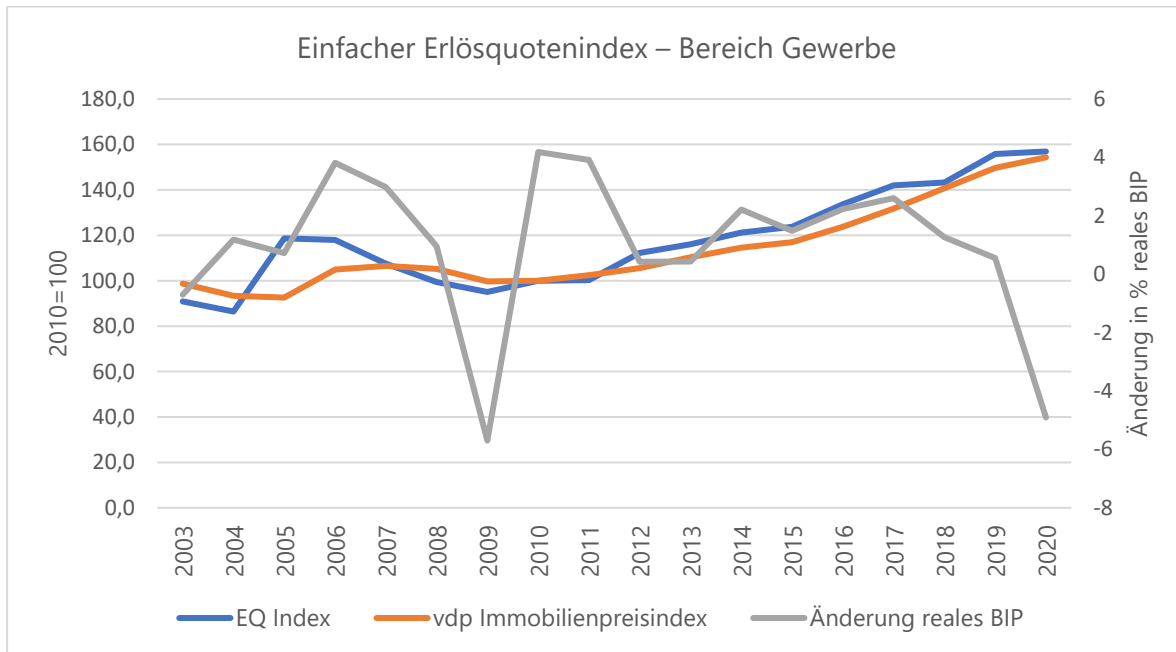


Erlösquotenverlauf bei Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten – Teil 2

Andreas Faust, vdpExpertise GmbH, 07/2021

Erlösquoten bei Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten auf dem Gewerbeimmobilienmarkt resilient gegenüber zweitstärkstem Konjunkturerinbruch.



Quelle: vdp, vdpExpertise

Entgegen allen Erwartungen zu Beginn der Covid-19-Pandemie haben sich die Preise am Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland während der Pandemie resilient gegenüber dem Rückgang der realen gesamtwirtschaftlichen Aktivität von 4,9 % gezeigt.

Diese Entwicklung lässt sich auch bei den ersten vorliegenden Verwertungen von Immobiliensicherheiten im Bereich Gewerbe anhand rückläufiger Zwangsversteigerungen und stabiler 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.

Wie bereits im Kurzbericht zum Bereich Wohnen erläutert, berechnen wir die Erlösquote als Relation aus dem erlösten Verkaufsbetrag im Rahmen einer Zwangsverwertung und einem vor Kreditausfall ermittelten Marktwert. Bei dieser Berechnungsweise zeigt sich die aktuelle Immobilienmarktkonjunktur in den Erlösquoten (vgl. obige Abbildung).

Die Heterogenität des Gewerbeimmobilienmarktes erfordert einen differenzierten Blick auf die jeweiligen Objektarten, für die es Preismessungen gibt. Betrachtet man die Daten des vdp-

Immobilienpreisindex im Bereich Gewerbe, zeigt sich insgesamt ein Anstieg im Jahr 2020 um 3,1 %. Die Covid-19-Pandemie wurde u.a. mit mehreren restriktiven Lockdowns und Beschränkungen auf der Verbraucherseite eingedämmt, die zu einem Einbruch des privaten Konsums führten. Ein sich schnell erholender Außenhandel und umfangreiche Konjunktur- und Unterstützungspakete verhinderten einen massiveren Konjunkturinbruch.

Für den Büroimmobilienmarkt – als wichtigstes Teilsegment des Gewerbeimmobilienmarktes – gilt, dass ein vorheriger, über 10 Jahre andauernder konjunktureller Aufschwung zu einer angespannten Ausgangssituation auf dem Flächenmarkt führte. Die Leerstandsquoten erreichten historische Tiefstände. Im Einzelhandel zeichnete sich bereits in den vergangenen Jahren ein struktureller Wandel hin zum vermehrten Onlinehandel ab.

So stiegen die Kapitalwerte im Jahr 2020 für Büroimmobilien um 5,2 %, während im Bereich Einzelhandel diese ob der getroffenen Maßnahmen mit -1,7 % deutlicher als im Jahr 2019 zurückgingen.

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

Bei den Erlösquoten erwarten wir für das aktuelle Jahr 2021 eine Seitwärtsbewegung. Obwohl eine signifikante konjunkturelle Erholung erwartet wird, ist mit einem Anstieg von Unternehmensinsolvenzen zu rechnen, da dessen Pflicht zur Anzeige bis dato ausgesetzt war.

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