



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

CRES | Center for Real Estate Studies

MARKTREPORT ZWANGSVERSTEIGERUNGEN

2022 – HALBJAHR 1

CRES DISCUSSION PAPER – No. 31

Prof. Dr. Marco Wölfle

Wichtigste Erkenntnisse kurz zusammengefasst

- Die Anzahl der Zwangsversteigerungen hat im ersten Halbjahr 2022 gegenüber 2021 leicht abgenommen.
- Die Verteilung nach Objektarten ist langfristig stabil. Der größte Anteil an Zwangsversteigerungen entfällt auf Ein- und Mehrfamilienhäuser. Diese machen mehr als die Hälfte aller registrierten Daten aus.
- Die Zahlen der Top7-Städte verhalten sich gegen den Gesamttrend. Hier haben die Zwangsversteigerungen teilweise deutlich zugenommen.
- Weiterhin bildet Nordrhein-Westfalen in der Gesamtschau und wirtschaftlich schwacher Bundesländer in der einwohnerbezogenen Sicht einen deutlichen Unterschied zum Rest der Gruppe ab.
- Die durch Sachverständige ermittelten Verkehrswerte haben sich deutlich um 30% gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöht. Damit steigt trotz der geringeren Anzahl an Versteigerungsterminen der Gesamtumsatz.
- Zwischen Angebotspreisen in Immobilienportalen und den ermittelten Verkehrswerten bestehen hohe Differenzen, die mit der wirtschaftlichen Situation und der Anspannung der Immobilienmärkte vergleichbar sind. Geringe Unterschiede (20%) ergeben sich in Berlin. Im Sachsen-Anhalt ist der Abschlag mit 40% doppelt so hoch.

Inhaltsverzeichnis

1.	<i>Grundlagen der Studie</i>	1
2.	<i>Entwicklungen in Zahlen</i>	2
3.	<i>Entwicklungen in Euro</i>	7
4.	<i>Fazit</i>	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anzahl Zwangsversteigerungen nach Monaten	2
Abbildung 2: Gesamtzahlen erste Halbjahre nach Objektart	3
Abbildung 3: Verteilung der Zwangsversteigerungen nach Bundesländern	4
Abbildung 4: Zwangsversteigerungen je 100.000 Einwohner nach Bundesland	5
Abbildung 5: Entwicklung durchschnittliche Verkehrswerte und Volumina.....	8
Abbildung 6: Relation Versteigerung vs. Angebotspreis Immobilienportal	9
Abbildung 7: Relation Versteigerung vs. Angebotspreis Immobilienportal - Zeitbetrachtung	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Anzahl der Zwangsversteigerungen und Hochrechnung pro Jahr	2
Tabelle 2: Zwangsversteigerungen Top 7 Städte im ersten Halbjahr	4
Tabelle 3: Zwangsversteigerungen je 100.000 Einwohner nach Bundesland	6

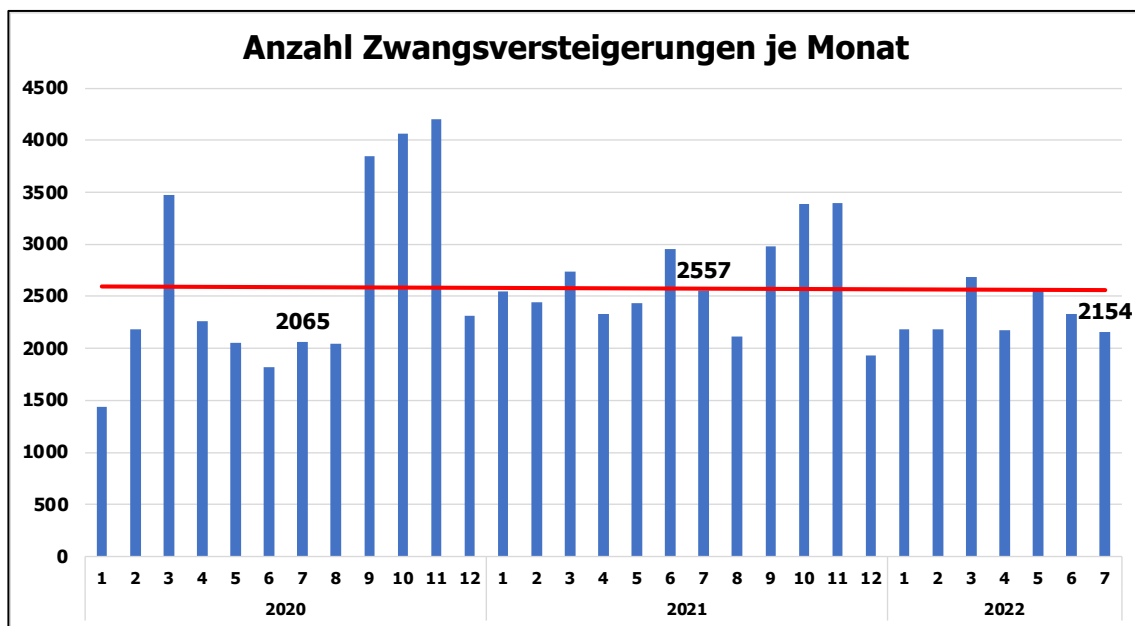
1. Grundlagen der Studie

Die verwendeten Daten stammen aus Internetrecherchen von Dein-Immocenter und enthalten damit auch gängige Portale wie ZVG, Versteigerungspool oder Hanmark. 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. Kartendarstellungen wurden mit Hilfe von Daten aus Bing und Tomtom erstellt.

2. Entwicklungen in Zahlen

Abbildung 1 zeigt die Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Zahlen. Optisch lassen sich neben üblichen monatlichen Schwankungen auf Immobilienmärkten weiterhin gewisse unübliche Spitzen erkennen, welche mit zeitlichem Bezug zu den Lockdown-Phasen in der Corona-Pandemie betrachtet werden können.

Abbildung 1: Anzahl Zwangsversteigerungen nach Monaten



Mit dem Ziel die übliche monatliche Variation auf Märkten zu glätten, wurde der langfristige Durchschnitt in Form einer roten Trendlinie veranschaulicht. Hier zeigt sich im ersten Halbjahr 2021 eine eher unterdurchschnittliche Entwicklung hinsichtlich der Menge. Nur im Monat März überschreiten die Zahlen den langfristigen Durchschnitt von monatlich 2576 Immobilien. Die kriegsbedingten Unsicherheiten begleitet von stark steigenden Finanzierungszinsen sowie von hohen Inflationsraten scheinen sich bis dato noch nicht im „Markt“ für Zwangsversteigerungen abzubilden.

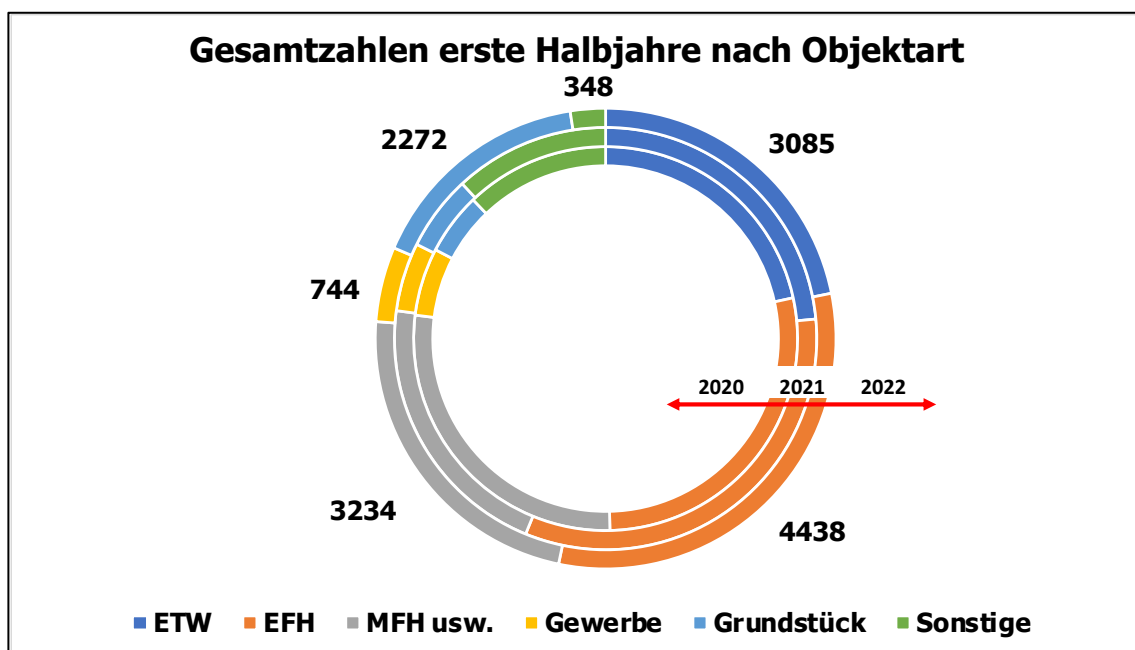
Die Gesamtentwicklung 2020 und 2021 summiert sich jährlich auf knapp 32.000 Immobilien. Für die bisher absehbare Entwicklung im Jahr 2022 wurden die ersten Monate zur Hochrechnung verwendet und zusammenfassend in Tabelle 1 dargestellt. Hierbei zeigt sich sogar ein leicht abnehmender Trend.

Tabelle 1: Anzahl der Zwangsversteigerungen und Hochrechnung pro Jahr

Jahr	Anzahl
2020	31.771
2021	31.811
2022*	28.242

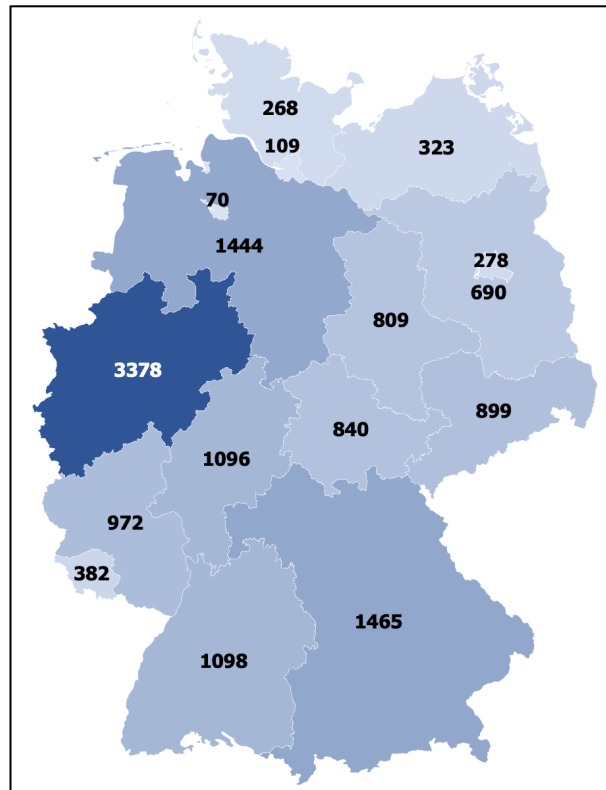
Abbildung 2 fasst die monatlichen Werte der ersten Halbjahre von 2020 innen nach 2022 außen zusammen und teilt innerhalb der Ringe nach Objektarten auf. Nicht überraschend bildet sich hier auch die bundesdeutsche Immobilienbestandsstruktur ab. Die größte Zahl der Immobilienversteigerungen betrifft regelmäßig Einfamilienhäuser. Der Kreisausschnitt in orange weist für das erste Halbjahr 2022 eine Zahl von 4.438 Einfamilienhäusern aus, die zur Versteigerung standen. Nahezu gleich groß erscheinen langfristig die blauen Kreisausschnitte der Eigentumswohnungen und die grau abgebildeten Zahlen der Mehrfamilienhäuser und gemischter Immobilienobjekte. Die Schwankungen um 3.000 Versteigerungen je Gruppe und Halbjahr erreichen in den Datensätzen der drei Halbjahresringe zwischen 21% und 27%. Neben dem grün dargestellten Bereich von sonstigen Immobilien (z. B. Sondernutzungsarten) befinden sich Gewerbeimmobilien in der kleinsten Gruppe. Im ersten Halbjahr 2022 entsprechen die 744 Immobilien im gelben Ausschnitt rund 5% des Datensatzes.

Abbildung 2: Gesamtzahlen erste Halbjahre nach Objektart



Unüblich groß ist der Anteil von Grundstücksversteigerungen im erster Halbjahr 2022. Dies liegt aber teilweise auch an einer Anpassung der Datenerfassung hin zur Genauigkeit. Zuvor wurden deutlich mehr sonstige Objekte verallgemeinert erfasst, die nun trennschärfer in anderen Bereichen enthalten sind.

Abbildung 3: Verteilung der Zwangsversteigerungen nach Bundesländern



Werden die Zwangsversteigerungen nach Bundesländern aufgeteilt, zeigt sich wie in der Vorgängerauflage dieser Studie, dass Schwerpunkte nicht allein nach dem Bestand an Immobilien orientiert sind. Mit seinen fast 18 Millionen Einwohnern verzeichnet das bevölkerungsstärkste Bundesland Nordrhein-Westfalen regelmäßig die höchsten Zahlen an Zwangsversteigerungen, wie in Abbildung 3 ersichtlich ist. Der Freistaat Bayern hingegen mit seinen gut 13 Millionen Bürgern, der gleichermaßen das flächenreichste Bundesland darstellt, erreicht jedoch nicht einmal halb so hohe Zahlen.

Tabelle 2: Zwangsversteigerungen Top 7 Städte im ersten Halbjahr

Top 7 Städte	2021 H1	2022 H1
Berlin	129	277
Hamburg	61	101
München	65	107
Köln	84	112
Frankfurt am Main	28	52
Stuttgart	6	60
Leipzig	73	67

Die unterschiedlichen Marktdynamiken werden in Tabelle 2 noch einmal spezifisch dargestellt. Obgleich im ersten Halbjahr bundesweit weniger Termine zur Zwangsversteigerung angesetzt werden, zeigt die Tabelle für die Top 7 Städte durchaus steigende Tendenzen im Vorjahresvergleich. Das Zusammenwirken wirtschaftlicher Struktur und versteigerungsbedrohten Immobilienbestandes lässt sich daher möglicherweise besser abbilden, indem wie bei Inzidenzen die Zahlen der Zwangsversteigerungen auf 100.000 Einwohner bezogen werden.

Abbildung 4: Zwangsversteigerungen je 100.000 Einwohner nach Bundesland

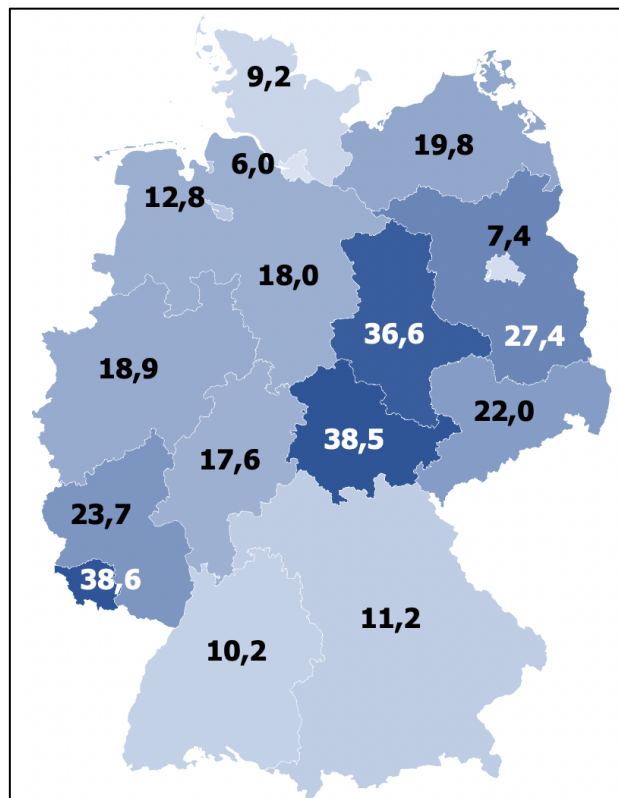


Abbildung 4 gibt die Daten aus Abbildung 3 gemessen an 100.000 Einwohnern der jeweiligen Bundesländer für das erste Halbjahr 2021 wieder und zeigt hierbei ähnliche Beobachtungen zum Vorjahreszeitraum. Das Saarland, Thüringen und Sachsen-Anhalt erreichen je 100.000 Einwohner mehr als 36 Zwangsversteigerungen. Demgegenüber stehen Schleswig-Holstein, Berlin und Hamburg am anderen Ende der folgenden Tabelle 3 mit jeweils weniger als 10. Auch Bayern und Baden-Württemberg sind von diesen Kennzahlen und damit den Beobachtungen der Vorgängerstudie nicht weit entfernt.

Tabelle 3: Zwangsversteigerungen je 100.000 Einwohner nach Bundesland

Zwangsversteigerungen	
Bundesland	Anzahl
Saarland	38,6
Thüringen	38,5
Sachsen-Anhalt	36,6
Brandenburg	27,4
Rheinland-Pfalz	23,7
Sachsen	22,0
Mecklenburg-Vorpommern	19,8
Nordrhein-Westfalen	18,9
Niedersachsen	18,0
Hessen	17,6
Bremen	12,8
Bayern	11,2
Baden-Württemberg	10,2
Schleswig-Holstein	9,2
Berlin	7,4
Hamburg	6,0

3. Entwicklungen in Euro

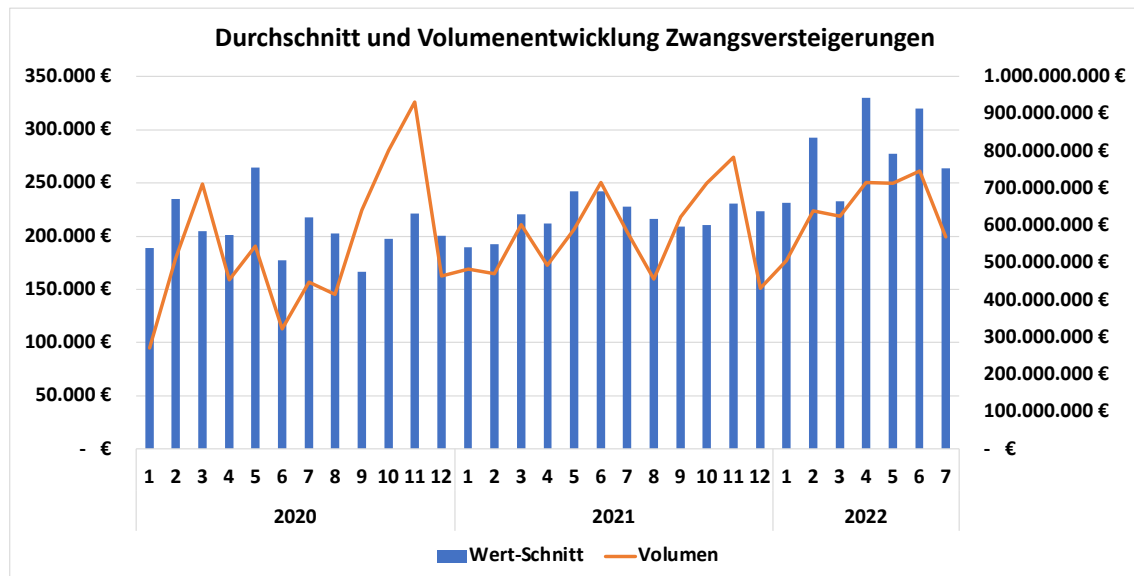
Im Folgenden werden die zuvor dargestellten monatlichen Zahlen genutzt, um auf ein Gesamtvolumen der Versteigerungsvolumina Rückschlüsse zu erhalten. Hierfür ist es notwendig, wesentliche Begriffe abzugrenzen: Vor dem Termin einer Versteigerung wird üblicherweise ein Immobiliensachverständiger mit der 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. Demgegenüber 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. Die folgende Abbildung 5 basiert auf den zuvor dargestellten Zahlen zu Zwangsversteigerungen in Kombination mit den durch Sachverständige ermittelte Verkehrswerte.

Abbildung 5: Entwicklung durchschnittliche Verkehrswerte und Volumina

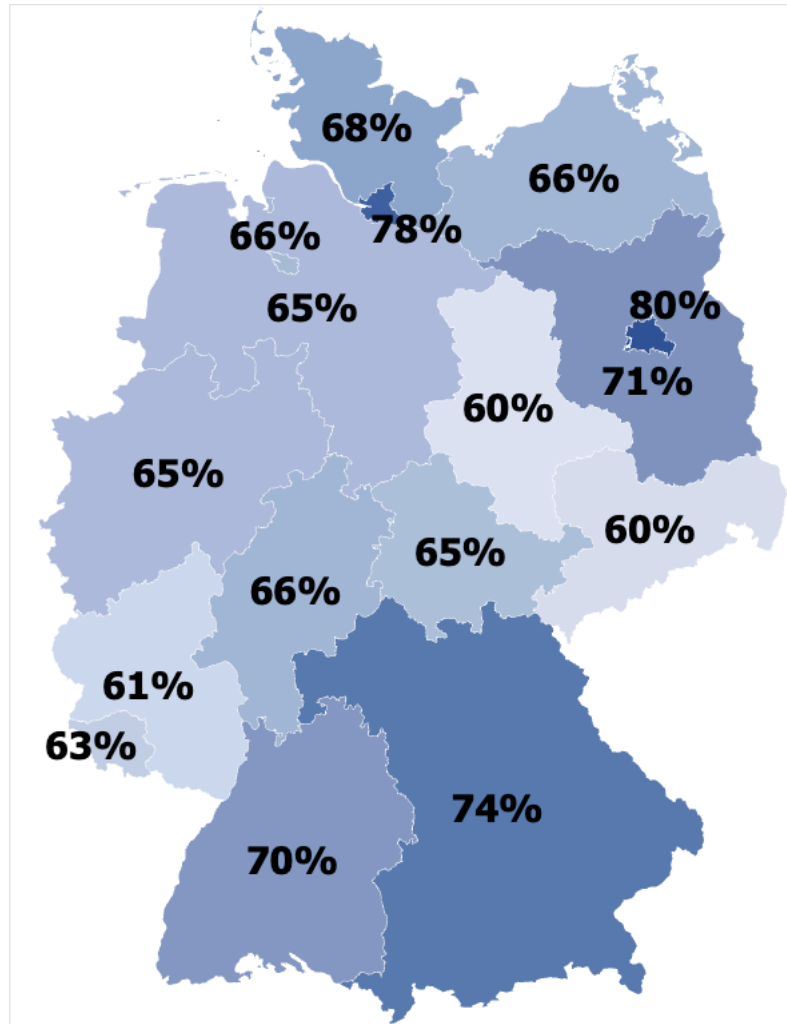


Die orange verlaufende Linie der Gesamtvolumina zeigt wenig einheitliche Trends außer dem Saisoneffekt steigender Zahlen im Herbst. Bei großen Schwankungen werden pro Monat üblicherweise Immobilien für rund 580.000.000 € (Verkehrswert) versteigert. Hierbei sind die Verkehrswerte von 2020 und 2021 mit 211.000 € bzw. 216.000 € fast identisch, steigern sich aber im ersten Halbjahr 2022 auf rund 281.000 € oder gut 30%. Die Abbildung zeigt hierbei weniger einen steigenden Trend als eine Niveauverschiebung, die im Januar 2022 begonnen hat und mit Schwankungen leicht abgeschwächt auch im Juli fortgesetzt wird.

Neben den Verkehrswerten, die Grundlage einer Zwangsversteigerung bieten, ist auch relevant, wie weit sich die Zahlen vom potenziellen Markt entfernen. Hierfür können die Angebotspreise aus Inseraten von Immobilienportalen einen Hinweis geben. Abbildung 6 zeigt die Relation beider Zahlen prozentual auf. Die Situation der Zwangsversteigerung lastet im Vergleich zu Portalangeboten unterschiedlich stark auf den Verkehrswerten. In Berlin ist der Unterschied mit „nur“ 80% erheblich geringer ausgeprägt als in den Bundesländern, die ohnehin hohe Zwangsversteigerungszahlen aufzeigten. Während hier der Abschlag ein Fünftel gegenüber dem Markt beträgt sind z.B. im Saarland oder Sachsen-Anhalt die Sachverständigen bei der Verkehrswertermittlung zwei Fünftel unterhalb der Portalangebote.

Hierbei muss aber auch eine gewisse statistische Unschärfe berücksichtigt werden. Denn der möglicherweise unterscheiden sich die Objekte, die zwangsversteigert werden, unterschiedlich stark von denen, die am Markt in Portalen zum Angebot stehen. Dieser Zusammenhang soll in künftigen Untersuchungen durch weitere Verlaufsdaten intensiv geprüft werden und ist indikativ auf der folgenden Seite erfasst. Gleichmaßen gilt zu beachten, dass Immobilien, wie sie üblicherweise in Berlin angeboten werden, im Durchschnitt viermal so teuer wie Immobilien aus Sachsen-Anhalt sind bzw. dreimal so teuer wie Immobilien aus Sachsen. Die prozentuale Differenz lässt sich somit einerseits vor dem Hintergrund unterschiedlich starker Nachfrage in den Immobilienmärkten interpretieren. Gleichmaßen sollte beachtet werden, dass die höheren Prozentschläge in Versteigerungssituationen durch die geringeren Preisniveaus überkompensiert werden. Mit anderen Worten „kostet“ eine Zwangsversteigerung in strukturschwachen Regionen prozentual mehr aber in Euro weniger, weil der Markt schon im Niveau eingepreist ist.

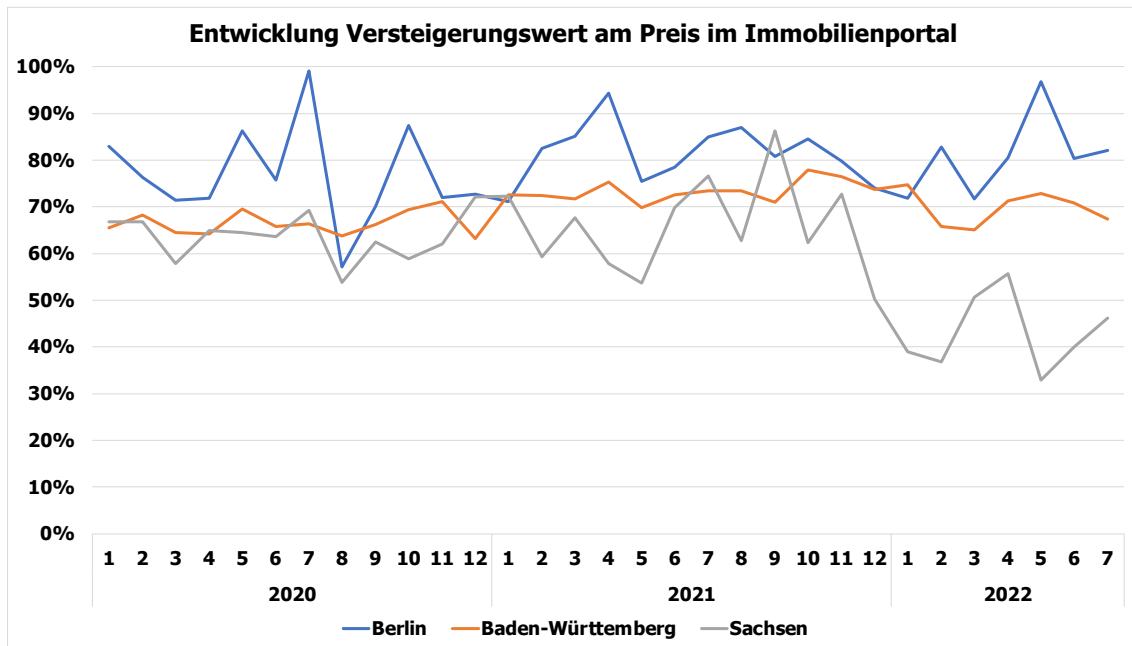
Abbildung 6: Relation Versteigerung vs. Angebotspreis Immobilienportal



Die Darstellung lässt sich zeitlich erweitern. Abbildung 7 nutzt hierfür Berlin, Baden-Württemberg und Sachsen als Beispiele für Märkte mit sehr hohen, mittleren und sehr niedrigen Relationen zwischen Verkehrswert und potenziellem Marktwert in Immobilienportalen. Die Entwicklungen zeigen auch in dieser Darstellung übliche Marktschwankungen bei leichtem Aufwärtstrend am oberen Ende in Berlin.

Demgegenüber scheinen sich die Bedingungen für Zwangsversteigerungen in Sachsen seit Jahresbeginn erheblich zu verschlechtern. Von den üblicherweise drei Fünftel der Preise, die in Immobilienportalen bis dato ausgewiesen waren, sind derzeit nur noch zwei Fünftel zu erwarten. Diese Entwicklung ist umso bemerkenswerter als sich die durchschnittlichen Versteigerungswerte im Bundesschnitt laut Abbildung 5 eher erhöht haben. In gewissem Maße lässt sich diese Entwicklung auf weitere ostdeutsche Bundesländer und das Saarland übertragen. In diesen Märkten schwanken jedoch die Zahlen erheblich stärker.

Abbildung 7: Relation Versteigerung vs. Angebotspreis Immobilienportal - Zeitbetrachtung



4. Fazit

Der Entwicklung der Zwangsversteigerungen in Deutschland bleibt von großem Interesse. Üblicherweise beeinflussen veränderte Rahmenbedingen in Wirtschaft und Gesellschaft nur sehr langsam die preisliche und mengenmäßige Entwicklung auf Immobilienmärkten, weil sich langfristig angelegte Entscheidungen und zeitdauernde Handlungen erst anpassen müssen. Künftige Untersuchungen erlauben also weitere Aufschlüsse darüber, wie gestiegene Zinsen, Lieferkettenprobleme oder Kriegsfolgen die deutschen Immobilienmärkte und mit ihnen auch das Geschehen für Zwangsversteigerungen verändern.

In der aktuellen Auflage des Marktreports zeigen sich leicht abnehmende Zahlen an Zwangsversteigerungen bei steigenden Einzel- und Gesamtwerten. Das Volumen an Versteigerungsumsatz hat also zugenommen.

Bemerkenswert sind weiterhin die starken regionalen Unterschiede, die einher gehen mit der wirtschaftlichen Stärke und immobilienwirtschaftlichen Bedeutung der jeweiligen Regionen. Boomende Immobilienmärkte verzeichnen deutlich höhere Versteigerungsumsätze aber auch kleinere Abschläge zwischen Verkehrswert für die Versteigerungen und potenzielle Preise nach Immobilienportalen.

**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.

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®).



Sascha Kipper absolvierte 2020 sein duales Bachelorstudium der Informatik an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) in Stuttgart erfolgreich mit Auszeichnung als Kursbesten. In seiner Bachelorarbeit begleitete er ein Forschungsprojekt seines Ausbildungsunternehmens zur Anwendung von Künstlicher Intelligenz im autonomen Fahren. Im Jahr 2021 begann er neben seines fortgesetzten Studiums seine Tätigkeit als Werkstudent bei Dein-ImmoCenter.

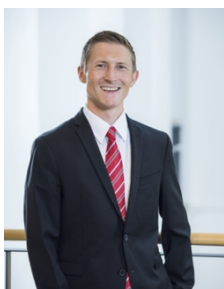
Informationen zum CRES

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 Wölfe ist Dekan der Fakultät Leadership & Management und akademischer 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. Wölfe 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

**Dekan der Fakultät Leadership and Management
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.