

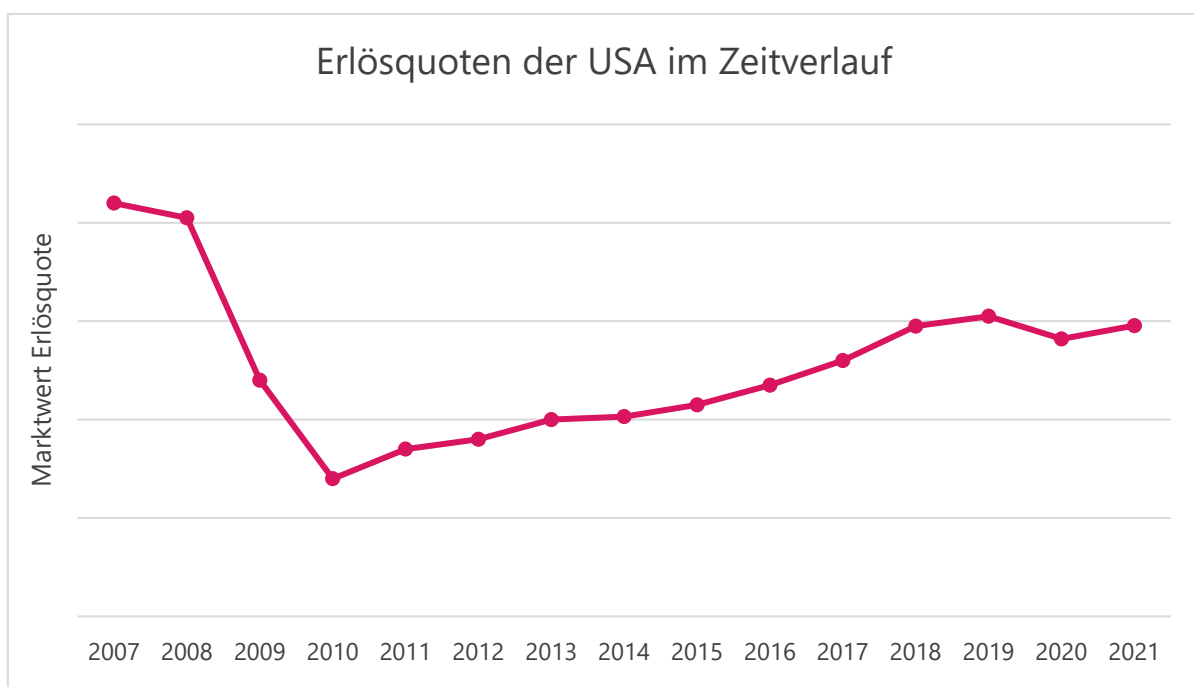
Erlösquotenverlauf bei Zwangsverwertung von USA Immobiliensicherheiten

Andreas Faust, Ali Hatem; vdpExpertise GmbH, 10/2021

Erlösquoten bei Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten in den USA sind im Zuge der COVID-19-Pandemie um 5 % gesunken.

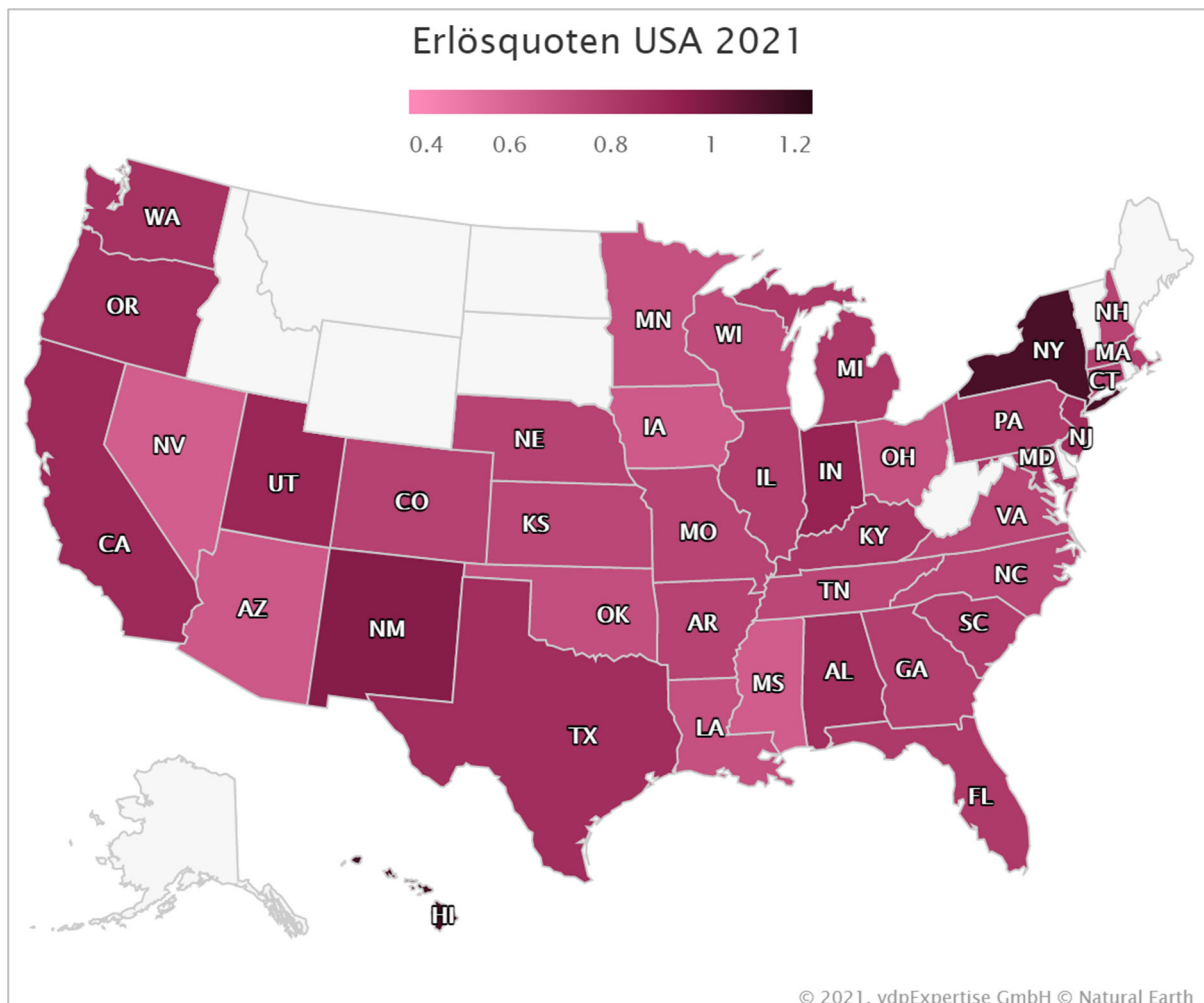
Einer der wichtigsten Parameter zur Bestimmung von erwarteten Verlusten im Falle eines Kreditausfalls (Loss Given Default, LGD) ist neben der Dauer einer Zwangsverwertung die Erlösquote: Wie hoch ist der zu erzielende Erlös bei einem Verkauf einer Immobilie unter Zwang. Wir berechnen die Erlösquote als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

Im Nachgang der Finanzkrise 2008/2009 haben sich in den USA die Volumina am Markt für Zwangsverwertungen von Immobilien, deren Finanzierung zuvor ausgefallen ist, in den letzten Jahren aufgrund nachhaltig prosperierender Märkte weiter reduziert. Bis zum Jahr 2019 wiesen die Erlösquoten eine steigende Tendenz auf, die sich nach der COVID-19-Krise fortsetzen könnte. Erste Daten für das Jahr 2021 deuten diese positive Entwicklung an. Das Krisenjahr 2020 war pandemiebedingt von einer temporären wirtschaftlichen Abschwächung betroffen, die auf Unterbrechungen der Lieferketten und dem damit verbundenen Rückgang des Welt-handels, einem um 3,4 % gesunkenem Bruttoinlandsprodukt und gestiegener Arbeitslosigkeit zurückzuführen ist. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt waren derart, dass sich der Anstieg der Preise in 2020 verlangsamte, dann aber bis Juli 2021 wieder zweistellig anstieg. Dies führte zu einem leichten Rückgang der mittleren Erlösquoten im Jahr 2020 um 5 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr 2019.



Quelle: Auswertung der Erlösquoten und Abwicklungsdauern für USA, Stand 21.09.2021, vdpExpertise GmbH

Bei einer nach Bundesstaaten differenzierten Betrachtung der Erlösquoten wird die höchste im District of Columbia mit 32 Prozentpunkten über der durchschnittlichen Erlösquote der USA gemessen, wohingegen die niedrigste in Iowa mit 17 Prozentpunkte unter der mittleren Erlösquote der USA liegt. Die Erlösquoten in New York und California liegen mit 31 bzw. 7 Prozentpunkten über der mittleren Erlösquote der USA.



Quelle: Auswertung der Erlösquoten und Abwicklungsdauern für USA, Stand 21.09.2021, vdpExpertise GmbH

Ausgewertet wurden Daten zwangsverwerteter Immobilien für den Zeitraum 2007 bis einschließlich erstes Halbjahr 2021. Die Auswertungen beruhen auf empirischen Informationen zur Verwertung sowie den zuletzt erzielten freien Marktpreisen.

Für nähere Informationen oder bei Fragen kontaktieren Sie uns jederzeit gern unter info@vdpexpertise.de.