

Ratingen im Februar 2021

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

hochaktuell erreicht Sie unser Bericht über die Zwangsversteigerungen an den deutschen Amtsgerichten des Jahres 2020 im Vergleich zum Jahr 2019.

Nach Auswertung der Publikationen von fast 500 deutschen Amtsgerichten umfasst dieser Bericht die bis zum 31.12.2020 anberaumten Zwangsversteigerungstermine mit den entsprechenden Verkehrswerten.

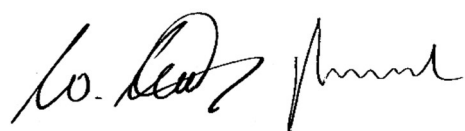
Auch wenn das vergangene Jahr im Zeichen der Corona-Pandemie ein wirtschaftlich schwieriges Jahr war, haben die historisch niedrigen Zinsen, eine große Anzahl von Stundungsvereinbarungen und die Unterstützung der Firmen mit Kurzarbeitergeld und Sofortkrediten viele Zwangsversteigerungs-Verfahren verhindert. Entsprechend sind sowohl die Finanzierungssummen im Neugeschäft der Banken als auch die Immobilienpreise bis zuletzt weiter gestiegen. Werden die staatlichen Stützungsmaßnahmen aber zurückgefahren, könnte dies zu steigender Arbeitslosigkeit und einer wachsenden Zahl an Betriebsschließungen führen. In einem solchen Szenario erwarten wir künftig wieder eine deutliche Zunahme von Zwangsversteigerungen in Deutschland.

Auf Anfrage liefern wir Ihnen natürlich spezielle Auswertungen.

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



Mit freundlichen Grüßen

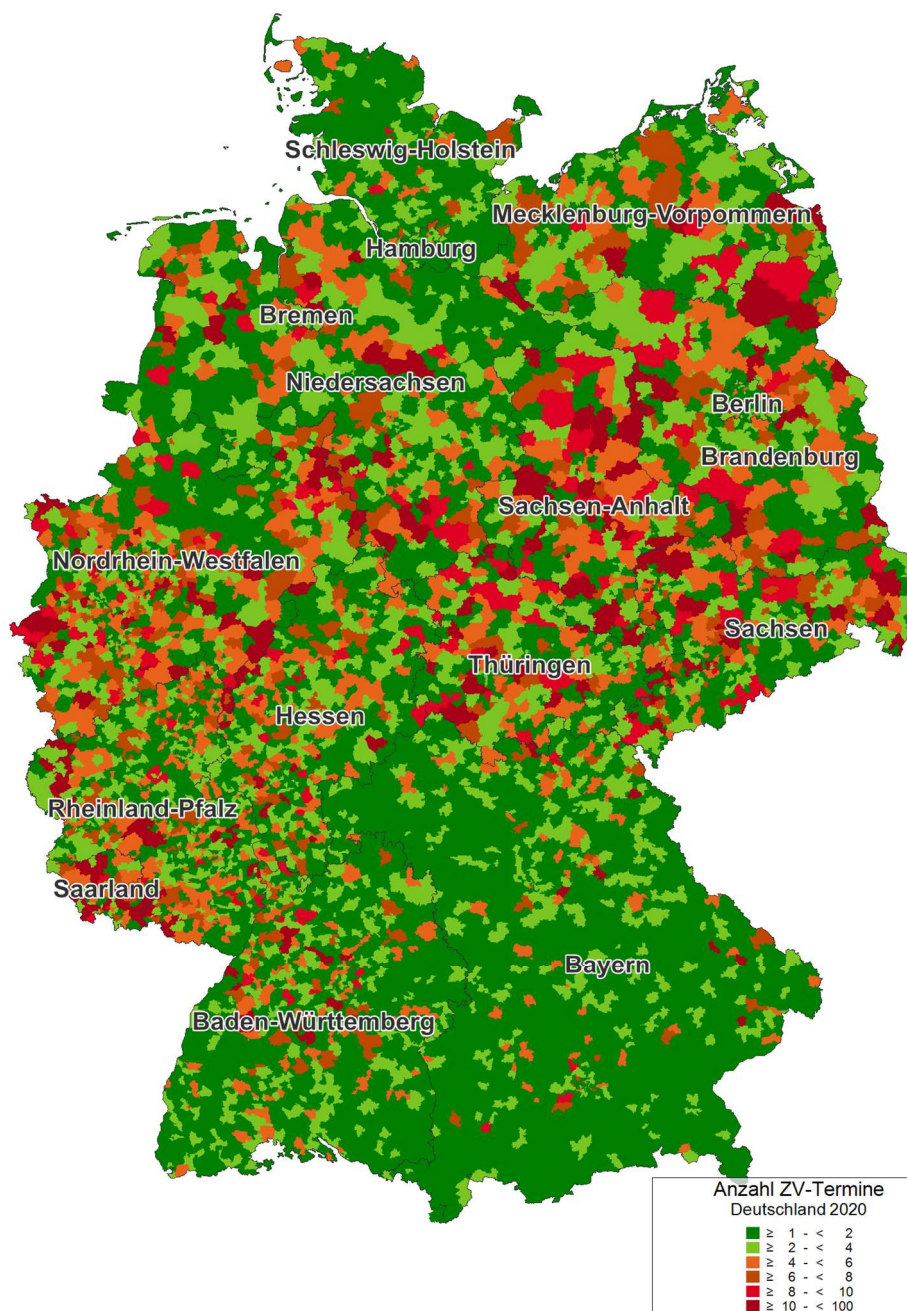


Walter und Arno Ruesch

Geschäftsleitung
Argetra GmbH
Verlag für Wirtschaftsinformation

Die Karte zeigt Anzahl der im Jahr 2020 anberaumten Zwangsversteigerungen je Postleitzahl

Die Termine im Berichtszeitraum konzentrieren sich weiter in der Mitte Deutschlands von West nach Ost.



Zwangsversteigerungen im Jahr 2020: Immer noch ca. 15.000 Zwangsversteigerungen

Insgesamt wurden 14.853 Immobilien mit Verkehrswerten von 3,152 Mrd. Euro aufgerufen. Im Vorjahr waren es noch 17.600 Einheiten mit einem Volumen von 3,436 Mrd. Euro. Nur 50% der eröffneten Zwangsversteigerungsverfahren landen im Gerichtssaal. Der Rest wird vor der Versteigerung freihändig verkauft. Zu diesen Ergebnissen kommt die Ratinger Argetra, die regelmäßig die Daten des Zwangsversteigerungsmarktes in Deutschland erfasst und dafür die Termine von allen fast 500 deutschen Amtsgerichten auswertet. Neben der schon langanhaltenden Niedrigzinsphase verhindern derzeit noch viele Corona-bedingte Stundungsverfahren einen Anstieg der Zahlen. Zudem ist die Nachfrage nach Immobilien weiterhin sehr groß. Mit den immer noch steigenden Immobilienpreisen übernehmen die Banken wieder höhere Anteile am Finanzierungsbedarf. Laufen die staatlichen Unterstützungsprogramme aus, ist mit steigender Arbeitslosigkeit, mehr Kurzarbeitergeld und einem verstärkten Angebot am Immobilienmarkt zu rechnen. Muss dann ein Kredit verlängert werden, führt die Marktschwankungsanalyse der Immobilie zu erhöhten Blankoanteilen, die sich Banken mit hohen Zinsaufschlägen bezahlen lassen. Wer das dann nicht zahlen kann, geht in die Abwicklung. Allein für den gewerblichen Immobilienbereich erwarten Experten im laufenden Jahr 2021 laut einer aktuellen Umfrage des BKS (Bundesvereinigung Kreditankauf und Servicing e.V.) einen Anstieg des Non-Performing-Loan (NPL)-Volumens um 50% gem. einer aktuellen Umfrage des BKS (Bundesvereinigung Kreditankauf und Servicing e.V.)

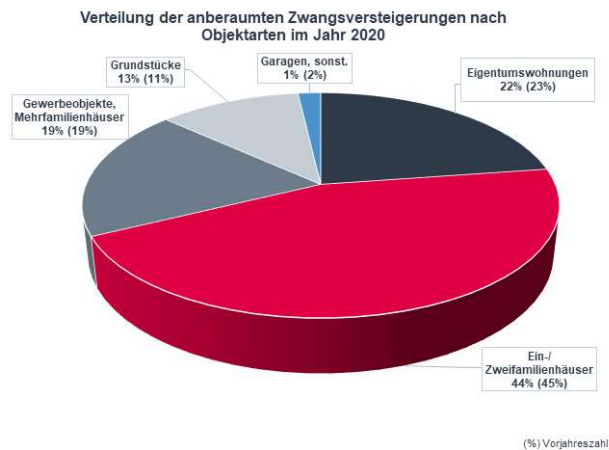
Seit 2017 warnt die Bundesbank vor systemischen Risiken durch zu hohe Beleihungen im Bereich der Baufinanzierungen. Bestätigung findet dies im fast 66%igen Anteil, den die EFH/ZFH und ETW am ZV Markt haben.

Besonders fällt auf, dass der Anteil der Teilungsversteigerungen, also Versteigerungen zum Zweck der Aufhebung der Eigentümergemeinschaft aus Erbauseinandersetzungen oder Scheidungen einen Anteil an den Verkehrswerten von inzwischen 37% (VJ 34%) ausmacht.

Die Wohnkreditrichtlinie – die eigentlich Risiken verhindern soll - trifft vielfach ältere Menschen. Diese wohnen zwar in schuldenfreien Immobilien, erhalten aber keinen Kredit, wenn größere Renovierungen nötig werden. Davor sind selbst Mittfünfziger nicht gefeit, die wegen sinkender Einkünfte im Rentenalter keine Anschlussfinanzierung mehr erhalten. Selbst Forward Kredite zur Absicherung eines Zinsniveaus sind nicht für ältere Menschen erhältlich. Vermögen wird nicht mehr beliehen, wenn nicht unter Worst-Case-Betrachtung der Kapitaldienst erbracht werden kann.

NRW als bevölkerungsreichstes Land hat 21% Anteil am Gesamtmarkt und seit Jahren die Marktführerrolle bei Zwangsversteigerungen. Die Termine im Jahr 2020 konzentrieren sich in der Mitte Deutschlands von West nach Ost. Betrachtet man die Anzahl der Termine pro 100.000 Haushalte, so ist die Zahl der anberaumten Zwangsversteigerungstermine zum Beispiel in Sachsen-Anhalt (73) trotz eines Rückgangs von 18% noch immer drei Mal so hoch wie in Bayern (22). Durchschnittlich waren bundesweit im Jahr 36 (VJ 42) von 100.000 Haushalten von Zwangsversteigerungen betroffen.

Zwangsversteigert werden zu ca. 66% Wohnimmobilien mit dem Löwenanteil bei Ein- und Zweifamilienhäusern, gefolgt von Eigentumswohnungen. Den Rest von 34% teilen sich die Gewerbeobjekte, Wohn- u. Geschäftshäuser, Grundstücke und sonstige Immobilien. Die Banken dürfen gerade die Finanzierungen von EFH und Wohnungen als risikoarmes Geschäft definieren. Aber genau hier steigen seit Jahren die Risiken. Damit sind Wohnimmobilien wieder die am häufigsten versteigerten Immobilienarten.



In Berlin wurden die höchsten Verkehrswerte mit durchschnittlich über 1.000.000 Euro je Immobilie aufgerufen. Bereinigt um drei Großobjekte liegt der Durchschnitt noch bei 674.000 Euro und Berlin damit auf Platz 2 hinter Hamburg. Sachsen-Anhalt bildet das Schlusslicht mit Durchschnittswerten von 76.000 Euro.

Der Bundesdurchschnitt lag bei 212.266 Euro, nach 195.078 Euro im Vorjahreszeitraum. In Baden-Württemberg, Bayern und Niedersachsen sind die durchschnittlichen Verkehrswerte rückläufig, während in den anderen Ländern höhere Werte festgesetzt wurden.

Bei den vierzig Städten mit den meisten Terminen führt wie 2019 Chemnitz, gefolgt von Leipzig, Zwickau und Berlin. An den untersuchten 40 Standorten, **die etwa 18% der Bevölkerung repräsentieren**, werden 30% aller Immobilienversteigerungen und damit deutlich **mehr Zwangsversteigerungen durchgeführt als im Bundesschnitt**. Neu in der Blacklist der Top 40 Zwangsversteigerungsschwerpunkte sind u.a. Ludwigslust, Esslingen, Saarbrücken und Mannheim. Dafür fielen aus der Liste die Städte Eschwege, Hannover, Gelsenkirchen und Kaiserslautern. Bemerkenswert: von den 40 Städten haben 14 unter 50.000 Einwohner.

Resümee

Im Jahr 2020 haben die Gesamtwerte der versteigerten Verkehrswerte um 8,30% auf 3,15 Mrd. € abgenommen. Dass das Volumen weniger stark abnahm als die Zahl der Objekte liegt daran, dass die durchschnittlichen Verkehrswerte um 13,3% höher festgesetzt wurden. Mit einbrechender Konjunktur und erhöhten Arbeitslosenzahlen durch die Automobilindustrie

und bei deren Zulieferbetrieben werden wieder mehr Zwangsversteigerungen erwartet. Die Corona-bedingten Kündigungen erwarten wir erst ab der zweiten Jahreshälfte 2021 und insbesondere in 2022, da die Bearbeitungszeiten sehr lang sind.

Die auch politisch gewollte Niedrigzinsphase hält die Nachfrage nach Immobilien weiterhin hoch. Die niedrigen Renditen lassen allerdings keinen Spielraum für höhere Zinsen.

Die aktuell ausgewerteten Verfahren zeigen, dass die **Teilungsversteigerungen**, also Versteigerungen zwecks Auflösung der Eigentümergemeinschaft aus Ehe- und Erbengemeinschaften prozentual stark zunehmen. In 2020 wurden über 1,15 Mrd. Euro Verkehrswerte aus diesem Segment aufgerufen, das waren 26% (VJ 22%) aller Termine. Dies betraf 48% aller Grundstücke und fast 29% aller EFH/ZFH.

Argetra hat sich dem Trend gestellt und bietet auch für Teilungsversteigerungen einen separaten Kalender an, da sich solche Objekte häufig besonderer Renditen und Erhaltungszustände erfreuen.

Wohnimmobilien sind auch im Jahr 2020 die am häufigsten versteigerte Immobilienart.

Das heutige Zinsumfeld ist weiterhin dafür prädestiniert, um in Immobilien selektiv zu investieren.

Zwangsversteigerungsobjekte werden vermehrt nachgefragt, weil auf dem normalen Markt kaum noch bezahlbare Immobilien zu finden sind. Die Verkehrswert-Festsetzungen liegen i.d.R. unter den regulären Marktwerten. Damit bieten sich nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Investoren sehr gute Renditechancen, zumal Makler und Notarkosten entfallen.

Quelle dieser Analyse ist die Datenbank mit über 750.000 Terminen.

Daraus beliefert Argetra Banken, Portfoliohändler und Servicer mit Analysen über die Verfahrensdauer bei Gerichten, Komparables für die Vergleichswertberechnungen und individuellen Auswertungen. Neu sind die Marktschwankungsanalysen für ZV Objekte, da sich die Schwankungswerte vom normalen Markt abgekoppelt haben.

Auf der **Argetra Online-Datenbank und im Versteigerungskalender** werden tagesaktuell die Zwangsversteigerungstermine der fast 500 bundesdeutschen Amtsgerichte veröffentlicht.

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** stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung: **02102 711712**.

Argetra GmbH - Verlag für Wirtschaftsinformation



Zwölf Regionalausgaben print & pdf:

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

- **Daneben bietet Argetra bundesweite Sonderausgaben an:**
- **Gewerbeobjekte und Mehrfamilienhäuser**
- **Millionenobjekte (Verkehrswerte ab einer halben Million €)**
- **Zweittermine (Erwerb unter 50% möglich)**
- **Land- Forstwirtschaft, Baugrundstücke**
- **Hotel und Gastronomie**
- **Denkmalschutzobjekte**
- **Studentenwohnungen in Uni/FH-Städten**
- **Teilungsversteigerungen**
- **Ein- und Zweifamilienhäuser**