



AhWI – Arbeitsgemeinschaft hessischer Wohnungs- und Immobilienverbände

# „Wohnungsmärkte – Fels in der Brandung?!“

Frankfurt am Main,  
23. April 2009

Villa Bonn

AhWI – Arbeitsgemeinschaft hessischer Wohnungs- und Immobilienverbände

# Zwangsversteigerungen

Gerald Lipka

geschäftsführender Vorstand

Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V.

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

AhWI – Arbeitsgemeinschaft hessischer Wohnungs- und Immobilienverbände

- **Zwangsversteigerungszahlen - kein Frühindikator**
- **Endpunkt individueller Krise**
- **Verfahrensdauer bis Titulierung – bis 1 Jahr**
- **Titulierung bis Versteigerung – über 1 Jahr**
- **Zeitablauf – Chance und Risiko**
  
- **Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)**

## AhWI – Arbeitsgemeinschaft hessischer Wohnungs- und Immobilienverbände

- 33% der Versteigerungen – einzelne ETW
- 30 % Ein- bis Zweifamilienhäuser
- Rest: Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien
- Wirtschaftliche *Mikro* - Risiken
- Risiken für gesamte Liegenschaft/Dominoeffekt

## AhWI – Arbeitsgemeinschaft hessischer Wohnungs- und Immobilienverbände

- **Unauflöslichkeit der Gemeinschaft**
  - ◆ Verbrauchskosten
  - ◆ Instandhaltung
  - ◆ Sonderumlagen zur Finanzierung der Ausfälle
  - ◆ Zusatzbelastung aller/ Überlastung weiterer Eigentümer
- **Dominoeffekt**
- **Vermarktung durch Zwangsversteigerung als Überlebensstrategie**
  - ◆ Neue Rangklasse in Zwangsversteigerung

# Unauflöslichkeit der Gemeinschaft

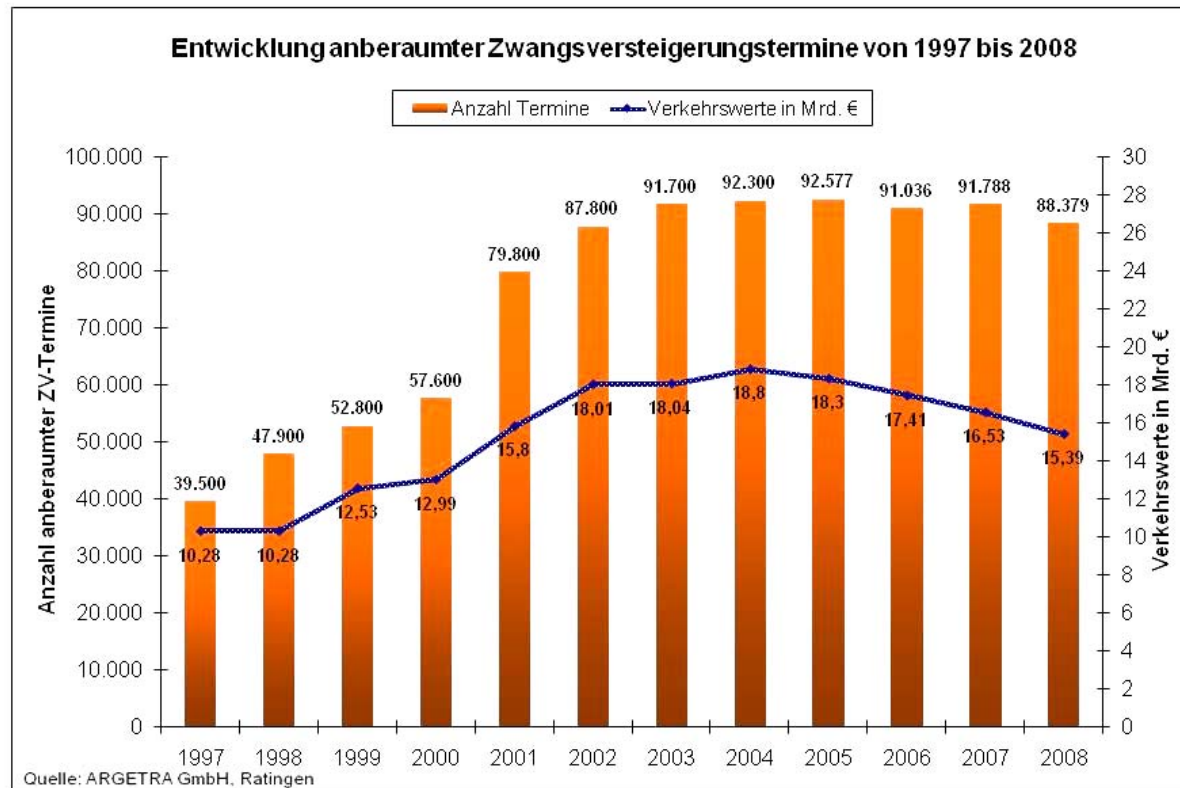
## ■ Struktur der WEG:

- ◆ Selbstnutzer
- ◆ Kapitalanleger/Vermieter

## ■ Wirtschaftlich begrenzte Mittel des Einzelnen

- ◆ Darlehensfinanzierung
- ◆ Persönliche Risiken
- ◆ Scheidung, Krankheit, Arbeitslosigkeit, Mietausfall

## AhWI – Arbeitsgemeinschaft hessischer Wohnungs- und Immobilienverbände



## AhWI – Arbeitsgemeinschaft hessischer Wohnungs- und Immobilienverbände

### ■ Zwangsversteigerungstermine:

■ Quelle: Argetra GmbH , Ratingen

■ 1997: 39.500

■ 2007: 91.788

■ 2008: 88.379

■ 2007/2008: - 3,7%

## AhWI – Arbeitsgemeinschaft hessischer Wohnungs- und Immobilienverbände

### ■ Summe der Verkehrswerte in Mrd. €:

◆ Quelle: Argetra GmbH, Ratingen

■ 1997: 10,28

■ 2004: 18,80

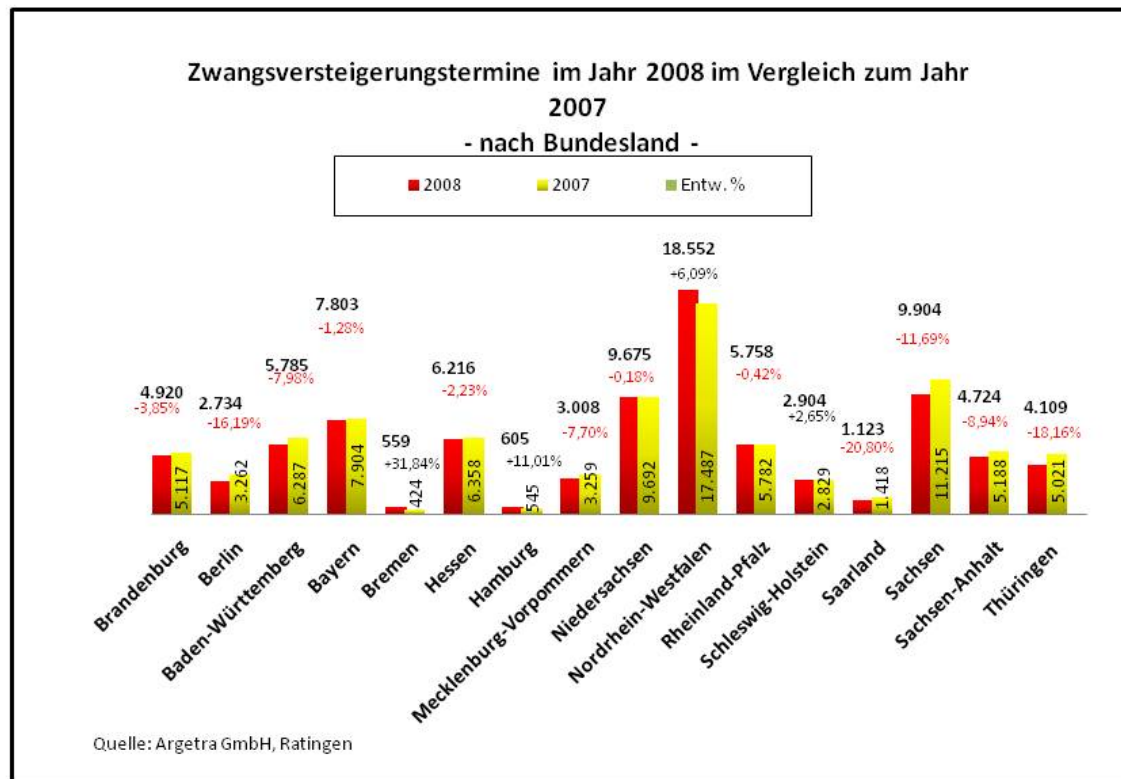
■ 2005: 18,30

■ 2006: 17,41

■ 2007: 16,53

■ 2008: 15,39     - 1,13 Mrd. € = - 6,9 %

## AhWI – Arbeitsgemeinschaft hessischer Wohnungs- und Immobilienverbände



**AhWI – Arbeitsgemeinschaft hessischer Wohnungs- und Immobilienverbände**

■ **Zwangsversteigerungstermine in Hessen:**

■ 2007: 6358

■ 2008: 6216 - 2,23%

■ **Verkehrswerte Hessen: in TEuro**

■ 2007: 1.508.100

■ 2008: 1.413.299 - 6,29 %

## AhWI – Arbeitsgemeinschaft hessischer Wohnungs- und Immobilienverbände

### ■ Zwangsversteigerungstermine

#### ■ In Frankfurt/M.

- ◆ 2007: 519
- ◆ 2008: 483 / - 6,94%

#### ■ Wiesbaden:

- ◆ 2007: 210
- ◆ 2008: 162 / - 22,86

## AhWI – Arbeitsgemeinschaft hessischer Wohnungs- und Immobilienverbände

### Anzahl der Termine pro Bundesland

	2008	2007	Entwicklung in %
Bremen	559	424	31,8%
Hamburg	605	545	11,0%
Saarland	1.123	1.418	-20,8%
Schleswig-Holstein	2.904	2.829	2,7%
Nordrhein-Westfalen	18.552	17.487	6,1%
Niedersachsen	9.675	9.692	-0,2%
Bayern	7.803	7.904	-1,3%
Hessen	6.216	6.358	-2,2%
Rheinland-Pfalz	5.758	5.782	-0,4%
Baden-Württemberg	5.785	6.287	-8,0%
Berlin	2.734	3.262	-16,2%
Brandenburg	4.920	5.117	-3,8%
Sachsen-Anhalt	4.724	5.188	-8,9%
Thüringen	4.109	5.021	-18,2%
Sachsen	9.904	11.215	-11,7%
Mecklenburg-Vorpommern	3.008	3.259	-7,7%
<b>Deutschland</b>	<b>88.379</b>	<b>91.788</b>	<b>-3,7%</b>

Quelle: Argetra GmbH, Ratingen

## AhWI – Arbeitsgemeinschaft hessischer Wohnungs- und Immobilienverbände

- **Prognose:**
- **2009 - 2011**
  - ◆ **Steigende Zwangsversteigerungszahlen**
  - ◆ **Weiter sinkende Verkehrswerte**
  - ◆ **Längere Verwertungsdauer**
  - ◆ **Instandhaltungsstau in WEG**
  - ◆ **Überangebot**
  - ◆ **Konkurrenz zu Neubauangeboten**

**AhWI – Arbeitsgemeinschaft hessischer Wohnungs- und Immobilienverbände**

- **Vielen Dank**
- **für**
- **Ihre Aufmerksamkeit**