

Steigende Erlösquoten bei Zwangsversteigerungen

■ von Karsten Bessler

Sprengnetter Marktforschung hat zum vierten Mal die „Mindestwerte“ aus Zwangsversteigerungserlösquoten für Wohnimmobilien in Deutschland abgeleitet. Im Ergebnis konnten, gegenüber der Voruntersuchung aus 2012, über alle Teilmärkte und Lageklassen hinweg steigende Quoten gemessen werden.

Rahmenbedingungen schaffen Anreize

Die Europäische Zentralbank belässt den seit Juli 2011 kontinuierlich gesenkten Leitzins für den Euroraum auf dem historischen Tief von 0,05 %. Diese niedrigen Leitzinsen führen da-

zu, dass beispielsweise das klassische Sparbuch kaum Rendite abwirft und in der Konsequenz ein Kampf gegen die Inflation und somit gegen Verluste entsteht. Durch diese Entwicklung hat die Investition in Immobilien für Anleger

weiter an Attraktivität gewonnen. Aufgrund des wachsenden Interesses an Immobilieninvestitionen besteht vielerorts ein Nachfrageüberhang an Wohnimmobilien. Dies führt nicht nur auf dem freien Markt, sondern aufgrund des geringen Angebots mittlerweile auch auf dem Markt der Zwangsversteigerungen zu steigenden Erlösen.

Die Verringerung des Angebots an Zwangsversteigerungsobjekten wird anhand der Entwicklung der Zwangsversteigerungstermine in Deutschland deutlich (Abb. 1).

Die Konsequenz aus der beschriebenen Entwicklung ist, dass die Zwangsversteigerungserlösquoten den steigenden Marktwerten in der Tendenz der Entwicklung folgen.

Die im Vergleich zur Voruntersuchung teilmarktübergreifend steigenden Erlösquoten gehen aus Abb. 2 hervor.

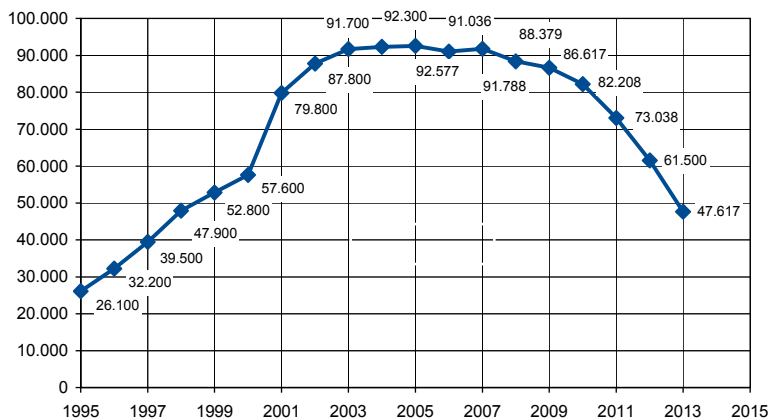


Abb. 1: Entwicklung der Zwangsversteigerungstermine (Quelle: Argetra)

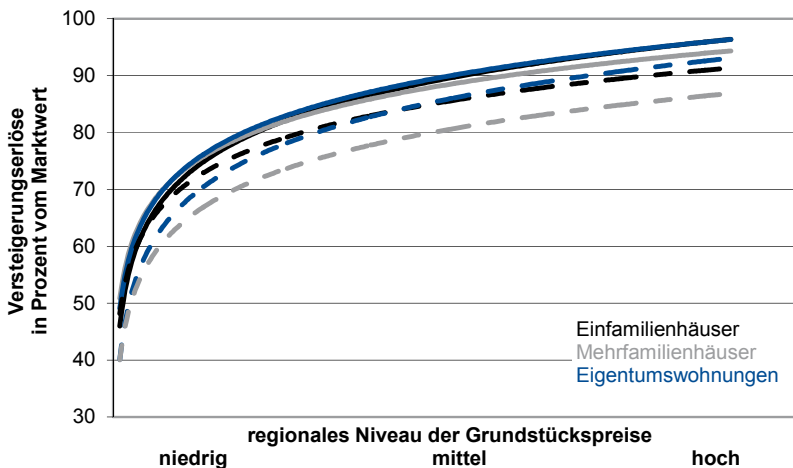


Abb. 2: Vergleich der durchschnittlichen Versteigerungserlöse in Prozent vom Marktwert 2012 (gestrichelt) und 2014

Sprengnetter-Mindestwerte

Als Indikator zur Einschätzung des marktwahrscheinlichen Risikos bei Immobilieninvestments leitet Sprengnetter Marktforschung regelmäßig seit 2008 Mindestwerte von Wohnimmobilien in ganz Deutschland ab.

Mindestwert

Der Mindestwert einer Immobilie ist eine Schätzung des Preises, der im Falle einer sehr kurzfristigen, auch zwangsweisen Veräußerung derzeit am Markt am wahrscheinlichsten erzielbar ist.

Basierend auf durchschnittlichen Zwangsversteigerungserlösen von Immobilien werden die Sprengnetter-Mindestwerte bundesweit als Prozentsatz vom Marktwert für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte¹⁾ angegeben.

1) Gewerblicher Anteil bis maximal ein Drittel des Rohertrags.

Zusammenrücken der Märkte – Erlösquoten 2014

Die Ergebnisse der Untersuchung 2014 bestätigen die Erkenntnisse der Vorjahre. Demnach sind bei steigendem Lagewertniveau, unabhängig vom Teilmarkt, höhere Erlösquoten erzielbar. Die eingangs erwähnte Marktentwicklung zeigt sich in den Resultaten der Mindestwertuntersuchung 2014 (Abb. 3).

Die Erlösquoten rücken näher zusammen, da die Nachfrage das Angebot in solch einem Maße übersteigt, dass jede der Objektarten aufgrund des beschränkten Angebots erworben wird und somit die Zwangsversteigerungserlösquoten teilmarktunabhängig steigen.

Insbesondere wird dies anhand der Entwicklung im Bereich der Mehrfamilienhäuser deutlich (Abb. 2).

Vergleich Erlösquoten 2014 und 2012

Die Gegenüberstellung der aktuellen Ergebnisse mit denen aus 2012 zeigt, dass teilmarktunabhängig und losgelöst vom regionalen Niveau der Grund-

stückspreise ein Anstieg der Erlösquoten zu beobachten ist (Abb. 2).

Bei differenzierter Betrachtung der Märkte ist bei den Teilmärkten der Einfamilienhäuser und der Eigentumswohnungen ein Anstieg der Erlösquote von bis zu 5 %-Punkten im Vergleich zur Untersuchung vor zwei Jahren zu erkennen. Der Markt für Mehrfamilienhäuser zeigt stärkere Anstiege von bis zu 8 %-Punkten und schließt somit zu den beiden anderen Teilmärkten auf.

Das einer Zwangsversteigerung anhaftende Risiko, dass beispielsweise keine Innenbesichtigung des Objektes durchgeführt werden kann, scheint durch den Ersteigerer aufgrund des knappen Angebots somit mehr und mehr ausgeblendet zu werden.

Datengrundlage und Methodik

Die Ausgangsbasis der Sprengnetter-Mindestwerte sind die in Zwangsversteigerungen erzielten Erlöse und die jeweils sachverständig ermittelten Marktwerte, welche im Zweijahresrhythmus, bei repräsentativ in Deutschland verteilten Gutachterausschüssen angefragt werden.

$$ZV\text{-Erlösquote} = \frac{ZV\text{-Erlös}}{\text{Marktwert}} \times 100$$

Bei der nun bereits zum vierten Mal durchgeführten Ableitung der Mindestwerte konnte Sprengnetter Marktforschung auf rd. 2.100 über Deutschland verteilte Zwangsversteigerungserlöse zurückgreifen (Tab. 1). Der Marktwert dieser Versteigerungen, zu denen im Vorfeld sachverständig ermittelte Marktwerte vorlagen, belief sich auf eine Summe von rd. 210 Mio. Euro. Damit ist eine repräsentative Stichprobe von mehr als einem Prozent der im Rahmen von Zwangsversteigerungen in 2012 und 2013 in Deutschland umgesetzten Marktwerte gegeben.

Die Methodik der Datenauswertung entspricht der bereits in den Ausgaben 2/2008¹⁾ und 1/2013²⁾ der Immobilien & bewerten erläuterten Vorgehensweise. Dabei wurde, wie auch bei der Untersuchung 2012, zwischen den Teilmärkten der

- Einfamilienhäuser,
- Eigentumswohnungen,
- Mehrfamilienhäuser und
- gemischt genutzten Objekte differenziert.

Für den Teilmarkt der gemischt genutzten Objekte konnten jedoch, analog zur vorangegangenen Untersuchung, nicht ausreichend viele neue Datensätze erhoben werden. Sodass die Mindestwerte unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung für diesen Teilmarkt fortgeschrieben wurden.

Erlösquotenatlas

Im Zusammenhang mit der erstmaligen Untersuchung der Mindestwerte in 2008 wurde, aufbauend auf den damaligen Stützstellen, ein Hochrechnungsmodell entwickelt. Im Ergebnis sind damit die durchschnittlichen Zwangsversteigerungserlösquoten und darauf

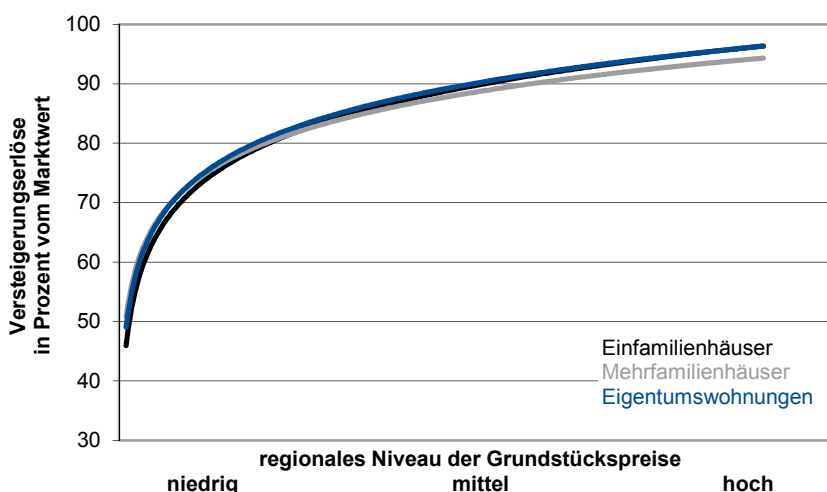


Abb. 3: Durchschnittliche Versteigerungserlöse in Prozent vom Marktwert in Abhängigkeit vom regionalen Niveau der Bodenwerte 2014

	2008	2010	2012	2014
Anzahl Zwangsversteigerungen, rd.	1200	1950	2200	2100
Summe der Marktwerte, rd. Mio. Euro	200	300	320	210

Tab. 1: Entwicklung der Datengrundlage der Untersuchungen 2008, 2010, 2012 und 2014

1) Detaillierte Ausführungen zur Vorgehensweise bei der Datenanalyse in: Sauerborn: Risikoanalyse von Immobilieninvestments; Immobilien & bewerten 2/2008, S. 65.
 2) Erläuterung der Ergebnisse der Mindestwertuntersuchung 2012 in: Bessler/Sauerborn: Risikoindikator: Neue Sprengnetter Mindestwerte; Immobilien & bewerten 1/2013, S. 10.

basierend auch die Mindestwerte als Prozentsatz vom Marktwert für alle kreisfreien Städte und Landkreise in Deutschland prädzierbar. Basierend auf diesem Modell wurde auch für die aktuellen Daten 2014 für jeden betrachteten Teilmarkt der Erlösquotenatlas erstellt. In den Abb. 4 und 5 sind beispielhaft die aktuellen Erlösquotenatlanten für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen dargestellt.

Zusammenfassung

Sprengnetter Marktforschung hat in 2014 nach 2012, 2010 und 2008 zum vierten Mal die Mindestwerte für unterschiedliche Teilmärkte abgeleitet. Die Datenbasis der im Zweijahresrhythmus durchgeführten Untersuchung bilden Erlösquoten aus rd. 2.100 im gesamten Bundesgebiet verteilten Zwangsversteigerungen. Der seit der ersten Untersuchung stets analysierte Zusammenhang, dass mit steigender Lagequalität prinzipiell auch eine steigende Erlösquote einhergeht, bestätigt sich auch bei der Mindestwertuntersuchung 2014. Des Weiteren wurde ein Zusammenrücken der Teilmärkte sowie ein allgemeiner Anstieg der Erlösquoten festgestellt. Mit den aktuellen Mindestwerten steht ein geeigneter Indikator zur Verfügung, das Risiko einer Investition abzuschätzen.

Wie bekomme ich den Mindestwert?

Der Sprengnetter-Mindestwert kann bei einer Bewertung mit TEN2CLICK® oder auch für einzelne Immobilien bzw. -portfolios bei Sprengnetter Immobilienbewertung abgerufen werden.

154 Anwendungsgebiet

Die Finanz- und Immobilienwirtschaft erhält mit dem Sprengnetter-Mindestwert wertvolle Informationen

- zum Workout leistungsgestörter Engagements,
- zur Einschätzung des (maximalen) Risikos bei Immobilieninvestments und
- zur Erweiterung der eigenen Datenbasis für das interne Rating nach Basel III gemäß CRR und SolvV.

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Karsten Bessler
Sprengnetter Immobilienbewertung
Barbarossastraße 2, 53489 Sinzig ■

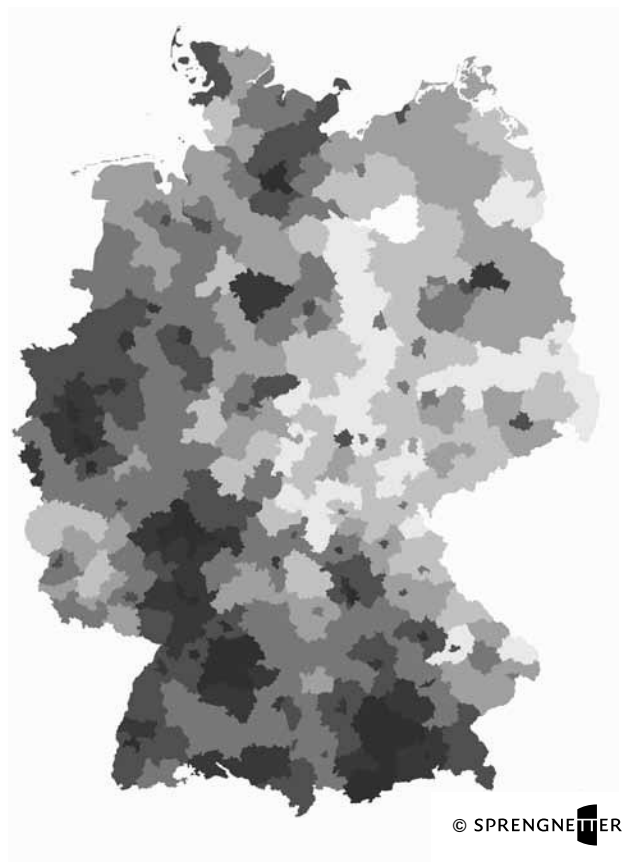


Abb. 4: Erlösquotenatlas 2014 (grob gestuft) für Einfamilienhäuser in Deutschland: Versteigerungserlöse in Prozent vom Marktwert (hell/dunkel: niedrige/hohe Erlösquoten)

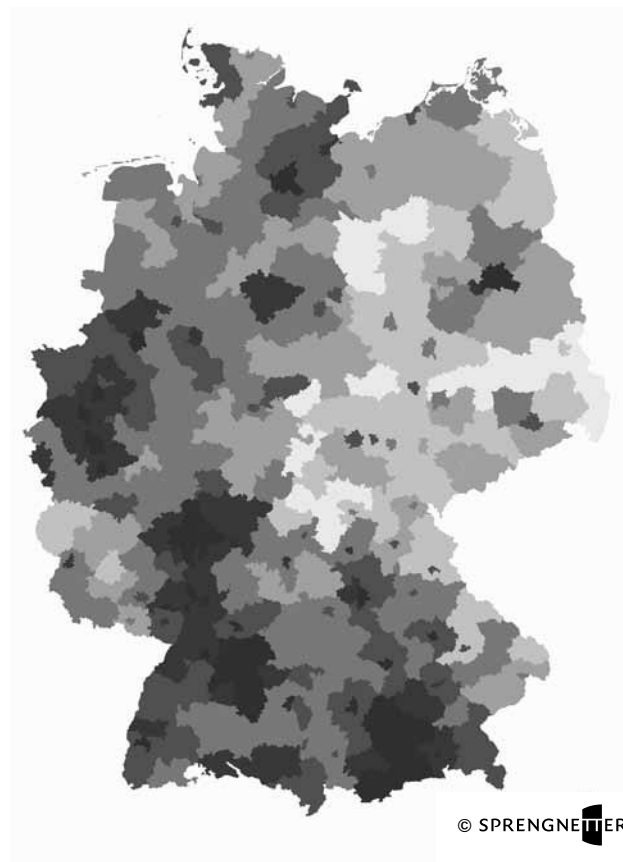


Abb. 5: Erlösquotenatlas 2014 (grob gestuft) für Eigentumswohnung in Deutschland: Versteigerungserlöse in Prozent vom Marktwert (hell/dunkel: niedrige/hohe Erlösquoten)