

Update der Erlösquoten bei Zwangsverwertung von Immobiliensicherheiten – USA

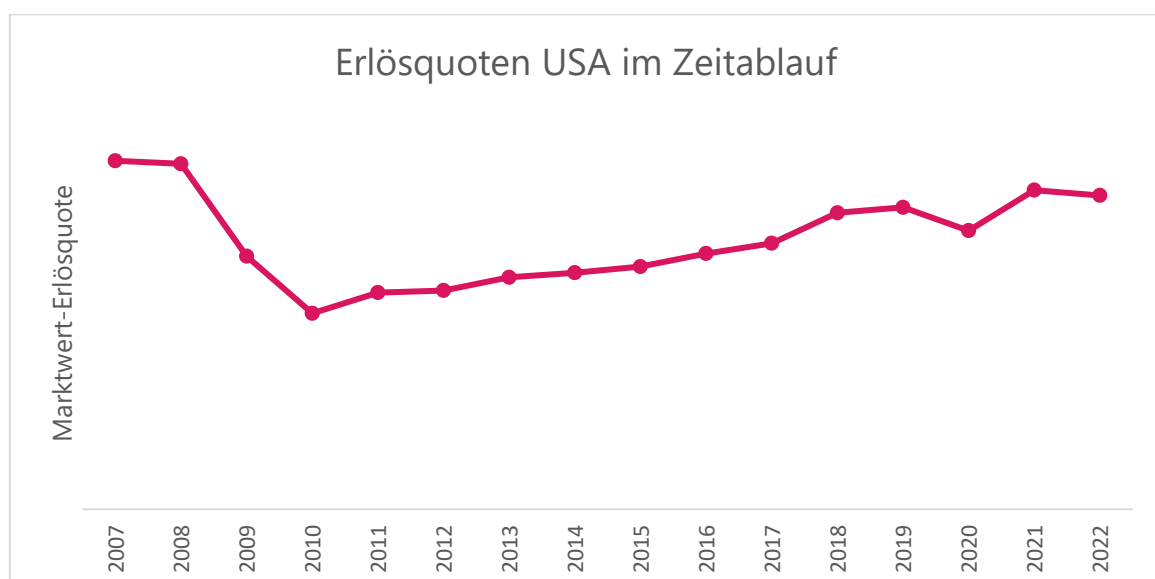
Andreas Faust, Ali Hatem; vdpExpertise GmbH, 8/2022

Deutliche Erholung der Erlösquoten bei Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten in den USA.

Ein reales BIP Wachstum von 5,7 % für das Jahr 2021 stellt die höchste Wachstumsrate in den USA in den letzten beiden Dekaden dar. Höchststände der Arbeitslosigkeit aus dem COVID-19-Krisenjahr 2020 konnten wieder auf Vorkrisenniveau abgebaut werden. Die zu Beginn des Jahres 2021 niedrigen Zinsen stützten nachfrageseitig das Wirtschaftswachstum. Dem gegenüber standen im Welthandel gestörte Lieferketten sowie ein Mangel an Facharbeitern und führten im Laufe des Jahres zu immer größeren Angebotsengpässen. Infolgedessen stieg die Inflationsrate zum Jahresende deutlich an. Für das laufende Jahr 2022 deutet sich eine Verstärkung dieser Ungleichgewichte an, zumal der Krieg in der Ukraine die Rohstoffmärkte zusätzlich anspannt. Die Zentralbank FED versucht über deutliche Zinssteigerungen die Nachfrage zu bremsen, was wiederum zu Rezessionsorgen führt.

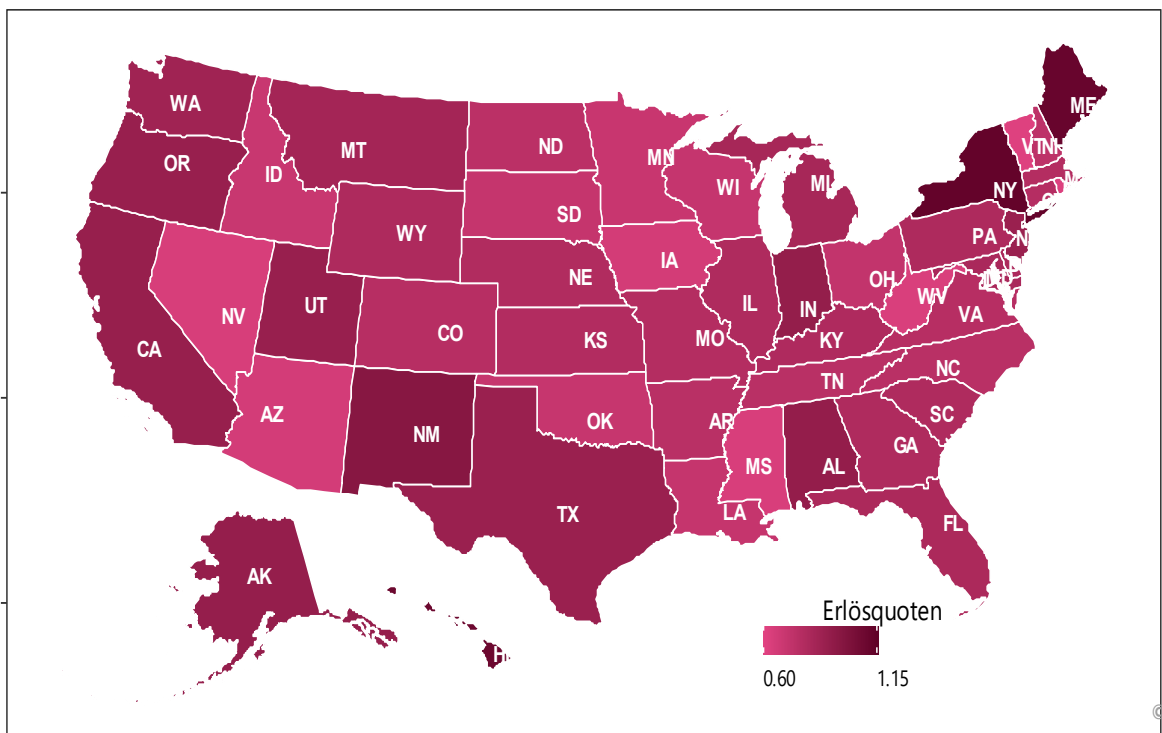
Die Auswirkungen auf den Immobilienmärkten zeigen sich derart, dass die Preise und Mieten im Jahr 2021 wieder deutlich anstiegen. Die Hauspreise stiegen zweistellig, zudem über dem maximalen Anstieg aus 2005. In Folge dieses erneuten Anstieges erholten sich die Erlösquoten im Vergleich zum Jahr 2020 im Mittel um 14 Prozentpunkte. Eine Stabilisierung dieses Niveaus deutet sich im laufenden Jahr 2022 an.

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.



Quelle: Auswertung der Erlösquoten und Abwicklungsdauern für USA, Stand 23.06.2022, 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 Rhode Island mit 20 Prozentpunkte unter der mittleren Erlösquote der USA liegt. Die Erlösquoten im Staat New York und California liegen mit 30 bzw. 7 Prozentpunkten über der mittleren Erlösquote der USA.



Quelle: Auswertung der Erlösquoten und Abwicklungsdauern für USA, Stand Juli 2022, vdpExpertise GmbH

Ausgewertet wurden Daten zwangsverwerteter Immobilien für den Zeitraum 2007 bis einschließlich der ersten vier Monate im Jahr 2022. 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.