

Entwicklung der Erlösquoten auf dem Wohnungsmarkt Deutschland

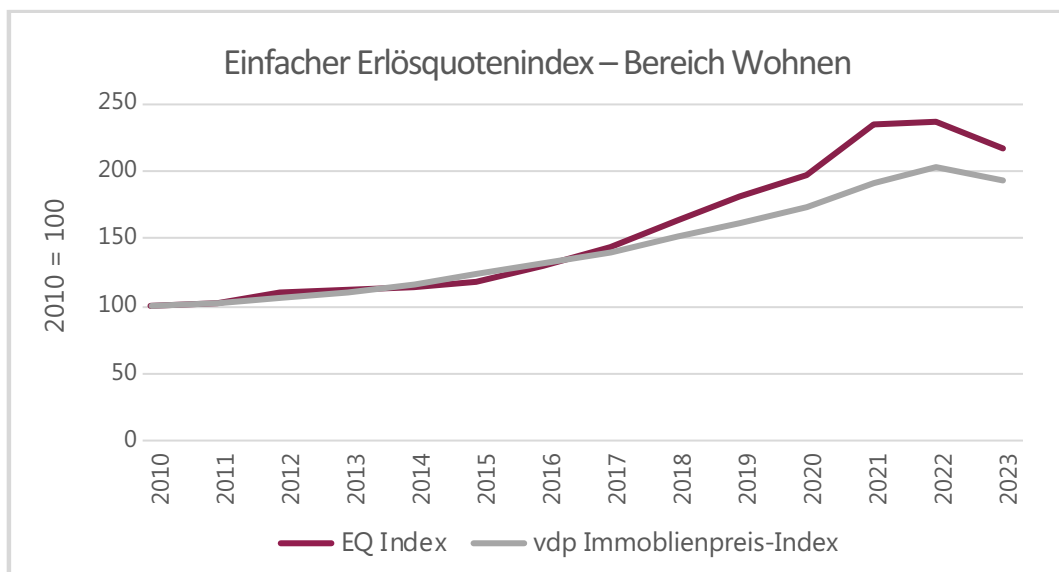
Andreas Faust, Antje Wartig; vdpExpertise GmbH, 06/2024

Die vdpExpertise ermittelt regelmäßig Erlösquoten für Deutschland für zuvor ausgefallene Immobilienfinanzierungen, sowohl im wohnwirtschaftlichen als auch im gewerblichen Bereich.

Auswertungen aktueller Verwertungsergebnisse für das Jahr 2023 zeigen einen ersten Rückgang der sogenannten Rücklaufquoten. Analysiert wird

hierfür die Erlös- bzw. Rücklaufquote aus Sicht der Immobilie: Wie hoch ist der zu erzielende Anteil bei einem Verkauf unter Zwang?

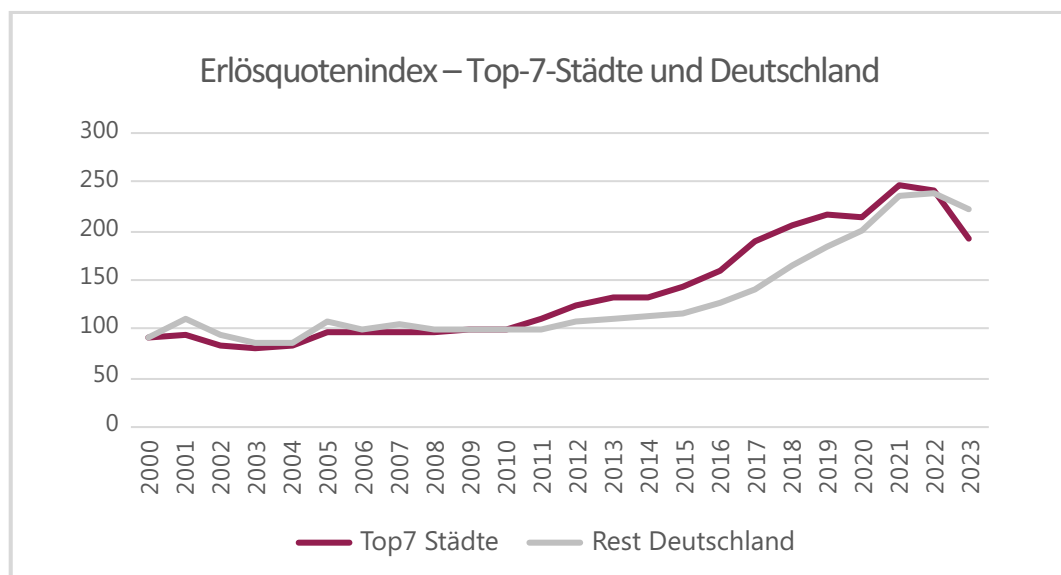
Dieser Rückgang ist der erste seit der großen Finanzkrise 2008/2009 und betrifft alle eigengenutzten bzw. eigennutzungsfähigen Wohnimmobilien.



Quelle: vdpResearch, eigene Berechnungen

Betrachtet man den langfristigen Mittelwert des auf 2010 = 100 normierten Erlösquotenindex seit dem Jahr 2000, liegt dieser bei 124. Ein Absinken auf diesen Mittelwert bzw. ein Unterschreiten dessen setzt ein Andauern des aktuellen adversen Immobilienmarktzyklus für

mehrere Jahre voraus. Klassifiziert man die Rücklaufquoten nach der Lage eines Objektes in einer Metropole bzw. Nicht-Metropole, zeigen sich deutlich stärkere Rückgänge bei den Erlösquoten in zuvor stark gestiegenen Metropolen.



Quelle: Eigene Berechnungen

Im Jahr 2023 stiegen im Bereich Wohnen die Anzahl der amtlichen Termine für Zwangsversteigerungen im Vergleich zum Jahr 2022 leicht an, lagen aber unter denen der Jahre 2020/2021. Laut Informationen von Destatis stiegen die Verbraucherinsolvenzen im vergangenen Jahr um moderate 1 %. In den ersten zwei Monaten des laufenden Jahres ist jedoch ein deutlicher Anstieg von 9 % zu verzeichnen.

Die aktuelle Immobilienmarktentwicklung für Preise im Bereich Wohnen zeigen laut letzten Informationen des vdp-Immobilienpreisindex eine Stabilisierung der Preise. Betrachtet man die Änderung im ersten Quartal 2024 gegenüber dem letzten Quartal 2023, so gingen sie nur noch um 0,4 % zurück. Ein Anstieg der Preise über die letzte Dekade um knapp 60 % steht der aktuellen Immobilienmarktschwäche gegenüber.

Bei Interesse an den detaillierten Ergebnissen unserer Auswertung sowie bei Fragen kontaktieren Sie uns jederzeit gern unter info@vdpexpertise.de.