



Center for Real Estate Studies
Institut der Steinbeis School
for Real Estate and Management

CRES | Center for Real Estate Studies

MARKTREPORT ZWANGSVERSTEIGERUNGEN

GESAMTJAHR 2025

CRES DISCUSSION PAPER

Prof. Dr. Marco Wölfle

Wichtigste Erkenntnisse kurz zusammengefasst

- 2025 wurden monatlich rund 200 Zwangsversteigerungen mehr angesetzt als im Vorjahr.
- Wesentliche Unterschiede finden sich vor allem in den ersten drei Monaten der Jahre.
- Drei von vier Immobilien sind Wohnimmobilien. 31% aller Termine betreffen Einfamilienhäuser. Nur selten werden Grundstücke oder Gewerbeimmobilien zur Zwangsversteigerung angesetzt.
- Rund ein Drittel der Termine dient der Teilungsversteigerung.
- Zwischen den Bundesländern gibt es große Unterschiede, die sich sehr an der Wirtschaftskraft der Regionen orientieren.
- 230.000 € war 2025 der Verkehrswert, der für Einfamilienhäuser im Bundesdurchschnitt ermittelt wurde. Dieser hat sich um 4.000 € gegenüber dem Vorjahr erhöht.
- Entsprechend liegen Eigentumswohnungen bei 139.000 €; und damit 10.000 € weniger als 2024.

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Studie	1
2. Entwicklungen in Zahlen	2
3. Entwicklungen in Euro	7
4. Fazit.....	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anzahl Zwangsversteigerungen nach Monaten	2
Abbildung 2: Zinsentwicklung Leitzinsen und Immobilienfinanzierungskredite	3
Abbildung 3: Gesamtzahlen nach Objektart.....	4

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anteil der Teilungsversteigerungen im Jahresvergleich	4
Tabelle 2: Zwangsversteigerungen Bundesländer im Jahresvergleich	5
Tabelle 3: Anzahl Zwangsversteigerungen je 100.000 Einwohner.....	6
Tabelle 4: Median-Verkehrswerte für ausgewählte Versteigerungsobjekte	7
Tabelle 5: Verkehrswerte in Zwangsversteigerungen pro Quadratmetern nach Bundesländern.....	8
Tabelle 5: Verkehrswerte in Zwangsversteigerungen für EFH nach Bundesländern	9
Tabelle 5: Verkehrswerte in Zwangsversteigerungen für ETW nach Bundesländern ...	9

1. Grundlagen der Studie

Die verwendeten Daten stammen aus Internetrecherchen von Dein-ImmoCenter und enthalten damit auch gängige Portale wie ZVG, Versteigerungspool oder Hanmark. Datengrundlage bilden dabei alle von den Amtsgerichten veröffentlichten Zwangsversteigerungstermine im Zeitraum vom 01.01.2025 bis zum 31.12.2025.

Die Daten werden kontinuierlich heruntergeladen. Anhand der Versteigerungstermine wurden datumsbezogene, zum Beispiel monatliche, Auswertungen durchgeführt. Teilweise wurden Angebotsdaten der gängigen Internetportale wie Immoscout, Immonet oder Immowelt hinzugezogen, um Vergleiche mit üblichen Angeboten von Kaufpreisen und Mieten für Immobilien zu erhalten.

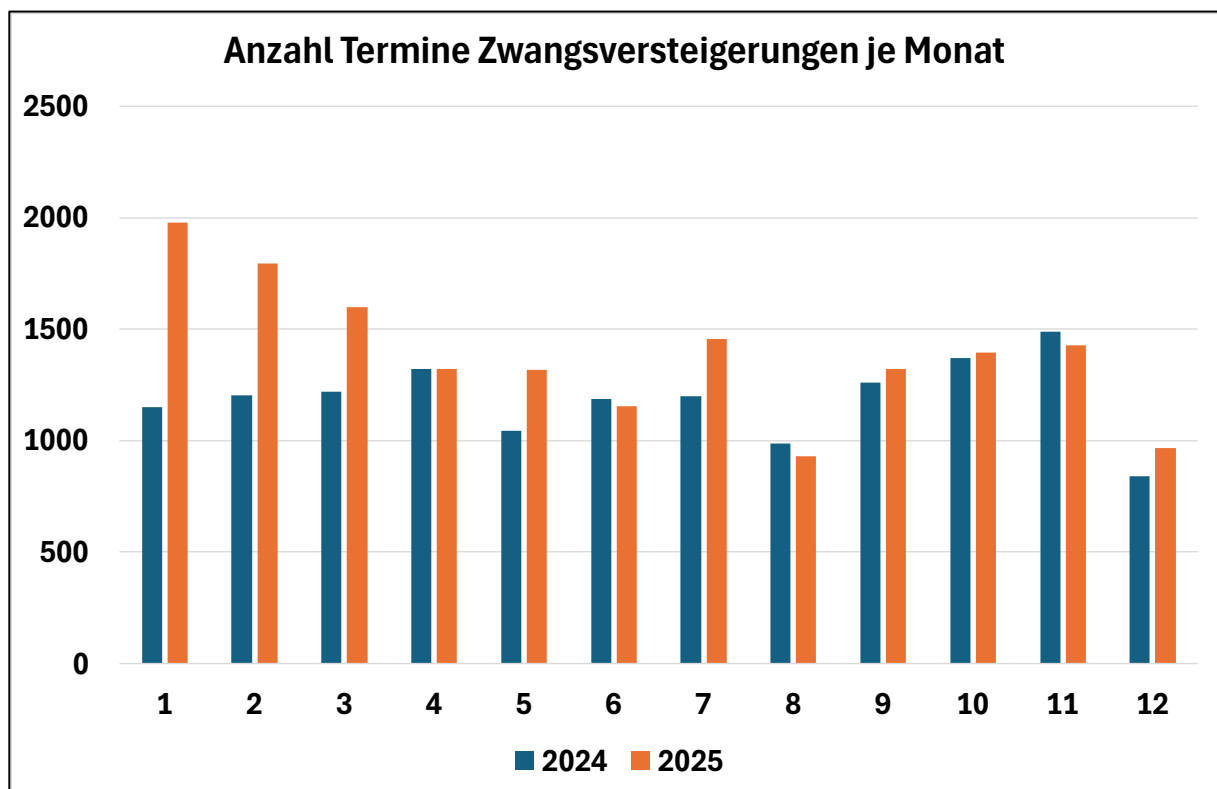
Um Doubletten zu vermeiden, wurden die Eingangsdaten auf Doppelzählungen korrigiert. Das verwendete Verfahren wurde im Vergleich zu den Erhebungen der Vorjahre noch einmal deutlich verfeinert. Wegen der abweichenden Datenbasis werden in diesem Report nur die direkt möglichen Vergleiche durchgeführt und Zeitreihen neu begonnen.

2. Entwicklungen in Zahlen

Abbildung 1 soll im Vergleich zu den Vorjahren übersichtlicher gestaltet sein. Die monatliche Gesamtzahl angesetzter Termine findet sich in den Säulen. Es zeigen sich sowohl saisonale als auch Jahreseffekte. Die Anzahl der ausgelesenen Termine hat nach Korrektur um Ausreißer und Doubletten leicht abgenommen. In den Monaten August und Dezember finden üblicherweise signifikant weniger Versteigerungstermine statt. Außerdem finden nach der Sommerpause üblicherweise mehr Zwangsversteigerungen statt.

Werden die Trends betrachtet, zeigt sich, dass 2025 insgesamt mehr Versteigerungstermine angesetzt wurden. 16.665 Termine in 2025 stehen einem Vorjahreswert von 14.276 gegenüber. Die genaue Analyse zeigt vor allem eine starke Zunahme im ersten Quartal 2025. Ab April gleichen sich die Zahlen wieder an. Bildet man Durchschnitte, würden 2024 pro Monat rund 1.190 Termine stattfinden, denen mit 1.389 fast 200 mehr in 2025 gegenüberstehen. Wird der Durchschnitt aber nur über die letzten drei Quartale der Jahre ermittelt, relativiert sich der Unterschied auf monatlich 1.189 in 2024 zu 1.255 in 2025.

Abbildung 1: Anzahl Zwangsversteigerungen nach Monaten



Die folgende Abbildung 2 ermöglicht einen Abgleich mit der Zinsentwicklung. Denn Immobilienkreditzinsen sind maßgeblich, wenn es um die Fortsetzung bestehender Darlehen zum Verlängerungszeitpunkt geht. Die Zinsen für Immobilienkredite mit 5 bis 10 Jahren Laufzeit sind in der Abbildung durch die blaue Linie dargestellt und folgen den Leitzinsentwicklungen der Europäischen Zentralbank. Der Gesamttrend zeigte seit 2022 deutlich nach oben.

Seit der zweiten Jahreshälfte 2025 sind die Zinsentwicklungen jedoch innerhalb einer Bandbreite stabil. Die Europäische Zentralbank hielt den Leitzins nahe 2% konstant, so dass durch die marktüblichen Aufschläge für Endkunden mit Zinsen zwischen 3,5% und 4% zu rechnen war. Dieses eher stabile Zinsumfeld mag dazu beitragen, dass die Anzahl der Zwangsversteigerungen in den ausgelesenen Daten nicht zwangsläufig noch deutlich weiter angestiegen ist.

Abbildung 2: Zinsentwicklung Leitzinsen und Immobilienfinanzierungskredite

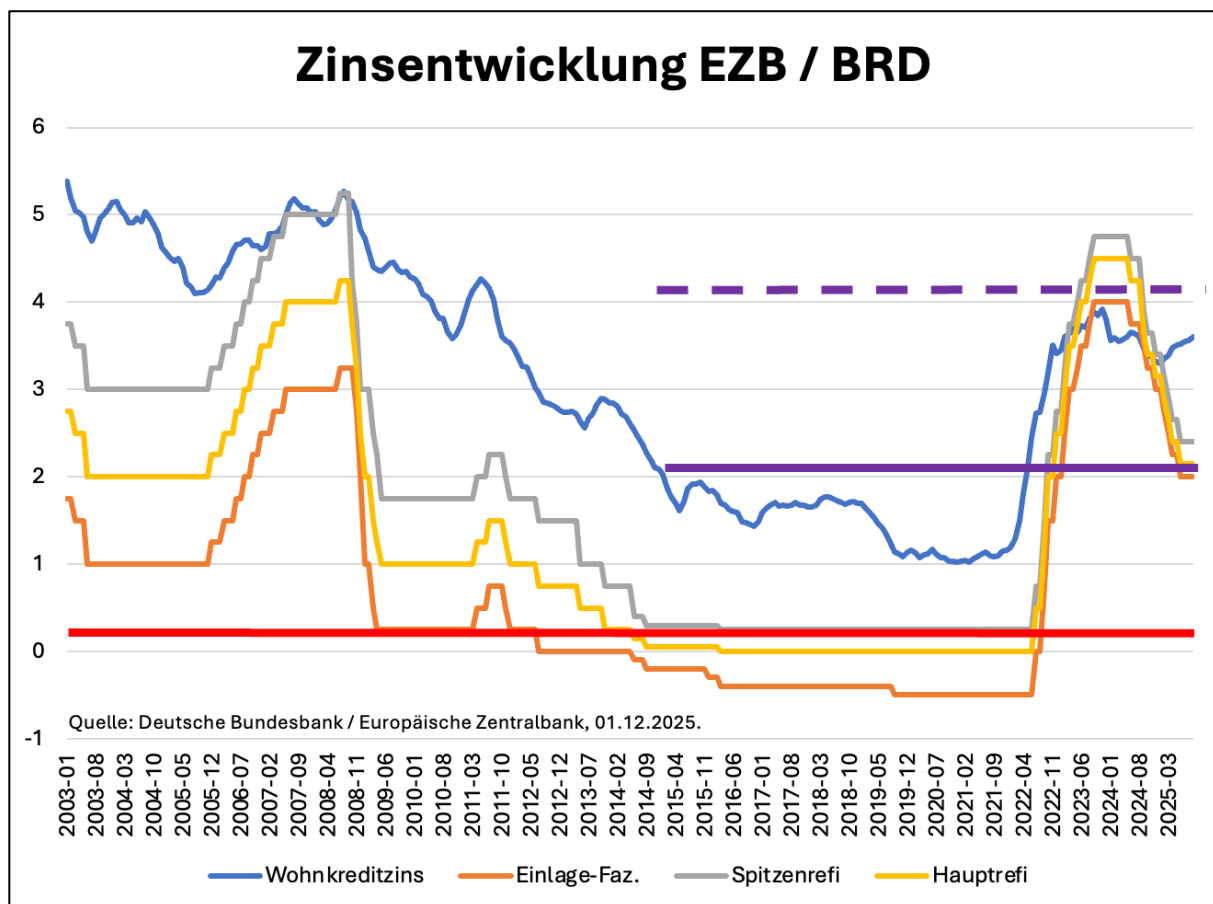


Abbildung 3 greift die Zwangsversteigerungen gegliedert nach den jeweiligen Objektarten auf. Gemessen an der Objektart sind Wohnimmobilien der typische Versteigerungsgegenstand. Einfamilienhäuser machen knapp ein Drittel aller Zwangsversteigerungen im Bundesgebiet aus. Während es sich hier wahrscheinlich meist um selbstgenutzte Immobilien handelt, finden sich mit 23% Anteil bei den Mehrfamilienhäusern eher vermietete Gebäude. Knapp hinter dieser Quote liegen Eigentumswohnungen mit 20%.

Diese rund 75% weichen im Detail geringfügig von den Vorjahreszahlen ab. Insgesamt lässt sich aber keine Trendveränderung erkennen. 3 von 4 Immobilien in Zwangsversteigerungen sind Wohnbauten. Mit ungefähr 5% kommen Gewerbeimmobilien nur in jedem zwanzigsten Versteigerungstermin „unter den Hammer“. Gebäude, die Wohnnutzung mit Gewerbe z. B. durch ein Ladengeschäft im Erdgeschoss oder Büros mit Wohnnutzung verbinden, sind mit 3% eher selten.

Auch im Bereich unbebauter Grundstücke haben sich die Anteile kaum verändert. Zugenommen haben Versteigerungen von Sonderimmobilien. Die Zahl der „sonstigen“ Versteigerungen hat sich deutlich gesteigert, bildet aber weiterhin nur einen kleinen Anteil der gesamten Terminzahl.

Abbildung 3: Gesamtzahlen nach Objektart

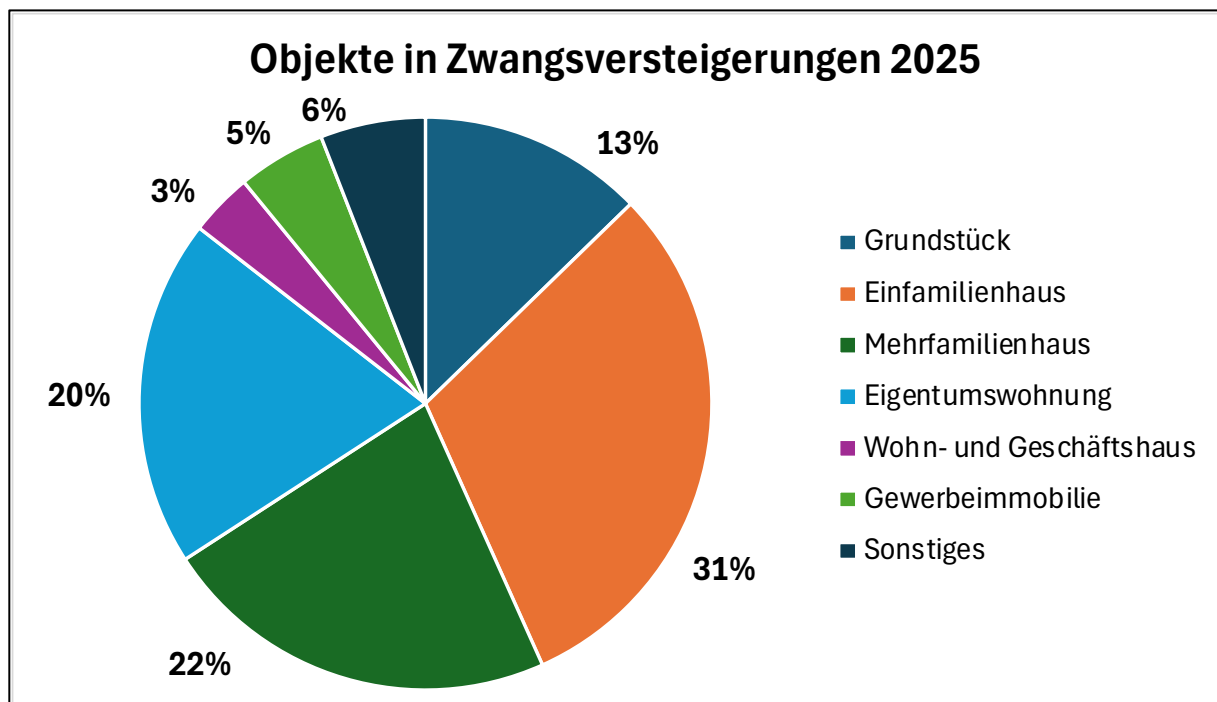


Tabelle 1 zeigt die Entwicklung des Anteils Teilungsversteigerungen unter allen Terminen. Der Anteil der Teilungsversteigerungen stabilisiert sich langfristig um ein Drittel der angesetzten Termine.

Tabelle 1: Anteil der Teilungsversteigerungen im Jahresvergleich

Jahr	in Prozent
2020	25,7%
2021	31,0%
2022	35,0%
2023	37,4%
2024	35,1%
2025	32,0%

Werden die Daten regional ausgewertet, muss beachtet werden, dass die einzelnen Bundesländer unterschiedlich hohe Bevölkerungszahlen auf sehr unterschiedliche Gesamtflächen verteilen. So ist es nicht verwunderlich, dass Nordrhein-Westfalen, Bayern und

Baden-Württemberg – wie in den letzten Jahren – hohe Anteile des deutschen Zwangsversteigerungsvolumens auf sich vereinen.

Tabelle 2 zeigt insofern keine großen Überraschungen aber kleinere Verschiebungen. Hessen und Rheinland-Pfalz entwickeln sich unterschiedlich und „tauschen“ die Plätze, ebenso wie Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern weiter unten in der Tabelle.

Tabelle 2: Zwangsversteigerungen Bundesländer im Jahresvergleich

Bundesland	Anteil 2025	Anteil 2024
Nordrhein-Westfalen	20,9%	22,8%
Bayern	12,6%	11,8%
Baden-Württemberg	9,8%	9,6%
Niedersachsen	9,4%	9,6%
Rheinland-Pfalz	9,0%	8,5%
Hessen	8,4%	9,0%
Sachsen	5,6%	5,8%
Brandenburg	4,8%	4,3%
Thüringen	4,8%	4,7%
Sachsen-Anhalt	4,4%	4,1%
Saarland	2,5%	2,1%
Berlin	2,4%	1,8%
Schleswig-Holstein	2,3%	2,3%
Mecklenburg-Vorpommern	2,1%	2,4%
Hamburg	0,7%	0,9%
Bremen	0,4%	0,5%

Tabelle 3 setzt die zuvor dargestellten Quoten fort und bezieht die Versteigerungszahlen je Bundesland auf die Einwohnerzahlen. Im Saarland fanden 2025 je 100.000 Einwohner 42,5 Versteigerungstermine statt. Damit ist die Quote hier mehr als doppelt so hoch wie in Nordrhein-Westfalen oder Niedersachsen.

Die drei Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg zeigen zwar sehr unterschiedliche Immobilienmärkte und Wirtschaftsstrukturen, sind aber gemeinsam durch besonders geringe Versteigerungsquoten gekennzeichnet. Bemerkenswert ist der besonders niedrige Wert in Hamburg.

Tabelle 3: Anzahl Zwangsversteigerungen je 100.000 Einwohner

Bundesland	je 100.000 Einwohner
Saarland	42,5
Thüringen	37,4
Rheinland-Pfalz	36,3
Sachsen-Anhalt	33,2
Brandenburg	31,4
Sachsen	23,1
Hessen	22,3
Mecklenburg-Vorpommern	21,4
Niedersachsen	19,5
Nordrhein-Westfalen	19,3
Bayern	15,8
Baden-Württemberg	14,4
Schleswig-Holstein	12,7
Berlin	10,7
Bremen	10,7
Hamburg	6,2

3. Entwicklungen in Euro

Zur Analyse der Wertkennzahlen im Zusammenhang mit Zwangsversteigerungen ist es notwendig, wesentliche Begriffe abzugrenzen: Vor dem Termin einer Versteigerung wird üblicherweise ein Immobiliensachverständiger mit der Erstellung eines Gutachtens durch das Gericht beauftragt. Hierbei wird ein so genannter Verkehrswert ermittelt. Das BauGB legt hierzu in § 194 fest:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Damit sind die besonderen Umstände, die eine Immobilie in Zwangsversteigerung betreffen, bereits eingepreist, aber dennoch drei weitere Preishöhen von Relevanz. Der ermittelte Verkehrswert bietet eine Richtschnur, welcher Preis erwartet werden kann. Ob dieser tatsächlich dem Zuschlagspreis bei einer Zwangsversteigerung entspricht, ist nicht garantiert. Denn der Zuschlag hängt davon ab, wer letztlich bei der Zwangsversteigerung bietet und ob ihm persönlich – daher die mögliche – Abweichung die Immobilie wert ist. Dies kann mehr oder weniger als der Verkehrswert sein. Neben dem Zuschlag ist auch das Eröffnungsangebot wichtig. Denn der Auktionsmechanismus der Zwangsversteigerung kann nur unterhalb des Zuschlagspreises beginnen. Andernfalls käme das Verfahren gar nicht in Gang.

Diese beiden Zahlen werden im Folgenden nicht betrachtet, weil das Eröffnungsangebot nicht relevant für den Abschluss ist und der finale Zuschlag nicht öffentlich gemacht wird. Dem steht jedoch noch eine zweite Marktperspektive gegenüber, die weiterhin von Interesse ist. Der Sachverständige ermittelt im Rahmen seiner Kenntnisse den Verkehrswert. Immobilienportale und das öffentliche Angebot lassen Rückschlüsse auf allgemeinere Marktpreise zu. Diese werden folgend als „potenzielle Marktwerte“ bezeichnet und den Verkehrswerten durch Sachverständige gegenübergestellt.

Diese „Wertabschläge“ wurden bei den Studien der vergangenen Jahre intensiv untersucht und zeigen in diesem Jahr keinen einheitlichen Trend. In den folgenden Auswertungen finden sich daher vor allem ausgewählte Eckdaten zu den üblichen angesetzten Verkehrswerten.

Tabelle 4: Median-Verkehrswerte für ausgewählte Versteigerungsobjekte

	2025	2024
Einfamilienhaus	230.000 €	226.000 €
Eigentumswohnung	139.000 €	149.000 €

Werden – wie in Tabelle 4 – Mediane von Verkehrswerten ausgewählter Versteigerungsobjekte herangezogen, so zeigt sich die Seitwärtsbewegung der deutschen Immobilienmärkte. Die „Preise“ für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser haben sich auch bei Zwangsversteigerungen kaum gegenüber dem Vorjahr verändert. Die drei folgenden Tabellen werten die Verkehrswerte dieser beiden Immobilientypen pro Quadratmeter Wohnfläche getrennt nach den Bundesländern aus.

Tabelle 5: Verkehrswerte in Zwangsversteigerungen pro Quadratmetern nach Bundesländern

Bundesland	2025	2024
Baden-Württemberg	2.355 €	2.582 €
Bayern	2.702 €	3.021 €
Berlin	3.929 €	4.318 €
Brandenburg	2.559 €	2.417 €
Bremen	1.607 €	1.394 €
Hamburg	4.982 €	4.341 €
Hessen	2.063 €	2.329 €
Mecklenburg-Vorpommern	1.319 €	1.455 €
Niedersachsen	1.357 €	1.490 €
Nordrhein-Westfalen	1.736 €	1.836 €
Rheinland-Pfalz	1.429 €	1.464 €
Saarland	1.011 €	1.015 €
Sachsen	815 €	735 €
Sachsen-Anhalt	663 €	629 €
Schleswig-Holstein	2.172 €	2.348 €
Thüringen	627 €	593 €

Es zeigen sich erwartungsgemäß starke Unterschiede zwischen den Bundesländern, aber teilweise auch zwischen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern.

Tabelle 6: Verkehrswerte in Zwangsversteigerungen für EFH nach Bundesländern

Bundesland	2025	2024
Baden-Württemberg	2.420 €	2.568 €
Bayern	2.545 €	2.702 €
Berlin	4.331 €	4.475 €
Brandenburg	2.848 €	2.533 €
Bremen	2.053 €	1.915 €
Hamburg	4.793 €	3.974 €
Hessen	2.022 €	2.007 €
Mecklenburg-Vorpommern	1.334 €	1.539 €
Niedersachsen	1.489 €	1.601 €
Nordrhein-Westfalen	2.260 €	2.353 €
Rheinland-Pfalz	1.299 €	1.443 €
Saarland	1.017 €	1.016 €
Sachsen	1.012 €	922 €
Sachsen-Anhalt	642 €	637 €
Schleswig-Holstein	2.299 €	2.248 €
Thüringen	639 €	752 €

Tabelle 7: Verkehrswerte in Zwangsversteigerungen für ETW nach Bundesländern

Bundesland	2025	2024
Baden-Württemberg	2.367 €	2.659 €
Bayern	3.412 €	3.631 €
Berlin	3.962 €	4.091 €
Brandenburg	2.589 €	2.537 €
Bremen	1.606 €	387
Hamburg	5.350 €	4.602 €
Hessen	2.518 €	2.778 €
Mecklenburg-Vorpommern	1.950 €	2.133 €
Niedersachsen	1.292 €	1.605 €
Nordrhein-Westfalen	1.396 €	1.450 €
Rheinland-Pfalz	1.819 €	1.636 €
Saarland	1.014 €	956 €
Sachsen	815 €	673 €
Sachsen-Anhalt	1.026 €	1.159 €
Schleswig-Holstein	2.551 €	2.670 €
Thüringen	871 €	671 €

4. Fazit

2025 stiegen die Zahlen der Zwangsversteigerungen gegenüber dem Vorjahr leicht an. Die Anzahl der Termine pro Monat hat sich um rund 200 erhöht. Diese Beobachtung ist aber wesentlich auf das erste Quartal zurückzuführen. Januar bis März 2025 waren durch einen deutlichen Aufwärtstrend charakterisiert. Über die restlichen Monate des Jahres relativiert sich die Beobachtung wieder und die Zahlen unterscheiden sich nur um rund 50 Termine pro Monat.

Die meisten Versteigerungstermine werden für Wohnimmobilien angesetzt. 31% der Termine betreffen Einfamilienhäuser. Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen stehen für weitere 22% bzw. 20%. Damit ist nur ein Viertel der Termine für Gewerbeimmobilien, Sonderimmobilien und Grundstücke vorgesehen.

Während die oben genannten Anteile sehr ähnlich zu den Vorjahren ausfallen, bestätigen auch weitere Anteile die Trends der Vorjahre. Denn Teilungsversteigerungen machen weiterhin ca. ein Drittel aller Versteigerungen aus.

Preislich finden sich erhebliche regionale Unterschiede. Auch die Anzahl der Versteigerungen ist zwischen den Bundesländern völlig unterschiedlich. Im Gesamtblick lässt sich aber ein üblicher Versteigerungspreis ermitteln. Einfamilienhäuser werden im bundesweiten Schnitt für 230.000 € angesetzt. Eigentumswohnungen liegen bei 139.000 €. Damit ist die erste der beiden Kennzahlen um 4.000 € gestiegen, während die zweite um 10.000 € gegenüber dem Vorjahr gefallen ist.

**Diese Publikation entstand in Kooperation mit
Dein-ImmoCenter (folgende Informationen stammen vom Projektpartner):**



Dein-ImmoCenter 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.



Dein-ImmoCenter sammelt täglich alle Daten von veröffentlichten Zwangsversteigerungen in der Schweiz sowie in Österreich und Deutschland. Diese Daten bereiten wir in unseren Marktberichten auf und stellen kostenlos und öffentlich zur Verfügung. Nachhaltig zu handeln ist Dein-ImmoCenter ein wichtiges Anliegen. Als offizieller Seed-Level Partner von Eden Reforestation Projects finanzierte Dein-ImmoCenter seit dem Jahr 2021 die Pflanzung von mehreren tausend Bäumen. Darüber hinaus setzt sich Dein-ImmoCenter auch mit gesellschaftlichen mit Spenden, u.a. an die Kinderrechtsorganisation Save the Children, ein.

Ansprechpartner:



Thomas Mahn ist Co-Gründer von Dein-ImmoCenter, eine digitale Informationsplattform für Zwangsversteigerungen in Deutschland, Österreich und der Schweiz. Er hat über 10 Jahre Erfahrung im Finanzwesen und ist in den Bereichen Kapitalmarkt und Immobilien spezialisiert. Herr Mahn war im Laufe seiner Karriere bei global agierenden Beratungsfirmen und Asset Managern tätig. Er verfügt über den Abschluss eines Master of Science in International Finance und trägt den Titel des Chartered Financial Analyst (CFA®).

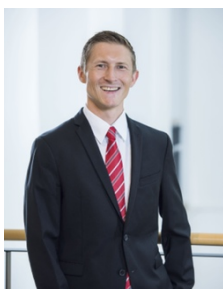
Informationen zum CRES

Das CRES (Center for Real Estate Studies) ist eines der führenden Institute für duale und berufsintegrierte Studiengänge im Immobilienbereich. Es wurde 2008 auf Initiative der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB) gegründet. Seit 2022 ist das CRES ein Institut der Steinbeis School for Real Estate and Management gGmbH im Verbund der Steinbeis Hochschule.



Neben berufsintegrierten sowie dualen Studiengängen zum Bachelor in den Bereichen Immobilienwirtschaft/Real Estate sowie Immobilienbewertung, wird ein berufsbegleitendes Masterstudium angeboten. Ein weiterer Schwerpunkt des CRES stellt die wissenschaftliche Forschung dar. Aktuelle praxisrelevante Fragestellungen werden hier mit wissenschaftlichen Methoden und Instrumenten untersucht, um einerseits neue Erkenntnisse in die Praxis zu transferieren und andererseits die Inhalte der Studienprogramme immer aktuell zu halten und weiterzuentwickeln.

Ansprechpartner bei der Durchführung und für Rückfragen zur Studie



Prof. Dr. Marco Wölfle ist Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES). Er studierte und promovierte an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, die ihm für seine Leistungen im Rahmen der Promotion den „Constantin-von-Dietze-Forschungspreis“ verlieh. In der Lehre vertritt Prof. Wölfle methodische Fächer wie Statistik, wissenschaftliches Arbeiten, das betriebliche Rechnungswesen, Volkswirtschaftslehre. Speziell in der Immobilienwirtschaft unterrichtet er kaufmännisches Facility Management, Property Management, Wohnungspolitik sowie Immobilien- und Kapitalmärkte.

Sein Forschungsschwerpunkt liegt im Bereich empirischer Marktanalysen zu Mieten und Kaufpreisen, Verwalterkosten und der Marktregulierung.

Ihr Ansprechpartner:

Prof. Dr. Marco Wölfle

Akademischer Leiter Center for Real Estate Studies

CRES – Center for Real Estate Studies
Institut der Steinbeis School for
Real Estate and Management

Eisenbahnstraße 56
D-79098 Freiburg

E-Mail: woelfle@steinbeis-cres.de

Telefon: 0761-20755-50

Internet: www.steinbeis-cres.de

Alle Rechte vorbehalten. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des CRES unzulässig und strafbar.