

# Zwangsversteigerungsmarkt in Deutschland Halbjahresbericht 2013



Verlag für Wirtschaftsinformation  
Siemensstr.6 · 40885 Ratingen  
Tel. 02102 / 711 712  
Fax 02102 / 711 719  
axel.mohr@argetra.de  
www.argetra.de

Ratingen im Juli 2013

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

anbei erreicht Sie unser Bericht über die Zwangsversteigerungen an den deutschen Amtsgerichten des ersten Halbjahres 2013.

Nach Auswertung der Publikationen von über 500 deutschen Amtsgerichten umfasst dieser Bericht die bis zum 30.06.2013 anberaumten Zwangsversteigerungstermine mit den entsprechenden Verkehrswerten.

Auf Anfrage liefern wir Ihnen natürlich spezielle Auswertungen.

Für **weitere Auskünfte** stehen wir Ihnen wie immer gerne zur Verfügung: **02102-711712**.



Mit freundlichen Grüßen

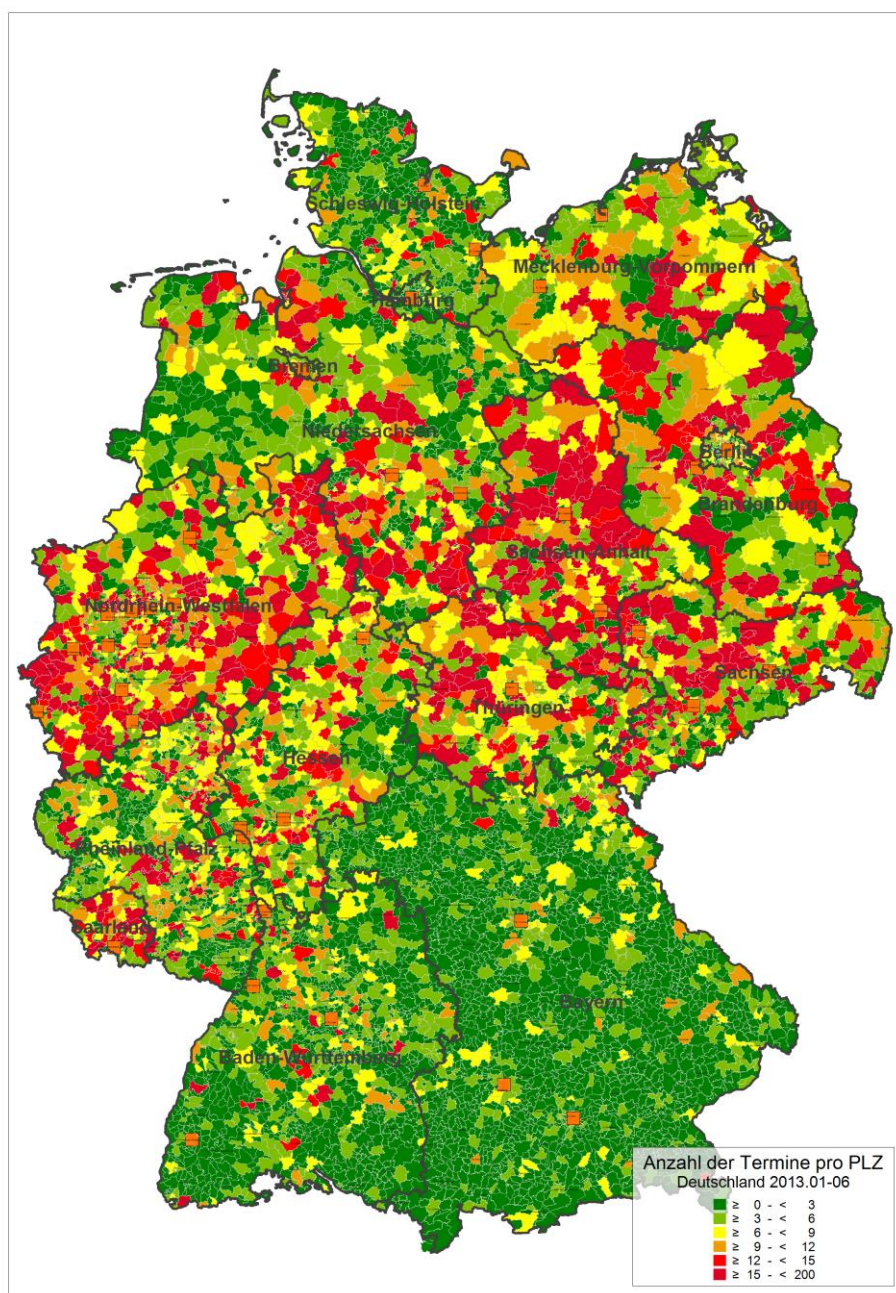
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Axel'.

Axel Mohr

Geschäftsführer  
Argetra GmbH  
Verlag für Wirtschaftsinformation

## Dichte der Zwangsversteigerungstermine in Deutschland

Die Mitte Deutschlands von West nach Ost ist am stärksten betroffen. Nordrhein-Westfalen liegt mit 6.296 Terminen auf Platz 1, gefolgt von Niedersachsen mit 2.208. Positive Schlusslichter sind die Stadtstaaten Bremen und Hamburg. Der Rückgang um ca. 10.000 Termine auf Bundesebene lässt die Karte wieder etwas grüner aussehen.



## Resümee

Im ersten Halbjahr 2013 fanden ca. 10.000 weniger Zwangsversteigerungstermine (-29,3%) bei den deutschen Amtsgerichten statt. Die Anzahl von 23.474 anberaumten Terminen dokumentiert weiterhin ein Niveau, welches über dem des Jahres 2000 liegt. Den Rückgang erklären wir mit der hohen Nachfrage nach Immobilien aufgrund der Finanzmarktkrise. So konnte mancher Eigentümer durch freihändigen Verkauf die Zwangsversteigerung abwenden. Auch das niedrige Zinsniveau ermöglichte Umfinanzierungen, die dem Schuldner die Kapitaldienstfähigkeit zurückbrachte.

In allen Bundesländern sind weniger Zwangsversteigerungstermine zu verzeichnen. Überdurchschnittliche Rückgänge fanden in Niedersachsen, Sachsen, Rheinland-Pfalz, Mecklenburg-Vorpommern sowie im Stadtstaat Bremen statt.

Bei den vierzig größten Städten führt Chemnitz vor Berlin und Zwickau. Das Schlusslicht im positiven Sinne bilden München und Recklinghausen. In den Städten Hof (+39,8%), Heilbronn (+44,3%), Cottbus (+29,9%) und Mannheim (+23,3%) gab es Zuwächse.

Signifikant ist, dass die amtlich festgesetzten Verkehrswerte um 1,5 Mrd. € zurückgegangen sind. Insgesamt wurden Immobilien mit Verkehrswerten von 3,6 Mrd. € aufgerufen. Wichtig ist, dass diese Verkehrswerte vielfach in den Jahren 2008-2010 festgelegt wurden. Die Schätzungen fielen damals, aufgrund der Finanzmarktkrise, sehr vorsichtig aus.

Das sagte Axel Mohr, Geschäftsführer der Argetra GmbH in Ratingen, die die Immobilien-Zwangsversteigerungstermine monatlich im Argetra-Versteigerungskalender VIZ® zusammenfasst und veröffentlicht.

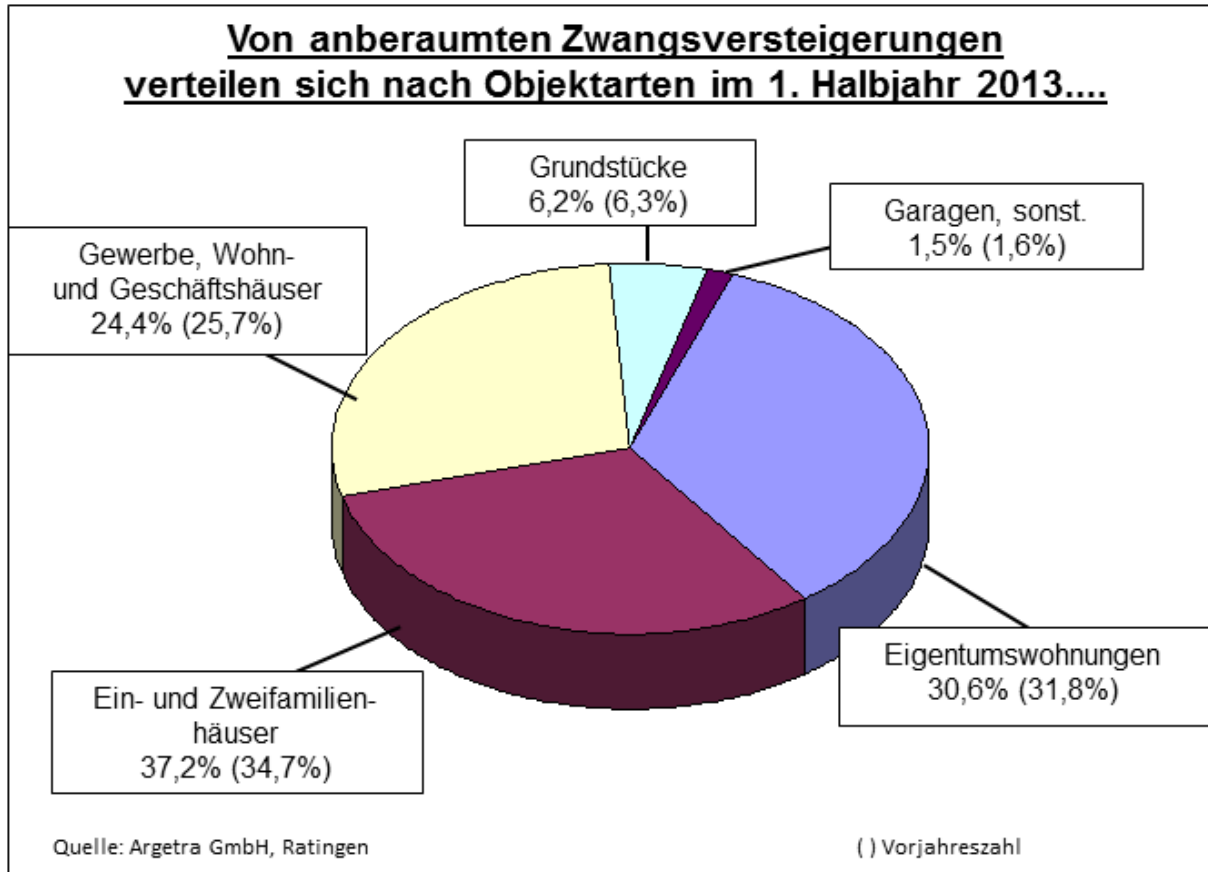
## Betrachtung nach alten und neuen Bundesländern

In allen Ländern fanden weniger Termine statt. Bremen ist mit minus 44,0% Spitzenreiter. In den neuen Ländern setzt sich der rückläufige Trend fort; ein Minus von 35,1% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. In den alten Ländern ergibt sich ein Minus von 27,0%.

Betrachtet man die Anzahl der Termine pro 100.000 Haushalte, so ist die Zahl der anberaumten Zwangsversteigerungstermine zum Beispiel in Sachsen-Anhalt, trotz eines Rückgangs von 33,7%, noch immer ca. vier Mal so hoch wie in Bayern

Lt. Mohr hat der ZV Markt zwar in 2013 eine weiter fallende Tendenz, die aktuellen Verkehrswertgutachten bilden jedoch die steigende Marktentwicklung ab. So ist zu beobachten, dass auch 2013 Immobilien in die Versteigerungen kommen, deren Verkehrswert ca. 30% unter den aktuellen Bewertungen liegen.

Diese unterbewerteten Immobilien werden günstige Investments erlauben.



Der Markt teilt sich je zu einem Drittel in Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie in Gewerbeobjekte, Wohn- u. Geschäftshäuser mit Grundstücken. Den größten Anteil haben die Ein- und Zweifamilienhäuser mit 37,2 % (+ 2,5 %), gefolgt von den Eigentumswohnungen 30,6 % (- 1,2 %) und Gewerbeobjekte 24,4% (-1,3 %).

Damit sind Wohnimmobilien mit insgesamt fast 70% die am häufigsten versteigerten Objekte.

Argetra wird sich dem Trend stellen und für Standorte von Universitäten und Hochschulen separate Kalender für „Studentenwohnungen“ herausbringen. Investoren erhalten zusätzlich für einen Standort eine Marktanalyse, um langfristige Investments abzusichern.

Aus unserer Sicht werden sich die Zwangsversteigerungstermine auch in 2013 rückläufig entwickeln, da zunehmend im Vorfeld der Gerichtstermine freihändige Verkäufe stattfinden. Die Attraktivität der Assetklasse Immobilie wird die Nachfrage nach Zwangsversteigerungsobjekten weiterhin auf hohem Niveau halten. Argetra geht aufgrund der schon erkennbaren höheren Verkehrswerteinschätzung zukünftig wieder von steigenden Wertvolumen aus. Die Anzahl der Objekte wird spätestens dann wieder signifikant zunehmen, wenn die Zinsen steigen und die Konjunktur nicht nachhaltig den Arbeitsmarkt belebt.

Quelle dieser Analyse ist die Datenbank für den **Argetra-Versteigerungskalender**, der monatlich aktuell die Zwangsversteigerungstermine der über 500 bundesdeutschen Amtsgerichte veröffentlicht.



### Zwölf Regionalausgaben print + pdf: Neu mit Online-Zugang

- Schleswig-Holstein / Hamburg
- Niedersachsen / Bremen
- Westfalen
- Nordrhein
- Hessen
- Rheinland-Pfalz / Saarland
- Baden-Württemberg
- Bayern
- Berlin / Brandenburg
- Sachsen-Anhalt / Mecklenburg-Vorpommern
- Sachsen
- Thüringen

### Ihre Investition:

132,- € im 6 Monats-Abonnement \*/

240,- € im 12-Monats-Abonnement \*/

Daneben bietet ARGETRA **bundesweite Sonderausgaben** an:

- **Gewerbeobjekte und Mehrfamilienhäuser**
- **Millionenobjekte (Verkehrswerte ab einer halben Million €)**
- **Zweitertermine (Erwerb unter 50 % möglich)**
- **Land- /Forstwirtschaft, Baugrundstücke**
- **Hotel und Gastronomie**
- **Denkmalschutzobjekte**
- **Studentenwohnungen(N/O/S/W) in Uni/ FH Städten**

### Ihre Investition:

285,- € im 6-Monats-Abonnement

530,- € im 12-Monats-Abonnement

\*/Preise für Privat incl. MwSt., für Gewerbekunden zzgl. MwSt..

Liebe Kolleginnen und Kollegen,

die Zahlen und Beiträge in dieser Veröffentlichung wurden für Sie mit größtmöglicher Sorgfalt ermittelt. Wir übernehmen keine Haftung. Die Veröffentlichung der Informationen ist für Sie bei Angabe der Quelle Argetra GmbH, Ratingen, honorarfrei.

Für **Fragen und weitere Auskünfte** stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung: **02102 711712**.

Es grüßt Sie herzlich,

Ihr

**Axel Mohr**  
Geschäftsführer  
Argetra GmbH - Verlag für Wirtschaftsinformation