



**H1
2025**

Immobilienmarkt: Zwangsversteigerungen in Deutschland **H1 2025**

Exklusiver Halbjahresbericht 2025 von Argetra



Ratingen im Juli 2025

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

hochaktuell erreicht Sie unser Bericht über die Zwangsversteigerungen an den deutschen Amtsgerichten im ersten Halbjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2024.

Wir haben dabei die Veröffentlichungen von knapp 500 deutschen Amtsgerichten auf der Basis der anberaumten Zwangsversteigerungstermine des Jahres mit den entsprechenden Verkehrswerten ausgewertet.

Das Jahr 2025 wird für die deutsche Wirtschaft und den deutschen Immobilienmarkt als das Jahr der Wende in die Geschichtsbücher eingehen! Das bestätigen die Daten für die ersten sechs Monate des Jahres. Besonders deutlich wird dies bei der Entwicklung der Immobilienpreise, die in den vergangenen Jahren gefallen waren.

Die Zeiten sinkender Immobilienpreise sind aber nun vorbei : So stiegen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im ersten Quartal 2025 um durchschnittlich 3,8 Prozent und damit so stark wie seit zweieinhalb Jahren nicht mehr. Im Schlussquartal 2024 folgte die Trendwende mit einem Anstieg von 1,9 Prozent. Nun also ein Plus von 3,8 Prozent – ein doppelt so hoher Anstieg im Vergleich zum Vorquartal.

Für das Gesamtjahr 2025 rechnen Analysten mit einem Plus von 3 Prozent – eine Annahme, die noch konservativ sein könnte, sind die Immobilienpreise allein im Mai doch um weitere 0,5 Prozent gestiegen. Das ist für einen Monatswert beachtlich und zeigt, wie attraktiv Immobilien derzeit wieder sind.

Parallel dazu zeichnet sich in Deutschland auch gesamtwirtschaftlich eine Erholung ab: Nach zwei Jahren mit rückläufiger Wirtschaftsleistung ist das Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal 2025 mit 0,4 Prozent doppelt so stark gewachsen wie zunächst geschätzt. Auch wenn hierfür Vorzieh-Effekte im Zuge der angekündigten US-Zölle verantwortlich sind, erwarten Ökonomen für das Gesamtjahr Deutschland zurück auf Wachstumskurs. Laut Ifo und IfW kann die Bundesrepublik in diesem Jahr mit einem Wachstum von 0,3 Prozent rechnen, die OECD sagt sogar ein Plus von 0,4 Prozent voraus. Allerdings:

Im Kontrast dazu legt die Zahl der Insolvenzen in Deutschland weiter zu: Ungeachtet der positiven Signale aus der Wirtschaft ist die Zahl der Unternehmensinsolvenzen im ersten Halbjahr 2025 auf den höchsten Stand seit zehn Jahren gestiegen. Nach Angaben der Creditreform wurden 11.900 Unternehmensinsolvenzen registriert. Das entspricht einem Anstieg von 9,4 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auch bei Privatinsolvenzen setzte sich der Negativtrend fort: Im ersten Halbjahr 2025 wurden rund 37.700 Verbraucherinsolvenzen gemeldet – ein Plus von 6,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

www.argetra.de



Entsprechend ist es wenig verwunderlich, dass es im ersten Halbjahr auch mehr Zwangsversteigerungen von Immobilien gegeben hat: So wurden 7.240 Immobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt 2,23 Milliarden Euro aufgerufen. Im Vorjahreszeitraum waren es 6.909 Einheiten mit einem Volumen von 2,17 Milliarden Euro. Angesichts der geo- und handelspolitischen Unsicherheiten sowie den strukturellen Herausforderungen, denen sich die deutsche Wirtschaft gegenüber sieht, könnte sich der Anstieg der Insolvenzen bis zum Jahresende weiter fortsetzen.

Die Details entnehmen Sie bitte dem beigefügten Halbjahresbericht zum Zwangsversteigerungsmarkt in Deutschland. Auf Anfrage liefern wir Ihnen natürlich gerne spezielle Auswertungen.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen wie immer unter der Telefonnummer **+49 2102 - 711 712** zur Verfügung!

Mit freundlichen Grüßen



Arno Ruesch
Argetra Geschäftsleitung

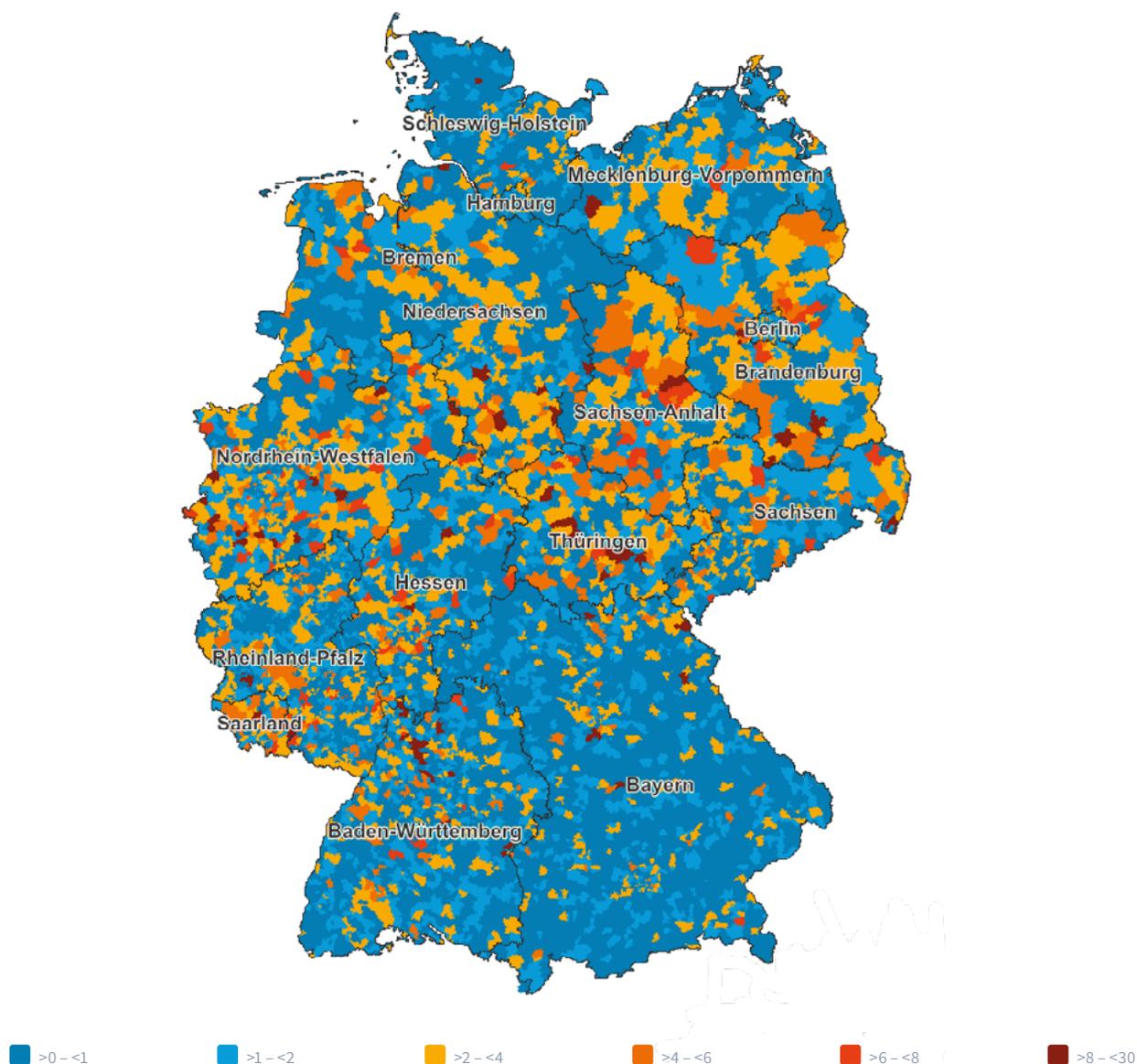


Walter Ruesch
Argetra Geschäftsleitung



Zwangsversteigerungen je Postleitzahl

Die Karte zeigt die Anzahl der im ersten Halbjahr 2025 anberaumten Zwangsversteigerungen je Postleitzahlgebiet. Die Termine im Berichtszeitraum konzentrieren sich weiter in der Mitte Deutschlands von West nach Ost.



www.argetra.de



Zwangsversteigerungen im ersten Halbjahr 2025: ca. 7.200 Zwangsversteigerungen

Insgesamt wurden 7.240 Immobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt 2,23 Milliarden Euro aufgerufen. Im Vorjahreszeitraum waren es 6.909 Einheiten mit einem Volumen von 2,17 Milliarden Euro. Nur 50 Prozent der eröffneten Zwangsversteigerungsverfahren landen im Gerichtssaal. Der Rest der Objekte wird vor der Versteigerung freihändig verkauft.

Zu diesen Ergebnissen kommt die Ratering Argetra, die regelmäßig die Daten des Zwangsversteigerungsmarktes in Deutschland erfasst und dafür die Termine von allen fast 500 deutschen Amtsgerichten auswertet.

Viele Stundungsverfahren sowie die Tatsache, dass Eigentümer mit Zahlungsschwierigkeiten ihre Immobilien auf dem Markt offenbar veräußern, bevor Banken oder Sparkassen die Zwangsversteigerung beantragen mussten, verhinderten lange einen stärkeren Anstieg der Zwangsversteigerungen.

Dies scheint sich aber nun zu ändern: Stieg die Zahl der zwangsversteigerten Immobilien im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr von 12.332 auf 13.445 Einheiten und damit um 9,0 Prozent, liegt dieses Wachstum im ersten Halbjahr 2025 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 bei 4,8 Prozent.

Setzt sich der Trend des ersten Halbjahres 2025 fort, könnten im Gesamtjahr 2025 rund 14.500 Immobilienobjekte zwangsversteigert werden – ein Anstieg um 7,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr 2024 mit 13.445 Objekten.

Bemerkenswert: Der Anstieg der Zahl der Zwangsversteigerungen trifft auf ein Umfeld, das sowohl von einer wirtschaftlich beginnenden Erholung als auch von steigenden Immobilienpreisen und einem niedrigen Inflationsumfeld geprägt ist.

Im Juni 2025 hatte die Europäische Zentralbank (EZB) ihren Leitzins von 2,25 auf 2,00 Prozent gesenkt. Es war die achte Senkung in Folge, seit der Leitzins vor exakt einem Jahr im Juni 2024 erstmals von 4 auf 3,75 Prozent reduziert wurde. Aber: Während der Leitzins der EZB seit Jahresbeginn von 3 auf 2 Prozent gefallen ist, sind die Bauzinsen im gleichen Zeitraum gestiegen: Laut der Frankfurter FMH-Finanzberatung wurden zuletzt im Schnitt für zehnjährige Darlehen etwa 3,5 Prozent fällig; vor sechs Monaten waren es 3,3 Prozent. Damit sind Kredite für Immobilienkäufer, die oft sechsstellige Beträge finanzieren müssen, teurer geworden.

Seit einigen Wochen sind die Bauzinsen relativ stabil. Und Experten erwarten, dass sich die Zinsen auch im Sommer auf diesem Niveau bewegen werden. Wer aber mit dem Gedanken spielt, Immobilien zu erwerben, sollte die aktuelle Ruhephase nutzen, rechnet eine Mehrheit der Fachleute doch damit, dass die Zinsen für zehnjährige Baufinanzierung bis Ende 2025 wieder steigen – zumindest leicht.

Vom jetzigen Niveau aus rechnen die Experten zunächst mit einer Seitwärtsbewegung. Bis Jahresende jedoch hält eine Mehrheit der von dem Immobilien-spezialisten Biallo befragten Fachleute (neun von

www.argetra.de



vierzehn) auch einen Anstieg für möglich. Mit niedrigeren Bauzinsen rechnet bis Ende 2025 keiner der Befragten. „Ein nachhaltiger Rückgang ist aus heutiger Sicht nicht zu erwarten“, sagt etwa Alexander Nauemann, Baufinanzierungs-Experte bei 1822direkt, einer Tochter der Frankfurter Sparkasse.

Ähnlich wie vor sechs Monaten rechnen die Experten aber auch jetzt immer wieder mit stärkeren Ausschlägen bei den Bauzinsen nach unten und oben. Grund ist die Unsicherheit über die weltweite wirtschaftliche und politische Entwicklung. Die „erratische US-Zollpolitik und anhaltende geopolitische Risiken bringen eine erhöhte Volatilität an den Finanzmärkten mit sich“, heißt es etwa bei der Debeka.

Das schlägt auch auf die Bauzinsen durch. So erwartet etwa der Kreditvermittler Hüttig & Rompf eine stabile Zinsentwicklung – jedoch mit Schwankungen um das jetzige Niveau: „Kurzfristige Auf- und Abwärtsbewegungen sind möglich“, sagt Geschäftsführer Benjamin Papo. Beim Konkurrenten Dr. Klein heißt es: Die US-Zollpolitik werde die Baufinanzierer weiter beschäftigen. „Eine gewisse Volatilität bei den Zinsen ist daher wahrscheinlich“, meint Florian Pfaffinger, Mitglied des Expertenrats bei Dr. Klein.

Allerdings liegen die aktuellen Zinssätze damit noch um ein Vielfaches über dem Niveau der Niedrigzinsphase der Jahre 2021 bis 2022, als Hypothekendarlehen mit zehnjähriger Laufzeit zu Zinssätzen zwischen 0,85 Prozent und 1,5 Prozent vergeben wurden.

Diese Darlehen stehen erst in 10 Jahren und somit in den Jahren 2031 und 2032 zur Verlängerung an.

Anders sieht es mit Hypothekendarlehen aus, die im Jahr 2015 mit 10-jähriger Zinsfestschreibung aufgenommen wurden: Sie stehen nun zur Verlängerung an. Die Konditionen dafür lagen vor 10 Jahren bei 2,5 Prozent, so dass eine Verlängerung zu den aktuellen Konditionen die Finanzierung um 50 Prozent verteuert.

Die Folge

Schon heute beobachten Experten einen auffälligen Trend zu sinkenden Tilgungssätzen! Dieser Anteil der Monatsrate zur Darlehensrückzahlung betrug laut den Immobilienexperten der Dr. Klein Baufinanzierung im Mai bei 1,72 Prozent – der niedrigste Wert seit fast 13 Jahren. Das drückt zwar die Monatsrate, steigert aber Laufzeit und Gesamtzinsen.

Immerhin könnte die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland Unterstützung bieten, wuchs diese doch zuletzt deutlich stärker als erwartet. Die deutsche Wirtschaft ist zu Jahresbeginn doppelt so stark gewachsen wie zunächst geschätzt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte von Januar bis März um 0,4 Prozent zum Vorquartal zu, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte.

Zunächst hatte die Behörde ein Plus von lediglich 0,2 Prozent errechnet. „Grund für das gegenüber der ersten Schätzung leicht höhere Wachstum war die überraschend gute konjunkturelle Entwicklung im März“, sagt Ruth Brand, Präsidentin des Statistischen Bundesamtes. „Vor allem die Produktion im Verarbeitenden Gewerbe sowie die Exporte entwickelten sich besser als zunächst angenommen“, erläuterte Brand.

Stärker gewachsen als im ersten Quartal war das BIP zuletzt im dritten Quartal 2022: Damals gab es ein



Plus von 0,6 Prozent. Und auch für das Gesamtjahr 2025 prognostizieren die Volkswirte ein Wachstum für Deutschland: Hatten sie noch im Mai mit einer Stagnation gerechnet, gehen das Ifo-Institut und das Institut für Weltwirtschaft (IfW) nunmehr von einem Wachstum von 0,3 Prozent aus, die OECD sagt sogar 0,4 Prozent voraus.

Noch besser sieht es übrigens im kommenden Jahr aus: Dann könnte die deutsche Wirtschaft ihre seit drei Jahren anhaltende Dauerkrise endgültig überwinden. So hat etwa das Ifo Institut seine Prognose für das kommende Jahr deutlich erhöht: BIP könnte demnach um 1,5 Prozent zulegen, das wäre fast doppelt so viel wie die ursprünglich angenommenen 0,8 Prozent. IfW erhöhte seine Prognose für das kommende Jahr um einen Zehntelprozentpunkt auf 1,6 Prozent. „[Die Frühindikatoren bestätigen unsere Einschätzung, dass die Industrie nach zweijähriger Talfahrt nun - auf niedrigem Niveau - ihren Boden gefunden hat](#)“, erklärte IfW-Konjunkturchef Stefan Kooths.

Ein Grund für den erwarteten Schub ist demnach das angekündigte Wachstumspaket der neuen Bundesregierung. Die Münchner Ökonomen schätzen den wirtschaftlichen Effekt der Ausgabenerhöhungen, Steuersenkungen und Investitionen in diesem Jahr auf zehn Milliarden Euro, im kommenden auf 57 Milliarden Euro. Allerdings basiert die erhöhte Prognose zu einem guten Teil auf der Annahme, dass der von der US-Regierung angezettelte Handelskonflikt mit der EU ein gutes Ende nehmen wird.

Da der europäische Handelskonflikt mit den Vereinigten Staaten bislang nicht gelöst ist, sehen die Wirtschaftsforscher weiter Risiken in der US-Handels-

politik. Die von US-Präsident Donald Trump bereits erhöhten Einfuhrzölle auf derzeitigem Niveau würden laut Ifo das deutsche Wirtschaftswachstum in diesem Jahr um 0,1 Prozentpunkte und 2026 um 0,3 Prozentpunkte senken. Bei einer Einigung im Handelskonflikt könnte das Wachstum höher ausfallen, bei einer Eskalation eine erneute Rezession drohen.

Eines hingegen scheint sicher: Die Zeiten sinkender Immobilienpreise sind wohl definitiv vorbei. Wer eine Wohnung oder ein Haus kaufen will, muss wieder tiefer in die Tasche greifen. Besonders in Großstädten ziehen die Preise deutlich an.

Wohnimmobilien in Deutschland haben sich binnen zwölf Monaten so stark verteuert wie seit Mitte 2022 nicht mehr. Das zeigt der Immobilienindex Greix, der auf Angaben von Gutachterausschüssen basiert und vom Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW) veröffentlicht wird. Danach verteuerten sich im ersten Quartal besonders Eigentumswohnungen in Metropolen wie Köln, Berlin und Stuttgart, nachdem die Immobilienpreise mit dem Ende des jahrelangen Booms vielerorts kräftig gefallen waren.

Zu Jahresbeginn waren Eigentumswohnungen dem IfW zufolge 3,2 Prozent teurer als im ersten Quartal 2024. Einfamilienhäuser verteuerten sich um 4,7 Prozent und Mehrfamilienhäuser um 8,7 Prozent. „[Im Jahresvergleich markieren die aktuellen Zahlen das größte Preiswachstum seit Mitte 2022](#)“, schreibt das Institut.

„[Das Abwarten hat ein Ende](#)“, sagt IfW-Immobilienmarktexperte Jonas Zdrzalek. „[Wer kaufen will, hat sich offenbar mit den neuen Gegebenheiten arran-](#)



giert - und spekuliert darauf, dass der Immobilienmarkt vorerst seinen Tiefpunkt erreicht hat.“

Der Markt gewinne an Fahrt: Die Zahl der Transaktionen liegt den Angaben nach um fast ein Drittel über dem Niveau des Vorjahreszeitraums – trotz der Unsicherheit etwa wegen der von US-Präsident Donald Trump eingeführten hohen Zölle, die Export-Europa-meister Deutschland besonders treffen dürften.

Zum Vorquartal, dem Schlussquartal 2024, stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um 1,0 Prozent. Mehrfamilienhäuser wurden 1,1 Prozent teurer verkauft, die Preise für Einfamilienhäuser stagnierten (plus 0,1 Prozent).

Im Vergleich zum Vorquartal kletterten die Preise für Eigentumswohnungen am stärksten in Köln (plus 3,4 Prozent), Stuttgart (2,1) und Berlin (1,7). Moderater waren die Anstiege in Düsseldorf (1,3 Prozent), Frankfurt (0,7) und Leipzig (0,6). Für Hamburg und München lagen noch keine Daten vor.

Für den Index werden notariell beglaubigte Verkaufspreise der Gutachterausschüsse nach wissenschaftlichen Standards für 21 Städte und Landkreise ausgewertet. Auch außerhalb der großen Metropolen legten die Preise demzufolge fast überall zu – besonders in Karlsruhe (plus 3,8 Prozent) und Duisburg (plus 3,2 Prozent). Einen leichten Rückgang gab es in Dresden.

Wohnimmobilien sind seit Mitte 2022 – dem Höhepunkt des jahrelangen Booms – deutlich günstiger geworden. Hauptgrund waren deutlich gestiegene Zinsen, Kredite wurden damit teurer. Viele Menschen konnten sich die eigenen vier Wände nicht mehr

leisten, Verkäufer mussten ihre Preisvorstellungen senken. Seit vergangenem Sommer haben sich die Immobilienpreise stabilisiert. Schon im Schlussquartal 2024 hatten sich Wohnungen und Häuser dem Statistischen Bundesamt zufolge leicht verteuert.

Gegenüber den Preis-Tiefstständen sei die Aufholbewegung in den Großstädten am stärksten, schreibt das IfW nun. Insgesamt lägen die Preise für Eigentumswohnungen im Schnitt rund zehn Prozent unter ihren Höchstständen. „Ob sich die Preisanstiege weiter im selben Tempo fortsetzen, hängt vom wirtschafts- und geldpolitischen Umfeld ab“, sagt Zdrzalek. „Aber für Käufer kann sich die aktuelle Marktsituation nach einer günstigen Gelegenheit für einen Einstieg anfühlen.“

Tatsächlich könnte sich der Aufschwung am Immobilienmarkt zuletzt sogar noch beschleunigt haben. Das zeigen jedenfalls Daten des Europace Hauspreisindex für Mai. Dieser Index liefert – anders als andere wichtige Indizes – monatliche Daten zur Preisveränderung bei deutschen Immobilien.

Der Gesamtindex stieg im Mai im Monatsvergleich von 217,43 auf 218,58 Punkte. Ein Anstieg um 0,53 Prozent in nur einem Monat, das ist beachtlich! Seit Anfang 2024 steigen die Immobilienpreise im monatlichen Vergleich durchgehend an. In diesen 17 Monaten ist es ein Preisanstieg um 4,63 Prozent.

Auch alle drei Teilsegmente im Europace Hauspreisindex zeigen im Mai Preisanstiege. Der Index für Bestandshäuser steigt im Monatsvergleich von 198,03 auf 199,27 Punkte – ein Sprung von 0,63 Prozent in nur einem Monat! Die Preise für Eigentumswohnungen steigen gegenüber April von 216,23 auf 217,09 Punkte.

www.argetra.de



Bei den Neubauhäusern ist es ein Anstieg im Monatsvergleich von 238,03 auf 239,39 Indexpunkte. Somit sehen wir einen breit angelegten Aufschwung der Immobilienpreise im Mai in Deutschland.

Ungeachtet der positiven volkswirtschaftlichen Entwicklungen und der Erholung am Immobilienmarkt steigt die Zahl der Insolvenzen in Deutschland weiter an. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen ist im 1. Halbjahr 2025 auf den höchsten Stand seit zehn Jahren gestiegen. Nach Angaben der Creditreform Wirtschaftsforschung wurden 11.900 Unternehmensinsolvenzen registriert. Das entspricht einem Anstieg von 9,4 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2024: 10.880 Fälle). Bereits im Vorjahr war ein kräftiger Zuwachs von 28,5 Prozent zu verzeichnen.

Auch bei den Privatpersonen setzt sich der Negativtrend fort: Im 1. Halbjahr 2025 wurden rund 37.700 Verbraucherinsolvenzen gemeldet – ein Plus von 6,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr (35.380 Fälle). „Das anhaltend hohe Insolvenzgeschehen löst zunehmend Kettenreaktionen aus. Seit drei Jahren steigen die Fallzahlen bei Privatpersonen kontinuierlich. Die stark gestiegenen Lebenshaltungskosten sowie Arbeitsplatzverluste, insbesondere in der Industrie, setzen viele Haushalte massiv unter Druck“, so Patrik-Ludwig Hantzsch, Leiter der Creditreform Wirtschaftsforschung.

Die Zahl der gestiegenen Privatinsolvenzen spiegelt sich auch in der Entwicklung der Immobilienzwangsversteigerungen im ersten Halbjahr 2025 aus. Wie hat sich hier der Markt im Einzelnen entwickelt?

NRW als bevölkerungsreichstes Land hat 19 Prozent Anteil am Gesamtmarkt und seit Jahren die Markt

Führerrolle bei Zwangsversteigerungen. Die Termine im ersten Halbjahr 2025 konzentrieren sich in der Mitte Deutschlands, von West nach Ost.

Betrachtet man die Anzahl der Termine pro 100.000 Haushalte, so ist die Zahl der anberaumten Zwangsversteigerungstermine zum Beispiel in Thüringen (32) fast dreimal so hoch wie in Bayern (13). Durchschnittlich waren bundesweit im Halbjahr 18 (im Vorjahr 17) von 100.000 Haushalten von Zwangsversteigerungen betroffen.

Zwangsversteigert werden zu ca. 69 Prozent Wohnimmobilien mit dem Löwenanteil bei Ein- und Zweifamilienhäusern, gefolgt von Eigentumswohnungen. Den Rest von 31 Prozent teilen sich die Gewerbegrundstücke, Wohn- und Geschäftshäuser, Grundstücke und sonstige Immobilien.

Die Banken dürfen gerade die Finanzierungen von Einfamilienhäusern und Wohnungen als risikoarmes Geschäft definieren. Aber genau hier steigen seit Jahren die Risiken. Damit sind Wohnimmobilien erneut die am häufigsten versteigerten Immobilienarten.

In Berlin wurden die höchsten Verkehrswerte mit durchschnittlich über 870.000 Euro je Immobilie aufgerufen. In Hamburg liegt der Durchschnitt bei 840.000 Euro und damit auf Platz 2 hinter Berlin. Thüringen bildet das Schlusslicht mit Durchschnittswerten von 93.000 Euro.

Der Bundesdurchschnitt lag bei 307.679 Euro, nach 314.028 Euro im Vorjahreszeitraum. In einigen Bundesländern sinken die durchschnittlichen Verkehrswerte.



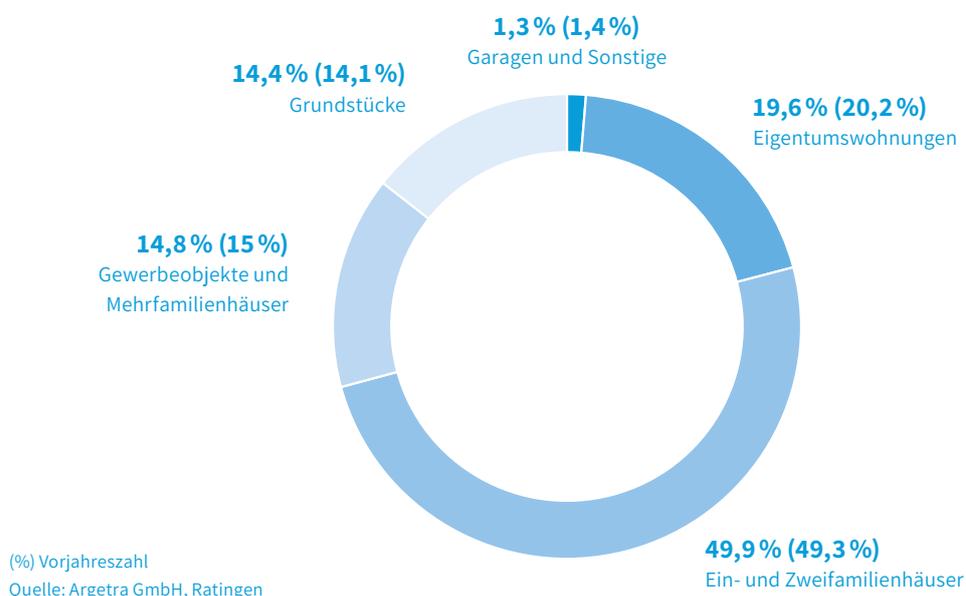
Bei den vierzig Städten mit den meisten Terminen führt Berlin gefolgt von Chemnitz, München, Leipzig und Zwickau.

An den untersuchten 40 Standorten, die etwa 18 Prozent der Bevölkerung repräsentieren, werden 30 Prozent aller Immobilienversteigerungen und damit deutlich mehr Zwangsversteigerungen durchgeführt als im Bundesschnitt.

Neu in der Blacklist der Top 40 Zwangsversteigerungsschwerpunkte sind u. a. Würzburg, Gelsenkirchen, Celle, Kassel, Fürth i. Bay. und Bad Kreuznach.

Dafür fielen aus der Liste die Städte Landau/Pfalz, Gera, Gießen, Wuppertal, Stralsund und Karlsruhe. Bemerkenswert: Von den 40 Städten haben 14 unter 50.000 Einwohner.

Verteilung der anberaumten Zwangsversteigerungen nach Objektarten im Halbjahr 2025





Die „Top 40“ der Bundesrepublik

Anzahl der Termine im jeweiligen Amtsgericht

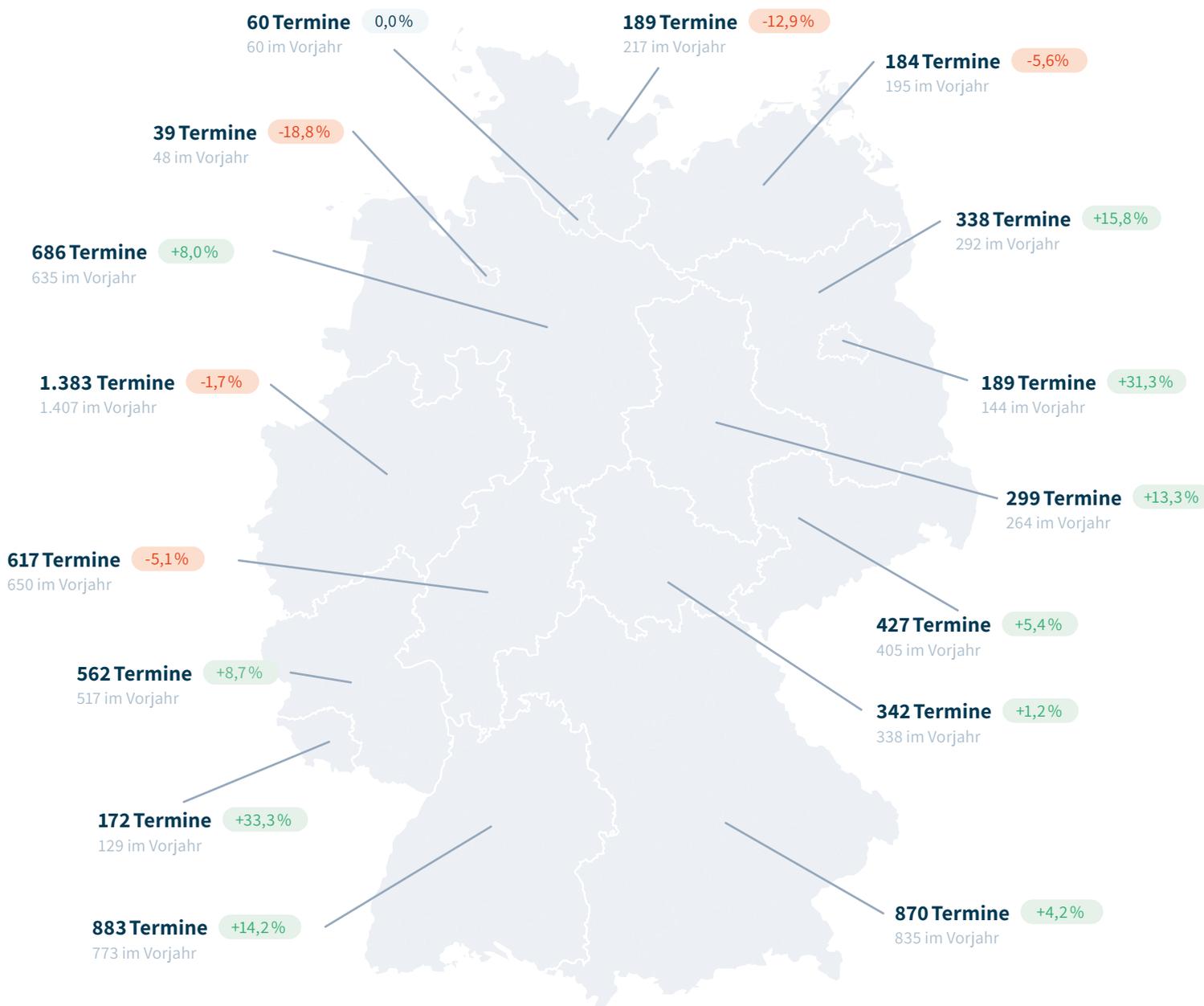
#	Amtsgericht	2024	2025	Entwicklung	#	Amtsgericht	2024	2025	Entwicklung
1	Berlin	144	→ 189	+31,25%	21	Duisburg	73	→ 48	-34,25%
2	Chemnitz	79	→ 101	+27,85%	22	Mannheim	37	→ 48	+29,73%
3	München	83	→ 96	+15,66%	23	Hof	48	→ 47	-2,08%
4	Leipzig	101	→ 95	-5,94%	24	Coburg	39	→ 44	+12,82%
5	Zwickau	92	→ 78	-15,22%	25	Esslingen	38	→ 44	+15,79%
6	Rudolstadt	56	→ 76	+35,71%	26	Landshut	36	→ 44	+22,22%
7	Potsdam	58	→ 73	+25,86%	27	Essen	40	→ 42	+5,00%
8	Heidelberg	34	→ 70	+105,88%	28	Gelsenkirchen	22	→ 42	+90,91%
9	Nürnberg	62	→ 68	+9,68%	29	Trier	46	→ 41	-10,87%
10	Dresden	46	→ 63	+36,96%	30	Bamberg	41	→ 40	-2,44%
11	Köln	60	→ 61	+1,67%	31	Nordhausen	35	→ 40	+14,29%
12	Hamburg	60	→ 60	0,00%	32	Celle	21	→ 39	+85,71%
13	Neuruppin	63	→ 57	-9,52%	33	Mühlhausen	34	→ 38	+11,76%
14	Frankfurt a.M.	53	→ 55	+3,77%	34	Fürth i. Bayern	33	→ 37	+12,12%
15	Stuttgart	82	→ 55	-32,93%	35	Kassel	30	→ 37	+23,33%
16	Augsburg	60	→ 54	-10,00%	36	Siegburg	34	→ 37	+8,82%
17	Görlitz	45	→ 54	+20,00%	37	Bad Kreuznach	32	→ 36	+12,50%
18	Strausberg	49	→ 51	+4,08%	38	Bad Liebenwerda	33	→ 36	+9,09%
19	Würzburg	33	→ 50	+51,52%	39	Bautzen	42	→ 36	-14,29%
20	Heilbronn	37	→ 49	+32,43%	40	Ingolstadt	34	→ 36	+5,88%

www.argetra.de



Anzahl der Termine im Halbjahr 2025 pro Bundesland

Im Vergleich zum Vorjahr sind in Deutschland die Termine um 4,8 Prozent auf 7.240 angestiegen.



www.argetra.de



Verkehrswerte im Durchschnitt pro Versteigerungsobjekt im Ranking

Im Vergleich zum Vorjahr ist in Deutschland der Verkehrswert pro Versteigerungsobjekt um -2,02 Prozent auf 307.679 € gefallen.



www.argetra.de



Resümee

Im ersten Halbjahr 2025 sind die Gesamtwerte der versteigerten Verkehrswerte um 2,7 Prozent auf 2,23 Milliarden Euro gestiegen. Die Anzahl der anberaumten Termine stieg um 4,8 Prozent, im Vorjahreszeitraum 2024 stieg die Anzahl der Termine um 8,3 Prozent.

Die aktuell ausgewerteten Verfahren zeigen, dass die Teilungsversteigerungen, also Versteigerungen zwecks Auflösung der Eigentümergemeinschaft aus Ehe und Erbengemeinschaften, abnehmen. Im ersten Halbjahr 2025 wurde über 900 Mio. Euro Verkehrswerte aus diesem Segment aufgerufen, das waren ca. 37 Prozent (Vorjahr 40 Prozent) aller Termine. Dies betraf 59 Prozent aller Grundstücke und 38 Prozent aller EFH/ZFH.

„Trotz einiger Hoffnungssignale steckt Deutschland weiter in einer tiefgreifenden Wirtschafts- und Strukturkrise. Unternehmen kämpfen mit schwacher Nachfrage, steigenden Kosten und anhaltender Unsicherheit. Besonders die finanziellen Reserven schwinden, Kredite werden teils nicht mehr verlängert und immer mehr Betriebe geraten in ernsthafte Schwierigkeiten“, erklärt Patrik-Ludwig Hantzsch, Leiter der Creditreform Wirtschaftsforschung. Da auch im weiteren Jahresverlauf keine nennenswerte Konjunkturerholung erwartet wird, bleibt das Insolvenzrisiko derzeit hoch. „Die Zahl der Pleiten wird bis Jahresende weiter steigen“, prognostiziert Hantzsch

Wir erwarten, dass die Zahl der zwangsversteigerten Immobilienobjekte im laufenden Jahr die Marke von

14.000 durchbricht, was einem Anstieg von etwa 4,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr 2024 mit 13.445 Objekten entsprechen würde.

Interessanterweise geschieht dies in einem Umfeld, während der Preisverfall am Immobilienmarkt zum Stillstand kommt und wieder steigende Preise beobachtet werden.

Allerdings reicht die wirtschaftliche Erholung noch nicht aus, um die wirtschaftliche Situation bei vielen Menschen hierzulande nachhaltig zu stabilisieren. Viele haben ungeachtet des kleinen Aufschwungs weniger Geld in der Tasche, um ihren Verpflichtungen wie Kreditzahlungen, Mieten oder Finanzierungen nachzukommen – zumal derzeit weiter teure Umschuldungen laufen. Auf Dauer führt weniger Einkommen erst in die Überschuldung und dann möglicherweise in eine Privatinsolvenz. Das spiegelt sich auch in unserem aktuellen Halbjahresreport wider.

Ergo: Der Zwangsversteigerungsmarkt für Immobilien ist von einer deutlichen Beschleunigung gekennzeichent. Es kommen deutlich mehr Objekte unter den Hammer als noch im Vorjahr. Gleichzeitig haben die Immobilienpreise ihren Boden gefunden und ziehen vielfach bereits wieder an.

Vor diesem Hintergrund können Zwangsversteigerungsobjekte sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren eine attraktive Alternative zum klassischen Immobilienerwerb darstellen.



Liebe Kolleginnen und Kollegen,
die Zahlen und Beiträge in dieser Veröffentlichung wurden für Sie mit größtmöglicher Sorgfalt ermittelt. Wir übernehmen keine Haftung. Die Veröffentlichung der Informationen ist für Sie bei Angabe der Quelle Argetra GmbH, Ratingen, honorarfrei.
Für Fragen und weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung: 02102 711 712.
Argetra GmbH – Verlag für Wirtschaftsinformation

Quelle dieser Analyse ist unsere Datenbank mit über 780.000 Terminen. Daraus beliefert Argetra Banken, Portfoliehändler und Servicer mit Analysen über die Verfahrensdauer bei Gerichten, Vergleichswertberechnungen und individuellen Auswertungen. Neu sind die Marktschwankungsanalysen für ZV-Objekte, da sich die Schwankungswerte vom normalen Markt abgekoppelt haben.

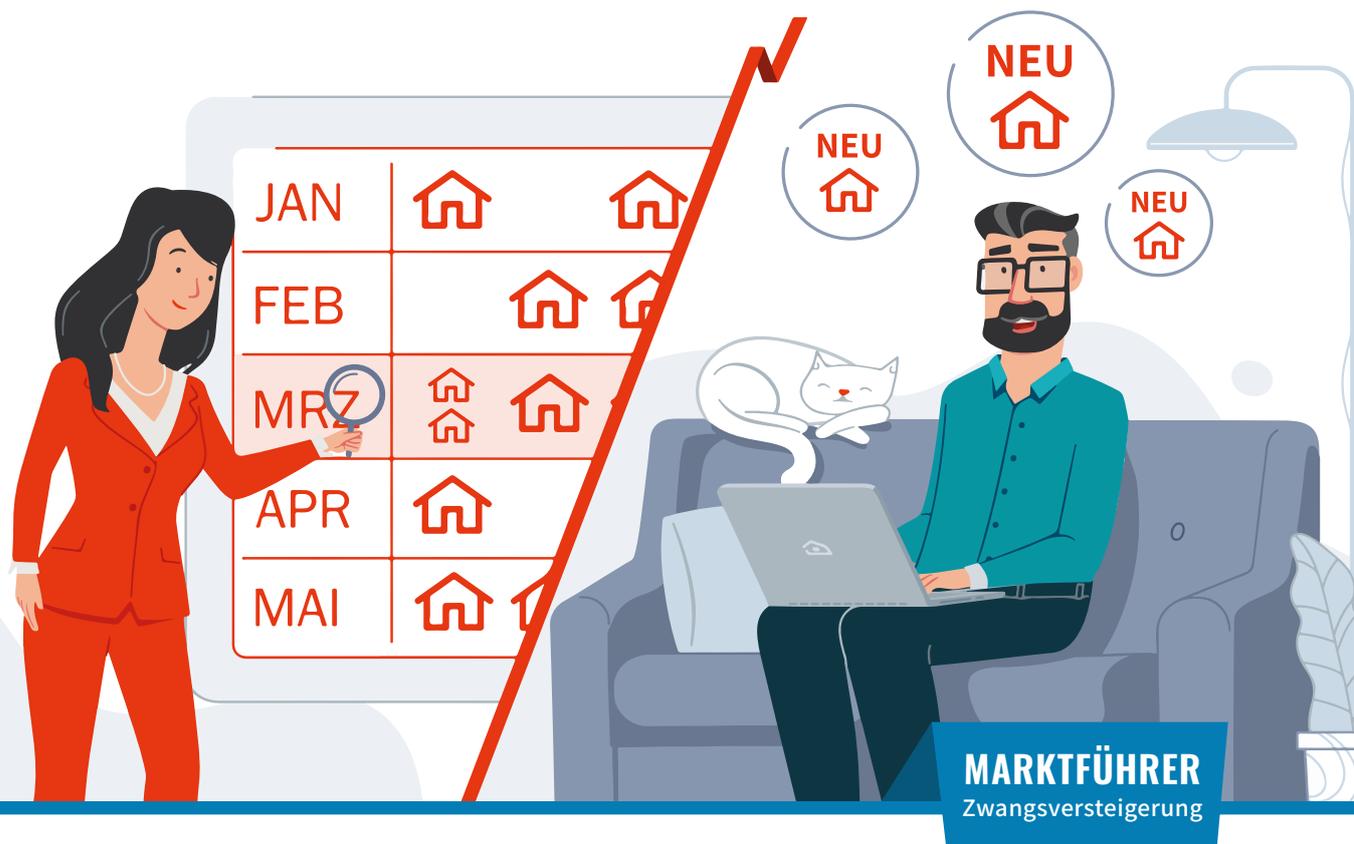
In der Argetra Online-Datenbank und im Versteigerungskalender werden tagesaktuell die Zwangsversteigerungstermine der fast 500 bundesdeutschen Amtsgerichte veröffentlicht.

FullService Pakete

Jetzt die richtige Immobilie finden

Alles auf einen Blick: Erhalten Sie alle laufenden Versteigerungstermine in Ihrem Gebiet. Egal, ob deutschlandweit, nach Metropolregion oder in einem bestimmten Bundesland – mit Argetra finden Sie die richtige Immobilie.

Inkl.
Ratgebern,
Checklisten und
Musterbriefen



ab **108,- €**

Mit Geld-zurück-Garantie
bei Ersteigerungserfolg und
Vollständigkeitsgarantie.

Jetzt Immobilien finden unter
www.argetra.de