

LGD Parameter für im Ausland gelegene Immobilien

Ausländische Erlösquoten und Zwangsverwertungsdauern // Zwei Produkte

Das LGD-Grading der vdpExpertise

Das deutschlandweit führende Verfahren zur Bestimmung des Verlustes bei Ausfall einer Immobilienkreditfinanzierung (LGD) wurde vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) initiiert und mit verschiedenen Hypothekenbanken unter Mitwirkung von Oliver Wyman als LGD-Grading entwickelt. Das Verfahren ist vielfach aufsichtlich anerkannt.

Eine seit 2002 existierende umfangreiche Datenbasis für Deutschland ermöglicht differenzierte Analysen zur Ermittlung der von der CRR geforderten Verlustquote bei Ausfall. Im Rahmen von internen Modellen können die wichtigsten Parameter zur LGD-Bestimmung, beispielsweise Erlösquote und Abwicklungsdauer ausgefallener Immobilienfinanzierungen, für Gewerbe- und wohnwirtschaftliche Immobilien nach verschiedenen Klassifizierungsgesichtspunkten ermittelt werden.

I. Empirische Erlösquoten und Abwicklungsdauern für das Ausland

Ergänzend zu den deutschlandweiten Informationen zum LGD bietet die vdpExpertise Erlösquoten und Abwicklungsdauern für ausländische ausgefallene Immobilienfinanzierungen an. Für die USA, Italien, Österreich, Großbritannien, Niederlande, Schweden und Spanien liegen verschiedene Datenbanken aus externen Quellen zu Zwangsverwertungen von Immobilien vor.

Die Berechnungen der Erlösquoten hängen von den verfügbaren Informationen zur Immobilienbewertung ab. In Italien, Spanien und Österreich liegen Daten gerichtlicher Verwertungen vor, die als Basiswert einer Immobilie einen gerichtlichen Verkehrswert ausweisen. Für diese Länder lässt sich zudem die Verwertungsdauer des gerichtlichen Verfahrens angeben. Die jeweiligen Datenbanken umfassen bis zu 80.000 Ergebnisse.

Für die USA, Großbritannien, Niederlande und Schweden liegen die Ergebnisse von Versteigerungen vor, die z.T. gutachtlich erstellte Marktwerte oder als Approximation vorhergehende Kaufpreise aufweisen. Die Datenbanken umfassen bis zu 20.000 Ergebnisse.

Marktpreiszeitreihen ermöglichen Fortschreibung der Immobilienwerte

Für viele Länder liegen zum Teil regional differenzierte Marktpreiszeitreihen vor sowie Fünfjahresprognosen für die vier Immobilientypen Büro, Einzelhandel, Lager&Logistik, Einfamilienhaus. Somit ist eine Umsetzung des LGD-Grading-Modells auch im Ausland möglich. Nutzern des LGD-Grading stehen diese Informationen zur Verfügung, um bei einer Zwangsverwertung den Wertverlust in die Erlösquote und die künftige Immobilienmarktentwicklung zerlegen zu können.

II. LGD-Länderskalierungsfaktoren für 36 Länder

Für eine Reihe von Ländern liegen keine ausreichenden empirischen Daten zu ausgefallenen Immobilienfinanzierungen vor. Daher wurde in Zusammenarbeit mit dem vdp und den am LGD-Grading teilnehmenden Instituten ein Skalierungsmodell entwickelt. Der Nutzen: Basiserlösquoten aus Deutschland können über länderspezifische Auf- oder Abschläge auf das jeweilige Land übertragen werden. Die LGD-Länderskalierungsfaktoren werden für 36 Länder als aggregierte Kennzahl abgeleitet. Grundlage ist ein aus zwei Modulen und vier Teilscores bestehendes Scorecard-Modell:

- Das Modul Jurisdiktion erfasst die rechtlichen Rahmenbedingungen,
- das Modul Enforcement die Durchsetzbarkeit des Grundpfandrechts.

Runder Tisch Grundpfandrechte – Basis für das Modul Jurisdiktion

Im vdp-Arbeitskreis „Runder Tisch – Flexibilität, Sicherheit und Effizienz der Grundpfandrechte in Europa“, dem aktuell Experten aus 36 Ländern angehören, werden jährlich länderübergreifende Informationen für den Vergleich und die Bewertung der Rechtslage einzelner Länder zusammengetragen. In das Modul Jurisdiktion fließen zwei Teilscores ein, „Sicht der Bank zur Verwertung“ sowie „Verwendbarkeit des Grundpfandrechtes“.

Das Modul Enforcement wird gebildet aus dem Teilscore „Wahrnehmung von Korruption“ und dem Index „Anteil der Schattenwirtschaft am Bruttoinlandsprodukt“. Diese vier Teilscores münden in einem Gesamtscore, der ein Land in Position zu den Ergebnissen in Deutschland setzt.

Jährliche Validierung der LGD-Länderskalierungsfaktoren

Basierend auf einem CRR-konformen Validierungskonzept werden die LGD-Länderskalierungsfaktoren in ihrer Zusammensetzung jährlich geprüft und mit den vorliegenden empirischen Erlösquoten für das Ausland abgeglichen.

III. Ihr Nutzen

- Konkreter Bezug zum LGD-Grading
- Empirische Erlösquoten für sieben verschiedene Länder
- Zu erwartende Verwertungserlöse zerlegbar in einen aktuellen Marktwert, eine stabile Erlösquote und künftige Immobilienmarktentwicklung
- Aktuelle und künftige Immobilienmarktpreisentwicklungen für 18 europäische und außereuropäische Länder für vier Objektarten
- Ergebnisse sind in anderen Modellvarianten einsetzbar
- Ableitung der Erlösquoten und Abwicklungsdauern für 36 Länder in und außerhalb Europas
- Verwendung der Expertise des vdp-Arbeitskreises „Runder Tisch – Flexibilität, Sicherheit und Effizienz der Grundpfandrechte in Europa“
- Länderskalierungsfaktoren: Aufsichtlich abgenommenes Verfahren
- CRR-konforme Validierung

Kontakt für weitere Informationen

Sofern Sie Fragen zu den einzelnen Modellen haben oder sich vertieft darüber informieren möchten, stehen wir Ihnen unter LGD-Grading@vdpExpertise.de gern zur Verfügung

vdpExpertise GmbH, Georgenstraße 22, 10117 Berlin, Tel. 030 206 22919