



Erlösquoten bei Zwangsverwertungen von Immobiliensicherheiten in Spanien stabilisieren sich.

Andreas Faust, Antje Wartig; vdpExpertise GmbH, 09/2024

Die spanische Wirtschaft hat die europaweiten negativen konjunkturellen Auswirkungen des russischen Einmarsches in die Ukraine im Jahr 2022 hinsichtlich Inflation und Wirtschaftswachstum gut überstanden.

Die Inflationsrate lag im Jahr 2023 verglichen mit dem Mittelwert der Eurozone von 5,4 % bei nur 3,5 % und erreichte im August 2024 mit 2,2 % fast das Inflationsziel der EZB. Das reale Wirtschaftswachstum setzte im 2. Quartal des Jahres 2024 mit 3,3 % den Trend steigender Wachstumsraten aus 2023 fort und lag über dem EU-27-Durchschnitt von 1 %.

Die Renditen der 10-jährigen Staatsanleihen Spaniens stellen einen risi-

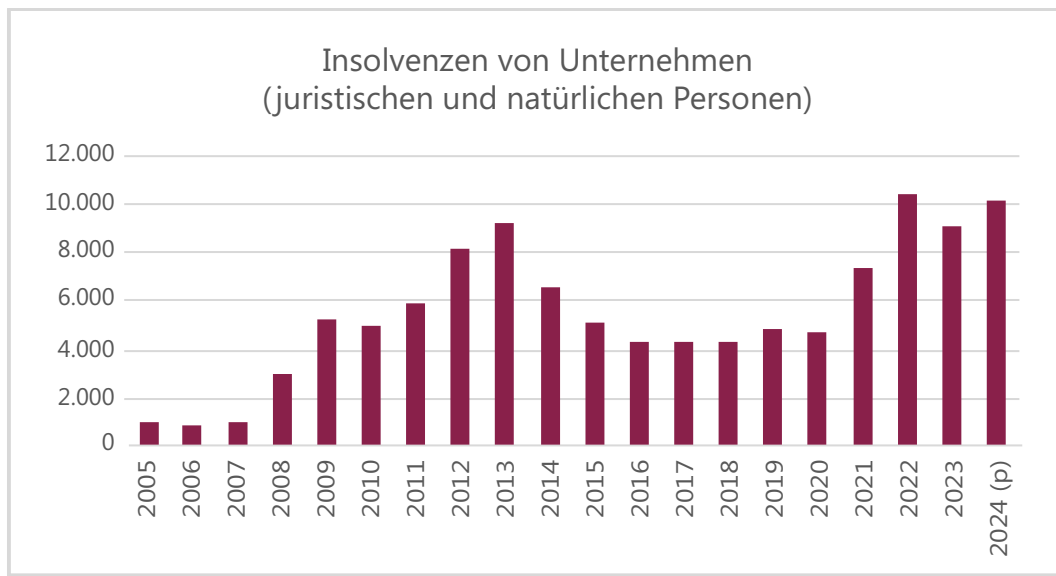
kofreien Referenzzins dar. Zu Beginn des Jahres 2022 lag dieser bei 0,6 %.

Im Zuge der EZB-Antiinflationpolitik stieg er bereits zum Ende 2022 auf über 3 % an. Aktuell verharrt diese Rendite bei 3,2 %. Dieser schnelle Anstieg verbunden mit einer restriktiveren Kreditvergabe seitens der Banken erschwerte die Bedingungen für die Konjunktur Spaniens.

Zu diesen Schlüsselindikatoren kommt für den an dieser Stelle untersuchten Aspekt der Verwertung ausgefallener Immobiliensicherheiten die Entwicklung der Insolvenzen von Unternehmen als wichtiger Faktor hinzu.

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Insolvenzen von Unternehmen in Spanien seit 2005. Die Daten aus dem Jahr 2024 sind bis zum zweiten

Quartal 2024 beobachtet. Für den Rest des Jahres wurden die gleichen Werte angenommen.



Quellen: Registradores de España, Estadística del Procedimiento Concursal, INE; eigene Berechnungen

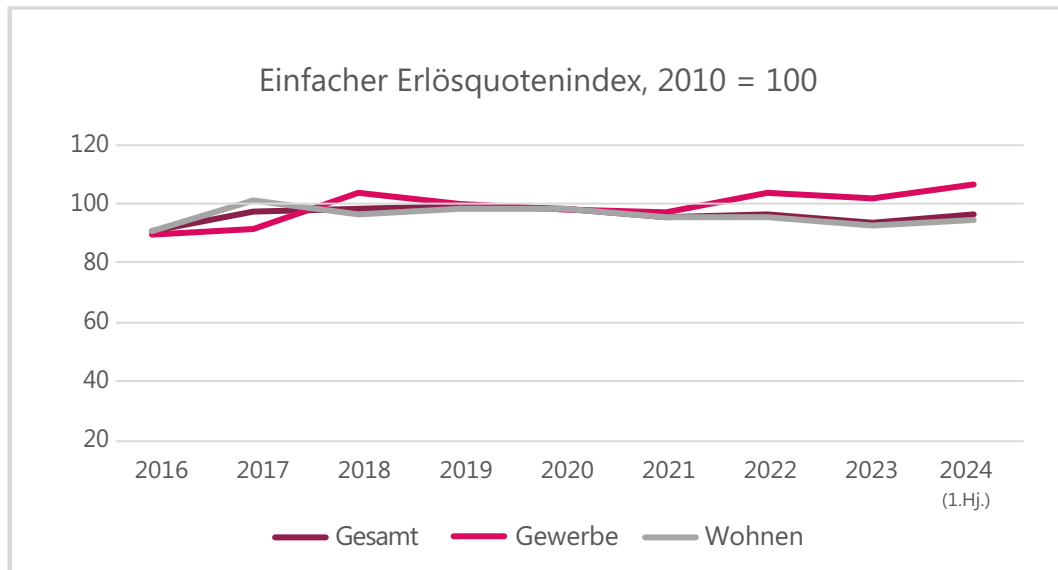
Trotz des adversen konjunkturellen Umfeldes entwickelten sich die Immobilienpreise im Bereich Wohnen weiterhin positiv. Laut Eurostat stiegen die Hauspreise im ersten Quartal 2024 um 6,4 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Anstieg der Renditen risikofreier Anlagen führte z.B. bei Büroimmobilien zu einem gleichzeitigen Anstieg der Renditen um 85 Basispunkte auf 5 % in den Topmärkten Barcelona und Madrid. Das Transaktionsvolumen ging in diesem Zuge zurück, verglichen mit Deutschland jedoch weniger stark.

Die Leerstandquoten stabilisieren sich in den Topmärkten und die Spitzenmieten stiegen erneut an. Größere Änderungen dieser Rahmenbedingungen werden für das laufende Jahr nicht erwartet.

Was passierte mit den Erlösquoten von zwangsverwerteten Immobiliensicherheiten?

Im Jahr 2023 sanken die Erlösquoten im Mittel um 3 Prozentpunkt. Dieser Rückgang war sowohl im Bereich Gewerbe als auch im Bereich Wohnen zu beobachten. Für das erste Halbjahr 2024 zeigt sich eine erneute Stabilisierung der Erlösquoten.



Quelle: vdpExpertise GmbH, eigene Berechnungen

Betrachtet man die Erlösquoten unterteilt nach Metropole vs. Nicht-Metropole zeigt sich nur im Bereich Wohnen ein signifikanter Unterschied mit 3 Prozentpunkten höheren Quoten in den Metropolen.

Die Großraumregion Madrid weist bspw. höhere Erlösquoten auf als der Durchschnitt Spaniens, jedoch nicht die höchsten Werte.

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

Eine anhaltend positive konjunkturelle Entwicklung mit einem stabilen Arbeitsmarkt und niedriger Inflation könnte in der zweiten Jahreshälfte zu weiterhin stabilen Ergebnissen führen.

Die vdpExpertise ermittelt regelmäßig Erlösquoten für Deutschland sowie für im Ausland ausgefallene Immobilienfinanzierungen.