

Aktuelle Entwicklung der Erlösquoten Italien – Gewerbe

Andreas Faust, Ali Hatem; vdpExpertise GmbH, 04/2025

Die vdpExpertise ermittelt regelmäßig Erlösquoten für Deutschland sowie für im Ausland ausgefallene Immobilienfinanzierungen, sowohl im wohnwirtschaftlichen als auch im gewerblichen Bereich – so auch für Italien.

Während die jüngsten Auswertungen bereits eine positive Entwicklung der Erlösquoten im Wohnimmobiliensegment aufgezeigt haben, bestätigen aktuelle Analysen, dass sich dieser Trend auch im Gewerbeimmobilienmarkt in Italien fortsetzt.

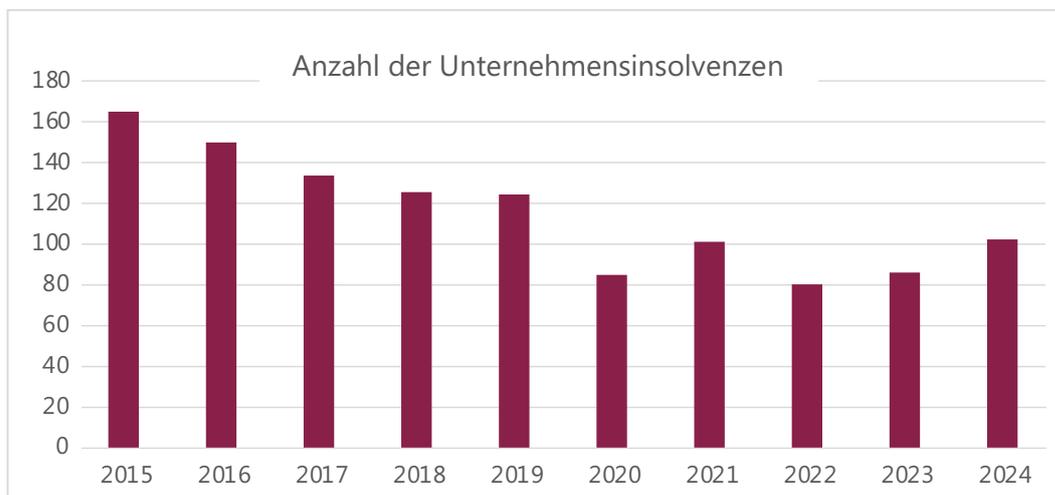
So verzeichnete die italienische Wirtschaft im Jahr 2024 ein moderates Wachstum von 0,5 %, das unter dem Durchschnitt der letzten Dekade von gut 1 % lag. Für das laufende Jahr 2025 erwartet der IMF eine ähnliche Entwicklung wie im Vorjahr.

In diesem Umfeld der Stagnation wuchs die Anzahl der Beschäftigten mit 1,7 % deutlich an

und liegt mit ca. 24 Millionen fast 2 Millionen über dem Wert vor 10 Jahren. Auch für das Jahr 2025 wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet. Der Dienstleistungsbereich stellt den größten Beschäftigtenbereich dar.

Der durchschnittliche risikofreie Zins (10 jährige Staatsanleihe) Italiens lag im Jahr 2024 im Durchschnitt bei 3,7 % (Deutschland: 2,3 %), was einen Rückgang von 60 Basispunkten (Deutschland: 11 BP) gegenüber dem Vorjahr bedeutete. Mit einer durchschnittlichen harmonisierten Inflationsrate von 1,1 % (Deutschland: 2,5 %) lag der reale Zinssatz deutlich über dem von Deutschland.

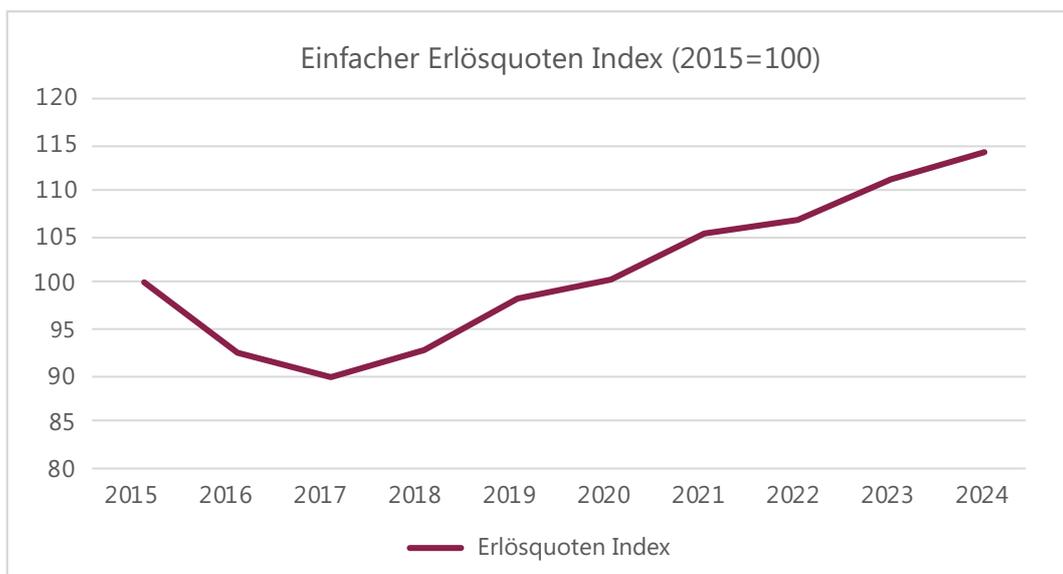
In diesem konjunkturellen angespannten Umfeld stieg die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Italien im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 19 % und setzt damit die Entwicklung seit 2022 fort. Das Niveau liegt noch deutlich unter dem des Jahres 2015.



Quelle: vdpExpertise GmbH

Die Quote der ausgefallenen Unternehmenskredite (NPL) von kleinen und mittleren Unternehmen lag laut EBA Riskdashboard in Italien im dritten Quartal 2024 bei 4 %, einem stabilen Wert seit Ende 2022. Von diesen Finanzierungen entfallen knapp 50 % auf Gewerbeimmobilienfinanzierungen, dessen NPL-Quote seit 2019 kontinuierlich sinkt und aktuell bei unter 6 % liegt (europäischer Durchschnitt: 7 %).

Betrachtet man die Erlösquote von gerichtlichen Verwertungen zuvor ausgefallener Immobilienfinanzierungen für Gewerbeimmobilien in Italien, zeigt sich eine stabile positive Entwicklung seit dem Jahr 2017. Trotz multipler Krisen wie der COVID-19-Pandemie oder der Energiepreiskrise und in deren Folge der starke Inflations- und Zinsanstieg zeigen sich die Erlösquoten unbeeindruckt von diesen Schocks.



Die Mietpreise für Gewerbeimmobilien als ein Indikator für den Immobilienmarkt in Italien entwickelten sich 2024 insgesamt stabil. Über die verschiedenen Objektarten Büro, Handel und Industrie konnten moderate positive Anstiege verzeichnet werden.

Auf regionaler Ebene zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen.

Friaul-Julisch Venetien weist die höchste Erlösquote auf, die 32 Prozentpunkte über der von Molise liegt – der Region mit der niedrigsten Erlösquote.

Zudem zeigt sich ein signifikanter Unterschied zwischen Metropolen und Nicht-Metropolen: Die durchschnittliche Erlösquote in Metropolen liegt 13 Prozentpunkte über der in Nicht-Metropolen.

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