



Immobilienmarkt: Zwangsversteigerungen in Deutschland **H1 2026**

Exklusiver Halbjahresbericht 2026 von Argetra



Ratingen im Juli 2026

Sehr geehrte Kolleginnen und Kollegen,

hochaktuell erreicht Sie unser Bericht über die Zwangsversteigerungen an den deutschen Amtsgerichten im ersten Halbjahr 2026 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2025.

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

Das erste Halbjahr 2026 wird für die deutsche Wirtschaft und den deutschen Immobilienmarkt als ein Halbjahr im Zeichen geopolitischer Unsicherheit in Erinnerung bleiben. Der Krieg zwischen den USA und dem Iran ab Ende Februar 2026 mit der zeitweisen Blockade der Straße von Hormus ließ die Energiepreise in die Höhe schnellen und stellte die ohnehin schwache deutsche Wirtschaft vor zusätzliche Belastungen. Das bestätigen auch die Daten für die ersten sechs Monate des Jahres: Trotz eines robusten Jahresauftakts blieb das Wirtschaftswachstum insgesamt verhalten, während sich die Zahl der Insolvenzen und Zwangsversteigerungen weiter erhöhte.

Die Zeiten sinkender Immobilienpreise sind endgültig vorbei, auch wenn sich das Tempo der Erholung im ersten Halbjahr 2026 verlangsamt hat: Laut dem German Real Estate Index (GREIX) des Kiel Instituts für Weltwirtschaft verteuerten sich Einfamilienhäuser im ersten Quartal 2026 im Jahresvergleich um 3,2 Prozent. Eigentumswohnungen legten dagegen nur noch um 0,5 Prozent zu – der niedrigste Zuwachs seit Beginn der Erholung im Sommer 2024. Inflationsbereinigt sind die Preise für Eigentumswohnungen sogar leicht gesunken.

Für das Gesamtjahr 2026 gehen Marktbeobachter von einer weiteren, aber deutlich moderateren Preissteigerung aus: Der Europace Hauspreisindex (EPX) legte im Mai 2026 nur noch um 0,11 Prozent zum Vormonat zu, nachdem der Zinsanstieg infolge des Nahost-Konflikts die Dynamik zuvor gebremst hatte. Im Jahresvergleich stiegen die Preise laut EPX dennoch um 1,48 Prozent – ein Zeichen, dass der Markt insgesamt stabil bleibt, auch wenn große Sprünge zuletzt ausblieben.

Parallel dazu zeigte sich die deutsche Wirtschaft zu Jahresbeginn 2026 zunächst robuster als erwartet: Das Bruttoinlandsprodukt legte im ersten Quartal 2026 um 0,3 Prozent zum Vorquartal zu, getragen vor allem von Exporten und Konsum. Die infolge des Iran-Kriegs stark gestiegenen Energiepreise dämpften die Erholung im weiteren Jahresverlauf jedoch spürbar: Die EU-Kommission halbierte ihre Wachstumsprognose für Deutschland 2026 auf 0,6 Prozent, die Bundesregierung geht nur noch von einem Plus von 0,5 Prozent aus.

Allerdings: Im Kontrast dazu legte die Zahl der Insolvenzen in Deutschland weiter zu. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen ist im ersten Halbjahr 2026 auf den höchsten Stand seit 2013 gestiegen. Nach Angaben der Creditreform Wirtschaftsforschung wurden 12.900 Unternehmensinsolvenzen registriert. Das

www.argetra.de



entspricht einem Anstieg von 7,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auch bei den Privatinsolvenzen setzte sich der Negativtrend fort: Im ersten Halbjahr 2026 wurden rund 38.800 Verbraucherinsolvenzen gemeldet – erneut mehr als im Vorjahreszeitraum.

Entsprechend ist es wenig verwunderlich, dass es im ersten Halbjahr auch mehr Zwangsversteigerungen von Immobilien gegeben hat: So wurden 7.845 Immobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt 2,59 Milliarden Euro aufgerufen. Im Vorjahreszeitraum waren es 7.240 Einheiten mit einem Volumen von 2,23 Milliarden Euro. Angesichts der geopolitischen Unsicherheiten infolge des Nahost-Konflikts, des andauernden Kriegs in der Ukraine sowie der strukturellen Herausforderungen der deutschen Wirtschaft – darunter zunehmend auch der disruptive Effekt der Künstlichen Intelligenz auf viele Geschäftsmodelle – dürfte sich der Anstieg der Insolvenzen bis zum Jahresende 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



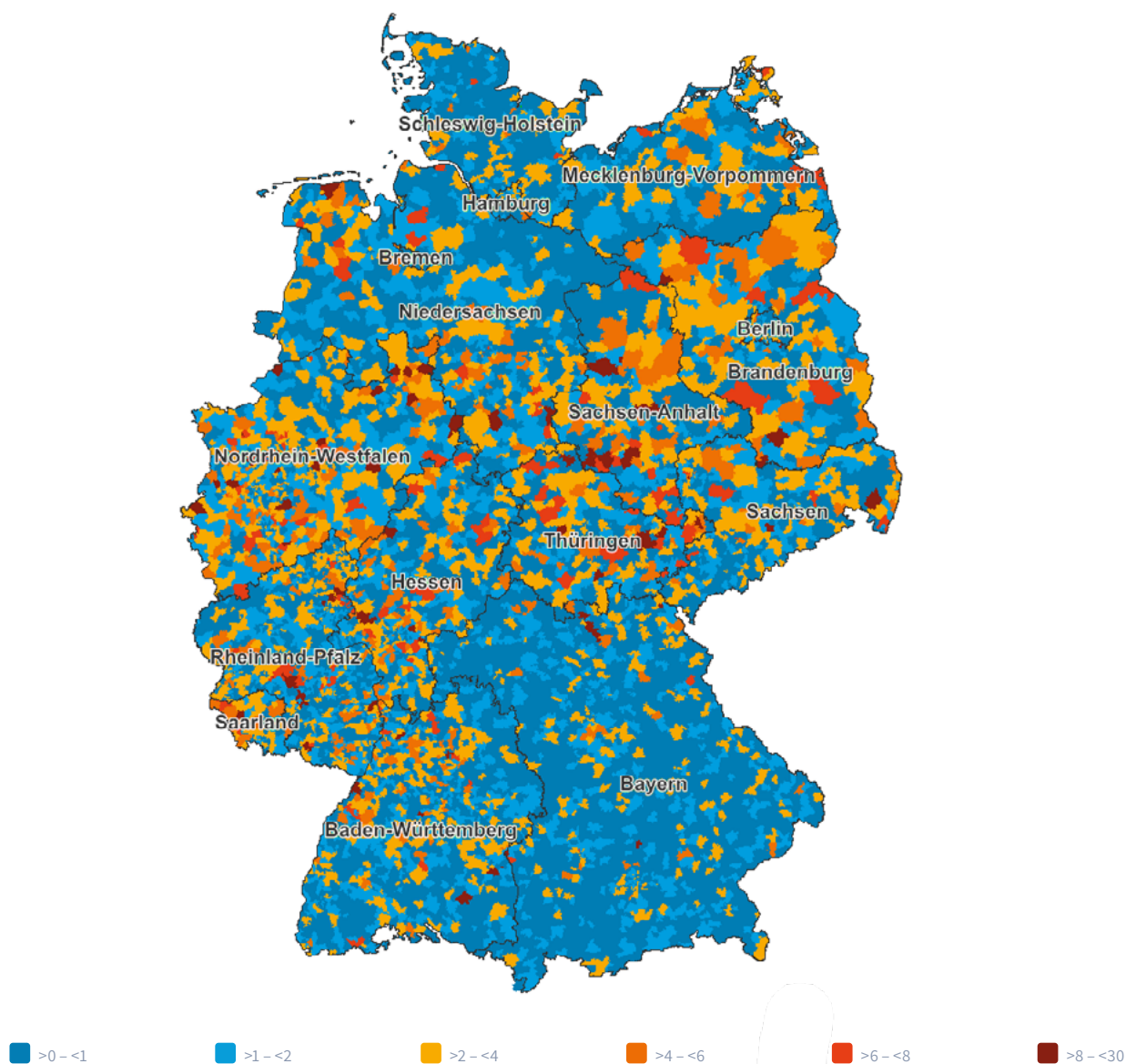
Walter Ruesch

Argetra Geschäftsleitung



Zwangsversteigerungen je Postleitzahl

Die Karte zeigt die Anzahl der im ersten Halbjahr 2026 anberaumten Zwangsversteigerungen je Postleitzahlgebiet. Die Termine konzentrieren sich im Berichtszeitraum weiterhin auf die Mitte Deutschlands und erstrecken sich von West nach Ost.



www.argetra.de



Zwangsversteigerungen im ersten Halbjahr 2026: ca. 7.800 Zwangsversteigerungen

Insgesamt wurden 7.845 Immobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt 2,59 Milliarden Euro aufgerufen. Im Vorjahreszeitraum waren es 7.240 Einheiten mit einem Volumen von 2,23 Milliarden Euro. Nur 50 Prozent der eröffneten Zwangsversteigerungsverfahren landeten im Gerichtssaal. Der Rest der Objekte wird vor der Versteigerung freihändig verkauft.

Zu diesen Ergebnissen kommt die Ratinger 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 eine 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 2025 im Vergleich zum Vorjahr von 13.445 auf 14.082 Einheiten und damit um 4,7 Prozent, liegt dieses Wachstum im ersten Halbjahr 2026 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2025 bei 8,4 Prozent.

Setzt sich der Trend des ersten Halbjahres 2026 fort, könnten im Gesamtjahr 2026 rund 15.000 Immobilienobjekte zwangsversteigert werden – ein Anstieg um 6,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr 2025 mit 14.082 Objekten.

Bezeichnend: Der Anstieg der Zahl der Zwangsversteigerungen trifft auf ein Umfeld, das von einer nur zögerlichen wirtschaftlichen Erholung, weiter steigenden Immobilienpreisen und einem infolge des Nahost-Konflikts wieder erhöhten Inflationsdruck geprägt ist.

Am 11. Juni 2026 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Leitzinsen erstmals seit drei Jahren wieder angehoben: Der Einlagensatz stieg von 2,00 auf 2,25 Prozent, der Hauptrefinanzierungssatz auf 2,40 Prozent und der Spitzenrefinanzierungssatz auf 2,65 Prozent. Grund für den Zinsschritt ist der durch den Nahost-Konflikt ausgelöste Anstieg der Energiepreise und der Inflation, die die EZB für 2026 nun mit durchschnittlich 3,0 Prozent veranschlagt. Die Bauzinsen hatten bereits im Vorfeld auf die gestiegene Unsicherheit reagiert: Laut der Frankfurter FMH-Finanzberatung stieg der effektive Topzins für zehnjährige Darlehen zeitweise auf rund 3,7 Prozent, nach rund 3,3 Prozent zu Jahresbeginn. Damit sind Kredite für Immobilienkäufer, die oft sechsstelligen Beträge finanzieren müssen, im Jahresverlauf zeitweise spürbar teurer geworden.

Seit der Entspannung des Nahost-Konflikts Ende Juni ist auch bei den Bauzinsen wieder etwas Ruhe eingeleitet. Anfang Juli 2026 liegt der effektive Topzins für ein zehnjähriges Baudarlehen bei rund 3,4 bis 3,6 Prozent. Wer mit dem Gedanken spielt, eine Immobilie zu erwerben, sollte die aktuelle Beruhigung aufmerksam verfolgen, denn ob sie von Dauer ist, hängt maßgeb-

www.argetra.de



lich davon ab, ob die Waffenruhe im Nahen Osten hält.

Vom jetzigen Niveau aus rechnen Experten für die kommenden Monate zunächst mit einer moderaten Seitwärtsbewegung. „Ich gehe davon aus, dass die Bauzinsen in den nächsten Monaten nur moderat ansteigen werden“, sagt etwa Max Herbst, Experte für Baufinanzierung und Zinsentwicklung bei der FMH-Finanzberatung. Mit einem nachhaltigen Rückgang auf das Niveau von vor dem Nahost-Konflikt rechnet derzeit kaum ein Marktbeobachter.

Ähnlich wie im Frühjahr rechnen Experten aber auch jetzt immer wieder mit stärkeren Ausschlägen bei den Bauzinsen nach unten und oben. Grund ist die anhaltende Unsicherheit über die weitere Entwicklung im Nahen Osten. „Sollte der Inflationsdruck nicht nachlassen und die EZB nachlegen müssen, könnten auch die Kapitalmarktzinsen weiter steigen“, sagt etwa ING-Chefvolkswirt Carsten Brzeski.

Das zeigte sich zuletzt auch bei den Baufinanzierungszinsen, die im Vorfeld der EZB-Entscheidung deutlich stärker schwankten als in den Monaten zuvor. „Die Dynamik bei den Baufinanzierungszinsen hat deutlich zugenommen“, erklärte etwa Florian Pfaffinger, Mitglied des Expertenrats bei Dr. Klein, Anfang Juni 2026. Mit der Entspannung im Nahen Osten hat sich die Lage seither wieder beruhigt.

Allerdings liegen die aktuellen Zinssätze von rund 3,4 bis 3,9 Prozent für zehnjährige Darlehen damit noch immer deutlich 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, also in den Jahren 2031 und 2032, zur Verlängerung an. Anders sieht es mit Hypothekendarlehen aus, die im Jahr 2016 mit 10-jähriger Zinsfestschreibung aufgenommen wurden: Sie stehen jetzt zur Verlängerung an. Die Konditionen dafür lagen vor 10 Jahren spürbar niedriger als heute, sodass eine Anschlussfinanzierung zu den aktuellen Konditionen die monatliche Belastung für viele Kreditnehmer deutlich erhöht.

Die Folge

Schon heute beobachten Experten einen Trend zu niedrigen Tilgungssätzen, mit denen sich Käufer die gestiegenen Zinsen erschwänglich rechnen. Das drückt zwar die Monatsrate, steigert aber Laufzeit und Gesamtzinsen der Finanzierung.

Immerhin könnte die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland etwas Unterstützung bieten, denn zu Jahresbeginn wuchs sie zunächst solide weiter. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) legte von Januar bis März 2026 um 0,3 Prozent zum Vorquartal zu, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilte.

„Nach dem leichten Wachstum zum Jahresende 2025 ist die deutsche Wirtschaft auch positiv ins Jahr 2026 gestartet“, sagt Ruth Brand, Präsidentin des Statistischen Bundesamtes. „Vor allem die Exporte stiegen zu Jahresbeginn deutlich und stützten die Wirtschaftsleistung“, so Brand weiter: Insgesamt wurden im ersten Quartal 2026 preis-, saison- und kalenderbereinigt 3,3 Prozent mehr Waren und Dienstleistungen exportiert.

Für das Gesamtjahr 2026 rechnen die Wirtschaftsforschungsinstitute nach dem soliden Start dennoch



nur noch mit einem gedämpften Wachstum: Die EU-Kommission hat ihre Prognose für Deutschland wegen der hohen Energiepreise infolge des Nahost-Konflikts auf 0,6 Prozent halbiert, die Bundesregierung geht von einem Plus von 0,5 Prozent aus.

Für die kommenden Jahre rechnen die Institute mit einer Beschleunigung, sollte sich die geopolitische Lage weiter beruhigen: Die EZB geht in ihren Projektionen vom Juni 2026 für 2027 von einem BIP-Wachstum von 1,2 Prozent aus, 2028 sogar von 1,5 Prozent. Ob sich die deutsche Wirtschaft damit tatsächlich aus ihrer mehrjährigen Schwächephase löst, dürfte aber wesentlich davon abhängen, wie sich Energiepreise und internationale Spannungen weiterentwickeln.

Ein Hoffnungsträger bleibt das schuldenfinanzierte Investitionsprogramm der Bundesregierung aus den Sondervermögen für Infrastruktur und Verteidigung. Ökonomen erwarten davon spürbare Wachstumsimpulse – allerdings mit Verzögerung: Die volle Wirkung dürfte den Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge erst ab 2027 sichtbar werden.

Neben dem Nahost-Konflikt bleibt auch die US-Handelspolitik ein Belastungsfaktor: Die von den Vereinigten Staaten eingeführten Einfuhrzölle dürften das deutsche Wachstum auch 2026 spürbar bremsen. Sollte sich sowohl die Lage im Nahen Osten als auch im Handelskonflikt weiter entspannen, halten die Ökonomen ein etwas kräftigeres Wachstum für möglich; bei einer erneuten Eskalation auf einer der beiden Seiten wäre dagegen eine Wachstumsdelle nicht auszuschließen.

Eines hingegen scheint sicher: Die Zeiten sinkender Immobilienpreise sind wohl endgültig vorbei, auch wenn sich das Tempo des Anstiegs zuletzt verlangsamt hat. Wer eine Wohnung oder ein Haus kaufen will, muss weiterhin tief in die Tasche greifen, wenn auch mit regional sehr unterschiedlicher Dynamik.

Wohnimmobilien in Deutschland entwickelten sich im ersten Quartal 2026 uneinheitlich. Das zeigt der Immobilienindex GREIX, der auf notariell beglaubigten Verkaufspreisen der Gutachterausschüsse basiert und in Zusammenarbeit mit dem Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW) veröffentlicht wird. Während sich Einfamilienhäuser weiter spürbar verteuerten, verlor der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen deutlich an Schwung.

Zu Jahresbeginn waren Einfamilienhäuser dem IfW zufolge 3,2 Prozent teurer als im ersten Quartal 2025. Eigentumswohnungen verteuerten sich dagegen nur noch um 0,5 Prozent, Mehrfamilienhäuser wurden sogar um 0,5 Prozent günstiger gehandelt. „Die Preiszuwächse bei Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahresquartal sind so niedrig wie noch nie seit Beginn des leichten Aufschwungs im Sommer 2024“, schreibt das Institut.

„Das Bild des ersten Quartals ist gespalten: Die Dynamik der Preissteigerungen verliert bei Eigentumswohnungen spürbar an Schwung, während Einfamilienhäuser auf Wachstumskurs bleiben“, sagt IfW-Immobilienmarktexperte Jonas Zdrzalek. Inflationsbereinigt seien die Preise für Eigentumswohnungen sogar leicht gesunken.



Neu ist zudem, dass der GREIX erstmals Liquiditätskennzahlen aus Inseratsdaten liefert: Die durchschnittliche Vermarktungsdauer lag im ersten Quartal 2026 bei 90 Tagen für Eigentumswohnungen und 91 Tagen für Einfamilienhäuser – in beiden Segmenten etwas länger als im Vorquartal, was auf eine leicht nachlassende Marktdynamik hindeutet.

Zum Vorquartal, dem vierten Quartal 2025, stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um 0,4 Prozent. Einfamilienhäuser verteuerten sich mit 1,9 Prozent deutlicher. Mehrfamilienhäuser wurden dagegen um 5,7 Prozent günstiger gehandelt, wobei die geringe Zahl der Transaktionen in diesem Segment die Aussagekraft einschränkt.

Im Vergleich zum Vorquartal verzeichnete Leipzig mit einem Plus von 2,5 Prozent den stärksten Zuwachs bei Eigentumswohnungen. Düsseldorf legte moderat um 0,3 Prozent zu, in Köln blieben die Preise unverändert. Leichte Rückgänge gab es in Berlin (minus 0,3 Prozent), deutlichere in Frankfurt (minus 1,4 Prozent) und Stuttgart (minus 1,9 Prozent). Für Hamburg und München lagen für das erste Quartal 2026 noch keine aktuellen Werte vor.

Der GREIX-Kaufpreisindex bildet die Preisentwicklung von 24 Städten und Regionen ab und basiert auf über zwei Millionen Transaktionsdaten der lokalen Gutachterausschüsse. Auch außerhalb der großen Metropolen war die Preisentwicklung zuletzt uneinheitlich, mit spürbaren regionalen Unterschieden zwischen Zuwächsen und leichten Rückgängen.

Wohnimmobilien waren seit Mitte 2022 – dem Höhepunkt des jahrelangen Booms – deutlich günstiger geworden, bevor sich die Preise seit Sommer 2024

stabilisierten und zuletzt erneut anzogen. Hauptgrund für den früheren Rückgang waren die damals stark gestiegenen Zinsen; inzwischen hat sich der Markt an das höhere Zinsniveau weitgehend gewöhnt.

Insgesamt liegen die Preise für Eigentumswohnungen laut IfW weiterhin spürbar unter ihren Höchstständen aus dem Jahr 2022. „Ob sich die Preisanstiege weiter fortsetzen, hängt vom wirtschafts- und geldpolitischen Umfeld ab“, sagt Zdrzalek. Angesichts der Zinsentwicklung und der insgesamt gedämpften Kauflaune dürfte sich das Tempo der Erholung 2026 nach Einschätzung von Marktbeobachtern nicht wesentlich beschleunigen.

Insgesamt zeigt sich der deutsche Immobilienmarkt aber weiterhin stabil, wie auch die Daten des Europace Hauspreisindex (EPX) für Mai 2026 belegen. Dieser Index liefert – anders als andere wichtige Indizes – monatliche Daten zur Preisveränderung bei deutschen Immobilien.

Der Gesamtindex stieg im Mai 2026 im Monatsvergleich nur minimal von 221,58 auf 221,83 Punkte, ein Plus von 0,11 Prozent. Im Jahresvergleich beträgt der Anstieg 1,48 Prozent – deutlich weniger dynamisch als noch zu Jahresbeginn, aber weiterhin ein klares Plus.

Die drei Teilsegmente des Europace Hauspreisindex entwickelten sich im Mai 2026 uneinheitlich, aber überwiegend stabil: Neue Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich am stärksten, um 0,33 Prozent auf 244,56 Punkte (plus 2,16 Prozent im Jahresvergleich). Eigentumswohnungen legten um 0,15 Prozent auf 219,63 Punkte zu (plus 1,17 Prozent zum Vorjahr), bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen um 0,12 Prozent auf 201,03 Punkte (plus 1,01



Prozent zum Vorjahr). Auffällig: Die Mieten steigen weiterhin deutlich schneller als die Kaufpreise.

Ungeachtet einzelner positiver konjunktureller Signale steigt die Zahl der Insolvenzen in Deutschland weiter an. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen ist im 1. Halbjahr 2026 auf den höchsten Stand seit 2013 gestiegen. Nach Angaben der Creditreform Wirtschaftsforschung wurden 12.900 Unternehmensinsolvenzen registriert. Das entspricht einem Anstieg von 7,8 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2025: 11.900 Fälle). Die geschätzten Forderungsausfälle beliefen sich auf rund 28,5 Mrd. Euro, betroffen waren rund 165.000 Arbeitsplätze (1. Halbjahr 2025: 143.000).

Auch bei den Privatpersonen setzt sich der Negativtrend fort: Im 1. Halbjahr 2026 wurden rund 38.800 Verbraucherinsolvenzen gemeldet – erneut mehr als im Vorjahreszeitraum. „Immer mehr Unternehmen geraten zwischen die Auswirkungen von schwacher Nachfrage, hohen Kosten und anhaltender Unsicherheit“, so Patrik-Ludwig Hantzsch, Leiter der Creditreform Wirtschaftsforschung. Besonders der Dienstleistungssektor stehe unter Druck: „Digitalisierung, Automatisierung und Künstliche Intelligenz verändern deren Geschäftsmodell. Wer sich nicht schnell genug anpasst, gerät ins Hintertreffen und wird selbst zum Treiber der steigenden Insolvenzzahlen“, erklärt Hantzsch.

Die Zahl der gestiegenen Privatinsolvenzen spiegelt sich auch in der Entwicklung der Immobilienzwangsversteigerungen im ersten Halbjahr 2026 wider. Wie hat sich hier der Markt im Einzelnen entwickelt?

Nordrhein-Westfalen als bevölkerungsreichstes Bundesland hat einen Anteil von rund 21 Prozent am Gesamtmarkt und seit Jahren die Marktführerrolle bei Zwangsversteigerungen. Die Termine im ersten Halb-

jahr 2026 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 (33) mehr als doppelt so hoch wie in Bayern (14). Durchschnittlich waren bundesweit im Halbjahr 19 (im Vorjahr 18) von 100.000 Haushalten von Zwangsversteigerungen betroffen.

Rund 70 Prozent der zwangsversteigerten Objekte sind Wohnimmobilien mit dem Löwenanteil bei Ein- und Zweifamilienhäusern, gefolgt von Eigentumswohnungen. Den Rest von 30 Prozent teilen sich die Gewerbegrundstücke, Wohn- und Geschäftshäuser, Grundstücke und sonstige Immobilien.

Banken stufen die Finanzierung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen grundsätzlich als vergleichsweise risikoarm ein. 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 1.600.000 Euro je Immobilie aufgerufen.

Anmerkung

In Berlin wurde im Halbjahr 2026 ein Gewerbeobjekt mit einem VW von 187 Mio. Euro aufgerufen, ohne dieses Objekt liegt der Durchschnittswert bei rund 639.000 Euro. Bei einer Berechnung mit dem Mittelwert aller Millionenobjekte in Berlin würde der Durchschnittswert bei rund 690.000 Euro je Immobilie liegen).

www.argetra.de



In Hamburg liegt der Durchschnitt bei 640.000 Euro und damit auf Platz 2 hinter Berlin. Sachsen-Anhalt bildet das Schlusslicht mit Durchschnittswerten von 96.000 Euro.

Der Bundesdurchschnitt lag bei 330.852 Euro, nach 307.679 Euro im Vorjahreszeitraum. In einigen Bundesländern sinken die durchschnittlichen Verkehrswerte.

Bei den 40 Städten mit den meisten Terminen führt Berlin, gefolgt von Chemnitz, Leipzig, München, Neuruppin und Heilbronn.

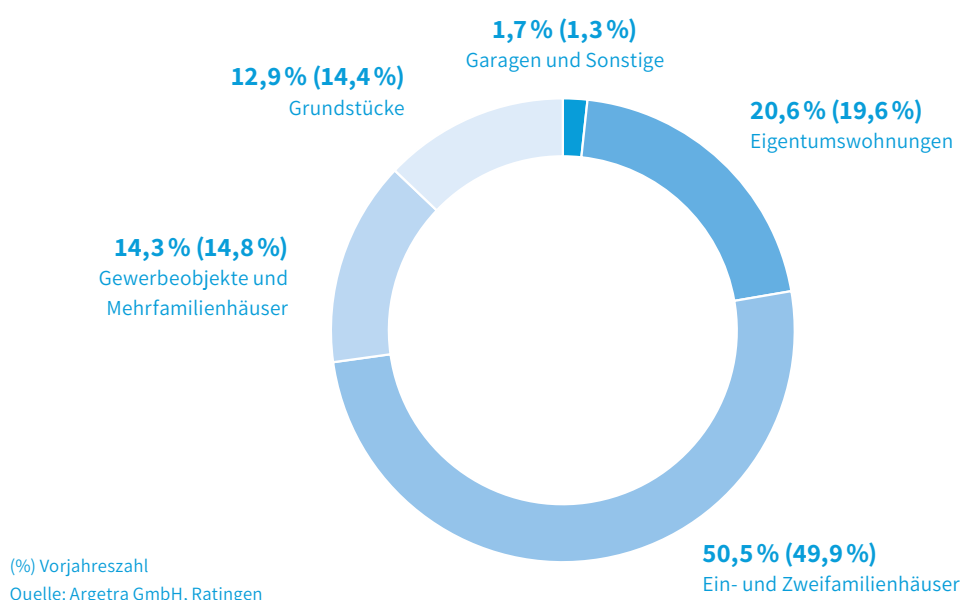
An den untersuchten 40 Amtsgerichten, die Einzugsgebiete von rund 18 Prozent der Bevölkerung

abdecken, werden 30 Prozent aller Immobilienversteigerungen und damit deutlich mehr Zwangsversteigerungen durchgeführt als im Bundesdurchschnitt.

Neu in den Top 40 Zwangsversteigerungsschwerpunkten sind u. a. Stralsund, Gera, Bingen, Bonn, Neuss und Rastatt.

Dafür fielen aus der Liste die Städte Esslingen, Gelsenkirchen, Siegburg, Kassel, Ingolstadt und Würzburg. Bemerkenswert: Von den 40 Städten haben 14 weniger als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Verteilung der anberaumten Zwangsversteigerungen nach Objektarten im Halbjahr 2026



www.argetra.de



Die „Top 40“ der Bundesrepublik

Anzahl der Termine im jeweiligen Amtsgericht

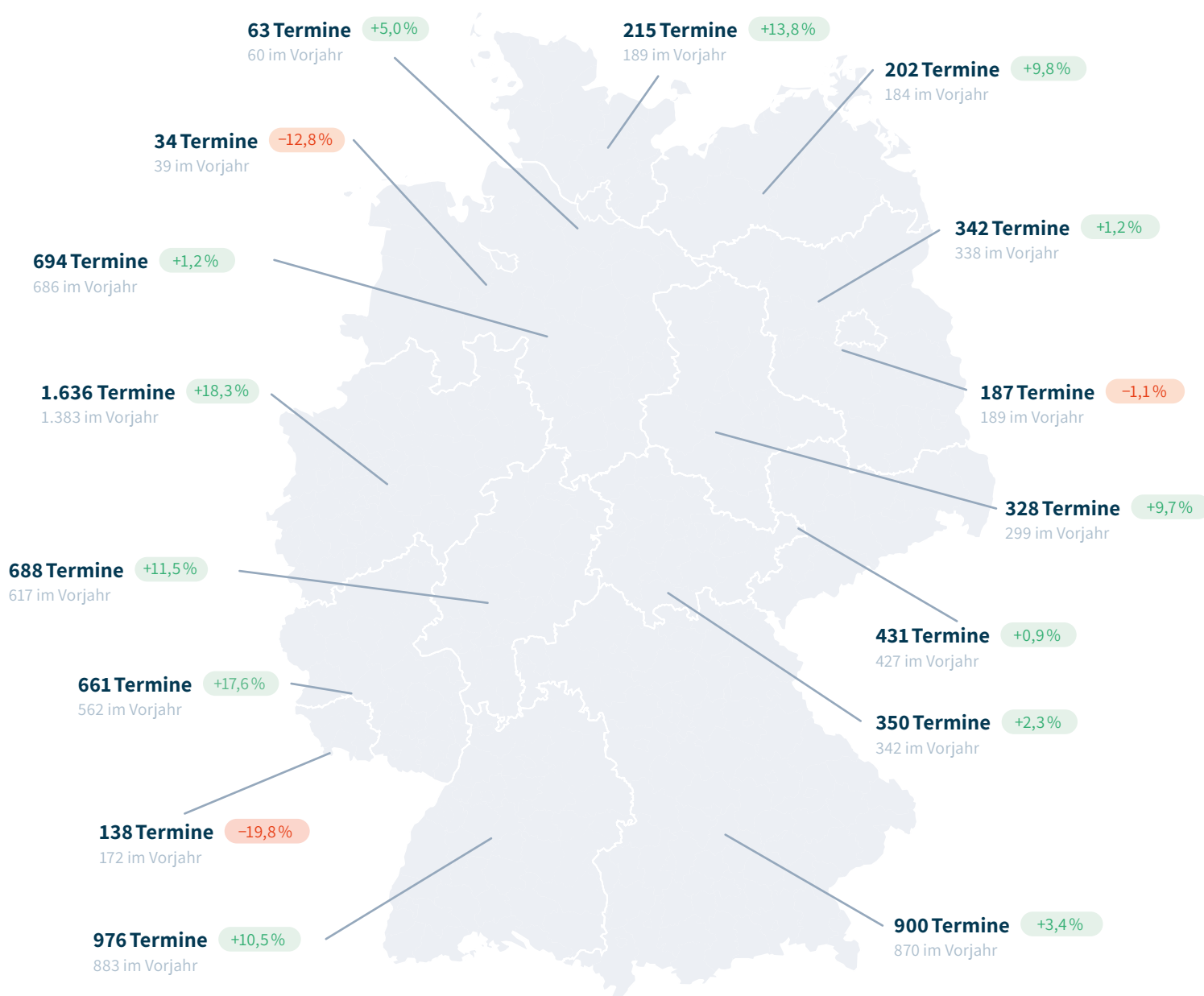
#	Amtsgericht	2025	2026	Entwicklung	#	Amtsgericht	2025	2026	Entwicklung
1	Berlin	189	187	-1,06 %	21	Köln	61	52	-14,75 %
2	Chemnitz	101	115	+13,86 %	22	Landshut	44	51	+15,91 %
3	Leipzig	95	104	+9,47 %	23	Rudolstadt	76	47	-38,16 %
4	München	96	93	-3,13 %	24	Stralsund	23	47	+104,35 %
5	Neuruppin	57	91	+59,65 %	25	Bamberg	40	46	+15,00 %
6	Heilbronn	49	87	+77,55 %	26	Hof	47	46	-2,13 %
7	Duisburg	48	79	+64,58 %	27	Eisleben	27	40	+48,15 %
8	Potsdam	73	78	+6,85 %	28	Gera	17	40	+135,29 %
9	Stuttgart	55	76	+38,18 %	29	Pirmasens	25	40	+60,00 %
10	Essen	42	73	+73,81 %	30	Bad Kreuznach	36	39	+8,33 %
11	Nürnberg	68	68	0,00 %	31	Bingen am Rhein	11	39	+254,55 %
12	Zwickau	78	68	-12,82 %	32	Bonn	24	39	+62,50 %
13	Coburg	44	64	+45,45 %	33	Landau	31	39	+25,81 %
14	Hamburg	60	63	+5,00 %	34	Trier	41	39	-4,88 %
15	Heidelberg	70	58	-17,14 %	35	Nordhausen	40	38	-5,00 %
16	Mannheim	48	58	+20,83 %	36	Hanau	27	37	+37,04 %
17	Dresden	63	55	-12,70 %	37	Neuss	32	37	+15,63 %
18	Augsburg	54	53	-1,85 %	38	Rastatt	18	37	+105,56 %
19	Görlitz	54	53	-1,85 %	39	Regensburg	33	37	+12,12 %
20	Frankfurt a.M.	55	55	0,00 %	40	Bautzen	36	36	0,00 %

www.argetra.de



Anzahl der Termine im Halbjahr 2026 pro Bundesland

Im Vergleich zum Vorjahr sind in Deutschland die Termine um 8,4 Prozent auf 7.845 angestiegen.

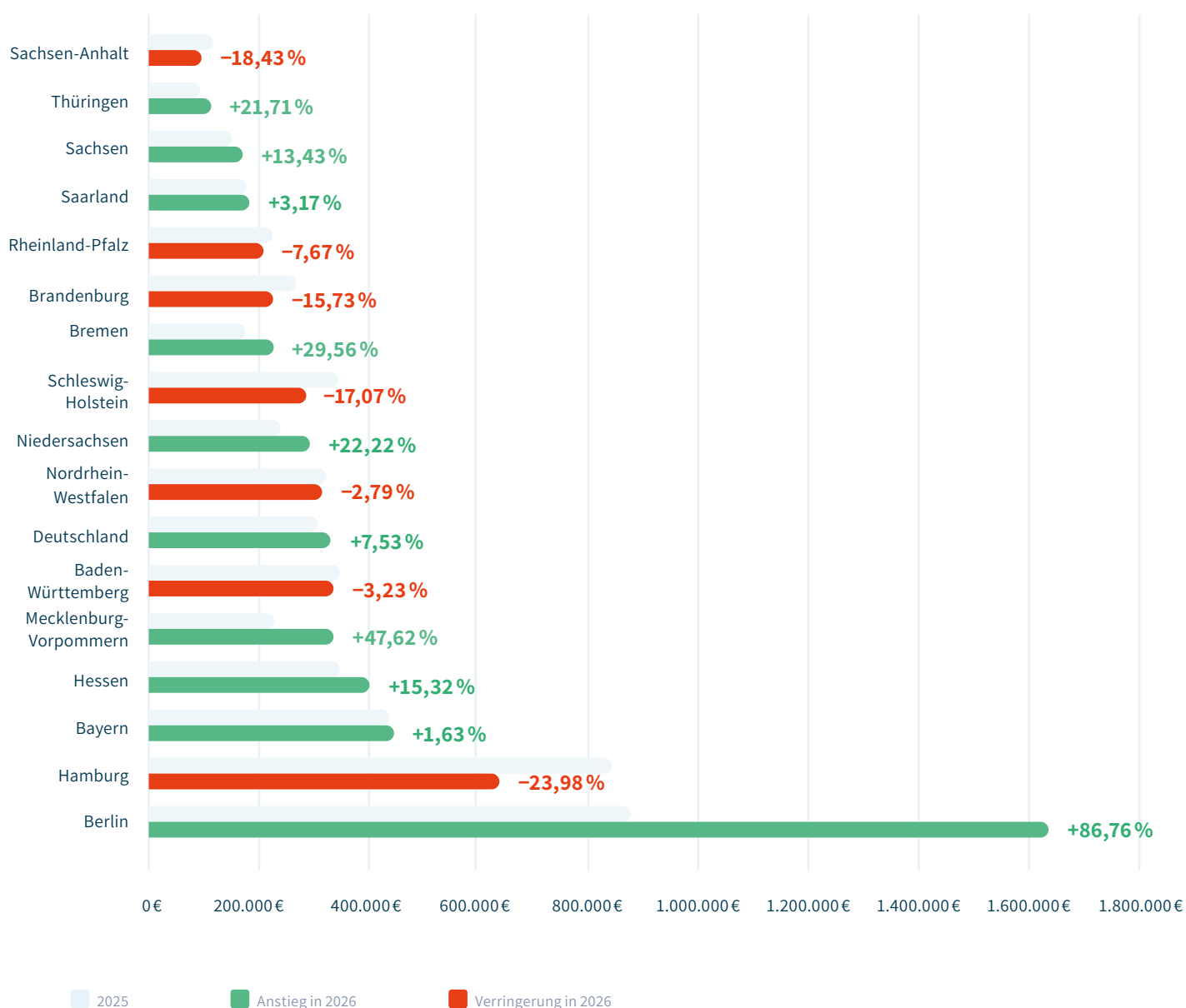


www.argetra.de



Verkehrswerte im Durchschnitt pro Versteigerungsobjekt im Ranking

Im Vergleich zum Vorjahr ist in Deutschland der Verkehrswert pro Versteigerungsobjekt um 7,53 Prozent auf 330.852 € gestiegen.



www.argetra.de



Resümee

Im ersten Halbjahr 2026 sind die Gesamtwerte der versteigerten Verkehrswerte um 16,5 Prozent auf 2,59 Milliarden Euro gestiegen. Die Anzahl der anberaumten Termine stieg um 8,4 Prozent, im Vorjahreszeitraum 2025 stieg die Anzahl der Termine um 4,8 Prozent.

Die aktuell ausgewerteten Verfahren zeigen, dass die Teilungsversteigerungen, also Versteigerungen zwecks Auflösung der Eigentümergemeinschaft aus Ehe und Erbengemeinschaften, abnehmen. Im ersten Halbjahr 2026 wurde über 700 Mio. Euro Verkehrswerte aus diesem Segment aufgerufen, das waren ca. 30 Prozent (Vorjahr 37 Prozent) aller Termine. Dies betraf 51 Prozent aller Grundstücke und 33 Prozent aller EFH/ZFH.

„Der Pleite-Höhepunkt ist noch nicht erreicht. Diese Entwicklung wird sich erst dann wieder stabilisieren, wenn die Wirtschaft endlich wächst. Nach jetzigem Stand also frühestens 2027“, so Hantzsch, Leiter der Creditreform Wirtschaftsforschung, weiter. Angesichts des andauernden Kriegs in der Ukraine, der fragilen Waffenruhe im Nahen Osten und der weiterhin schwachen deutschen Konjunktur bleibt das Insolvenzrisiko auch im zweiten Halbjahr 2026 hoch.

Wir erwarten, dass die Zahl der zwangsversteigerten Immobilienobjekte im laufenden Jahr die Marke von 15.000 durchbricht, was einem Anstieg von etwa 6,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr 2025 mit 14.082 Objekten entsprechen würde.

Interessanterweise geschieht dies in einem Umfeld, in dem der Preisrückgang am Immobilienmarkt zum Stillstand gekommen ist 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.

Zusammenfassend: Der Zwangsversteigerungsmarkt für Immobilien ist von einer deutlichen Beschleunigung gekennzeichnet. 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, Portfoliohändler 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.

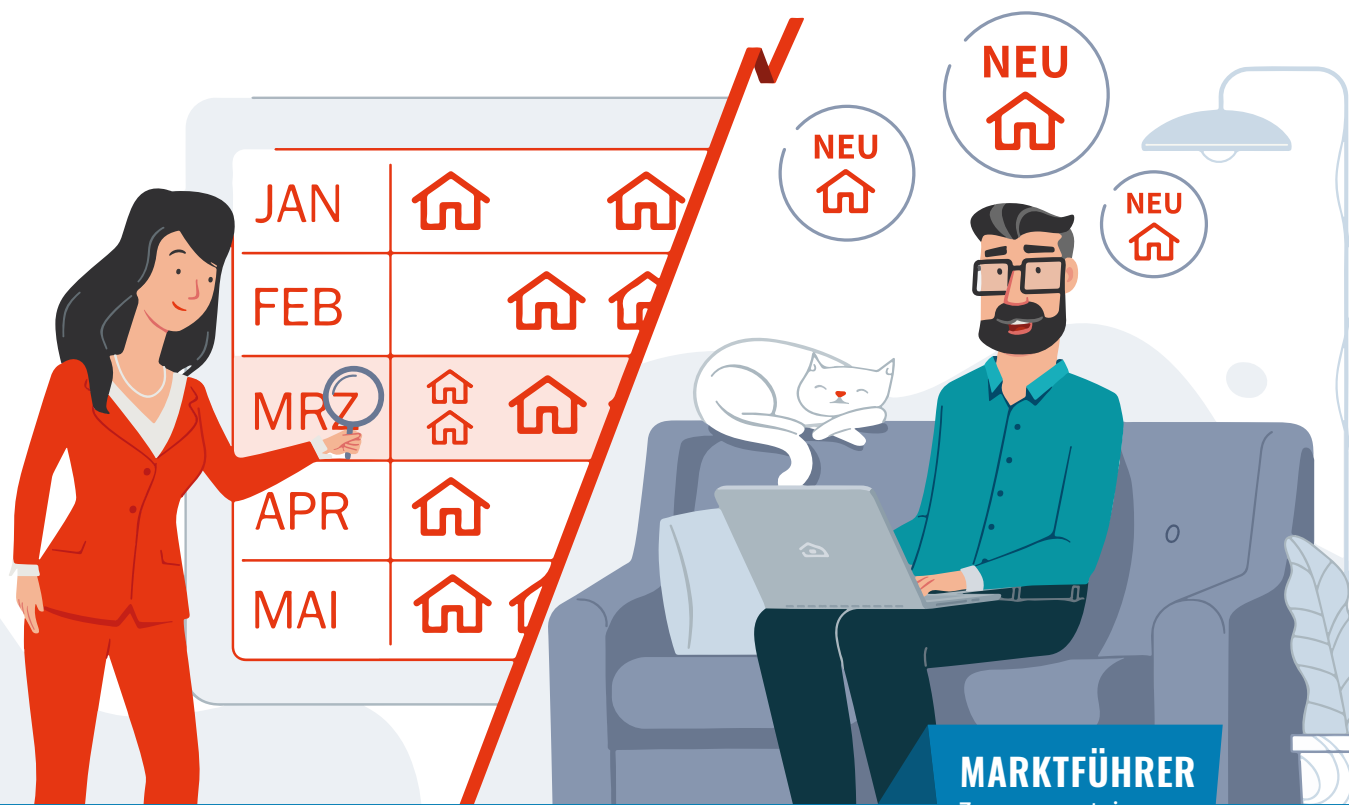
In der Argetra Online-Datenbank und im Versteigerungskalender werden tagesaktuell die Zwangsversteigerungstermine der fast 500 bundesdeutschen Amtsgerichte veröffentlicht.

FullService Pakete

Inkl.
Ratgebern,
Checklisten und
Musterbriefen

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.



ab **108,- €**

Mit Geld-zurück-Garantie
bei Ersteigerungserfolg und
Vollständigkeitsgarantie.

Jetzt Immobilien finden unter
www.argetra.de