

Non-Performing Loans in Europa – Aktueller Status Quo

Andreas Faust, vdpExpertise GmbH, Februar 2021

1. Einleitung

Das Jahr 2020 war weltweit geprägt vom Umgang mit der Covid19 Pandemie und den sich daraus ergebenden gesundheitlichen, wirtschaftlichen und sozialen Folgen. Schon die direkten und kurzfristigen wirtschaftlichen Folgen waren gravierend und werden voraussichtlich in weiten Teilen der EU die negativen Effekte der Finanzkrise 2008/2009 übertreffen. Abhängig von der strukturellen Zusammensetzung der jeweiligen Ökonomien wird für 2020 ein Rückgang des BIP der EU-Staaten im Mittel (Herbstprognose der EU-Kommission) von 7,4 % erwartet, wobei die Spanne von -2,2 % in Litauen bis -12,4 % in Spanien reicht. Auch mittelfristig ist die wirtschaftliche Erholung gefährdet, da sich die Bekämpfung der Pandemie schwieriger und langwieriger gestaltet, als zunächst erwartet.

Vor dem Hintergrund des wirtschaftlichen Abschwungs rückt die weitere Entwicklung der Non-Performing Loans (NPL) und deren Anteil am gesamten Kreditvolumen (NPL-Quote) in den einzelnen Ländern in den Fokus der Betrachtung. So erwartet die EZB bei den von ihr beaufsichtigten Banken einen deutlichen Anstieg der NPL ab 2021. Auch für Deutschland werden dem aktuellen NPL-Barometer 2020 folgend, den die Bundesvereinigung Kreditankauf und Servicing e.V. (BKS) in Zusammenarbeit mit der Frankfurt School of Finance & Management erstellt, von Seiten der Kreditwirtschaft wieder steigende NPLs erwartet. Dabei werden die größten Gefahren bei Krediten an kleine und mittlere Unternehmen und Konsumentenkrediten gesehen. Hier wird bis Ende 2021 ein Anstieg der NPL-Quote jeweils um 1,5 % geschätzt. Bei Immobilienkrediten variiert die Einschätzung je nach Assetklasse deutlich. Während die NPL-Quote bei Gewerbeimmobilienkrediten um ca. 1,3 % steigen dürfte, wird bei Wohnimmobilienkrediten nur ein Anstieg um 0,5 % erwartet.

Derzeit räumen pandemiebedingt EZB und EBA den Banken Erleichterung bei der Umsetzung neuer aufsichtlicher Regelungen ein. Die vdpExpertise unterstützt Institute mit ihren umfassenden Erlösquotendatenbanken von Immobilienverwertungen unter Zwang im Sinne des § 1 Abs. 1b KWG und § 53 Abs. 1 KWG, sich vor dem Hintergrund der wieder steigenden NPLs mit dem Thema Non Performing Loans von besicherten Krediten eingehender zu beschäftigen.

Seitens der regulatorischen Entwicklungen der letzten Jahre in diesem spezifischen Bereich, kommen die Anforderungen der Umsetzung des EBA Leitfadens in nationales Recht in Form einer Anpassung der Mindestanforderungen Risiko (MaRisk) zum Ende des ersten Quartals 2021 auf alle Institute zu.

Im Kapitel 2 wird die Entwicklung der NPL und NPL-Quoten basierend auf den Daten der europäischen Bankenaufsicht (EBA)¹ in Europa aufgezeigt, wobei ein besonderer Fokus auf die fünf größten kreditgebenden Länder – und hier im speziellen die Entwicklung bei der Immobilienfinanzierung – gelegt wird. Grundlage der Ausführungen sind die Informationen der EBA

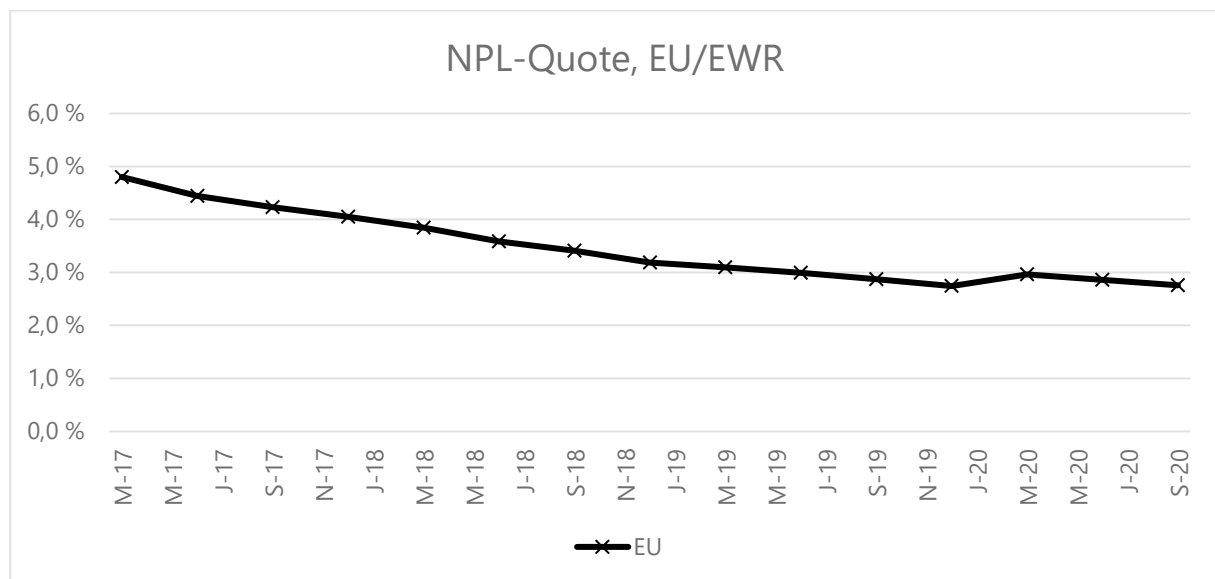
¹ Als Quelle dient das Risk Dashboard Interactive Tool mit Daten bis zum Ende des dritten Quartals 2020.

zu ausgefallenen Krediten und deren Strukturen in Europa (ab 2020 ohne UK). Kapitel 3 gibt einen Überblick über die Regulierungsvorgaben zur Reduktion ausgefallener Kredite.

Im Anschluss daran werden in Kapitel 4 die Inhalte der Datenbanken der vdpExpertise und Möglichkeiten der Unterstützung der Entwicklung von Strategien zum Abbau von besicherten NPL vorgestellt.

2. Entwicklung der Non-Performing Loans in der EU

Eine wichtige Kennzahl zur Messung von Kreditausfällen ist die sogenannte NPL-Quote, die den Anteil notleidender Kredite am gesamten Kreditvolumen darstellt. Im September 2020 lag der Kreditbestand in der EU bei rund 18,5 Billionen Euro. Davon haben die Kreditinstitute insgesamt 510,5 Mrd. Euro ausgefallener Kredite in den Büchern, was einer Ausfallrate von 2,8 % entspricht. Damit ist die Quote im Vergleich zum März 2017 um 2 % gesunken. Ursächlich für die positive Entwicklung sind neben den gezielten Maßnahmen der EZB und der EBA die starke Konjunktur in zahlreichen EU-Ländern.



Quelle: EBA Risk Dashboard Interactive Tool, Data as of Q32020

Betrachtet man den kurzfristigen Zeitraum seit Ausbruch der Covid-19 Pandemie, wird deutlich, dass eine negative wirtschaftliche Entwicklung einen unmittelbaren Anstieg der NPL Quote zur Folge hat: zunächst stiegen die Kreditausfälle zum Ende März 2020 deutlich an, um dann dank umfangreicher Stundungsmaßnahmen in weiten Teil der EU bei der Bedienung von Krediten und dem Aussetzen von Insolvenzverpflichtungen dem Ausfall von Krediten vorwegzugreifen und somit die NPL-Quote wieder leicht sank. Für die nahe Zukunft ist mit Eintreten der

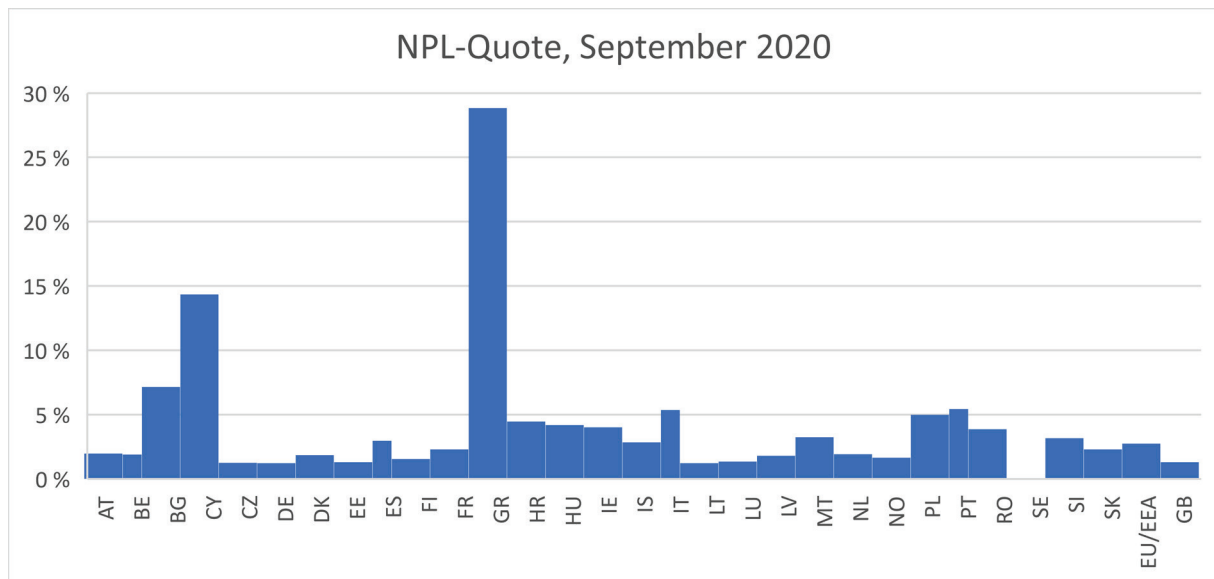
erneuten Insolvenzverpflichtung und andauernden und verstärkten Lockdowns mit einem Anstieg ausgefallener Kredite in der EU zu rechnen. Wie stark der Anstieg ausfallen wird, hängt im Wesentlichen vom Verlauf der pandemiebedingten (Teil-)Lockdowns und der Dauer und Höhe weiterer staatlicher Unterstützungen in den einzelnen Ländern ab. Zu erwarten sind weiterhin große Differenzen dieser negativen Auswirkungen zwischen den einzelnen EU-Ländern, da die konjunkturellen und die zusätzlich noch zu erwartenden Effekte Auswirkungen verschieden stark gesteigener Staatsverschuldung differieren.

3. Struktur der Kreditvergabe und der ausgefallenen Kredite, EU/EWR

Betrachtet man die NPL Quoten der einzelnen EU-Länder, zeigt sich eine große Spannweite. Dabei sticht besonders Griechenland mit einer NPL-Quote von 30 % hervor. Ursächlich hierfür ist ein langanhaltendes negatives Wirtschaftswachstum in Folge der Finanzmarktkrise bis einschließlich dem Jahr 2016. Im Zeitraum 2017 bis 2019 konnten die griechischen Banken dank einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung und der Verpflichtung zusätzlicher Abschreibungen und Wertberichtigungen ihre ausgefallenen Kredite zwar leicht reduzieren, jedoch nicht im gleichen Maße wie andere EU-Staaten. Insgesamt haben die griechischen Banken bei einem Kreditbestand von 209 Mrd. Euro rund 60 Mrd. Euro notleidende Kredite in ihren Büchern und damit 12 % aller in der EU ausgefallenen Kredite.

Neben Griechenland liegt die NPL-Quote im September 2020 in Zypern, Bulgarien, Italien und Portugal über der von der EBA vorgegebenen 5 %-Quote. Betroffene Institute sind dann aufgefordert, im Rahmen ihrer Gesamtstrategie eine NPE-Strategie samt den entsprechenden Regelungen für die Governance und die Ablauforganisation festzulegen und sollen zehn, anstatt fünf Templates offenzulegen.

Die niedrigsten NPL-Quoten weisen Schweden, Luxemburg, Tschechien und Deutschland auf. In diesen Ländern, in denen die Auswirkungen der Finanzkrise geringer ausfielen und das Wirtschaftswachstum in den letzten 10 Jahren zum Teil deutlich über dem EU-Durchschnitt lag, bewegen sich die Quoten in einer Spanne von 0,5 bis 1,3 %.



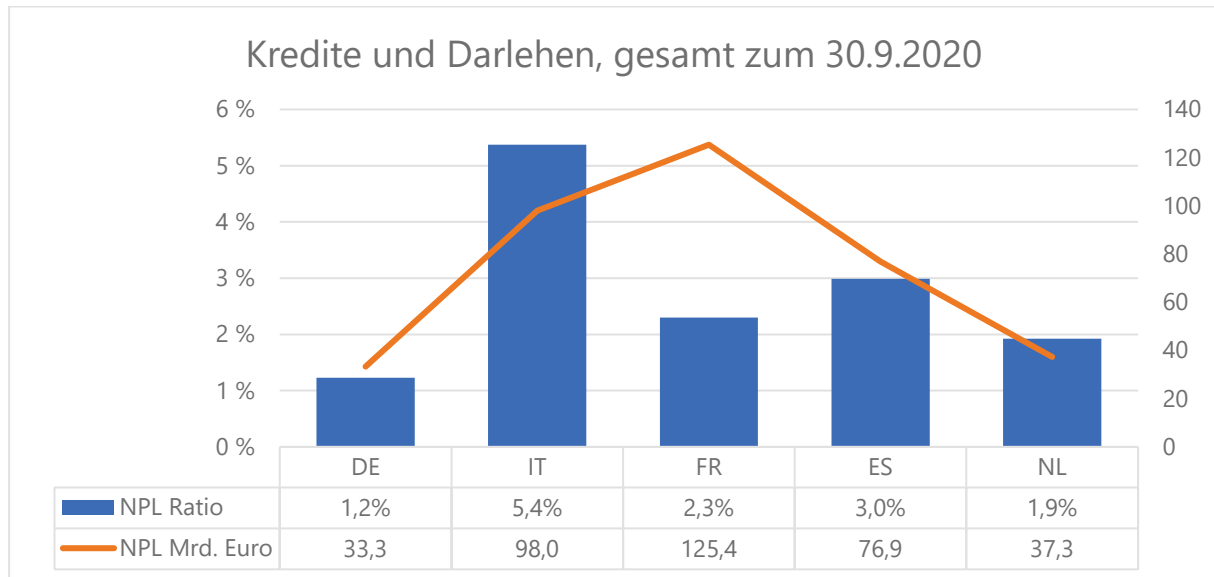
Quelle: EBA Risk Dashboard Interactive Tool, Data as of Q32020; eigene Berechnungen.

Fokussiert man die Betrachtung allein auf die fünf EU-Staaten mit dem größten Kreditbestand, die in Summe einen Kreditbestand von 14,5 Billionen Euro und damit mehr als drei Viertel des EU-Kreditbestandes aufweisen, werden im Vergleich dieser Länder deutliche Unterschiede hinsichtlich des Kreditbestandes, des ausgefallenen Kreditvolumens und der daraus resultierenden NPL-Quote erkennbar.

Frankreich weist mit 5.500 Mrd. Euro den größten Kreditbestand auf, gefolgt mit großem Abstand von Deutschland und Spanien mit jeweils rund 2.700 resp. 2.600 Mrd. Euro und den Niederlanden und Italien mit 1.900 bzw. 1.800 Mrd. Euro.

In diesen fünf Ländern sind Kredite in Höhe von 371 Mrd. Euro Non-performance Loans, wovon rund 60 % auf Frankreich und Italien entfallen. Während Frankreich angesichts seines hohen Kreditbestandes eine NPL-Quote von 2,3 % aufweist, erreicht die Quote in Italien ein deutlich über dem EU-Durchschnitt liegendes Niveau von 5,4 %. Wie in Griechenland konnte sich die italienische Wirtschaft nach der Finanzmarktkrise nicht spürbar erholen und hatte im Durchschnitt nur ein Wirtschaftswachstum von 0,2 % p.a. zu verzeichnen.

Dem gegenüber stehen durchschnittliche jährliche Wachstumsraten des realen Bruttoinlandsproduktes von 1,9 % in Deutschland bzw. 1,4 % in den Niederlanden und einem damit einhergehenden Rückgang der NPL-Quote auf 1,2 bzw. 1,9 %.



Quelle: EBA Risk Dashboard Interactive Tool, Data as of Q3 2020; eigene Berechnungen.

4. Immobilienfinanzierung – Struktur der Kreditvergabe und der ausgefallenen Kredite in den fünf bedeutendsten Finanzmärkten

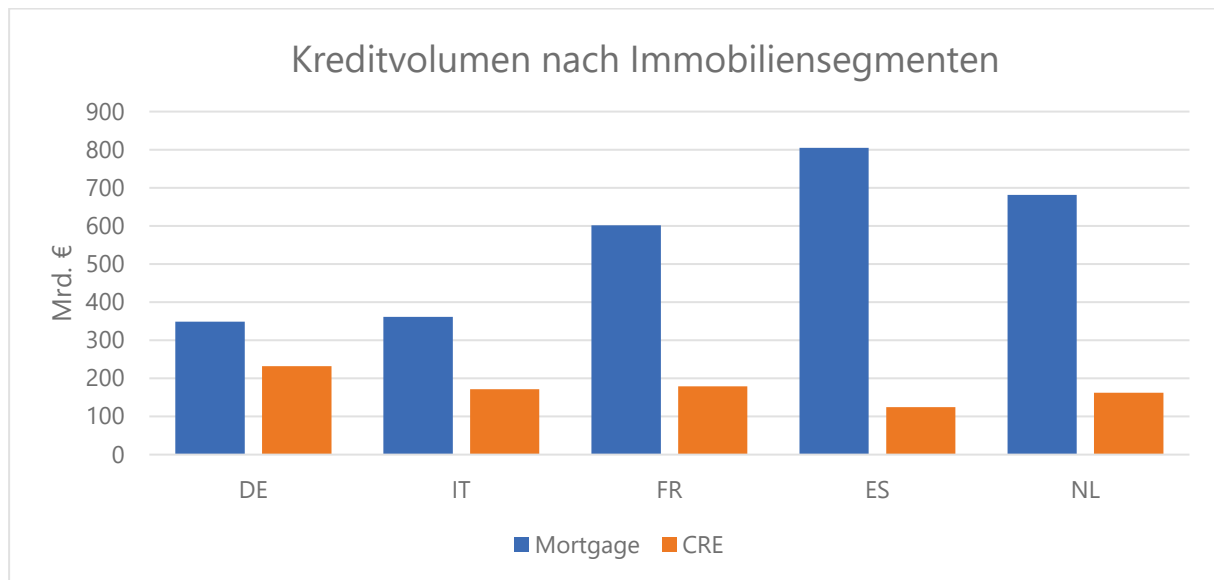
Allein die zur Immobilienfinanzierung² vergebenen Kredite erreichten zum Ende des dritten Quartals 2020 ein Volumen von 5,2 Billionen Euro. Den größten Bestand an Immobilienfinanzierungen weist Spanien mit rund 930 Mrd. Euro auf, gefolgt von den Niederlanden (844 Mrd. Euro) und Frankreich (781 Mrd. Euro). Dem gegenüber stehen Deutschland und Italien mit einem Immobilienkreditvolumen von 581 bzw. 533 Mrd. Euro.

Bezogen auf den Gesamtkreditbestand liegt der Immobilienfinanzierungsanteil in den fünf Ländern bei 25 % (zum Vergleich EU-Durchschnitt: 28 %). Bezogen auf den Gesamtkreditbestand der einzelnen Länder weist die Niederlande mit knapp 44 % den mit Abstand höchsten Anteil bei Immobilienfinanzierungen auf, gefolgt von Spanien (36 %) und Italien (30 %). Der Anteil in Deutschland und Frankreich liegt dagegen mit 22 bzw. 15 % deutlich darunter.

Betrachtet man die zur Immobilienfinanzierung vergebenen Kredite nach Segmenten, sticht einerseits das hohe Kreditvolumen für Wohnimmobilien in Spanien und den Niederlanden und andererseits das hohe Volumen bei Gewerbeimmobilienfinanzierungen in Deutschland hervor. Da es sich bei dieser Information um die Sicht der jeweiligen Banken eines Landes handelt, sei einerseits auf die unterschiedliche Eigentümerstruktur bei Wohnimmobilien in den einzelnen Ländern hingewiesen und andererseits auf die internationale Ausrichtung einzelner Banken auf

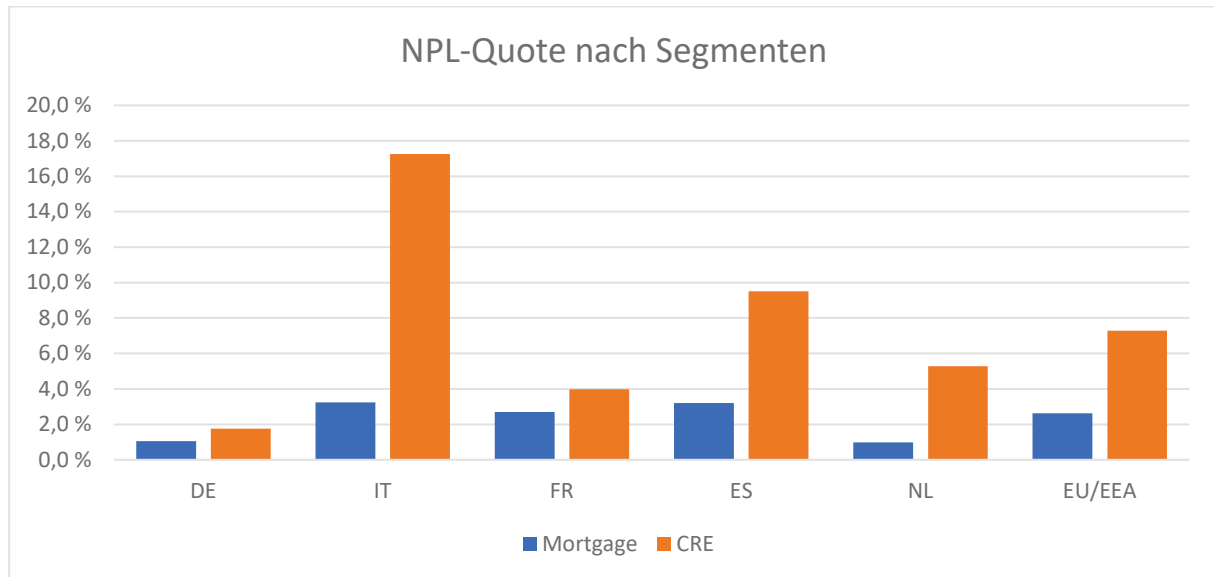
² Hierunter fallen sowohl die private Immobilienfinanzierung als auch die gewerbliche (inkl. Mehrfamilienhäuser) Immobilienfinanzierung.

das Privatgeschäft (Spanien und Niederlande) bzw. auf die gewerbliche Immobilienfokussierung Deutschlands.



Quelle: EBA Risk Dashboard Interactive Tool, Data as of Q32020; eigene Berechnungen.

Auffällige Unterschiede gibt es hinsichtlich der in den einzelnen Ländern und Segmenten ermittelten NPL-Quoten. Besonders große Unterschiede sind im Bereich der Gewerbeimmobilienfinanzierung zu beobachten: während EU-weit die Ausfallrate 7,3 % beträgt, liegen Italien und Spanien deutlich über dieser Quote. Die Ursache hierfür ist insbesondere durch die teils unterdurchschnittliche wirtschaftliche Entwicklung seit der Finanzmarktkrise zu erklären. Deutschland ist der mit Abstand größte gewerbliche Immobilienfinanzierer und zeigt eine niedrige NPL-Quote sowohl im historischen Vergleich als auch im Ländervergleich der EU. Die Gründe hierfür sind in einer durchgehend guten Wirtschaftsentwicklung in den letzten zehn Jahren und einer damit einhergehenden sehr guten Entwicklung auf den gewerblichen Immobilienmärkten mit steigender Nutzernachfrage in einem angebotsseitig restringierten Umfeld zu sehen.



Quelle: EBA Risk Dashboard Interactive Tool, Data as of Q32020; eigene Berechnungen.

5. Regulierungsvorgaben zur Reduktion ausgefallener Kredite

5.1. EZB und EBA Guidelines zu NPL und Forbearance

Im Jahr 2017 veröffentlichte die EZB einen Leitfaden für Banken zum Umgang mit notleidenden Krediten. Anlass war ein Bestand an notleidenden Krediten in der EU von über 900 Mrd. Euro Ende des dritten Quartals 2016. Dieser belastete die Bankbilanzen und behinderte eine als notwendig angesehene Expansion der Realkredite.

Ziel war es, den Abbau von sogenannten NPL in der Banksteuerung zu verankern, indem realistische und ehrgeizige Strategien zum NPL Abbau gefordert wurden. Hierzu skizziert der Leitfaden Maßnahmen, Verfahren und bewährte Praktiken, gibt aber keine quantitativen Ziele vor. Vielmehr wird von den Banken gefordert, in ihrer Strategie Themen wie NPL-Abwicklung, Servicing und Portfolioverkäufe zu berücksichtigen.

Im März 2018 wurde der Leitfaden ergänzt und die EZB formulierte aufsichtliche Erwartungen an die Risikovorsorge für notleidende Risikopositionen.

Diese Dokumente sind für Banken nicht verbindlich, dienen aber als Grundlage für den aufsichtlichen Dialog. Zudem veröffentlichte die Europäische Bankenaufsicht (EBA) im Oktober 2018 „Leitlinien zum Management notleidender und gestundeter Risikopositionen“, die zum 1.1.2019 in Kraft traten und zum 30.6.2019 umzusetzen waren (EBA/GL/2018/06). Diese aufsichtlichen Empfehlungen fand letztlich Eingang in die neuen – aktuell zur Konsultation bereitgestellten – Mindestanforderungen Risiko (MaRisk), die zum Ende des ersten Quartals 2021 in Kraft treten sollen.

In den EBA Guidelines werden aus 6 unterschiedlichen Themenfeldern Einzelanforderungen mit den folgenden zentralen Inhalten formuliert:

Nur für Institute mit einer NPL-Quote >5 %:

- Entwicklung, Umsetzung sowie regelmäßige Überprüfung einer NPL Strategie, die Ziele zur Reduktion von NPL Beständen festlegt
- Festlegung der Operationalisierung der NPL Strategie in Bezug auf Steuerung, Prozesse und Kontrollen.

Für alle Institute:

- Für leistungsgestörte Kredite (Forbearance) Entwicklung kurz- und langfristiger Maßnahmen sowie Überprüfung der Wirksamkeit der durchgeführten Maßnahmen
- Erkennung von NPL über eine konsistente Klassifizierung von NPL Gruppen inklusive entsprechender Datenbereitstellung
- Wertminderungen und Abschreibungen der NPL durch methodische Vorgaben inklusive regelmäßigem Backtesting von Wertberichtigungen gegenüber tatsächlichen Kreditverlusten
- Für die Bewertung beweglicher und unbeweglicher Sicherheiten gelten methodische Anforderungen an die Sicherheitenbewertung, Qualitätssicherung sowie an die Auswahl und Überwachung von Gutachtern.

Mit der Mindestrisikovorsorge für NPL wird eine aufsichtliche Erwartung an die Mindesthöhe der Risikovorsorge für Non-Performing Loans definiert. Die Anpassung der CRR im April 2019 mit Hinblick auf die Mindestdeckung notleidender Risikoposition erfasst die teilweisen Abschreibungen, basierend auf der Annahme, das „Je länger eine Risikoposition notleidend ist, desto geringer die Wahrscheinlichkeit, dass ihr Wert noch einbringlich ist“³. Eine stufenweise Abschreibung für unbesicherte (35 % am ersten Tag des dritten Jahres nach einer Einstufung als notleidend und 100 % ab ersten Tag des 4. Jahres) ist Bestandteil der verschiedenen Ansätze zur Ermittlung der Mindestdeckungsanforderungen. Für besicherte Kredite gilt eine Abschreibung beginnend mit 25 % im vierten Jahr, 35 % im 5., 55 % im 6., 80 % im 7. und 100 % im 8. Jahr. Wurde der Kredit durch Immobilien besichert gilt: 70 % im 7. Jahr, 80 % im 8. Jahr und für

³ Verordnung (EU) 2019/630 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. April 2019 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 im Hinblick auf die Mindestdeckung notleidender Risikopositionen, Präambel Nr (8)

durch Wohnimmobilien besicherte Kredite 85 % im 9. Jahr und dann 100 % ab dem 10. Jahr für alle immobilienbesicherten Kredite.

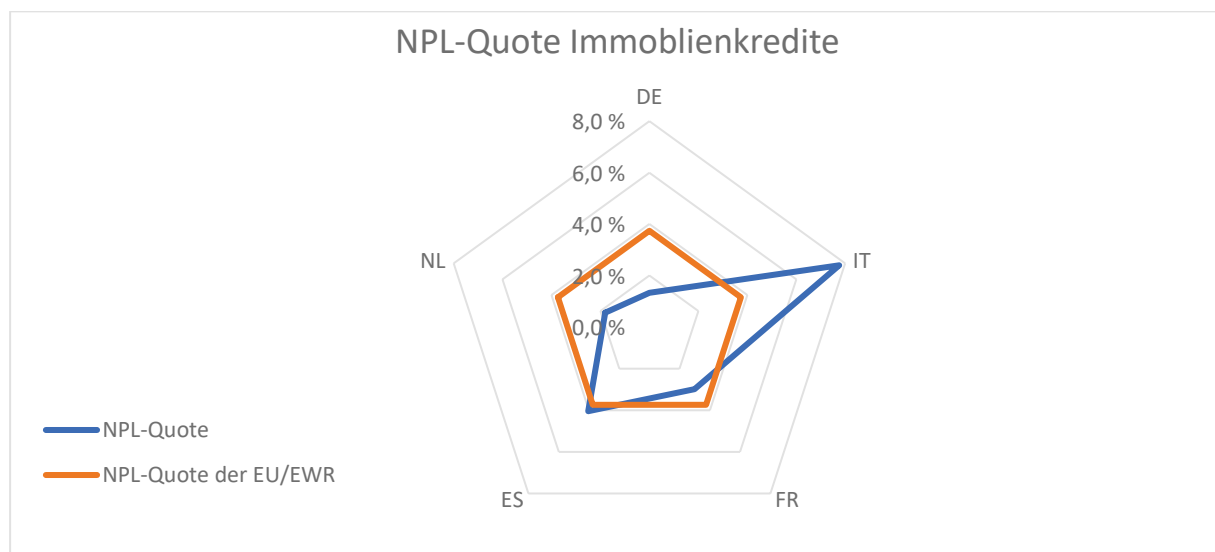
5.2. Geplante Anpassungen der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) mit Bezug zu NPL

Die aktuelle MaRisk-Novelle setzt die oben genannten Leitlinien der EBA zu notleidenden und gestundeten Risikopositionen (Guidelines on management of non-performing and forborne exposures – NPL Guidelines), zu Auslagerungen (Guidelines on out-sourcing arrangements – Outsourcing Guidelines) sowie zum ICT Risk (Guidelines on ICT and Security Risk Management – ICT Guidelines) um. Die NPL Leitlinien erfordern Anpassungen der MaRisk insbesondere in den Abschnitten AT 4.2 und BTO 1.2. Diese beziehen sich auf die Entwicklung von Strategien für notleidende Kredite und den prozessualen Umgang. Einige Anforderungen der MaRisk gelten nur für sogenannte High NPL Institute mit einer Quote notleidender Kredite von 5 % oder mehr.

6. Abbau von Non-Performing Loans in der Immobilienfinanzierung

Wie in Abschnitt 2 bereits dargestellt, beträgt der Anteil der ausgefallenen Kredite für Immobiliengeschäfte im Bereich Wohnen und Gewerbe in der EU zusammen 38 % des gesamten NPL Bestandes von 510 Mrd. Euro. Das Volumen von gut 190 Mrd. Euro entspricht einer NPL Quote für diese Assetklassen von 3,7 % (2,6 % für Wohnimmobilien und 7,3 % für Gewerbeimmobilien).

Folgende Abbildung zeigt die Verteilung der NPL-Quoten für die fünf größten Kreditgebenden EU-Staaten.

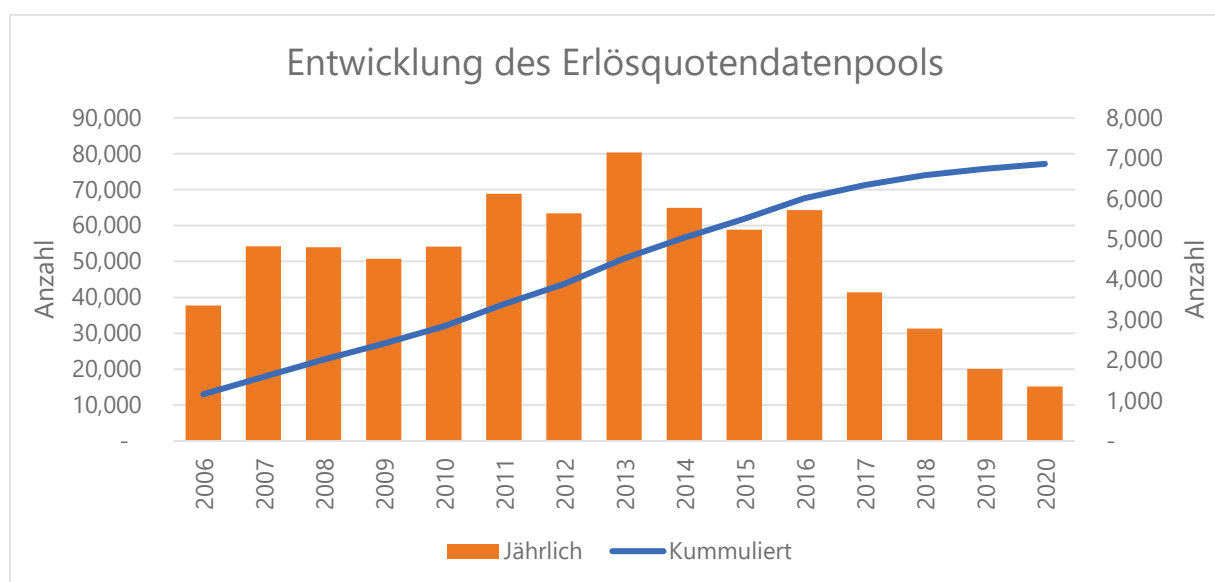


Quelle: EBA Risk Dashboard Interactive Tool, Data as of Q32020; eigene Berechnungen.

Auch wenn pandemiebedingt derzeit EZB, BaFin und Bundesbank den Banken Erleichterungen bei der Umsetzung der jeweiligen Guidelines einräumen, werden sich die Banken spätestens ab 2022 wieder stärker mit Strategien zum Abbau des NPL Portfolios im Bereich Immobilien beschäftigen müssen.

Der Eingang von NPL und Forbearance in die künftige MaRisk unterstreicht die notwendige Auseinandersetzung mit diesem Thema und gibt detailliertere Anweisungen zu einem praktikablen Umgang mit ausgefallenen Krediten.

In diesem Rahmen, aber auch im Zusammenhang mit der Verwertung von Immobiliensicherheiten unter Zwang bieten die Erlösquotendatenbanken der vdpExpertise inklusive der zugehörigen Verwertungsdauern hilfreiche Möglichkeiten der Unterstützung für Institute im Sinne des § 1 Abs. 1b KWG und § 53 Abs. 1 KWG.



Quelle: vdpExpertise GmbH.

So umfasst die Datenbank der „Verwertungen von Immobiliensicherheiten für Deutschland“ eine Historie von 20 Jahren mit einer großen regionalen Abdeckung und einer umfassenden Klassifizierung nach über 20 Immobilientypen, Kaufkraftregionen und weiteren Kriterien. Neben verschiedenen Verwertungskanälen, wie der freihändige Verkauf oder die gerichtliche Zwangsversteigerung, liegen in der objektorientierten Datenbank jedem Wert einer Immobilie verschiedene Immobilienbewertungen⁴ vor. Die Zeitpunkte zwischen Ausfall und Verwertung erlauben die Schätzung von Verwertungsdauern und somit der Planung von Wertberichtigungsverpflichtungen resultierend aus dem EBA Leitfadens.

⁴ Neben dem Markt- und Beleihungswert wird teilweise der gerichtliche Verkehrswert ausgewiesen.

Für Italien können, basierend auf einer umfassenden Datenbank von gerichtlichen Verwertungen, Erlösquoten und Verwertungsdauern bereitgestellt werden. Diese Ergebnisse können auf breiter regionaler Ebene, ebenfalls differenziert nach verschiedenen Immobilientypen sowie über einen Zeitraum von 15 Jahren klassifiziert werden.

Für Spanien liegen Verwertungsergebnisse gerichtlich betreuter Verfahren der letzten 4 Jahre mit Erlösquoten für verschiedene Immobilientypen in allen Regionen des Landes vor.

Darüber hinaus können die Hauptparameter zur Bestimmung von Erlösen ausgefallener Kredite mit Immobiliensicherheiten mittels Datenbanken für die USA und Österreich empirisch geschätzt werden.

Liegt für eine Immobilienbewertung der Marktwert vor, so kann die Erlösquote derart berechnet werden, dass eine mathematische Zerlegung dieser in einen konstanten Abschlag einer Verwertung unter Zwang und der eigentlichen Immobilienmarktentwicklung erfolgen kann.

Der vdpExpertise liegen für 9 Immobilienarten in Deutschland regionalspezifische historische Marktpreisinformationen vor sowie für mehr als 30 verschiedene Länder für 4 Immobilientypen.

Auf diese Art und Weise ist eine kontinuierliche Aktualisierung der Sicherheitenwerte möglich.

Für 31 Länder bietet die vdpExpertise zusätzlich LGD-Länderskalierungsfaktoren an, die es erlauben, mit Hilfe nationaler Basiserlösquoten internationale Erlösquoten zu bestimmen.

Das mit Unterstützung des vdp entwickelte Scorecardmodell besteht aus vier Teilscores aus dem Bereich rechtlicher Grundlagen von Grundpfandrechten und der Durchsetzbarkeit von Recht. Grundpfandrechte – in Deutschland meist Grundschulden – sichern Immobiliendarlehen ab und sind in ausländischen Rechtsordnungen unterschiedlich ausgestaltet. Seit 1989 untersucht der vdp im Rahmen des Runden Tisches Grundpfandrechte die Eigenschaften regelmäßig mit Hilfe einer Expertengruppe aus verschiedenen Ländern.

Insbesondere die Sichtweise der Banken hinsichtlich der Verwertung und Verwendung von Grundpfandrechten finden Eingang in das Scorecardmodell und die Durchsetzbarkeit von Recht, in Form der Wahrnehmung von Korruption und des Anteils der Schattenwirtschaft eines Landes.