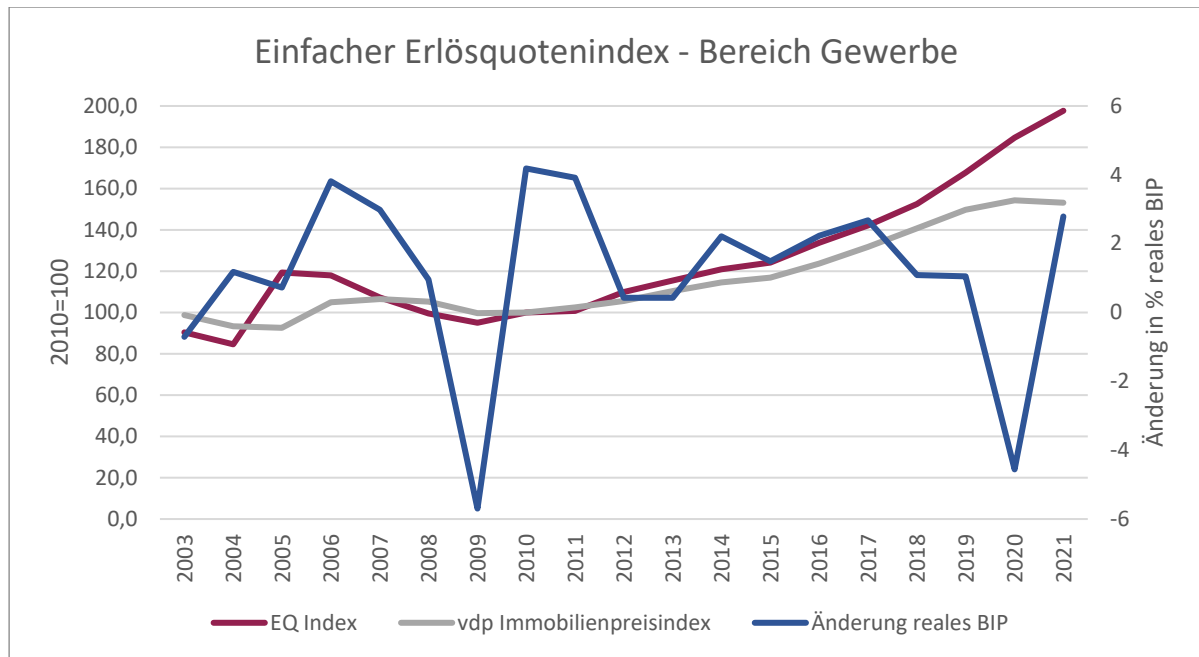


Erlösquotenverlauf bei Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten – Gewerbe

Andreas Faust, vdpExpertise GmbH, 06/2022

Erlösquoten bei Zwangsverwertungen von gewerblichen Immobiliensicherheiten entwickeln sich weiterhin sehr positiv.



Quelle: vdp, IMF World Economic Outlook 04/2022, vdpExpertise

Im Jahr 2021 erholte sich die Wirtschaft in Deutschland und stieg nominal um fast 3 % an. Inflationbereinigt reichte es jedoch nicht aus, die Folgen der Covid19-Krise auszugleichen. Das gedämpfte BIP-Wachstum war u.a. Unterbrechungen der weltweiten Lieferketten geschuldet, was wiederum teilweise zu stark steigenden Erzeugerpreisen führte, die wiederum Beginn einer stetig steigender Konsumpreisinflation waren.

Der Gewerbeimmobilienmarkt – dominiert vom Büroimmobiliensektor – zeigte insgesamt einen leichten Rückgang der Immobilienpreise von 0,8 % gegenüber dem Vorjahr. Ein reduziertes Neubauangebot ließ die Leerstände an Immobilien nicht dramatisch ansteigen und verhinderte einen starken Einbruch.

Entgegen dieser Entwicklung zeigen sich bei den ersten vorliegenden Verwertungen von Immobiliensicherheiten im Bereich Gewerbe auch für das Jahr 2021 steigende Erlösquoten. Der Effekt eines Verkaufes unter Zwang hat sich noch weiter reduziert.

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.

Die vdpExpertise berechnet die Erlösquote als Relation aus dem erlösten Verkaufsbetrag im Rahmen einer Zwangsverwertung und einem vor Kreditausfall ermittelten Marktwert. Bei dieser Art der Berechnung 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-Immobilienpreisindexes im Bereich Gewerbe, zeigt sich insgesamt ein leichter Rückgang der Kapitalwerte im Jahr 2021.

Der Büroimmobilienmarkt – als wichtigstes Teilsegment des Gewerbeimmobilienmarktes – war im Jahr 2021 noch immer geprägt von der Covid19-Maßnahme einer Pflicht zum mobilen Arbeiten von zu Hause. Neue, auch für die Zukunft geänderte Arbeitsmodelle reduzierten zusätzlich die Flächennachfrage. Jedoch lagen die Leerstandsquoten vor der Krise auf einem historischen Tiefststand und ihr Anstieg fiel moderat aus, da der Neubau schnell mit einem reduzierten Angebot reagierte. Im stationären Einzelhandel setzte sich der bereits in den vergangenen Jahren einsetzende Strukturwandel hin zum vermehrten Onlinehandel fort, lediglich mit Ausnahme des Lebensmittelbereiches.

So beendeten die Kapitalwerte für Büroimmobilien im Jahr 2021 ihren Zyklus der jährlichen Anstiege seit 2010, während sich im Bereich Einzelhandel der Rückgang mit -3,1 % gegenüber dem Vorjahr beschleunigte.

Perspektivisch gibt es für das Jahr 2022 vermehrte Risiken eines reduzierten wirtschaftlichen Wachstums. Weiterhin andauernde weltweite Lieferprobleme gepaart mit reduzierten Rohstoffangeboten im Zuge des Ukraine Krieges schränken das Warenangebot ein und münden in stark steigenden Konsumpreisen. Diese wiederum werden mit einer restriktiven Geldpolitik und steigenden Referenzzinsen bekämpft. Immobilienfinanzierungen wurden somit bereits deutlich teurer. Das erste Quartal 2022 hingegen zeigte steigende Preise auf dem Gewerbeimmobilienmarkt, so dass das Gesamtjahr keinen Einbruch aufweisen wird.

Bei den Erlösquoten erwarten wir für das aktuelle Jahr 2022 eher einen geringeren Anstieg als in den letzten Jahren. Im ersten Quartal gesunkene Unternehmensinsolvenzen sowie ein bis dato sehr niedriges Niveau ausgefallener Kredite deuten auf eine geringe Anzahl neuer Verwertungen hin.

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.