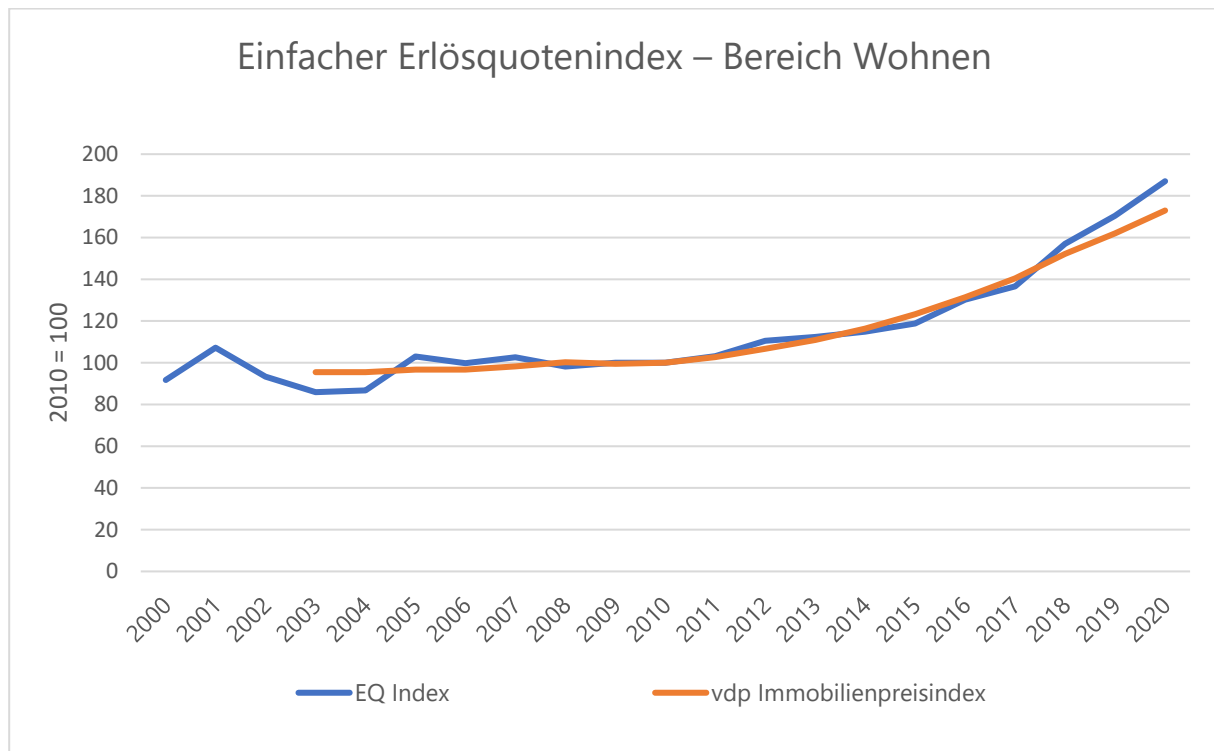


Erlösquotenverlauf bei Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten

Andreas Faust, vdpExpertise GmbH, 06/2021



Quelle/Source: vdp, vdpExpertise

Positive Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes in Deutschland führt auch in Krisenzeiten zu günstigen Erlösquotenverläufen bei Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten.

Auch während der Covid19-Pandemie hat sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt positiv entwickelt. So stiegen die Preise der Immobilien im zehnten Jahr in Folge deutlich an. Diese positive Entwicklung lässt sich auch bei der Verwertung von Immobiliensicherheiten anhand rückläufiger Zwangsversteigerungen und steigender Erlösquoten beobachten.

Einer der wichtigsten Parameter zur Bestimmung von erwarteten Verlusten im Falle eines Kreditausfalles (LGD) ist neben der Dauer einer Zwangsverwertung die Erlösquote. Wir betrachten eine Erlösquote aus Sicht der Immobilie: Wie hoch ist der zu erzielende Anteil bei einem Verkauf unter Zwang.

Eine Art der Berechnung einer Erlösquote ist, den erlösten Verkaufsbetrag im Rahmen einer Zwangsverwertung auf einen vor Kreditausfall ermittelten Marktwert zu beziehen. Bei dieser Berechnungsweise ist zu beachten, dass sich die aktuelle Immobilienmarktkonjunktur in den Erlösquoten widerspiegelt (vgl. obige Abbildung).

Betrachtet man die Immobilienmarktentwicklung mit Hilfe der Daten des vdp-Immobilienpreisindex im Bereich Wohnen, wird deutlich, dass auch im Jahr 2020 die Wohnimmobilienpreise um durchschnittlich 6,8 % stiegen. Getragen von einer anhaltend

positiven Bevölkerungsentwicklung, günstigen Finanzierungsbedingungen und Wanderungsbewegungen in die Metropolen, stieg die Wohnimmobiliennachfrage in der letzten Dekade deutlich. Die Bauinvestitionen stiegen im Durchschnitt in dieser Zeit um 5 % pro Jahr. Neben Steigerungen der Baukosten führte diese Situation zu einem restringierten Angebot im Wohnungsneubau.

Perspektivisch wird für das Jahr 2021 keine große Änderung für den Wohnimmobilienmarkt erwartet. Das Wachstum der Preise in den Top-7-Städten könnte sich etwas verlangsamen und für manche Objektarten kann es zu regionalen Verschiebungen in der Preisdynamik kommen.

Für das aktuelle Jahr 2021 erwarten wir im Bereich Wohnen einen weiteren Anstieg der Erlösquoten, da die Nachfrage nach Immobilien in einem positiven Finanzierungsumfeld voraussichtlich hoch bleiben wird. Wenngleich bei der Anzahl der Zwangsverwertungen ein Anstieg erwartet werden könnte, da sich die bereits weit über ein Jahr andauernde weltweite Covid19-Pandemie mittelfristig negativ auf die Arbeitslosigkeit und auf die verfügbaren Einkommen auswirken könnte.

Das LGD-Grading der vdpExpertise erlaubt mit seiner umfassenden Datenbank verschiedene objektspezifische sowie nach regionalen oder ökonomischen Aspekten gegliederte Klassifizierungen.