

Konjunkturbericht der AWI-Hessen

28. April 2010
Frankfurt am Main
Hotel Mövenpick City

Zwangsversteigerungen

Gerald Lipka

geschäftsführender Vorstand

Verband der Immobilienverwalter Hessen e.V.

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

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

- Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen

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

- **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

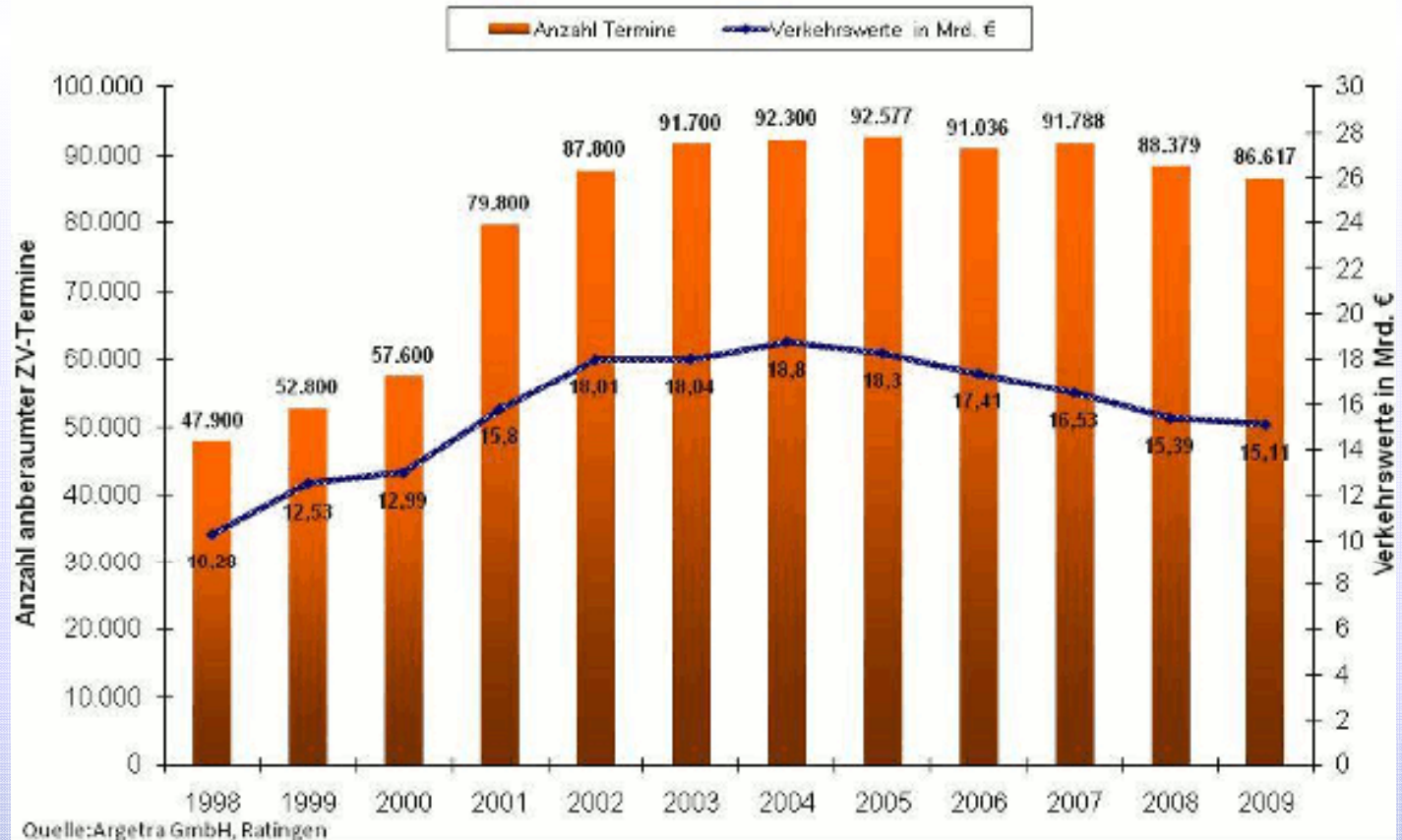
■ Struktur der WEG:

- ◆ Selbstnutzer
- ◆ Kapitalanleger/Vermieter

■ Wirtschaftlich begrenzte Mittel des Einzelnen

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

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen



Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen

■ Zwangsversteigerungstermine:

■ Quelle: Argetra GmbH , Ratingen

■ 1997: 39.500

■ 2007: 91.788

■ 2008: 88.379

■ 2009: 86617

■ 2007/2008: - 3,7%

■ 2008/2009: - 2,0%

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen

■ Summe der Verkehrswerte in Mrd. €:

◆ Quelle: Argetra GmbH, Ratingen

■ 1997: 10,28

■ 2005: 18,30

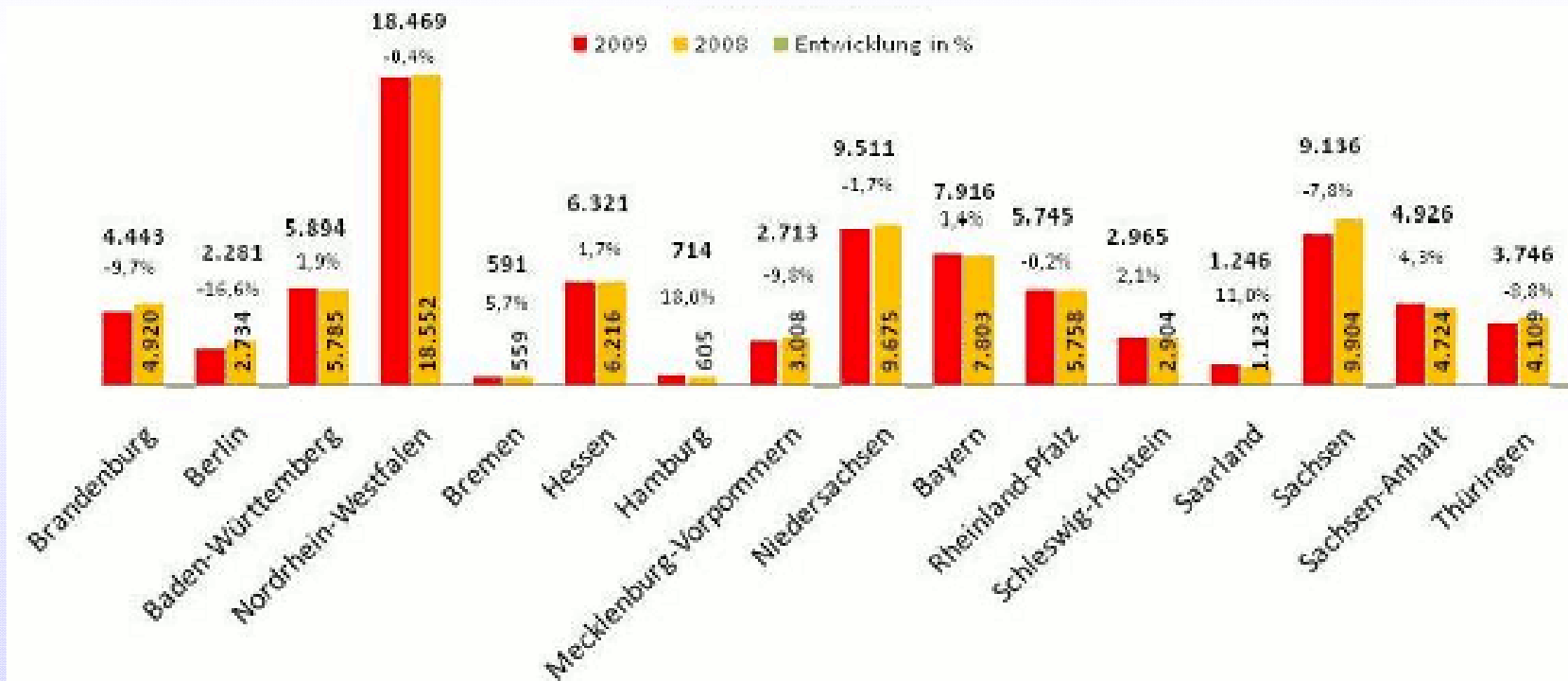
■ 2006: 17,41

■ 2007: 16,53

■ 2008: 15,39 - 1,13 Mrd. € = - 6,9 %

■ 2009: 15,11 - 285,1 Mio € = - 1,8 %

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen



Quelle: Argetra GmbH, Ratingen

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen

- Zwangsversteigerungstermine in Hessen:
- 2007: 6358
- 2008: 6216 - 2,23%
- 2009: 6321 + 1,7 %
- Verkehrswerte Hessen: in TEuro
- 2007: 1.508.100
- 2008: 1.413.299 - 6,29 %
- 2009: ?

- **Prognose:**
- **2010 - 2011**
 - ◆ Steigende Zwangsversteigerungszahlen
 - ◆ Weiter sinkende Verkehrswerte
 - ◆ Längere Verwertungsdauer
 - ◆ Instandhaltungsstau in WEG
 - ◆ Überangebot
 - ◆ Konkurrenz zu Neubauangeboten

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen

- Starke regionale Differenzierung
- Qualität – vermarktbar
- Mangelnde Qualität/ Erhaltungszustand – beschränkte Vermarktungschancen
- Eigentumsaufgabe

- Vielen Dank
- für
- Ihre Aufmerksamkeit