

Erlösquoten im Falle von Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten Niederlande

Andreas Faust, Ali Hatem; vdpExpertise GmbH, 09/2022

Erlösquoten bei Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten in den Niederlanden mit regional leichten Unterschieden.

Die niederländische Wirtschaft hat sich im Jahr 2021 nach der starken Beeinträchtigung in Folge der COVID-19-Pandemie wieder erholt. Das reale Bruttoinlandsprodukt wuchs um 5 % und befand sich damit sowohl nominal als auch real über dem Vorkrisenniveau. Die Arbeitslosenquote fiel auf 4,2 % im Vergleich zu 4,9 % im Vorjahr und setzte den fallenden Trend aus 2019 weiter fort. Der Mangel an Fachkräften als auch die Unterbrechungen von weltweiten Lieferketten führten zu einem beschleunigten Anstieg der Erzeuger- und letztlich der Konsumpreise im Laufe des Jahres 2021. Das Zinsniveau war in diesem Jahr wie

in den anderen Eurozonen-Ländern niedrig und stieg erst zum Ende des Jahres leicht an.

Die vdpExpertise ermittelt regelmäßig Erlösquoten für im Ausland ausgefallene Immobilienfinanzierungen, sowohl im wohnwirtschaftlichen als auch im gewerblichen Bereich: Wie hoch ist der zu erzielende Erlös bei einem Verkauf einer Immobilie unter Zwang? Erlösquoten werden bestimmt, als Relation aus dem erlösten Verkaufsbetrag im Rahmen einer Zwangsverwertung und einem möglichst vor Kreditausfall ermittelten Wert der Immobilie.

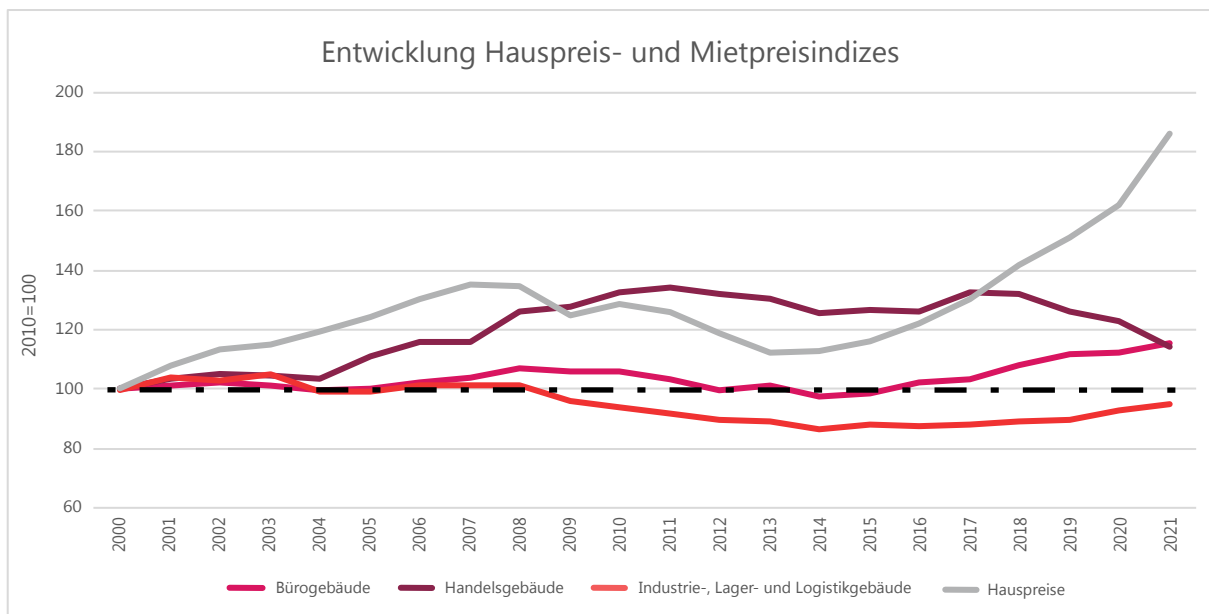
Aus dieser Berechnungsweise folgt eine hohe Korrelation zwischen dem Verlauf der Erlösquoten und der Immobilienmarktentwicklung.

Die wirtschaftliche Erholung im Jahr 2021 hatte positive Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Die Wohnimmobilienpreise setzten ihre steigende Tendenz fort und stiegen im Jahr 2021 um 15 % im Vergleich zum Vorjahr deutlich an. Dieser Trend deutet sich auch für das Jahr 2022 an, da die Nachfrage nach Wohnungen nach wie vor größer ist als das Wohnungsangebot.

Die momentane Wohnungsknappheit gilt besonders in den Metropolregionen.

Die Mieten – als Immobilienmarktindikator – im Bereich Gewerbe (Büro und Lager/Logistik) setzten ihr moderates Wachstum der letzten Jahre fort, während die des Einzelhandels seit dem letzten Anstieg im Jahr 2018 weiter fielen.

Aus nachfolgender Abbildung wird der Verlauf des Immobilienmarktes unterteilt nach Objektarten aus den Bereichen Wohnen und Gewerbe deutlich. Der Erlösquotenverlauf ginge mit diesem



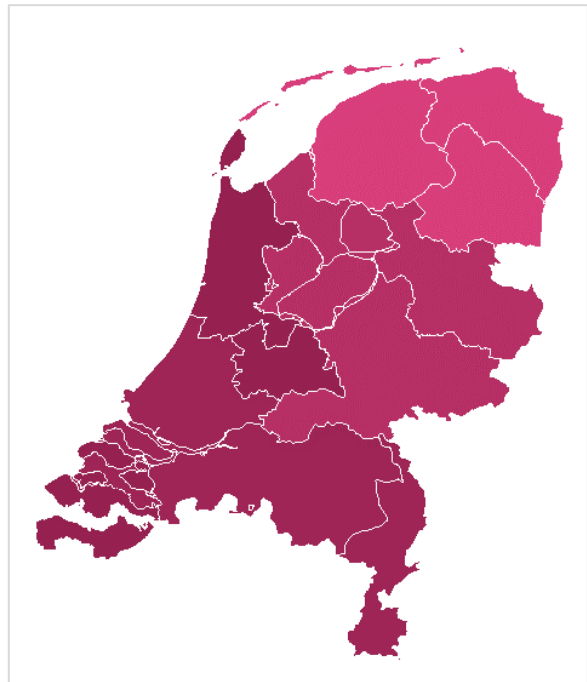
Quelle: Erlösquotenauswertung Niederlande, Stand 22.06.2022, vdpExpertise GmbH

Verlauf einher und würde nur moderate Anstiege im Bereich Gewerbe zeigen und ähnlich wie in Deutschland einen starken Anstieg im Bereich Wohnen. Die mittleren Erlösquoten im Bereich

Gewerbe zeigen eine geringe Spanne mit 3,9 Prozentpunkten zwischen den Erlösquoten für Bürogebäude und Lager/Logistik für den Zeitraum 2007 bis dato.

Bei einer regionalen Betrachtung wird ersichtlich, dass die höhere mittlere Marktwert-Erlösquote im Bereich Gewerbe in den Provinzen der Region West-Niederlande liegt, mit den Metropolen Den Haag, Amsterdam und Rotterdam, und mit gut 8 Prozentpunkten über der niedrigste Erlösquote der Provinzen der Region Ost-Niederlande.

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



Quelle: Erlösquotenauswertung Niederlande,
Stand 22.06.2022, vdpExpertise GmbH