
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 43 vom 30.10.2008

www.immobilien-zeitung.de

ERLÖSE AUS NOTVERKÄUFEN

Mindestwerte decken Verlustrisiken auf

Kommen Immobilien unter den Hammer, liegen die erzielten Zwangsversteigerungserlöse meistens deutlich unter dem Marktwert. Mit wie viel Geld aber die Bank, der Eigentümer oder der institutionelle Investor im Fall der Fälle rechnen kann, ist äußerst schwer zuverlässig zu prognostizieren. Sprengnetter Immobilienbewertung hat eine bundesweite Datenbank für Wohnimmobilien aufgebaut, die eine Kalkulation der erzielbaren Erlöse aus Notverkäufen erleichtern soll. Für das erste Quartal 2009 ist die Ermittlung solcher Mindestwerte auch für deutsche Gewerbeimmobilien geplant.

Die Frage werden sich in den kommenden Monaten noch einige Marktteilnehmer stellen müssen: Wie hoch ist der Veräußerungserlös der Immobilie im Verwertungsfall? Oder anders gefragt: Mit wie viel Geld kann man mindestens rechnen, wenn es zum Notverkauf kommt?

Bisher mussten erst einige wenige großvolumige Transaktionen der Finanzkrise Tribut zollen und wurden kurzer Hand auf Eis gelegt. Doch bald könnten auch Bestandsobjekte den Marktbedingungen zum Opfer fallen, wenn die Kreditlaufzeit bzw. Zinsbindung ausläuft und die Refinanzierung ansteht. Denn spätestens seit der Beinahe-Pleite der Hypo Real Estate laufen die Neugeschäftsaktivitäten der Kreditinstitute angesichts der miserablen Bedingungen an den Finanz- und Kapitalmärkten allenfalls noch auf Sparflamme. „Es ist nicht die Frage, zu welchen Konditionen Refinanzierungen stattfinden, sondern welche Bank sich überhaupt noch zurzeit findet, die eine Anschlussfinanzierung anbietet“, sagt ein Banker.

Umso interessanter könnten deshalb die angekündigten Forschungsergebnisse von Sprengnetter Immobilienbewertung sein. Bis zum ersten Quartal 2009 ist die Erstellung einer Datenbank mit Mindestwerten für die Objekttypen Büro, Lager, Produktion, Gastronomie und Geschäftshäuser vorgesehen. Der Begriff „Mindestwert“ ist eine Eigenkreation von Sprengnetter und wird definiert als eine Schätzung des Preises, der im Falle einer sehr kurzfristigen, auch zwangsweisen, Veräußerung derzeit am Markt am wahrschein-

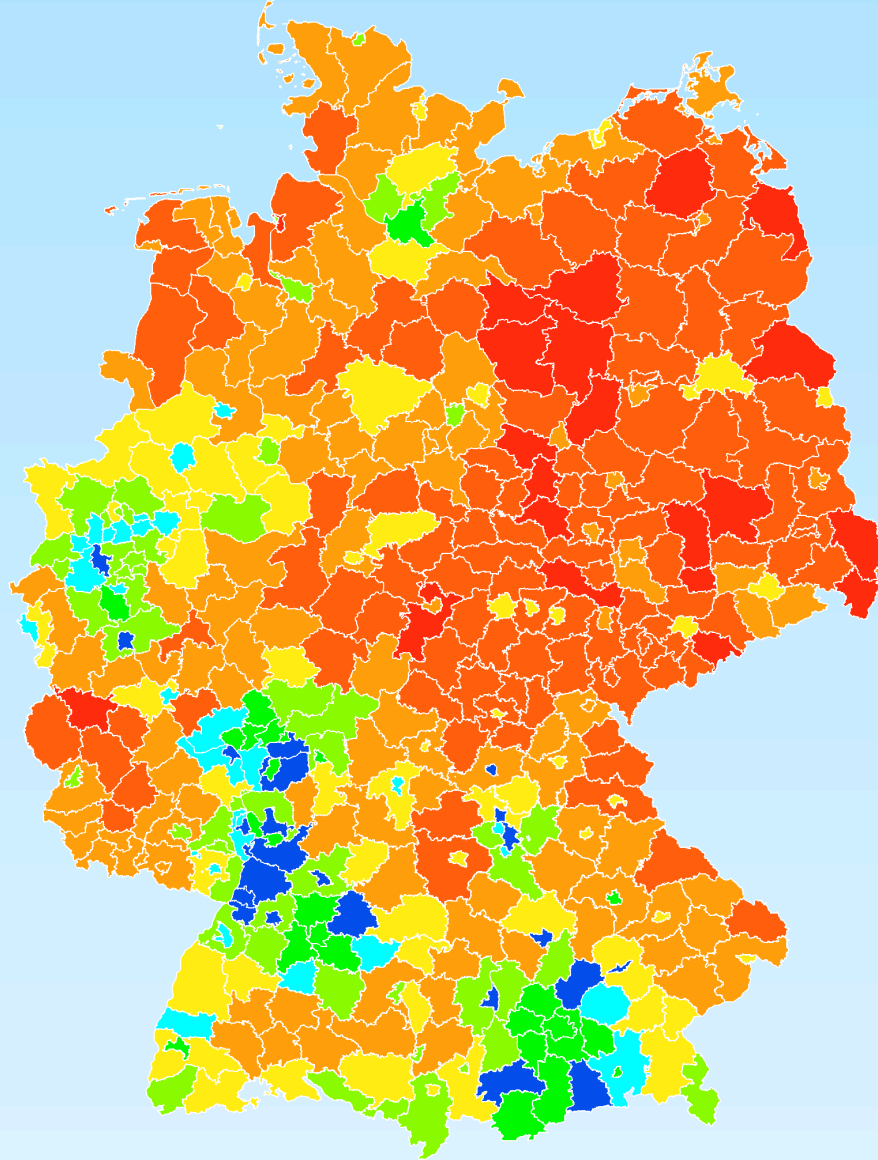
sten erzielbar ist. „Wenn es hart auf hart kommt, weiß ich als Käufer, Eigentümer oder finanzierende Bank, was ich am Ende rauskriege“, bringt es Christian Sauerborn, Leiter Marktforschung bei Sprengnetter, auf den Punkt.

Bei der Berechnung der Mindestwerte stützen sich die Sprengnetter-Analysten auf Ergebnisse aus Zwangsversteigerungen. „Ähnlich wie bei einem Notverkauf werden auch dort Immobilien unter hohem Druck liquidiert“, sagt Sauerborn. Die Zwangsversteigerungserlöse werden dabei ins Verhältnis vom Marktwert gesetzt. Allerdings müssen für die Ableitung des Mindestwerts noch weitere Parameter wie z.B. die kürzere Vermarktungsdauer und auch der erhöhte Vermarktungsaufwand berücksichtigt werden. Ebenso seien bei einer Zwangsversteigerung Objektbesichtigungen der Interessenten oftmals nicht möglich. Nach Einschätzung Sauerborns drücken diese Einflüsse den Mindestwert im Durchschnitt um ca. 5% – zumindest bei Wohnimmobilien.

Für Eigentumswohnungen, Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser existiert bereits eine solche Datenbank. Rund 1.200 Zwangsversteigerungen mit einem Marktwertvolumen von ca. 200 Mio. Euro wurden dafür analysiert und mit entsprechenden Datensätzen von Gutachterausschüssen und eigenen Gutachtern verglichen. Ein wesentliches – und nicht wirklich überraschendes – Ergebnis dabei: Die regionalen Bodenwerte beeinflussen erheblich die Mindestwerte. Anders ausgedrückt: Abhängig von der Lage sind unterschiedlich hohe Erlöse bei Zwangsversteigerungen zu erwarten. Wechselwirkungen mit anderen Faktoren wie z.B. Arbeitslosigkeit oder Kaufkraft konnten dagegen nicht nachgewiesen werden.

Für den Aufbau einer Gewerbedatenbank ist der notwendige Analyseaufwand hingegen deutlich größer: „Gewerbliche Immobilien sind wegen ihrer Heterogenität weitaus schwieriger zu fassen“, erläutert Sauerborn. Je Objektgattung seien zwischen 800 und 1.500 Datensätze notwendig, um flächendeckende Mindestwerte zu definieren. Diese sollen „dynamisch“, also fortlaufend anhand der aktuellen Bodenwerte an die Marktverhältnisse angepasst werden. (nik)

Mindestwerteatlas für Wohnimmobilien: Im Osten springt im Notfall nicht viel raus



ca. 40% ca. 80%

Es werden sehr niedrige Mindestwerte erzielt. Es werden durchschnittlich hohe Mindestwerte erzielt. Es werden sehr hohe Mindestwerte erzielt.

© Immobilien Zeitung; Quelle: Sprengnetter