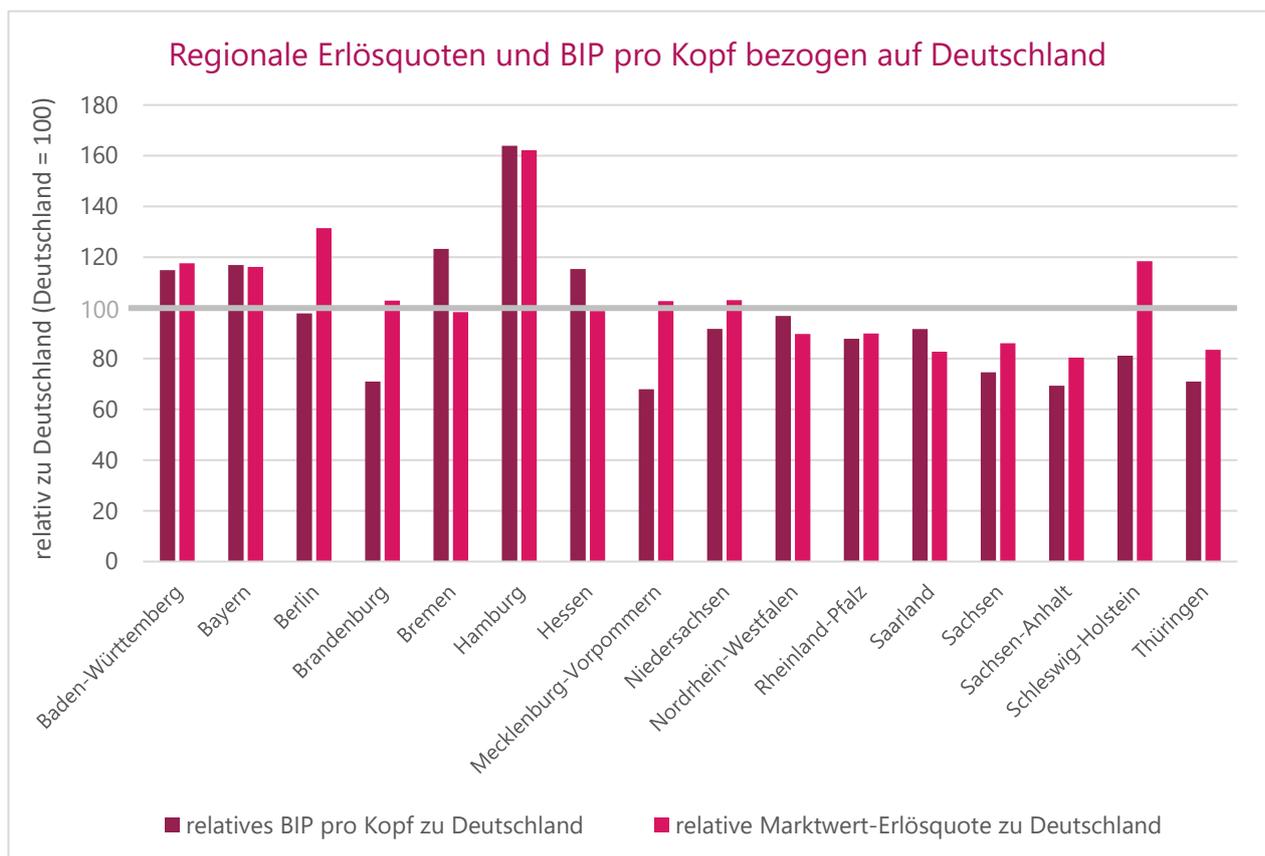


Regionale Erlösquoten bei Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten – Teil 3

Andreas Faust, vdpExpertise GmbH, 09/2021

Erlösquoten bei Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten im Bereich Wohnimmobilien im Einklang mit der regionalen wirtschaftlichen Stärke.



Quelle: Arbeitskreis VGR der Länder, vdpExpertise

Wie im ersten Beitrag [Erlösquoten bei Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten](#) dargestellt, hat sich der Wohnimmobilienmarkt nach einer Stagnationsphase zu Beginn der zweitausender Jahre insgesamt positiv entwickelt.

Einer der wichtigsten Parameter zur Bestimmung von erwarteten Verlusten im Falle eines Kreditausfalles (Loss Given Default, LGD) ist neben der Dauer einer Zwangsverwertung die Erlösquote: Wie hoch ist der zu erzielende Erlös bei einem Verkauf unter Zwang. Wir berechnen die Erlösquote als Relation aus dem erlösten Verkaufsbetrag im Rahmen einer Zwangsverwertung und einem vor Kreditausfall ermittelten Marktwert.

Betrachtet werden in diesem Beitrag die Erlösquoten auf Ebene der Bundesländer. In der obigen Abbildung werden die regionalen mittleren Erlösquoten der letzten zwei Dekaden auf ganz Deutschland bezogen dargestellt. Es zeigen sich teils deutliche regionale Unterschiede. Die Differenzen zum Bundesdurchschnitt reichen von 43 % über dem Durchschnitt für Hamburg bis 18 % unter dem Bundesdurchschnitt im Fall von Sachsen-Anhalt.

Ein Faktor zur Erläuterung dieser Unterschiede sind u. a. die regionalen Einkommensunterschiede. Höhere Einkommen implizieren eine höhere Zahlungsfähigkeit und in Folge bessere Verwertungsmöglichkeiten von beliebigen Immobilien im Falle von Kreditausfällen. Betrachtet man als Approximation für das Einkommen das Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf, zeigt sich über die letzten zwei Dekaden ein nachhaltiges Wachstum in allen Bundesländern, unterbrochen durch die Finanzkrise 2008/2009 sowie die aktuelle Corona-Krise. Wird dieses BIP pro Kopf pro Bundesland auf das BIP pro Kopf von Deutschland bezogen, zeigen sich wie bei den ermittelten Erlösquoten regionale Unterschiede. Wie aus obiger Abbildung deutlich wird, gibt es einen relativ hohen Zusammenhang zwischen dem relativen BIP pro Kopf und der relativen Erlösquote.

In den oben genannten Beispielen Hamburgs und Sachsen-Anhalts zeigt das relative BIP pro Kopf, dass das Einkommen Hamburgs mit im Mittel 71 % weit über dem Bundesdurchschnitt liegt und Sachsen-Anhalt mit 17 % darunter.

Der Wohnimmobilienmarkt hat sich in den betrachteten zwei Dekaden aus einer anfänglichen Stagnationsphase in eine allgemeine sehr positive Entwicklung gewendet. So stiegen in der letzten Dekade die Wohnimmobilienpreise¹ im Mittel um jährlich 5 %. Doch auch hier zeigen sich regionale Differenzen. Betrachtet man die sogenannten TOP-7-Metropolen Deutschlands, so haben sich die Preise in der letzten Dekade um jährlich 8 % erhöht und liegen im Jahr 2019 um 35 % über dem gesamtdeutschen Mittel.

Beispielhaft hervorgehoben sei die zeitliche Entwicklung der genannten Kennzahlen Berlins in den letzten zwei Dekaden. Die Erlösquote weist einen Anstieg von 176 % auf, doppelt so hoch wie die bundesdurchschnittliche Erlösquote. Diese Entwicklung wurde getragen von der wirtschaftlichen Entwicklung. Das BIP pro Kopf stieg in diesem Zeitraum um 65 % und liegt somit 5 Prozentpunkte über dem gesamtdeutschen BIP pro Kopf. In diesem Kontext ist zu beachten, dass das Bevölkerungswachstum Berlins in dieser Zeit um 7 Prozentpunkte höher war als das bundesweite. Die Wohnimmobilienpreise Berlins als weiterer Treiber der Erlösquoten stiegen in dem leicht verkürzten Zeitraum ab 2003 Zeitraum um 244 % an, d. h. 70 Prozentpunkte mehr als der Bundesdurchschnitt.

Das LGD-Grading der vdpExpertise bietet regelmäßig Analysen und Auswertungen über die Entwicklungen von Erlösquoten und Ausfalldauern bei Verwertungen von Immobilien unter Zwang und erlaubt mit seiner umfassenden Datenbank verschiedene objektspezifische sowie nach regionalen oder ökonomischen Aspekten gegliederte Klassifizierungen.

¹ Die vdp Immobilienpreisindizes für Wohn- und Gewerbeimmobilien Deutschland und TOP7 liegen ab dem Jahr 2003 vor.