

Z-6926 Sprengnetter/IMMOUnited

Zurückziehung der Anmeldung des Zusammenschlusses in Phase II

Wien, August 2026

Impressum

Medieninhaber, Verleger und Herausgeber:

Bundeswettbewerbsbehörde

Radetzkystrasse 2, 1030 Wien

Stand: August 2026

Copyright und Haftung:

Auszugsweiser Abdruck ist nur mit Quellenangabe gestattet, alle sonstigen Rechte sind ohne schriftliche Zustimmung des Medieninhabers unzulässig.

Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben in dieser Publikation trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Bundeswettbewerbsbehörde und der Autorin/des Autors ausgeschlossen ist. Rechtausführungen stellen die unverbindliche Meinung der Autorin/des Autors dar und können der Rechtsprechung der unabhängigen Gerichte keinesfalls vorgreifen.

Rückmeldungen: Ihre Überlegungen zu vorliegender Publikation übermitteln Sie bitte an wettbewerb@bwb.gv.at

Inhalt

1 Zusammenschlussvorhaben	2
2 Verfahrensgang	4
3 Relevante Märkte	6
3.1 Digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse.....	6
3.1.1 Vorbringen der Erwerberin.....	6
3.1.2 Entscheidungspraxis	7
3.1.3 Ergebnis der BWB auf Basis der Marktbefragungen	7
4 Marktanteile	12
4.1 Digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse.....	12
5 Wettbewerbliche Beurteilung	13
5.1 Horizontale Beurteilung	13
5.1.1 Hohe Marktanteile und Marktkonzentrationszunahme	13
5.1.2 Wettbewerbliche Nähe und Abschwächung des Wettbewerbs	14
5.1.3 Markt erwartet Preiserhöhungen.....	15
5.1.4 Schlussfolgerungen.....	16
6 Zusammenfassung	17

1 Zusammenschlussvorhaben

Gegenstand dieses Fallberichts ist der am 05.05.2025 von Sprengnetter GmbH („**Erwerberin**“) angemeldete indirekte Erwerb (über eine Mantelgesellschaft) sämtlicher Anteile an und somit alleinige Kontrolle über die IMMOUnited GmbH („**IMMOUnited**“) und lex-united - online information system GmbH („**Lexunited**“, gemeinsam mit IMMOUnited das „**Zielunternehmen**“; idF das „**Zusammenschlussvorhaben**“). Die Erwerberin zog die Zusammenschlussanmeldung am 02.12.2025 zurück, weshalb durch das Kartellgericht keine inhaltliche Sachentscheidung getroffen wurde. Das – von den Parteien bestrittene – Gutachten des Sachverständigen wurde durch die Zurücknahme der Anmeldung durch das Kartellgericht weder gewürdigt noch wurden Feststellungen dazu getroffen.

Nachfolgend wird die Erwerberin gemeinsam mit dem Zielunternehmen auch als „**Beteiligte**“ oder „**Parteien**“ bezeichnet.

Die **Erwerberin** ist ein Unternehmen der Scout24 SE („**Scout24**“) mit Sitz in München, Deutschland. Die Sprengnetter-Gruppe, zu der auch die Sprengnetter Austria GmbH gehört, bietet Lösungen zur Immobilienbewertung für Kreditinstitute und die Immobilienwirtschaft sowie Finanzierungsgutachten und Weiterbildungsangebote für Immobilienexperten an. Darüber hinaus ist die Erwerberin an der Exploreal GmbH, Österreich, beteiligt, eine Bauträgerdatenbank für die Neubau- und Marktanalyse in Österreich. Scout24 erwarb im Juli 2023 eine Mehrheitsbeteiligung von ca 75 % an der Erwerberin. Die Scout24-Gruppe betreibt in Österreich eine Online-Plattform für Immobilienanzeigen (www.immobilienscout24.at).

IMMOUnited mit Sitz in Wien ist im Bereich der Immobilienbewertungsdienstleistungen tätig. Primär stellt IMMOUnited Produkte zur Immobilienbewertung, zur Analyse und Auswertung von Immobiliendaten (Angebots-, Transaktions- und Eigentümerdaten) sowie Analysen zu Preisvergleichen und Preisentwicklungen von Grundstücken auf Grundlage von öffentlichen Quellen her. Zu den Kundinnen und Kunden zählen insb Investoren und Bauträger, Immobiliensachverständige, Immobilienmakler sowie Banken und Versicherungsunternehmen. IMMOUnited bietet mit dem Produkt IMMObase auch einen Direktzugang zu den österreichischen Bundesdatenbanken über die Verrechnungsstelle Lexunited an.

Lexunited ist eine offizielle, vom Bundesministerium für Justiz autorisierte, Verrechnungsstelle der Republik Österreich. Über diese erhalten Anwenderinnen und Anwender

kostenpflichtig Zugang zu den öffentlichen österreichischen Bundesdatenbanken (Grundstücksdatenbank, Firmenbuch etc).

2 Verfahrensgang

Das Zusammenschlussvorhaben wurde am 05.05.2025 bei der Bundeswettbewerbsbehörde („**BWB**“) angemeldet (BWB/Z-6926). Die vierwöchige Prüffrist (Phase I) verlängerte sich auf Antrag der Erwerberin auf sechs Wochen. Vor der Anmeldung wurde nicht um Pränotifikationsgespräche mit der BWB ersucht. Pränotifikationsgespräche dienen dazu, mögliche wettbewerbsrechtlich relevante Fragestellungen frühzeitig zu adressieren und so eine effiziente Vorgehensweise in der Fusionskontrolle sicherzustellen.

Die BWB fragte umfassende Informationen und Daten der Beteiligten ab. Ferner befragte die BWB 468 Kundinnen und Kunden von Sprengnetter und IMMOUnited, sowie 77 Wettbewerberinnen und Wettbewerber in den Bereichen Immobilienbewertung und -marktanalyse und Online-Plattformen für Immobilienanzeigen zum Zusammenschlussvorhaben. Beide Marktbefragungen erzielten jeweils hohe Rücklaufquoten (65,4% bzw. 59,5%).

Die Ermittlungsergebnisse der BWB zeigen, dass die Erwerberin inkl ihrer verbundenen Unternehmen und IMMOUnited im relevanten Markt für digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse für Dritte auf gemeinsame Marktanteile von [60-70]% kommen und damit deutlich über der gesetzlichen Marktbeherrschungsvermutungsschwelle von 30% liegen. Im starken Gegensatz zu diesen Ergebnissen vertraten die Parteien in der Zusammenschlussanmeldung die Ansicht, dass Marktanteile von lediglich [10-20]% vorliegen.

Die Ermittlungen und insb die Rückmeldungen aus dem Markt ergaben horizontale, vertikale und konglomerate Bedenken. Das Zusammenschlussvorhaben hätte nach Ansicht der BWB insb höhere Preise zur Folge gehabt. Die Anzahl alternativer Anbieterinnen und Anbieter war gering. Zudem war mit einer zusammenschlussbedingten Erhöhung der Markteintrittsbarrieren zu rechnen. Auch die Gefahr von Abschottung wurde von Wettbewerberinnen und Wettbewerbern vorgebracht.

Daher stellte die BWB am 13.06.2025 einen Antrag auf vertiefte Prüfung des Zusammenschlussvorhabens an das Kartellgericht. Im folgenden Verfahren (Kartellgericht Geschäftszahl 24 Kt 7/25x) bestellte das Kartellgericht einen wettbewerbsökonomischen Sachverständigen. Er bestätigte die wettbewerbsrechtlichen Bedenken der BWB in weiten Teilen. Die von den Parteien daraufhin konkret vorgeschlagenen Abhilfemaßnahmen, die vom Sachverständigen auch einem Markttest unterzogen wurden, konnten bis zuletzt die bestehenden wettbewerbsrechtlichen Bedenken nicht gänzlich ausräumen. Die Erwerberin zog die Zusammenschlussanmeldung daraufhin am 02.12.2025 zurück, weshalb durch das

Kartellgericht keine inhaltliche Sachentscheidung getroffen wurde. Das – von den Parteien bestrittene – Gutachten des Sachverständigen wurde durch die Zurücknahme der Anmeldung durch das Kartellgericht weder gewürdigt noch wurden Feststellungen dazu getroffen.

3 Relevante Märkte

Das Zielunternehmen IMMOUnited vertreibt digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse an Dritte. Diese Dienste basieren auf österreichischen Immobiliendaten und „*unterstütz[en] eine Vielzahl von Kunden wie Bauträger, Makler und Banken dabei, fundierte Entscheidungen rund um die Immobilie zu treffen.*“¹

Die Erwerberin inkl ihrer verbundenen Unternehmen vertreibt Dienstleistungen für die Immobilienbewertung und bietet ebenfalls digitale Dienste zur Immobilienbewertung und -marktanalyse an. Folglich kommt es im Bereich der digitalen Dienste zu horizontalen Überschneidungen.

Die Erwerberin inkl ihrer verbundenen Unternehmen betreibt zudem eine Online-Plattform für Immobilienanzeigen, wodurch sich aus Sicht der BWB potenziell nicht-horizontale Bedenken ergeben können. Der Fokus der Ermittlungen der BWB lag auf den horizontalen Auswirkungen der Vorhaben. Im Folgenden wird daher nicht weiter auf Online-Plattformen für Immobilienanzeigen eingegangen.

3.1 Digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse

3.1.1 Vorbringen der Erwerberin

Die Erwerberin stellte betreffend die sachliche Marktabgrenzung auf einen gemeinsamen Markt für Immobilienbewertungsdienstleistungen ab. Die Erwerberin nahm bei der sachlichen Abgrenzung keine Unterscheidung nach Dienstleistungen für Dritte und für die Eigenverwendung vor. Die Erwerberin ging von einem (zumindest) nationalen Markt für Bewertungsdienstleistungen aus.

Aufgrund der Tätigkeiten von IMMOUnited und den Überschneidungen mit der Erwerberin erfasste eine solche Marktabgrenzung, welche – wie von der Erwerberin vorgebracht wurde – auf Dienstleistungen abstellt, nach Ansicht der BWB nicht den wirksamen und

¹ Sh Scout24 erweitert Daten- und Bewertungsangebot in Österreich mit der Übernahme von IMMOUnited.

unmittelbaren Wettbewerbsdruck und verfehlte damit den Hauptzweck einer Marktabgrenzung.²

3.1.2 Entscheidungspraxis

In ihren bisherigen Entscheidungen hat sich die Europäische Kommission („EK“) noch nicht konkret mit digitalen Diensten für die Immobilienbewertung und -marktanalyse beschäftigt. Der BWB sind auch keine Entscheidungen von anderen nationalen Wettbewerbsbehörden zu diesem konkreten Markt bekannt.

Die EK verweist in *DTZ/Cushman&Wakefield*³ auf ihre vorangegangene Rechtsprechung im Immobiliensektor⁴ und identifiziert sechs Hauptsegmente im Bereich des Sektors der Immobiliendienstleistungen („*real estate services sector*“), nämlich (i) Verwaltung von Immobilienportfolios, (ii) Begutachtung und Bewertung von Immobilien, (iii) Immobilienentwicklung (Bau oder Renovierung), (iv) Maklertätigkeiten (v), Beratung und (vi) Immobilienverwaltung. Die EK wies darauf hin, dass eine Marktbefragung ergab, dass Kundinnen und Kunden diese Segmente eher als Teil eines gemeinsamen Immobilienmarktes betrachteten, während Wettbewerberinnen und Wettbewerber dazu neigten, getrennte Märkte anzunehmen. Im Ergebnis ließ die EK die Marktabgrenzung offen. Die EK zog auch eine Segmentierung in Privatkundinnen und -kunden und gewerbliche Kundinnen und Kunden in Erwägung, ließ die Abgrenzung aber offen. In *Assicurazioni Generali/Società Cattolica di Assicurazione*⁵ hat die EK diesen Zugang bestätigt.

In *DTZ/Cushman&Wakefield*⁶ tendiert die EK zur Annahme eines nationalen Markts, ließ jedoch die geografische Abgrenzung im Ergebnis offen.

3.1.3 Ergebnis der BWB auf Basis der Marktbefragungen

Sachlich relevanter Markt

Der sachlich relevante Markt umfasst alle Produkte oder Dienstleistungen, die von den Kundinnen und Kunden als austauschbar bzw substituierbar mit den Produkten der

² Vgl ua Bekanntmachung der EK über die Abgrenzung des relevanten Marktes im Sinne des Wettbewerbsrechts der Union („**Mitteilung Marktabgrenzung**“), C/2024/1645, 22.02.2024, Rz 6.

³ COMP/M.7663 – *DTZ/Cushman & Wakefield*.

⁴ COMP/M.6889 – *Sogecap/Cardif/Ensemble Immobilier Clichy-La-Garenne* und COMP/M.6621 – *CNP Assurances/BNP Paribas/Immeuble Val-De-Marne*.

⁵ COMP/M. 10360 – *Assicurazioni Generali S.p.A./Società Cattolica di Assicurazione S.p.A.*

⁶ COMP/M.7663 – *DTZ/Cushman & Wakefield*.

beteiligten Unternehmen angesehen werden.⁷ Die Nachfragesubstitution stellt bei der Abgrenzung den wichtigsten Gesichtspunkt dar.⁸

IMMOUnited vertreibt digitale Dienste auf Basis österreichischer Immobiliendaten an Dritte. Die Kundinnen und Kunden verwenden diese Dienste für die Bewertung und Marktanalyse im Immobilienbereich. Auch die Erwerberin vertreibt derartige Dienste, weshalb es in diesem Bereich zu horizontalen Überschneidungen kommt.

Vor diesem Hintergrund und ua auch auf Basis der Ergebnisse der durchgeführten Marktbefragung war für die Marktabgrenzung daher der Kandidatenmarkt für **digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse für Dritte** naheliegend. Aus ua den nachfolgenden Gründen war eine weitergefasste sachliche Marktabgrenzung – wie der von der Erwerberin vorgebrachte *Gesamtmarkt für Immobilienbewertung* – nicht zutreffend:

- a. Die Tätigkeiten der beteiligten Unternehmen bilden den Ausgangspunkt für kartellrechtliche Marktabgrenzungen.⁹ IMMOUnited erzielte 2024 Umsätze primär mit dem Vertrieb digitaler Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse an Dritte. Hierbei kommt es auch zu Überschneidungen mit den Tätigkeiten der Erwerberin. Auf Basis einer Marktabgrenzung, welche – wie von der Erwerberin vorgebracht wurde – auf Dienstleistungen abstellt, kann daher nicht der wirksame und unmittelbare Wettbewerbsdruck ermittelt werden, wodurch der Zweck einer Marktabgrenzung verfehlt wird.¹⁰
- b. Die von der Erwerberin vorgeschlagene Marktabgrenzung umfasst sowohl Dienstleisterinnen und Dienstleister von Immobilienbewertungen sowie Anbieterinnen und Anbieter von digitalen Diensten und Software, die für Erbringung genau dieser Dienstleistungen verwendet werden. Sie umfasst somit sowohl die Nachfrageseite als auch die Angebotsseite und widerspricht damit den allgemeinen Grundsätzen einer Marktabgrenzung.¹¹ Sie ist daher nicht geeignet, den Wettbewerbsdruck auf die Beteiligten zu erfassen.¹² Als Folge einer solchen Marktabgrenzung würden zudem bei der Berechnung der

⁷ Erster allgemeiner Grundsatz der Marktabgrenzung, Mitteilung Marktabgrenzung, Rz 12.

⁸ Mitteilung Marktabgrenzung, Rz 23 und 25.

⁹ Mitteilung Marktabgrenzung, Rz 18.

¹⁰ Mitteilung Marktabgrenzung, Rz 6.

Konvolut zweites Auskunftsverlangen der BWB vom 19.05.2025 inkl Beantwortung vom 22.05.2025

¹¹ Vgl Mitteilung Marktabgrenzung, Punkt 1.3.

¹² Vgl Mitteilung Marktabgrenzung, Rz 6.

Marktanteile die Ergebnisse aufgrund von Doppelzählungen fälschlicherweise geringer ausfallen.

- c. Die Mehrheit der befragten Kundinnen und Kunden von IMMOUnited gab an, nach einer hypothetischen Preiserhöhung um 10% weiterhin Produkte/Dienste von IMMOUnited zu beziehen. Ist eine solche Preiserhöhung profitabel, deutet es darauf hin, dass die Produkte/Dienste einen eigenen sachlich relevanten Markt bilden.¹³ Diese Ergebnisse der Befragung lieferten daher erste Hinweise, dass der relevante Markt in sachlich Hinsicht nicht wesentlich weiter abzugrenzen ist.
- d. Die befragten Kundinnen und Kunden führten an, dass (i) sie keine anderen Anbieterinnen und Anbieter kennen, (ii) die Qualität der alternativen Anbieterinnen und Anbieter nicht mit jener von IMMOUnited vergleichbar sei oder (iii) diese nicht dieselben Verwendungszwecke abdecken würden.
- e. Die wechselbereiten Kundinnen und Kunden nach einer Preiserhöhung führten nur eine geringe Anzahl an alternativen Angeboten an, wobei einige gar keine anführten. Jedenfalls ließen sich daraus keine Hinweise ableiten, dass Immobiliendienstleistungen eine relevante Alternative für die Kundinnen und Kunden darstellen würden.
- f. Einige der von der Erwerberin vorgebrachten Wettbewerberinnen und Wettbewerber wurden von den befragten Kundinnen und Kunden nicht oder nur in geringem Ausmaß bzw von geringer Relevanz genannt. Wechselbereite Kundinnen und Kunden würden nach einer Preiserhöhung grundsätzlich zu Anbieterinnen und Anbietern von *digitalen Diensten* für die Immobilienbewertung und -marktanalyse wechseln, nicht aber zu den von der Erwerberin genannten Kreditinstituten oder Anbieterinnen und Anbietern von Immobilienbewertungsdienstleistungen.
- g. Von den befragten Kundinnen und Kunden wurden nur wenige alternative Anbieterinnen und Anbieter genannt, welche dieselben oder mehrere Verwendungszwecke im Fall eines Marktaustritts von IMMOUnited abdecken könnten. Die Erwerberin wurde hier am häufigsten als Alternative genannt.

Auf Grundlage der Marktbefragung ergaben sich darüber hinaus einige Anhaltspunkte für eine weitere Segmentierung des Marktes für digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalysen nach Kundenbranche und Verwendungszweck. Während

¹³ Vgl ua Mitteilung Marktabgrenzung, Rz 59.

sich in der Regel Dienste für einzelne Verwendungszwecke nicht oder nicht vollständig untereinander austauschen lassen, deuteten ua die unterschiedlichen Antworten nach Kundenbranche und Marktanteile der betroffenen Unternehmen und ihren Wettbewerberinnen und Wettbewerbern auf eine weitere gebotene Segmentierung hin.

Vor diesem Hintergrund ging die BWB von einem sachlich relevanten *Markt für digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse für Dritte* aus. Diese sachliche Marktabgrenzung wurde im kartellgerichtlichen Verfahren vom gerichtlich bestellten Sachverständigen bestätigt. Eine Würdigung und Feststellung durch das Kartellgericht ist im Hinblick auf die Zurückziehung der Anmeldung am 02.12.2025 durch die Parteien nicht erfolgt.

Räumlich relevanter Markt

Auf Basis der Ergebnisse der Befragung ging die BWB bei digitalen Diensten für die Immobilienbewertung und -marktanalyse nicht davon aus, dass – wie von der Erwerberin vorgebracht – eine weiter als national gefasste Marktabgrenzung sachgerecht ist. Dies ergab sich aus den folgenden Punkten:

- a. Das Zielunternehmen bietet insb digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse auf Basis von österreichischen Daten an. Aus Kundensicht können diese nicht mit digitalen Diensten basierend auf Daten aus anderen Ländern ausgetauscht werden.¹⁴
- b. Die befragten Kundinnen und Kunden führten grundsätzlich nur österreichische Anbieterinnen und Anbieter als Alternativen zu IMMOUnited und den damit abgedeckten Verwendungszwecken an.¹⁵ Diese Ergebnisse wurden grundsätzlich von den Antworten aus der Befragung der Wettbewerberinnen und Wettbewerber bestätigt.
- c. Die Kundinnen und Kunden des Zielunternehmens und der Erwerberin sind grundsätzlich österreichische Unternehmen oder Unternehmen mit Sitz in Österreich. Die Umsätze mit Kundinnen und Kunden im Ausland fallen ebenfalls sehr gering aus.

Aus Nachfrage- sowie Angebotssicht war daher von einem nationalen Markt auszugehen. Der gerichtliche Sachverständige bestätigte im Phase II-Verfahren die räumliche

¹⁴ Bspw sind digitale Dienste basierend auf Informationen/Daten aus Hamburg oder Paris unbrauchbar für eine Bewertung einer Liegenschaft in Wels oder eine Standortanalyse im Weissgerberviertel in Wien.

¹⁵ Ausgenommen sind Anbieter in der Schweiz, welche von Kunden, die auch Geschäftstätigkeiten in der Schweiz haben, angeführt wurden.

Marktabgrenzung der BWB. Eine Würdigung und Feststellung durch das Kartellgericht ist im Hinblick auf die Zurückziehung der Anmeldung am 02.12.2025 durch die Parteien nicht erfolgt.

4 Marktanteile

4.1 Digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse

Die von der Erwerberin und der BWB in Phase I herangezogenen Marktanteile unterschieden sich aufgrund der zugrundeliegenden (unterschiedlichen) Marktabgrenzung der relevanten Märkte. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das in der Zusammenschlussanmeldung herangezogene Gesamtmarktvolumen einerseits auch gruppeninterne Umsätze (ua Immobilienbewertungen von Banken und Versicherungen)¹⁶ und andererseits auch mögliche Doppelzählungen aufgrund vertikaler Beziehungen (dieses beinhaltet ua Umsätze von Immobilienmakler und Sachverständige, also den typischen Kunden des Zielunternehmens) umfasste.

Daraus ergaben sich deutliche Unterschiede bei den Marktanteilen, die jeweils von den Parteien und der BWB herangezogen wurden (siehe Tabelle 1).

		Parteien ¹⁷	BWB
Marktabgrenzung		Immobilienbewertung in Österreich	Digitale Dienste in Österreich
Marktanteile	Erwerberin	[5-10]	[10-20]
	Zielunternehmen	[0-5]	[40-50]
	Gemeinsam	[10-20]	[60-70]
HHI-Delta*		[0-100]	[1.000-1.500]

Tabelle 1: Übersicht der berechneten Marktanteile und HHI-Delta; *Berechnungen der BWB.

Zusammengefasst ergaben sich – basierend ua auf den Ergebnissen der Marktbefragung – durch das Zusammenschlussvorhaben gemeinsame Marktanteile von [60-70]% und damit Marktanteile deutlich über der Vermutungsschwelle einer marktbeherrschenden Stellung.

Auch der Sachverständige ging im Phase II Verfahren von gemeinsamen Marktanteilen des Zielunternehmens über der Marktbeherrschungsvermutungsschwelle aus.

¹⁶ Die EK stellt idR auf Marktanteile auf Basis von Verkäufen an Dritte ohne gruppeninterne Verkäufe ab, sh Mitteilung Marktabgrenzung, Rz 107.

¹⁷ Sh Anmeldung.

5 Wettbewerbliche Beurteilung

Das Zusammenschlussvorhaben warf einerseits aufgrund horizontaler Überschneidungen im Markt für digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse wettbewerbliche Bedenken auf. Andererseits ergaben sich nicht-horizontale Bedenken wegen der Tätigkeit der Erwerberin im Markt für Online-Plattformen für Immobilienanzeigen. Angesichts der hohen gemeinsamen Marktanteile sowie der bereits hohen Konzentration im Markt für digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse lag der Fokus der Ermittlungen der BWB auf den horizontalen Auswirkungen des Zusammenschlussvorhabens.

5.1 Horizontale Beurteilung

5.1.1 Hohe Marktanteile und Marktkonzentrationszunahme

Eine Ersteinschätzung der Marktstruktur und der Marktposition der fusionierenden Unternehmen erfolgt in der Regel mithilfe von Marktanteilen und den davon ableitbaren Marktkonzentrationsindizes wie bspw dem Herfindahl-Hirschman-Index („HHI“). Nach § 4 Abs 2 Z 1 KartG trifft das Unternehmen die Beweislast des Nichtvorliegens einer marktbeherrschenden Stellung, wenn es auf zumindest einem relevanten Markt einen Anteil von zumindest 30% aufweist.

Die BWB ging im Markt für digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse in Österreich von gemeinsamen Markteinteilen von [60-70]% aus. Sowohl die von der BWB als auch die vom Sachverständigen ermittelten gemeinsamen Marktanteile der beteiligten Unternehmen liegen über dieser kartellrechtlichen Vermutungsschwelle für eine marktbeherrschende Stellung.

Der HHI ergibt sich aus der Quadratsumme der jeweiligen Marktanteile sämtlicher Unternehmen in einem Markt und ist ein häufig verwendetes Maß zur Messung des Konzentrationsgrades. Während die absolute Höhe des HHI eine erste Aussage über den Wettbewerbsdruck im betreffenden Markt nach Durchführung des Zusammenschlusses machen kann, ist die Veränderung im Index (als „Delta“ bezeichnet) ein nützlicher Hinweis für die durch den Zusammenschluss unmittelbar herbeigeführten Änderungen in der Konzentration. Die EK klassifiziert eine Fusion ua als unbedenklich, wenn ein HHI nach dem Zusammenschluss zwischen 1.000 und 2.000 liegt und der HHI-Delta-Wert unterhalb von 250

liegt. Dasselbe gilt für einen HHI oberhalb von 2.000 mit einem HHI-Delta-Wert unterhalb von 150.¹⁸

Im Markt für digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse für Dritte überschreiten die Werte des Zusammenschlussvorhabens deutlich diese Schwellen: **Das Zusammenschlussvorhaben erhöht die Marktkonzentration um [1.000-1.500] (HHI-Delta) auf [4.000-4.500] (HHI).**

Zudem wies der vom Kartellgericht bestellte Sachverständige darauf hin, dass der Markt für digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse von hohen Markteintrittsbarrieren geprägt sei.

5.1.2 Wettbewerbliche Nähe und Abschwächung des Wettbewerbs

Aus der Befragung der BWB der Kundinnen und Kunden und Wettbewerberinnen und Wettbewerber ergab sich eine erhebliche wettbewerbliche Nähe zwischen Zielunternehmen und Erwerberin. Der Wegfall eines engen Wettbewerbers bedeutet eine Abschwächung des Wettbewerbsdrucks auf ein Unternehmen.

Auf der Nachfrageseite zeigten die Antworten zum Verhalten nach einer hypothetischen Preissteigerung und eines hypothetischen Marktaustritts, dass es sich bei Zielunternehmen und Erwerberin um enge Wettbewerber handelt. Auf die Frage, ob sie bei einer Erhöhung der Preise um 10% weiterhin von IMMOUnited beziehen würden, gaben einerseits 50% der befragten Kundinnen und Kunden von IMMOUnited an, in diesem Fall nicht wechseln zu würden. Als Grund dafür wurde häufig angeführt, dass es keine nennenswerten Alternativen gäbe.

Andererseits gaben rund 40% der befragten Kundinnen und Kunden von IMMOUnited an, bei einem Preisanstieg von 10% zu einem anderen Anbieter wechseln zu wollen. Als Alternative nannten davon 52% in der nachfolgenden Frage jedoch keine Anbieterinnen und Anbieter, zu denen sie wechseln würden. Die restlichen wechselbereiten Kundinnen und Kunden führten auf diese Folgefrage nur eine geringe Anzahl von Anbietern an.

Bei einem (hypothetischen) Marktaustritt von IMMOUnited wären die Kundinnen und Kunden „gezwungen“ zu anderen Anbieterinnen und Anbietern zu wechseln. Auf die Frage, zu welchen sie in diesem Fall wechseln würden, führten – unabhängig vom Verwendungszweck – die meisten Kundinnen und Kunden die Erwerberin an.

¹⁸ LL Horizontal, Rz 19-20.

Die wettbewerbliche Nähe aus Sicht der Nachfragenden wird von den Antworten der befragten Wettbewerberinnen und Wettbewerber bestätigt, wenngleich diese im Vergleich zur Kundenbefragung eine etwas höhere Anzahl an engen Wettbewerbern von IMMOUnited in Österreich nannten.

Allerdings sehen die befragten Wettbewerberinnen und Wettbewerber von digitalen Diensten die Erwerberin als engste Wettbewerberin des Zielunternehmens.

Auf Grundlage dieser Ergebnisse der beiden durchgeführten Marktbefragungen ergibt sich eine erhebliche wettbewerbliche Nähe zwischen Zielunternehmen und Erwerberin. Eine Abschwächung des Wettbewerbsdrucks auf die beteiligten Unternehmen im Markt für digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse für Dritte erschien der BWB daher eine wahrscheinliche Folge des Zusammenschlussvorhabens. Mehrere befragte Kundinnen und Kunden befürchten die Entstehung eines Monopols. Auch einige befragte Wettbewerberinnen und Wettbewerber erwarteten, dass durch die entstehende/verstärkte Dominanz von Scout24 kleinere Unternehmen aus dem Markt gedrängt würden.

Die Einschätzung der BWB zur wettbewerblichen Nähe der Parteien wurde vom Sachverständigen im kartellgerichtlichen Verfahren bestätigt. Eine Würdigung und Feststellung durch das Kartellgericht ist im Hinblick auf die Zurückziehung der Anmeldung am 02.12.2025 durch die Parteien nicht erfolgt.

5.1.3 Markt erwartet Preiserhöhungen

Aus den Marktbefragungen der BWB ergaben sich Bedenken hinsichtlich Preiserhöhungen und einer Behinderung des wirksamen Wettbewerbs.

Zum einen legen die oben dargelegten Antworten der Kundinnen und Kunden nahe, dass nach einer Preiserhöhung einerseits weiterhin ein großer Anteil beim Zielunternehmen bleiben würde und andererseits ein erheblicher Teil der wechselbereiten Kundinnen und Kunden zur Erwerberin wechseln würde, wodurch dieser Verlust zum Teil aufgefangen werden kann. Insgesamt ergeben sich demnach durch das Zusammenschlussvorhaben stärkere Anreize, die Preise zu erhöhen.

Zum anderen führten die befragten Kundinnen und Kunden tendenziell an, mit zusammenschlussbedingten höheren Preisen im Bereich Immobilienbewertung und -marktanalysen zu rechnen, wobei bei den erwarteten Auswirkungen auf die Preise die verschiedenen Kundengruppen erhebliche Unterschiede aufweisen. Auffallend waren dabei die negativen Antworten der größten Kundengruppe, der Immobilienmaklerinnen und -makler, die mehrheitlich mit einer Verschlechterung der Preise rechneten.

5.1.4 Schlussfolgerungen

Zusammenfassend ergaben die Ermittlungen der BWB in Phase I, dass aufgrund der hohen gemeinsamen Marktanteile, der Konzentrationszunahme und der beschränkten Möglichkeit auf alternative Anbieterinnen und Anbieter zu wechseln, von negativen wettbewerblichen Auswirkungen der Transaktionen aufgrund horizontaler Überschneidungen auszugehen war. Als Folge des Zusammenschlussvorhabens war – wie auch von vielen befragten Kundinnen und Kunden vorgebracht wurde – mit einer Abschwächung des Wettbewerbs und steigenden Preisen zu rechnen. Die von einigen befragten Marktteilnehmern vorgebrachten möglichen Qualitätsverbesserungen durch das Zusammenschlussvorhaben konnten nach Ansicht der BWB diese negativen Auswirkungen nicht ausgleichen. Es war daher aus Sicht der BWB notwendig, die vertiefte Prüfung des Zusammenschlusses vor dem Kartellgericht zu beantragen.

Der vom Kartellgericht bestellte Sachverständige bestätigte in seinem Gutachten die horizontalen Bedenken der BWB. Nach Ansicht des Sachverständigen war es wahrscheinlich, dass von einer Entstehung oder Verstärkung einer marktbeherrschenden Stellung bzw. einer Behinderung des wirksamen Wettbewerbs ausgegangen werden muss. Wie bereits ausgeführt hat das Kartellgericht aufgrund der Zurücknahme der Anmeldung die Ergebnisse des Gutachtens nicht gewürdigt und keine inhaltliche Entscheidung getroffen.

6 Zusammenfassung

Die BWB hat den geplanten Erwerbsvorgang zwischen Sprengnetter und IMMOUnited im Detail geprüft. Im Rahmen ihrer Ermittlungen in Phase I (ohne Pränotifikationsgesprächen) erhob die BWB dabei umfangreiche Daten und führte Marktbefragungen durch:

Insgesamt wurden fünfhundert Unternehmen auf den relevanten Märkten befragt. Auf Basis der Ermittlungsergebnisse der BWB und in Hinsicht auf die Grundprinzipien einer kartellrechtlichen Marktabgrenzung ergaben sich Zweifel am von den Parteien abgegrenzten relevanten Markt. Diese Abgrenzung verfehlte nach Ansicht der BWB den Hauptzweck einer Marktabgrenzung. Als Folge bildeten die in der Anmeldung geschätzten Marktanteile nicht die tatsächlichen Marktpositionen der Beteiligten ab. Auf einer solchen Grundlage lassen sich keine Aussagen darüber treffen, welchem wirksamen und unmittelbaren Wettbewerbsdruck die Beteiligten ausgesetzt sind.

Die BWB grenzte einen relevanten Markt für digitale Dienste für die Immobilienbewertung und -marktanalyse für Dritte in Österreich ab. Auf diesem Markt ergaben sich horizontale Bedenken hinsichtlich hoher gemeinsamer Marktanteile der beteiligten Unternehmen und einer Konzentrationszunahme, etwa durch höhere Preise und schlechteren Konditionen. Zudem warf das Zusammenschlussvorhaben eine Reihe an nicht-horizontalen Bedenken auf. Im Ergebnis war das Zusammenschlussvorhaben nach Auffassung der BWB somit nicht freigabefähig, sondern bedurfte einer vertieften Prüfung durch das Kartellgericht. Die BWB stellte daher vor Ablauf der Frist einen Prüfungsantrag an das Kartellgericht.

Der vom Kartellgericht bestellte Sachverständige bestätigte zum einen die Marktabgrenzung der BWB und zum anderen, dass das Zusammenschlussvorhaben zu einer Entstehung oder Verstärkung einer marktbeherrschenden Stellung bzw. einer Behinderung des wirksamen Wettbewerbs führen kann. Die von den Parteien vorgeschlagenen Abhilfemaßnahmen konnten nach Ansicht des Sachverständigen diese Bedenken nicht gänzlich ausräumen. Sprengnetter zog die Anmeldung daraufhin am 02.12.2025 zurück, weshalb durch das Kartellgericht keine inhaltliche Sachentscheidung getroffen wurde. Das – von den Parteien bestrittene – Gutachten des Sachverständigen wurde durch die Zurücknahme der Anmeldung durch das Kartellgericht nicht gewürdigt noch wurden Feststellungen dazu getroffen. Die Parteien haben nach Beendigung des kartellgerichtlichen Verfahrens gegenüber der BWB keine Verbesserungsvorschläge für Auflagen mehr angeboten.

Bundeswettbewerbsbehörde

Radetzkystrasse 2, 1030 Wien

+43 1 245 08-0

wettbewerb@bwb.gv.at

bwb.gv.at