

Anzahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien

Schon seit fünf Jahren in Folge rückläufig. Optimistisch wird ein noch drastischerer Rückgang prognostiziert.



13.07.2012

©Sachverständigenbüro Herbert Brenner

Herbert Brenner

Realität und Prognose

Es erstaunt mich immer wieder aufs Neue, wie kühn und messerscharf, manche Leute, aus ein paar wenigen und dürftigen Informationen, folgenschwere Rückschlüsse auf die weitere Entwicklung ziehen.

So gibt der „ARGETRA-Verlag für Wirtschaftsinformationen“ vor wenigen Tagen in einer Information allgemein zur Kenntnis, dass die Anzahl der Immobilien-Zwangsversteigerungen in 2011 erneut - und 5 Jahre in Folge – drastisch auf ca. 73.000 „terminierte“ Zwangsversteigerungen gesunken sei. Man prognostiziert dazu weiter, dass wahrscheinlich diese, schon drastisch zurückgegangenen Anzahl, sich in diesem Jahr 2012 auf ca. 40.000 Zwangsversteigerungen reduzieren wird.

Diese, breit gestreute, Information ist – wie fast immer – nur zur Hälfte stimmend und zudem zur Prognose – milde ausgedrückt - waghalsig.

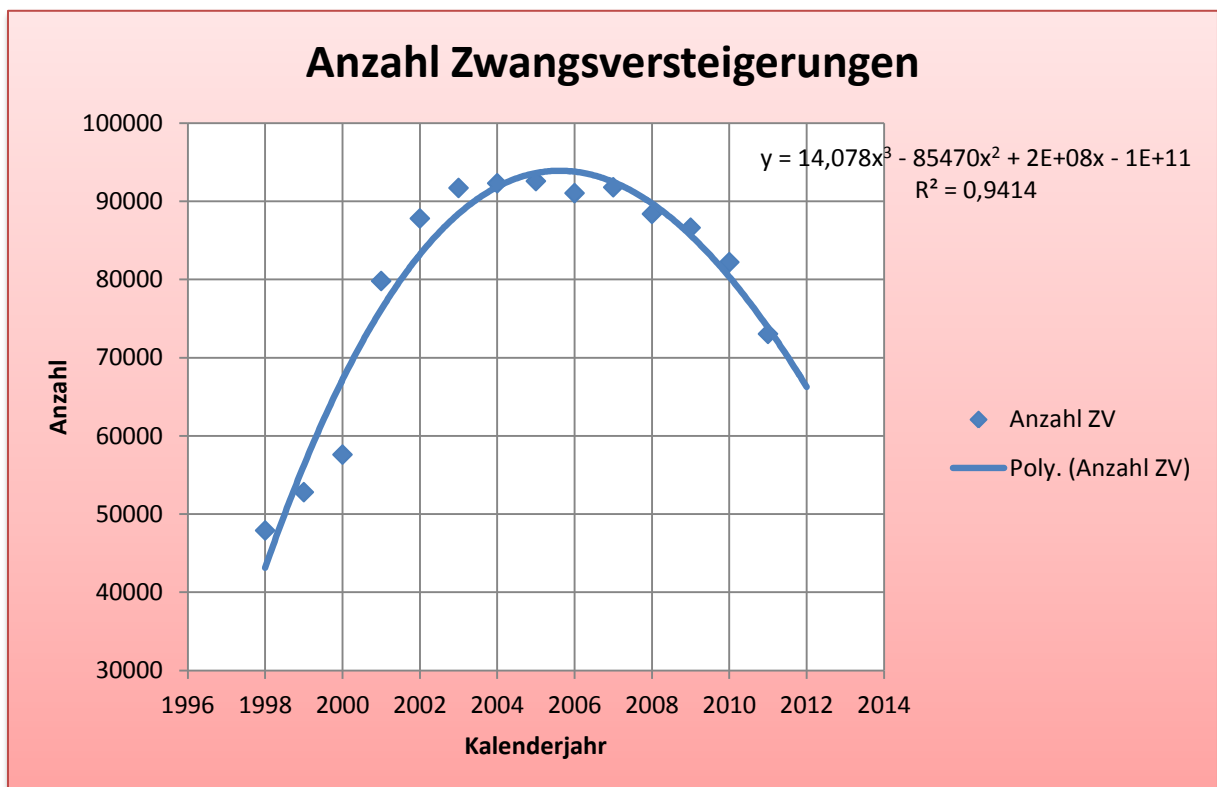


Diagramm 1: Jährliche Anzahl der Zwangsversteigerungen (Quelle: AGETRA Verlag)

Nach dieser - transparent gemachten - Information sieht die Realität dann doch etwas anders aus.

Man erkennt zunächst eine deutlich konkav verlaufende Entwicklung in der Zu- und Abnahme der Anzahl von Zwangsversteigerungen, sowie einen Hoch- und Wendepunkt im Jahre 2006.

Ebenso einen 7-jährigen steilen Aufwärtstrend von 1998 (= 47.900 Versteigerungen) bis 2005 (= 92.577 Versteigerungen). Sowie einen 6-jährigen Abwärtstrend von 2005 bis 2011 (= 73.038 Versteigerungen).

Trotz langjährigem Abwärtstrend verzeichnet sich in diesen 13 Jahren der Beobachtung immer noch eine insgesamt **durchschnittliche Zunahme** der Zwangsversteigerungen = **3,3 % im Jahr**.

$$\frac{\text{---}}{\text{---}} = 1,0329 = 3,3 \%$$

Im 7-jährigen Aufwärtstrend beträgt die durchschnittliche Zunahme = **9,9 % p.a.**

$$\frac{\text{---}}{\text{---}} = 1,0987 = 9,9 \%$$

Und im 6-jährigen Abwärtstrend beträgt der durchschnittliche Rückgang **- 3,9 % p.a.**

$$\frac{\text{---}}{\text{---}} = 0,9612 = - 3,9 \%$$

Anhand dieser aufgezeigten Realität ist es nicht mehr nur mutig und kühn, sondern eher verwegen, von einem weiteren Rückgang der Zwangsversteigerungen bis auf etwa 40.000 für das Jahr 2012 zu sprechen. Im obigen Diagramm 1 ist der Polynomische Kurvenverlauf (3. Grades) extra deshalb in der Vorschau bis 2012 weiter gerechnet.

Das aus den vorliegenden Zahlen errechnete Ergebnis liegt dabei immer noch bei mehr als 65.000 Versteigerungen im Jahre 2012. Bei einem hohen Bestimmtheitsmaß von 0,94.

Arten der Zwangsversteigerung

Wie auch dem Verfasser dieser Pressemitteilung, mit Prognose eines weiter drastischen Rückgangs der Anzahl von Zwangsversteigerungen, sehr sicher bekannt ist, verteilen sich die Zwangsversteigerungen auf „Forderungsversteigerungen“ sowie auf eine geringere (hier unbekannt) Anzahl von „Teilungsversteigerungen“.

Letztere aber liegen im rechtlichen Verhältnis der Eigentümer untereinander haben daher eine grundsätzlich andere Ursache zum Auslöser einer Zwangsversteigerung. Diese sind in aller Regel eben nicht aus einer wirtschaftlichen Notsituation heraus bestimmt. Sie folgen eigenen, immer gegebenen und vermutlich konstanten „Gesetzmäßigkeiten“.

Hingegen haben Forderungsversteigerungen in aller Regel das Merkmal einer Pfandverwertung aus einer wirtschaftlichen Notsituation. Also einen, mehr oder weniger, direkten Bezug zu fundamentalen, volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Zum Beispiel: Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt, Entwicklung der Anzahl Privatinsolvenzen, Veränderungen des verfügbaren Einkommens, Verände-

rungen in der Entwicklung der Sparquote, und nicht zuletzt Entwicklung und Veränderungen in den Ausgaben zur Lebenshaltung.

All diese – Forderungsversteigerungen auslösenden – Ursachen sind aber/oder sollten aber von vornherein im Ausfallrisiko einkalkuliert sein, sodass die Anzahl der Zwangsversteigerungen diesen fundamentalen volkswirtschaftlichen Rahmendaten folgen, oder auch zeitlich versetzt, folgen.

Tun sie aber nicht. Zu keinem dieser Rahmendaten konnte eine eindeutige Anhängigkeit aus den aufgezeichneten Zahlen der jährlichen Zwangsversteigerungen abgeleitet werden. Geschweige denn eine eineindeutige Abhängigkeit. Mit anderen Worten: Weder die starke Zunahme – oder die außergewöhnlich hohe Zunahme von 2001 zu 2000, noch die deutliche Abnahme der Zwangsversteigerungen 2010 auf 2011, ist durch irgendeine volkswirtschaftliche Date begründet.

Forderungsversteigerungen

Alle fundamentalen volkswirtschaftlichen Rahmendaten haben jeweils eine eigene Trendentwicklung. Keine aber – mit Ausnahme der Privatinsolvenzen – verzeichnet einen derartig hohen, dennoch nicht vergleichbaren, Auf- und Abstieg, wie gerade die Anzahl der Zwangsversteigerungen.

Die starke Zunahme der Zahl der Zwangsversteigerungen in der Aufstiegsphase (1998 bis 2005) von jährlich fast 10 %, wie auch die verhaltene Abnahme der Zwangsversteigerungen in den Folgejahren (bis 2011) von minus 3,9 %, ist daher nach diesseitiger Auffassung, nicht auf extreme Veränderungen der auslösenden Notsituationen der jeweiligen Schuldner zurückzuführen. Jedenfalls sind die gegebenen Extremschwankungen nicht mit ebenfalls außergewöhnlichen Entwicklungen der volkswirtschaftlichen Rahmendaten begründbar.

Vielmehr und weit eher, zeigt sich hier aus den niedergeschlagenen Zahlen, sehr deutlich eine Veränderung in der Grundeinstellung der Gläubiger gegenüber ihren Vertragspartnern sowie gegenüber den Pfandsicherheiten. Dies sind beispielsweise, die zeitweise verstärkten „Forderungsverkäufe“ an „Heuschrecken“, wie auch ebenfalls die nur sehr langsam abnehmenden „Überfinanzierungen“, welche den Schuldnern eine eigene Problemlösung, wegen erforderlicher Zustimmung, oft genug erschwerten oder gar unmöglich machten.

Und neuerdings, die bereits schon verbreiteten Bestrebungen, die Pfandverwertung notleidender Kredite selbst – vor, parallel oder außerhalb – eines gerichtlichen Verfahrens durchzuführen. Ungeachtet der Gefahr – oder wenigstens nachhaltiger Bedenken – einer naheliegenden Interessenkollision.

Diese sattsam bekannten Beispiele sind und waren nicht von allen Gläubigern praktiziert. Dennoch sind sie – in Konzentration – bei einigen Banken gegeben.

Die aufgezeichneten Extremschwankungen, sowohl in der Zunahme, als auch in der Abnahme der Anzahl der Zwangsversteigerungen sind sozusagen hausgemacht. Sie haben nichts, oder sehr wenig mit Veränderungen im wirtschaftlichen Geschehen zu tun.

Eigene regionale Prognose

Seit einiger Zeit – jedoch in unregelmäßigen Abständen – informiere ich mich über die stückzahlmäßige Entwicklung der Zwangsversteigerungen. Beschränkt auf das regionale Beobachtungsgebiet Stuttgart und umgebende Landkreise aus einem diesbezüglichen Internetportal.

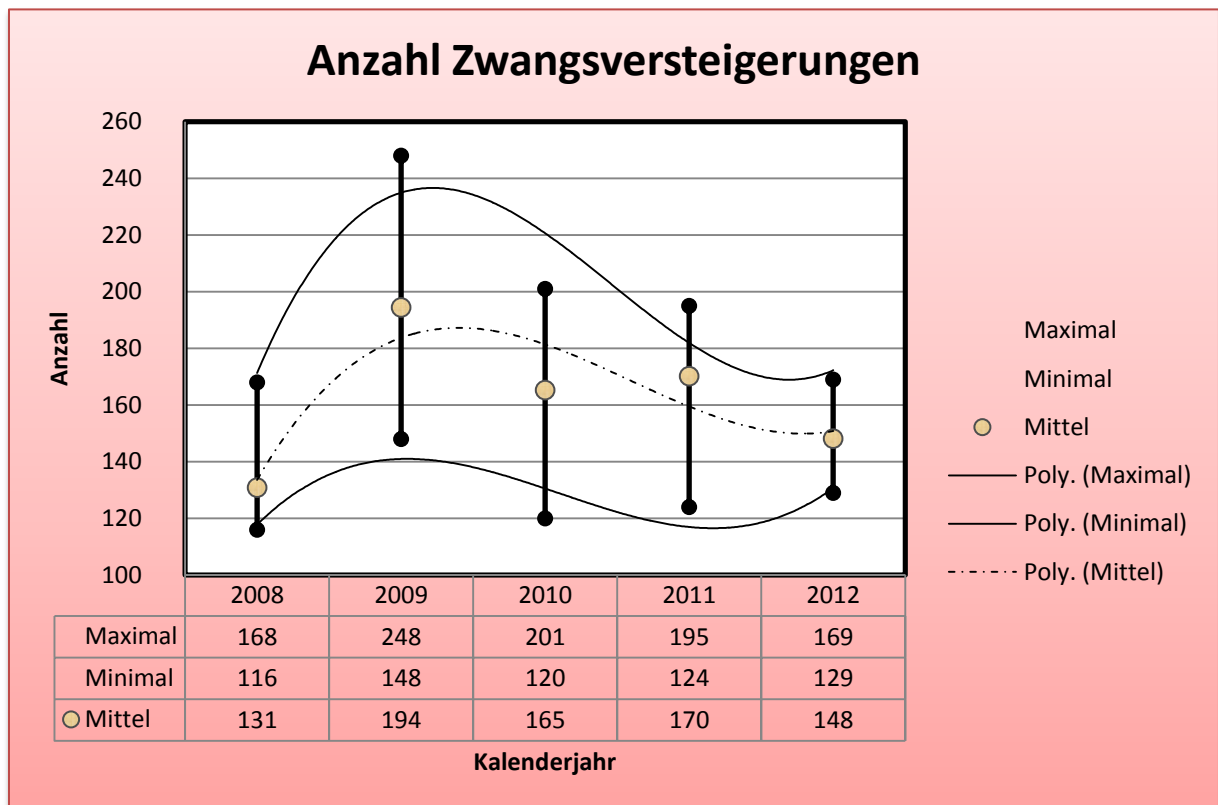


Diagramm 2: Anzahl Zwangsversteigerungen regional¹

Gezählt sind jeweils die am Tag des Abrufs demnächst anstehenden Versteigerungstermine der einzelnen Amtsgerichte im regionalen Beobachtungsgebiet. Im Unterschied der globalen Zählung (Diagramm 1) sind in dieser regionalen Betrachtung auch stückzahlmäßige Spitzen bzw. Tiefpunkte im Verlauf der Jahre aufgezeichnet. Diese Bandbreiten (Maximal und Minimal) beinhalten saisonale Schwankungen nur sehr bedingt, wohl aber daraus erkennbare Bandbreiten der Arbeitsauslastung unterschiedlicher Vorausterminierungen bevorstehender Versteigerungstermine.

Bei aufmerksamer weiterer Betrachtung ist hier auch der fast überall, fast regelmäßig vernachlässigte Unterschied, zwischen dem üblicherweise arithmetischen Mittel und dem Median einer Beobachtungsreihe erkennbar. Insbesondere sehr deutlich im Kalenderjahr 2008 gegeben.

¹ Für das Amtsgericht Reutlingen sind in diesem Portal keine Versteigerungen veröffentlicht.

Im Unterschied zur bundesweiten Betrachtung (Diagramm 1) zeigt die regionale Betrachtung für 2009 einen signifikanten Anstieg gegenüber dem Vorjahr, welcher sich in den Folgejahren 2010 und 2011 - mit nachlassender Schwächung - in einen Abwärtstrend umkehrt. Das **halbe** Rumpffjahr lässt eine weitere Abschwächung erkennen.

Insgesamt aber lässt sich festhalten, dass sich die Anzahl der Zwangsversteigerungen eben nicht so nachhaltig verändert hat. Im „Rumpffjahr 2012“ liegt die Anzahl der veröffentlichten Versteigerungstermine immer noch auf der Höhe des Jahres 2008. Deutlich schwächer allerdings im Vergleich zu den Jahren 2010 und 2011. Dennoch zeigt sich im Trend der polynomischen Kurvenverlaufs eine mögliche Trendwende ab.

Es wäre vermessen, hieraus schon eine Umkehr oder gar einen weiteren Anstieg von Zwangsversteigerungen zu prognostizieren. Dennoch verbleibt die Erkenntnis, dass sich die Anzahl terminierter Zwangsversteigerungen auf einem stabilen Niveau hält. Jedenfalls zeigen weder die bundesweiten Zahlen, noch die regionalen Zahlen irgendeinen Ansatzpunkt weiteren – und auch gleich noch dramatischen – Rückgängen.

Filderstadt, den 18. Juli 2012