

Begehrt, aber knapp: faule Immobilienkredite

Im Gegensatz zu anderen Staaten werden in Deutschland kaum notleidende Kredite, sogenannte Non-Performing Loans (NPL), gehandelt. Nach einer ersten großen Welle vor ein paar Jahren ebten die Transaktionen rasch ab. Seitdem warten die spezialisierten Investoren und Servicer auf eine Wiederbelebung des Marktes. Nichtsdestotrotz gilt Deutschland unter NPL-Investoren als besonders attraktiv, wie jetzt eine aktuelle Studie von Ernst & Young ermittelte.

Weltweit wurden dazu insgesamt 70 aktive Marktteilnehmer befragt. Viele von ihnen fokussieren sich demnach zwar weiterhin vor allem auf notleidende Kredite aus Nordamerika, doch insbesondere Europa rückt immer mehr in den Fokus. Angesichts der europäischen Banken- und Staatsschuldenkrise ist dieses Interesse nicht unerwartet. Allerdings ist für fast jeden zweiten Investor, der in Europa nach Kaufgelegenheiten Ausschau hält, Deutschland ein besonders wichtiger Zielmarkt – noch vor Großbritannien und Irland.

Gesucht sind vor allem deutsche Immobilienkredite. Von ihnen erwarten sich die Käufer zum einen höhere Renditechancen als wenn sie in die Immobilie selbst investieren würden. Zum anderen ist auch hier spürbar, dass speziell deutsche Immobilien als sicherer Hafen

angesehen werden, weil ihr Risiko als niedriger eingeschätzt wird. Noch aber gehen die Preisvorstellungen von Investoren und Kreditverkäufern weit auseinander.

Und die Schere dürfte noch weiter auseinander gehen, denn die zunehmende Nachfrage trifft hierzulande bereits jetzt auf ein im europäischen Vergleich ohnehin knappes Angebot, das sich sogar noch weiter verringern wird. Denn während im Jahr 2012 notleidende Kredite in den Büchern deutscher Banken schätzungsweise drei Prozent aller Finanzierungen ausmachten, ist für dieses Jahr mit einem Absinken des Anteils auf 2,8 Prozent auszugehen. Als Grund nennt das Beratungsunternehmen unter anderem die relativ robuste Wirtschaftsentwicklung.

Damit ist der Trend in Deutschland ein anderer als in Europa insgesamt. Für die Eurozone wird in diesem Jahr mit einem Anstieg des Anteils fauler Kredite auf ein Allzeithoch von 7,2 Prozent gerechnet. Dabei erwarten Marktbeobachter für die Staaten der südlichen Eurozone sogar zweistellige Werte. Beispielsweise werden für Italien 10,2 Prozent und für Spanien 12,8 Prozent prognostiziert. Erst ab 2014 sollte der Anteil vor allem durch Darlehensverkäufe und eine sich langsam bessernde Konjunktur zurückgehen. Red.