

**Zwangsversteigerungen
in der Wohnungsmarkt-
berichterstattung.
Das Beispiel
der Stadt Dortmund**

Endbericht einer
explorativen Studie

 **apers Nr. 3**

Fachgebiet
Stadt- und Regionalplanung

Fakultät Raumplanung
Technische Universität Dortmund

Fachgebiet Stadt- und Regionalplanung
Fakultät Raumplanung ■ Technische Universität Dortmund

Sabine Baumgart und Nina Overhageböck

unter Mitarbeit von Sonja Dieckmann

Zwangsversteigerungen in der Wohnungs- marktberichterstattung.

Das Beispiel der Stadt Dortmund.

Endbericht einer explorativen Studie



Dortmund, Februar 2008

In der Schriftenreihe SRPapers veröffentlicht das Fachgebiet Stadt- und Regionalplanung der Fakultät Raumplanung, Technische Universität Dortmund ausgewählte Ergebnisse aus Forschung und Lehre.

Zitierweise

Baumgart, S., Overhageböck, N. (2008): Zwangsversteigerungen in der Wohnungsmarktberichterstattung. Das Beispiel der Stadt Dortmund. Endbericht einer explorativen Studie (SRPapers, Nr. 3). Dortmund (Online-Veröffentlichung, Download unter: <http://hdl.handle.net/2003/25069>).

Impressum

Herausgeber der Schriftenreihe

Fachgebiet Stadt- und Regionalplanung
Fakultät Raumplanung, Technische Universität Dortmund
August-Schmidt-Straße 10, 44227 Dortmund
fon: ++49 (0) 231/755-2258
fax: ++49 (0) 231/755-2539
srp.rp@uni-dortmund.de

[www.raumplanung.uni-dortmund.de/ srp](http://www.raumplanung.uni-dortmund.de/srp)

**Download dieser Studie über den Dokumentenserver Eldorado
der Technischen Universität Dortmund unter:
<http://hdl.handle.net/2003/25069>**



Inhalt

Abbildungsverzeichnis	5
Tabellenverzeichnis	7
Kartenverzeichnis	8
Abkürzungsverzeichnis	10
1 Einleitung.....	13
2 Zwangsversteigerungen in Deutschland	21
2.1 Begriff	21
2.2 Quantitative Entwicklung: Bund, Länder und Kommunen.....	22
2.3 Verfahren: Arten, Beteiligte und Ablauf.....	30
2.3.1 Verfahrensarten.....	31
2.3.2 Verfahrensbeteiligte	32
2.3.3 Verfahrensablauf.....	33
2.4 Ursachen für Zwangsversteigerungen.....	37
2.4.1 Zahlungsschwierigkeiten und Überschuldung.....	37
2.4.2 Verbraucher- und Firmeninsolvenzen	41
2.4.3 Nachfrageschwäche auf den Immobilienmärkten.....	42
2.5 Fazit	42
3 Zwangsversteigerungen, Stadtraum und Wohnungsmarkt – Das Beispiel der Stadt Dortmund	43
3.1 Entwicklung der Zwangsversteigerungs-termine in der Stadt Dortmund.....	43
3.2 Struktur der zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte ..	44
3.2.1 Verteilung der Termine nach Stadtbezirken.....	45
3.2.2 Art der zu versteigernden Objekte	48
3.2.3 Altersstruktur der zu versteigernden Objekte	53
3.2.4 Baulicher Zustand	57
3.2.5 Zu versteigernde Objekte mit Wiederholungsterminen.....	57
3.2.6 Härtefälle.....	62
3.2.7 Zusammenfassung	64
3.3 Umfeldqualitäten von Zwangsversteigerungen	65
3.3.1 Struktur des städtischen Gebäudebestandes und die zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte	65



3.3.2 Stadtstrukturelle Gegebenheiten und die zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte	79
3.3.3 Zusammenfassung	83
<i>3.4 Nachfrage nach zwangsversteigerten Immobilien in der Stadt Dortmund</i>	<i>83</i>
3.4.1 Zwangsversteigerungszuschläge nach Stadtbezirken	85
3.4.2 Herkunft der Käufer von Zwangsversteigerungsobjekten.....	87
3.4.3 Dauer der Zwangsversteigerungsverfahren in der Stadt Dortmund	92
3.4.4 Abweichung der Zuschläge von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten	94
3.4.5 Zusammenfassung	96
3.5 Fazit	97
4 Zwangsversteigerungen – ein Gegenstand mit vielen Herausforderungen	101
4.1 Zwangsversteigerungen – ein geeigneter Indikator in der Wohnungsmarktberichterstattung?.....	101
4.2 Zwangsversteigerungen als Herausforderungen im Stadtumbau- und Stadterneuerungsprozess.....	106
5. Literatur.....	111



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Zwangsversteigerungszahlen bei Immobilien insgesamt und bei selbstgenutztem Wohneigentum	22
Abbildung 2: Entwicklung anberaumter Zwangsversteigerungstermine von 1995 bis 2006.....	23
Abbildung 3: Zwangsversteigerungstermine nach Objektart in Deutschland 2006	25
Abbildung 4: Zwangsversteigerungstermine je 100.000 Einwohner nach Bundesländern 2004	25
Abbildung 5: Entwicklung der Zwangsversteigerungstermine pro 100.000 Einwohner in den Bundesländern 2001 bis 2005	26
Abbildung 6: Entwicklung der Zwangsversteigerungstermine in Nordrhein-Westfalen 1980 bis 2005	28
Abbildung 7: Absolute Anzahl der Zwangsversteigerungszuschläge in 9 kreisfreien Städten des Ruhrgebiets 2002/2006	30
Abbildung 8: Tabellarische Übersicht über das Verfahren gemäß Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	33
Abbildung 9: Entwicklung der Zwangsversteigerungstermine und -zuschläge in der Stadt Dortmund 2001 bis 2006	44
Abbildung 10: Anzahl und Größe der zu versteigernden Eigentumswohnungen in der Stadt Dortmund 2002/2006	49
Abbildung 11: Altersstruktur der zu versteigernden Objekte in der Stadt Dortmund 2002.....	53
Abbildung 12: Altersstruktur der zu versteigernden Objekte in der Stadt Dortmund 2006.....	54
Abbildung 13: Zur Zwangsversteigerung anstehende Objekte mit und ohne Wiederholungstermin in der Stadt Dortmund 2002/2006	58
Abbildung 14: Absolute Veränderung der Anzahl der Zwangsversteigerungszuschläge 2002/2006 nach Art in der Stadt Dortmund.....	87
Abbildung 15: Postleitzonen in Deutschland.....	88
Abbildung 16: Dauer der Zwangsversteigerungsverfahren von Wohnungseigentum 2002/2006 in der Stadt Dortmund	93
Abbildung 17: Dauer der Zwangsversteigerungsverfahren von bebauten Grundstücken 2002/2006 in der Stadt Dortmund	93



Abbildung 18: Abweichung der Zuschläge von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten nach Häufigkeit in der Stadt Dortmund 2002/2006	94
Abbildung 19: Abweichung der Zuschläge für bebaute Grundstücke von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten in der Stadt Dortmund 2002/2006	95
Abbildung 20: Abweichung der Zuschläge für Wohnungseigentum von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten in der Stadt Dortmund 2002/2006	96



Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zunahme der Anträge auf Zwangsversteigerung in den Bundesländern 1995 bis 2000	27
Tabelle 2: Zwangsversteigerungstermine in 40 ausgewählten Städten Deutschlands 2005/2006	29
Tabelle 3: Anzahl überschuldeter Privathaushalte in Deutschland (nach GP Forschungsgruppe)	38
Tabelle 4: Schuldnerquoten in ausgewählten Kreisen und Städten Deutschlands 2006/2007 (in %, bezogen auf Personen über 18 Jahre)	39
Tabelle 5: Auslöser von Überschuldung laut GP Forschungsgruppe	40
Tabelle 6: Verbraucherinsolvenzen ¹	41
Tabelle 7: Unternehmensinsolvenzen (alle Unternehmenstypen)	41
Tabelle 8: Zwangsversteigerungstermine in den Dortmunder Stadtbezirken 2002/2006	45
Tabelle 9: Art der zu versteigernden Objekte in der Stadt Dortmund 2002/2006	48
Tabelle 10: Zur Zwangsversteigerung anstehende Objekte mit mehr als einem Wiederholungstermin in den Dortmunder Stadtbezirken 2002/2006	59
Tabelle 11: Zur Zwangsversteigerung anstehende Objekte mit mehr als einem Wiederholungstermin nach Objektart in der Stadt Dortmund 2002/2006	60
Tabelle 12: Härtefälle in den Dortmunder Stadtbezirken 2002/2006	63
Tabelle 13: Härtefälle nach Objektart in der Stadt Dortmund 2002/2006	64
Tabelle 14: Anzahl der Zwangsversteigerungszuschläge nach Typ in der Stadt Dortmund 2002/2006	84
Tabelle 15: Zwangsversteigerungszuschläge in den Dortmunder Stadtbezirken 2002/2006	85
Tabelle 16: Wohnorte der Erwerber von in der Stadt Dortmund zwangsversteigerten Grundstücken 2002/2006	89
Tabelle 17: Wohnorte der Erwerber von in der Stadt Dortmund zwangsversteigertem Wohnungseigentum 2002/2006	89



Kartenverzeichnis

Karte 1: Schuldnerquoten nach Kreisen in Deutschland 2007	38
Karte 2: Räumliche Verteilung der Zwangsversteigerungstermine in der Stadt Dortmund 2002/2006	47
Karte 3: Art der zu versteigernden Objekte in den Dortmunder Stadtbezirken 2002/2006	51
Karte 4: Wohnungsgrößen der zu versteigernden Eigentumswohnungen in den Dortmunder Stadtbezirken 2002/2006.....	52
Karte 5: Baujahr der zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte in den Dortmunder Stadtbezirken 2002/2006.....	56
Karte 6: Zur Zwangsversteigerung anstehende Objekte mit und ohne Wiederholungstermin in den Dortmunder Stadtbezirken 2002/2006 ..	61
Karte 7: Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/2006 ...	67
Karte 8: Anteil der Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen an allen Wohngebäuden und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/2006 ...	69
Karte 9: Anteil der Wohngebäude mit 10 und mehr Wohnungen an allen Wohngebäuden und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/2006 ...	70
Karte 10: Durchschnittliche Wohnungsgröße und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/2006 ...	72
Karte 11: Anteil der Wohngebäude mit einem Baujahr bis 1918 und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/2006	74
Karte 12: Anteil der Wohngebäude mit einem Baujahr von 1919-1949 an allen Wohngebäuden und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/2006 ...	75
Karte 13: Anteil der Wohngebäude mit einem Baujahr von 1949-1975 und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/2006	76
Karte 14: Anteil der Wohngebäude mit einem Baujahr von 1976-2002 und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/2006	77
Karte 15: Anteil der „Daueradressen“ an allen Adressen (30.06.06) in der Stadt Dortmund	78
Karte 16: Leerstandsquote und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2006	79



Karte 17: Industrie- und Gewerbeflächen sowie Brachflächen und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/2006	81
Karte 18: Übergeordnete Verkehrsinfrastruktur und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/2006 ...	82
Karte 19: Herkunft der Käufer von zwangsversteigerten Immobilien 2002/2006 in der Stadt Dortmund nach Postleitzahlbezirken.....	91



Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
bspw.	beispielsweise
d. h.	das heißt
evtl.	eventuell
i. V. m.	in Verbindung mit
Kap.	Kapitel
Tab.	Tabelle
WertV	Wertermittlungsverordnung
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
ZPO	Zivilprozessordnung





1 Einleitung

Seit nunmehr vier Jahren liegt die Zahl der Zwangsversteigerungstermine in Deutschland nach einer kontinuierlichen Steigerung seit Mitte der 1990er Jahre auf einem konstant hohen Niveau von über 90.000 pro Jahr. Insbesondere die neuen Bundesländer sowie westdeutsche altindustrialisierte Städte im Strukturwandel weisen eine besonders hohe Häufung dieses Phänomens auf.

Vermeehrt treten Immobilien in der Zwangsversteigerung daher auch als Herausforderung für den Stadtumbau unter Schrumpfungsbedingungen auf. Vielfach stellen hier die Gleichzeitigkeit baulicher Verwahrlosungs- oder Verfallstendenzen, überhöhte Renditeerwartungen zur Schuldentilgung seitens der Eigentümer sowie undurchsichtige Eigentumsverhältnisse oder desolate private Finanzsituationen die öffentlichen Akteure der kommunalen Planung vor scheinbar unüberwindbare Probleme im Zusammenhang mit der Sicherung und Pflege des Gebäudebestandes im Quartier. Sie stehen vor diesem Hintergrund vor der Frage, wie mit Immobilien-Zwangsversteigerungen im Stadtumbau- und Stadterneuerungsprozess sowie im Rahmen der Bestandspflege zukünftig umgegangen werden kann, damit sie nicht zu einem Hemmnis dieser Prozesse werden.

Von großem Interesse sind Zwangsversteigerungen aber auch für die Akteure der Wohnungsmarktberichterstattung und –beobachtung. Hier steht nicht so sehr die Frage des planerischen Umgangs mit diesen Objekten im Vordergrund, sondern diejenige nach den Entstehungs- sowie Ursache-Wirkungs-Zusammenhängen: Welche Struktur weisen Immobilien, die zur Zwangsversteigerung anstehen, auf? Welche städtischen Teilräume sind insbesondere betroffen? Was kennzeichnet die Käufer solcher Immobilien? Hintergrund ist die Erkenntnis, dass die vor allem kleinräumig zu beobachtenden räumlichen Folgen der derzeitigen Entspannung der Wohnungsmärkte mit dem herkömmlichen Indikatorenansatz der Wohnungsmarktbeobachtung nicht erfasst werden. Hierin zeigt sich nach einer fast zwanzigjährigen Etablierung dieses Instrumentes aufgrund veränderter Rahmenbedingungen auf den Wohnungsmärkten auch dessen Weiterentwicklungs- und Anpassungsbedarf.



Die Suche nach neuen Indikatoren, die sowohl die räumlichen Veränderungen abbilden als auch als Frühwarnsystem für zukünftige Veränderungen fungieren können, führte bislang zuerst die ostdeutschen, zunehmend aber auch die westdeutschen Kommunen zur Erfassung ihrer Leerstände über die so genannte Stromzählermethode. Gleichzeitig rücken - wie bspw. in der Stadt Dortmund - die zwangsversteigerten Objekte verstärkt in den Fokus, wird doch vermutet, dass städtische Teilräume mit einer Häufung von Zwangsversteigerungen Marktungleichgewichte und Probleme auf den Wohnungsteilmärkten anzeigen.

Wendet man sich jedoch dem Thema der Zwangsversteigerungen detaillierter zu, so muss man feststellen, dass die dazu vorliegenden Erkenntnisse in der vorhandenen Literatur bisher relativ gering sind. Zwar bilden Zwangsversteigerungen in der juristischen Literatur ein etabliertes und vielfach behandeltes Thema. Doch liefern diese Arbeiten folgerichtig, aber für die Stadtforschung und -planung wenig hilfreich, vor allem Ausführungen zur rechtmäßigen Durchführung des Verfahrens und der sachgerechten Verkehrswertermittlung. Dieses liegt vor allem in dem Wesen der Zwangsversteigerung als formalrechtliches Verfahren nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) begründet (vgl. Eickmann 2004; Storz 2004; Schnabel 2006).

Einen anderen Schwerpunkt bilden darüber hinaus Arbeiten, die sich mit der Innensicht auf den Gegenstand beschäftigen. In diesem Zusammenhang interessiert die Preisbildung bei Zwangsversteigerungen und deren Einflussfaktoren ebenso (Metzner und Dittrich 2005) wie die Zahlungsschwierigkeiten von Eigentümern selbstgenutzter Wohnimmobilien, die ursächlich für die Eröffnung eines Zwangsversteigerungsverfahrens sein können (Drevermann und Nordalm 1986; Höbel et al. 2004). Auch diese Quellen sind jedoch wenig hilfreich, wenn es um die Klärung des Zusammenhangs von Stadtraum und Zwangsversteigerungsobjekt geht.

Gleichzeitig erschwert auch der Zustand der Datenlage zu den Zwangsversteigerungen, welcher geprägt ist durch zersplitterte und wenig miteinander verknüpfte Bestände, einen Zugang zu diesem Thema. Verwirrungen entstehen zusätzlich auch dadurch, dass einige Quellen lediglich Termine, andere dann wiederum abgeschlossene Verfahren ausweisen. In Abhängigkeit der Datenquellen können darüber

hinaus auch Abweichungen innerhalb der Daten bestehen. Dieses trifft insbesondere für die offiziellen Zahlen der statistischen Ämter im Vergleich mit den von privatwirtschaftlichen Verlagen erhobenen Zahlen zu. Ein einheitlicher Qualitätsstandard, so scheint es, fehlt derzeit hinsichtlich der Erfassung von Zwangsversteigerungsterminen.

Flächendeckend werden Zwangsversteigerungstermine zwar auf den räumlichen Ebenen des Bundes und der Länder statistisch durch offizielle Stellen wie dem Statistischen Bundesamt als so genannter Arbeitsanfall bei den Gerichten in aggregierter Form oder durch privatwirtschaftlich organisierte Firmen erfasst. Auf kommunaler Ebene hingegen bestehen jedoch teils erhebliche Datenlücken sowie Auswertungsdefizite.

Hier erfassen in der Regel die örtlichen Gutachterausschüsse in ihrer Kaufpreissammlung lediglich die Zwangsversteigerungszuschläge, aber nicht die –termine. Diese Daten sind jedoch nicht weiter von Interesse. Zwangsversteigerungszuschläge werden daher nur selten als Teil von Wohnungs- oder Grundstücksmarktberichten ausgewertet oder veröffentlicht. Darüber hinaus erschwert eine hohe Sensibilität im Rahmen des Datenschutzes einerseits, aber auch eine ökonomische Verwertbarkeit der Daten durch die kommunalen Gutachterausschüsse andererseits einen freien Zugang zu den Informationen. Gleichzeitig kommt hinzu, dass die Amtsgerichte teilweise, obwohl sie unmittelbar mit den einzelnen Vorgängen betraut sind, keine eigene Verfahrensstatistik führen.

Vor diesem Hintergrund wird schnell offensichtlich, dass die derzeit diskutierten Fragestellungen hinsichtlich der Eignung neuer Indikatoren in der Wohnungsmarktbeobachtung aber auch des Umgangs mit Immobilien-Zwangsversteigerungen im Stadtumbauprozess durch den derzeitigen Wissensstand in diesem Bereich nicht adäquat beantwortet werden können. Es mangelt dabei an einer stärkeren Verknüpfung der schon vorhandenen Daten mit planerischen Fragestellungen sowie an grundlegenden empirischen Erkenntnissen zum Zusammenhang von Zwangsversteigerungsobjekten und stadträumlichen Qualitäten.

Die hier vorliegende Studie setzt an diesem Forschungsbedarf an. Sie lenkt die bisher übliche Sichtweise auf den Gegenstand der Zwangsversteigerungen von der Einzelfallbetrachtung im Versteigerungsverfahren auf die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sowie die stadt-



räumlichen Prozesse im Quartier. Anhand einer Einzelfallstudie in der Stadt Dortmund werden die zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte sowie die abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren aus den Jahren 2002 und 2006 erstmalig flächendeckend erfasst und anschließend analysiert.

In dem hier gewählten Untersuchungsraum der kreisfreien Stadt Dortmund konnte in den letzten Jahren vergleichbar zum Bundestrend ebenfalls eine Steigerung sowohl der Zwangsversteigerungstermine als auch der -zuschläge beobachtet werden. Damit wählt die Studie einen Untersuchungszeitraum, der in Bezug auf die Entwicklung von Zwangsversteigerungen insgesamt eine hohe Dynamik aufweist. So legte das Amtsgericht Dortmund als das für Zwangsversteigerungen in der Stadt Dortmund zuständige Vollstreckungsgericht im Jahr 2006 annähernd 500 Termine fest, während es im Jahr 2002 nur 332 waren. Gleichzeitig registrierte der örtliche Gutachterausschuss im Jahr 2006 190 abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren gegenüber 100 vier Jahre zuvor. Darüber hinaus ermöglicht der Untersuchungszeitraum gerade bei längeren Verfahren mit einer Dauer von mehreren Jahren auch unmittelbare Veränderungen vor Ort zu erfassen und nachzuvollziehen.

Aufgrund des derzeit geringen Wissensbestandes handelt es sich hierbei um eine erste explorative Erkundung dieses Themenfeldes. Die auf ein Jahr angelegte Studie entstand in enger konstruktiver Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnungswesen der Stadt Dortmund und wurde inhaltlich durch ein zweisemestriges studentisches Projekt¹ an der Fakultät Raumplanung der Technischen Universität Dortmund unterstützt.

Zentrale Zielsetzung dieser Studie ist es, ein genaueres Bild über den Gegenstand der Zwangsversteigerungen in der Stadt Dortmund sowie über die Wirkungszusammenhänge zwischen den Objekten der Zwangsversteigerung und den Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt im Quartier zu untersuchen. Damit steht die zentrale Forschungsfrage, ob Zwangsversteigerungen als Indikator zur Beschreibung von Problemen auf den Wohnungsteilmärkten im Sinne eines Frühwarnsystems

¹ Die Mitglieder des F-Projektes 07 „Zwangsversteigerungen im Fokus von Wohnungsmarkt und räumlicher Stadt(teil)entwicklung. Dargestellt am Beispiel der Stadt Dortmund“ waren: Sebastian Brockes, Martin Dworski, Dinah Kreten, Antje Malig, Isabel Rojo Pulido, Lydia Schniedermeier und Katrin Scipio. Der Bearbeitungszeitraum lag im Wintersemester 2006/2007 sowie im Sommersemester 2007.

geeignet sind, im Mittelpunkt der Arbeit. Sie setzt auf zwei Ebenen an: einer analytischen sowie einer handlungsorientierten. Für jede dieser Ebenen ergeben sich die folgenden eigenen Forschungsfragen.

Fragen auf analytischer Ebene:

- Wie ist die Struktur der zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte?
- Wo konzentrieren sich Zwangsversteigerungen im Stadtraum?
- Gibt es Korrelationen zwischen dem räumlichen Auftreten der Zwangsversteigerungsobjekte und stadträumlichen Lagen? Welche Erklärungsmuster lassen sich erkennen?

Fragen auf handlungsorientierter Ebene:

- In welchen Fällen werden Zwangsversteigerungen als Indikator für die Wohnungsmarktbeobachtung interessant?
- Resultieren aus der Verteilung von Zwangsversteigerungen planerische Handlungserfordernisse für die Stadt? Ist eine planerische Einflussnahme möglich? Wenn ja, ab wann ist sie erforderlich?
- Welchen Beitrag kann die räumliche Analyse von Zwangsversteigerungen für die kleinräumige Analyse von Siedlungsentwicklungen leisten?

Zwangsversteigerungen werden im Rahmen dieser Arbeit vor allem als Teil des Wohnungsmarktes und damit als ein mögliches Angebot für interessierte Immobilienkäufer verstanden. Der Aspekt der Nachfrage nach diesen Objekten blieb in der Untersuchung zunächst weitestgehend ausgeklammert. Ebenfalls nicht analysiert worden ist, ob bestimmte sozialräumliche Problemlagen das Aufkommen von Zwangsversteigerungen begünstigen oder nicht.

Die Erschließung neuer Forschungsthemen, wie es auch mit dieser Studie bezweckt ist, erfolgt zumeist mit Hilfe eines explorativen Forschungsansatzes im Rahmen einer Einzelfallstudie sowie auf der Basis eines Methodenmixes. Diesem Schema folgt auch die hier vorliegende Arbeit.

Die Studie basiert auf einem Methodenmix aus Primärerhebungen, GIS-gestützter Datenerfassung und -analyse, Expertengesprächen sowie sekundärstatistischen Analysen. Die Primärerhebungen beziehen sich auf die in der Stadt Dortmund zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte in den Jahren 2002 und 2006, d.h. auf die Zwangsversteigerungstermine. Grundlage dieser eigens erhobenen Datenbasis ist der „Öffentliche Anzeiger zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg“ als eines der analogen Bekanntmachungsorgane für Zwangsversteigerungstermine.²

Aus den dort veröffentlichten Anzeigen konnte neben dem Datum des Versteigerungstermins in der Regel die Objektadresse und -art, die Lage einer Wohnung innerhalb eines Gebäudes sowie die Gesamtgeschossigkeit eines Objektes, die Wohnfläche, das Baualter, die Nutzungsart, der sachverständig ermittelte Verkehrswert sowie zusätzliche Zustandsbeschreibungen wie die Anzahl vorheriger Termine, Baumängel oder ähnliches erfasst werden. Um alle Termine aus einem Jahr zu erfassen, wurden nur die Hefte ausgewertet, die diese Termine auch enthielten.³ Es ist zu beachten, dass diese Heftauswahl nicht identisch mit einem kompletten Jahrgang des „Öffentlichen Anzeigers zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg“ ist, sondern zwei Jahrgänge umfasst.

Diese dann ermittelte Gesamtzahl der angesetzten Termine sagt aber gleichzeitig noch nichts über die tatsächlich stattgefundenen Termine aus, da einige auch zuvor aufgehoben werden. Darüber liegen aber

² Darüber hinaus werden die Zwangsversteigerungstermine aber auch in den örtlichen Tageszeitungen oder Fachzeitungen wie bspw. der Immobilien Zeitung bekannt gegeben. Zudem gibt es mehrere offizielle Internetportale, über die ebenfalls Informationen (teilweise in weitaus größerem Umfang) zu den zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekten abgerufen werden können, da hier teilweise auch Exposees, Gutachten oder Fotos zum Download bereitgestellt werden. Dazu zählen bspw. das sich derzeit noch in der Testphase befindliche Bundesportal für Zwangsversteigerungstermine (www.zvg-portal.de) sowie das Portal für die Termine in Nordrhein-Westfalen (www.zvg.nrw.de). Nachteilig für die Erforschung dieses Themenfeldes ist jedoch, dass die bereitgestellten Informationen und Dokumente nach dem Termin nicht mehr online verfügbar sind und damit eine Untersuchung zurückliegender Termine erschwert wird. Aus diesem Grund basiert die Datenbasis dieser Studie auf dem „Öffentlichen Anzeiger zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg“. Neben diesen offiziellen digitalen Bekanntmachungsorganen gibt es eine Vielzahl von privatwirtschaftlichen Internetportalen mit einem Wirkungskreis im gesamten Bundesgebiet. Zu den bekannteren zählen das des Argetra-Verlages (www.argetra.de), des UNIKA-Verlages (www.zwangsversteigerung.de) sowie auch www.zvg.com. Diese Angebote haben unterschiedliche Informationstiefen und sind teilweise kostenpflichtig. Im Gegensatz zu den oben genannten analogen und digitalen Veröffentlichungen der Amtsgerichte werten einige privaten Anbieter die Zwangsversteigerungstermine aber auch statistisch aus und stellen die Ergebnisse der Öffentlichkeit zur Verfügung (vgl. Argetra GmbH 2006).

³ Für das Jahr 2002 sind es die Hefte 39/2001 bis 44/2002, für das Jahr 2006 sind es die Hefte 40/2005 bis 42/2006.

keine weiteren Informationen vor.⁴ So können in der Folge leichte Abweichungen zwischen den tatsächlich stattgefundenen und den aufgehobenen Terminen auftreten, die in dieser Studie aufgrund ihrer Anzahl aber als vernachlässigbar gelten.

Die für 2002 und 2006 erfassten Termine sind anschließend auf der Grundlage der Stadtkarte der Stadt Dortmund (M 1:20.000) mit Hilfe eines Geoinformationssystems digitalisiert worden. Straßensname und Hausnummer gewährleisteten dabei eine punktgenaue Zuordnung.

Über ein Gruppen-Expertengespräch⁵ mit den für die Wertermittlung von Gebäuden und Grundstücken zuständigen Gutachtern aus der Stadt Dortmund konnte über diese statistische Primärdatenerhebung hinaus qualitative Einschätzungen über den Teilmarkt der Zwangsversteigerungen ermittelt werden.

Die sekundärstatistische Auswertung von Daten diene neben der eigenen Primärdatenerhebung insbesondere zur Ermittlung der quantitativen Dimension von Zwangsversteigerungsterminen auf Bundes- und Länderebene. Hier wurde sowohl auf die Veröffentlichungen der statistischen Ämter als auch der privatwirtschaftlich arbeitenden Verlage zurückgegriffen. Darüber hinaus gaben die Daten des kommunalen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund Auskunft über die Zwangsversteigerungszuschläge auf kommunaler Ebene.

Die Studie gliedert sich in vier Kapitel. Ziel des zweiten Kapitels ist es, das *Gesamtsystem Zwangsversteigerung* in seinen Grundzügen zu erfassen. Dazu zählt einerseits seine quantitative Dimension, zu dessen besseren Einschätzung zunächst die Entwicklung und Verteilung von Zwangsversteigerungen auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen in Deutschland untersucht wurde. Einen Schwerpunkt bilden hierbei das Bundesland Nordrhein-Westfalen sowie die kreisfreien Städte des Ruhrgebiets. Andererseits sind Kenntnisse über das formaljuristische Verfahren sowie die Ursachen von Zwangsversteigerungen damit gemeint.

⁴ Gegenüber der gedruckten Fassung des „Öffentlichen Anzeigers zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg“ sind die angesprochenen offiziellen Internetportale sehr viel flexibler. Hier wird tagesaktuell über den Stand der Termine berichtet, so dass man auf dieser Datenbasis eine genaue Unterscheidung vornehmen könnte.

⁵ Das Gruppen-Expertengespräch fand am 16.04.2007 am Fachgebiet Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Dortmund statt.



Die Analyse der Zwangsversteigerungen in der Stadt Dortmund in den beiden Untersuchungsjahren 2002 und 2006 bildet den Gegenstand des dritten Kapitels. Neben der quantitativen Entwicklung, werden auch die Struktur dieser Objekte sowie deren Umfeldqualität untersucht. Abschließend steht die Nachfrage nach in der Stadt Dortmund zwangsversteigerten Immobilien im Mittelpunkt.

Ergänzend zur analytischen Zielsetzung, mit dieser Studie ein genaueres Bild über die Zwangsversteigerungen in der Stadt Dortmund zu gewinnen, soll in dem letzten und vierten Kapitel einerseits die Eignung des Indikators Zwangsversteigerungen für die Wohnungsmarktberichterstattung diskutiert werden. Dieses impliziert auch Handlungsstrategien auf Ebene der Wohnungsmarktberichterstattung und -beobachtung. Andererseits gilt es bereits bestehende Instrumente der Stadtplanung und des Stadtumbaus und ihre Anwendung auf das Themenfeld der Zwangsversteigerungen zu prüfen und daraus Handlungsstrategien für die Quartiersebene abzuleiten.

2 Zwangsversteigerungen in Deutschland

Dieses Kapitel zielt auf eine Betrachtung des *Gesamtsystems Zwangsversteigerungen* in Deutschland. Es bezieht sich sowohl auf die quantitative Verteilung dieses Phänomens (Zwangsversteigerungstermine), als auch auf das Verfahren und die Ursachen. Wo in Deutschland gibt es die größten räumlichen Problemlagen hinsichtlich zwangsversteigter Objekte? Welche Objektart ist besonders betroffen? Wer hat einen Nutzen von dieser Art der Eigentumsübertragung von Immobilien? Was veranlasst Eigentümer zu dem Schritt, ihr Eigentum zwanghaft abzugeben? Zuvor gilt es aber erstmal den Begriff der Zwangsversteigerung zu klären.

2.1 Begriff

Grundsätzlich kann der Kauf von Immobilien auf zwei unterschiedliche Arten erfolgen: erstens über den freien Markt – das ist der Normalfall – und zweitens über die Erteilung eines Zuschlages an den Meistbietenden im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Eine Zwangsversteigerung ist neben der Eintragung einer Sicherungshypothek oder Zwangsverwaltung eine von drei Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung in das Grundstück (§ 866 Abs. 1 ZPO). Diese Art der Immobiliervollstreckung ist nach § 869 ZPO durch ein eigenes Gesetz, das Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG), geregelt.

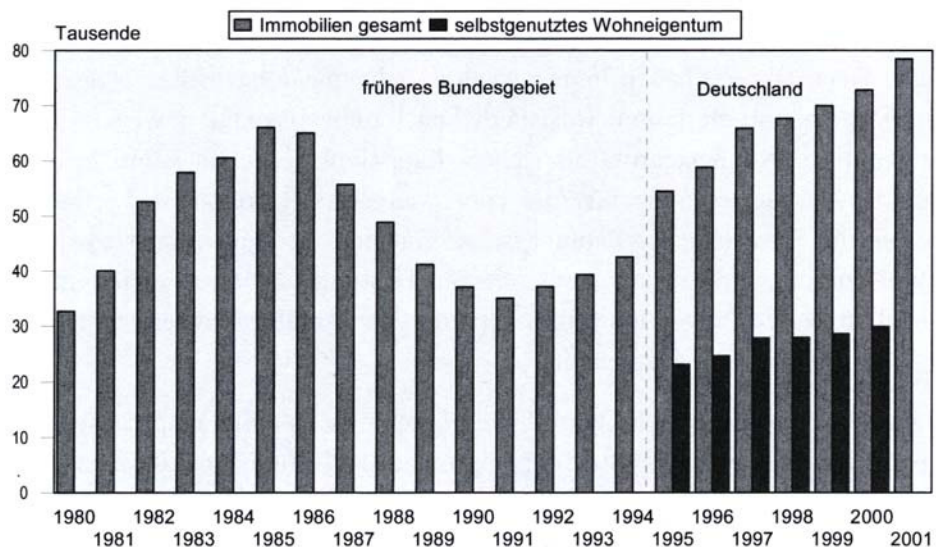
Eine Zwangsversteigerung umfasst die Eigentumsübertragung einer Immobilie von einem Eigentümer auf den Meistbietenden. Ziel einer jeden Zwangsvollstreckung ist die „Durchsetzung oder Sicherung privatrechtlicher Ansprüche mit staatlichen Machtmitteln“ (Musielak/Lackmann 2007, ZPO, Vorbemerkung §§ 704-802, Rn 1). Im Zusammenhang mit Immobilien bestehen diese Ansprüche aus Geldforderungen eines oder mehrerer Gläubiger(s). Eickmann bezeichnet eine Zwangsversteigerung daher auch als eine „zwangsweise Verwertung der Haftungssubstanz zum Zwecke der Gläubigerbefriedigung“ (Eickmann 2004:4). Da Immobilien und Grundbesitz hohe Vermögenswerte erhalten, kann gerade durch das Zwangsversteigerungsverfahren eine hohe Gläubigerforderung beglichen werden.

Zur Versteigerung können die in § 864 ZPO genannten Gegenstände der Immobiliervollstreckung gelangen. Diese sind Grundstücke, aber auch gleichgestellte Rechte und Sachen⁶. Eine wesentliche Voraussetzung des Grundstücks im Sinne des § 864 ZPO ist der Eintrag in das Grundbuch. Neben der Fläche umfasst der Begriff unter anderem auch die aufstehenden Gebäude und deren Ausstattungsgegenstände als wesentliche Bestandteile (vgl. Musielak/Becker 2007, ZPO, § 864, Rn 2).

2.2 Quantitative Entwicklung: Bund, Länder und Kommunen

Die Entwicklung der Zwangsversteigerungstermine in der Bundesrepublik Deutschland zeigt deutliche Schwankungen im langjährigen Verlauf zwischen 1980 und 2001. Fanden zu Anfang der 1980er und 1990er Jahre nur etwas mehr als 30.000 Termine statt, erreichten die Werte jeweils zur Mitte des Jahrzehnts annähernd 70.000 Termine, um heute bis auf über 90.000 anzusteigen⁷ (vgl. Abb. 1).

Abbildung 1: Entwicklung der Zwangsversteigerungszahlen bei Immobilien insgesamt und bei selbstgenutztem Wohneigentum



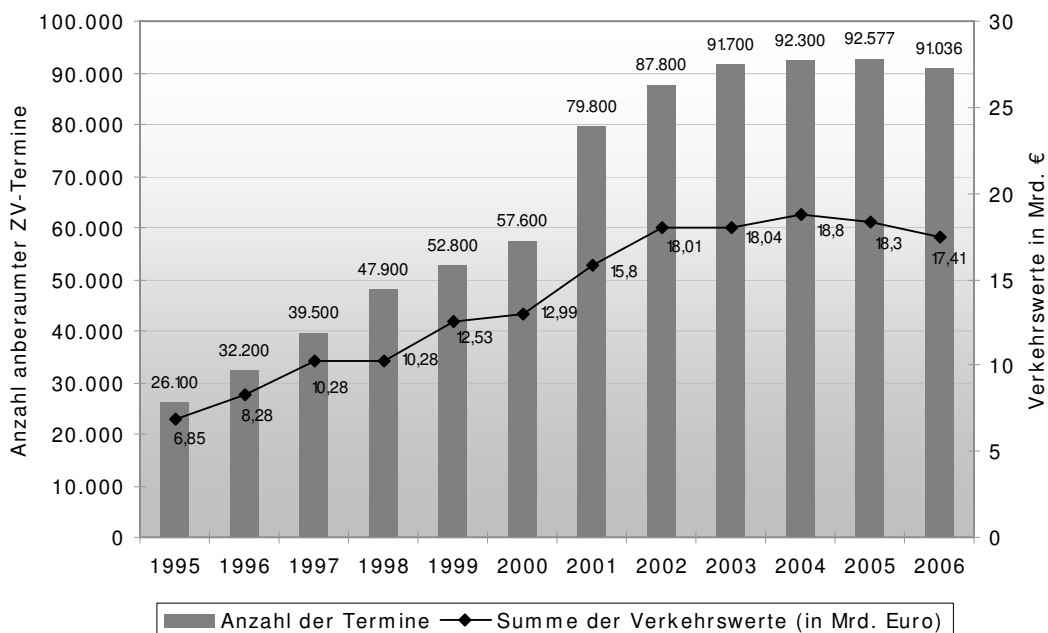
Quelle: Höbel et al. 2004:12

⁶ Gleichgestellte Rechte können sein: Erbbaurecht, Bergwerkseigentum, Kohleabbau- und sonstige Mineralgewinnungsrechte, Fischerei- und Realgemeinderechte. Gleichgestellte Sachen können sein: Schiffe, Schiffsbauwerke oder Luftfahrzeuge (vgl. Musielak/Becker 2007, ZPO, § 864, Rn 4).

⁷ Die Steigerung in den 1990er Jahren basiert auch auf der Hinzurechnung der Zwangsversteigerungstermine aus den neuen Bundesländern.

Seit 2003 stabilisieren sich die Zahlen auf diesem hohen Niveau, um 2005 mit 92.577 Terminen den vorerst höchsten Wert der letzten 25 Jahre zu erreichen (vgl. Abb. 2). Dennoch ging die Anzahl der Termine im Jahr 2006 gegenüber 2005 von 92.577 auf 91.036 wieder leicht zurück. Aber bereits im ersten Halbjahr des Jahres 2007 wurden schon wieder 47.373 Termine bei den Amtsgerichten in Deutschland angesetzt, so dass auch für dieses Jahr weiterhin mit einer ähnlichen Anzahl von Zwangsversteigerungsterminen wie im Vorjahr 2006 zu rechnen ist (Immobilienzeitung 26/2007:2).

Abbildung 2: Entwicklung anberaumter Zwangsversteigerungstermine von 1995 bis 2006



Quelle: Eigene Darstellung nach Argetra GmbH 2006:2

Die Summe der Verkehrswerte aller zur Versteigerung anstehenden Objekte stieg zwischen 1995 und 2002 von 6,85 auf 18,01 Mrd. Euro an. Diese Steigerung verläuft damit parallel zur positiven Entwicklung der Termine. Mit deren Stabilisierung pendelt sich auch die Summe der Verkehrswerte zwischen 18 bis knapp 19 Mrd. Euro ein. Erst im letzten Jahr sank die Summe der Verkehrswerte um 4,9 % von 18,3 auf 17,41 Mrd. Euro (vgl. Abb. 2). Damit deutet sich auf Bundesebene eine Entkopplung der sachverständig ermittelten Immobilienwerte von der Zahl der Zwangsversteigerungstermine an, die auch im ersten Halbjahr 2007 anhält, jedoch eine größere Dynamik bekommt. So berichtet die Immobilien Zeitung auf der Basis der Daten der Argetra GmbH für diesen Zeitraum bereits von einem deutlich höheren Rückgang der Sum-



me der Verkehrswerte um 11,3 % (1,1 Mrd. Euro) auf 8,5 Mrd. Euro (Immobilienzeitung 26/2007:2).

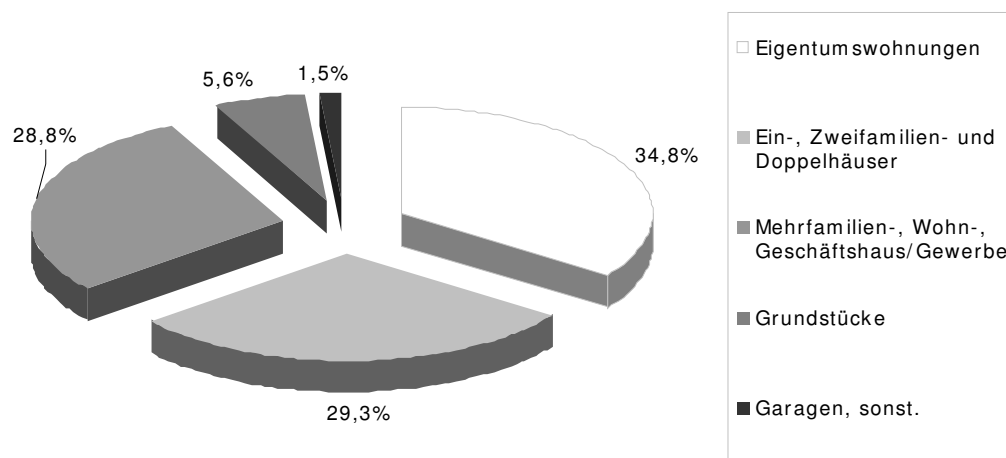
Die Gesamtzahl aller Zwangsversteigerungstermine bundesweit lässt sich jedoch auch hinsichtlich der Objektart und der räumlichen Verteilung differenzieren. 2006 waren fast zwei Drittel (64,1 %) aller zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte Einfamilien-, Zweifamilien- oder Doppelhäuser und Eigentumswohnungen. Mit 34,8 % nehmen die Eigentumswohnungen darüber hinaus den größten Anteil an allen Objekten dieser Art ein. Dieses ist u. a. die Folge gescheiteter Immobilienkäufe von Kapitalanlegern in den neuen Bundesländern sowie der Nachfrageschwäche auf dem freien Immobilienmarkt nach dieser Wohnform in (hoch)verdichteten Regionen Nordrhein-Westfalens und Baden-Württembergs (Höbel et al. 2004:32). Der Anteil der Wohn- und Geschäftshäuser sowie Gewerbeeinheiten an allen Zwangsversteigerungsterminen liegt bei 28,8 %. Grundstücke und Garagen werden nur unterdurchschnittlich häufig Gegenstand einer Versteigerung (vgl. Abb. 3).

Betrachtet man demgegenüber ausschließlich die selbstgenutzten Wohnimmobilien, dann mussten im Jahr 2000 nur 41 % der selbstgenutzten Eigenheime und Eigentumswohnungen in die Zwangsversteigerung (Höbel et al. 2004:31). 1985/86 lag dieser Anteil noch bei 53,5 % (Drevermann und Nordalm 1986:6).⁸ Das Risiko, sein selbstgenutztes Wohneigentum versteigern zu müssen, ist also in den letzten Jahren gesunken⁹. So resümieren auch Höbel et al., dass „der weitaus größere Teil der Anträge auf Zwangsversteigerung in den Jahren 1995 bis 2000 auf Gewerbe- und Mietwohnobjekte entfällt“ (Höbel et al. 2004:32).

⁸ Weithaus höhere Zahlen ermittelt demgegenüber der Schuldenreport 2006. Dort heißt es: „Die Mehrheit der Versteigerungstermine betrifft Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die vom Eigentümer selbst genutzt wurden. Im Jahr 2003 galt dies für rund 75 Prozent und im Folgejahr für rund 63 Prozent der Termine“ (Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (Hrsg.) 2006:31).

⁹ Das Risiko ist nicht nur gesunken, es ist auch insgesamt sehr gering: „[...] 0,2 % der Wohneigentümer mit Restschulden sind von Zwangsversteigerungen betroffen. In den Alten Ländern lässt sich die Quote auf 0,16 % und in den Neuen Ländern auf 0,43 % beziffern“ (Höbel et al. 2004:29).

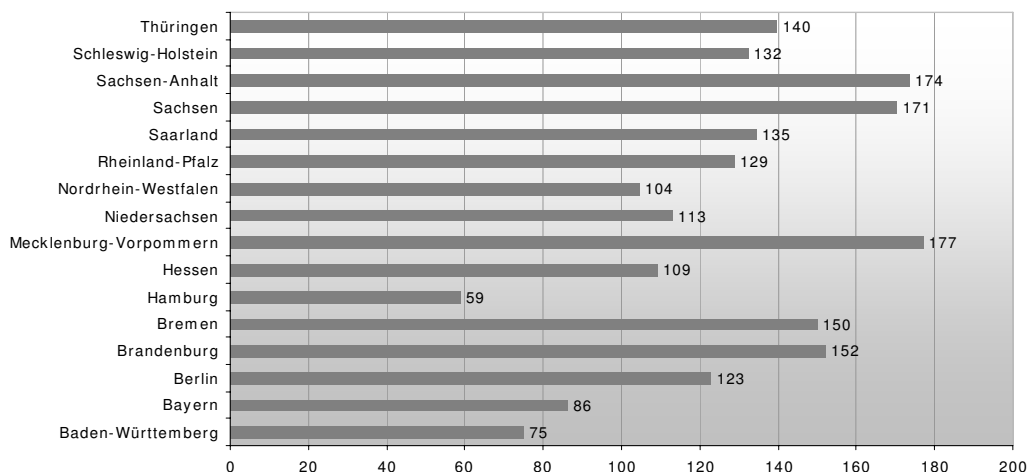
Abbildung 3: Zwangsversteigerungstermine nach Objektart in Deutschland 2006



Quelle: Eigene Darstellung nach Argetra GmbH 2006:7

Im Ost-West-Vergleich entfielen 2001 drei Viertel aller Anträge auf Zwangsversteigerung auf die alten Bundesländer. Gegenüber 1995 ist dieses ein Rückgang um 9 % (Höbel et al. 2004: 31). Trotz dieser eindeutigen Verteilung weist die Verteilung der Zwangsversteigerungen in den einzelnen Bundesländern insbesondere bezogen auf die Einwohnerzahlen und die Steigerungsraten der letzten Jahre deutliche Unterschiede auf. Betroffen sind dann vor allem die neuen Bundesländer, aber auch einzelne Länder in Westdeutschland.

Abbildung 4: Zwangsversteigerungstermine je 100.000 Einwohner nach Bundesländern 2004



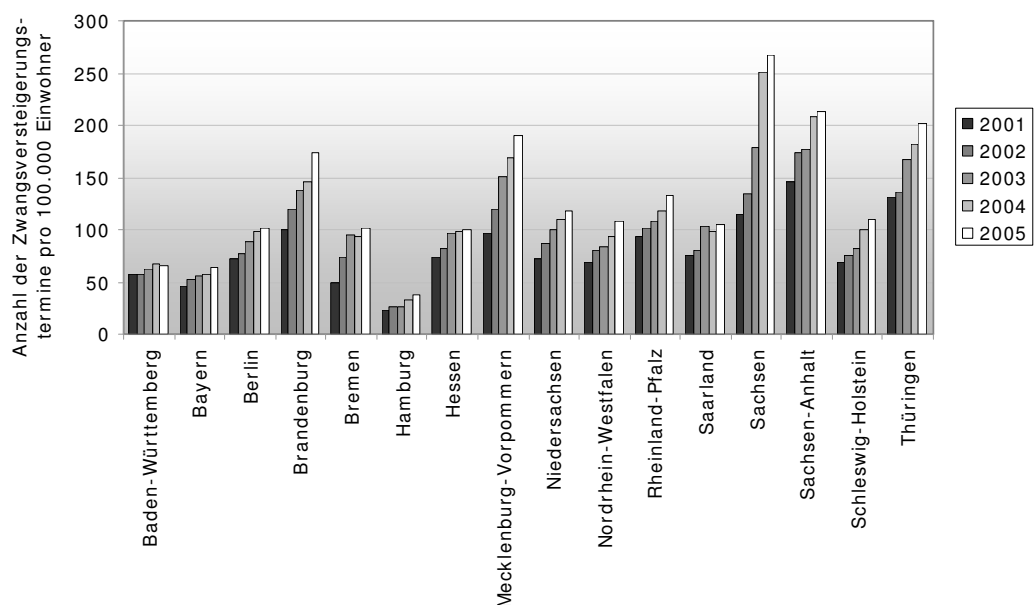
Quelle: Eigene Berechnung nach Statistisches Bundesamt 2006a

Daten aus dem Jahr 2004 zeigen, dass insbesondere Sachsen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern mit über 170 Zwangsversteigerungsterminen je 100.000 Einwohner weit über dem Bundes-

durchschnitt von 111 liegen. Aber auch in Bremen (150), Brandenburg (152), Thüringen (140), im Saarland (135) und in Schleswig-Holstein (132) ist das Phänomen deutlich ausgeprägt. Ein Vergleich zwischen Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern sowie Bremen verdeutlicht die stark polarisierte regionale Ausprägung: mit nur 59 Zwangsversteigerungen je 100.000 Einwohner verzeichnet Hamburg den niedrigsten Wert. Demgegenüber ist der Wert in Bremen (150) 2,5fach erhöht, in Mecklenburg-Vorpommern (177) sogar dreimal so hoch (vgl. Abb. 4).

Richtet man den Fokus zudem auf die Jahre 2001 bis 2005 so zeigt sich, dass alle Bundesländer während dieses Zeitraums eine positive Entwicklung der Zwangsversteigerungstermine pro 100.000 Einwohner aufweisen. Sie unterscheidet sich jedoch deutlich hinsichtlich ihrer Dynamik und Niveaus. Während Baden-Württemberg, Bayern und Hamburg nur geringe Steigerungsraten aufweisen, verlief die Entwicklung in den fünf neuen Bundesländern wesentlich rasanter (vgl. Abb. 5).

Abbildung 5: Entwicklung der Zwangsversteigerungstermine pro 100.000 Einwohner in den Bundesländern 2001 bis 2005



Quelle: Eigene Darstellung nach Brockes et al. 2007:26

Diese Tendenz bestätigt auch die Untersuchung von Höbel et al. Sie ermittelten für den Zeitraum 1995 bis 2000 Steigerungsraten zwischen 60 bis 170 % für die neuen und nur zwischen 4 bis 46 % für die alten Bundesländer (vgl. Tab. 1).

Tabelle 1: Zunahme der Anträge auf Zwangsversteigerung in den Bundesländern 1995 bis 2000

	Zunahme in %
Deutschland	33,6%
Alte Länder	20,3%
Neue Länder	101,6%
Baden-Württemberg	14,2%
Bayern	21,0%
Berlin	95,6%
Brandenburg	64,7%
Bremen	46,1%
Hamburg	3,6%
Hessen	24,6%
Mecklenburg-Vorpommern	168,3%
Niedersachsen	13,9%
Nordrhein-Westfalen	19,0%
Rheinland-Pfalz	7,5%
Saarland	18,4%
Sachsen	137,8%
Sachsen-Anhalt	72,1%
Schleswig-Holstein	24,2%
Thüringen	100,9%

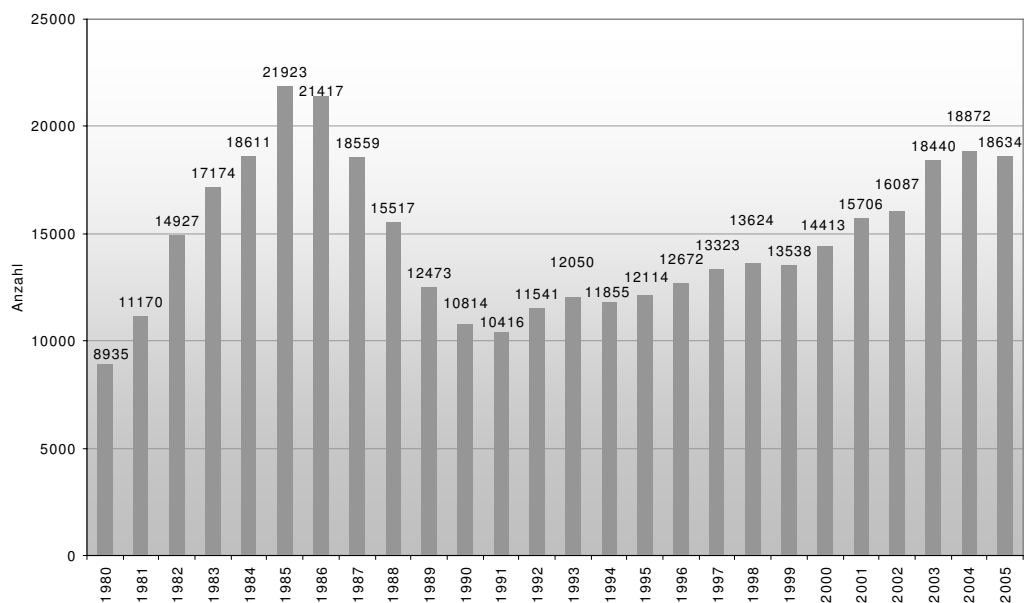
Quelle: Höbel et al. 2003:6

Die Entwicklung der Zwangsversteigerungstermine zwischen 1980 und 2005 in Nordrhein-Westfalen zeigt, dass auch auf Länderebene - wie schon zuvor auf Bundesebene - deutliche Schwankungen, die aber dem Bundestrend folgen, bestehen. Auch hier standen sowohl Mitte der 1980er und als auch der 1990er Jahre sehr viele Zwangsversteigerungen an. Der höchste Wert mit knapp 22.000 Terminen wurde allerdings schon im Jahr 1985 erreicht. Das im Jahr 2004 erreichte Hoch lag mit annähernd 19.000 unter dem Niveau von vor 20 Jahren. Seit 2005 sind die Zwangsversteigerungstermine in Nordrhein-Westfalen leicht rückläufig. Ihre Zahl verringerte sich je nach Quelle zwischen 2004 und 2005 von 17.203 auf 16.424 Terminen um 4,5 % (Argetra GmbH 2005:4) bzw. von 18.872 auf 18.634 Terminen um 1,3 % (Statistisches Jahrbuch NRW) (vgl. Abb. 6).

Dass das Vorkommen von Zwangsversteigerungsterminen aber nicht nur einem Ost-West-Gefälle innerhalb der Bundesländer folgt, sondern auch die Kommunen in unterschiedlicher Weise betroffen sind, zeigt die Tabelle 2. Die Großstädte Berlin, Dresden und Leipzig weisen mit 2.900, 2.800 bzw. 3.400 die höchste Anzahl von Zwangsversteigerungsterminen im Jahr 2006 auf. Städte ähnlicher Größe mit über 500.000 Einwohnern in den westdeutschen Bundesländern wie Dortmund oder Düsseldorf weisen demgegenüber lediglich 510 bzw. 370 Termine auf. Besonders niedrige Werte zeigen aber nicht nur westdeutschen Städte wie Münster (115), Wiesbaden (147), Freiburg/Br.

(184) oder Mainz (174), sondern auch ostdeutsche Städte wie Schwerin (199), Rostock (249) oder Cottbus (355). Als Ursachen für diese starken Schwankungen können sowohl die Nachfrage auf den lokalen Wohnungsmärkten in Verbindung mit der Struktur und Qualität des Gebäudebestandes sowie die Eigentümerstruktur vermutet werden.

Abbildung 6: Entwicklung der Zwangsversteigerungstermine in Nordrhein-Westfalen 1980 bis 2005



Quelle: Eigene Darstellung nach Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen, Bereich V. Rechtspflege und öffentliche Sicherheit

Entwicklungsunterschiede wie diese hinsichtlich der Zwangsversteigerungstermine zeigen sich aber nicht nur im Ost-West-Vergleich, sondern auch in Bezug auf die Zwangsversteigerungszuschläge zwischen den Städten innerhalb einer Region wie dem Ruhrgebiet (vgl. Overhageböck 2008). So erreichten neun von insgesamt elf kreisfreien Städten des Ruhrgebiets 2002 und 2006 unterschiedliche Niveaus in Bezug auf die absolute Anzahl der Zwangsversteigerungszuschläge (vgl. Abb. 7).

Die drei Großstädte Dortmund, Essen und Duisburg grenzen sich durch deutlich mehr abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren von den Städten Oberhausen, Hamm und Gelsenkirchen ab. In diesen wiederum erreichten mehr Objekte einen Zuschlag als in den Städten Bottrop, Hagen oder Mülheim/Ruhr. Trotz dieser Dreiteilung kann beobachtet werden, dass die Zahl der Zuschläge in allen Städten zwischen

2002 und 2006 zunimmt, wobei insbesondere die Steigerung in Dortmund und Essen beachtlich ist.

Tabelle 2: Zwangsversteigerungstermine in 40 ausgewählten Städten Deutschlands 2005/ 2006

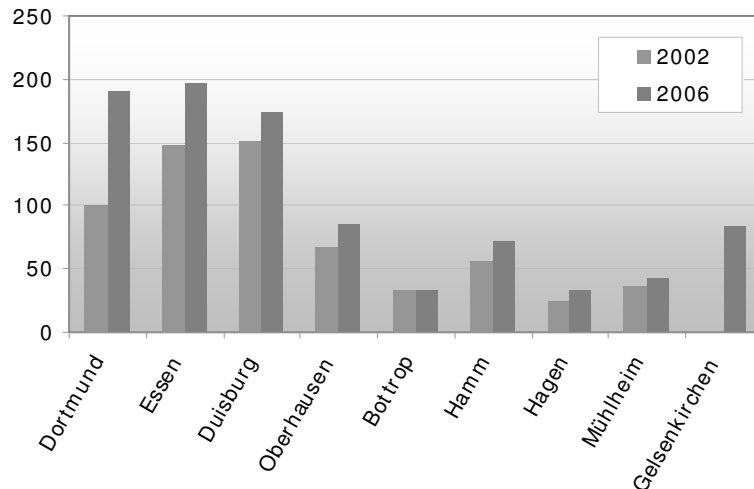
Stadt	2006 Termine	2005 Termine	Zu/Abnahme	Stadt	2006 Termine	2005 Termine	Zu/Abnahme
Hamburg	588	707	-16,8	Mainz	174	138	26,1
Kiel	217	239	-9,2	Saarbrücken	393	407	-3,4
Lübeck	161	117	37,6	Freiburg/Br.	184	220	-16,4
Bremen/B-Hafn.	556	681	-18,4	Karlsruhe	222	211	5,2
Braunschweig	250	157	59,2	Mannheim	481	500	-3,8
Hannover	574	472	21,6	Stuttgart	517	568	-9,0
Aachen	388	480	-19,2	Augsburg	476	558	-14,7
Bochum	288	322	-10,6	München	593	652	-9,0
Bonn	248	209	18,7	Nürnberg	876	913	-4,1
Dortmund	510	546	-6,6	Berlin	2.866	3.531	-18,8
Duisburg	474	610	-22,3	Chemnitz	2.560	3.246	-21,1
Düsseldorf	376	405	-7,2	Cottbus	355	383	-7,3
Essen	557	627	-11,2	Dresden	2.821	3.820	-26,2
Köln	588	547	7,5	Erfurt	931	1.078	-13,6
M'gladbach	523	433	20,8	Halle/S.	396	565	-29,9
Münster	115	100	15,0	Leipzig	3.406	4.668	-27,0
Wuppertal	556	571	-2,6	Magdeburg	709	811	-12,6
Frankfurt/M.	530	380	39,5	Potsdam	986	1.201	-17,9
Kassel	414	489	-15,3	Rostock	249	360	-30,8
Wiesbaden	147	146	0,7	Schwerin	199	271	-26,6

Quelle: Argetra GmbH 2006:6

In der Stadt Dortmund wechselten innerhalb von nur vier Jahren fast doppelt so viele Objekte den Eigentümer im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Dieser Umstand verdeutlicht die besondere Position der Stadt Dortmund vor allem innerhalb des Ruhrgebiets in den letzten fünf Jahren (vgl. Abb. 7).

Legt man einen Zeitraum von zehn Jahren zugrunde, dann zeigt sich aber auch, dass auch kleinere Städte wie Bottrop oder Mühlheim deutliche Steigerungsraten in Bezug auf die Zwangsversteigerungszuschläge zwischen 1996 bis 2006 erzielten. In der Stadt Dortmund kam es in diesem Zeitraum zu einem Zuwachs von 311 %, während in Mühlheim die Veränderung der Zahl der Zwangsversteigerungszuschläge bei 350 % und in Bottrop sogar bei 486 % lag (vgl. Overhageböck 2008).

Abbildung 7: Absolute Anzahl der Zwangsversteigerungszuschläge in 9 kreisfreien Städten des Ruhrgebiets 2002/ 2006



Quelle: Eigene Darstellung nach Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Städte, keine Daten für Bochum und Herne, für Gelsenkirchen nur für 2006 verfügbar

Zentrale Erkenntnisse

Hinsichtlich der quantitativen Entwicklung der Zwangsversteigerungen auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen in Deutschland kann man festhalten, dass vor allem in den letzten zehn Jahren eine generelle Tendenz zu einer steigenden Anzahl von Terminen und Zuschlägen erkennbar ist. Die Entwicklung auf Ebene der Bundesländer und der Kommunen verläuft jedoch sehr heterogen. Gleichzeitig fallen die sachverständig ermittelten Verkehrswerte.

2.3 Verfahren: Arten, Beteiligte und Ablauf

Nachdem die quantitative Dimension der Zwangsversteigerungstermine auf den unterschiedlichen räumlichen Ebenen in Deutschland verdeutlicht werden konnte, steht im Mittelpunkt dieses Abschnitts nun die juristische Perspektive auf die Zwangsversteigerungen. Dazu werden hier die unterschiedlichen Verfahrensarten und ihre Zwecke, die am Verfahren Beteiligten sowie der Verfahrensablauf erläutert.

Im Rahmen einer solchen explorativen Studie kann keine detaillierte juristische Abhandlung erfolgen. Vielmehr ist bezweckt, einen Überblick über den Rechtsvorgang zu geben und insbesondere die Aspekte herauszustellen, die einerseits einen möglichen Einfluss auf stadträumliche Wirkungen von Zwangsversteigerungen haben sowie andererseits Informationsquellen sein könnten.

2.3.1 Verfahrensarten

Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) unterscheidet vier verschiedene Verfahrensarten, die für sich genommen jeweils eigene Zwecke verfolgen. Als so genannter Normalfall gilt erstens die Schuld- oder Vollstreckungsversteigerung von Grundstücken.¹⁰ Sie dient der Befriedigung der Gläubigerforderungen aus dem Versteigerungserlös. Diese bestehen meist aus Geldforderungen aufgrund von Kredit- oder sonstigen Schulden. Die anderen drei Verfahren – (Insolvenz-)Verwalterversteigerung, Nachlassversteigerung sowie Teilungs- und Aufhebungsversteigerung – grenzen sich demgegenüber vor allem durch ihren anderen Zweck ab. Sie werden in der Literatur daher auch als Zwangsversteigerungen in besonderen Fällen bezeichnet.

Die (Insolvenz-)Verwalterversteigerung dient nach §§ 172-174a ZVG der Verwertung der Insolvenzmasse im Auftrag des Eigentümers. Auch hier können wie im zuvor schon beschriebenen Normalfall Geldforderungen von Gläubigern Hintergrund einer Immobilien-Zwangsversteigerung sein.

Die Nachlassversteigerung nach §§ 175-179 ZVG bezeichnet eine Zwangsversteigerung auf Antrag des Erbens. „[...] der Sinn des Verfahrens [liegt] in der Schaffung der Voraussetzungen einer Haftungsbeschränkung“ für den Erben (Eickmann 2004:336).

Im Falle der so genannten Teilungs- und oder Aufhebungsversteigerung nach §§ 180-185 ZVG befindet sich das Grundstück in einem Gemeinschaftseigentum von Bruchteilsgemeinschaften (§§ 741ff. BGB), Gesellschaften (§§ 705ff. BGB), ehelichen Gütergemeinschaften (§§ 1415ff. BGB) oder Erbengemeinschaften. Zweck des Verfahrens ist demnach die Aufhebung einer Gemeinschaft, um eine „Versilberung des gemeinschaftlichen Grundvermögens“ herbeizuführen (Eickmann 2004:5). Dieses Verfahren ist somit nach Eickmann vor allem ein typisches „Vermögensauseinandersetzungsinstrument im Zusammenhang mit Ehetrennung oder Ehescheidung“ (Eickmann 2004:339). Es kann aber gleichzeitig auch eine „Folgebmaßnahme nach der Pfändung des Gemeinschaftsanteiles durch einen Gläubiger des Teilhabers“ sein (Eickmann 2004:339).

¹⁰ Davon zu unterscheiden ist insbesondere die Zwangsversteigerung von Schiffen, Schiffsbauwerken und Luftfahrzeugen im Wege der Zwangsvollstreckung (§§ 162-171n ZVG).



2.3.2 Verfahrensbeteiligte

§ 9 ZVG regelt, wer als Beteiligter in einem Zwangsversteigerungsverfahren gilt. Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass „Beteiligte [...] diejenigen [sind], deren Interesse sich aus dem Grundbuch ergibt“ (Storz 2004:71, zitiert nach Stöber 1999).

Neben dem Schuldner, der auch als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen sein muss, und dem/den Gläubiger(n) sind auch diejenigen unmittelbar am Verfahren beteiligt, die neben dem Eigentümer ebenfalls im Grundbuch eingetragen sind. In diesem Fall handelt es sich um Beteiligte von Amtswegen nach § 9 I ZVG. Das können Personen sein, denen aus dem Grundstück vor der Eintragung des Versteigerungsvermerks ein Recht an dem Grundstück wie bspw. lebenslanges Wohnrecht zusteht.

Des Weiteren können Personen durch eine eigene Anmeldung ihrer Rechte beim Amtsgericht zu Beteiligten werden (§ 9 II ZVG). Dazu können Mieter und Pächter des zur Zwangsversteigerung anstehenden Objektes oder auch die Kommune gehören, wenn für sie noch ausstehende Kosten aus dem Grundstück wie bspw. Grundschulden zu decken sind (Ulrich 1992:316).

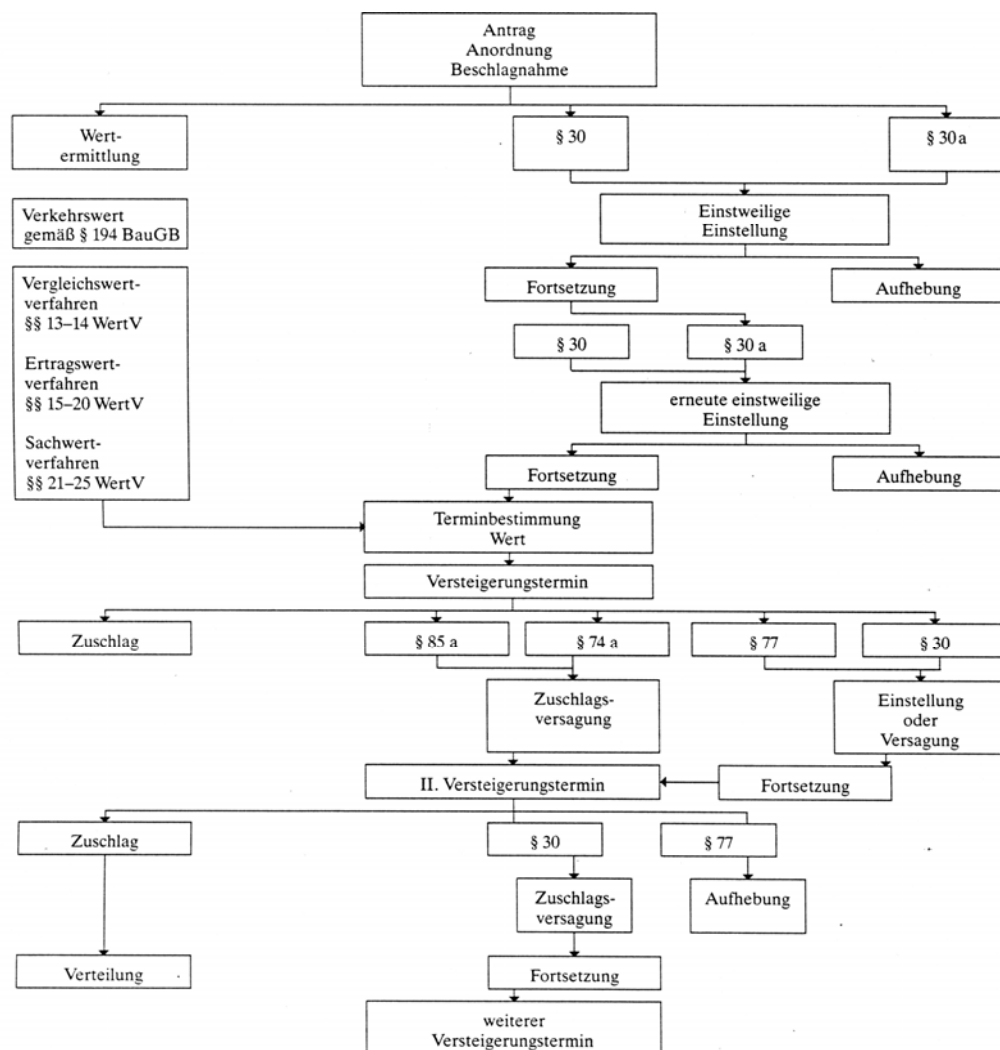
Keine Verfahrensbeteiligten sind die Bietinteressenten sowie der Rechtspfleger. Während des Zwangsversteigerungstermins können erstere lediglich Fragen stellen, das Verkehrswertgutachten einsehen und/oder Gebote abgeben. Der Rechtspfleger hingegen leitet das Verfahren und wacht über seine ordnungsgemäße Durchführung. Er „ist ein neben dem Richter stehendes, selbständiges, sachlich unabhängiges und eigenverantwortliches Organ der Rechtspflege“ (Storz 2004:97).

Die Anerkennung als Beteiligter in einem Zwangsversteigerungsverfahren bedeutet, sowohl über den Stand des Verfahrens als auch über wichtige Termine informiert zu werden. Darüber hinaus stehen einem Beteiligten zahlreiche Möglichkeiten offen, das Verfahren zu beeinflussen (Storz 2004:71-72). So können Schuldner wie Gläubiger bspw. gleichermaßen die einstweilige Einstellung des Verfahrens beantragen. Darüber hinaus besteht nach § 85 ZVG auch das Recht, den Zuschlag zu versagen (vgl. Kap. 2.3.3).

2.3.3 Verfahrensablauf

Den genauen Ablauf eines Zwangsversteigerungsverfahrens regelt das Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG). Es wird nach § 1 ZVG an dem Amtsgericht als Vollstreckungsgericht durchgeführt, in dessen Bezirk auch das zu versteigernde Grundstück liegt. Der Versteigerungstermin bildet den Kern des drei Phasen umfassenden Verfahrens. Dem voran gehen jedoch der Antrag und die Anordnung des Verfahrens sowie die Verkehrswertermittlung. Danach, d.h., nach dem erteilten Zuschlag durch den Rechtspfleger, erfolgt die Verteilung des Versteigerungserlöses an die Gläubiger (vgl. Abb. 8).

Abbildung 8: Tabellarische Übersicht über das Verfahren gemäß Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)



Quelle: Ulrich 1992:318



Phase 1: Antrag, Anordnung, Beschlagnahme und Verkehrswertermittlung

Antragsteller sind in der Regel der oder die Gläubiger, denen aus dem Grundstück Geldforderungen zustehen. Liegen alle formalen Anforderungen vor, dann kann das zuständige Amtsgericht die Zwangsversteigerung anordnen und damit das Verfahren eröffnen. Parallel erfolgt eine Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes in das Grundbuch. Gleichzeitig wird das Grundstück zugunsten des/der Gläubiger(s) beschlagnahmt.

Während dieser Phase steht den Gläubigern sowie Schuldern das Recht zu, das Zwangsversteigerungsverfahren für die Dauer von höchstens 6 Monaten nach Erteilung des Anordnungsbeschlusses einstweilig einzustellen (§§ 30 und 30a ZVG). Während Gläubiger dieses oftmals aus taktischen Erwägungen in Anspruch nehmen, um noch vor dem eigentlichen Versteigerungstermin mit dem Schuldner eine außergerichtliche Einigung zu erzielen, besteht in diesem Vollstreckungsschutz für die Immobilieneigentümer eine letzte Chance, ihr Eigentum zu retten.¹¹ Voraussetzung ist jedoch, dass sie glaubhaft machen müssen, wie sie innerhalb der Dauer der einstweiligen Einstellung die Forderung des Gläubigers befriedigen können. Insgesamt kann das Verfahren zweimal einstweilig eingestellt werden. „Eine dritte Einstellung gilt als Antragsrücknahme - § 30 Abs. 1 Satz 3 ZVG“ (Ulrich 1992:320).¹²

Während dieser Zeit erarbeiten in der Regel öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB i. V. m. der WertV. Dieses enthält neben dem Verkehrswert als wichtige monetäre Größe für den Versteigerungstermin auch Angaben zum baulichen Zustand des Gebäudes. Nach Eingang des Gutachtens und Festsetzung des Verkehrswertes legt das zuständige Amtsgericht dann einen ersten Versteigerungstermin fest und gibt ihn öffentlich in den

¹¹ Storz weist darauf hin, dass „der Schuldner [...] sich oft ausschließlich darum [bemüht], das Verfahren zu verzögern oder gar zu verhindern; nebenbei lässt er seinen Grundbesitz verkommen“ (Storz 2004:2).

¹² Höbel et al. ermittelten, dass „40 % der im Jahr 2000 neu eingeleiteten Zwangsversteigerungsverfahren bei selbstgenutztem Wohneigentum [...] ohne eine Versteigerung eingestellt [wurden]“ (Höbel et al. 2004:29).

Amtsblättern, örtlichen Tageszeitungen oder in ihrem Internetportal bekannt.

Für die Untersuchung von Zwangsversteigerungen sind aus dieser ersten Phase vor allem drei Aspekte von besonderer Bedeutung: erstens der Anordnungsbeschluss, zweitens das erstellte Gutachten sowie drittens der Versteigerungstermin. Während erster den Beginn des Verfahrens markiert und damit die Grundlage für die Ermittlung der gesamten Verfahrensdauer bildet, enthält das Gutachten neben dem Verkehrswert auch eine Vielzahl qualitativer Beschreibungen über das Gebäude, welche Angaben über die Struktur der zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte liefern. Ein wesentlicher Teil dieser Beschreibungen sind auch in den im Rahmen dieser Studie ausgewerteten Anzeigen aus dem „Öffentlichen Anzeiger zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg“ enthalten. Zusätzlich gibt der Versteigerungstermin das Jahr der Versteigerung an.

Phase 2: Versteigerungstermin

Die zweite Phase des gesamten Zwangsversteigerungsverfahrens umfasst den eigentlichen Versteigerungstermin, an dem Gläubiger, Schuldner, weitere Beteiligte und interessierte Bieter am Amtsgericht zum Zwecke der Versteigerung des Objekts zusammenkommen. Die Bietzeit muss mindestens 30 Minuten betragen. Die während dieser Zeit eingehenden Gebote müssen sich an dem geringsten Gebot orientieren. Zudem ist jeder Bieter verpflichtet, eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % des Verkehrswerts beim Amtsgericht in Form eines Verrechnungsschecks, einer Bankbürgschaft oder durch eine vorherige Überweisung an die Gerichtskasse zu hinterlegen (www.zvg.nrw.de)¹³.

Der Termin kann auf unterschiedliche Weise enden. So besteht die Möglichkeit einer einstweiligen Einstellung nach § 77 I ZVG, wenn in der Bietstunde gar kein Gebot eingegangen ist. Liegt jedoch ein Meistgebot vor, dann kann der Zuschlag entweder erteilt oder versagt werden. Im letzteren Fall ermächtigt das ZVG dazu sowohl das Amtsgericht selbst als auch die am Verfahren Beteiligten. Die „Zuschlagsversagung kann von Amts wegen oder auf begründeten Antrag eines Beteiligten erfolgen“ (Ulrich 1992:326).

¹³ Durch das 2. Justizmodernisierungsgesetz vom 16. Februar 2007 ist eine Sicherheitsleistung in Form von Bargeld nicht mehr möglich (www.zvg.nrw.de, 26.09.2007).



Grundlage für die Zuschlagsversagung in einem Ersttermin durch den Rechtspfleger bilden einerseits die 5/10-Grenze nach § 85a I ZVG sowie andererseits die 7/10-Grenze nach § 74a I ZVG. Nach § 85a I ZVG muss in einem Versteigerungstermin mindestens die Hälfte des Verkehrswertes erzielt werden, ansonsten ist der Zuschlag zu versagen. Diese rechtliche Regelung ist „eine Schuldnerschutzvorschrift und soll die Verschleuderung von Grundbesitz verhindern“ (Ulrich 1992:326). Ebenfalls kann ein Zuschlag nach § 74a I ZVG auf Antrag versagt werden, wenn das Meistgebot zwar mehr als die Hälfte, jedoch weniger als 70 % des Verkehrswertes ausmacht (7/10-Grenze). Storz weist darauf hin, dass „der 7/10-Antrag des § 74a I [...] vorwiegend nicht dem Schutz des Schuldners sondern demjenigen bestimmter Gläubiger [dient]“ (Storz 2004:596). In der Folge einer solchen Zuschlagsversagung muss das Amtsgericht dann einen weiteren Termin festsetzen (§ 74a III sowie 85a II ZVG), in dem diese Grenzen dann entfallen.

Ein Zwangsversteigerungstermin kann auch auf Antrag des Gläubigers nach § 30 ZVG ohne Nennung von Gründen einstweilig eingestellt werden. Bis zur Festlegung des Zuschlages kann diese jedoch auch wieder zurückgenommen werden. Dadurch - so Storz - „ergibt sich die überragende taktische Machtposition des bestrangig betreibenden Gläubigers“ (Storz 2004:608).

Phase 3: Verteilung des Versteigerungserlöses und Mitteilung an den Gutachterausschuss

Ist ein Zuschlag im Versteigerungstermin vom Rechtspfleger erteilt worden, setzt dieser einen Termin für die Verteilung des Versteigerungserlöses fest. Auf die Gläubiger wird dieser dann entsprechend der Rangfolge verteilt.

Abschließend teilt das zuständige Amtsgericht durch den so genannten Zuschlagsbeschluss dem örtlichen Gutachterausschuss den Abschluss des Verfahrens mit. Er enthält neben Angaben zum alten und neuen Eigentümer auch die Höhe des erzielten Versteigerungserlöses. Damit ist dieser Zuschlagsbeschluss eine weitere Quelle möglicher Informationen, um das Phänomen der Zwangsversteigerungen näher zu untersuchen. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang die Abweichung der sachverständig ermittelten Verkehrswerte von den Versteigerungserlösen interessant (vgl. Kap. 3.4.4).

Zentrale Erkenntnisse

Die Zwangsversteigerung von Immobilien kann unterschiedliche Zwecke verfolgen. Sie dient jedoch meist der Befriedigung von Gläubigerforderungen. Während des Verfahrens besteht eine Vielzahl von Möglichkeiten, um die einzelnen Interessen der beteiligten Akteure zu berücksichtigen. Sie können daher durch ihr Verhalten den Verlauf des Verfahrens beeinflussen. Dieses trifft insbesondere auf die Zuschlagsversagung in der Folge zu niedriger Gebote zu.

2.4 Ursachen für Zwangsversteigerungen

Gelangen Immobilien in ein Zwangsversteigerungsverfahren dann können dafür eine ganze Reihe von Ursachen verantwortlich sein: Privat- oder Firmeninsolvenzen, Zahlungsschwierigkeiten (insbesondere auch bei Kapitalanlegern) und Überschuldung, Nachfrageschwäche auf dem freien Markt, die absolute Zunahme von Eigentumsfinanzierungen sowie ein Anstieg von notleidenden Krediten bei selbstnutzenden Wohneigentümern (vgl. Höbel et al. 2004:31-32). Ein weiterer, wenngleich aber hier zu vernachlässigender Grund, weswegen Objekte zur Zwangsversteigerung gelangen, liegt in der Auszahlung einer Rechtsgemeinschaft (Bsp. Erbengemeinschaft). Es handelt sich hierbei eher um einen Sonderfall im Gegensatz zu den oben genannten Gründen, da hier nicht zwangsläufig die Verschuldung ursächlich sein muss.

Im Folgenden werden einige der möglichen Ursachen detaillierter beschrieben. Unklar bleibt jedoch, welche Bedeutung und Anteile die unterschiedlichen Ursachen an allen Zwangsversteigerungsverfahren einnehmen. Darüber liegen in der Literatur keine Erkenntnisse vor.

2.4.1 Zahlungsschwierigkeiten und Überschuldung

Im Jahr 2002 waren in Deutschland 3,13 Mio. Privathaushalte überschuldet. Das entspricht einem Anteil von 8,1 % an allen Privathaushalten. Gegenüber den alten Bundesländern mit einem Anteil von 7,2 %, sind in den neuen Bundesländern mit 11,3 % deutlich mehr Privathaushalte von einer Überschuldung betroffen (vgl. Tab. 3).

Nach dem aktuellen Schulden-Kompass 2007 ist die Überschuldung privater Haushalte im Jahr 2006 zurückgegangen. Sie ermittelten 2,9 Millionen überschuldete Privathaushalte. Das entspricht einem An-

teil von 7,3 % an allen überschuldeten Haushalten (vgl. SCHUFA Hil- ding AG 2007:7)

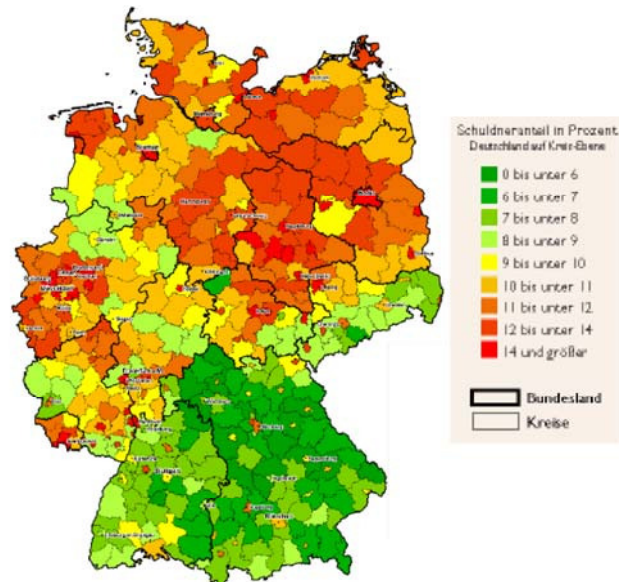
Tabelle 3: Anzahl überschuldeter Privathaushalte in Deutschland (nach GP Forschungsgruppe)

Stichtag	Privathaushalte (insgesamt)	Überschuldete Privathaushalte (insgesamt)	Anteil überschuldeter Privathaushalte an allen Privathaushalten	Überschuldete Privathaushalte (alte Bundesländer)	Überschuldete Privathaushalte (neue Bundesländer)
31.12.1999	37,8 Mio.	2,77 Mio.	7,35 %	1,9 Mio.	0,87 Mio.
31.12.2002	38,7 Mio.	3,13 Mio.	8,1 %	2,19 Mio. (7,2 % der Privathaushalte in den alten Bundesländern)	0,94 Mio. (11,3 % der Privathaushalte in den neuen Bundesländern)

Quelle: Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (Hrsg.) 2006:17

Die stärkste Konzentration von Schuldnern¹⁴ in Deutschland liegt in den nördlichen Kreisen Ost- und Westdeutschlands, sowie im Ruhrgebiet, im nördlichen Rheinland-Pfalz und sowie in Teilen Hessens. Hier beträgt der Schuldneranteil 10 % und mehr. Die Kreise Baden-Württembergs und Bayerns hingegen weisen demgegenüber nur unterdurchschnittlich hohe Schuldneranteile auf (vgl. Karte 1).

Karte 1: Schuldnerquoten nach Kreisen in Deutschland 2007



Quelle:
http://www.creditreform.de/Deutsch/Creditreform/Aktuelles/Creditreform_Analysen/SchuldnerAtlas/1_SchuldnerAtlas_Deutschland_nach_Kreisen.jsp, Zugriff am 04.12.2007

¹⁴ Schuldner beziehen sich nach dem SchuldnerAtlas Deutschland 2007 auf Personen über 18 Jahre (vgl. Creditreform 2007a).

Städte sind gegenüber ländlich geprägten Regionen wesentlich stärker von einer Verschuldung der Bevölkerung betroffen. Im Vergleich zu den drei Städten Offenbach (Main), Bremerhaven oder Halle (Saale), die mit um die 20 % die höchsten Schuldnerquoten in Deutschland im Jahr 2007 aufweisen, zeigt die Stadt Dortmund mit 14,39 % einen deutlich niedrigeren Wert. Dieser liegt zwar über dem Bundes- und Landesdurchschnitt von 10,85 % bzw. 12,22 %, aber innerhalb der Städte des Ruhrgebietes noch im Mittelfeld (vgl. Tab. 4).

Tabelle 4: Schuldnerquoten in ausgewählten Kreisen und Städten Deutschlands 2006/ 2007 (in % , bezogen auf Personen über 18 Jahre)

	2006	2007
Kreise mit der niedrigsten Schuldnerquote in Deutschland		
Eichstätt	4,16	4,34
Straubing-Bogen	5,07	5,19
Schweinfurt	5,46	5,36
kreisfreie Städte mit der höchsten Schuldnerquote in Deutschland		
Offenbach (Main)	18,93	20,91
Bremerhaven	20,68	20,11
Halle (Saale)	18,41	19,62
kreisfreie Städte des Ruhrgebiets		
Duisburg	16,29	16,79
Essen	13,55	13,89
Mülheim an der Ruhr	11,47	12,40
Oberhausen	14,87	15,18
Bottrop	11,79	12,42
Gelsenkirchen	16,24	16,87
Bochum	11,58	11,97
Dortmund	14,03	14,39
Hagen	15,57	16,18
Hamm	12,85	13,15
Herne	14,72	15,34
Nordrhein-Westfalen	11,92	12,22
Deutschland	10,68	10,85

Quelle: Eigene Darstellung nach Creditreform 2007a:8, Creditreform 2007b sowie http://www.creditreform.de/Deutsch/Creditreform/Aktuelles/Creditreform_Analysen/SchuldnerAtlas/6_Schuldnerquoten_nach_Kreisen.jsp, Zugriff am 04.12.2007

Hauptursachen für eine Überschuldung in den alten Bundesländern sind im Jahr 2004 mit jeweils 23 % Arbeitslosigkeit, Trennung oder

Scheidung. Aber auch eine gescheiterte Selbständigkeit sowie eine unwirtschaftliche Haushaltsführung verursachen immerhin noch fast jede fünfte Überschuldung. In den neuen Bundesländern ist die Gewichtung dieser Ursachen anders, gleichzeitig treten auch andere hinzu. So resultiert eine Überschuldung in diesen Bundesländern zu fast 50 % aus Arbeitslosigkeit und zu fast einem Drittel aus einem dauerhaften Niedrigeinkommen. Aber auch ein überhöhter Konsum (25 %), Trennung und Scheidung (19 %) sowie eine gescheiterte Selbständigkeit (16 %) sind verantwortlich für die persönliche finanzielle Schieflage von privaten Haushalten (vgl. Tab. 5).

Tabelle 5: Auslöser von Überschuldung laut GP Forschungsgruppe

Hauptauslöser	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer
Arbeitslosigkeit	23 %	46 %
dauerndes Niedrigeinkommen	8 %	29 %
Trennung/Scheidung	23 %	19 %
gescheiterte Selbständigkeit	20 %	16 %
überhöhter Konsum	4 %	25 %
unwirtschaftliche Haushaltsführung	17 %	2 %
Krankheit, Unfall, Tod	13 %	6 %
Bildungsdefizite	5 %	1 %
gescheiterte Immobilienfinanzierung	5 %	3 %
Bürgschaft	4 %	0 %
Sucht	2 %	4 %
Haushalts-, Familiengründung	1 %	0 %

Quelle: Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (Hrsg.) 2006:48

Befinden sich vor allem Haushalte von selbstgenutzten Wohnimmobilien in Zahlungsschwierigkeiten, dann kann eine Sanierungsstrategie darin bestehen, zunächst einen freihändigen Verkauf der Immobilie anzustreben. Vielfach scheidet dieses Vorgehen jedoch an den Eigentümern selbst. Eine Befragung von 30 in Zahlungsschwierigkeiten geratenden Haushalten ergab, dass 84 % dieser betroffenen Wohnungseigentümer nicht bereit waren, die Immobilie vor der Zwangsversteigerung über einen freihändigen Verkauf zu vermarkten (Höbel et al. 2004:113). Die Eigentümer, so das Resümee, „neigen dazu, auch in objektiv aussichtslosen Situationen zu lange an der Immobilie festzuhalten“ (Höbel et al. 2004:18).

2.4.2 Verbraucher- und Firmeninsolvenzen

In Folge dieser Zahlungsschwierigkeiten oder der Überschuldung stieg in den letzten Jahren auch die Zahl der Verbraucher- oder Privatinsolvenzen beträchtlich an. Diese Möglichkeit, die zuvor nur Unternehmen vorbehalten war und seit 1999 erstmals auch für Privatpersonen eingeführt wurde, nutzten 2005 knapp 70.000 Personen (vgl. Tab. 6).

Tabelle 6: Verbraucherinsolvenzen¹

Jahr	Eröffnete Verfahren	Mangels Masse abgewiesene Verfahren	Schuldenbereinigungsplan angenommen	Verfahren insgesamt	Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum	Durchschnittliche Schulden je Fall
					in %	in 1000 EUR
1999	1 634	1 496	227	3 357	x	179
2000	6 886	2 449	1 144	10 479	+ 212,2	189
2001	9 070	2 552	1 655	13 277	+ 26,7	193
2002	19 857	489	1 095	21 441	+ 61,5	115
2003	32 131	244	1 234	33 609	+ 56,8	92
2004	47 230	252	1 641	49 123	+ 46,2	75
2005	66 945	279	1 674	68 898	+ 40,3	69

¹ Ohne Kleingewerbe und ohne ehemals selbstständig Tätige.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Hrsg.) 2006:131

Parallel zu den Verbraucherinsolvenzen stiegen in den letzten Jahren auch die Unternehmensinsolvenzen an, wobei die höchsten Steigerungsraten in den Jahren 2001 und 2002 lagen (vgl. Tab. 7).

Tabelle 7: Unternehmensinsolvenzen (alle Unternehmenstypen)

Jahr	Unternehmensinsolvenzanträge	Veränderung gegenüber Vorjahr	Anträge abgewiesen mangels Masse	Eröffnete Verfahren
1999	26.476	- 5,0 %	-	-
2000	28.235	+ 6,6 %	-	-
2001	32.278	+ 14,3 %	-	-
2002	37.579	+ 16,4 %	-	-
2003	39.320	+ 4,6 %	16.260	23.060
2004	39.213	- 0,3 %	15.316	23.897
bis 30.4.2005	12.607	- 5,7 %	4.785	7.822

Quelle: Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (Hrsg.) 2006:24



2.4.3 Nachfrageschwäche auf den Immobilienmärkten

Zwangsversteigerungen können auch aus Vermarktungsproblemen mit der Immobilie am freien Markt resultieren. So können demnach Zwangsversteigerungsverfahren auch die Folge entspannter Wohnungsmärkte mit Leerständen, Mietausfällen oder geringeren Renditen sein. Diese sind dann besonders dramatisch, wenn sich das Objekt noch in der Finanzierung befindet und diese auf eine höhere Rendite ausgelegt ist, als diejenige, die am Markt noch erzielt werden kann. So wird in diesem Zusammenhang aus einigen Städten wie bspw. Bremerhaven oder Dortmund berichtet, dass derzeit viele Objekte in die Zwangsversteigerung gelangen, die zuvor als Anlageobjekte von Käufern aus Süddeutschland auf der Grundlage farbiger Hochglanzexposes und ohne Marktkenntnis über die stadträumliche Lage erworben worden sind. Gleichzeitig wurden die erwarteten Mieterträge am Mietniveau in Süddeutschland gemessen (vgl. Magistrat der Stadt Bremerhaven 2007).

2.5 Fazit

Mit diesem Kapitel konnte die Komplexität des *Gesamtsystems Zwangsversteigerungen* mit den Einflussfaktoren auf das Phänomen einerseits sowie dem Ablauf des formaljuristischen Verfahrens andererseits nur angedeutet werden. Eine zentrale Erkenntnis in Bezug auf den stadtplanerischen Kontext ist jedoch einerseits, dass Zwangsversteigerungen als Teil des städtischen Grundstücksmarktes in Deutschland grundsätzlich keine Besonderheit darstellen, wenngleich ihre Anteile in Abhängigkeit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage erheblichen Schwankungen unterliegen bzw. sich derzeit auf dem höchsten Niveau seit Jahren befinden. Jenseits dieser Normalität deutet sich heute schon an, dass Zwangsversteigerungen aber gerade dort zu einem Problem städtischer Entwicklung werden können, wo die Immobilienmärkte von Nachfrageschwäche gekennzeichnet sind.

Es ist darüber hinaus auch deutlich geworden, dass gerade auf kommunaler Ebene die unterschiedlich hohe Zahl der Zwangsversteigerungstermine nur eindeutig aus der Situation vor Ort erklärt werden kann. Daher richtet sich der Blick im Folgenden auf die Zwangsversteigerungen in der Stadt Dortmund.

3 Zwangsversteigerungen, Stadtraum und Wohnungsmarkt – Das Beispiel der Stadt Dortmund

Um die zentrale Frage dieser Studie klären zu können, ob Zwangsversteigerungen als geeigneter Indikator zur Beschreibung von Problemen auf den Wohnungsmärkten im Sinne eines Frühwarnsystems geeignet sind, bedarf es zunächst einer genauen Kenntnis dieses Phänomens. Das nun folgende Kapitel will daher für die Jahre 2002 und 2006 klären, wie sich Zwangsversteigerungstermine in der Stadt Dortmund entwickelt haben (3.1), welche Struktur und Kennzeichen die zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte aufweisen und wo sie stadträumlich auftreten (3.2), welche Qualität das sie umgebende Umfeld hat (3.3) und wie die Nachfrage nach diesen Objekten ist (3.4). Grundlage dieser Auswertung bilden die eigens erhobenen Daten aus dem „Öffentlichen Anzeiger zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg“ (vgl. Kap. 1) sowie die Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund.

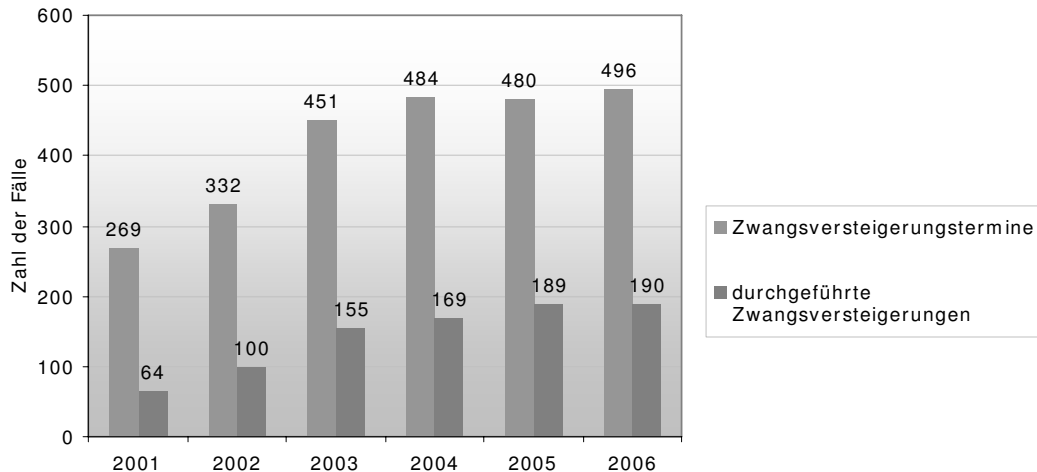
3.1 Entwicklung der Zwangsversteigerungstermine in der Stadt Dortmund

Die Entwicklung der Zahl der Zwangsversteigerungstermine und der durchgeführten Zwangsversteigerungen (Zwangsversteigerungszuschläge) in der Stadt Dortmund zwischen 2001 und 2006 weist Parallelen zum oben beschriebenen Bundestrend auf. Den Beginn des Jahrtausends kennzeichnet ein kontinuierlicher Anstieg beider Werte. Wurden 2001 nur 269 Termine bzw. 64 Zuschläge erreicht, lagen die Zahlen zwei Jahre später schon bei 451 bzw. 155. In den letzten drei Jahren blieben die Werte auf einem konstant hohen Niveau von rund 500 Terminen und 170-200 Zuschlägen (vgl. Abb. 9).

Im Vergleich mit Hamburg (588 Termine), Frankfurt/M. (530 Termine), Wuppertal (556 Termine) oder Mannheim (481 Termine) zeigt sich, dass auch außerhalb der Stadt Dortmund in westdeutschen Städten im Jahr 2006 ähnlich hohe Zahlen von Zwangsversteigerungsterminen erreicht wurden. Gegenüber ostdeutschen Großstädten wie Leipzig oder Dresden, wo 2.500-3.500 Termine im Jahr 2006 gezählt wurden,

ist die Situation in Dortmund jedoch wesentlich entspannter (vgl. Tab. 2).

Abbildung 9: Entwicklung der Zwangsversteigerungstermine und -zuschläge in der Stadt Dortmund 2001 bis 2006



Quelle: Eigene Darstellung auf der Basis des Wohnungsmarktberichtes 2006 der Stadt Dortmund ergänzt um die eigene Erhebung der Werte des Jahres 2006 auf der Grundlage des Öffentlichen Anzeigers zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg, Heft 40/2005 bis 42/2006 sowie der Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund.

Nach dieser ersten gesamtstädtischen Übersicht und Einordnung folgt nun eine genauere Analyse der Struktur der zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte in der Stadt Dortmund und ihrer räumlichen Verteilung innerhalb des Stadtgebiets.

3.2 Struktur der zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte

Über die absolute Zunahme von Zwangsversteigerungen in der Stadt Dortmund hinaus ist bisher wenig über die Struktur und die Merkmale der zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte bekannt. Wie verteilen sich die Termine auf die einzelnen Stadtbezirke? Welche Objektarten gelangen in ein Verfahren? Wie alt sind die Objekte und wie ist ihr baulicher Zustand? Lassen sich Härtefälle identifizieren?

Aus dem „Öffentlichen Anzeiger zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg“ konnten für 2002 insgesamt 294, für 2006 insgesamt 496 Zwangsversteigerungstermine als Grundgesamtheit ermittelt werden.¹⁵

¹⁵ Hier wird eine Abweichung in Bezug auf die Anzahl der Zwangsversteigerungsterminen im Jahr 2002 deutlich. Gegenüber den in dieser Studie ermittelten 294 Terminen, wurden im Wohnungs-

3.2.1 Verteilung der Termine nach Stadtbezirken

Unabhängig von der gesamtstädtischen Zunahme der Zwangsversteigerungstermine von ca. 300 auf ca. 500 zwischen 2002 und 2006, veränderte sich die relative Verteilung innerhalb einzelner Stadtbezirke während dieses Zeitraums in der Stadt Dortmund hingegen kaum. Absolut gesehen stiegen die Zwangsversteigerungstermine jedoch innerhalb dieser beiden Jahre in jedem Stadtbezirk mit Ausnahme von Mengede an (vgl. Tab. 8).

In beiden Jahren liegt das räumliche Schwergewicht der zu versteigernden Objekte in den innerstädtischen Bezirken Nord, West und Ost. Dort standen 2002 etwas mehr als die Hälfte (51,3 %) aller Objekte zur Versteigerung an. 2006 gewann diese Entwicklung weiter an Dominanz, ihr Anteil erhöhte sich um 3,6 % auf knapp 55 %.

Tabelle 8: Zwangsversteigerungstermine in den Dortmunder Stadtbezirken 2002/ 2006

Stadtbezirk	2002		2006	
	Anzahl (absolut)	%	Anzahl (absolut)	%
Innenstadt-West	23	7,8	50	10,1
Innenstadt-Nord	107	36,4	184	37,1
Innenstadt-Ost	21	7,1	38	7,7
Eving	13	4,4	33	6,7
Scharnhorst	17	5,8	21	4,2
Brackel	24	8,2	34	6,9
Aplerbeck	15	5,1	18	3,6
Hörde	22	7,5	28	5,6
Hombruch	15	5,1	25	5,0
Lütgendortmund	12	4,1	33	6,7
Huckarde	6	2,0	13	2,6
Mengede	19	6,5	19	3,8
	294	100,0	496	100,0

Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf der Grundlage des Öffentlichen Anzeigers zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg Heft Nr. 39/2001 bis 44/2002 und Heft Nr. 40/2005 bis 42/2006

Innerhalb dieser innerstädtischen Bezirke sticht vor allem der Bezirk Innenstadt-Nord mit durchschnittlich 37 % aller zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte deutlich hervor. Die Zahl der anberaumten Termine lag hier mit 107 (2002) bzw. 184 (2006) um ein Vielfaches höher als in den anderen Dortmunder Stadtbezirken. Auch die unmittelbar angrenzenden Bezirke Innenstadt-West und Innenstadt-Ost wie-

marktbericht 2006 der Stadt Dortmund für dasselbe Jahre 332 Termine angegeben (vgl. Abb. 9). Dieser Unterschied lässt sich aus den unterschiedlichen Erhebungsweisen der Daten erklären.

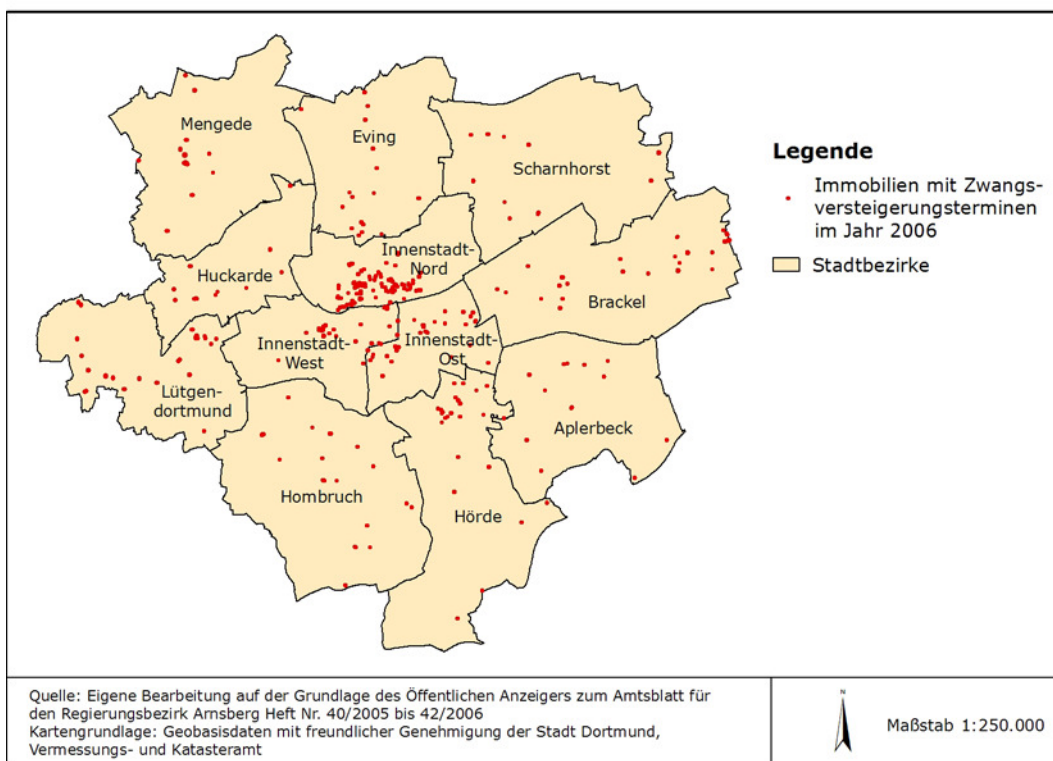
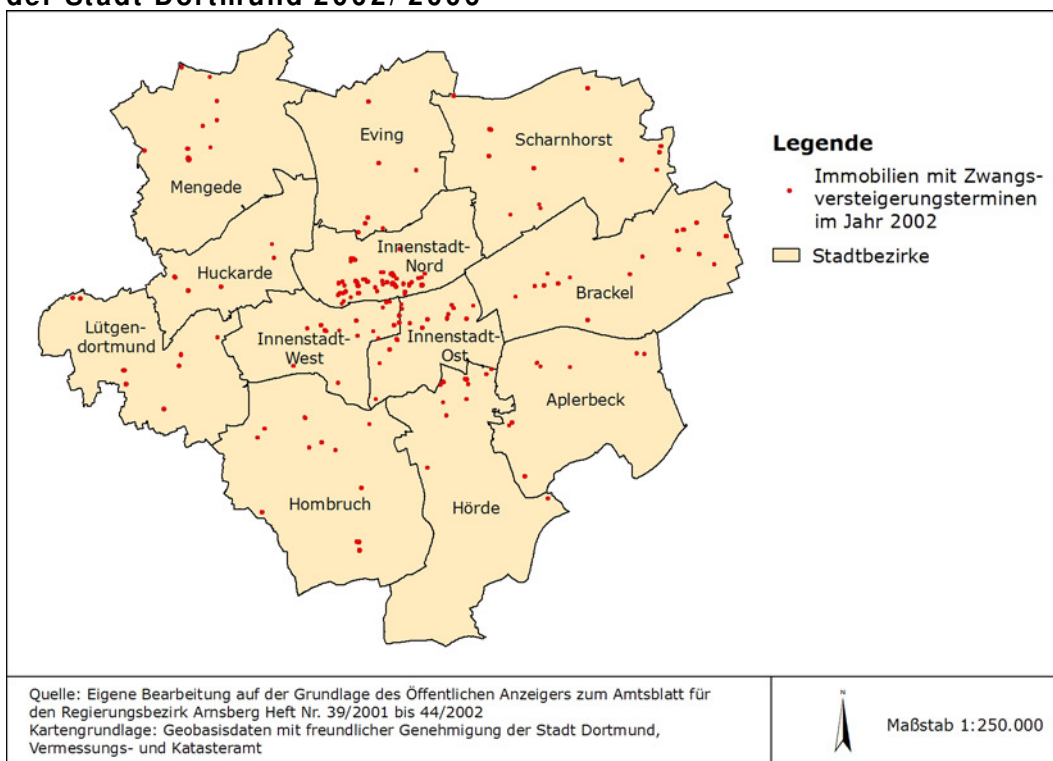


sen lediglich etwas mehr als ein Fünftel bzw. ein Viertel dieser Termine auf. Damit ist kein anderer Bezirk in der Stadt Dortmund in Bezug auf das absolute quantitative Vorkommen mit dem der Innenstadt-Nord vergleichbar.

Demgegenüber weisen andere Bezirke jedoch eine deutlich höhere Entwicklungsdynamik auf. Vor allem in den Bezirken Innenstadt-West (217 %), Eving (254 %), Lütgendortmund (275 %) oder Huckarde (217 %) wuchs die Zahl der Zwangsversteigerungstermine in nur vier Jahren um mehr als das Doppelte.

Die Untersuchung der Lage der zu versteigernden Objekte innerhalb der Stadtbezirke ergibt über die Konzentration im Bezirk Innenstadt-Nord hinaus zwei räumliche Verteilungsmuster: erstens linear entlang der Ausfallstraßen in Richtung Norden, Westen und Osten und zweitens punktuell in den alten Ortszentren wie bspw. Hörde. Im Vergleich der beiden Jahre erkennt man, dass die absolute Zunahme der Termine zu einer deutlichen Verdichtung und Festigung dieser Muster im Jahr 2006 gegenüber 2002 führt hat (vgl. Karte 2).

Karte 2: Räumliche Verteilung der Zwangsversteigerungstermine in der Stadt Dortmund 2002/ 2006



3.2.2 Art der zu versteigernden Objekte

Die hohe räumliche Konstanz, die zuvor schon in Bezug auf die relative Verteilung der Zwangsversteigerungstermine innerhalb der Stadtbezirke beobachtet wurde, zeigt sich auch hinsichtlich der relativen Anteile der zu versteigernden Objektarten in der Stadt Dortmund. Zwischen 2002 und 2006 sind lediglich leichte Schwankungen erkennbar.

Bemerkenswert ist vor allem, dass mehr als zwei Drittel aller Zwangsversteigerungsobjekte sowohl im Jahr 2002 als auch 2006 Eigentumswohnungen waren. Damit ist der Anteil in der Stadt Dortmund gegenüber dem Bundesdurchschnitt von knapp 35 % um fast die Hälfte sehr deutlich erhöht (vgl. Abb. 3). Diese Objektart ist ebenfalls gekennzeichnet durch eine deutliche absolute Zunahme von 200 auf 319 zu versteigernde Objekte zwischen 2002 und 2006 (vgl. Tab. 9).

Vor allem in den innerstädtischen Bezirken Nord, Ost und West wurden 2002 und 2006 die höchsten Anteile an Eigentumswohnungen an allen zur Zwangsversteigerung anstehenden Objektarten erreicht, wobei auch hinsichtlich dieser Objektart der Stadtbezirk Innenstadt Nord sich wieder deutlich von den anderen beiden nach oben hin absetzt (vgl. Karte 3).

Tabelle 9: Art der zu versteigernden Objekte in der Stadt Dortmund 2002/ 2006

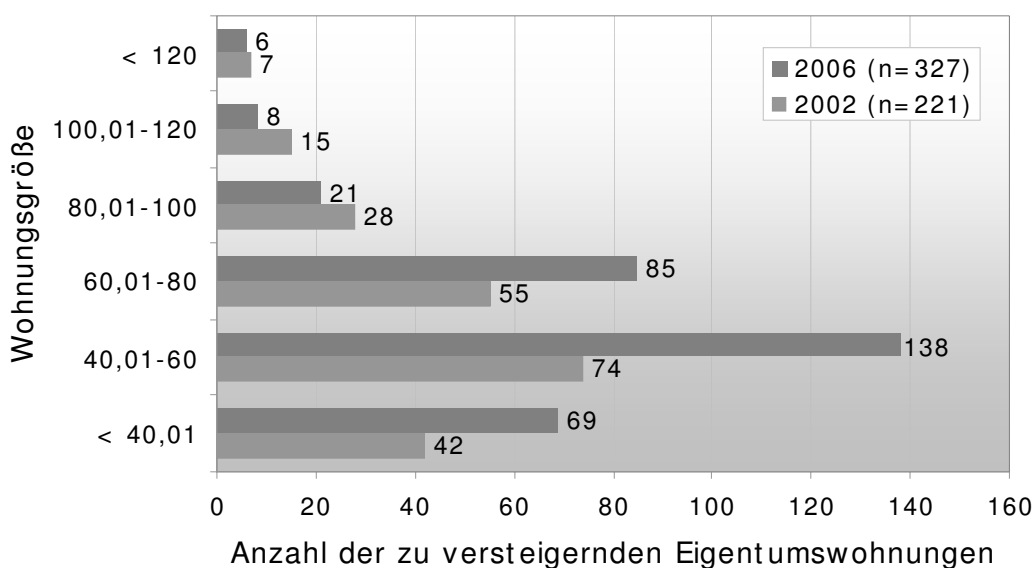
Objektart	2002		2006	
	Anzahl (absolut)	%	Anzahl (absolut)	%
Eigentumswohnung	200	68,0	319	64,3
Studentenappartement	10	3,4	20	4,0
Appartement	7	2,4	0	0,0
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus	20	6,8	26	5,2
Mehrfamilienhaus	14	4,8	37	7,5
Wohn- und Geschäftshaus	21	7,1	46	9,3
Gewerbe, Ladenlokal	13	4,4	17	3,4
Stellplatz, Garage	4	1,4	16	3,2
Sonstiges	5	1,7	15	3,0
	294	100,0	496	100,0

Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf der Grundlage des Öffentlichen Anzeigers zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg Heft Nr. 39/2001 bis 44/2002 und Heft Nr. 40/2005 bis 42/2006

Alle anderen Objektarten wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften, Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäuser erreichten lediglich Anteile von unter 10 %. Seltener, d.h. mit einem Anteil unter 5 %, werden Studentenappartements, Garagen, Tiefgaragenstellplätze oder Grundstücke versteigert. Trotz dieser geringen Anteile sind aber auch innerhalb dieser Kategorien absolute Zunahmen zu erkennen. So gelangten 2006 gegenüber 2002 auch wesentlich mehr größere Objekte wie Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshäuser sowie Studentenappartements, aber auch Stellplätze oder Garagen in die Versteigerung (vgl. Tab. 9). Die höchsten Anteile an Studentenappartements sowie an Einfamilienhäusern an allen zu versteigernden Objekten konzentrieren sich 2002 und 2006 in den städtischen Außenbezirken (vgl. Karte 3).

Genauere Analysen der Eigentumswohnungen hinsichtlich ihrer Wohnfläche zeigen, dass vorwiegend kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 60 m² zur Versteigerung gelangten. Dieses traf 2002 bereits auf etwas mehr als die Hälfte (52,5 %) aller zu versteigernden Eigentumswohnungen zu. 2006 erhöhte sich der Anteil auf 63,3 %. Drei Viertel der im Bezirk Innenstadt-Nord 2002 und 2006 zur Versteigerung anstehenden Eigentumswohnungen konnte dieser Wohnungsgröße zugeordnet werden (vgl. Abb. 10 und Karte 4).

Abbildung 10: Anzahl und Größe der zu versteigernden Eigentumswohnungen in der Stadt Dortmund 2002/ 2006

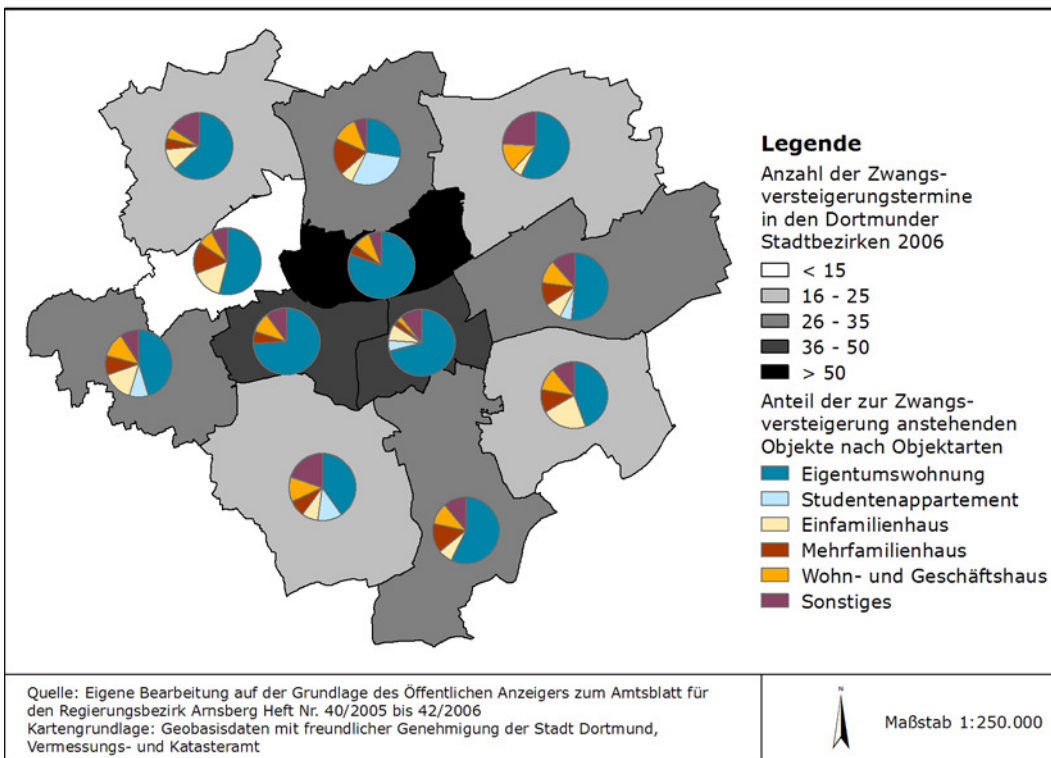
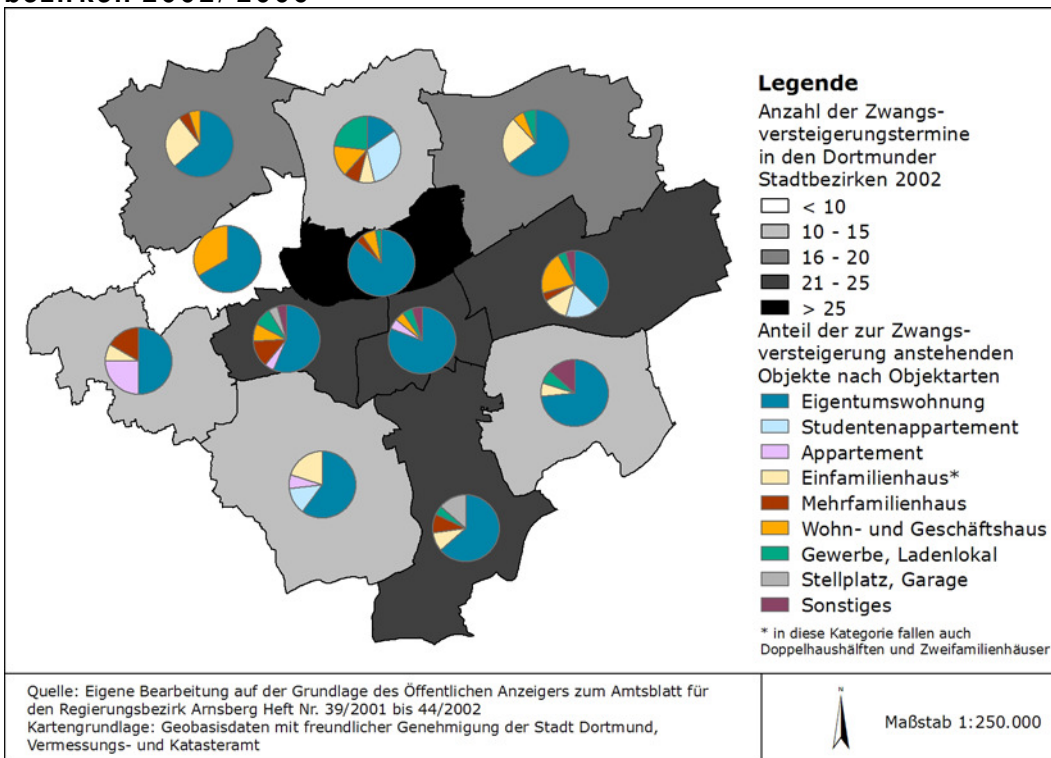


Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf der Grundlage des Öffentlichen Anzeigers zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg Heft Nr. 39/2001 bis 44/2002 und Heft Nr. 40/2005 bis 42/2006

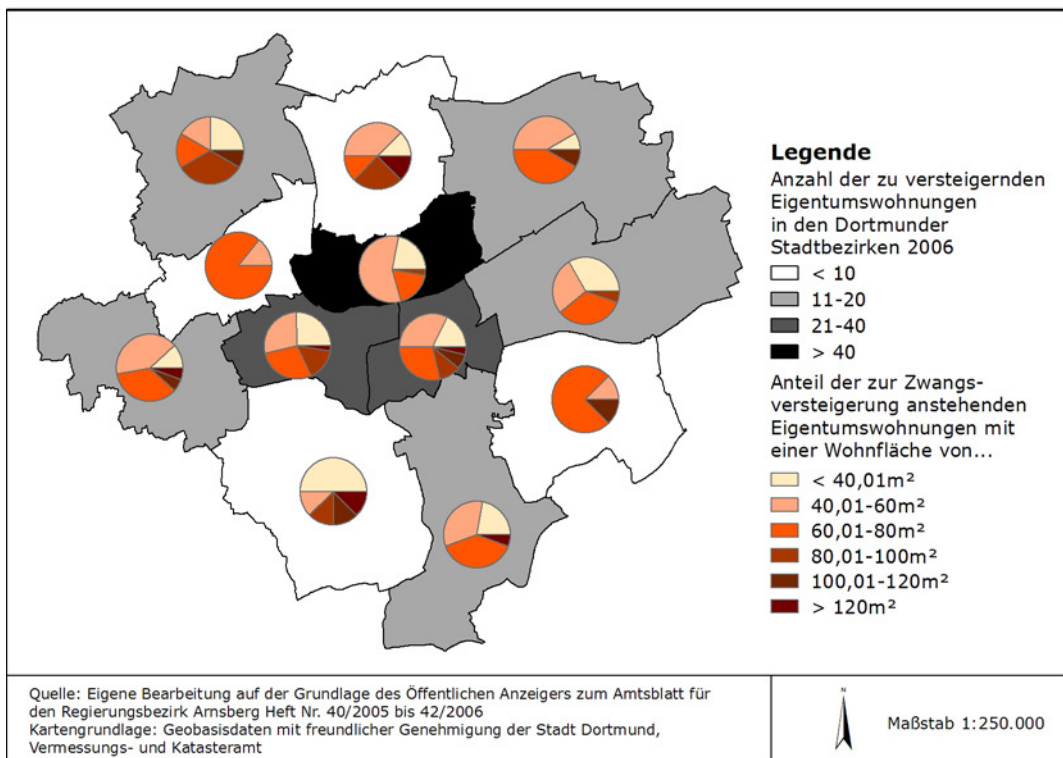
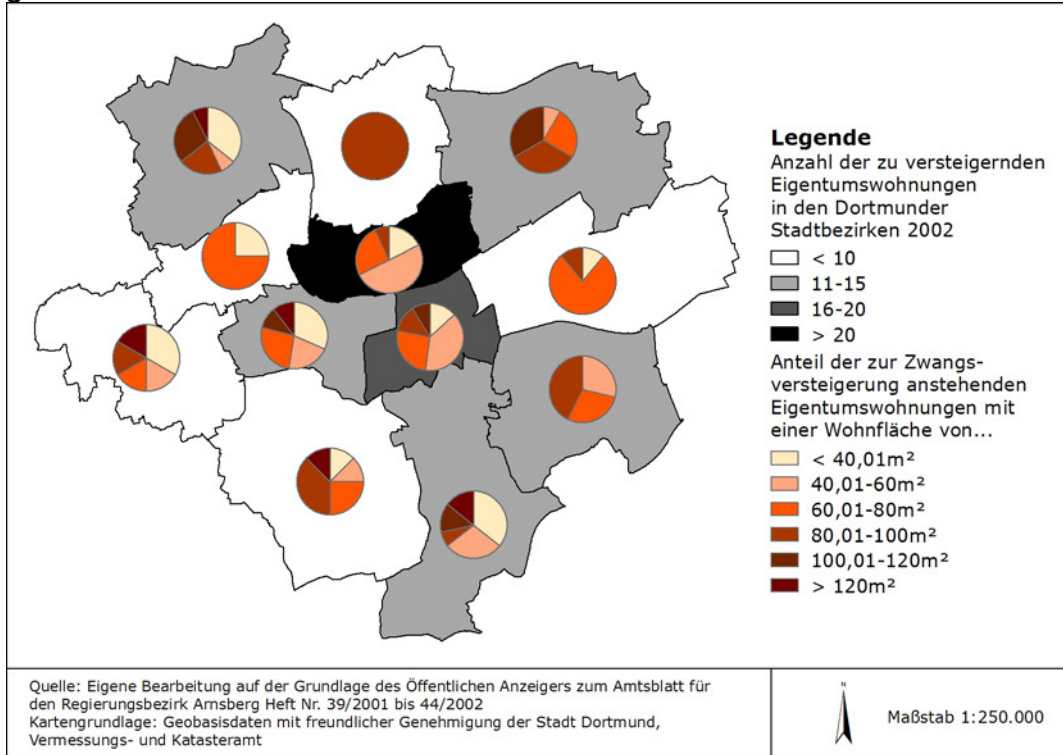


Rund ein Drittel der zur Zwangsversteigerung anstehenden Eigentumswohnungen (32,4 %) hatten 2006 eine Größe von 60-100 m². Vier Jahre zuvor lag dieser Anteil mit 37,6 % leicht darüber. Wohnungen mit einer Größe von über 100 m² gelangen demgegenüber im Jahr 2006 mit nur 4,3 % relativ selten in ein Zwangsversteigerungsverfahren. Ihr Anteil ist jedoch gegenüber 2002, wo noch 10 % aller Eigentumswohnungen dieser Größe zugeordnet werden konnten, deutlich gefallen. Räumlich zeigt sich, dass der Anteil größerer Wohnungen in den Außen- gegenüber den Innenstadtbezirken der Stadt Dortmund erhöht, jedoch 2006 gegenüber 2002 gefallen ist (vgl. Abb. 10 und Karte 4).

Karte 3: Art der zu versteigernden Objekte in den Dortmunder Stadtbezirken 2002/ 2006



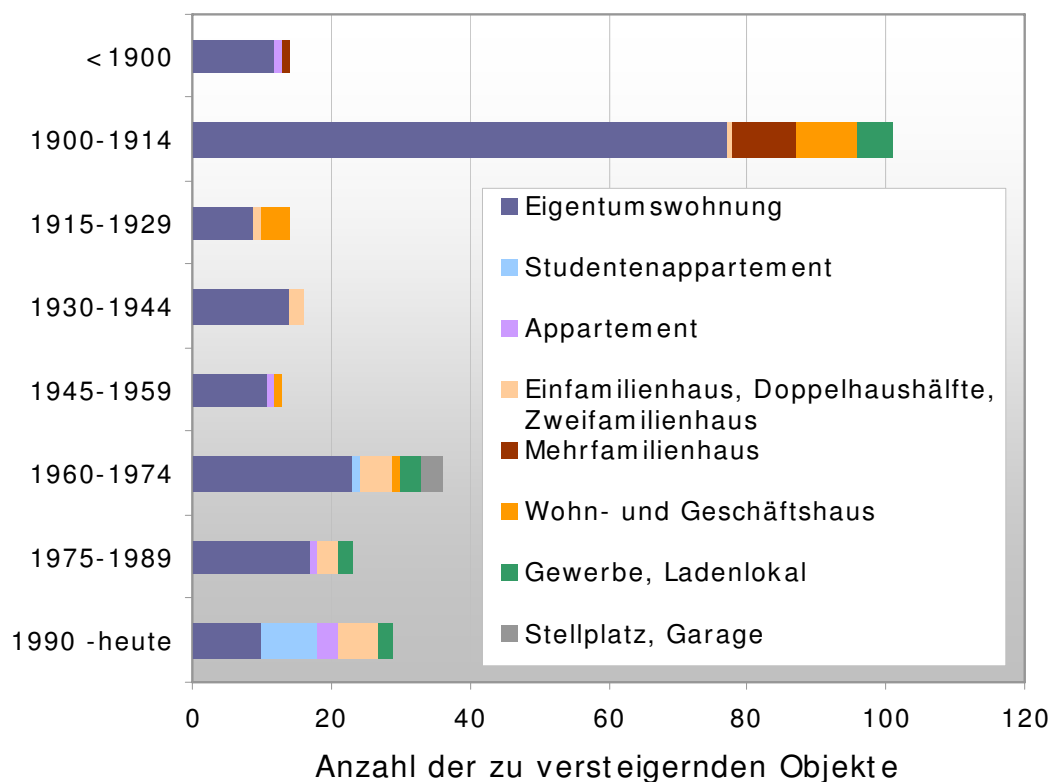
Karte 4: Wohnungsgrößen der zu versteigernden Eigentumswohnungen in den Dortmunder Stadtbezirken 2002/ 2006



3.2.3 Altersstruktur der zu versteigernden Objekte

Mehr als die Hälfte aller zu versteigernden Objekte ist in der Zeit vor 1945 erbaut worden. Der Anteil betrug 2002 58,5 % und fiel im Jahr 2006 nur geringfügig auf 56,2 %. An diesen Objekten haben vor allem diejenigen den größten Anteil, die älter als 93 Jahre sind (Urbaujahr vor 1914). Diesem Urbaujahr bis 1914 können mit 46,4 % (2002) bzw. 49,0 % (2006) fast die Hälfte aller zu versteigernden Objekte zugeordnet werden (vgl. Abb. 11 und 12).

Abbildung 11: Altersstruktur der zu versteigernden Objekte in der Stadt Dortmund 2002

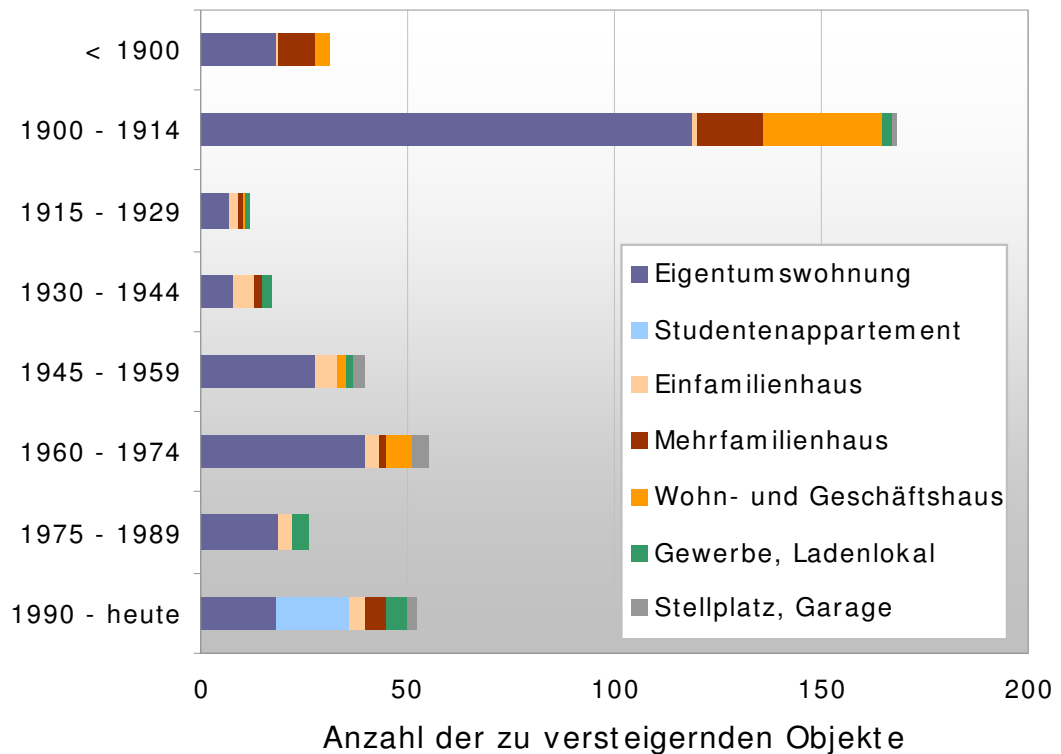


Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf der Grundlage des Öffentlichen Anzeigers zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg Heft Nr. 39/2001 bis 44/2002, n= 248, die Kategorisierung der Objektarten entstammt aus dem Öffentlichen Anzeiger zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg

Aus dieser Epoche bis 1914 stammen 51,4 % der Eigentumswohnungen, 100 % der Mehrfamilienhäuser, 60 % der Wohn- und Geschäftshäuser sowie 41,7 % der Gewerbe- und Ladenlokale, für die 2002 ein Zwangsversteigerungstermin beim Amtsgericht angesetzt war. Vier Jahre später ändert sich das Bild bei den Eigentumswohnungen nur geringfügig. Zu etwas mehr als der Hälfte (53,3 %) liegt ihr Baujahr immer noch vor 1914. Aus dieser Zeit haben hingegen 2006 mit

71,4 % weniger Mehrfamilienhäuser, dafür aber mit 78,0 % mehr Wohn- und Geschäftshäuser zur Zwangsversteigerung angestanden. 2006 gelangten weder gewerbliche Objekte noch Ladenlokale mit einem Baualter über 93 Jahren in die Zwangsversteigerung.

Abbildung 12: Altersstruktur der zu versteigernden Objekte in der Stadt Dortmund 2006



Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf der Grundlage des Öffentlichen Anzeigers zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg Heft Nr. 40/2005 bis 42/2006, n=406, die Kategorisierung der Objektarten entstammt aus dem Öffentlichen Anzeiger zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg

Gebäude, die zwischen 1945 bis heute erbaut worden sind, machen einen Anteil von 41,5 % (2002) bzw. 43,8 % (2006) an allen zur Versteigerung anstehenden Gebäuden aus. Aus diesem Zeitraum gelangen neben den Eigentumswohnungen insbesondere die Objektarten Studentenappartements sowie Einfamilien- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften zur Versteigerung. Die Studentenappartements, für die sowohl 2002 als auch 2006 ein Zwangsversteigerungstermin angesetzt war, sind mit einer Ausnahme alle nach 1990 erbaut worden und weisen damit noch eine sehr junge Gebäudestruktur auf. Immerhin können noch 13,3 % (2002) bzw. 15,6 % (2006) aller Eigentumswohnungen dem Baujahr der 1960-1974er Jahre zugeordnet werden. Die 2002 zur Zwangsversteigerung anstehenden Ein- und Zweifamilien-

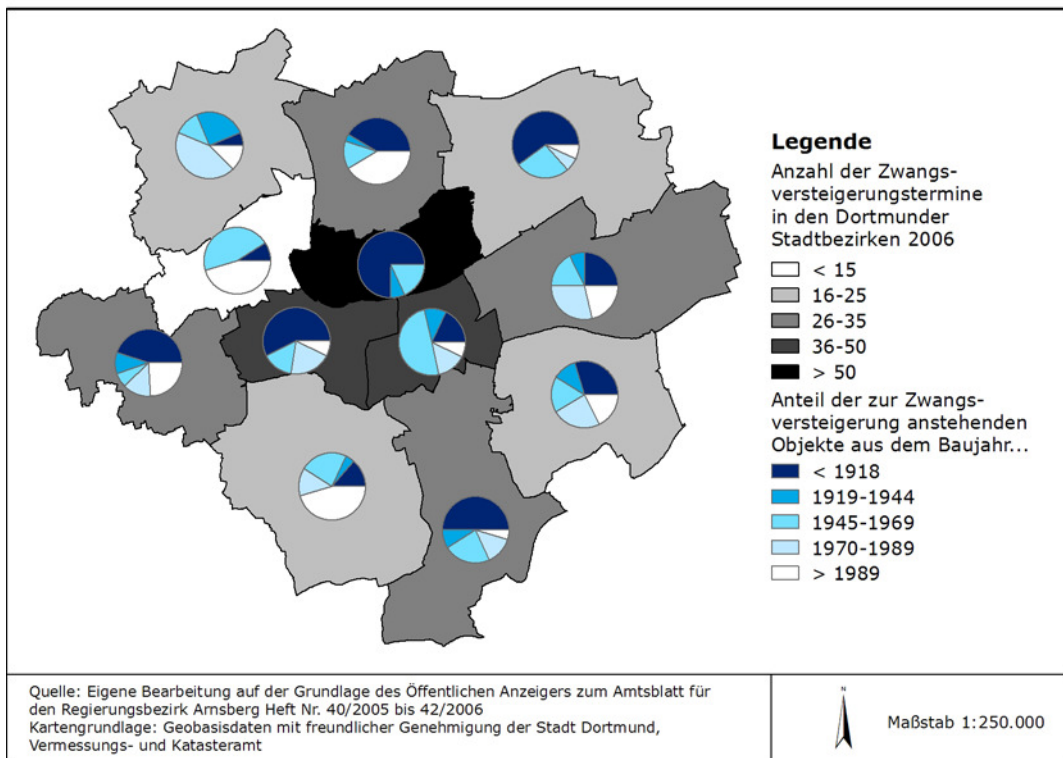
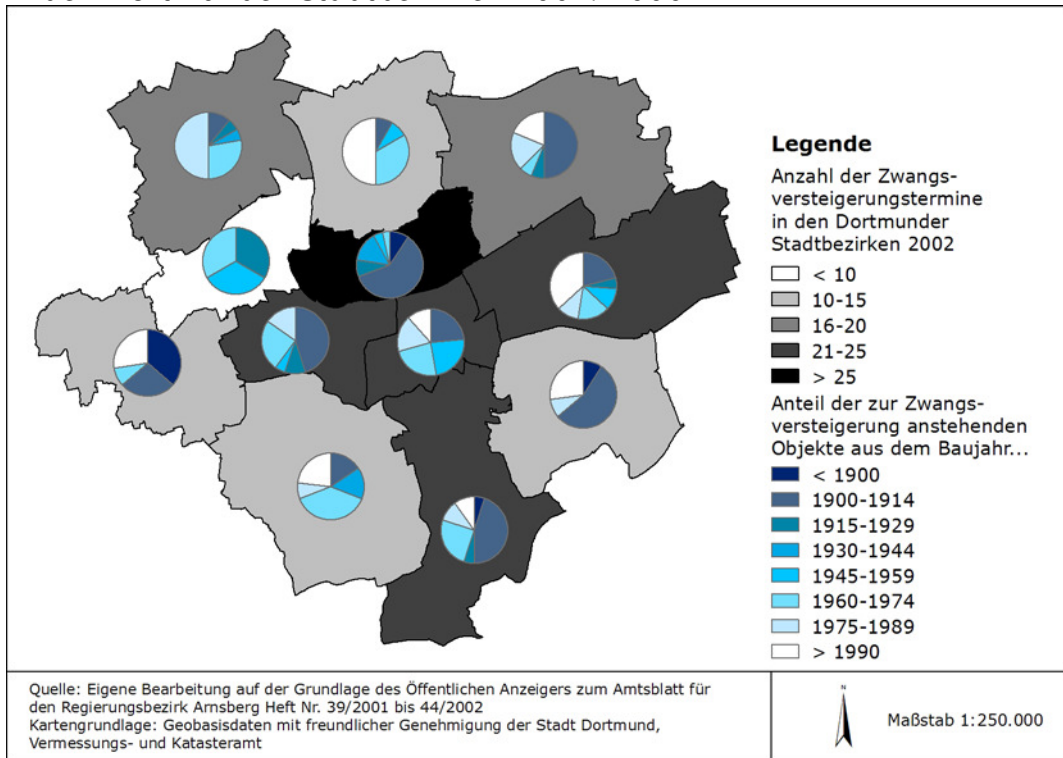


häuser sowie Doppelhaushälften sind überwiegend zwischen 1960 bis heute errichtet worden.

Der Anteil der in den Jahren 2002 sowie 2006 zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte mit einem hohen Baulter (bis ca. 1920) liegt in den innerstädtischen Bezirken überproportional höher als in den Außenbezirken. Dort gelangen im Verhältnis eher Objekte in die Versteigerung, die nicht älter als dreißig Jahre sind (vgl. Karte 5).

Diese Zahlen verdeutlichen, dass sowohl im Jahr 2002 als auch 2006 insbesondere Eigentumswohnungen in Gebäuden mit einem hohen Baulter in ein Zwangsversteigerungsverfahren gelangten.

Karte 5: Baujahr der zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte in den Dortmunder Stadtbezirken 2002/ 2006



3.2.4 Baulicher Zustand

Über die Anzeigen aus dem „Öffentlichen Anzeiger zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg“ besteht die Möglichkeit, den baulichen Zustand für einzelne zur Zwangsversteigerung anstehende Objekte zu ermitteln.

Im Jahr 2002 wiesen 4,1 % (12 von 294) der Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen bauliche Mängel auf. Dieser Anteil stieg vier Jahre später deutlich auf 10,3 % (51 von 496) an. In nur vier Jahren hat sich damit der bauliche Zustand der Objekte, die in Dortmund in ein Zwangsversteigerungsverfahren gelangen, erheblich verschlechtert.

In der Mehrzahl der Fälle basiert diese Einschätzung auf einem festgestellten Instandhaltungsrückstau, Reparaturbedarf sowie Sanierungs- und Renovierungsbedarf. Aber auch Feuchteschäden im Keller oder am Dach oder mittlere bis erhebliche Baumängel kennzeichnen einen Teil dieser Objekte. In Ausnahmefällen treten Brandschäden oder Mängel an den sanitären Anlagen auf.

Da nicht sichergestellt ist, ob Angaben zum baulichen Zustand zwingender Bestandteil der oben genannten Anzeigen sind, kann vermutet werden, dass die Anteile der Gebäude mit baulichen Mängeln und Schäden in der Realität höher liegen. Genauere Aussagen lassen sich jedoch nur durch die Analyse der Verkehrswertgutachten machen, die an dieser Stelle nicht vorgenommen worden ist.

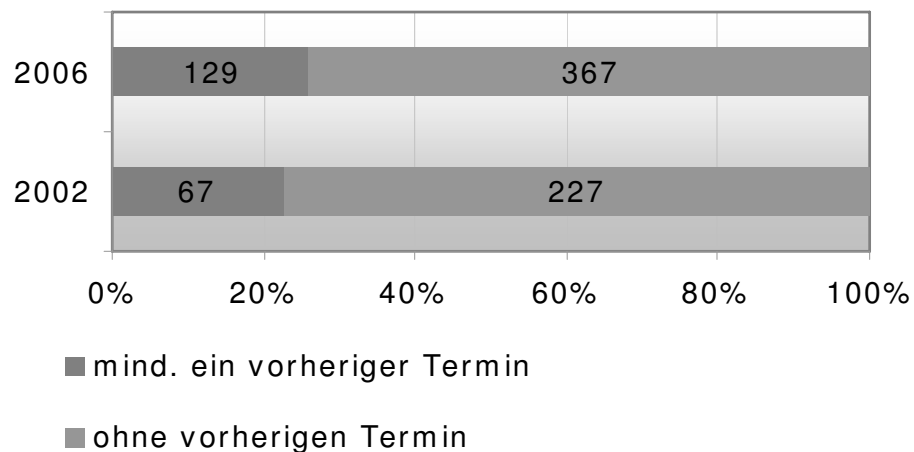
3.2.5 Zu versteigernde Objekte mit Wiederholungsterminen

Wenn im ersten Termin des Zwangsversteigerungsverfahrens die 5/10 bzw. 7/10 Grenze unterschritten wird bzw. in einem Termin keine Gebote abgegeben werden, dann setzt das Amtsgericht mindestens einen weiteren Versteigerungstermin an (vgl. Kap. 2.3.3). Diese Wiederholungstermine geben einerseits Aufschluss über die geringe Nachfrage nach diesen Immobilien sowie andererseits über evtl. bauliche Schäden

oder Mängel im Gebäudebestand selbst, die einer schnellen Versteigerung im Wege stehen.¹⁶

Im Jahr 2002 fand für 67 aller 294 (22,8 %) zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte in Dortmund ein zweiter oder weiterer Termin statt. 2006 lag dieser Anteil bei 129 von insgesamt 496 angesetzten Terminen bereits bei 26,0 %. Damit konnte 2002 mehr als jedes fünfte Objekt, 2006 sogar mehr als jedes vierte Objekt nicht im ersten Termin erfolgreich versteigert werden (vgl. Abb. 13).

Abbildung 13: Zur Zwangsversteigerung anstehende Objekte mit und ohne Wiederholungstermin in der Stadt Dortmund 2002/ 2006



Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf der Grundlage des Öffentlichen Anzeigers zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg Heft Nr. 39/2001 bis 44/2002 und Heft Nr. 40/2005 bis 42/2006

Die Hälfte der Objekte, die mindestens einen vorherigen Versteigerungstermin aufweisen, lag sowohl im Jahr 2002 als auch 2006 im Stadtbezirk Innenstadt-Nord. Andere Bezirke sind mit meist unter 10 % weit weniger davon betroffen. Während der Anteil in der Innenstadt-Nord im Untersuchungszeitraum weitgehend konstant blieb, zeigen sich deutliche Schwankungen vor allem in den anderen beiden innerstädtischen Stadtbezirken sowie in Eving, Lütgendortmund, Hörde, Scharnhorst und Huckarde.

¹⁶ Die Sächsische Aufbaubank stellte in diesem Zusammenhang für den Freistaat Sachsen fest, dass bereits „über 30 % aller zwangsversteigerten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser [...] 2006 erst in einem Wiederholungstermin an einen neuen Eigentümer [gelangten]“ (Sächsische Aufbaubank (Hrsg.) 2007:74). Wurde im Jahr 2000 in Sachsen nur für jede fünfte Immobilie (22,1 %) ein Wiederholungstermin angesetzt, so erfolgte dieses 2006 bereits für mehr als jede dritte Immobilie (39,1 %).

Tabelle 10: Zur Zwangsversteigerung anstehende Objekte mit mehr als einem Wiederholungstermin in den Dortmunder Stadtbezirken 2002/ 2006

Stadtbezirk	2002		2006	
	Anzahl (absolut)	%	Anzahl (absolut)	%
Innenstadt-West	4	6,0	17	13,2
Innenstadt-Nord	34	50,7	62	48,1
Innenstadt-Ost	5	7,5	5	3,9
Eving	2	3,0	10	7,8
Scharnhorst	7	10,4	5	3,9
Brackel	4	6,0	8	6,2
Aplerbeck	2	3,0	5	3,9
Hörde	1	1,5	6	4,7
Hombruch	0	0,0	2	1,6
Lütgendortmund	5	7,5	1	0,8
Huckarde	0	0,0	3	2,3
Mengede	3	4,5	5	3,9
	67	100,0	129	100,0

Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf der Grundlage des Öffentlichen Anzeigers zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg Heft Nr. 39/2001 bis 44/2002 und Heft Nr. 40/2005 bis 42/2006

So stieg im innerstädtischen Stadtbezirk West der Anteil der Objekte mit mindestens einem vorherigen Wiederholungstermin von 6,0 % auf 13,2 % um mehr als das Doppelte und ging im selben Zeitraum im Bezirk Innenstadt-Ost von 7,5 % um 3,6 % auf 3,9 % deutlich zurück. Auch in den Außenbezirken ist eine gegenläufige Entwicklung feststellbar. In den Bezirken Eving, Hörde und Huckarde ist es zwischen 2002 und 2006 schwieriger geworden, ein Objekt direkt im ersten Termin erfolgreich zu versteigern. Demgegenüber waren Immobilien in Lütgendortmund und Scharnhorst im Untersuchungszeitraum wieder gefragter (vgl. Tab. 10 und Karte 6).

Die Analyse dieser Objekte nach Objektarten zeigt, dass insbesondere Eigentumswohnungen nur schwer am Markt über den Weg einer Zwangsversteigerung zu veräußern sind. Immerhin trifft dieses sowohl im Jahr 2002 als auch 2006 für mehr als drei Viertel aller Objekte mit mindestens einem Wiederholungstermin zu. Auffällig ist darüber hinaus auch, dass im Jahr 2006 gegenüber 2002 auch für Wohn- und Geschäftshäuser in der Zwangsversteigerung die Nachfrage gesunken ist (vgl. Tab. 11).

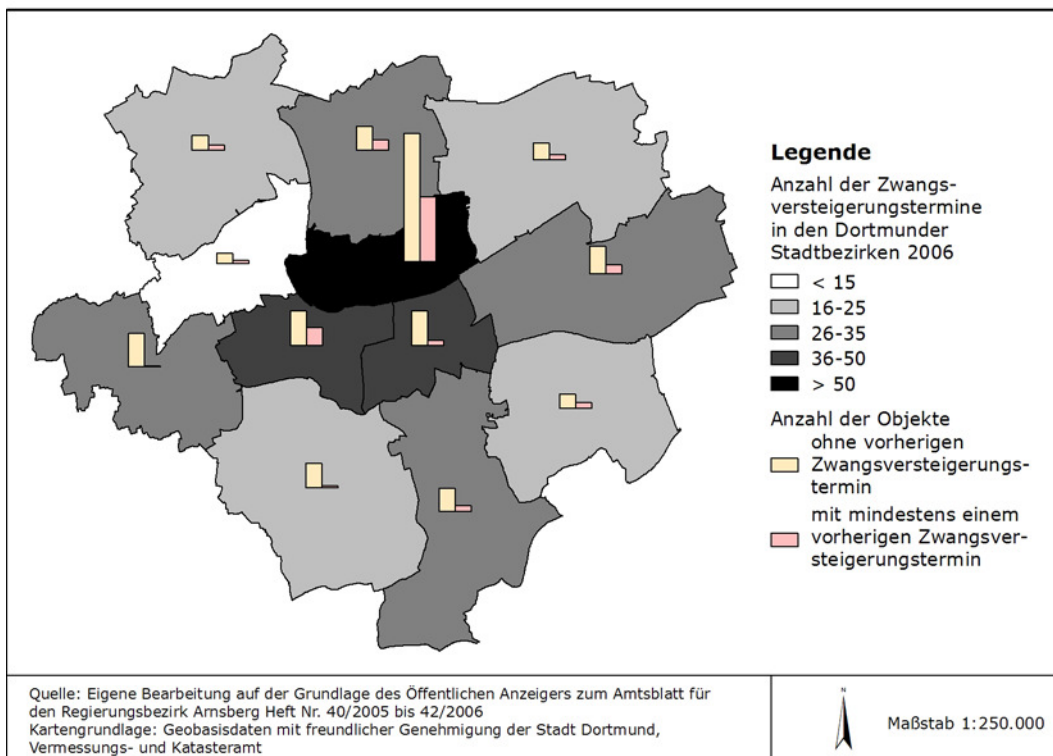
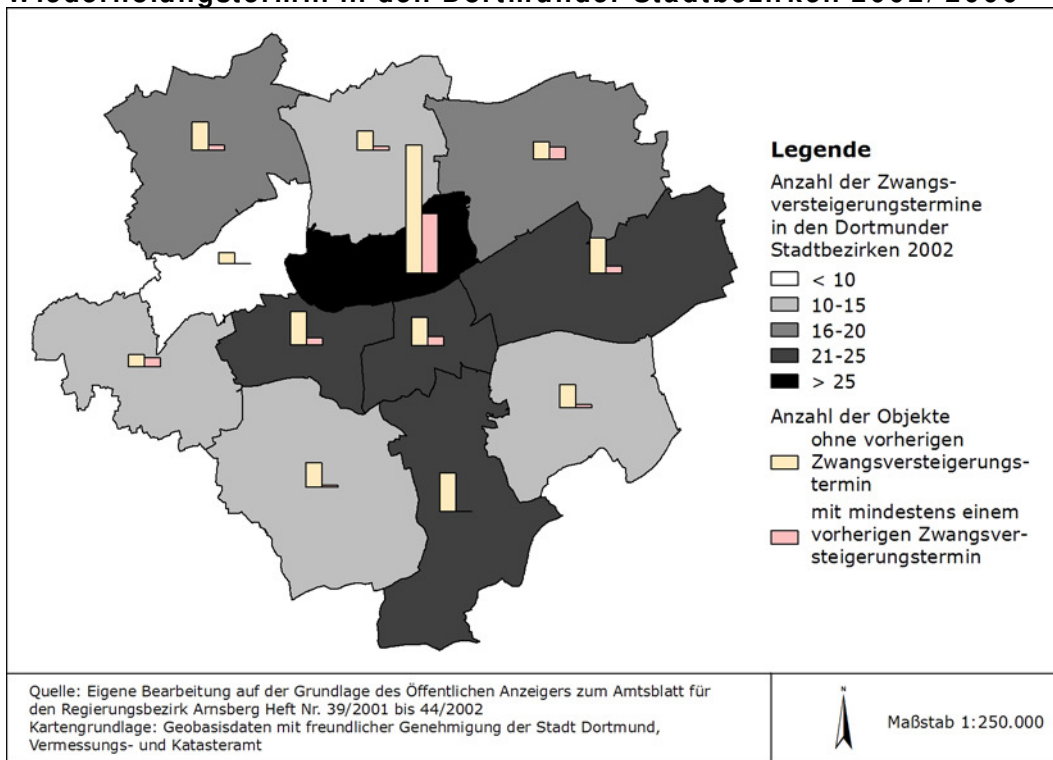


Tabelle 11: Zur Zwangsversteigerung anstehende Objekte mit mehr als einem Wiederholungstermin nach Objektart in der Stadt Dortmund 2002/ 2006

Objektart	2002		2006	
	Anzahl (absolut)	%	Anzahl (absolut)	%
Eigentumswohnung	52	77,6	98	76,0
Studentenappartement	2	3,0	6	4,7
Appartement	2	3,0		0,0
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus	1	1,5	3	2,3
Mehrfamilienhaus	1	1,5	4	3,1
Wohn- und Geschäftshaus	4	6,0	14	10,9
Gewerbe, Ladenlokal	4	6,0	3	2,3
Stellplatz, Garage	0	0,0	1	0,8
Sonstiges	1	1,5	0	0,0
	67	100,0	129	100,0

Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf der Grundlage des Öffentlichen Anzeigers zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg Heft Nr. 39/2001 bis 44/2002 und Heft Nr. 40/2005 bis 42/2006

Karte 6: Zur Zwangsversteigerung anstehende Objekte mit und ohne Wiederholungstermin in den Dortmunder Stadtbezirken 2002/ 2006





3.2.6 Härtefälle

Neben den zu versteigernden Objekten mit Wiederholungsterminen können auch so genannte Härtefälle identifiziert werden. Hierbei handelt es sich nach der hier verwandten Definition um Objekte, deren Verfahren schon länger als vier Jahre¹⁷ dauert. Diese Objekte sind vor allem deshalb interessant, weil angenommen wird, dass während des laufenden Verfahrens Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterlassen werden und sich damit die Gebäudesubstanz verschlechtert. Des Weiteren kann die Aufhebung des Verfahrens aufgrund seiner Länge und damit sein Scheitern, so die Annahme, zu einem weiteren Verfall der Immobilie und zu negativen Auswirkungen auf das Quartier führen.

Somit werden hier Objekte genauer analysiert, deren Verfahrensbeginn 1998 oder früher (für Objekte aus 2002) sowie 2002 oder früher (für Objekte aus 2006) lag. Dieses traf 2002 lediglich auf 21 Objekte, 2006 bereits aber schon auf 93 Objekte zu. In nur vier Jahren kam es somit zu einer deutlichen Steigerung der Härtefälle in der Stadt Dortmund von 7,1 % auf 18,8 % an allen zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekten. Damit dauerte für fast jedes fünfte Objekt im Jahr 2006 das Verfahren bereits länger als vier Jahre (vgl. Tab. 12).

Davon sind die Stadtbezirke unterschiedlich stark betroffen. Räumlich finden die Härtefälle ihren Niederschlag vor allem in dem Stadtbezirk Innenstadt-Nord. Sowohl absolut als auch relativ ist hier eine massive Steigerung von Objekten zwischen 2002 und 2006 feststellbar, die auch nach einem langen Verfahrenszeitraum von vier Jahren nicht veräußerbar sind. Gab es dort 2002 nur 7 Härtefälle, waren es vier Jahre später schon 49. 33,3 % (2002) bzw. 52,7 % (2006) aller Härtefälle in der Stadt Dortmund entfallen somit auf den innerstädtischen Bezirk Nord.

In stark abgemilderter Weise kennzeichnet auch die Stadtbezirke Aplerbeck, Hörde und Huckarde eine Zunahme an schwer veräußerbaren Objekten im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren. Gegen-

¹⁷ Ausschlaggebend für die Bemessung der Verfahrenslänge ist hier die Spanne, die sich aus der im Aktenzeichen des Amtsgerichts vermerkten Jahreszahl sowie dem Datum des Zwangsversteigerungstermins ergibt.

über 2002 konnten hier 2006 erstmalig einzelne Härtefälle identifiziert (vgl. Tab. 12).

Tabelle 12: Härtefälle in den Dortmunder Stadtbezirken 2002/ 2006

Stadtbezirk	2002		2006	
	Anzahl (absolut)	%	Anzahl (absolut)	%
Innenstadt-West	1	4,8	6	6,5
Innenstadt-Nord	7	33,3	49	52,7
Innenstadt-Ost	2	9,5	4	4,3
Eving	3	14,3	5	5,4
Scharnhorst	2	9,5	5	5,4
Brackel	1	4,8	5	5,4
Aplerbeck	0	0,0	7	7,5
Hörde	0	0,0	2	2,2
Hombruch	1	4,8	1	1,1
Lütgendortmund	2	9,5	3	3,2
Huckarde	0	0,0	3	3,2
Mengede	2	9,5	3	3,2
	21	100,0	93	100,0

Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf der Grundlage des Öffentlichen Anzeigers zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg Heft Nr. 39/2001 bis 44/2002 und Heft Nr. 40/2005 bis 42/2006

Annähernd 60 % aller Härtefälle in Dortmund sind sowohl 2002 als auch 2006 Eigentumswohnungen. Damit gelangt diese Objektart nicht nur sehr häufig in eine Zwangsversteigerung, sie ist gleichzeitig auch nicht stark nachgefragt (vgl. Kap. 3.2.5). Gleiches gilt auch für die Kategorie der Wohn- und Geschäftshäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Für sie fanden sich 2006 gegenüber 2002 immer weniger Käufer im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren (vgl. Tab. 13).

**Tabelle 13: Härtefälle nach Objektart in der Stadt Dortmund
2002/ 2006**

Objektart	2002		2006	
	Anzahl (absolut)	%	Anzahl (absolut)	%
Eigentumswohnung	12	57,1	58	62,4
Studentenappartement	1	4,8	0	0,0
Appartement	1	4,8	1	1,1
Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Zweifamilienhaus	2	9,5	3	3,2
Mehrfamilienhaus	1	4,8	5	5,4
Wohn- und Geschäftshaus	0	0,0	15	16,1
Gewerbe, Ladenlokal	3	14,3	3	3,2
Stellplatz, Garage	0	0,0	2	2,2
Sonstiges	1	4,8	6	6,5
	21	100,0	93	100,0

Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf der Grundlage des Öffentlichen Anzeigers zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg Heft Nr. 39/2001 bis 44/2002 und Heft Nr. 40/2005 bis 42/2006

3.2.7 Zusammenfassung

Die Struktur der zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die absolute Zunahme der Zwangsversteigerungstermine zwischen 2002 und 2006 äußert sich in einer räumlichen Verdichtung in einzelnen alten Ortslagen oder Quartieren sowie entlang von Ausfallstraßen. Beispielhaft zu nennen ist die Nordstadt, das Zentrum von Hörde oder auch die Evinger Straße/B54. Damit steht das Phänomen der Zwangsversteigerung offenbar in einem engeren Zusammenhang mit der Lagequalität vor Ort (vgl. Kap. 3.3.2).
- Trotz einer absoluten Zunahme der Zwangsversteigerungstermine zwischen 2002 und 2006 konnten jedoch für die Stadt Dortmund keine wesentlichen Unterschiede in der Struktur der Objekte festgestellt werden. Vielmehr zeigen sich in der Regel dieselben Muster und damit eine hohe Konstanz. Gelangten 2002 bzw. 2006 in der Stadt Dortmund Immobilien zur Zwangsversteigerung, so waren es vorwiegend Eigentumswohnungen mit einer Wohnungsgröße unter 60 m² in einem annähernd 100 Jahre alten Baubestand. Darüber hinaus kennzeichnen viele Objekte bauliche Schäden.

- Auffällig sind jedoch die starke Zunahme der Härtefälle sowie der hohe Anteil an zu versteigernden Objekten mit mehr als einem Wiederholungstermin zwischen 2002 und 2006. Hierin zeigt sich eine allgemeine Nachfrageschwäche am Immobilienmarkt der Stadt Dortmund, die räumlich vor allem im Bezirk der Innenstadt-Nord und inhaltlich in den Eigentumswohnungen ihren Niederschlag findet.
- Räumlich ist insbesondere der Stadtbezirk Innenstadt-Nord betroffen. Hier konzentrieren sich absolut gesehen nicht nur die meisten Zwangsversteigerungstermine, sondern auch die meisten Objekte mit mehr als einem Wiederholungstermin sowie die meisten Härtefälle.
- Im Vergleich mit der Struktur der zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte auf Bundesebene werden in der Stadt Dortmund überproportional viele Eigentumswohnungen versteigert.

3.3 Umfeldqualitäten von Zwangsversteigerungen

Nach der Analyse der zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte selbst, d.h. ihrer Entwicklung einerseits und ihrer Struktur andererseits, richtet sich der Blick nun auf das Umfeld dieser Objekte. Dieser Abschnitt soll auf Ebene der Gesamtstadt klären, ob bestimmte Umfeldqualitäten in der Stadt Dortmund das Vorkommen von Zwangsversteigerungsterminen begünstigen oder nicht. In diesem Zusammenhang werden neben der Struktur des städtischen Gebäudebestandes als dem Wohnungsmarktangebot auch die stadtstrukturellen Gegebenheiten in der Umgebung näher untersucht.

3.3.1 Struktur des städtischen Gebäudebestandes und die zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte

Die hier untersuchte Struktur des städtischen Gebäudebestandes in den statistischen Unterbezirken der Stadt Dortmund gliedert sich auf in:

1. die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden¹⁸,

¹⁸ Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte (gemessen an der Gesamtnutzfläche) Wohnzwecken dienen. Sie grenzen sich von den Gebäuden mit Wohnraum ab. Dieses sind alle Gebäude, in denen sich (ausschließlich oder zum Teil) Wohnraum befindet.



2. den Anteil der Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen sowie 10 und mehr Wohnungen an allen Wohngebäuden,
3. die durchschnittliche Wohnungsgröße,
4. das Alter des Gebäudebestandes sowie
5. die Leerstandsquote des Gebäudebestands.

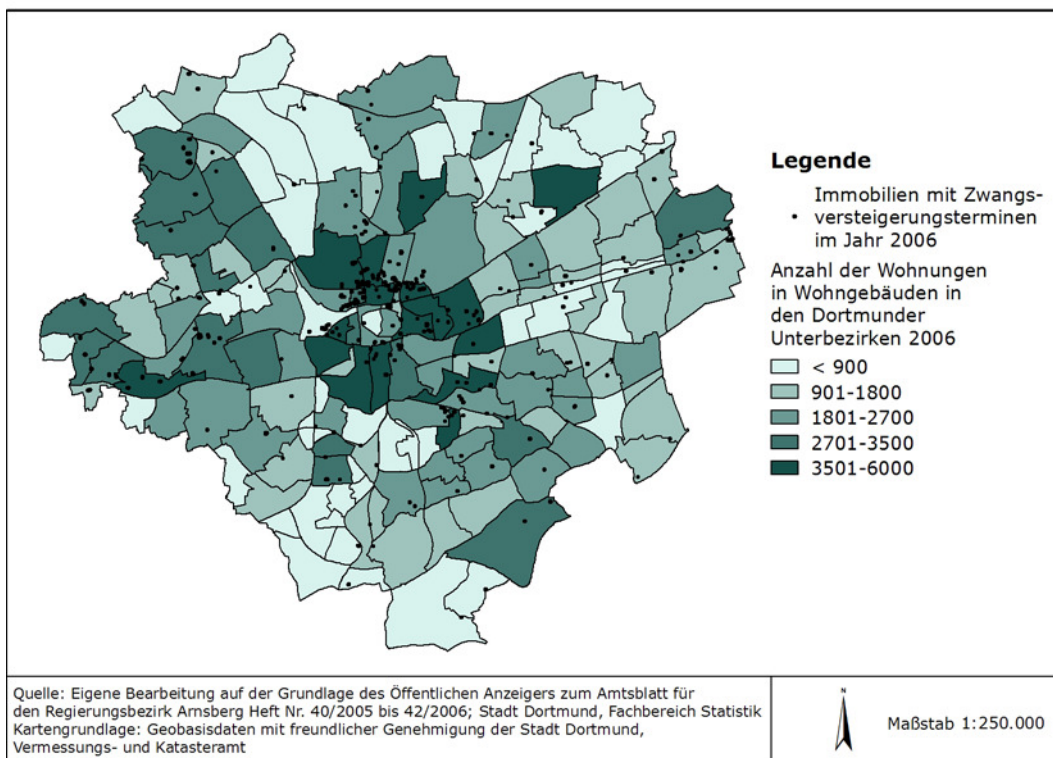
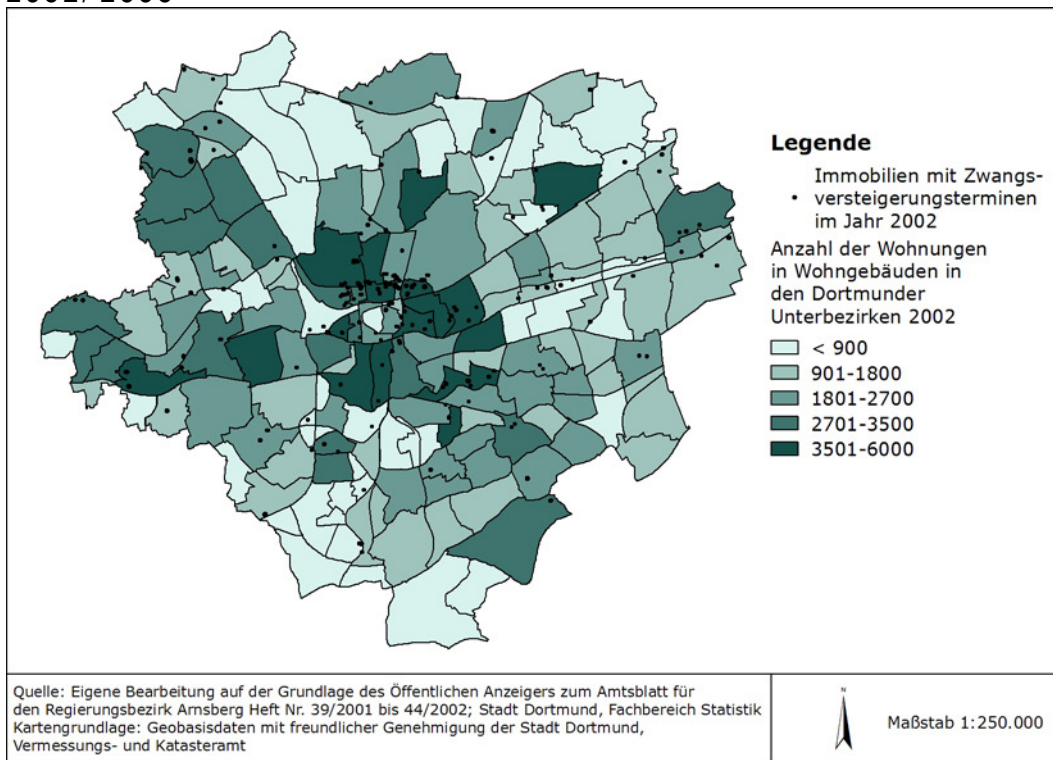
1. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Abhängigkeit von der städtebaulichen Struktur eines Gebietes schwankt die absolute Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden innerhalb der Stadt Dortmund erheblich. Die höchsten Werte, d. h. über 2.700 Wohnungen in Wohngebäuden, weisen jedoch die drei innerstädtischen Stadtbezirke Nord, West und Ost neben weiteren einzelnen Schwerpunkten in den äußeren Bezirken wie Scharnhorst-Ost, Lütgendortmund oder Mengede auf.

Auffällig häufig kommen die zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte in den Bereichen, die eine hohe Anzahl von Wohnungen aufweisen, vor. An diesem grundsätzlichen Muster ändert sich auch zwischen den Jahren 2002 und 2006 wenig. Festzustellen ist aber eine räumliche Verdichtung der betroffenen Objekte insbesondere in den innerstädtischen Bereichen während dieser vier Jahre. Aber auch in den westlich gelegenen Unterbezirken mit einer höheren sowie in den nördlich gelegenen Unterbezirken mit einer mittleren Anzahl an Wohngebäuden treten 2006 gegenüber 2002 etwas mehr Zwangsversteigerungstermine auf.

Eine Ausnahme stellt lediglich der Bereich Scharnhorst-Ost dar. Hier treten trotz einer hohen Dichte an Wohnungen in den Wohngebäuden keine Zwangsversteigerungstermine auf. Dieses ist der Eigentümerstruktur des Gebietes geschuldet. Hier handelt es sich um den Wohnungsbestand mehrerer Wohnungsunternehmen (vgl. Karte 7).

Karte 7: Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/ 2006





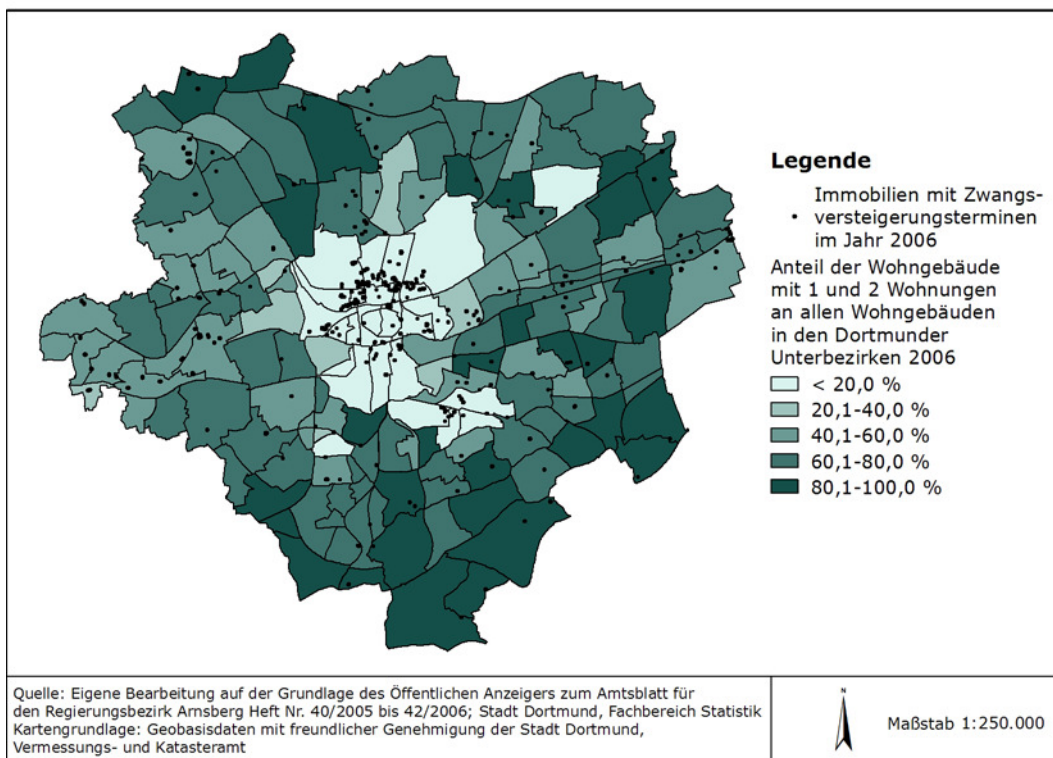
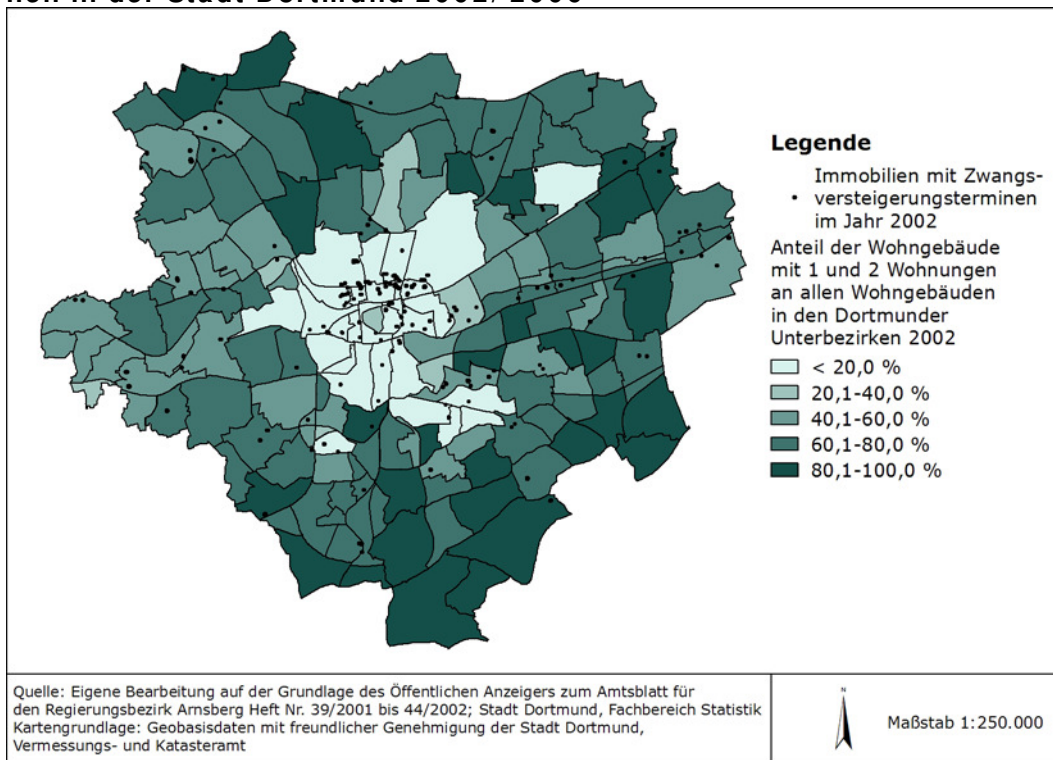
2. Anteil der Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen bzw. 10 und mehr Wohnungen an allen Wohngebäuden

Entsprechend der städtebaulichen Struktur einer Großstadt konzentrieren sich die Wohngebäude mit nur 1 und 2 Wohnungen, d.h. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser in den Außenbereichen, wohingegen der Geschosswohnungsbau, d. h. die Wohngebäude mit 10 und mehr Wohnungen eher in den innerstädtischen Lagen zu finden ist.

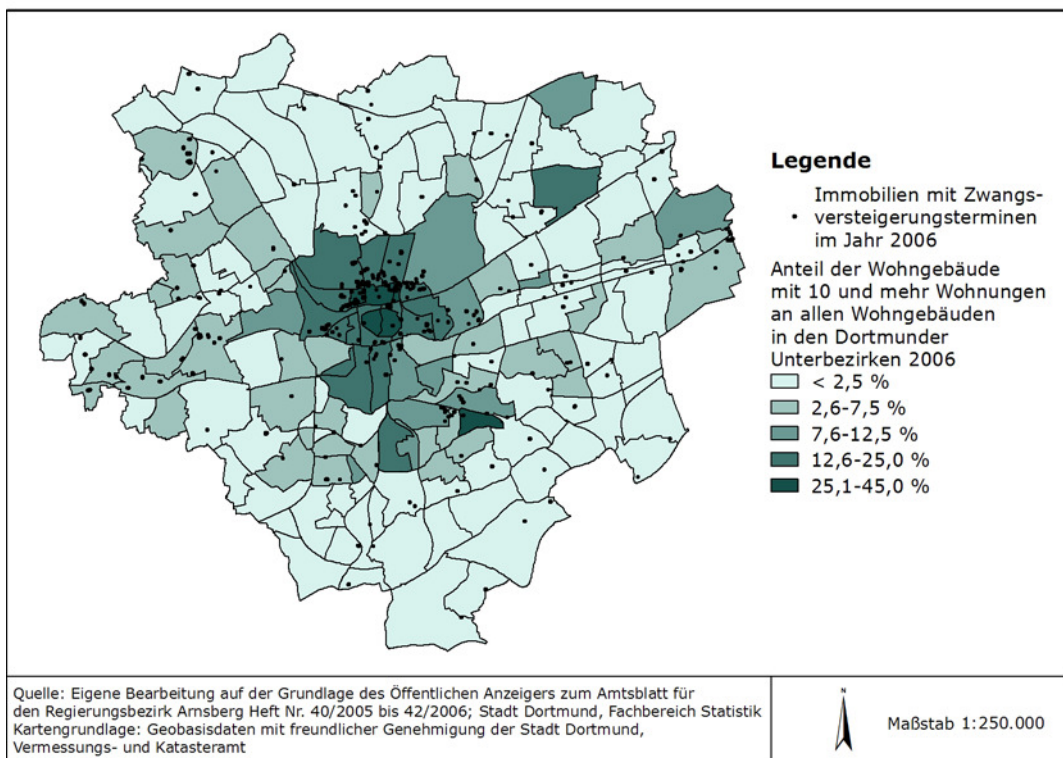
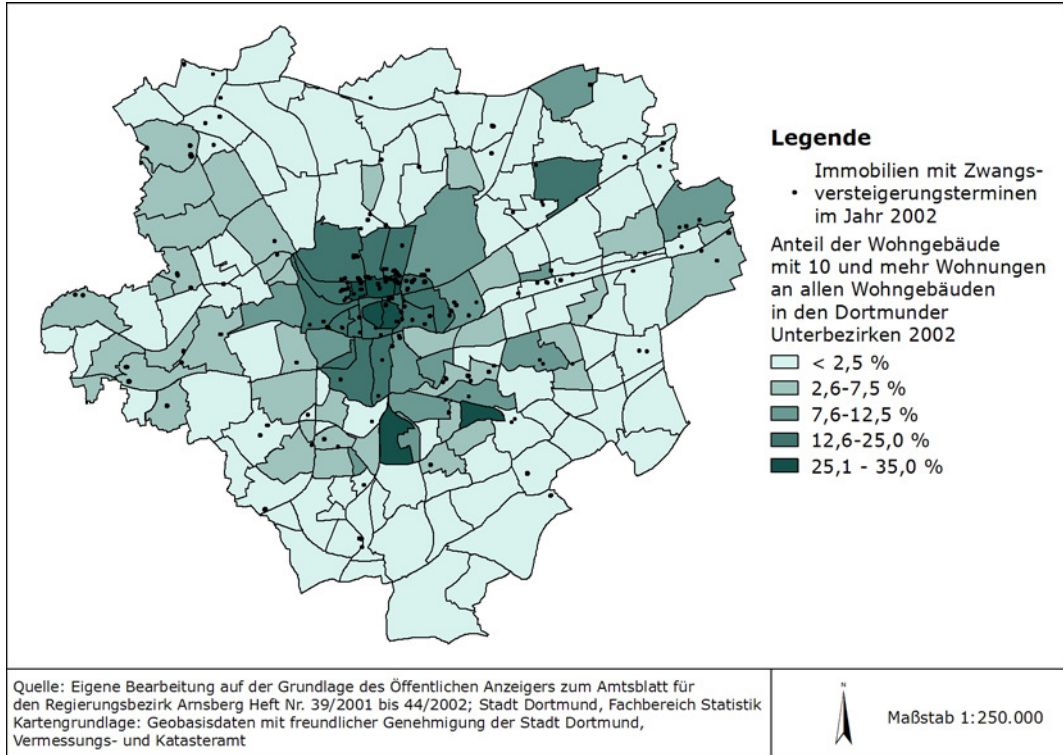
Im Jahr 2002 und 2006 kam die Mehrzahl der zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte in diesen dichter bebauten Bereichen der Stadt vor. Hier lag der Anteil an Wohngebäuden mit 10 und mehr Wohnungen an allen Wohngebäuden über 12,5 %. Demgegenüber treten in den Einfamilienhausgebieten nur vereinzelt Objekte auf, für die ein Zwangsversteigerungsverfahren eröffnet worden ist.

Im Jahr 2006 ist dann neben diesen innerstädtischen Lagen vorwiegend in den Bereichen eine Zunahme von Zwangsversteigerungsterminen feststellbar, deren Anteil der Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen an allen Wohngebäuden bei 40-60 % (Lütgendortmund) sowie 60-80 % (Eving und Brackel) liegt. Im Gegensatz zu den innerstädtischen Bereichen prägen hier aber nur wenige Geschosswohnungsbauten das Stadtbild. Der Anteil der Wohngebäude mit 10 und mehr Wohnungen an allen Wohngebäuden liegt bei nur maximal 7,5 %. Hierbei handelt es sich vor allem um Bereiche entlang von Ausfallstraßen (vgl. Karte 8 und 9).

Karte 8: Anteil der Wohngebäude mit 1 und 2 Wohnungen an allen Wohngebäuden und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/ 2006



Karte 9: Anteil der Wohngebäude mit 10 und mehr Wohnungen an allen Wohngebäuden und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/ 2006



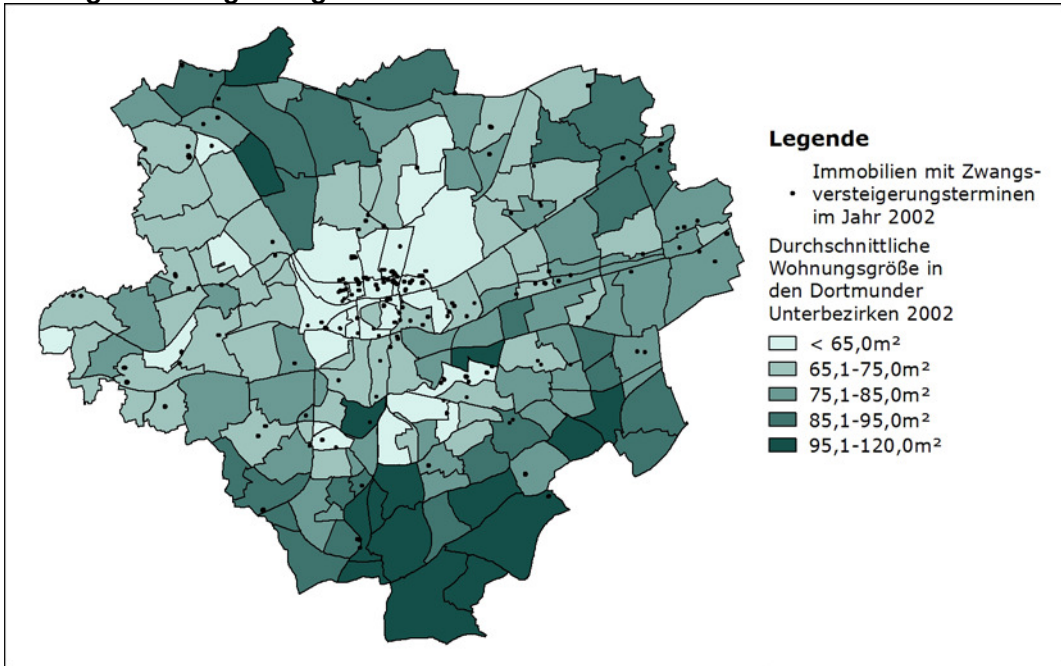
3. Durchschnittliche Wohnungsgröße

Die Spanne der durchschnittlichen Wohnungsgröße in Dortmund reicht von unter 65 m² bis zu 120 m². Die kleinsten Wohnungen mit einer Größe unter 65 m² liegen nördlich der City sowie im Bereich Hörde. Wohnungen mit über 95 m² prägen hingegen den Bestand vor allem in den südlichen, ganz vereinzelt auch in den nördlichen Außenbezirken.

Die Analyse zeigt sowohl für das Jahr 2002 als auch 2006 eine hohe Übereinstimmung zwischen dem Auftreten von zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekten und kleinen Wohnungsgrößen. Dieser Zusammenhang zeigte sich bereits schon hinsichtlich der betroffenen Eigentumswohnungen (vgl. Kap. 3.2.2).

Die Zunahme von Zwangsversteigerungsterminen in den westlichen, nördlichen und östlichen Außenbezirken im Jahr 2006 gegenüber 2002 „korreliert“ hingegen nicht mit einer kleinen Wohnungsgröße. Hier finden sich vielmehr Wohnungen mit 65-85 m², vereinzelt sogar darüber (vgl. Karte 10).

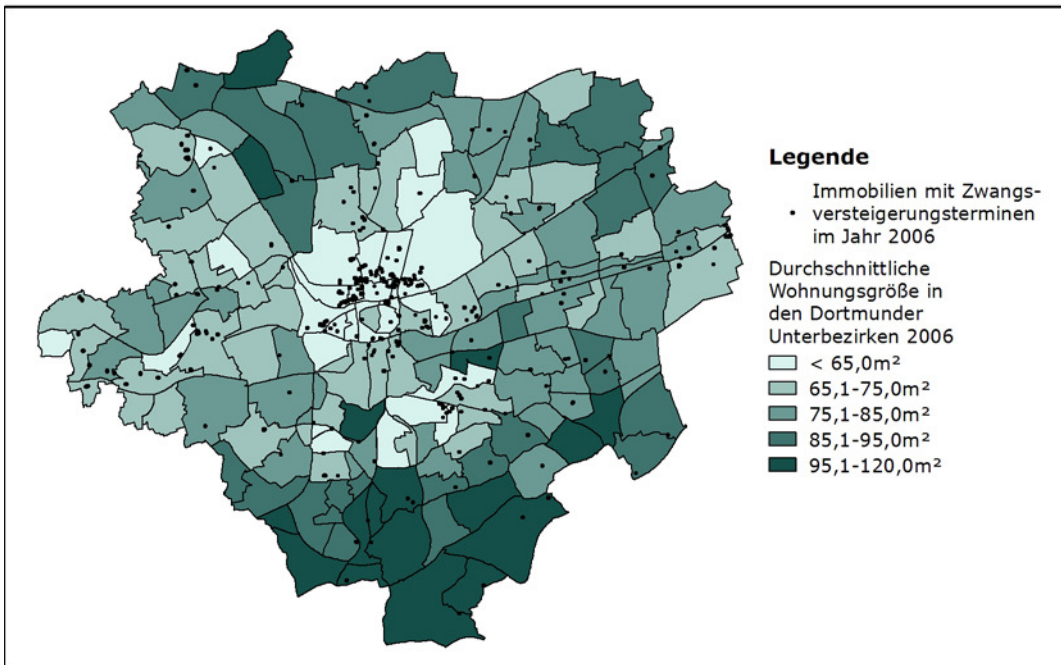
Karte 10: Durchschnittliche Wohnungsgröße und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/ 2006



Quelle: Eigene Bearbeitung auf der Grundlage des Öffentlichen Anzeigers zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg Heft Nr. 39/2001 bis 44/2002; Stadt Dortmund, Fachbereich Statistik
Kartengrundlage: Geobasisdaten mit freundlicher Genehmigung der Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt



Maßstab 1:250.000



Quelle: Eigene Bearbeitung auf der Grundlage des Öffentlichen Anzeigers zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg Heft Nr. 40/2005 bis 42/2006; Stadt Dortmund, Fachbereich Statistik
Kartengrundlage: Geobasisdaten mit freundlicher Genehmigung der Stadt Dortmund, Vermessungs- und Katasteramt



Maßstab 1:250.000

4. Alter des Gebäudebestandes

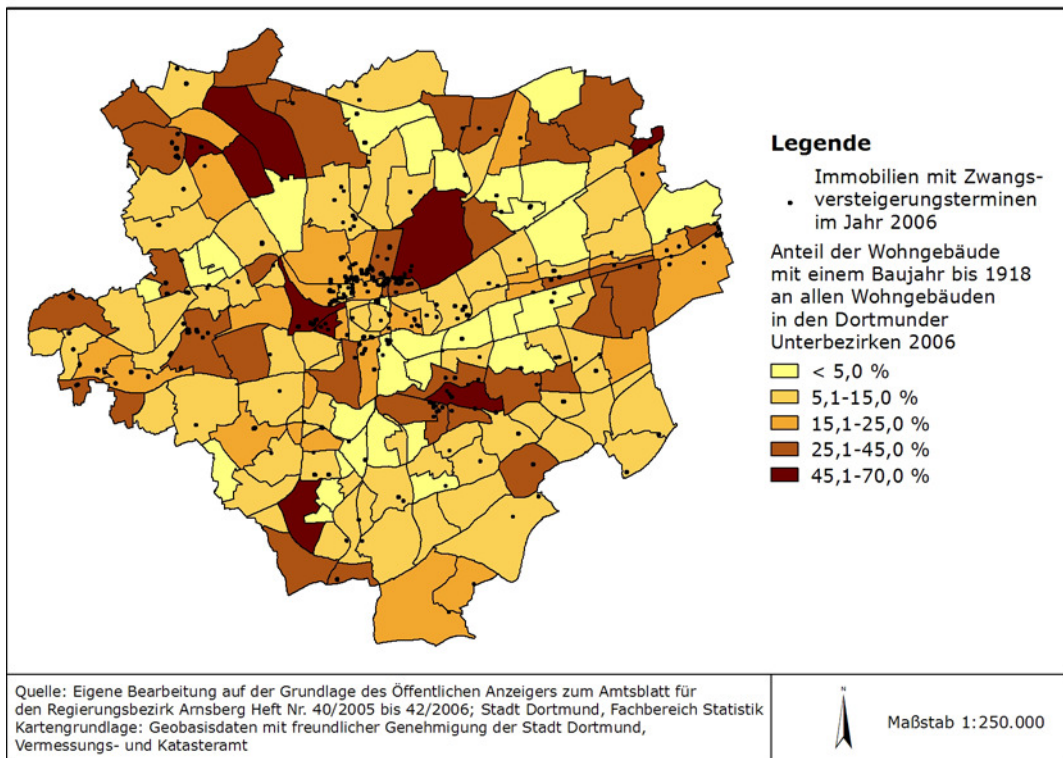
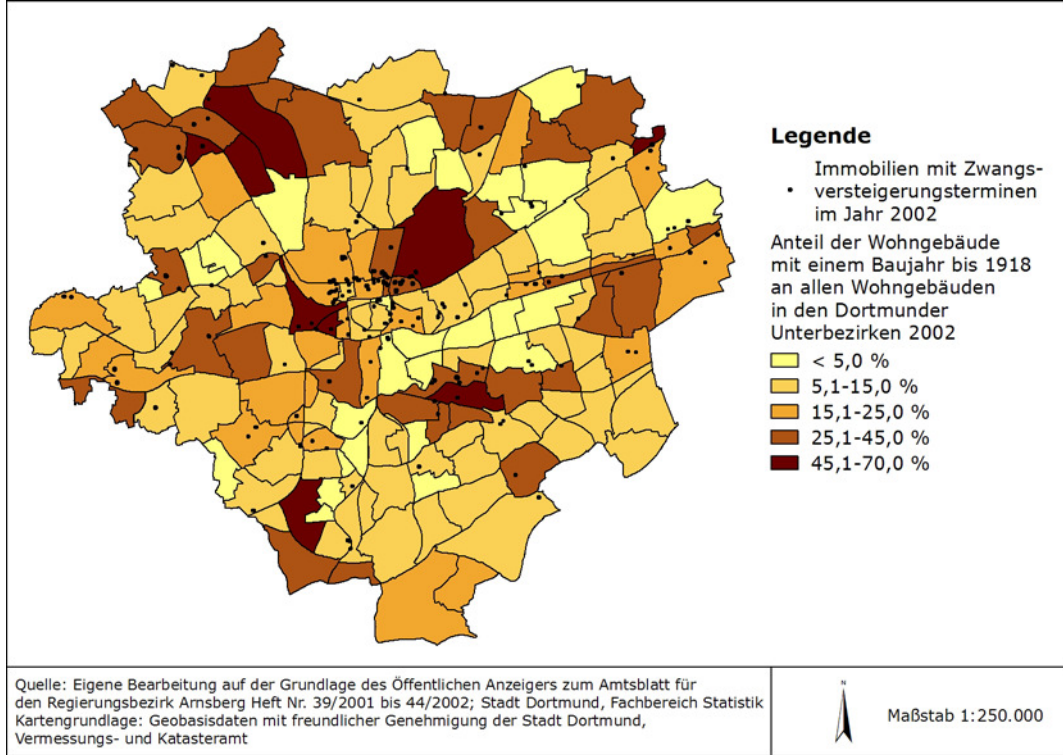
Das Alter des Gebäudebestandes ist in der Stadt Dortmund sehr heterogen und kleinteilig über die Stadt verteilt. In Quartieren, deren Baualter relativ alt ist, d. h. wo der Anteil der Wohngebäude mit einem Baujahr bis 1918 über 25 % bzw. über 45 % liegt, treten relativ gesehen mehr Zwangsversteigerungstermine auf. In diesen Bereichen, nördlich der Innenstadt und im Bereich Hörde, findet auch 2006 gegenüber 2002 die räumliche Verdichtung dieses Phänomens statt (vgl. Karte 11).

Darüber hinaus fällt auf, dass gerade im Jahr 2006 die Bestände mit einem Baualter 1919-1949 in den nördlichen Außenbezirken sowie westlich der Innenstadt verstärkt in die Zwangsversteigerung gelangen (vgl. Karte 12).

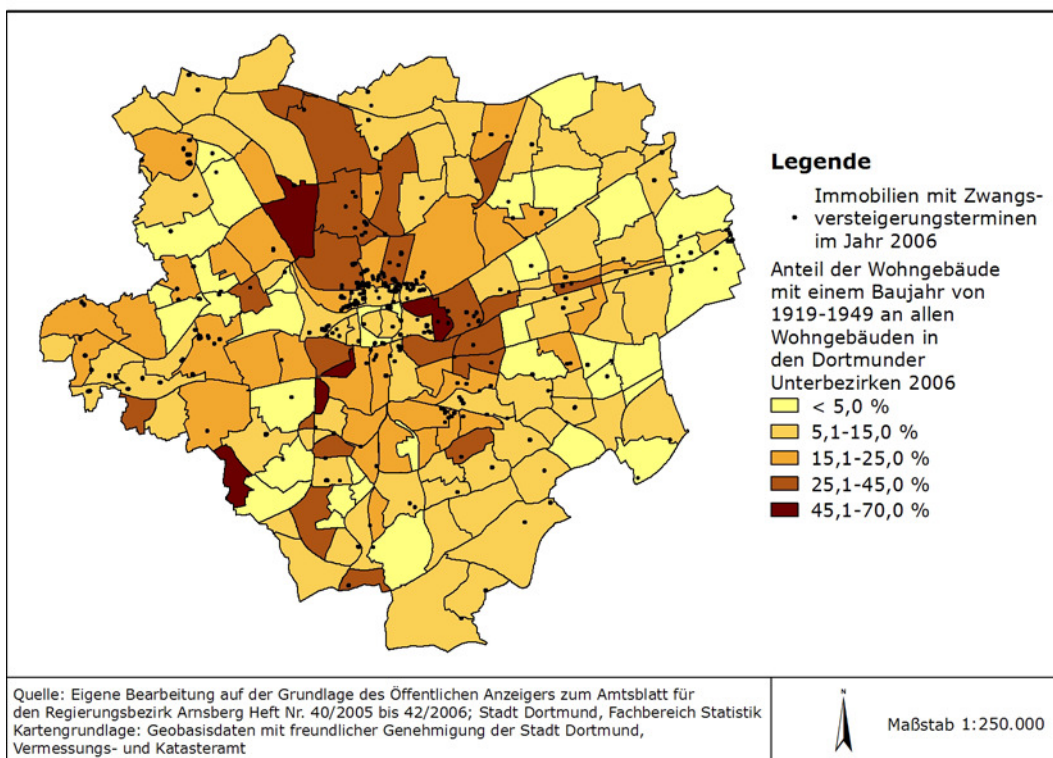
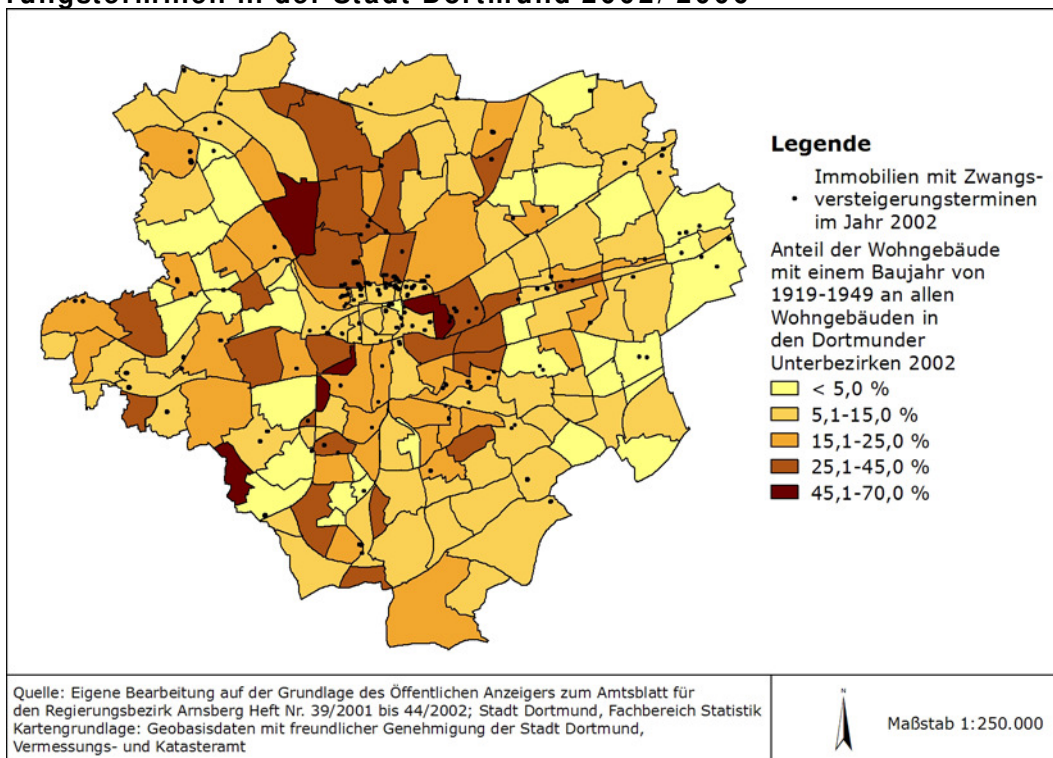
Jüngere Quartiere, d. h., dort, wo der Anteil der Wohngebäude mit einem Baujahr von 1976 bis heute über 40 % liegt, weisen relativ gesehen in beiden Untersuchungsjahren weniger Zwangsversteigerungstermine auf (vgl. Karte 14).

Indifferent hinsichtlich des Vorkommens von Zwangsversteigerungen verhalten sich die Bestände mit einem Gebäudealter zwischen 1949-1975 (vgl. Karte 13).

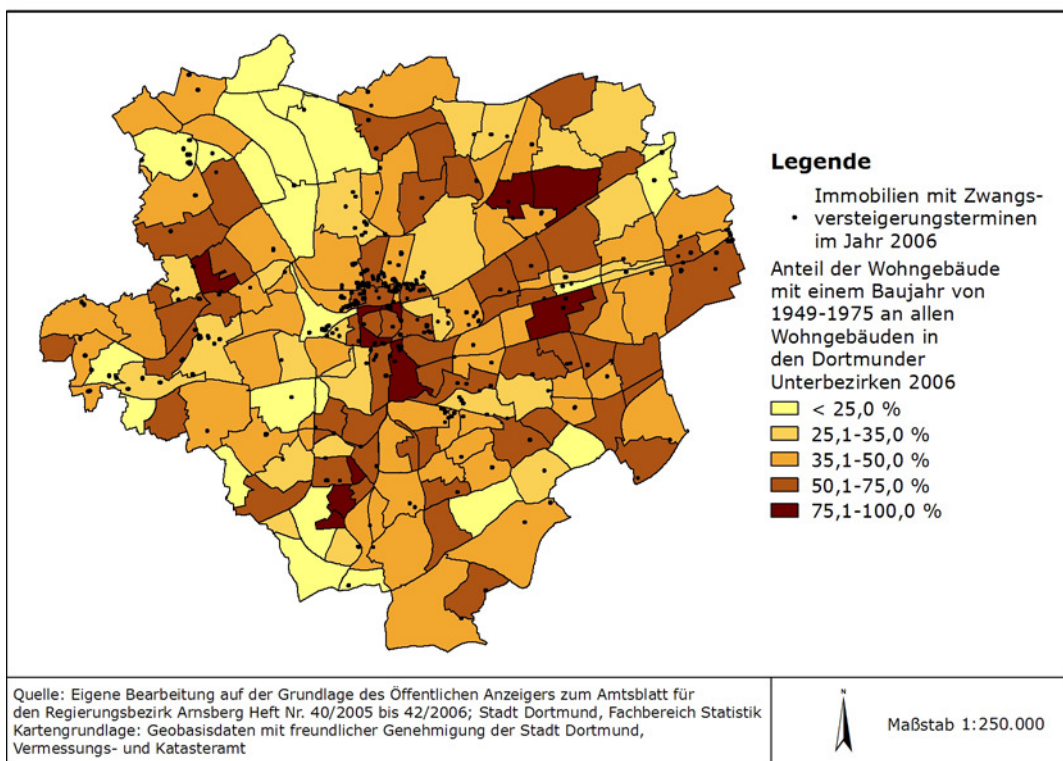
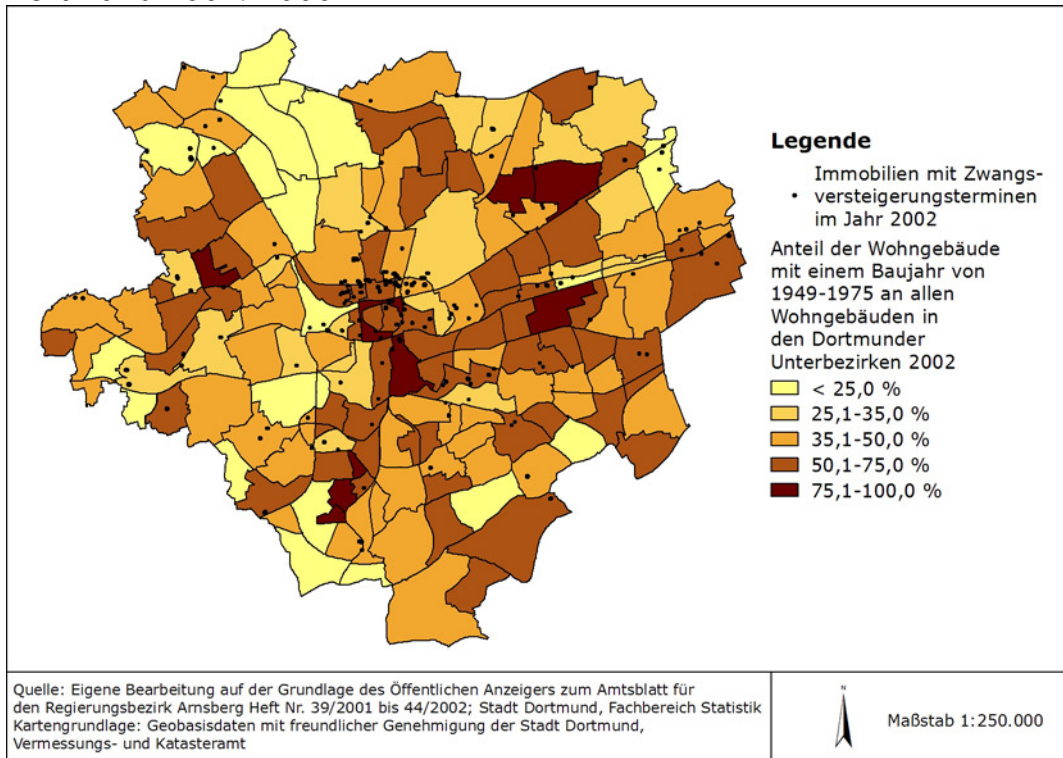
Karte 11: Anteil der Wohngebäude mit einem Baujahr bis 1918 und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/ 2006



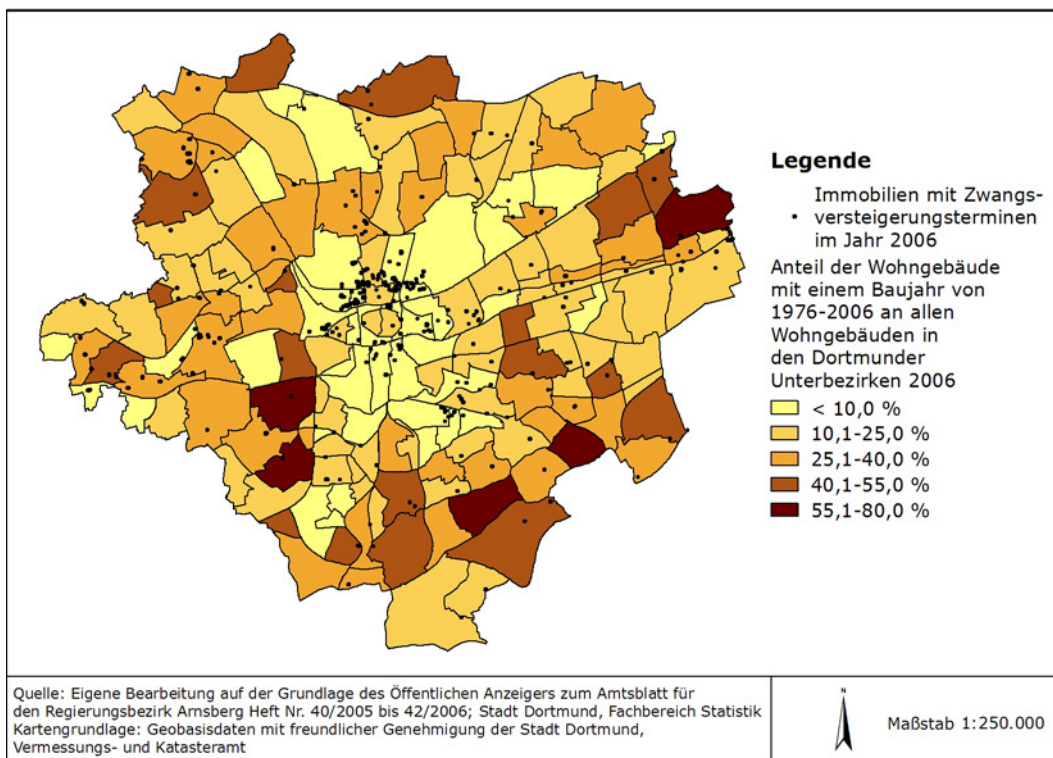
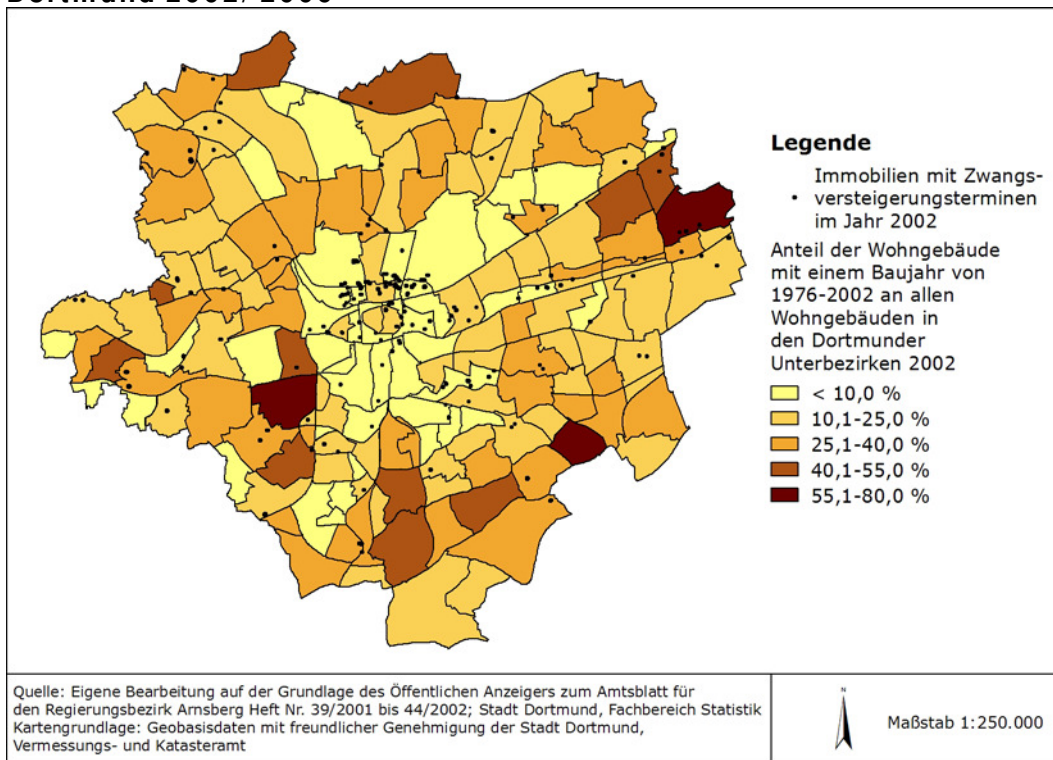
Karte 12: Anteil der Wohngebäude mit einem Baujahr von 1919-1949 an allen Wohngebäuden und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/ 2006



Karte 13: Anteil der Wohngebäude mit einem Baujahr von 1949-1975 und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/ 2006



Karte 14: Anteil der Wohngebäude mit einem Baujahr von 1976-2002 und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/ 2006

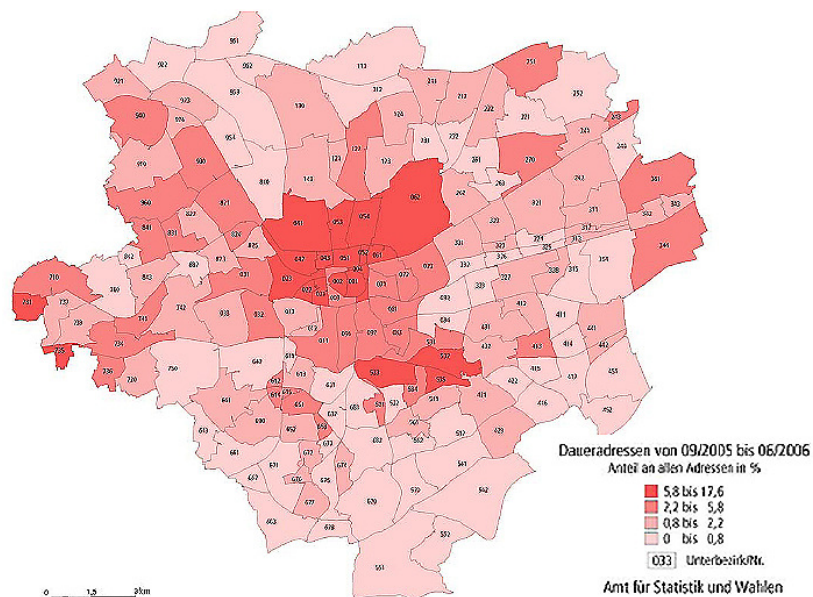


5. Leerstandsquote des Gebäudebestands

Erst seit dem 1.1.2005 wird in der Stadt Dortmund die Leerstandsquote auf der Grundlage der Daten des örtlichen Stromversorgers DEW 21 erfasst. Zum 30.06.2006 betrug diese durchschnittlich 4,2 %.

Hohe Leerstandsquoten weit über dem Durchschnitt finden sich vor allem nördlich der Innenstadt sowie im Bereich Hörde. Hier ist auch der Anteil der Daueradressen an allen Adressen deutlich erhöht. Damit sind solche Adressen gemeint, die seit einem Jahr dauerhaft in der Statistik verzeichnet sind (vgl. Karte 15).

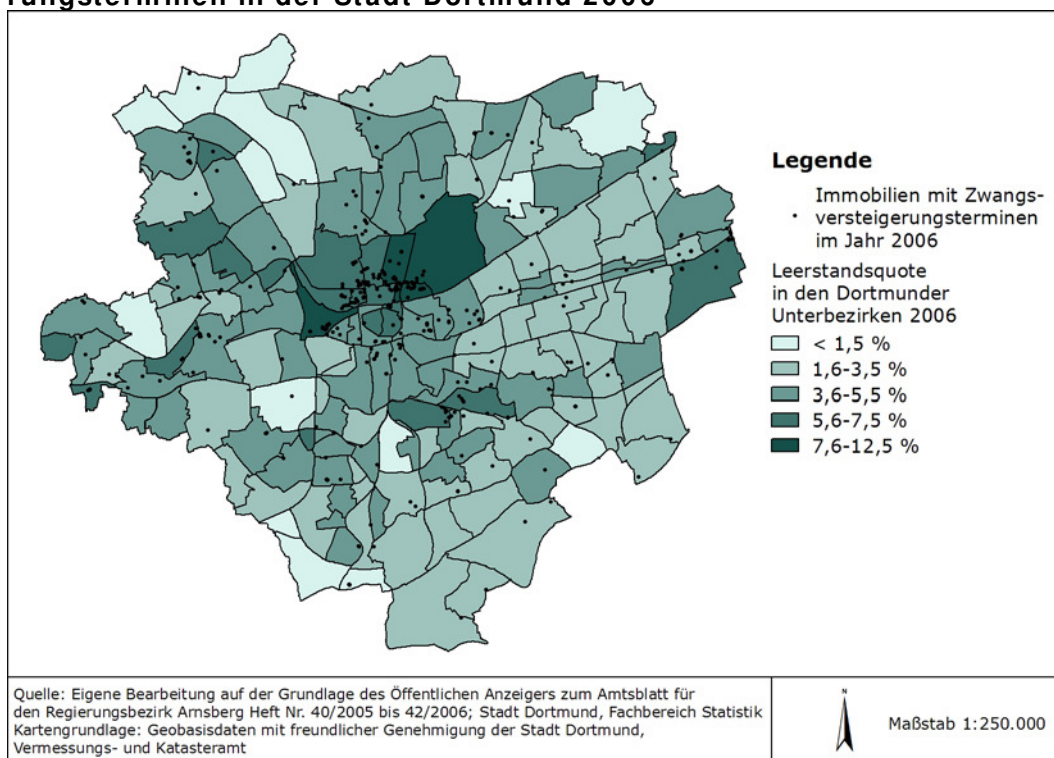
Karte 15: Anteil der „Daueradressen“ an allen Adressen (30.06.06) in der Stadt Dortmund



Quelle: Stadt Dortmund 2006:38

Auffällig ist, dass eine Vielzahl der Zwangsversteigerungstermine im Jahr 2006 sich in den Bereichen konzentrieren, wo hohe Leerstandsquoten bzw. ein hoher Anteil an Daueradressen auftreten (vgl. Karte 16).

Karte 16: Leerstandsquote und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2006



3.3.2 Stadtstrukturelle Gegebenheiten und die zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte

Nachdem gerade der Zusammenhang zwischen der Struktur des städtischen Gebäudebestandes und den zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekten untersucht wurde, richtet sich der Fokus in diesem Abschnitt nun auf die stadtstrukturellen Gegebenheiten in der Umgebung dieser Immobilien. Damit soll vor allem geprüft werden, welche Lagequalität die zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekte aufweisen. In welcher Entfernung befinden sich bspw. Hauptverkehrsstraßen, Bahnlinien, Brachen oder Industrieflächen? Hintergrund dieses Analyseschritts ist ein vermuteter Zusammenhang zwischen dem Auftreten von Zwangsversteigerungen und schlechten stadträumlichen Lagen.

Gewerblich und industriell genutzte Flächen sowie Brachflächen unterschiedlicher Art konzentrieren sich in Dortmund im nördlichen Stadtgebiet sowie entlang einer Ost-West-Achse. Eine Ausnahme bilden lediglich die beiden Flächen des ehemaligen Hochofen- und Stahlwerksge-



ländes Phönix¹⁹ in Hörde südlich der Innenstadt. Auffällig ist, dass sich bereits 2002 im Bezirk Innenstadt-Nord sowie in Hörde in der Nähe dieser Flächen auch viele zur Zwangsversteigerung anstehende Objekte befanden, deren räumliche Konzentration bis 2006 teilweise sogar noch deutlich zunahm (vgl. Karte 17).

Trotz dieser räumlichen Übereinstimmung ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Objekte aufgrund dieser stadträumlichen Lage in die Zwangsversteigerung gelangte. Dieses mag nur in Einzelfällen für Objekte mit unmittelbar direktem Bezug zu diesen Flächen relevant sein. Vielmehr scheint die Gebäudestruktur in Verbindung mit der sozialräumlichen Lage vor Ort²⁰, so die Vermutung, das ausschlaggebendere Moment für das Vorkommen dieses Phänomens zu sein.

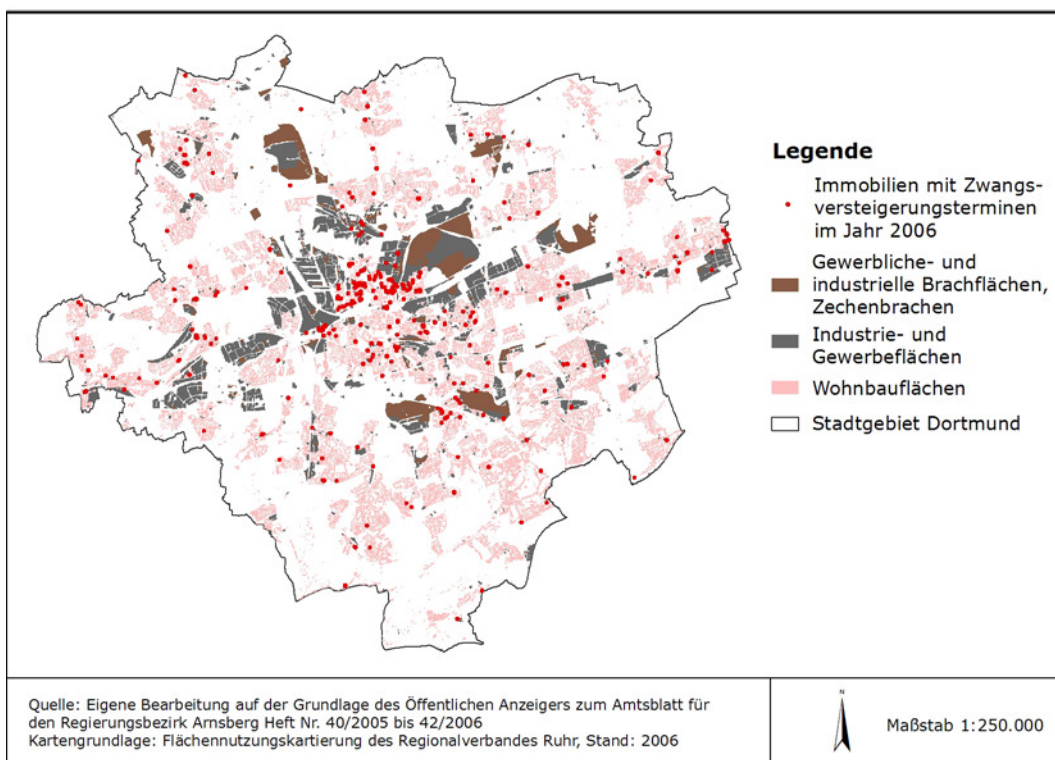
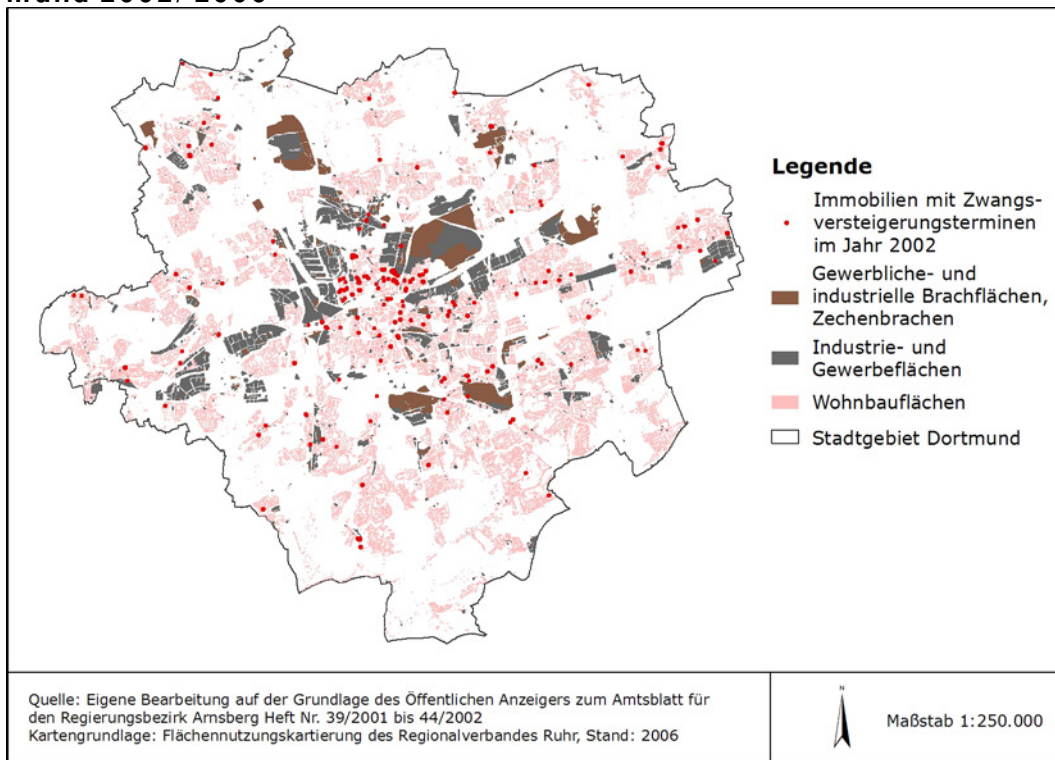
Ein etwas anderes Bild zeigt die Überlagerung der Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen mit der übergeordneten Verkehrsinfrastruktur (vgl. Karte 18). Hier ist durchaus gerade für das Jahr 2006 eine Häufung dieser Objekte entlang der nördlichen sowie in Ost-West-Richtung verlaufenden Ausfallstraßen zu erkennen. Auch gelangten mehr Objekte entlang von Bahnlinien, die sich zudem in unmittelbarer Nähe zu Industrie- und Gewerbeflächen oder Brachflächen befinden, in ein Zwangsversteigerungsverfahren. Dieses trifft auf den Bereich „Rheinische Straße/Dorstfelder Brücke“ westlich der Innenstadt sowie auf das Zentrum von Hörde zu.

Im Ergebnis lässt sich für Dortmund auf Grundlage dieser gesamtstädtischen Analyse jedoch kein ausgeprägter Zusammenhang zwischen einem erhöhten Vorkommen von Zwangsversteigerungen sowie Gewerbe- und Industrieflächen und Brachenflächen feststellen. Die Lage dieser Objekte an stark befahrenen Verkehrsstrassen scheint demgegenüber eine stärkere Wirkung zu entfalten.

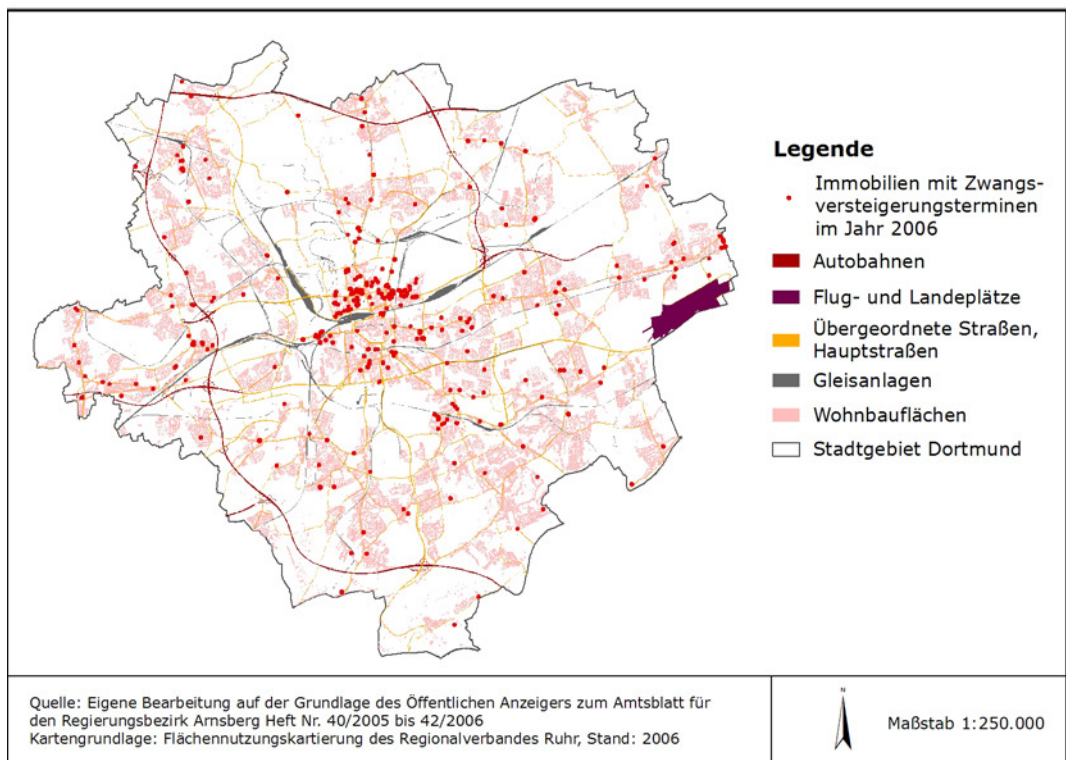
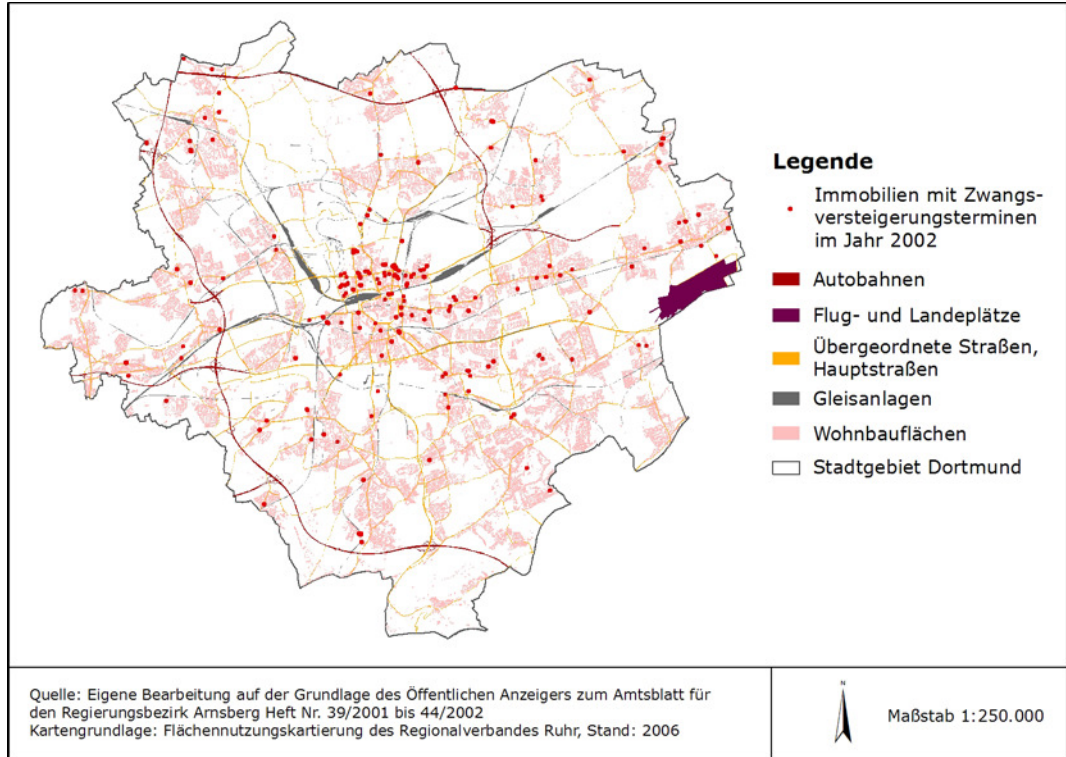
¹⁹ Dieses Gelände wird zurzeit als Wohn- und Arbeitsstandort entwickelt. Weitere Informationen unter <http://www.phoenixdortmund.de/de/home/>, Zugriff am 05.12.07.

²⁰ Im Jahr 2006 betrug bspw. im Stadtbezirk Innenstadt-Nord die Arbeitslosenquote 31,6 %, auf 1.000 Einwohner entfielen 340,2 SGB II-Leistungsempfänger, die Ausländerquote lag bei 41,1 %, wobei die türkische Bevölkerung mit 37,4 % an allen Ausländern im Stadtbezirk Innenstadt-Nord die größte Gruppe darstellte (Stadt Dortmund 2007a:24).

Karte 17: Industrie- und Gewerbeflächen sowie Brachflächen und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/ 2006



Karte 18: Übergeordnete Verkehrsinfrastruktur und die Immobilien mit Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund 2002/ 2006



3.3.3 Zusammenfassung

Das Umfeld von Zwangsversteigerungsobjekten, so das Ergebnis der Analyse für die Stadt Dortmund, weist einige Merkmale auf, die das Auftreten und die Häufung dieser Objekte scheinbar begünstigen, wenngleich sie dadurch doch nicht abschließend zu erklären sind. So sind dies vor allem Altbauquartiere mit einem hohen Alter und einer hohen städtebaulichen Dichte des Gebäudebestandes, welcher bspw. in Bezug auf die Wohnungsgröße Modernisierungsbedarf aufweist, sowie eine schlechte stadträumliche Lage in Verbindung mit Gebäudeleerständen. Diese Kennzeichen treffen räumlich auf innerstädtische Lagen, aber auch auf Lagen entlang von Ausfallstraßen zu.

Zwangsversteigerungen kommen vielfach in einem Quartier vor, dessen Baualter mit denen der betroffenen Objekte übereinstimmt. Es handelt sich also bei diesen Objekten nicht um einzelne veraltete Gebäude innerhalb eines Quartiers mit einer noch jüngeren Bausubstanz und damit nicht um einen Sonderfall. Vielmehr bergen auch andere Gebäude innerhalb des Altbauquartiers das Risiko in sich, u. a. aufgrund ihres Alters zukünftig in ein Zwangsversteigerungsverfahren zu gelangen.

Dieses Ergebnis darf aber nicht zu dem Umkehrschluss führen, dass in allen Altbauquartieren oder Lagen entlang von Ausfallstraßen einer Stadt eine räumliche Häufung von Zwangsversteigerungsterminen auftritt. Vielmehr scheinen noch andere Faktoren wie der bauliche Zustand des Gebäudebestandes, das Image des Quartiers oder sozialräumliche Problemlagen vorhanden sein zu müssen, damit ein eindeutiger Wirkungszusammenhang zwischen einem dicht bebauten Altbauquartier und dem Vorkommen von Zwangsversteigerungen festgestellt werden kann. Die Höhe des Einflusses dieser Faktoren ist in weiteren Untersuchungen zu klären.

3.4 Nachfrage nach zwangsversteigerten Immobilien in der Stadt Dortmund

Gegenstand der Analyse dieses Abschnitts sind die zwangsversteigerten Objekte in der Stadt Dortmund. Damit fokussiert dieses Teilkapitel im Gegensatz zu den vorherigen Darstellungen die erfolgreich abgeschlossenen Verfahren. Die Auswertung basiert daher auf den Daten

des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund, welcher über das Amtsgericht und/oder die Notare durch die so genannten Zwangsversteigerungszuschläge Nachricht über jedes abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren in der Stadt erhält. Ziel ist es, die Nachfrage nach in der Stadt Dortmund zwangsversteigerten Immobilien näher zu beleuchten. Im Zentrum stehen dabei die folgenden Fragen:

- Werden die in der Stadt Dortmund zwangsversteigerten Objekte eher auf dem lokalen und regionalen Immobilienmarkt oder vielmehr bundesweit nachgefragt?
- In welchen Stadtquartieren wohnen die Erwerber von zwangsversteigerten Objekten, die eine Adresse in der Stadt Dortmund besitzen?
- Welche Stadtbezirke weisen eine hohe Dynamik im Teilmarkt der Zwangsversteigerungen auf, welche eine niedrige?
- Wie lange dauern Zwangsversteigerungsverfahren in der Stadt Dortmund?
- Wie hoch sind die Abweichungen der Zuschläge von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten?

Tabelle 14: Anzahl der Zwangsversteigerungszuschläge nach Typ in der Stadt Dortmund 2002/ 2006

	2002	2006	Veränderungen 2002/ 2006 (in %)
unbebaute Grundstücke	0	2	100,0
bebaute Grundstücke	30	46	153,3
Wohnungseigentum	73	149	204,1
Gesamt	103	197	191,3

Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf Grundlage von Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Gegenüber 2002 ist 2006 mit 191,3 % fast eine Verdoppelung in der Anzahl der erteilten Zuschläge zu erkennen. 103 abgeschlossene Verfahren im Jahr 2002 standen vier Jahre später knapp 200 gegenüber.²¹

²¹ Diese Zahlen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund weichen leicht von den Angaben aus dem Wohnungsmarktbericht 2006 der Stadt Dortmund ab (vgl. Abb. 9). Nach Aussage des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund kommen diese Abweichungen nach oben durch die Verträge zustande, die nach dem Redaktionsschluss des Grundstückmarktberichtes eingegangen sind (vgl. Fußnote 15).

Insbesondere Objekte im Wohnungseigentum nehmen in beiden Jahren mit über 70 % einen großen Anteil an allen zwangsversteigerten Immobilien ein. Leicht rückläufig ist hingegen die Anzahl der zwangsversteigerten bebauten Grundstücke von 29 auf 23 % an allen Zwangsversteigerungszuschlägen in der Stadt Dortmund zwischen 2002 und 2006. Eine unbedeutende Rolle spielen demgegenüber die unbebauten Grundstücke. In der folgenden Analyse findet diese Kategorie daher auch keine weitere Beachtung (vgl. Tab. 14).

3.4.1 Zwangsversteigerungszuschläge nach Stadtbezirken

Das Kapitel 3.2.1 stellte schon die unterschiedliche räumliche Verteilung von Zwangsversteigerungsterminen in der Stadt Dortmund und deren stadträumliche Konzentration heraus. Hier zeigt sich nun, dass auch die tatsächlich zwangsversteigerten Objekte in unterschiedlich starker Häufung in den einzelnen Bezirken der Stadt auftreten.

Tabelle 15: Zwangsversteigerungszuschläge in den Dortmunder Stadtbezirken 2002/ 2006

Stadtbezirk	2002		2006	
	Anzahl (absolut)	%	Anzahl (absolut)	%
Innenstadt-West	11	10,7	13	6,7
Innenstadt-Nord	28	27,2	84	43,5
Innenstadt-Ost	11	10,7	16	8,3
Eving	3	2,9	7	3,6
Scharnhorst	9	8,7	3	1,6
Brackel	8	7,8	13	6,7
Aplerbeck	3	2,9	6	3,1
Hörde	9	8,7	12	6,2
Hombruch	9	8,7	10	5,2
Lütgendortmund	4	3,9	15	7,8
Huckarde	3	2,9	7	3,6
Mengede	5	4,9	7	3,6
	103	100,0	193	100,0

Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf Grundlage von Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

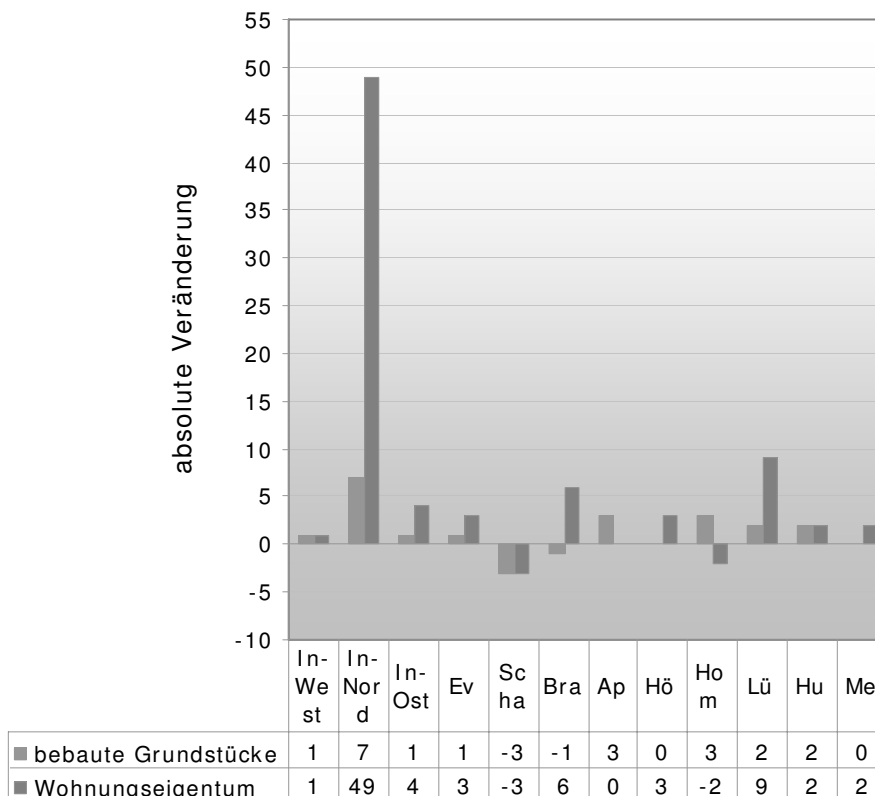
So konzentrieren sich auch die erteilten Zuschläge - ebenso wie zuvor schon die Zwangsversteigerungstermine - im Jahr 2002 und 2006 stärker auf die innerstädtischen Bezirke. Der schon hohe Anteil an Zwangsversteigerungszuschlägen in diesen Dortmunder Stadtbezirken von 48,6 % aus dem Jahr 2002 vergrößerte sich 2006 noch auf 58,6 %. Wesentlich verursacht ist diese Steigerung durch die Entwick-

lung im Bezirk Innenstadt-Nord. Mit 27,2 % (2002) bzw. 43,5 % (2006) liegt hier der Anteil im Vergleich mit den anderen innerstädtischen Bezirken nicht nur am höchsten, sondern er erfährt auch eine deutliche Steigerung im Untersuchungszeitraum. Der Immobilienmarkt ist damit gerade in dieser Lage stark von dem Teilmarkt der Zwangsversteigerungen geprägt (vgl. Tab. 15).

Besonders stark ist diese Tendenz in der Kategorie des zwangsversteigerten Wohnungseigentums ausgeprägt. Hier kommt es innerhalb von nur vier Jahren zu einem massiven Anstieg der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen im Bezirk Innenstadt-Nord um 49 auf 71 Objekte, der in dieser Intensität in keinem anderen Bezirk vorkommt (vgl. Abb. 14). Damit wechselte im Jahr 2006 knapp die Hälfte des gesamten zwangsversteigerten Wohnungseigentums in der Stadt Dortmund im Bezirk Innenstadt-Nord den Eigentümer. Gegenüber 2002, als dieser Anteil noch bei 30,1 % lag, ist es eine Steigerung um knapp 18 %. Gleichzeitig stieg in den anderen beiden innerstädtischen Bezirken West und Ost die absolute Anzahl zwangsversteigerten Wohnungseigentums nur leicht. Relativ gesehen ging ihr Anteil am gesamten zwangsversteigerten Wohnungseigentum sogar um -7 % (Innenstadt-West) und -4 % (Innenstadt-Ost) zurück.

Auch in der Kategorie der bebauten Grundstücke fällt der höchste Zuwachs an Zwangsversteigerungszuschlägen auf den Bezirk Innenstadt-Nord. Dieser ist jedoch längst nicht so groß wie im Bereich des zwangsversteigerten Wohnungseigentums: Hier wurden zwischen 2002 und 2006 nur 7 Immobilien dieser Objektart mehr versteigert (vgl. Abb. 14). Die Mehrzahl der bebauten Grundstücke im Zwangsversteigerungsverfahren wechselte jedoch trotz dieses Zuwachses im Gegensatz zum Wohnungseigentum den Eigentümer außerhalb der drei innerstädtischen Bezirke. Der Anteil lag 2002 bei 73,3 % und sank 2006 auf immerhin noch 63,0 % aller registrierten zwangsversteigerten bebauten Grundstücke.

Abbildung 14: Absolute Veränderung der Anzahl der Zwangsversteigerungszuschläge 2002/ 2006 nach Art in der Stadt Dortmund



Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf Grundlage von Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

3.4.2 Herkunft der Käufer von Zwangsversteigerungsobjekten

Angesichts des bundesweiten Angebotes für Immobilien im Zwangsversteigerungsverfahren über die analogen Medien oder das Internet, stellt sich die Frage nach der Herkunft der Erwerber dieser Objekte. Dieser Abschnitt will klären, wo, d.h. in welchem räumlichen Umkreis und mit welcher Intensität die in der Stadt Dortmund zwangsversteigerten Objekte nachgefragt werden. Sind sie eher für den lokalen und regionalen Immobilienmarkt oder vielmehr bundesweit interessante Objekte? Anhand der in den Zwangsversteigerungszuschlägen des Amtsgerichtes aufgeführten Wohnorte der Erwerber (inkl. der Postleitzahlen) konnten die folgenden Auswertungen vorgenommen werden.

In den Jahren 2002 und 2006 wurden in der Stadt Dortmund insgesamt 300 Objekte erfolgreich zwangsversteigert (vgl. Tab. 14). Die Erwerber dieser Immobilien kamen mit nur einer Ausnahme aus-

schließlich aus den westdeutschen Bundesländern. Dort konzentrieren sie sich sowohl in Bezug auf die beiden Untersuchungszeiträume als auch in Bezug auf die beiden Objektarten (bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum) insbesondere auf die Postleitzonen 4 und 5. Vereinzelt kommen Erwerber auch aus weiter südlich gelegenen Bereichen der alten Bundesländer, aus den Postleitzonen 6, 7 oder 8 (vgl. Abb. 15 sowie Tab. 16 und 17).²²

Abbildung 15: Postleitzonen in Deutschland



Quelle: [http://de.wikipedia.org/wiki/Postleitzahl_\(Deutschland\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Postleitzahl_(Deutschland)), Zugriff am 03.12.2007

Auffällig ist die überproportionale Häufigkeit der Erwerber mit dem Wohnsitz in der Stadt Dortmund. Im Jahr 2002 wurden 70 % aller bebauten Grundstücke sowie des Wohnungseigentums von Personen mit dem Wohnsitz in der Stadt Dortmund ersteigert. Hinsichtlich der ersten Kategorie traten auch vier Jahre später keine Veränderungen ein. In Bezug auf das Wohnungseigentum sank die Quote jedoch auf 57 %. Damit fanden 2006 aber immer noch mehr als die Hälfte aller Objekte dieser Art in den in Dortmund ansässigen Personen einen neuen Eigentümer (vgl. Tab. 16 und 17).

²² Anhand der Daten kann nicht ermittelt werden, ob es sich um verschiedene oder dieselben Käufer handelt.

Tabelle 16: Wohnorte der Erwerber von in der Stadt Dortmund zwangsversteigerten Grundstücken 2002/ 2006

Postleitzone	2002				2006			
	absolut	%	davon Stadt Dortmund	%	absolut	%	davon Stadt Dortmund	%
4	26	86,7	21	70,0	39	84,8	32	69,6
5	3	10,0			5	10,9		
andere	0	0,0			2	4,3		
unbekannt	1	3,3			0	0,0		
	30	100,0			46	100,0		

Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf Grundlage von Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Tabelle 17: Wohnorte der Erwerber von in der Stadt Dortmund zwangsversteigertem Wohnungseigentum 2002/ 2006

Postleitzone	2002				2006			
	absolut	%	davon Stadt Dortmund	%	absolut	%	davon Stadt Dortmund	%
4	58	79,5	51	69,9	98	65,8	85	57
5	7	9,6			43	28,9		
andere	3	4,1			5	3,4		
unbekannt	5	6,8			3	2,0		
	73	100,0			149	100,1		

Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf Grundlage von Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Während im Jahr 2002 außerhalb Dortmunds und der Postleitzone 4 nur wenige Personen Wohnungseigentum im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens in dieser Stadt erwarben, ändert sich dieses im Jahr 2006. Ihr Anteil stieg von 13,7 % auf 32,3 %. Vor allem aus dem südlichen Ruhrgebiet treten mehr Käufer für diese Objektart auf. 10,7 % aller Erwerber von Wohnungseigentum kamen 2006 aus Herdecke und 8,1 % aus Witten. Sie erwarben insbesondere Objekte in innerstädtischen Bezirken mit dem Schwerpunkt in dem Stadtbezirk Innenstadt-Nord. Es handelt sich in der Regel um Objekte, die mit hohen Abschlägen von 50-70 % vom sachverständig ermittelten Verkehrswert den Eigentümer wechselten.

Diese Ergebnisse zeigen, dass die in Dortmund zwangsversteigerten Objekte vor allem für den lokalen Immobilienmarkt von höchstem Interesse sind. Erst im letzten Jahr weitet sich dieses vorwiegend im Segment des Wohnungseigentums etwas auf den regionalen Immobilienmarkt aus. Der Verkauf der Objekte über die regionalen Grenzen



hinaus spielt hingegen nur eine marginale bis gar keine Rolle. Dieses hat zur Folge, dass vor allem am Ort ansässige Personen die Möglichkeit nutzen, Eigentum in ihrer Heimatstadt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zu bilden. Wo in der Stadt Dortmund diese 72 (2002) bzw. 117 (2006) neuen Eigentümer ihren Wohnsitz haben, zeigt die folgende Analyse über die Herkunft der Käufer von zwangsversteigerten Immobilien nach Postleitzahlbezirken.

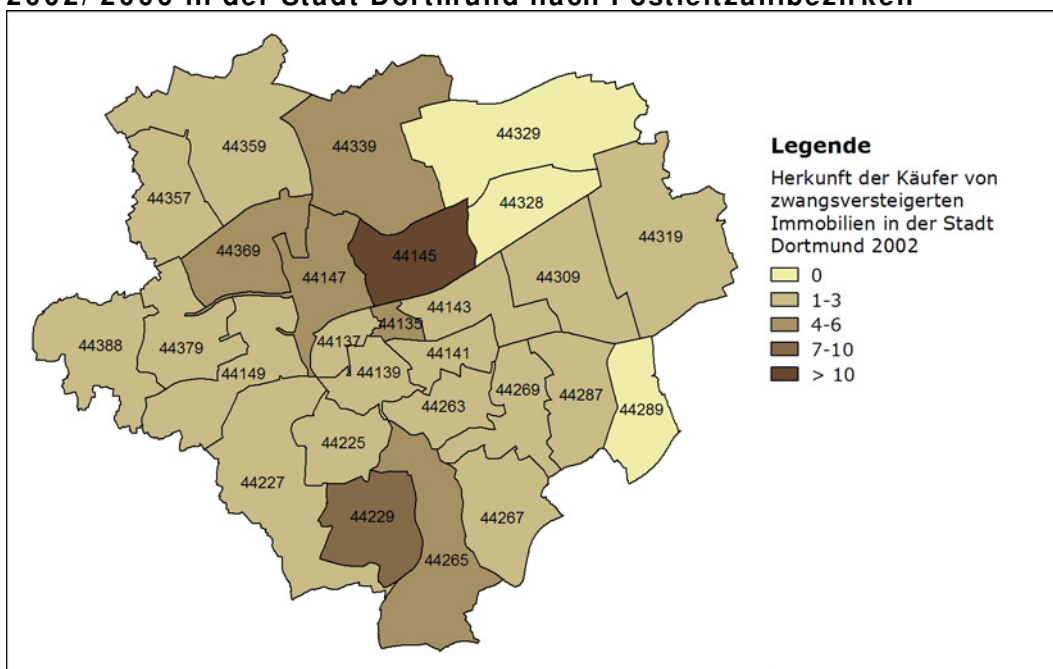
Im Vergleich der Jahre 2002 und 2006 lassen sich einzelne Schwerpunktgebiete innerhalb der Stadt Dortmund erkennen (vgl. Karte 19). Insbesondere die Personen aus dem Postleitzahlbezirk 44145 nördlich der Dortmunder Innenstadt prägt sowohl eine Kontinuität am Erwerb zwangsversteigerten Immobilien als auch ein gegenüber anderen Stadtgebieten erhöhtes Aktivitätsniveau. In diesem Postleitzahlbezirk tritt in beiden untersuchten Jahren die größte Häufung von Käufern zwangsversteigerten Immobilien innerhalb der Stadt Dortmund auf.

Demgegenüber zeigen nur wenige Bewohner anderer Gebiete gar kein Interesse an diesen Objekten. Gleichzeitig nahm im Untersuchungszeitraum die Zahl der Postleitzahlbezirke zu, in denen jeweils 4-6 Käufer wohnen. Der Erwerb von zwangsversteigerten Immobilien hat also in vier Jahren bei den Bürgern in den unterschiedlichsten Bereichen innerhalb der Stadt Dortmund ein höheres Interesse gefunden.

Eine Differenzierung hinsichtlich der Kategorie des zwangsversteigerten Wohnungseigentums zeigt, dass diese Objektart vor allem von Personen aus den nördlichen (innerstädtischen) Postleitzahlbereichen sowie in einem südlichen Bereich Dortmunds nachgefragt wird. Zudem lässt sich auch ein unterschiedliches Käuferverhalten erkennen.

Die Mehrzahl der Käufer zwangsversteigerten Wohnungseigentums mit dem südlich gelegenen Dortmunder Wohnort 44229 *Dortmund* investierte ihr Kapital im Untersuchungszeitraum vorzugsweise in Immobilien im Stadtbezirk Hombruch. Innerstädtisch gelegene Objekte scheinen für diese Gruppe nur dann interessant zu sein, wenn sie nicht im Stadtbezirk Innenstadt-Nord liegen.

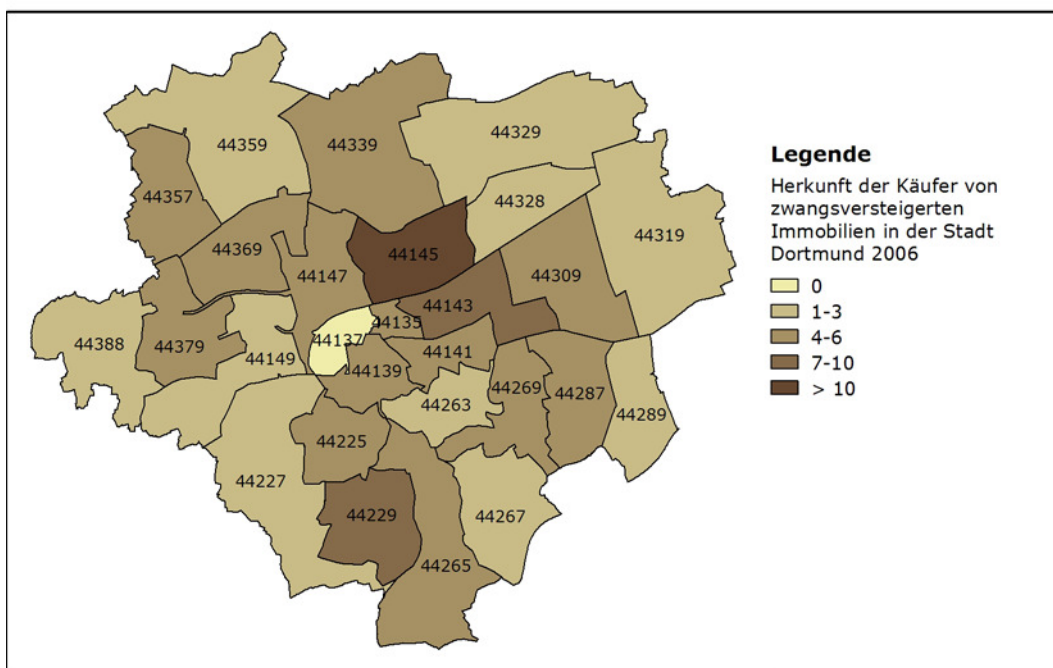
Karte 19: Herkunft der Käufer von zwangsversteigerten Immobilien 2002/ 2006 in der Stadt Dortmund nach Postleitzahlbezirken



Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf Grundlage von Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
Kartengrundlage: Regionalverband Ruhr



Maßstab 1:250.000



Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf Grundlage von Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund
Kartengrundlage: Regionalverband Ruhr



Maßstab 1:250.000

Ein komplett anderes Verhalten zeigen die Käufer zwangsversteigerten Wohnungseigentums mit dem Wohnort *44145 Dortmund* sowie *44147 Dortmund*. Sie kaufen im Gegensatz zur Vergleichsgruppe ausschließlich innerstädtisch gelegen Objekte mit dem Schwerpunkt im Stadtbezirk Innenstadt-Nord. Andere Bezirke scheinen im Umkehrschluss keine attraktive Lage für Anlageobjekte oder selbstgenutztes Eigentum darzustellen.

Diese Analyse unterstreicht den schon zuvor erwähnten Zusammenhang zwischen dem eigenen Wohnort und der Lage des ersteigerten Objektes. Hieraus kann unabhängig von der Tatsache, ob es sich um verschiedene oder gleiche Käufer handelt, der Schluss gezogen werden, dass Eigentumsbildung entweder zur Eigennutzung oder als Anlageobjekt vorzugsweise in einem dem investierenden Käufer bekannten stadträumlichen Umfeld stattfindet.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die in der Stadt Dortmund im Jahr 2002 und 2006 versteigerten Immobilien vorwiegend in der Stadt selbst nachgefragt werden und dort einem wichtigen Teilmarkt am Immobilienmarkt bilden. Das gilt insbesondere für den Bereich nördlich der Innenstadt, in dem viele Personen Eigentum im Rahmen von Zwangsversteigerungsverfahren als Anlageobjekte oder zur Vermietung erwerben. Darüber hinaus konnte die Analyse ebenfalls für die beiden Untersuchungszeiträume zeigen, dass eine hohe Bindung zwischen dem Wohnort der Käufer innerhalb der Stadt und der stadträumlichen Lage der zwangsversteigerten Objekte besteht.

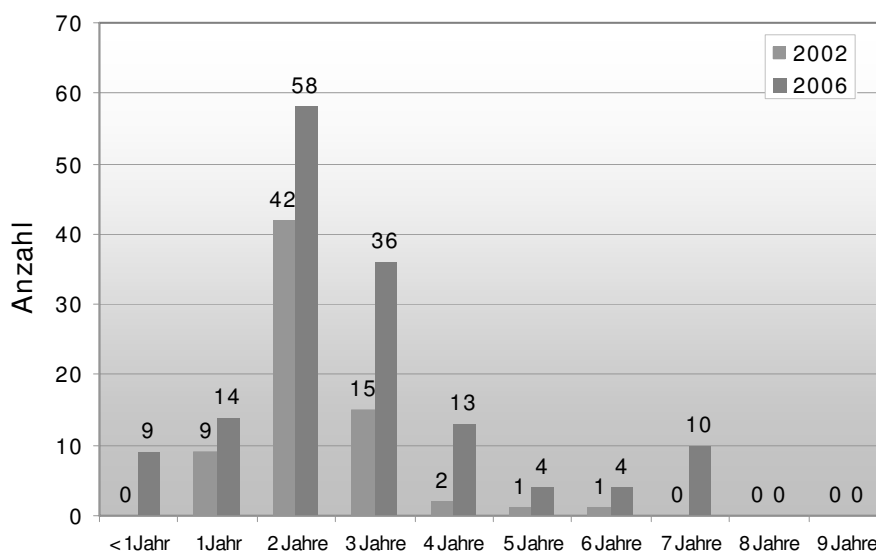
3.4.3 Dauer der Zwangsversteigerungsverfahren in der Stadt Dortmund

Die Dauer eines Zwangsversteigerungsverfahrens meint in dieser Studie den Zeitraum zwischen dem Beginn des Verfahrens, der durch das Aktenzeichen des Amtsgerichts kenntlich gemacht wird, und dem Jahr, in dem der Zuschlag erteilt wird. Sowohl 2002 als auch 2006 findet die Mehrzahl aller zwangsversteigerten Objekte in Dortmund nach zwei Jahren einen neuen Eigentümer. Dieses ist unabhängig davon, ob es sich um bebaute Grundstücke oder Wohnungseigentum handelt.

Deutlich wird jedoch eine Tendenz zu längeren Verfahren innerhalb des Untersuchungszeitraums (vgl. auch Kap. 3.2.6). So gab es im Jahr 2006 31 Objekte im Wohnungseigentum, deren Verfahren vier Jahre

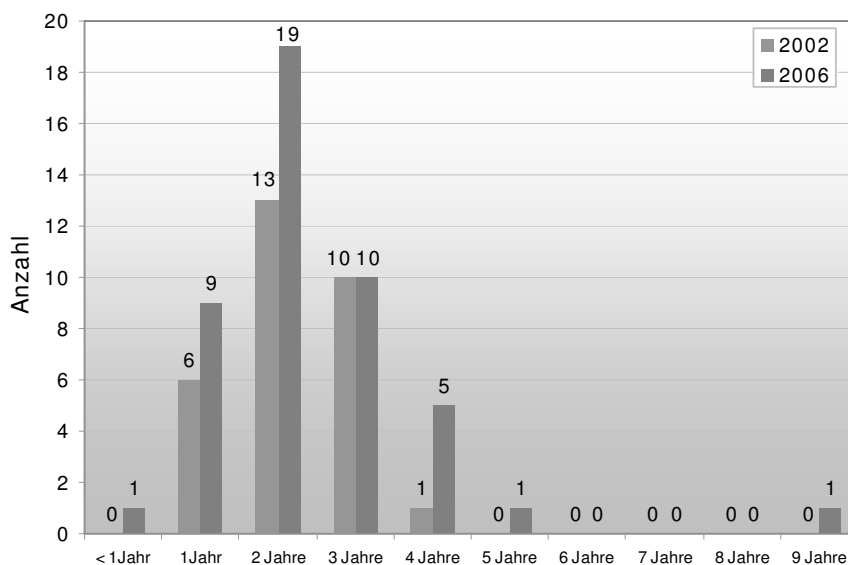
oder länger gedauert hat. Vier Jahre zuvor traf dieses nur auf 4 Objekte zu. Etwas geringer fiel diese Steigerung in Bezug auf die bebauten Grundstücke aus. Hier fanden 2002 1 Objekt und 2006 7 Objekte erst nach vier oder mehr Jahren einen neuen Eigentümer (vgl. Abb. 16 und 17).

Abbildung 16: Dauer der Zwangsversteigerungsverfahren von Wohnungseigentum 2002/ 2006 in der Stadt Dortmund



Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf Grundlage von Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Abbildung 17: Dauer der Zwangsversteigerungsverfahren von bebauten Grundstücken 2002/ 2006 in der Stadt Dortmund

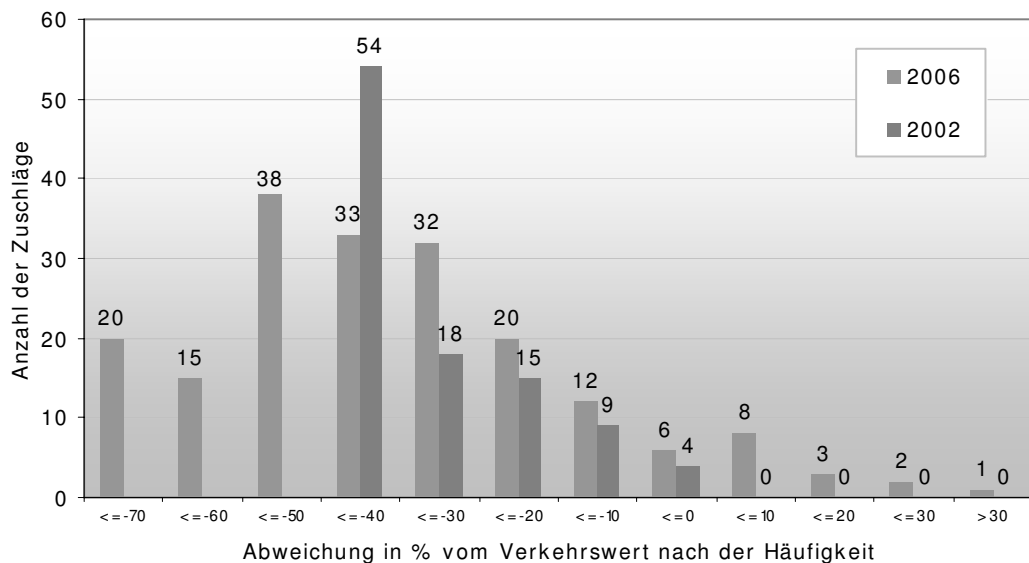


Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf Grundlage von Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

3.4.4 Abweichung der Zuschläge von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten

Die Versteigerung von Immobilien ist je nach Marktlage sowohl von positiven als auch negativen Abweichungen vom sachverständig ermittelten Verkehrswert geprägt. Zu Beginn der 1990er Jahre wurden bspw. noch hohe Zuschläge erteilt (Ulrich 1992:314), während heute Zwangsversteigerungen auch gerne als „Schnäppchenmarkt“ bezeichnet werden. Dieses ist nicht zuletzt dem Umstand geschuldet, dass bspw. bundesweit im Jahr 2000 durchschnittlich nur 60 % des Verkehrswertes in Zwangsversteigerungsverfahren erreicht wurden (Höbel et al. 2004:29).

Abbildung 18: Abweichung der Zuschläge von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten nach Häufigkeit in der Stadt Dortmund 2002/ 2006



Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der Grundstücksmarktberichte der Stadt Dortmund 2003 und 2007

In der Stadt Dortmund wurde 2002 die Hälfte aller 100 Objekte mit einem Abschlag von 40 – 50 % versteigert. Nur vier Eigentümer konnten demgegenüber einen annähernd hohen Wert erzielen, welcher auch durch das Gutachten vorgegeben worden ist. Gleichzeitig konnten in diesem Jahr keine Versteigerungserlöse oberhalb des Verkehrswertes erzielt werden.

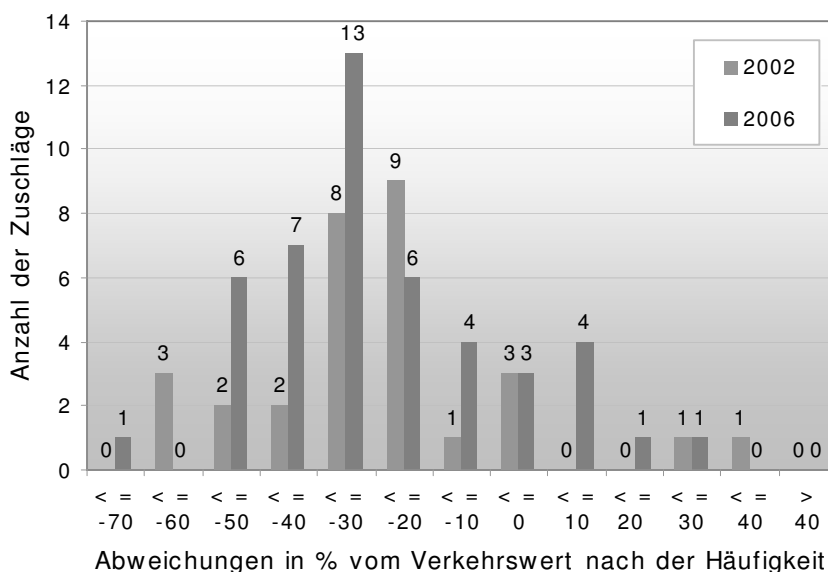
Demgegenüber verbreiterte sich das Spektrum möglicher Versteigerungserlöse 2006 von unter -70 % auf über + 30 % erheblich. Quantitativ fallen jedoch gerade die hohen Abschlüsse ins Gewicht. In diesem

Jahr konnten über die Hälfte (55,8 %) aller 190 Objekte nur mit Abschlägen von 40 % und mehr versteigert werden. Absolut gesehen betrifft es 2006 52 Objekte mehr als noch 2002.

Bereits fast jedes fünfte Zwangsversteigerungsverfahren (18,4 %) ist 2006 durch erhebliche Wertverluste geprägt. Bei ihnen konnten nur 60 % oder weniger des sachverständig ermittelten Verkehrswertes erreicht werden. Jedes zehnte Objekt (10,5 %) konnte sogar lediglich mit einem Abschlag von 70 % und mehr gegenüber dem Verkehrswert versteigert werden.

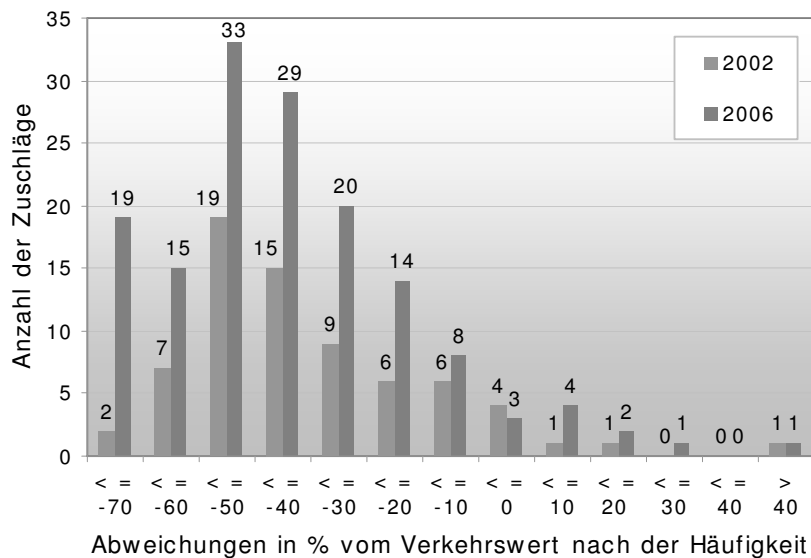
Gerade diese Zunahme der hohen Abschläge von mehr als 60 % ist fast ausschließlich auf die Entwicklung im Segment des Wohnungseigentums zurückzuführen (vgl. Abb. 20).

Abbildung 19: Abweichung der Zuschläge für bebaute Grundstücke von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten in der Stadt Dortmund 2002/ 2006



Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf Grundlage von Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

Abbildung 20: Abweichung der Zuschläge für Wohnungseigentum von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten in der Stadt Dortmund 2002/ 2006



Quelle: Eigene Bearbeitung und Berechnung auf Grundlage von Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund

3.4.5 Zusammenfassung

In Dortmund besteht seit ca. fünf Jahren die Möglichkeit, Immobilien im Rahmen der Zwangsversteigerung mit hohen bis sehr hohen Abschlägen vom sachverständig ermittelten Verkehrswert zu erwerben. Davon machen vor allem die in der Stadt selbst wohnenden Personen Gebrauch. Räumlich konzentrieren sich sowohl die Zahl der Zwangsversteigerungszuschläge als auch die Käufer vor allem auf den Bereich nördlich der Innenstadt.

Anhand dieser Ergebnisse wird deutlich, dass der Teilmarkt der Zwangsversteigerungen durchaus für einen Teil der Bevölkerung die Möglichkeit bietet, Eigentum in der Stadt zu bilden. Gleichzeitig deutet die räumliche Konzentration der Zuschläge und der Käufer in Verbindung mit der Häufung von Zwangsversteigerungsterminen eine besondere Stellung des Teilmarktes der Zwangsversteigerungen im nördlichen innerstädtischen Bezirk der Stadt Dortmund an.

Offen muss an dieser Stelle aber die Frage bleiben, welcher Art und Nationalität diese Käufer sind und welche Folgen die hohen Abschläge von dem sachverständig ermittelten Verkehrswert für die Werterhaltung des Gebäudes sowie die Entwicklungen im Quartier haben.

3.5 Fazit

Mit diesem Kapitel konnte erstmals das Thema der Zwangsversteigerungen im stadträumlichen Kontext und im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarkt am Beispiel der Stadt Dortmund näher beleuchtet werden. Die Stadt Dortmund stellt hinsichtlich der Entwicklung sowie der räumlichen Problemkonzentration auf den Bezirk Innenstadt-Nord sicherlich eine Besonderheit dar. Dennoch lassen sich aus dieser nicht repräsentativen Einzelfallstudie nach Meinung der Autorinnen einige zentrale Aussagen treffen, die durchaus auf andere (westdeutsche) Städte und räumliche Kontexte übertragbar sind. Gleichzeitig sollen aber auch die Grenzen dieser in diesem Kapitel dargestellten Ergebnisse angesprochen werden.

So ist im Rahmen dieser Analyse deutlich geworden, dass:

1. starke Wirkungszusammenhänge hinsichtlich der räumlichen Konzentration, der Umfeldqualitäten und der Nachfrage nach diesen Objekten bestehen. Diese Wirkungszusammenhänge scheinen von einer hohen räumlichen Konstanz und einer geringen Dynamik gekennzeichnet zu sein. Die Ursachen dieser Wirkungszusammenhänge bleiben derzeit jedoch noch weitgehend unklar.
2. sich innerhalb des Untersuchungszeitraums vor dem Hintergrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage sowie der Entspannung auf dem Wohnungsmarkt die Problemlagen innerhalb einer Stadt noch stärker herauskristallisiert haben. Dieses trifft insbesondere auf bestimmte Stadträume und die Objektart der Eigentumswohnungen zu. Ebenfalls ist eine Kombination zwangsversteigeter Objekte mit anderen Indikatoren wie bspw. Leerständen erkennbar.
3. ein Zwangsversteigerungsverfahren zunehmend ein Auffangbecken für nicht mehr marktfähige Objekte wird, deren Kennzeichen ein hohes Alter, eine geringe Größe, ein schlechter Erhaltungszustand sowie eine nicht ansprechende stadträumliche Lage²³ sind. Diese Feststellung deckt sich auch mit einer Beobach-

²³ Das muss nicht immer eine Lage an verkehrsreichen Straßen, Bahnlinien oder Brachflächen sein, sondern es können auch sozialräumliche Problemlagen und das damit verbundene Image des Quartiers eine Rolle spielen.

tung aus Sachsen. Hier resümierte die Sächsische Aufbau Bank angesichts der Zunahme an Wiederholungsterminen, „dass es für eine wachsende Zahl von Immobilien keinerlei Bedarf bzw. Nachfrage mehr gibt, sich für diese selbst im Zwangsversteigerungsverfahren keine Marktpreise mehr bilden und sie damit nachgewiesenermaßen letztlich wertlos sind“ (Sächsische Aufbau bank (Hrsg.) 2007:74) (vgl. Fußnote 16).

4. in der Folge von Punkt 3 der Teilmarkt der Zwangsversteigerungen Marktungleichgewichte und Probleme auf den Wohnungsteilmärkten anzeigt. Diese äußern sich einmal über die Zunahme der Wiederholungstermine und Härtefälle sowie über die Verschlechterung des baulichen Zustandes und den Werteverfall dieser Objekte.
5. neben diesen Problemen, die u. a. auch Ausdruck einer Nachfrageschwäche sind, durchaus aber noch Personen entweder aufgrund geringerer Wohnansprüche oder mangels ausreichender finanzieller Mittel bereit sind, in diese Objekte zu investieren. Diese Eigentumsbildung passiert jedoch räumlich selektiv, d.h. genau in den Quartieren, in denen viele Zwangsversteigerungstermine mit Wiederholungen bzw. Härtefälle auftreten, gibt es auch ein hohes Aufkommen von Käufern. Vor diesem Hintergrund muss daher zumindest derzeit für westdeutsche Städte die oben für das Land Sachsen konstatierte vollständige Wertlosigkeit von Immobilien noch relativiert werden. Vielmehr handelt es sich angesichts der hohen Abschläge von den sachverständig ermittelten Verkehrswerten „nur“ um einen Wertverlust. Zukünftig ist jedoch – bei einem Ausbleiben dieser Käufergruppe oder einem Rückgang der Bevölkerung insgesamt – auch in westdeutschen Städten in einigen Quartieren eine ähnliche Entwicklung wie in Ostdeutschland zu befürchten.

Die Grenzen dieser Ergebnisse zeigen sich daran, dass über diese grundsätzlichen Wirkungszusammenhänge hinaus bisher nichts über ihre Art und Folgen für das Quartier gesagt werden kann. Es muss also bis hierhin zunächst offen bleiben, ob bspw. eher die Lage oder die finanzielle Situation der Eigentümer ausschlaggebendes Moment für eine Zwangsversteigerung ist. Auch stellt sich die Frage, welche Faktoren neben der Objektstruktur, der Lage und der Umfeldqualität noch eine Rolle spielen könnten, wenn ein Gebäude in die Zwangsversteige-



zung fällt. Möglicherweise könnte auch das Image des Quartiers, die sozioökonomische Struktur des Gebietes oder die persönliche Lage des Eigentümers relevant sein. Auch konnte nicht geklärt werden, ob eine räumliche Häufung von Zwangsversteigerungen zu Destabilisierungsprozessen im Quartier führen oder nicht. Dieses ist nicht zuletzt eine Frage erfolgreich abgeschlossener Zwangsversteigerungsverfahren überhaupt, sondern auch des Umgangs der neuen Eigentümern mit den erworbenen Objekten.

Abschließend soll nun geklärt werden, welche Herausforderungen der Gegenstand der Zwangsversteigerung in Bezug auf die Wohnungsmarktberichterstattung und -beobachtung sowie auf die Stadtumbau- und Stadterneuerungsprozesse besitzt.



4 Zwangsversteigerungen – ein Gegenstand mit vielen Herausforderungen

Erscheint es zunächst ungewöhnlich, sich mit dem Thema der Zwangsversteigerungen im stadträumlichen Kontext zu befassen, so zeigen derzeit aber vor allem die aktuellen planungspraktischen Probleme im Stadtumbau und in der Wohnungspolitik eine hohe Bedeutung und Brisanz dieses Themas an. Räumliche Konzentrationen von Zwangsversteigerungen in einzelnen Quartieren in Verbindung mit Verfall und Verwahrlosung dieser Gebäude deuten auf einen planerischen Handlungsbedarf hin, dem auf Seiten der Wohnungsmarktberichterstattung einerseits sowie des Stadtumbaus und der Stadterneuerung andererseits aber noch nicht adäquat entsprochen werden kann. So fehlen nicht nur Informationen und Erkenntnisse über, sondern vor allem Erfahrungen im stadtplanerischen Umgang mit diesen Immobilien und in der Implementation dieses Indikators in die Wohnungsmarktberichterstattung. Zumindest in Bezug auf den ersten Punkt konnte für die Stadt Dortmund mit dieser explorativen Studie eine erste Abhilfe geschaffen werden.

Abschließend gilt es nun zusammenfassend darzustellen, welche Potenziale Zwangsversteigerungen als Indikator im Rahmen der Wohnungsmarktberichterstattung jetzt schon bieten und welche Verbesserungsvorschläge gemacht werden können (4.1). Andererseits werden erste strategische Möglichkeiten zum Umgang mit diesen Objekten im planerischen Kontext diskutiert (4.2).

4.1 Zwangsversteigerungen – ein geeigneter Indikator in der Wohnungsmarktberichterstattung?

Ausgangspunkt der Beschäftigung mit dem Phänomen der Zwangsversteigerungen im Rahmen dieser Studie war die Vermutung, dass sie Marktungleichgewichte und Probleme auf den Wohnungsteilmärkten anzeigen. Im Folgenden gilt es daher zu diskutieren, inwiefern sie dieses im Rahmen der Wohnungsmarktberichterstattung zu leisten im Stande sind und wo die Grenzen liegen.

Mit den in dieser Studie erhobenen und ausgewerteten Daten konnte insgesamt ein guter gesamtstädtischer Überblick über Zwangsverstei-



gerungen als Teil des Wohnungsmarktangebotes der Stadt Dortmund gegeben werden. Er stellt vier Aspekte ganz besonders heraus, die Zwangsversteigerungen zunächst als einen geeigneten Indikator in der Wohnungsmarktberichterstattung erscheinen lassen: 1. die Identifizierung stadträumlicher Konzentrationen, 2. Einbettung der Zwangsversteigerungen in das sie umgebende Umfeld, 3. der Zustand der Objekte und 4. die Einbettung der Zwangsversteigerungen in den Grundstücksmarkt.

1. Identifizierung stadträumlicher Konzentrationen

Zwangsversteigerungen wurden bisher aus der Perspektive des einzelnen Verfahrens oder - im stadträumlichen Kontext - überwiegend als gesamtstädtisches Phänomen betrachtet. In der Folge lagen daher bisher nur Daten vor, die die Anzahl aller Zwangsversteigerungstermine und -zuschläge in einer Stadt erfassten. Vor diesem Hintergrund konnten bislang keine Zonen stadträumlicher Konzentration identifiziert werden. Die hier gewählte Herangehensweise zeigt, dass sowohl über den „Öffentlichen Anzeiger zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg“ sowie über den örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte genügend Informationen vorliegen, um eine genaue Lokalisierung von Zwangsversteigerungen im Stadtraum nach Straße und Hausnummer vornehmen zu können. Auf dieser Basis besteht dann im Rahmen der kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung die Möglichkeit in einem weiteren Schritt, Zonen räumlicher Problembündelungen zu erkennen, die als Grundlage für weitere (kleinräumige) Untersuchungen dienen.

2. Einbettung der Zwangsversteigerungen in das sie umgebende Umfeld

In einem engen Zusammenhang mit der Identifizierung stadträumlicher Konzentrationen steht auch die Frage nach der Qualität des Gebäudebestandes und der stadtstrukturellen Gegebenheiten im Umfeld zwangsversteigeter Objekte. Die Überlagerung der zur Zwangsversteigerung anstehenden Immobilien mit diesen Kriterien ermöglicht eine erste Einschätzung, inwiefern ein Zusammenhang zwischen dieser zwanghaften Art der Eigentumsübertragung und den Umfeldqualitäten besteht.

3. Zustand der Objekte

Dem Markt der Zwangsversteigerungen haftet in der öffentlichen Meinung und Berichterstattung häufig der Ruf an, ein „Ramschmarkt“ zu sein, auf dem günstig Immobilien erworben werden können. Nur selten wird in diesem Zusammenhang auf den tatsächlichen Zustand der Objekte und damit auf die Qualität dieses städtischen Immobilienangebotes verwiesen. Die Kenntnis darüber ist aber nicht nur für den/die Bietinteressenten im Einzelfall von entscheidender Bedeutung. Auch die öffentlichen Akteure der Stadtplanung und Wohnungspolitik können daraus detaillierte und qualitative Hinweise in Verbindung mit einer räumlichen Konzentration von Zwangsversteigerungsterminen hinsichtlich des Zustandes des Immobilienbestandes bekommen. Dieses wird vor allem dann interessant, wenn es sich um die so genannten Härtefälle handelt.

4. Einbettung der Zwangsversteigerungen in den Grundstücksmarkt

Zwangsversteigerungen werden von den örtlichen Gutachterausschüssen in der Regel nicht in die Ermittlung der Bodenwerte einbezogen, da die erzielten Versteigerungserlöse nicht die Situation am freien Grundstücksmarkt widerspiegeln. Dennoch verdeutlicht die hier vorliegende Auswertung, dass über die Daten auch Erkenntnisse über die Nachfrage nach zwangsversteigerten Objekten generiert werden können. Für die Wohnungsmarktberichterstattung liefern insbesondere die Kenntnisse über den Wohnort der Käufer sowie die Abweichungen der Versteigerungserlöse vom sachverständig ermittelten Verkehrswert wertvolle Hinweise auf mögliche Abkopplungseffekte des Grundstücksmarktes in einzelnen städtischen Teilräumen.

Vor diesem Hintergrund kann zusammenfassend resümiert werden, dass der Indikator „Zwangsversteigerung“ zu einem umfassenden Erkenntnisgewinn über einen Teil des städtischen Immobilienbestandes im Rahmen der Wohnungsmarktberichterstattung führt. Er ist damit sowohl von der Datenverfügbarkeit als auch vom Informationsgehalt der Daten grundsätzlich geeignet, die schon bestehenden Informationen zum städtischen Wohnungsmarkt zu ergänzen. Durch ihn wird es vor allem aber auch in Kombination mit anderen sozialräumlichen Indikatoren möglich sein, stadträumliche Problembündelungen zu identifizieren. Der Indikator ermöglicht es, Handlungserfordernisse in Bezug



auf weitere kleinräumige Beobachtungen im Quartier aufzuzeigen und könnte damit helfen, planerische Entscheidungen in der Bestandsentwicklung und –pflege vorzubereiten.

Dieser Eignung einerseits und diesem Erkenntnisgewinn andererseits stehen jedoch auch einige Probleme gegenüber, die vor allem in der Implementierung dieses Indikators in die kommunale Praxis der Wohnungsmarktberichterstattung zu Schwierigkeiten führen könnten. Dazu zählt insbesondere der hohe Zeitaufwand in der Phase der Primärdatenerhebungen als auch der GIS-gestützten Datenerfassung. Aber auch aus der geringen Standardisierung der erfassten Kriterien könnte man die Kritik ableiten, dass der Indikator derzeit noch nicht den Anforderungen eines solchen genügt. In anderen Städten als Dortmund könnte dann noch hinzukommen, dass Zwangsversteigerungen sowohl bei den Amtsgerichten und den örtlichen Gutachterausschüssen ein Schattendasein fristen und daher die Verfügbarkeit der Daten doch eingeschränkt ist.

Neben möglichen Umsetzungsproblemen in der Praxis können mit der Datenbasis auf der Grundlage der Daten aus dem „Öffentlichen Anzeiger zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg“ sowie der Daten des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte nur bedingt eindeutige Ursache-Wirkungszusammenhänge festgestellt werden. Hierin zeigt sich eine Grenze des Indikators „Zwangsversteigerungen“ in der Wohnungsmarktberichterstattung, die nur durch weitere und zusätzliche qualitative Erhebungen auf kleinräumiger Ebene überwunden werden kann. Denn erst wenn diese Wirkungszusammenhänge eindeutig geklärt sind, können auch adäquate Strategieansätze gefunden werden.

Es ist deutlich geworden, dass aus diesen Problemen und Grenzen des Indikators „Zwangsversteigerung“ Handlungsbedarf auf Ebene der Wohnungsmarktberichterstattung – dessen Weiterentwicklung und Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen vorausgesetzt – entsteht. Um zukünftig besser auf die Steuerung des Stadtumbaus und der Stadterneuerung vorbereitet zu sein, kann diesem Handlungsbedarf mit den folgenden Handlungsstrategien auf Ebene der Wohnungsmarktberichterstattung begegnet werden. Sie setzen sowohl an den Datenbeständen und ihren Qualitätsstandards als auch an einem weiteren Forschungsbedarf an.

Mit dieser Studie konnte zunächst der Nachweis erbracht werden, dass über Zwangsversteigerungen auf kommunaler Ebene, d.h. sowohl über Termine als auch Zuschläge, umfangreiche und überwiegend brauchbare Datenbestände vorliegen, die jedoch stark zersplittert, untereinander wenig miteinander verknüpft, teilweise schwer zugänglich und kaum in planerische und wohnungspolitische Handlungskonzepte integriert sind. Ziel muss es daher sein, diese Daten einerseits stärker in Monitoringsysteme und andererseits stärker in planerische Strategien einzubeziehen. Hier gilt es, die jetzt vorliegenden Datenbestände zu nutzen und miteinander zu verknüpfen.

Diese Forderung könnte erstens durch die Implementation des Indikators „Zwangsversteigerung“ in die (kleinräumige) kommunale Wohnungsmarktbeobachtung umgesetzt werden. Dazu bedarf es in einem ersten Schritt gerade auf kommunaler Ebene einer stärkeren Verknüpfung der vorhandenen Datenbestände des Amtsgerichtes sowie der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Diese zielt vor allem auf den Aufbau einer Statistik über Zwangsversteigerungstermine einerseits, d.h. über die Anzahl, Lage und Kennzeichen dieser Objekte sowie über die Zwangsversteigerungszuschläge andererseits, d.h. über die Höhe der Versteigerungserlöse, Daten über Eigentümer und Käufer. Hilfreich dafür könnte zukünftig die digitale Bereitstellung der Daten durch die Exposees der Gebäudegutachten sowie Fotos etc. über die Internetportale der Amtsgerichte sein (vgl. Fußnote 2).

Eng in Verbindung damit steht auch die Entwicklung von Qualitätsstandards. Hier sollten die in der Wertermittlungsverordnung (WertV) enthaltenen Standards zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken in den Gutachten für die zur Zwangsversteigerung anstehenden Objekten weiterentwickelt werden. Dies kann auch für die Aussageschärfe im Sinne von Mindestinhalten der Grundstücksmarktberichte gelten, um die Transparenz auf dem Immobilienmarkt zu erhöhen. Dies ist allerdings eine weit über den Umgang mit Zwangsversteigerungen hinausgehende Notwendigkeit, über die inzwischen auch weitgehend Konsens besteht.²⁴

Über den Aufbau einer Datenbasis und Qualitätsstandards hinaus sollten dann in einem zweiten Schritt die über die Daten gewonnen Er-

²⁴ Ein Expertengremium befasst sich derzeit im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit Fragen der Überarbeitung der Wertermittlungsverordnung (WertV) (vgl. Immobilien Zeitung 46/2007:4).

kenntnisse stärker mit den Steuerungsinstrumenten der räumlichen Planung sowie der Wohnungspolitik verzahnt werden. Dieses gilt insbesondere für solche Gebiete, die sozialräumliche Problemlagen darstellen. So ist vorstellbar, dass Zwangsversteigerungen zukünftig neben dem Wohnungsleerstand einen weiteren Gegenstand der Situationsanalyse im Rahmen der kommunalen Wohnraumversorgungskonzepte²⁵ bilden. Anbieten würden sich in diesem Zusammenhang aber auch Stadtumbau- sowie integrierte Stadtentwicklungskonzepte.

Um deren Aussagekraft zu schärfen und Interventionsbedarf adäquat formulieren zu können, bedarf es neben der gerade erwähnten Verbesserung der quantitativen Datenbasis auch einer Weiterentwicklung in Richtung qualitativer sowie kleinräumiger Untersuchungen. Dieses impliziert insbesondere auch die Fragen der Nachfrage nach zwangsversteigerten Immobilien sowie der sozialräumlichen Struktur des sie umgebenden Quartiers, welche in dieser Studie zunächst ausgeklammert worden sind. Denn nur durch eine Verbreiterung der empirischen Basis auf qualitativer Ebene können genauere Kenntnisse über eindeutige Ursache-Wirkungszusammenhänge ermittelt werden.

4.2 Zwangsversteigerungen als Herausforderungen im Stadtumbau- und Stadterneuerungsprozess

Die vorgestellten Ergebnisse der explorativen Studie über Zwangsversteigerungen in Dortmund verweisen räumlich auf die Ebene des Stadtquartiers. Im Altbaubestand in Dortmund stellen sich Häufungen von Immobilien in der Zwangsversteigerung als problematische Objekte dar. Sie sind typisch für strukturschwache Quartiere, die vom Leerstand und Verfall bedroht sind. Im Falle der Insolvenz des Eigentümers ist deshalb eine Veräußerung auf dem freihändigen Immobilienmarkt nur schwer möglich, zumal wenn ein negatives Image des Stadtquartiers hinzukommt. Damit besteht die Gefahr, - und dies ist eine Erfahrung aus dem Stadtumbau-West in Bremerhaven, Ortsteil Lehe (Magistrat der Stadt Bremerhaven 2007:11) - dass sie Verwahrlosungstendenzen im Quartier unterstützen und verstärken. Dies kann sich auch auf die umgebenden Immobilien bis hin zur weiteren Stigmatisierung auswirken. Wenn dann noch der Ankauf solcher heruntergekommenen Immobilien gezielt

²⁵ So ist auch vorstellbar, dass die Stadt Dortmund den Indikator „Zwangsversteigerung“ in der Situationsanalyse zu ihrem kommunalen Wohnraumversorgungskonzept, welches im Jahr 2008 aufgestellt werden soll, einbezieht.

als „Schnäppchen“ erfolgt, geht dies oftmals mit lediglich geringfügigen optischen Verbesserungen einher. Mit diesen kann man zwar kurzfristige Mietnahmen erzielen, langfristig aber führt dies zu einer Abschöpfung von Mieterträgen bei einer tendenziellen Entwertung der Bausubstanz, die, einhergehend mit weiter desinvestivem Verhalten schließlich zum Substanzverlust der Immobilien führen.

Betrachtet man die eingangs formulierten Forschungsfragen hinsichtlich planerischer Handlungserfordernisse für die Stadt angesichts der Verteilung von Zwangsversteigerungen, so kann dies mit gewisser Vorsicht positiv beantwortet werden. Es ergeben sich Herausforderungen nicht in erster Linie aufgrund des gesamtstädtischen quantitativen Vorkommens von Zwangsversteigerungen in einer Stadt, sondern vor allem als Folge einer stadträumlichen Konzentration in innerstädtischen Altbauquartieren. Hier können vor allem Probleme bestehen im Umgang:

- mit leerstehenden und verwahrlosten Gebäuden oder Wohnungen mit zersplittertem Privateigentum, die sich bereits im Zwangsversteigerungsverfahren befinden sowie
- mit leerstehenden Gebäuden oder Wohnungen, die bisher noch zum freihändigen Verkauf stehen, aber nicht nachgefragt werden.

Gleichzeitig können stadträumliche Problemlagen zu einer Verschärfung des Problems beitragen.

Des Weiteren wurde gefragt, ob eine planerische Einflussnahme möglich ist, und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Strategien der Umgang mit Immobilien in der Zwangsversteigerung im Stadtquartier qualifiziert werden könnte.

Interventionen der öffentlichen Hand können nach unterschiedlichen Strategieansätzen differenziert werden, denen jedoch allen gemeinsam ist, dass sie (lediglich) als ein Baustein im Rahmen des gebündelten Instrumenteneinsatzes in der Stadterneuerung und Quartiersentwicklung fungieren.

Planerische Strategien auf der Grundstücksebene: Im Zuge der Quartiersentwicklung steht die Verbesserung der Standortqualitäten an vorderer Stelle. Dazu gilt es, baulich-räumliche Perspektiven für den diese Immobilien umgebenden Altbaubestand einschließlich der Baulücken zu entwickeln, die zur funktionalen und stadtgestalterischen Aufwertung beitragen. Durch Neuplanungen am Standort kann der Zuzug von neuen Mietern/Eigentümern initiiert und damit die Entwicklung von neuen Standortbindungen und der Quartiers-

stabilisierung befördert werden. Neben Neuplanungen wird sich aber der gezielte Abriss nicht mehr sanierungsfähiger Bausubstanz nicht vermeiden lassen. Um die bestehenden komplexen Problemlagen zu verringern, wird die schwierige Aufgabe zu bewältigen sein, dass die erforderlichen Ordnungsmaßnahmen auch mit den Eigentümern der Objekte im Zwangsversteigerungsverfahren abgestimmt und vertraglich gesichert werden müssen, nicht zuletzt um den Abbruch mit Fördermitteln des Stadtumbaus finanzieren zu können.

Finanzielle Strategien für die Immobilien in Zwangsversteigerung: Für diese Objekte hat sich häufig ein hoher (Grund-)Schuldenberg aufgehäuft, dem – entsprechend des Zustands der Immobilie - nur ein geringer Ertrags- und Sachwert gegenübersteht. Banken oder Immobilienfonds haben als Gläubiger meist aus den oben angesprochenen Gründen unterschiedliche und meist sich gegenseitig nicht vermittelbare Interessen als die Stadt. Gerade in diesen Gebieten mit schwer vermittelbaren Objekten und hohen finanziellen Abschlägen beim Eigentümerwechsel im Rahmen einer Zwangsversteigerung (s. o.), wird dann ggf. der Kaufpreis nicht entrichtet, so dass schließlich sogar ein erneuter Termin anberaumt werden muss. Bei der Verkehrswertermittlung werden hier bereits höhere Liegenschaftszinssätze angesetzt.²⁶

Die ggf. involvierte Wohnungsgesellschaft, die die Wohnungen (zwangs-) verwaltet, oder die öffentliche Hand, die Stadt, sind oftmals nur eingeschränkt bereit, finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen - obwohl dies als Fond für einzelne Objekte oder für abgegrenzte Teilräume mit Eingriffsmöglichkeiten der öffentlichen Planung sicherlich in eine denkbare Richtung zeigt.

Organisatorische Strategien für komplexe Akteurskonstellationen: Bleiben sie aus, stellt sich für die verwaltende Wohnungsgesellschaft die Frage, ob die Eigentümer verkaufen wollen oder nicht, obwohl die Wohnungen oftmals mit hohen Hypotheken belastet sind. Oder es ist schwierig, die Eigentümer zu identifizieren, bzw. sie sind kaum zur Mitwirkung zu motivieren. Diese Probleme stellen sich auch bei einem geplanten Abbruch, der nicht umgesetzt werden kann, da die Wohnungen belastet sind und eine Insolvenz der Eigentümer mit der Zwangsversteigerung einhergeht. Insgesamt handelt es sich bei diesem Verfahren um zeitlich und organisatorisch schwer durchschaubare Abläufe zwischen unklaren Akteursgruppen, die mehr Transparenz in den Verfahren erfordern.

²⁶ Expertengespräch zum Thema „Stadträumliche Auswirkungen von Zwangsversteigerungen in der Stadt Dortmund“ an der Universität Dortmund am 16.04.2007 mit Rainer Blinne, Helmut Pomrenke, Dietmar Spiess, Torsten Bücken, Reiner Lange

Dies berührt auch die *rechtliche Dimension*: Im Rahmen der Planungen im Stadtumbau und bei dessen Durchführung stellt sich die rechtliche Frage nach der Durchsetzung des Rückbauebots (gemäß § 179 BauGB), wenn geänderte Planungen im Bebauungsplan bzw. Missstände oder Mängel dies erforderlich machen könnten. Die Stadt Bremerhaven regte im Rahmen des 5. Fachöffentlichen Forums im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West im Juni 2007 die Prüfung der rechtlichen Möglichkeiten des Vorkaufsrechts (gemäß § 25 BauGB) durch die Stadt für Zwangsversteigerungs-Immobilien an. Hier kann man sogar die Frage stellen, ob es opportun sein kann, Zwangsversteigerungsverfahren strategisch einzusetzen, um gegen *trading-down*-Prozesse agieren zu können. Dies gilt für den Fall, wenn diese Objekte und deren Eigentümer die Umsetzung von Stadtumbaumaßnahmen behindern.

Letzteres kann auch im Rahmen von PPP-Modellen relevant werden, beispielsweise im Zusammenhang mit dem Einsatz des vom Business Improvement District abgeleiteten *Urban* oder *Housing Improvement Districts* für unterschiedliche Gebietstypen in der Stadt. Bei der damit angestrebten Bündelung von privaten finanziellen und organisatorischen Ressourcen zur Quartiersentwicklung, die in Hamburg bereits in konkreter Planung sind, kann dieser Umgang mit Zwangsversteigerungs-Immobilien im Einsatz der Plansicherungsinstrumente sinnvoll sein und wäre zu prüfen.

Fazit

Zur Zwangsversteigerung anstehende Objekte spielen im Stadtumbau und Stadterneuerung eine große Rolle, wenn sie in einer räumlichen Konzentration auftreten. Dies konnte mit der explorativen Studie am Beispiel der Stadt Dortmund gezeigt werden. Die zum Einsatz kommenden städtebaulichen Instrumente für diese abzugrenzenden Quartiere können auch auf eine spezifische Aktivierung dieser Immobilien zielen.

Objekte in der Zwangsversteigerung sind aber auch ein Teilmarkt innerhalb des gesamten Immobilienmarkts. Zwangsversteigerungen können als Indikator auf Problemlagen im Quartier hinweisen, die zum einen aus negativen Rahmenbedingungen des Umfeldes herrühren (Vernachlässigung, Lärmbelastungen, Image), zum anderen mit Konzentrationen sozio-ökonomisch schwacher Bevölkerungsgruppen einhergehen. Die Gebäudestrukturen sind offensichtlich nicht so entscheidend wie Lage und Image des Stadtteils. Marktfremde Immobilienkäufer haben es vor diesem Hintergrund schwer, die erwarteten Mieteinnahmen zu erzielen. Die entstandenen Schulden aufgrund geringerer



Miete führen schließlich in die Zwangsversteigerung, oftmals erst nachdem der Preisverfall der Immobilie schmerzhaft realisiert wurde. Es bleibt die Frage offen, ob dieser Teilmarkt im Falle größerer Konzentrationen solcher Objekte als integriert oder abgekoppelt vom allgemeinen örtlichen Immobilienmarkt einzustufen ist.

Schaut man in die Zukunft, so stellen sich Fragen hinsichtlich der Schuldentwicklung privater Haushalte. Die privaten Insolvenzen führen letztendlich oftmals zu Zwangsversteigerungen. Hier lassen sich auch weiterhin bundesweit starke regionale Unterschiede mit einem Nord-Süd-Gefälle erkennen (vgl. Martell 2007), wobei eine ökonomische Polarisierung wahrzunehmen ist, da sich ein besonders hohes Überschuldungsrisiko bei Haushalten Alleinerziehender und (vielfach junger) Einzelpersonen, oftmals gekoppelt mit Arbeitslosigkeit, als besonders hoch zeigt.

Räumliche Konzentrationen von Zwangsversteigerungen können sich auch durch die aktuellen Schuldenaufkäufe sog. Hedge-Fonds aus den USA ergeben. Diese Form der Kreditverwertung durch Sparkassen und Banken auf der einen Seite, die die Kredite (sowohl notleidende, d.h. nur unregelmäßig zurückgezahlt als auch reguläre Kredite) verkaufen, und die Hedge-Fonds auf der anderen Seite, die sie erwerben und damit eine spekulative Anlagestrategie mit einer schnellen Verwertung verfolgen. Können die Darlehensnehmer ihre Rückzahlungen nicht im erforderlichen Umfang leisten, droht eine Zwangsversteigerung, die oftmals auch die private familiäre Existenz vernichtet. Angesichts erster Hinweise in den Medien auf umfassende Bestandsveräußerungen sollte diese Entwicklung auch in ihren regionalen und lokalen Ausprägungen beobachtet werden.

5. Literatur

- o.A. (2007): Zwangsversteigerungen. Sachsen bleibt Spitzenreiter, in: Immobilien Zeitung vom 05.07.2007, Nr. 26, S. 2
- o.A. (2007a): WertV auf dem Prüfstand, in: Immobilien Zeitung vom 22.11.2007, Nr. 46, S. 4
- Argetra GmbH (2005): Argetra VIZ-Jahresbericht 2005, Ratingen
- Argetra GmbH (2006): Argetra VIZ-Jahresbericht 2006, Ratingen
- Baumgart, Sabine; Overhageböck, Nina (2008): Immobilien-Zwangsversteigerungen in Altbauquartieren. Verwaarloste Ladenhüter, Billigschnäppchen oder strategische Sonderangebote für den Stadtumbau?, in: Arbeitskreis Stadterneuerung an Deutschsprachigen Hochschulen und dem Institut für Stadt- und Regionalplanung, Technische Universität Berlin (Hrsg.), Jahrbuch Stadterneuerung 2008, Berlin (in Vorbereitung)
- Brockes, Sebastian; Dworski, Martin; Kreten, Dinah; Malig, Antje; Rojo Pulido, Isabel; Schniedermeier, Lydia; Scipio, Katrin (2007): Zwangsversteigerungen im Fokus von Wohnungsmarkt und räumlicher Stadt(teil)entwicklung. Dargestellt am Beispiel der Stadt Dortmund, Endbericht F 07, Fakultät Raumplanung, Universität Dortmund, Dortmund
- Creditreform (2007a): SchuldnerAtlas Deutschland 2007, Neuss, download unter: http://www.creditreform.de/Deutsch/Creditreform/Aktuelles/Creditreform_Analysen/SchuldnerAtlas/index.jsp, Zugriff am 04.12.2007
- Creditreform (2007b): Überschuldung von Verbrauchern in Deutschland, download unter: http://www.creditreform.de/Deutsch/Creditreform/Aktuelles/Creditreform_Analysen/SchuldnerAtlas/index.jsp, Zugriff am 04.12.2007
- Drevermann, Marlis; Nordalm, Volker (1986): Zahlungsschwierigkeiten von Wohneigentümern. Ergebnisbericht des Forschungsprojektes „Ansatzpunkte für die Behebung von Zahlungsschwierigkeiten von Wohneigentümern“, Schriftenreihe Nr. 07 „Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik“ des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Heft Nr. 07.017, Bonn
- Eickmann, Dieter (2004): Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht, 2. neubearbeitete Auflage, München
- Höbel, Regina; Kloth, Melanie; Berendt, Ulrike (2003): Zahlungsschwierigkeiten von Wohneigentümern. Materialband, Bochum
- Höbel, Regina; Kloth, Melanie; Berendt, Ulrike (2004): Zahlungsschwierigkeiten von Wohneigentümern. Forschungsvorhaben der allgemeinen Ressortforschung im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Endbericht, InWIS-Bericht-Nr. 32, Bochum
- Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (Hrsg.): Statistisches Jahrbuch Nordrhein-Westfalen, verschiedene Jahrgänge
- Magistrat der Stadt Bremerhaven (2007): Geplante Gesetzesinitiative Bremerhaven/Bremen zur Verbesserung der gemeindlichen Position beim Erwerb von verwaarlosten Immobilien, Mai (Entwurf, unveröffentlicht)
- Martell, Maren: Schuldensituation entspannt sich leicht, in: Weserkurier vom 28.11.2007, S. 21
- Metzner, Steffen; Dittrich, Jana (2005): Einflussfaktoren auf Zwangsversteigerungserlöse bei Eigentumswohnungen. Eine empirische Analyse der Fälle am Amtsgericht Leipzig, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 4, S. 214-220
- Musielak, Hans-Joachim (2007): Kommentar zur Zivilprozessordnung mit Gerichtsverfassungsgesetz (ZPO), 5. neubearbeitete Auflage, München, www.beck-online.de



- Öffentlicher Anzeiger zum Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg, Heft 39/2001 bis 44/2002 sowie Heft 40/2005 bis 42/2006
Overhageböck, Nina (2008): Zwangsversteigerungen im Ruhrgebiet.
Eine vergleichende Analyse, in: Flächenmanagement und Bodenordnung, Heft 2 (in Vorbereitung)
- Sächsische Aufbaubank (Hrsg.) (2007): Wohnungsbaumonitoring 2006/2007, Dresden, download unter: www.sab.sachsen.de, Zugriff am 13.12.2007
- Schnabel, Norbert (2006): Verkehrswertermittlung für Zwecke der Zwangsversteigerung von Grundstücken, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 6, S. 328-332
- SCHUFA Holding AG (Hrsg.) (2007): Schulden-Kompass 2007. Empirische Indikatoren der privaten Ver- und Überschuldung in Deutschland, Wiesbaden, download unter: www.schuldenkompass.de, Zugriff am 05.12.2007
- Stadt Dortmund (2006): Masterplan Wohnen. Dokumentation des Workshops zur Kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung am 22.08.2006 in Dortmund, Dortmund, download unter: http://www.wohnungswesen.dortmund.de/project/assets/template1.jsp?content=wu&dcode=grossprojekte.wohnungswesen.downloads_masterplan_wohnen&did=0&dorder=downloaddate+desc&smi=4.02&tid=31774, Zugriff am 04.12.2007
- Stadt Dortmund (2007): Wohnungsmarktbericht 2006. Ergebnisse des Wohnungsmarktbeobachtungssystems 2006, Dortmund
- Stadt Dortmund (2007a): Jahresbericht Bevölkerung 2007, Dortmunder Statistik Nr. 181, Dortmund 2007, download unter: www.statistik.dortmund.de, Zugriff am 22.05.2007
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2006): Datenreport 2006. Zahlen und Fakten über die Bundesrepublik Deutschland. Bonn
- Statistisches Bundesamt (2006a): Justizstatistik der Zivilgerichte Fachserie 10 / Reihe 2.1 - 2004, Wiesbaden, download unter: <https://www-ec.destatis.de/csp/shop/sfg/bpm.html.cms.cBroker.cls?cmspath=home>, Zugriff am 13.12.2007
- Storz, Karl-Alfred (2004): Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens. Leitfaden für Gläubiger, Schuldner und Rechtspfleger, 9. Auflage, München
- Ulrich, Peter (1992): Das Zwangsversteigerungsverfahren von Immobilien, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Heft 6, S.314-330
- Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (Hrsg.). (2006): Schuldenreport 2006, Schriftenreihe des Verbraucherzentrale Bundesverbandes zur Verbraucherpolitik Band 7, Berlin







- Nr. 1 Baumgart S., Flacke, F., Grüger, C., Lütke, P. und Rüdiger, A. (Hrsg.) (2004): „Klein- und Mittelstädte – Verkleinerte Blaupausen der Großstadt?“ Dokumentation des Expertenkolloquiums am 29. April 2004. Dortmund.
- Nr. 2 Baumgart S., Flacke, J. und Rüdiger, A. (Hrsg.) (2006): „Tagesgeschäft Umweltprüfung – Anforderungen und Möglichkeiten zur Integration der Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung in Klein- und Mittelstädten. Dokumentation des Kolloquiums am 15. September 2005. Dortmund.
- Nr. 3 Baumgart, S., Overhageböck, N. (2008): Zwangsversteigerungen in der Wohnungsmarktberichterstattung. Das Beispiel der Stadt Dortmund. Endbericht einer explorativen Studie. Dortmund (Online-Veröffentlichung, Download unter: <http://hdl.handle.net/2003/25069>).

Prof'in Dr.-Ing. Sabine Baumgart

Fachgebiet
Stadt- und Regionalplanung

Fakultät Raumplanung
Technische Universität Dortmund



August-Schmidt-Str. 10
44227 Dortmund

Tel.: 02 31/7 55-22 58
Fax: 02 31/7 55-25 39
srp.rp@uni-dortmund.de
www.raumplanung.uni-dortmund.de/srp