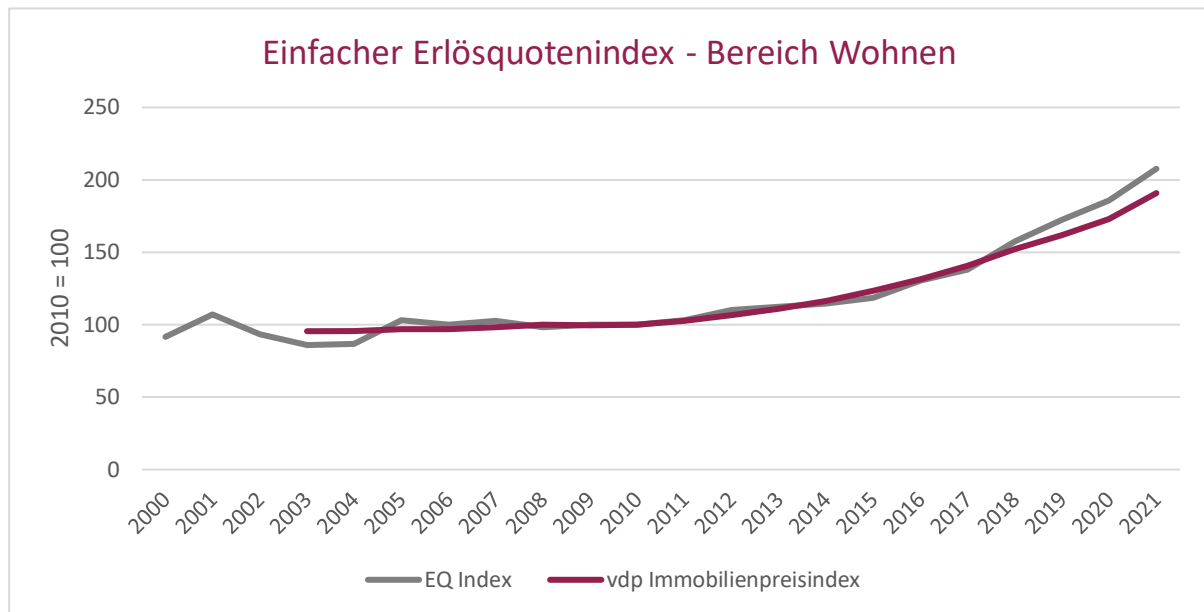


# Erlösquotenverlauf bei Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten

Andreas Faust, vdpExpertise GmbH, 06/2022



Quelle/Source: vdp, vdpExpertise

## Anhaltende positive Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes in Deutschland führt zu weiter steigenden Erlösquoten bei Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten.

Im vergangenen Jahr 2021 und im ersten Quartal dieses Jahres zeigte sich der Wohnimmobilienmarkt in Rekordlaune. So stiegen nicht nur die Preise der Immobilien im elften Jahr in Folge deutlich an, sondern auch die Stärke des Anstiegs war historisch. Diese positive Entwicklung zeigt sich auch bei der Verwertung von Immobiliensicherheiten anhand weiter rückläufiger Zwangsversteigerungen und steigender Erlösquoten.

Einer der wichtigsten Parameter zur Bestimmung von erwarteten Verlusten im Falle eines Kreditausfalles (LGD) ist neben der Dauer einer Zwangsverwertung die Erlösquote. Wir betrachten hierfür die 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 wegen des Alters der Marktwerte zu beachten, dass sich die aktuelle Immobilienmarktkonjunktur in den Erlösquoten widerspiegelt (vgl. obige Abbildung).

Anhand der Daten des vdp-Immobilienpreisindex im Bereich Wohnen wird deutlich, dass auch im Jahr 2021 die Wohnimmobilienpreise weiterhin stiegen. In diesem Fall um durchschnittlich 10,3 %, einem Höchstwert in der Historie des vdp-Indexes. Getragen wurde dieser Anstieg von der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung und des steigenden Flächenbedarfes für Wohnen, getrieben durch Änderungen in der Arbeitswelt hin zu flexiblem Arbeiten von zu Hause. Weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen und die aufkommende Sorge

vor einer Änderung dieser Bedingungen durch steigende Inflation und einer damit möglicherweise verbundenen Zinserhöhung belebten die Wohnimmobiliennachfrage deutlich. Die realen Bauinvestitionen im Jahr 2021 blieben gleich, im Vergleich zu einem moderaten Anstieg in 2020. Neben der im letzten Jahr sich beschleunigenden Steigerung der Baukosten für Wohngebäude auf 9,1 %, führte diese Situation zu einem restringierten Angebot im Wohnungsneubau.

Perspektivisch wird für das Jahr 2022 mit einem weiteren Anstieg des allgemeinen Preisniveaus gerechnet und die EZB hat daraufhin erste Zinserhöhungen angekündigt. Die Finanzierungskosten für Immobilien stiegen bereits in den ersten Monaten deutlich an. Angebotsrestriktionen von Baumaterialien beschleunigen der Anstieg der Baukosten und führen möglicherweise zu Einschränkungen bei Neubauprojekten. Der Einmarsch Russlands in die Ukraine und in dessen Folge umgesetzte Sanktionen gegen Russland erhöhen die wirtschaftliche Unsicherheit im Jahr 2022. Lieferkettenunterbrechungen wegen COVID-19-Restriktionen in China steigern die Unwägbarkeiten der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung.

Der starke Anstieg der Wohnimmobilienpreise im ersten Quartal 2022 von fast 11 %, getragen von allen Objektarten, deutet auf weiterhin steigende Preise für das aktuelle Jahr hin.

Für das Jahr 2022 erwarten wir einen weiteren Anstieg der Erlösquoten im Bereich Wohnen, da die Nachfrage nach Immobilien trotz zuvor dargestellter Umstände und Unsicherheiten voraussichtlich hoch bleiben wird. Hinzu kommt der Anstieg der Nachfrage durch die hohe Anzahl von Flüchtlingen aus der Ukraine. Bei der Anzahl der Zwangsverwertungen ist dank der aktuellen Arbeitsmarktlage kurzfristig kein Anstieg zu erwarten. Mittelfristig ist die Reallohnentwicklung im Blick zu behalten.

Das LGD-Grading der vdpExpertise erlaubt mit seiner umfassenden Datenbank mit rund 80.000 Datensätzen/Objekten verschiedene objektspezifische sowie nach regionalen oder ökonomischen Aspekten gegliederte Klassifizierungen.

Bei Fragen kontaktieren Sie uns jederzeit gern unter [info@vdpexpertise.de](mailto:info@vdpexpertise.de).