

Non-Performing Loans in Europa – Aktueller Status Quo

Andreas Faust, vdpExpertise GmbH, Februar 2023

1. Einleitung

Das Jahr 2022 war weltweit geprägt von dem Einmarsch Russlands in die Ukraine am 24. Februar 2022 und in dessen Folge den Auswirkungen auf die Energiepreise. Zugleich wirkten die Effekte der weltweiten Probleme in den Lieferketten, also Folge der COVID-19-Pandemie, und dem Fehlen spezifischer Produkte einerseits preissteigernd, andererseits negativ auf die konjunkturellen Erwartungen für das Jahr 2023. Unsicherheit über die weitere Entwicklung im Zuge der COVID-19-Pandemie zeigten sich vor allem in China, wo strikte Lockdowns nochmals die Produktion einschränkten und bestehende Unsicherheiten verstärkten.

Vor allem extrem stark steigende Gas- und Strompreise wirkten direkt und indirekt inflationstreibend, sorgten zugleich für enormen Druck auf sämtliche energieintensive Wirtschaftszweige. Die Sorge vor einer Insolvenzwelle stieg in weiten Teilen Europas an.

Unsicherheiten hinsichtlich der künftigen Inflations- und Wirtschaftsentwicklung führten zu einer zunächst zurückhaltenden Geldpolitik der europäischen Zentralbank. Bereits antizipierte Zinsanhebungen wurden im zweiten Halbjahr von der Zentralbank umgesetzt. Steigenden Zinsen, stark steigende Baukosten und weniger Baufertigstellungen führten einerseits zu weiter steigenden Immobilienpreisen und andererseits zu einem Rückgang in der Finanzierungsnachfrage.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Fachserie 2, Reihe 4.1) stiegen bis Oktober 2022 die gesamten Insolvenzverfahren für Unternehmen um 2 % gegenüber dem Vorjahr. Vor allem im zweiten Halbjahr betrug der Anstieg fast 13 % gegenüber dem Vorjahr. In der Sommererhebung der Bundesvereinigung Kreditankauf und Servicing e.V. (BKS) aus dem dritten Quartal 2022 wird vom „signifikanten Anstieg notleidender Kredite“ für das Jahr 2023 ausgegangen. Bei den Immobilienfinanzierung wurden NPL-Quoten für den Bereich Wohnen von 1,9 % für 2023 und im Bereich Gewerbeimmobilien von 3,1 % prognostiziert. Für Ende 2022 lagen die Schätzungen bei 1,4 % und 2,8 % respektive.

Vor diesem Hintergrund wird nachfolgend die Entwicklung der Non-Performing Loans (NPL) und deren Anteil am gesamten Kreditvolumen (NPL-Rate) in einzelnen Ländern Europas betrachtet, fokussiert auf den Bereich Immobilien. So weisen die EBA NPL-Quoten für das dritte Quartal 2022 einen Wert von 0,7 % für den Bereich Wohnen und 2,4 % für den Gewerbebereich auf.

Die vdpExpertise unterstützt Institute mit ihrer umfassenden Erlösquotendatenbank von Immobilienverwertungen unter Zwang im Sinne des § 1 Abs. 1b KWG und des § 53 Abs. 1 KWG und analysiert vor dem Hintergrund der wieder steigenden NPL die Non-Performing Loans von besicherten Krediten.

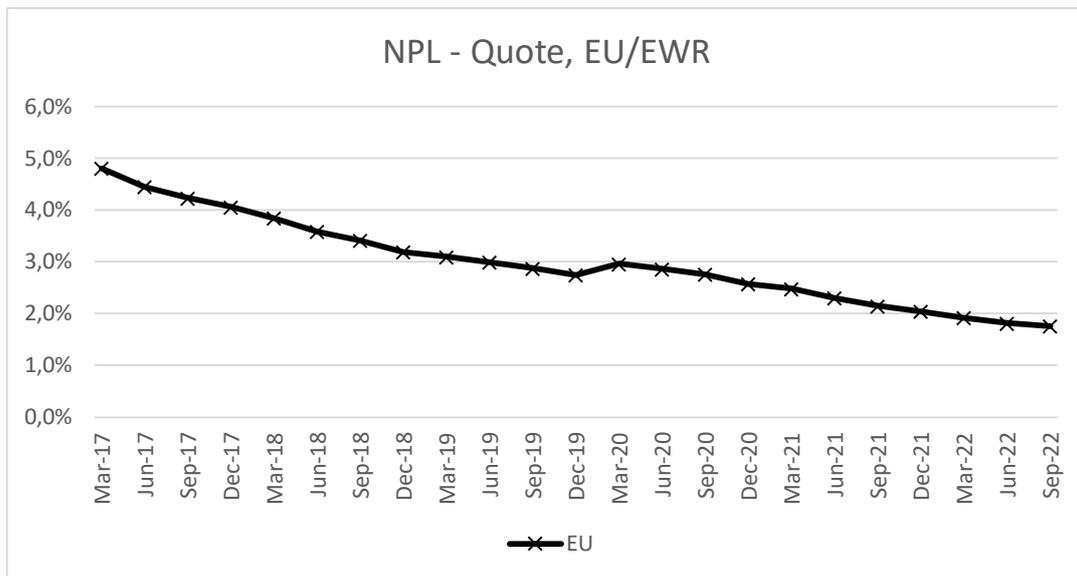
In den nachfolgenden Kapiteln wird die Entwicklung der ausstehenden Kredit- und NPL-Bestände und daraus folgend die NPL-Rate basierend auf den Daten der europäischen Bankenaufsicht (EBA)¹ in Europa umfassend dargestellt. Ein besonderer Fokus liegt auf den fünf größten kreditgebenden Ländern, und hier speziell auf den Entwicklungen im Bereich Immobilienfinanzierung. Grundlage der Ausführungen sind die Informationen der EBA zu ausgefallenen Krediten und deren Strukturen in Europa (ab 2020 ohne UK). Abschließend werden die Inhalte der Datenbank der vdpExpertise und die Möglichkeiten der Unterstützung bei der Entwicklung von Strategien zum Abbau von besicherten NPL vorgestellt.

2. Entwicklung der Non-Performing Loans in der EU/EWR

Eine wichtige Kennzahl zur Messung von Kreditausfällen ist die sogenannte NPL-Quote, die den Anteil notleidender Kredite am gesamten Kreditvolumen darstellt. Im September 2022 lag der Kreditbestand in der EU bei rund 20,9 Billionen Euro. Davon haben die Kreditinstitute insgesamt 367 Mrd. Euro ausgefallener Kredite in den Büchern, was einer Ausfallrate von 1,8 % entspricht. Damit ist die Quote im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte (PP) gesunken. Die wirtschaftlich Entwicklung Europas im Jahr 2022 war vor allem geprägt von dem Angriff Russlands auf die Ukraine und in deren Folge der zunehmenden Unsicherheit über die Energieversorgung in Europa. Sanktionen gegenüber Russland und Beschränkungen der Energielieferungen seitens Russlands gingen einher mit drastisch steigenden Energiepreisen, was wiederum zu einem enormen Anstieg der Erzeuger- und Konsumpreise führte. Hinzu kamen die Folgen erneuter Corona-Ausbrüche in China, die das bereits zuvor bestehende Problem der Lieferketten nochmals verstärkten. Die europäische Geld- und Zinspolitik wirkte zunächst zögerlich und führte zu einem starken USD und CHF, während die Marktzinsen zugleich anstiegen. Erst zum zweiten Halbjahr hin begann die EZB die Leitzinsen anzuheben.

Dennoch stieg in diesem Umfeld die Kreditvergabe in den letzten vier Quartalen um 7 % europaweit an und die Bestände an NPL reduzierten sich erneut. In diesem Jahr verringerten sich die NPL-Bestände um 12 %, getragen vor allem durch Italien, Griechenland und Frankreich.

¹ Als Quelle dient das Risk Dashboard Interactive Tool mit Daten bis zum Ende des dritten Quartals 2022.



Quelle: EBA Risk Dashboard Interactive Tool, Data as of Q3 2022

3. Struktur der Kreditvergabe und der ausgefallenen Kredite, EU/EWR

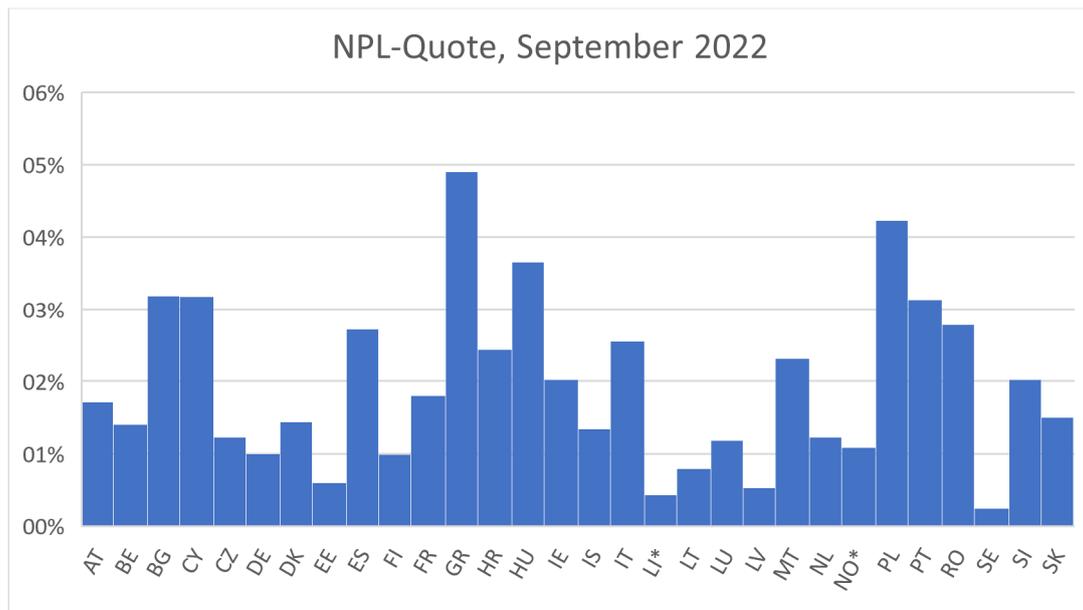
Betrachtet man die NPL-Quoten der einzelnen EU-Länder, zeigt sich eine auch im Jahr 2022 weiter reduzierende Spannweite. Griechenland weist noch immer die höchste NPL-Quote auf, doch liegt sie mit 4,9 % unter der von der EBA vorgegebenen 5 % Grenze, ab der eine Gesamtstrategie der Institute zum Abbau der NPL-Bestände erforderlich ist. Griechenland liegt somit nur noch um 3,1 Prozentpunkte (PP) über dem EU-Durchschnitt, weit unter den 32,4 PP aus dem Jahr 2019. Die Streuung über die NPL-Quoten hat sich von fast 7 PP im dritten Quartal 2019 auf gut 1 PP im dritten Quartal 2022 reduziert.

Insgesamt weisen die griechischen Banken einen Kreditbestand von 225 Mrd. Euro auf, der 1 % des Bestandes EU/EEA entspricht. Der Kreditbestand stieg gegenüber dem Pre-COVID-Jahr 2019 um rund 13 %. Der Bestand an notleidenden Krediten hat sich in diesem Zeitraum um 65 Mrd. Euro auf 11 Mrd. Euro reduziert. Der Anteil notleidender Kredite in den Büchern griechischer Institute hat sich auf 3 % aller in der EU ausgefallenen Kredite reduziert. Die NPL-Quote Griechenlands reduzierte sich von 37,4 % im vierten Quartal 2019 auf 4,9 % in dritten Quartal 2022.

Die Strategie zum Abbau von ausgefallenen Kreditbeständen hat auch in den anderen Ländern gegriffen. Länder wie Polen oder Zypern weisen NPL-Quoten von 4,2 % resp. 3,2 % auf.

Einzelne Institute mit einer NPL-Quote von mehr als 5 % könnten weiterhin aufgefordert sein, im Rahmen ihrer Gesamtstrategie eine Non Performing Exposure Strategie samt entsprechender Regelungen für die Governance und die Ablauforganisation festzulegen. Sie müssten dann zehn anstatt fünf Templates offenlegen.

Die niedrigsten NPL-Quoten weisen Schweden, Litauen, Estland und Liechtenstein von unter einem 1 % auf. In diesen Ländern, in denen die Auswirkungen der aktuellen Krisen und der Finanzkrise geringer ausfielen und das Wirtschaftswachstum in den letzten 10 Jahren zum Teil deutlich über dem EU-Durchschnitt lag, bewegen sich die Quoten in einer Spanne von 0,2 bis 0,6 %. Deutschlands NPL-Quote liegt bei 1 %.



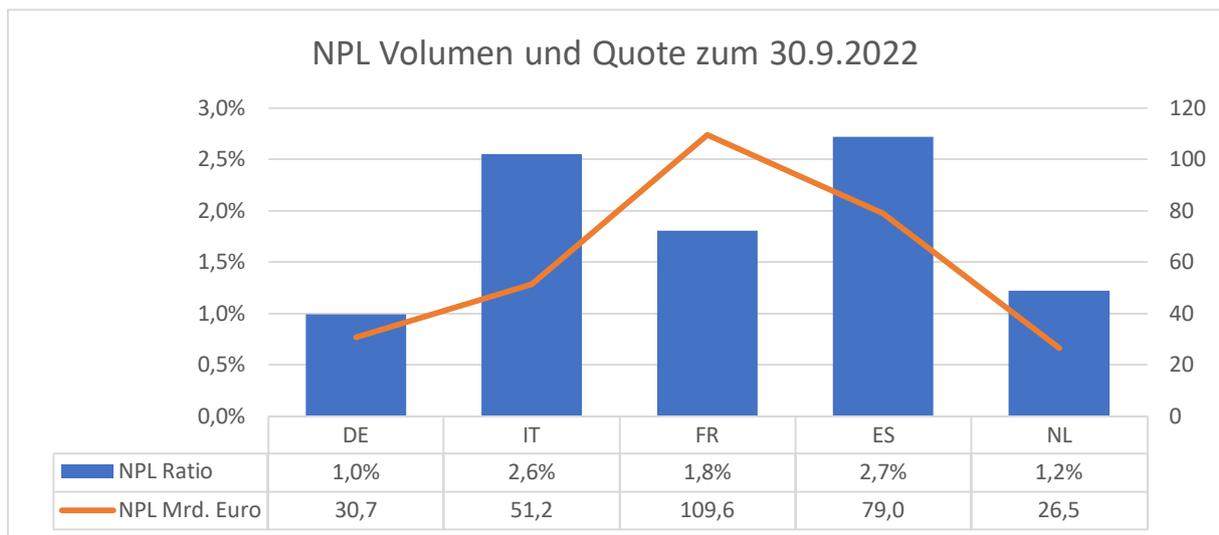
Quelle: EBA Risk Dashboard Interactive Tool, Data as of Q3 2022; eigene Berechnungen vdpExpertise.

Fokussiert man die nachfolgende Betrachtung allein auf die fünf EU-Staaten mit dem größten Kreditbestand, die in Summe einen Bestand von 16.255 Mrd. Euro und damit weit mehr als drei Viertel des EU-Kreditbestandes aufweisen, werden im Vergleich dieser Länder deutliche Unterschiede hinsichtlich der Struktur des Kreditbestandes, des ausgefallenen Kreditvolumens und der daraus resultierenden NPL-Quote erkennbar.

Frankreich weist mit 6.100 Mrd. Euro den größten Kreditbestand auf, gefolgt von Deutschland und Spanien mit jeweils rund 3.100 resp. 2.900 Mrd. Euro und den Niederlanden mit 2.100 Mrd. Euro und Italien mit 2.000 Mrd. Euro.

Diese fünf Ländern stellen 297 Mrd. Euro Non-Performing Loans dar, wovon rund 63 % auf Frankreich und Spanien entfallen. Während Frankreich angesichts seines hohen Kreditbestandes (+5 % ggü. dem Vorjahr) eine NPL-Quote von 1,8 % aufweist, erreicht die Quote in Spanien ein über dem EU-Durchschnitt liegendes Niveau von 2,8 %. In der jüngsten sich andeutenden Krise konnte Spanien den NPL-Bestand um 2,6 Mrd. Euro senken, relativ betrachtet mit -3,2 % deutlich weniger als der EU-Durchschnitt von -12,4 %. Ein um 9 % steigender Kreditbestand führt somit zu einer NPL-Quote von 2,7 % und liegt nur noch mit ca. 1 PP über dem EU-Durchschnitt.

Dem gegenüber stehen moderate Rückgänge der NPL-Bestände in Deutschland und den Niederlanden bei wachsenden Kreditbeständen und einem damit einhergehenden leichtem Rückgang der NPL-Quote auf 1,0 % bzw. 1,2 %.



Quelle: EBA Risk Dashboard Interactive Tool, Data as of Q3 2022; eigene Berechnungen vdpExpertise.

4. Immobilienfinanzierung – Struktur der Kreditvergabe und der ausgefallenen Kredite in den fünf bedeutendsten Finanzmärkten

Allein die zur Immobilienfinanzierung² vergebenen Kredite erreichten zum Ende des dritten Quartals 2022 ein Volumen von 5,6 Billionen Euro (entspricht 27 %), einem Anstieg um 5 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Den größten Bestand an Immobilienfinanzierungen weist Spanien mit rund 967 Mrd. Euro (+4 %) auf, gefolgt von Frankreich mit 894 Mrd. Euro mit einem Rückgang von 1 % gegenüber dem Vorjahresquartal und den Niederlanden mit 879 Mrd. Euro bzw. einem Anstieg von +3 %. Dem gegenüber stehen Deutschland und Italien mit einem Immobilienkreditvolumen von 645 (+4 %) bzw. 559 Mrd. Euro (+2 %).

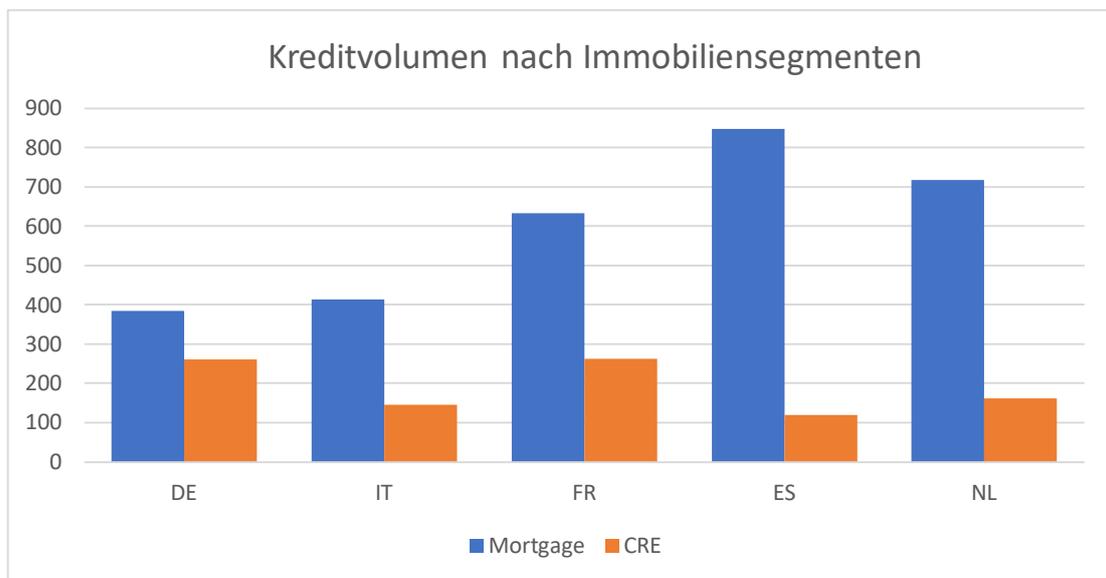
Bezogen auf den Gesamtkreditbestand liegt der Immobilienfinanzierungsanteil in den fünf Ländern bei 24 %, wobei der EU-Durchschnitt bei 27 % liegt. Die Niederlande weisen mit knapp 40 % den mit Abstand höchsten Anteil des Kreditbestandes bei Immobilienfinanzierungen auf, gefolgt von Spanien mit 33 % und Italien mit 28 %. Der Anteil in Deutschland und Frankreich liegt dagegen mit 21 % bzw. 15 % deutlich darunter.

Betrachtet man die zur Immobilienfinanzierung vergebenen Kredite nach Immobiliensegmenten, sticht der hohe Anteil Wohnimmobilienfinanzierungen in Spanien und den Niederlanden und

² Private und gewerbliche (inkl. Mehrfamilienhäuser) Immobilienfinanzierungen.

der hohe Anteil bei Gewerbeimmobilienfinanzierungen in Deutschland hervor (vgl. untenstehende Abbildung).

Bei der Auswertung der Ergebnisse sei jedoch an dieser Stelle auf die länderspezifischen Eigentümerstrukturen bei Wohnimmobilien hingewiesen sowie auf die internationale Ausrichtung einzelner Banken auf das Privatgeschäft (Spanien und Niederlande) bzw. auf die gewerbliche Immobilienfokussierung Deutschlands.



Quelle: EBA Risk Dashboard Interactive Tool, Data as of Q3 2022; eigene Berechnungen vdpExpertise.

4.1. Gewerbeimmobilienfinanzierung

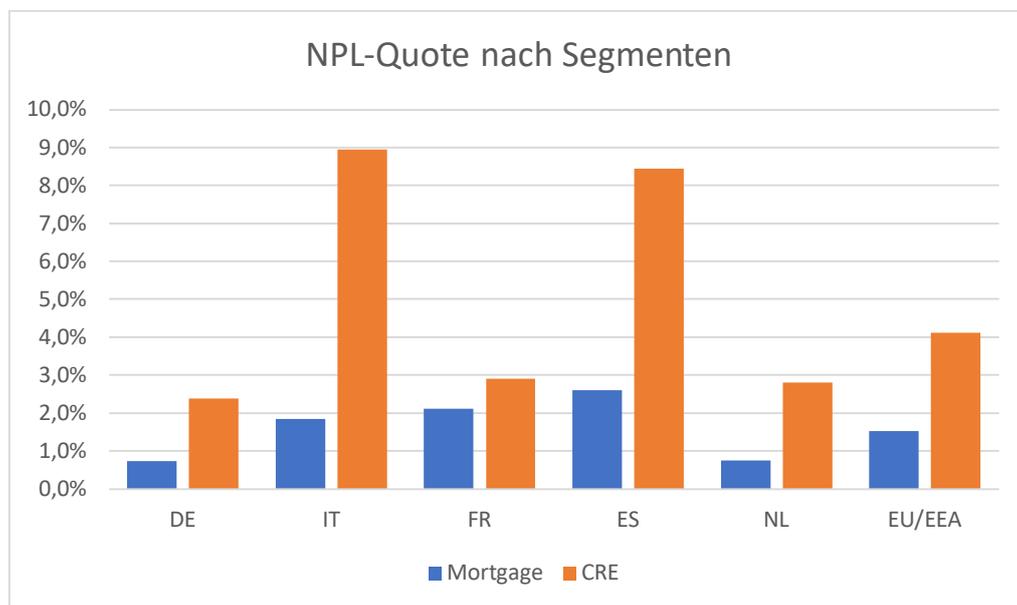
Auch die Gewerbeimmobilienfinanzierung wies in diesem von Unsicherheit geprägtem Umfeld im Jahr 2022 einen Anstieg europaweit von 7 % auf. Von den hier betrachteten Ländern gab es in Deutschland den höchsten Anstieg von 9,7 % und in Italien den größten Rückgang von 7 %.

Auffällige Unterschiede gibt es hinsichtlich der in den einzelnen Ländern und Immobiliensegmenten ermittelten NPL-Quoten. Besonders große Unterschiede sind im Bereich der Gewerbeimmobilienfinanzierung zu finden: während EU-weit die Ausfallrate 4,1 % beträgt, liegen Italien und Spanien mit 8,9 % resp. 8,4 % weiterhin deutlich über dieser Quote. Jedoch ging die NPL-Quote in diesen Ländern stärker zurück als im EU-Durchschnitt. Der NPL-Bestand Italiens reduzierte sich um 31,5 % und in Spanien um 3,4 % und die Quoten gingen um 3,2 PP resp. 1,2 PP zurück.

Deutschland wies als einziges Land dieser Gruppe einen Anstieg des NPL-Bestandes von 16 % auf. Da der Kreditbestand ebenfalls anstieg, stagnierte die NPL-Quote bei 2,4 %.

In der Gewerbeimmobilienfinanzierung hat Frankreich mittlerweile Deutschland überholt und ist somit der größte Finanzierer Europas in diesem Segment. Der Bestand an NPL sinkt in Frankreich und die NPL-Quote sank gegenüber dem Vorjahr leicht auf 2,9 % und liegt unter dem EU-Durchschnitt von 4,1 %.

Den niederländischen Banken gelang ein Abbau der NPL-Bestände um 33 %. In Verbindung mit einem Kreditwachstum von 5 % sank die NPL-Quote um 1,5 PP und liegt bei 2,8 %.



Quelle: EBA Risk Dashboard Interactive Tool, Data as of Q3 2022; eigene Berechnungen vdpExpertise.

4.1. Wohnimmobilienfinanzierung

Trotz steigender Zinsen im Laufe des Jahres 2022 und aller Unsicherheiten bzgl. der wirtschaftlichen und vor allem der Inflationsentwicklung stieg das Volumen der Wohnimmobilienfinanzierung in den meisten betrachteten Ländern zwischen 3 % und 6 %. Nur in Frankreich reduzierten die Institute in diesem Bereich ihren Bestand um 5 %.

Die Wohnimmobilienfinanzierung macht 20 % des Gesamtkreditbestandes in der EU aus und drei Viertel der Immobilienfinanzierung. In Spanien liegt der Anteil mit 88 % deutlich über dem Deutschlands mit dem geringsten Anteil von 60 %.

Der europaweite Bestand an NPL in Höhe von 64 Mrd. Euro liegt im Bereich Wohnen um 50 % unter dem vom dritten Quartal 2022. Trotz zwei tiefgreifender aufeinanderfolgender wirtschaftlicher Einschnitte ist ein solcher Rückgang an ausgefallenen Krediten bemerkenswert.

Die NPL-Quote in diesem Bereich sank EU weit in den letzten vier Quartalen und liegt mit 1,5 % deutlich unter der des Gewerbebereiches. Deutschland weist eine NPL-Quote im Bereich Wohnen von 0,7 % und die Niederlande und Spanien eine Quote von 2,6 % auf.

5. Regulierungsvorgaben zur Reduktion ausgefallener Kredite

5.1. EZB und EBA Guidelines zu NPL und Forbearance

Im Jahr 2017 veröffentlichte die EZB einen Leitfaden für Banken zum Umgang mit notleidenden Krediten. Anlass war ein Bestand an notleidenden Krediten in der EU von über 900 Mrd. Euro Ende des dritten Quartals 2016. Dieser belastete die Bankbilanzen und behinderte eine als notwendig angesehene Expansion der Realkredite.

Ziel war es, den Abbau von sogenannten NPL in der Banksteuerung zu verankern, indem realistische und ehrgeizige Strategien zum NPL Abbau gefordert wurden. Hierzu skizziert der Leitfaden Maßnahmen, Verfahren und bewährte Praktiken, gibt aber keine quantitativen Ziele vor. Vielmehr wird von den Banken gefordert, in ihrer Strategie Themen wie NPL-Abwicklung, Servicing und Portfolioverkäufe zu berücksichtigen.

Im März 2018 wurde der Leitfaden ergänzt und die EZB formulierte aufsichtliche Erwartungen an die Risikovorsorge für notleidende Risikopositionen.

Diese Dokumente sind für Banken nicht verbindlich, dienen aber als Grundlage für den aufsichtlichen Dialog. Zudem veröffentlichte die Europäische Bankenaufsicht (EBA) im Oktober 2018 „Leitlinien zum Management notleidender und gestundeter Risikopositionen“, die zum 01.01.2019 in Kraft traten und zum 30.06.2019 umzusetzen waren (EBA/GL/2018/06). Diese aufsichtlichen Empfehlungen fanden letztlich Eingang in die neuen Mindestanforderungen Risiko (MaRisk) vom 16. August 2021.

In den EBA Guidelines werden aus 6 unterschiedlichen Themenfeldern Einzelanforderungen mit den folgenden zentralen Inhalten formuliert:

Nur für Institute mit einer NPL-Quote > 5 %:

- Entwicklung, Umsetzung sowie regelmäßige Überprüfung einer NPL Strategie, die Ziele zur Reduktion von NPL Beständen festlegt
- Festlegung der Operationalisierung der NPL Strategie in Bezug auf Steuerung, Prozesse und Kontrollen.

Für alle Institute:

- Für leistungsgestörte Kredite (Forbearance) Entwicklung kurz- und langfristiger Maßnahmen sowie Überprüfung der Wirksamkeit der durchgeführten Maßnahmen
- Erkennung von NPL über eine konsistente Klassifizierung von NPL Gruppen inklusive entsprechender Datenbereitstellung
- Wertminderungen und Abschreibungen der NPL durch methodische Vorgaben inklusive regelmäßigem Backtesting von Wertberichtigungen gegenüber tatsächlichen Kreditverlusten
- Für die Bewertung beweglicher und unbeweglicher Sicherheiten gelten methodische Anforderungen an die Sicherheitenbewertung, Qualitätssicherung sowie an die Auswahl und Überwachung von Gutachtern.

Mit der Mindestrisikovorsorge für NPL wird eine aufsichtliche Erwartung an die Mindesthöhe der Risikovorsorge für Non-Performing Loans definiert. Die Anpassung der CRR im April 2019 mit Hinblick auf die Mindestdeckung notleidender Risikoposition erfasst die teilweisen Abschreibungen, basierend auf der Annahme, dass „Je länger eine Risikoposition notleidend ist, desto geringer die Wahrscheinlichkeit, dass ihr Wert noch einbringlich ist“³. Eine stufenweise Abschreibung für unbesicherte (35 % am ersten Tag des dritten Jahres nach einer Einstufung als notleidend und 100 % ab ersten Tag des vierten Jahres) ist Bestandteil der verschiedenen Ansätze zur Ermittlung der Mindestdeckungsanforderungen. Für besicherte Kredite gilt eine Abschreibung beginnend mit 25 % im vierten Jahr, 35 % im fünften, 55 % im sechsten, 80 % im siebenten und 100 % im achten Jahr. Wurde der Kredit durch Immobilien besichert gilt: 70 % im siebenten Jahr, 80 % im achten Jahr und für durch Wohnimmobilien besicherte Kredite 85 % im neunten Jahr und dann 100 % ab dem zehnten Jahr für alle immobilienbesicherten Kredite.

5.2. Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) mit Bezug zu NPL

Die aktuelle MaRisk in der Fassung vom 5. November 2021 beinhaltet die oben genannten Leitlinien der EBA zu notleidenden und gestundeten Risikopositionen (Guidelines on management of non-performing and forborne exposures – NPL Guidelines), zu Auslagerungen (Guidelines on out-sourcing arrangements – Outsourcing Guidelines) sowie zum ICT Risk (Guidelines on ICT and Security Risk Management – ICT Guidelines). Basierend auf den NPL Leitlinien enthält die

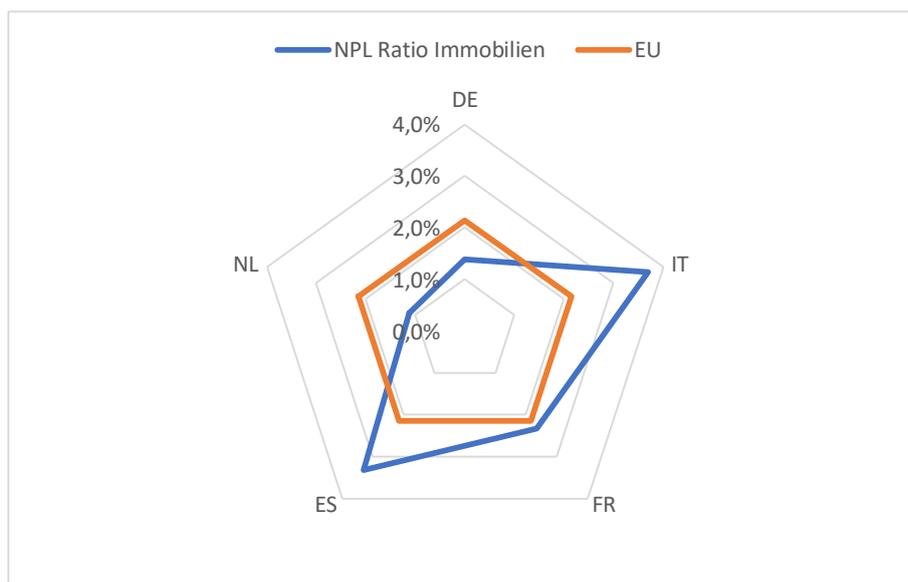
³ Verordnung (EU) 2019/630 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. April 2019 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 im Hinblick auf die Mindestdeckung notleidender Risikopositionen, Präambel Nr (8).

MaRisk insbesondere in den Abschnitten AT 4.2 und BTO 1.2. Anforderungen an den Umgang mit NPL. Diese beziehen sich auf die Entwicklung von Strategien für notleidende Kredite und den prozessualen Umgang. Einige Anforderungen der MaRisk gelten nur für sogenannte High NPL Institute mit einer Quote notleidender Kredite von 5 % oder mehr.

6. Abbau von Non-Performing Loans in der Immobilienfinanzierung

Wie in Abschnitt 4 bereits dargestellt beträgt der Anteil der ausgefallenen Kredite für Immobiliengeschäfte im Bereich Wohnen und Gewerbe in der EU zusammen 33 % des gesamten NPL-Bestandes von 367 Mrd. Euro. Das entsprechende Volumen von 120 Mrd. Euro entspricht einer NPL-Quote für diese Assetklassen von 2,1 % (1,5 % für Wohnimmobilien und 4,1 % für Gewerbeimmobilien). Diese NPL-Quote liegt um 0,5 Prozentpunkte über der der Kredite ohne Immobilienfinanzierungen.

Folgende Abbildung zeigt die Verteilung der NPL-Quoten für die fünf größten kreditgebenden EU-Staaten:

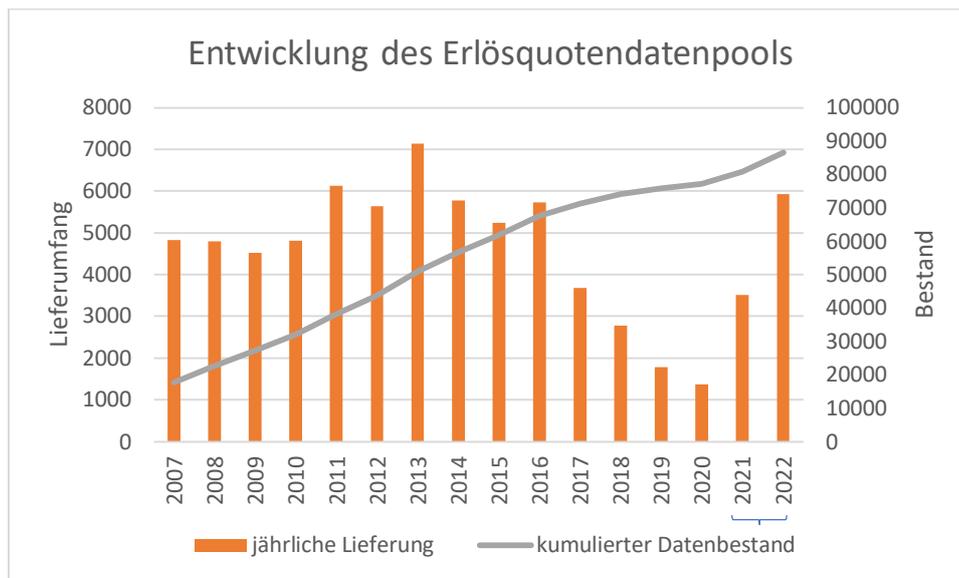


Quelle: EBA Risk Dashboard Interactive Tool, Data as of Q3 2022; eigene Berechnungen vdpExpertise.

Im Laufe des Jahres 2022 wurde ersichtlich, dass trotz der großen ökonomischen Unsicherheit das Wirtschaftswachstum zunächst solide ausfiel und zum Abbau von NPL-Beständen in vielen Ländern genutzt wurde.

Die Aufnahme von NPL und Forbearance in die Regulierung mit der Verpflichtung für noch NPL-(HNPL-)Institute Strategien zum Abbau von NPL-Beständen zu entwickeln, verstärkte diesen Rückgang.

In diesem Rahmen, aber auch im Zusammenhang mit der Verwertung von Immobiliensicherheiten unter Zwang, bietet die Erlösquotendatenbank der vdpExpertise inklusive der zugehörigen Verwertungsdauern hilfreiche Möglichkeiten zur Unterstützung der Institute im Sinne des § 1 Abs. 1b KWG und § 53 Abs. 1 KWG.



Quelle: vdpExpertise GmbH. (2021 und 2022 Eintritt neuer Teilnehmer am Datenpool.)

So umfasst die Datenbank „Verwertungen von Immobiliensicherheiten für Deutschland“ der vdpExpertise eine Historie von über 20 Jahren mit einer breiten regionalen Abdeckung und einer umfassenden Klassifizierung der ausgefallenen Immobilienfinanzierungen nach über 20 Objektarten, Kaufkraftregionen und weiteren Kriterien. Neben den verschiedenen Verwertungskanälen, wie der freihändige Verkauf, die gerichtliche Zwangsversteigerung oder der Rettungserwerb einer Immobilie, liegen in der objektorientierten Datenbank zu jedem Verkaufserlös der Wert einer vorherigen Immobilienbewertungen⁴ vor.

Die Zeitpunkte zwischen Ausfall und Verwertung erlauben die Schätzung von Verwertungsdauern und somit der Planung von Wertberichtigungsverpflichtungen resultierend aus dem EBA Leitfadens.

Die vorliegenden Marktwerte der Immobilienbewertungen ermöglichen eine Berechnung der Erlösquoten bei Verwertungen unter Zwang unter Beachtung der tatsächlichen Immobilienmarktentwicklung mittels einer mathematischen Zerlegung. Dafür liegen der vdpExpertise für 9 Immobilienarten in Deutschland regionalspezifische historische Marktpreisinformationen der vdpResearch vor. Auf diese Art und Weise ist eine kontinuierliche Aktualisierung der Sicherheitenwerte möglich

⁴ Neben dem Markt- und Beleihungswert wird teilweise der gerichtliche Verkehrswert ausgewiesen.

Neben den Markpreisinformationen für Deutschland liegen zusätzlich Informationen für mehr als 30 verschiedene Länder, klassifiziert nach vier Immobilientypen, vor.

Für Spanien liegen Verwertungsergebnisse gerichtlich betreuter Verfahren der letzten 5 Jahre mit Erlösquoten für verschiedene Immobilientypen in allen Regionen des Landes vor.

Darüber hinaus können die Hauptparameter zur Bestimmung von Erlösen ausgefallener Kredite mit Immobiliensicherheiten mittels umfassend vorliegenden Datenbanken für die USA und Österreich empirisch geschätzt werden.

Zusätzlich zu den o.g. empirischen Daten für im Ausland gelegene Objektverwertungen bietet die vdpExpertise für 35 Länder sogenannte LGD-Länderskalierungsfaktoren an. Diese erlauben die Bestimmung internationaler Erlösquoten mit Hilfe nationaler Basiserlösquoten. Das mit Unterstützung des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp) entwickelte Scorecardmodell besteht aus vier Teilscores aus den Bereichen „Rechtliche Grundlagen von Grundpfandrechten“ und „Durchsetzbarkeit von Recht. Grundpfandrechte“. Grundpfandrechte – in Deutschland meist Grundschulden – sichern Immobilienfinanzierungen ab und sind in ausländischen Rechtsordnungen unterschiedlich ausgestaltet. Seit 1989 untersucht der vdp im Rahmen des „Runden Tisches Grundpfandrechte“ die Eigenschaften regelmäßig mit Hilfe einer Expertengruppe aus den entsprechenden Ländern.

Insbesondere die Sichtweise der Banken hinsichtlich der Verwertung und Verwendung von Grundpfandrechten finden Eingang in das Scorecardmodell sowie die Durchsetzbarkeit eines nationalen Rechts, in Form der Wahrnehmung von Korruption und des Anteils der Schattenwirtschaft eines Landes.

Soweit Sie Rückfragen oder Interesse an oben genannten Informationen haben, kontaktieren Sie uns jederzeit gern unter info@vdpexpertise.de.