgefallenen Kreditfinanzierungen?



Quelle: vdpExpertise

Die abrupt gestiegenen Zinsen führten von Anfang 2023 bis Mitte 2024 zu einem Preisrückgang bei Wohnimmobilien. Laut Österreichischer Nationalbank stiegen die Preise, getragen von neu gebauten Eigentumswohnungen, seit dem 1. Quartal bis ins 3. Quartal 2025 wieder an. Die Neuvertragsmieten für gewerblich genutzte Objekte erhöhten sich in 2024 weiter und trugen zur Stabilisierung der Kapitalwerte bei. Die Renditen blieben im Jahr 2024 stabil und werden laut Analysen von CBRE im Jahr 2025 voraussichtlich leicht sinken.

Auf der Einkommensseite potenzieller Immobilienkäufer stiegen die tariflichen Reallöhne im Jahresdurchschnitt 2024 deutlich. Gleichzeitig erhöhte sich die Arbeitslosenquote zum Jahresende 2024 auf 6,8 % und lag im Oktober 2025 nach ersten Schätzungen bei 7,2 %.

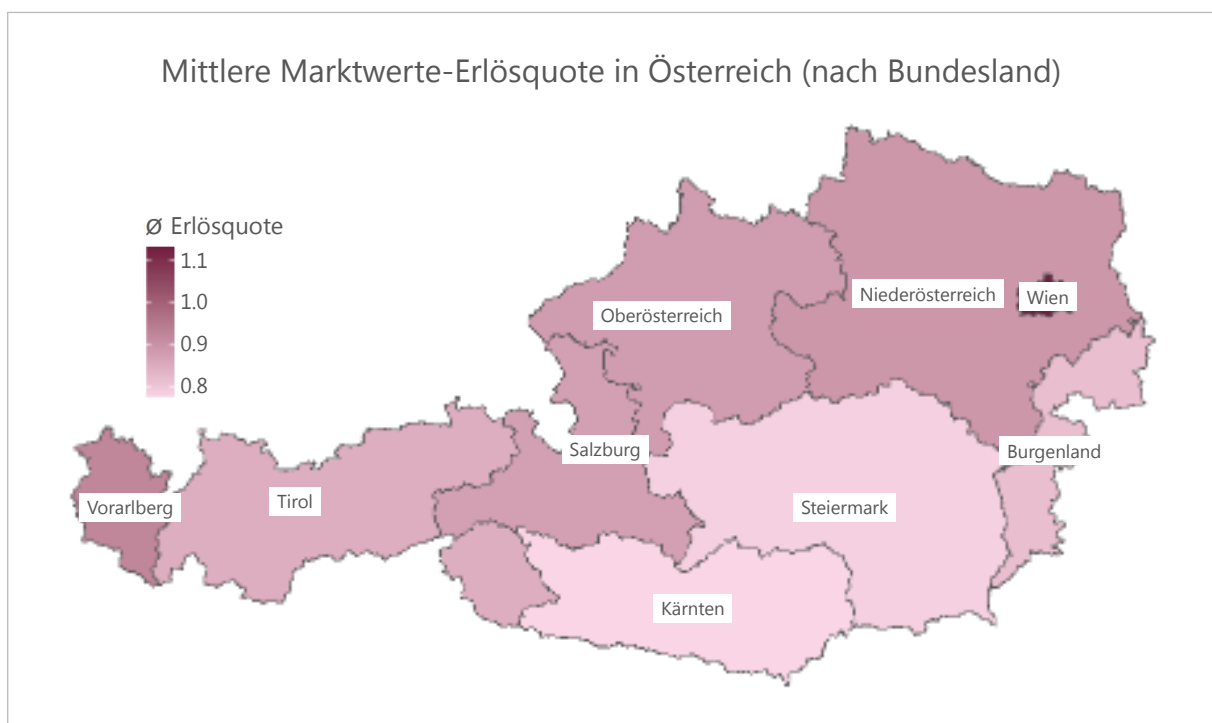
Auch auf Unternehmensseite zeigt sich an den Insolvenzzahlen ein anhaltend negativer Effekt der konjunkturellen Schwäche der letzten Jahre:

In den ersten beiden Quartalen 2025 nahmen laut KSV1870 die Insolvenzen um 6 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu.

Im Jahr 2024 wurde ein deutlicher Anstieg bei den Zwangsverwertungen beobachtet. Der Zwangsversteigerungsindex von SmartFacts legte um 31 % zu und erreichte damit wieder das Niveau von 2020. Die Erlösquoten für Wohn- und Gewerbeimmobilien sanken gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozentpunkte. Der Rückgang hielt auch im ersten Halbjahr 2025 an.

Die Stabilisierung der Immobilienpreise spricht im aktuellen konjunkturellen Umfeld jedoch gegen weitere Rückgänge bei den zu erzielenden Verwertungen von Immobiliensicherheiten unter Zwang.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die regionalen Unterschiede bei den mittleren Erlösquoten der letzten 20 Jahre. Die höchsten Quoten wurden in Wien erzielt, während im Burgenland im Schnitt rund 70 % des Verkehrswertes der Immobiliensicherheiten erreicht wurden.



Quelle: vdpExpertise

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

Die vdpExpertise ermittelt regelmäßig Erlösquoten für in Deutschland und 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**.