

Marktreport Zwangsversteigerungen

1. Halbjahr 2021

CRES Discussion Paper – No. 29

Prof. Dr. Marco Wölfle

Das CRES (Center for Real Estate Studies) ist eines der führenden Institute für duale und berufsintegrierte Studiengänge im Immobilienbereich. Es wurde auf Initiative der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB) gegründet.

Neben berufsintegrierten sowie dualen Studiengängen zum Bachelor im Bereich Immobilienwirtschaft, wird ein berufsintegriertes Masterstudium angeboten. Einen weiteren 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.

Wissenschaftliche und akademische Leitung



Prof. Dr. Heinz Rehkugler ist seit seiner Emeritierung Professor für Immobilieninvestments der Steinbeis Hochschule und dort akademischer Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES), einer Gemeinschaftseinrichtung der Steinbeis Hochschule und der Deutschen Immobilien Akademie an der Universität Freiburg (DIA). Heinz Rehkugler studierte an der Universität München Betriebswirtschaftslehre. Nach dem Examen (1970) war er dort als wissenschaftlicher Assistent am Institut für Industriebetriebslehre und betriebliches Rechnungswesen beschäftigt. 1975 unterbrach er die Hochschullaufbahn, gründete und leitete eine Unternehmensberatungsgesellschaft. Schon 1977 folgte aber dann die Berufung an den Lehrstuhl für Finanzierung an der Universität Bremen. Spätere Rufe führten ihn 1988 an die Universität Bamberg und dann an die Universität Freiburg, wo er von 1994 bis 2009 den Lehrstuhl für Finanzwirtschaft und Banken inne hatte.



Prof. Dr. Marco Wölflé ist Dekan der Fakultät Leadership and Management an der Steinbeis-Hochschule Berlin sowie akademischer Leiter der Steinbeis-Transfer-Institute Center for Real Estate Studies (CRES) und VWA Business School am Standort Freiburg. 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. Wölflé vor allem die quantitativen und qualitativen Forschungsmethoden, die Volkswirtschaftslehre, die Finanzmärkte und das betriebswirtschaftliche Rechnungswesen.

Kernerkenntnisse zusammengefasst

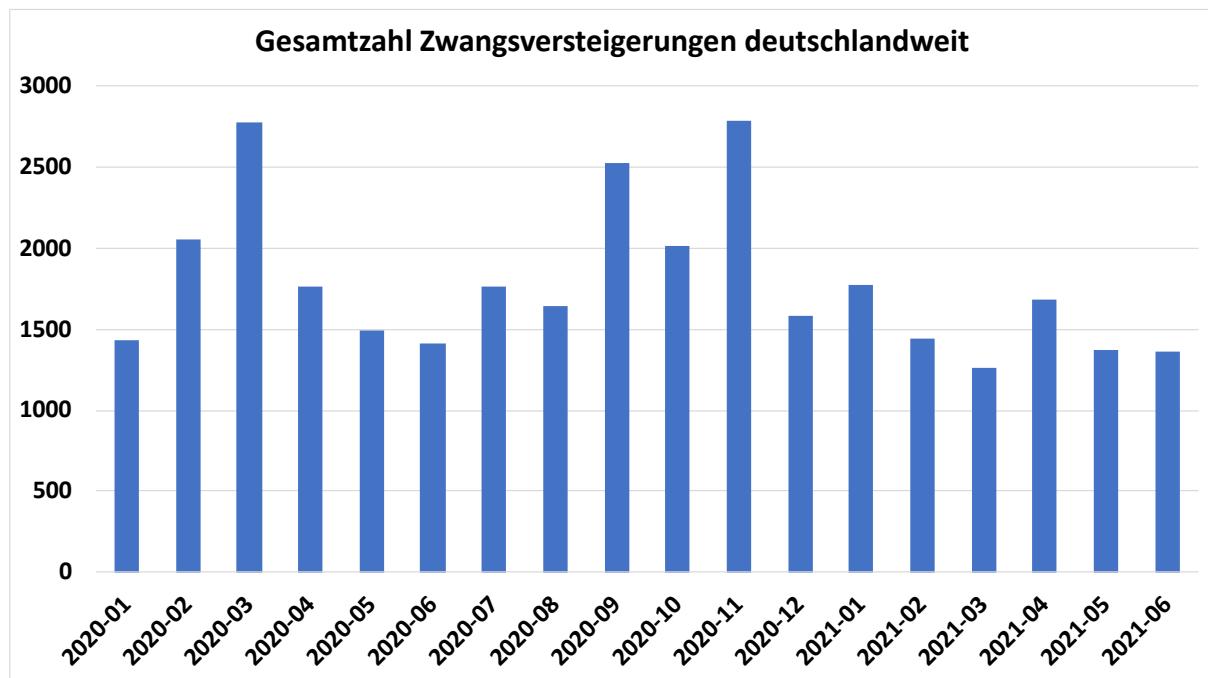
- Durchschnittlich finden pro Monat 1.700 Zwangsversteigerungen statt, bei einer Schwankung von 27%.
- Das Saarland sowie die ostdeutschen Bundesländer zeigen je 100.000 Einwohner besonders hohe Quoten von bis zu 24 Zwangsversteigerungen als „Top-Wert“ in Sachsen-Anhalt.
- In den Top7 liegen Zwangsversteigerungsquoten je 100.000 Einwohner meist unter 5. Dabei finden sich kaum Abschläge zum allgemeinen Markt.
- In Flächenregionen unterscheiden sich Preise in Zwangsversteigerungen und der allgemeine Markt erheblich. Die Abschläge liegen zwischen 42% und 84%.
- Wohneigentum dominiert bei Zwangsversteigerungen. 3 von 5 Versteigerungen betreffen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser.

Datengrundlage

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. Karten-darstellungen wurden mit Hilfe von Daten aus Bing und Tomtom erstellt.

Gesamtentwicklung seit 2020 in Zahlen

Die Gesamtzahl der Zwangsversteigerungen von Wohnimmobilien in Deutschland schwankt erheblich. Seit Januar 2020 wurden im Monatsdurchschnitt rund 1.784 Wohneinheiten im Bundesgebiet zur Zwangsversteigerung angemeldet. Dem steht eine Schwankung von rund 27% gegenüber, die vor allem durch Spitzenmonate wie den März 2020 mit 2.727 und den November mit 2.782 Versteigerungsterminen dominiert wird. Nach einer Korrektur auf den Median blieben pro Monat durchschnittliche Versteigerungszahlen für Wohnimmobilien in Höhe von 1.665 Terminen übrig.



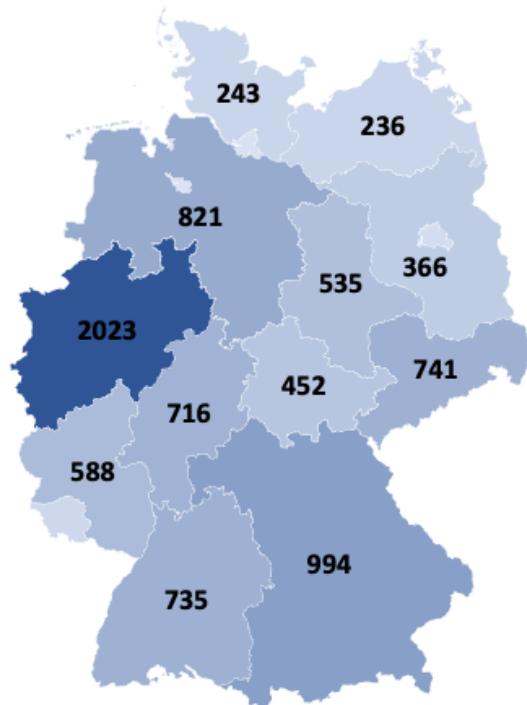
Auch wenn in den beiden Lockdowns tatsächlich die Spitzen der Entwicklung lagen, ergibt sich der Eindruck, dass die Corona-Pandemie bislang wenig Einfluss auf die zahlenmäßige Entwicklung hatte. Bei längerfristiger Analyse und Zusammenfassung in Halbjahre zeigt sich nach dem zweiten Lockdown sogar ein deutlicher Rückgang. Die Anzahl der Zwangsversteigerungstermine hat im ersten Halbjahr 2021 um knapp ein Drittel abgenommen.

Halbjahr	Anzahl Zwangsv.terme
2020 Halbjahr 1	10.928 Termine
2020 Halbjahr 2	12.305 Termine
2021 Halbjahr 1	8.884 Termine

Entwicklung der Versteigerungszahlen in den Bundesländern

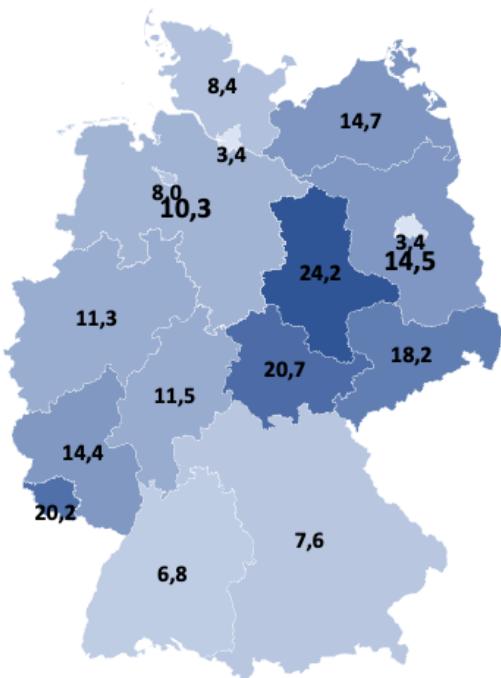
Wenig überraschend zeigen vor allem bevölkerungsstarke Bundesländer im ersten Halbjahr 2021 hohe Zahlen an Zwangsversteigerungen von Wohnimmobilien. In Nordrhein-Westfalen wurden mit Abstand die meisten Termine angemeldet. Die dort ermittelten 2.023 Termine übersteigen das gemeinsame Volumen von Baden-Württemberg und Bayern erheblich.

Anzahl Auktionen im 1. Halbjahr 2021 gesamt



Für einen belastbaren Vergleich sollte daher der Blick auf die Versteigerungstermine je 100.000 Einwohner gerichtet werden. Die folgende Abbildung zeigt dazu, dass in Nordrhein-Westfalen tatsächlich erheblich mehr Versteigerungen stattfinden als in den beiden südlichen Bundesländern. Mit Ausnahme der Bundeshauptstadt Berlin und dem Saarland, liegen die Versteigerungsquoten je 100.000 Einwohner in den ostdeutschen Bundesländern jedoch erheblich höher. Mit 24,2 halbjährlichen Versteigerungsterminen je 100.000 Einwohner erreicht Sachsen-Anhalt in dieser Darstellung den bundesweit höchsten Wert. Aber auch im Saarland und in Thüringen werden nicht deutlich weniger Wohnimmobilien zur Versteigerung angeboten.

**Anzahl Auktionen im 1. Halbjahr 2021
pro 100.000 Einwohner**



Versteigerungszahlen in den Top 7

Wird im ersten Halbjahr 2021 ein genauerer Blick auf die Versteigerungszahlen in den Top7-Städten in Deutschland gerichtet, zeigen sich die üblichen Trends der Wohnimmobilienmärkte. Alle in der Tabelle aufgeführten Städte zeigen erheblich geringere Versteigerungsquoten im Vergleich zu den sie umgebenden Bundesländern und weisen auf den starken Verstädterungstrend hin.

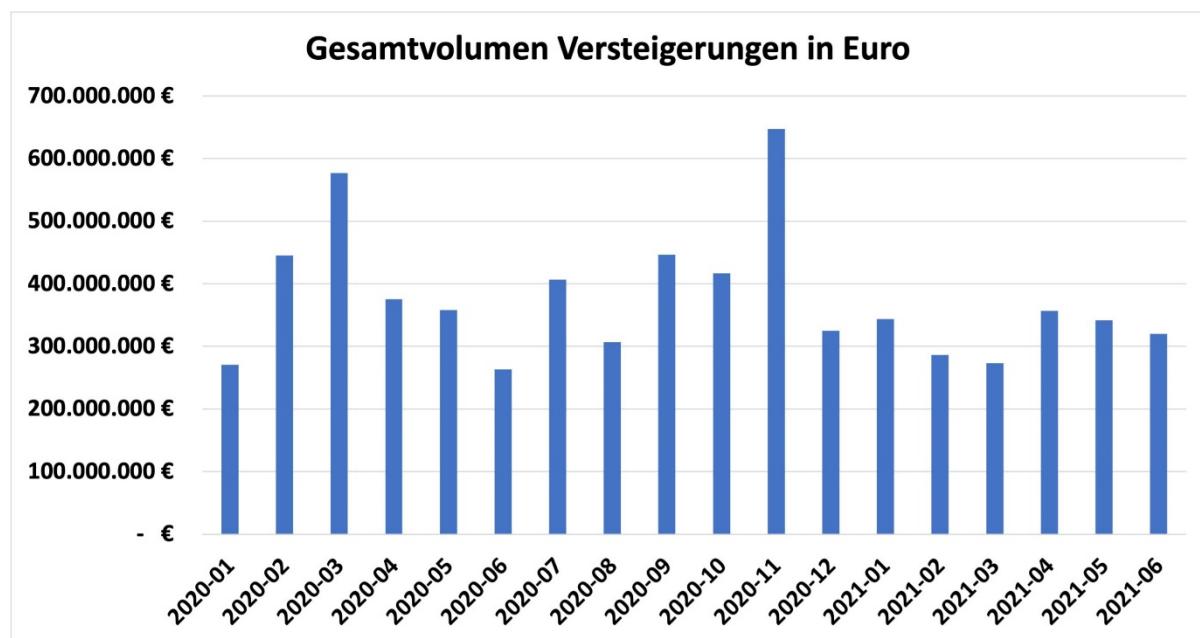
	Anzahl	je 100.000
Berlin	129	3,4
Hamburg	61	3,4
München	65	4,2
Köln	84	8,3
Frankfurt am Main	28	4,0
Stuttgart	6	1,0
Leipzig	73	12,1

Vergleicht man aber zwei sehr gefragte süddeutsche Wohnungsmärkte wie Stuttgart und München, zeigen sich Unterschiede im Detail. Beide Städte zeigen im allgemeinen Wohnungsmarkt geringe Leerstandsquoten, gute wirtschaftliche Entwicklungen und in den letzten Jahren steigende Immobilienpreise. Das allgemeine Preisniveau in München ist jedoch substantiell höher als in Stuttgart, so dass hierauf möglicherweise die erheblich höheren Zwangsversteigerungsquoten zurückgeführt werden könnten. Gerade bei wirtschaftlichen Schwankungen wie seit

Beginn der Corona-Krise könnten die hohen Münchener Immobilienkaufpreise noch weniger leistbar sein als vergleichbare Wohnungen in Stuttgart.

Versteigerungsumsätze

Das Gesamtvolumen der Versteigerungsumsätze zeigt erwartungsgemäß wenig Unterschied zu den zuvor geschilderten Terminen. Dies mag durch die deutschlandweite Betrachtung am Gesetz der großen Zahl liegen. Gleichwohl scheinen die hohen Quoten in den ostdeutschen Bundesländern sich mit den dort noch vergleichsweise geringeren Kaufpreisen in der Fläche auszuwirken.



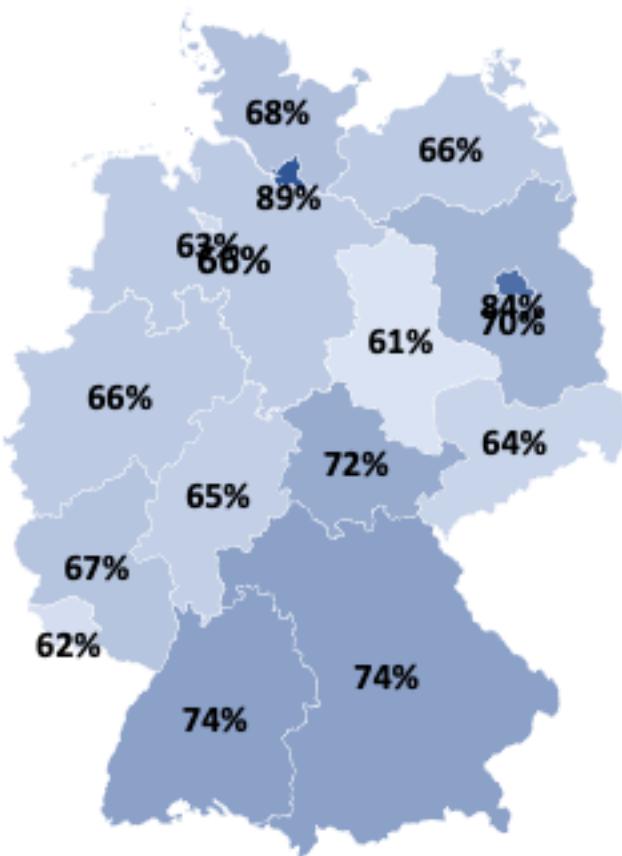
Verkehrswerte und Angebotspreise in Vergleich

Werden die angesetzten Verkehrswerte aus den öffentlich zugänglichen Informationen mit durchschnittlichen Angebotskaufpreisen aus Immobilienportalen ins Verhältnis gesetzt, ergeben sich über den Gesamtzeitraum seit Januar 2021 teilweise erhebliche Unterschiede.

Im bundesweiten Median (mittlerer Wert) werden Verkehrswerte bei 62% des Angebotskaufpreises angesetzt. Bereits die mittleren 50% aller Verkehrswert-Angebotspreis-Relationen liegen aber zwischen 42% und 84%. Mit anderen Worten sind Versteigerungsansätze nahe dem Verkehrswert ebenso wahrscheinlich wie ein Einstieg unterhalb der Hälfte der Portaldaten. Abgesehen von einzelnen möglichen Ausreißern, ist es jedoch bemerkenswert, dass die teuersten 10% der Immobilien in Zwangsversteigerung bei 109% des Angebotskaufpreises beginnen. Hierbei dürfte es wohl eher um Premiumobjekte handeln.

Auch in der Darstellung der folgenden Objekte auf Bundeslandbasis zeigen sich übliche Trends des Wohnimmobilienmarktes. In Flächenländern und -regionen erscheinen die Abschläge erheblicher, während Zwangsversteigerungen in den Metropolen nur geringfügig unterhalb der Angebotspreise angesetzt werden.

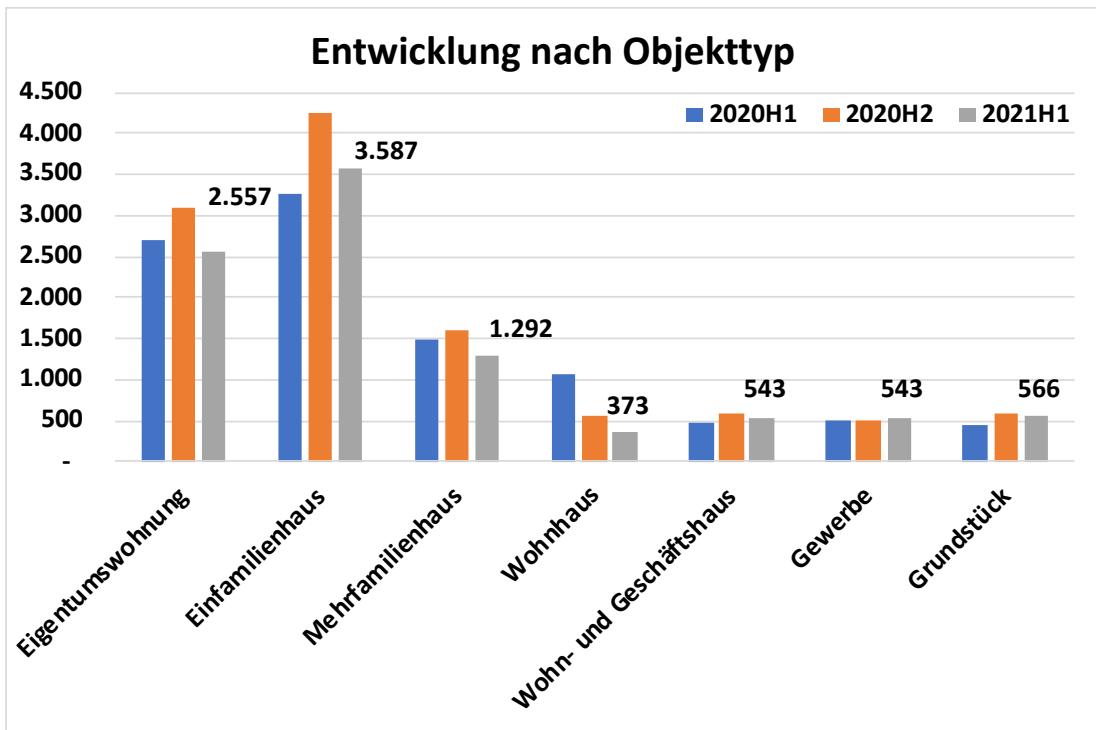
Relation Verkehrswert Versteigerung vs. Angebotspreis Immobilienportal



Entwicklung der Versteigerungszahlen nach Objekttyp

Einen dominanten Anteil im Bereich der Zwangsversteigerungen machen dauerhaft die Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser aus. Mit 2.557 und 3.587 Einheiten im ersten Halbjahr 2021 finden rund 3 von 5 Zwangsversteigerungen in dieser Objektgruppe statt. Nur jede zwanzigste Zwangsversteigerung wird für Grundstücke oder Gewerbeeinheiten angesetzt.

Hierbei liegen die durchschnittlichen Verkehrswerte der Eigentumswohnungen bei 146.536 € und der Einfamilienhäuser bei 248.645 €. Diese unterliegen aber erheblichen Schwankungen, so dass auch Spitzenwerte bei 1.880.000 € für Wohnungen und 4.100.000 € für Häuser verzeichnet wurden.



Diese Publikation entstand in Kooperation mit Dein-ImmoCenter:



Dein-ImmoCenter mit seinem Sitz in Frankfurt am Main wurde von Thomas und Sanyog gegründet. Dein-ImmoCenter (www.dein-immocenter.de) bietet den größten Katalog an deutschlandweit veröffentlichten Zwangsversteigerungen in einer übersichtlichen Darstellung. Darüber hinaus beobachtet das Unternehmen mit modernsten IT-Methoden den deutschen Immobilienmarkt und kann so ein detailliertes Bild über Immobilienkaufpreise, Mietniveaus, Bevölkerungsentwicklung etc. anbieten.

Bisher erschienene Publikationen/Discussion Papers

- Eigentümerbefragung (No. 3)
- Lärm und Immobilienwert (No. 4)
- Ferienimmobilienmarkt auf den Balearen (No. 5)
- Unternehmensbenchmark der Immobilienbranche (No. 6)
- Immobilienmarkt in den Alpen (No. 7)
- Mietspiegel Anpassung des Bezugszeitraums zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 4 auf 10 Jahre oder 4 auf 8 Jahre (No. 8 und 8a)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca (No. 9)
- Personalleitfaden des IVD (No. 10)
- Hamburger Wohnmarktstudie (No. 11)
- Preisblasen in Immobilienmärkten (No. 12)
- Akademisierung in der Immobilienwirtschaft (No. 13)
- Ferienimmobilien auf Mallorca (No. 14)
- Nebenkostenreport 2017 (No. 15)
- Selbstgenutztes Wohneigentum (No. 16)
- Kostenstruktur Immobilienvermarktung (No. 17)
- Vermietung von Ferienimmobilien auf Mallorca 2017 (No. 18)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2018 (No. 19)
- Wirkungsgrad des Baukindergelds (No. 20)
- Ferienimmobilienmarkt Balearen 2018 (No. 21)
- Deutscher Mietspiegel (No. 22)
- Deutscher Mietspiegel als Referenz für die Schweiz (No. 23)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2019 (No. 24)
- Key words in Exposés (No. 25)
- Marktanalyse des Hamburger Wohnungsmarktes (No. 26)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2020 (No. 27)
- Ferienimmobilienmarkt auf Mallorca 2021 (No. 28)

Alle bisher veröffentlichten Discussion Papers sind online und kostenfrei abrufbar unter:

<http://www.steinbeis-cres.de/de/453/Forschung>

Ihre Ansprechpartner:

Prof. Dr. Marco Wölfle Dekan und akademischer Leiter

Center for Real Estate Studies (CRES)
Eisenbahnstraße 56, D-79098 Freiburg
Tel: 0761 20755-50
E-Mail: woelfle@steinbeis-cres.de

Thomas Mahn Geschäftsführer Dein-ImmoCenter

nDimensions Technology GmbH
Niedernhausener Str. 15, D-60326 Frankfurt am Main
Tel.: 01521 4670302
E-Mail: tmahn@dein-immocenter.de

Sascha Kipper Student bei Dein-ImmoCenter

nDimensions Technology GmbH
Niedernhausener Str. 15, D-60326 Frankfurt am Main
E-Mail: skipper@dein-immocenter.de

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