

Wende in Sicht

Seit Jahren kennt die Kurve bei Zwangsversteigerungen nur eine Richtung: Sie geht nach oben. Jetzt erkennen Experten erstmals Anzeichen für eine Umkehr des Trends.

Für die erfolgreichen Käufer kann es ein Schnäppchen sein, für sie Alt-Eigentümer ist es oft das Ende eines Traums von den eigenen vier Wänden. Die Zahl der Zwangsversteigerungen hat im vergangenen Jahr nochmals zugenommen. Der neue Rekordwert liegt bei 92.577 Versteigerungen. Dagegen nimmt der Gesamtverkehrswert der Immobilien weiter ab, 2005 betrug er 18,3 Milliarden Euro gegenüber 18,8 Milliarden Euro im Vorjahr. „In wirtschaftsschwachen Regionen wurden die Verkehrswerte herabgesetzt, weil Immobilien häufig auch beim dritten oder vierten Termin keine Käufer finden“, erklärt Winfried Aufferbeck, Geschäftsführer des Argetra-Verlages, der monatlich einen Kalender mit Auktionstermin veröffentlicht und jetzt die Zahlen für das Jahr 2005 zusammengefasst hat.

Für dieses Jahr ist ein eindeutiger Trend nur schwer auszumachen. Zu unterschiedlich entwickeln sich voraussichtlich einzelne Immobilienbereiche. Experten glauben, dass sich insbesondere so genannte Schrottimmobilen rückläufig entwickeln werden. Diese, oftmals verwahrlosten Eigentumswohnungen, waren in den 90er Jahren zu überteuerten Preisen an Kapitalanleger verkauft worden, die in der

Folge die hohen Tilgungsraten nicht aufbringen konnten. Die logische Folge war der Termin beim Amtsgericht. Doch weil bei den Versteigerungen oft nur noch 15 bis 20 Prozent der ehemaligen Kaufpreise erreicht wurden, mussten die Gläubigerbanken Abschreibungen in Milliarden-Höhe vornehmen. „Diese Art der Zwangsversteigerung wird rückläufig sein“, sagte der Düsseldorfer Makler Marc Schmid. „Die Banken haben aus den Fehlern von damals gelernt.“ Als Geschäftsführer des Unternehmens **Wendeling Immobilien** vermarktet er im Auftrag der Banken Zwangs-Versteigerungsobjekte. Darunter waren in den vergangenen Jahren eine steigende Zahl an Gewerbe-Immobilien. Aber auch diesen Sektor schätzt Schmid rückläufig ein, denn: „Die Spitze der Gewerbe-Insolvenzen ist erreicht, und das wird sich auf die Zahl der Versteigerungen auswirken.“ Weil aber zahlreiche unattraktive Leerstände auf dem Markt sind, ist zu erwarten, dass die reine Zahl der Versteigerungen wegen zahlreicher Wiederholungstermine nur sehr schleppend abnimmt. Im Bereich Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser privater Investoren prophezeit Schmid

dagegen ein anhaltend hohes Niveau. Denn anders als bei den Gewerbe-Insolvenzen haben Privatinsolvenzen im vergangenen Jahr noch einmal zugenommen. „Dabei werden auch eine hohe Zahl höherwertiger Immobilien in die Versteigerung gelangen, bei denen die Eigentümer einem freihändigen Verkauf nicht zustimmen oder die hohe Belastung des Grundstückes nur durch eine Versteigerung beseitigt werden kann“, sagt Schmid. Bleibt die Konjunktur. Wenn nicht alles trügt, wird sie in diesem Jahr anziehen und somit ihren Beitrag dazu leisten, die Zahl der Zwangsversteigerung zu senken. Das glaubt auch Winfried Auferbeck: „Der Zenit ist erreicht.“