

NPL-Barometer

1. Halbjahr 2015



Grußwort

Liebe Mitglieder,
liebe Geschäftspartner der BKS,

mit dem NPL-Barometer wollen wir aus subjektiven Markteinschätzungen eine greifbare Zahl machen. Jeder im Markt weiß für sich selbst, wohin die Reise für sein Unternehmen geht – und jeder hat seine eigene Meinung dazu, wie sich der Markt entwickeln wird. Weil wir glauben, dass diese Einschätzungen sehr nah an der Realität liegen, machen wir diese im NPL-Barometer erstmals für Sie sichtbar.

Die Arbeitsgruppe „NPL-Markt“ der BKS hat hierzu in Zusammenarbeit mit dem Forschungsbereich „Non Performing Loans/Notleidende Kredite“ der Frankfurt School of Finance & Management in den letzten Monaten Methodik und Fragen entwickelt. Wir fragen im Halbjahresturnus die Verantwortlichen in den kreditverkaufenden Bankinstituten nach ihrer Meinung dazu, wie sich Kreditpreise, Kreditbestand, Immobilienpreise und einige weitere Faktoren verändert haben und verändern werden.

Am Ende haben wir die Einschätzungen zu den vergangenen sechs Monaten und die Erwartungen für die kommenden sechs Monate erhoben und können daraus ein Gesamtbild für die NPL-Branche entwerfen.

Sie haben die erste Ausgabe des NPL-Barometers vor sich. Bitte sehen Sie diese als eine Momentaufnahme. Mit der zweiten Ausgabe werden wir einen ersten Trend ableiten können, indem wir die Ergebnisse beider Ausgaben vergleichen. Mit jeder weiteren Erhebung wird das NPL-Barometer verlässlicher werden.

Wir hoffen, dass Ihnen das NPL-Barometer neue Eindrücke vermittelt und Ihnen aufzeigt, wie die derzeitige Stimmung am Markt aus Verkäufersicht ist.

Viel Spaß bei der Lektüre wünschen



Dr. Marcel Köchling
Präsident

Prof. Dr. Christoph Schalast
Vorsitzender des Beirats

Methodik

Das NPL-Barometer berücksichtigt die Einschätzungen und Erwartungen von Vertretern der deutschen Kreditinstitute für die vergangenen und kommenden sechs Monate. Die Teilnehmer können die Fragen mit drei möglichen Optionen beantworten, die jeweils entsprechend Ihrer Auswirkungen auf den NPL-Markt codiert sind:

- niedriger / weniger / sinkend (-1)
- gleich bleibend / keine Antwort (0)
- höher / mehr / steigend (+1)

Aus den eingegangenen Antworten werden jeweils Werte für die Lage und die Erwartung erzeugt. In Anlehnung an den ifo-Geschäftsklimaindex ergeben sich diese aus den saldierten Prozentwerten und bewegen sich zwischen -1,00 und +1,00, wobei angenommen wird, dass ein niedriger Wert ein Zeichen für einen schwierigeren NPL-Markt ist, während ein hoher Wert für einen gut funktionierenden NPL-Handel spricht.

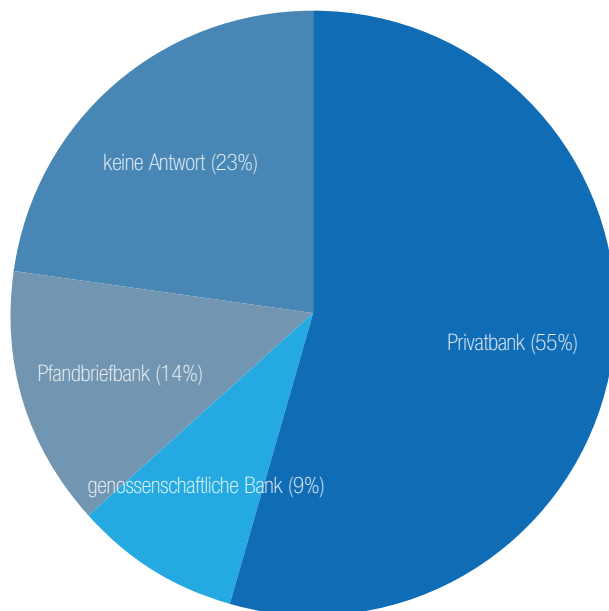
Die Fragen stammen aus den Bereichen „NPL-Bestand“, „NPL-Preise“, „Anteil verkaufter NPLs“, „Regulierung des Eigenkapitals“ und „Immobilienpreise“. Der Gesamtwert „Klima insgesamt“ ergibt sich aus dem gewichteten Durchschnitt der Werte für diese Bereiche.

Sobald der Gesamtwert für die zweite Jahreshälfte 2015 vorliegt, kann aus dem Vergleich mit den vorherigen Werten ein Trend entwickelt werden. Dies wird voraussichtlich zum Jahresende der Fall sein.

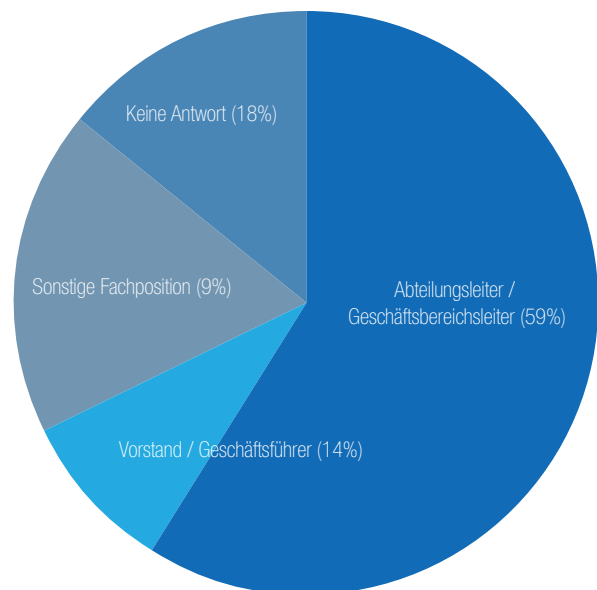
Teilnehmerkreis

Im April 2015 haben wir 270 Bankvertreter nach ihrer Einschätzung zum deutschen NPL-Markt gefragt. Die Antworten stammten überwiegend (55 Prozent) von Vertretern von Privatbanken. Zudem waren Vertreter des genossenschaftlichen Sektors (9 Prozent) und von Pfandbriefbanken (14 Prozent) vertreten. 23 Prozent wollten keine Angaben zu ihrem Institut machen. Innerhalb ihres Instituts hatten die Teilnehmer zum größten Teil Positionen als Abteilungs- oder Geschäftsbereichsleiter inne (59 Prozent). Weitere 14 Prozent waren Vorstände oder Geschäftsführer, neun Prozent in sonstigen Fachpositionen und 18 Prozent wollten keine Angabe hierzu machen. Insgesamt gab es eine Rücklaufquote von 8,15 Prozent, die sich damit im marktüblichen Bereich bewegt.

Institute



Position



Ergebnisse

Die Rahmenbedingungen auf dem deutschen NPL-Markt gestalten sich derzeit schwierig. Aufgrund der guten Konjunktur und steigender Immobilienpreise sind die NPL-Bestände in den deutschen Kreditinstituten in den letzten sechs Monaten zurückgegangen und werden – wenn auch etwas abgeschwächt – weiter zurückgehen. Gleichzeitig steigen die Preise, die Banken für ihre notleidenden Forderungen verlangen, während der Anteil tatsächlich verkaufter oder ins Servicing gegebener Forderungen zurückgeht. Allerdings lässt sich auch festhalten, dass die Befragten immer rigider werdenden staatlichen Vorgaben bezüglich ihres Eigenkapitals gegenüberstehen, was einen gewissen Druck erzeugt.

Insgesamt ist der Ausblick für die kommenden sechs Monate optimistischer als die Einschätzung der vergangenen sechs Monate. Ob sich die Erwartungen bestätigen, wird sich in der Erhebung für das zweite Halbjahr 2015 zum Jahresende zeigen.

	Einschätzung letzte 6 Monate	Erwartung nächste 6 Monate
NPL-Bestand	-0,40	-0,33
NPL-Preise	-0,26	-0,30
Anteil verkaufter NPLs	-0,22	-0,15
Regulierung des Eigenkapitals	0,41	0,36
Immobilienpreise	-0,68	-0,45
Gewichteter Gesamtwert	-0,21	-0,15
Klima insgesamt		-0,18

Saldo: -0,40

NPL-Bestand

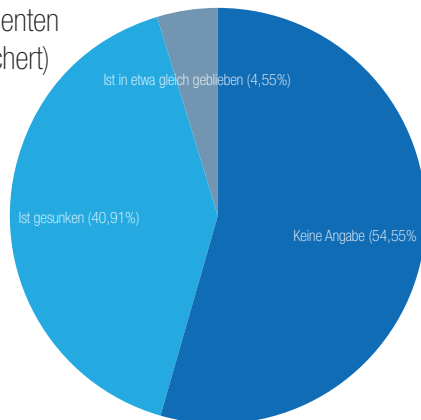
Lage in den letzten sechs Monaten

Die befragten Bankvertreter kommen für die letzten sechs Monate zu der Einschätzung, dass ihr Kreditbestand an notleidenden Darlehen gesunken ist (Saldo -0,40). Innerhalb der Assetklassen ist bei den Befragten vor allem der Bestand notleidender wohnwirtschaftlicher Immobilienforderungen gesunken (54,55 Prozent), gefolgt von notleidenden gewerblichen Immobilienforderungen (45,45 Prozent) und notleidenden unbesicherten Konsumentenkrediten (40,91 Prozent). Der Bestand notleidender Schiffskredite hat sich bei den wenigsten Befragten reduziert (18,18 Prozent).

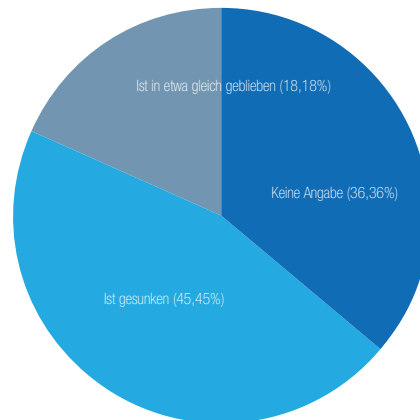
Die gute Konjunktur und der überaus positive Immobilienmarkt in Deutschland (sowohl für wohnwirtschaftliche als auch gewerbliche Immobilien) haben dafür gesorgt, dass die Kreditinstitute mit ihrem Portfolioabbau gut vorangekommen sind. Dies erfolgte zum Teil über Forderungsverkäufe, zum großen Teil jedoch über in-house Portfoliomanagement. Zudem sorgt die gute Konjunktur auch dafür, dass weniger Kredite ausfallen. Insgesamt lässt sich also ein schrumpfender Bestand von NPLs in den letzten 6 Monaten konstatieren.

Frage 1: Unser Bestand an notleidenden Forderungen aus dem Bereich ... aus Deutschland in den letzten sechs Monaten ...

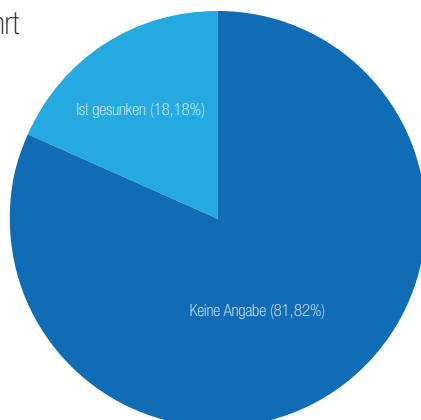
Konsumenten
(unbesichert)



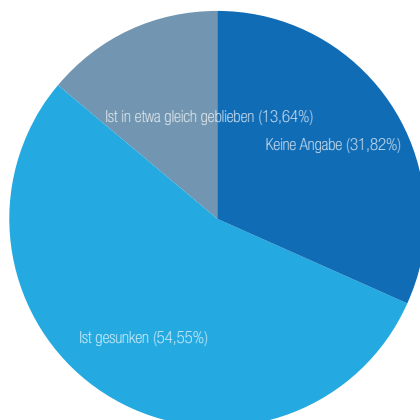
CRE



Schifffahrt



RRE



NPL-Bestand

Saldo: -0,33

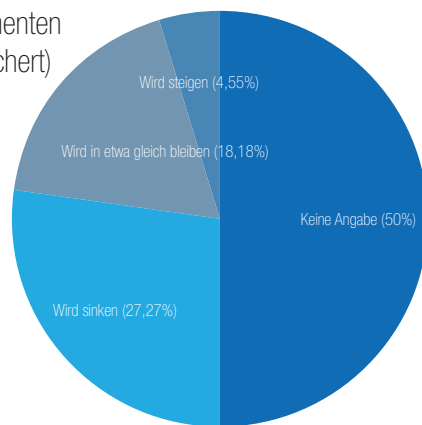
Erwartungen für die nächsten sechs Monate

Gefragt nach der Einschätzung für die kommenden sechs Monate, gehen die Teilnehmer von einem weiteren Rückgang ihrer notleidenden Kreditbestände aus (Saldo -0,33). Während 50 Prozent von einer Reduzierung notleidender wohnwirtschaftlicher Immobilienforderungen ausgehen, glauben 27,27 Prozent, dass ihr Bestand an notleidenden unbesicherten Konsumentenforderungen zurückgehen wird. Von einem Anstieg in diesen beiden Assetklassen gehen 4,55 Prozent der Befragten aus.

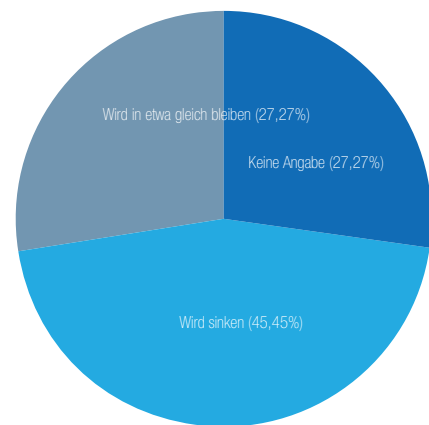
Die Stabilität der deutschen Wirtschaft und die weiterhin positiven Prognosen lassen auch für die kurzfristige und mittelfristige Zukunft keine Beeinträchtigung der Abbauaktivitäten erwarten. Ob diese Kontinuität für eine Belebung des NPL-Transaktionsmarktes sorgen wird, bleibt abzuwarten. Es kann eher davon ausgegangen werden, dass die Kreditinstitute ihre derzeitige Strategie fortführen – ungeachtet der Tatsache, dass es sich derzeit um einen Verkäufermarkt handelt, in dem eine große Anzahl potenter Investoren für Forderungserwerbe bereitstehen.

Frage 2: Unser Bestand an notleidenden Forderungen aus dem Bereich ... aus Deutschland in den nächsten sechs Monaten ...

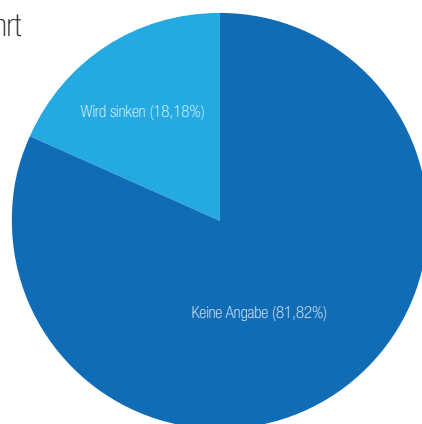
Konsumenten (unbesichert)



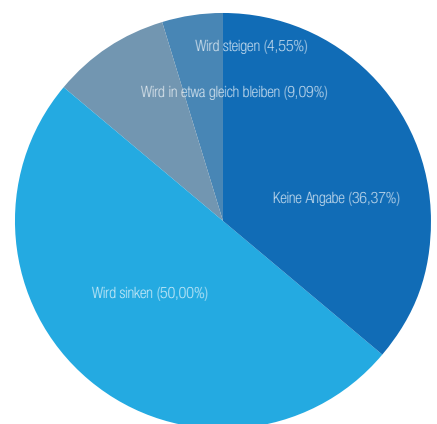
CRE



Schiffahrt



RRE



Saldo: -0,26

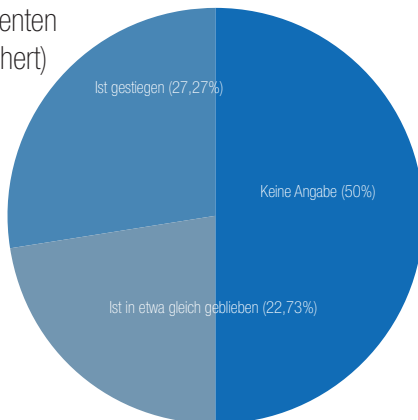
NPL-Preise

Lage in den letzten sechs Monaten

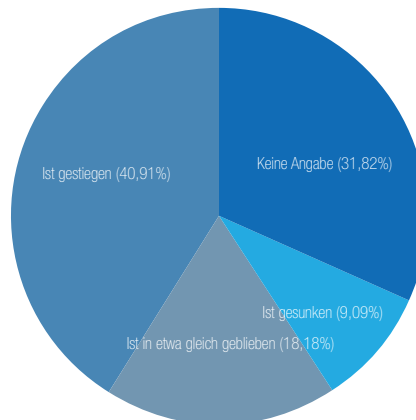
Die Mehrheit der Befragten ist der Ansicht, dass die Preise für notleidende Kredite in Deutschland in den letzten sechs Monaten gestiegen sind (Saldo -0,26). Am stärksten ist diese Einschätzung für notleidende gewerbliche Immobilienforderungen (40,91 Prozent glauben, dass die Preise hier gestiegen sind, 18,18 Prozent denken, dass die Preise gleich geblieben sind und 9,09 Prozent sehen sinkende Preise in diesem Segment), gefolgt von notleidenden privaten Immobilienforderungen (36,36 Prozent glauben an einen Anstieg in den letzten 6 Monaten) und notleidenden unbesicherten Konsumentenkrediten (27,27 Prozent sehen einen Anstieg der Preise). Am geringsten ausgeprägt ist die Einschätzung, dass die Preise auf dem Markt notleidender Schiffsforderungen steigen (9,09 Prozent sehen Anstieg in den letzten 6 Monaten). Die meisten Teilnehmer wagten hierzu jedoch keine Einschätzung abzugeben.

Frage 3: Die Preise für notleidende Forderungen aus dem Bereich ... aus Deutschland in den letzten sechs Monaten ...

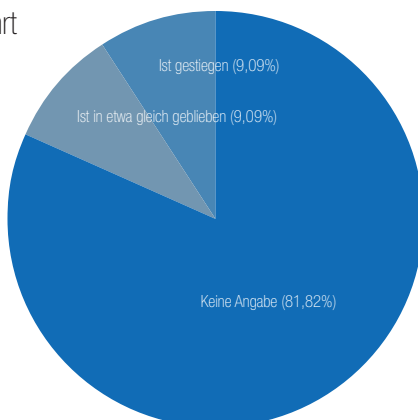
Konsumenten
(unbesichert)



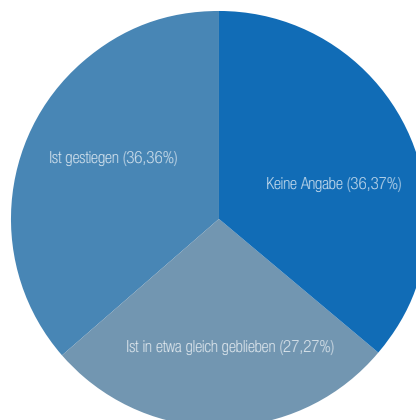
CRE



Schifffahrt



RRE



Die oben dargelegte überaus positive Situation auf den Immobilienmärkten mit Angebotsknappheit und viel Kapital im Markt sorgt für einen Anstieg der Preise. Mangelnde renditeträchtige Alternativenanlagen sowie die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten lassen die Fremdkapitalanteile in Finanzierungen wieder steigen und verstärken den Preiseffekt für Immobilien.

Der Markt für notleidende Konsumentenkredite ist determiniert von der guten Arbeitsmarktsituation und einer Angebotsknappheit bei einer zugleich großen Anzahl professioneller, kapitalstarker Investoren. Die guten Realisierungsquoten sowohl auf Verkäufer- wie auch auf Käuferseite lassen die Preise kontinuierlich steigen.

Das Transaktionsgeschäft für notleidende Schiffskredite dagegen ist von der derzeitigen Marktsituation für Frachtschiffe determiniert. Dieser Markt durchlebt derzeit einen starken Wandel mit Fokussierung auf größere, wirtschaftlichere Schiffe, so dass sich insbesondere ältere, unwirtschaftliche Sicherheiten nur schwer veräußern (und nutzen) lassen.

„Je höher die Realisierungsquoten bei der Sicherheitenverwertung, desto höher ist auch der Kaufpreis für Forderungen – oder desto geringer ist die Chance, dass überhaupt verkauft wird.“

Prof. Dr. Christoph Schalast

Vorsitzender des Beirats

Professor für Mergers & Acquisitions, Wirtschaftsrecht und Europarecht
Frankfurt School of Finance & Management



Saldo: -0,30

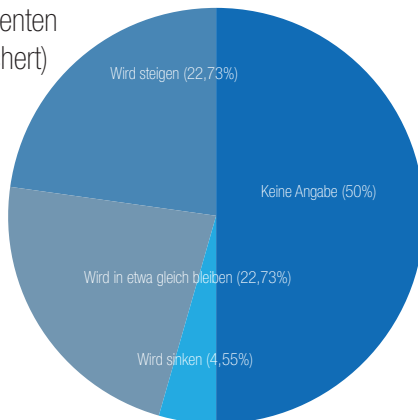
NPL-Preise

Erwartungen für die nächsten sechs Monate

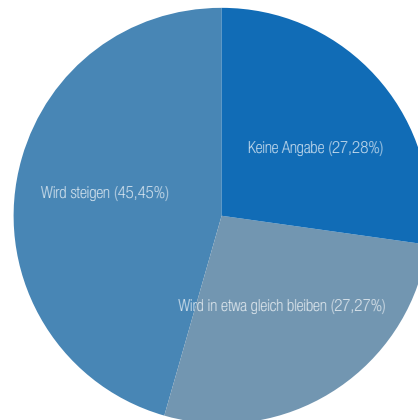
Gefragt nach der Erwartung für die kommenden sechs Monate, gehen die Teilnehmer von einer weiteren Steigerung der Kreditpreise aus (Saldo -0,30). Am stärksten sind auch hier die Erwartungen für einen Anstieg bei notleidenden gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Immobilienforderungen (jeweils 45,45 Prozent gehen von einem Anstieg aus), gefolgt von notleidenden unbesicherten Konsumentenkrediten (22,73 Prozent sehen einen Anstieg, 4,55 Prozent glauben an sinkende Preise) und notleidenden Schiffsforderungen (9,09 Prozent glauben an steigende Preise, 81,81 Prozent machen keine Angabe).

Frage 4: Die Preise für notleidende Forderungen aus dem Bereich ... aus Deutschland in den nächsten sechs Monaten ...

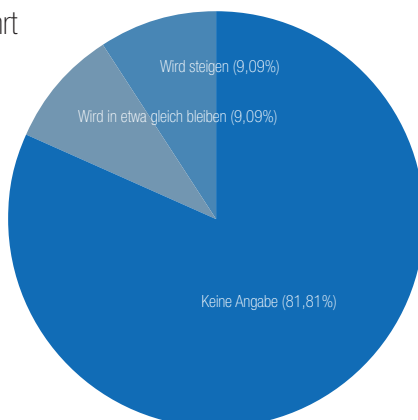
Konsumenten
(unbesichert)



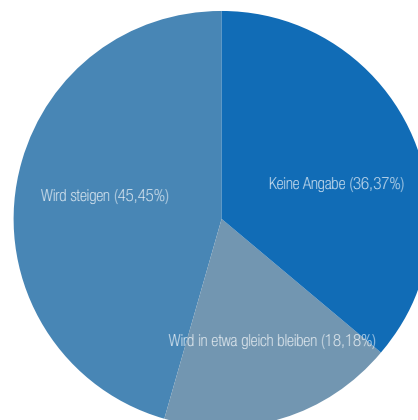
CRE



Schiffahrt



RRE



„Der aufgrund der Niedrigzinssituation sich verstärkende Anlagedruck auf rentierliche Assets verbunden mit exzellenten Leverage-Möglichkeiten führen zu weiter steigenden Preisen.“

Eckhard Blauhut

Geschäftsführer
Servicing Advisors Deutschland GmbH



„Steigende Preise bei gleichzeitig steigender Nachfrage - kommt das Giffen-Paradoxon?“

Lars Löffelholz

Mitglied des Beirats

Bereichsleitung – Group Intensive Care (GRM-IC)
Privatkunden Standard
Commerzbank Aktiengesellschaft



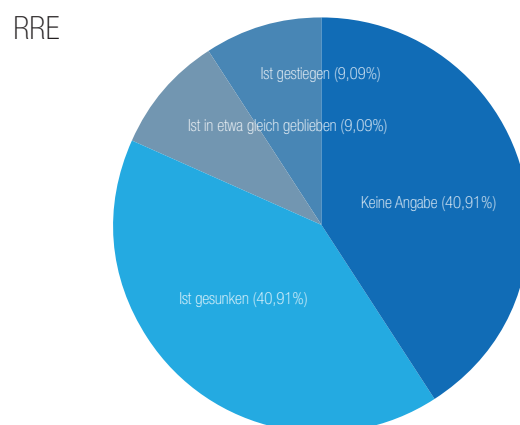
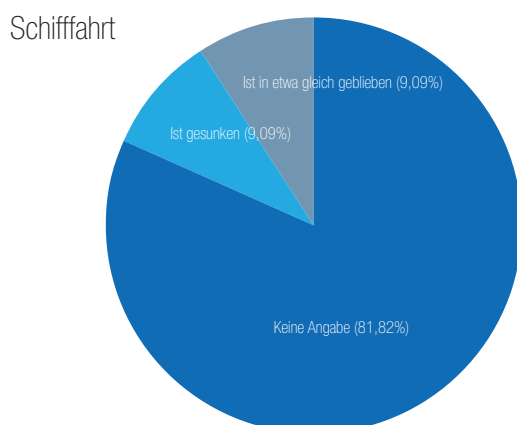
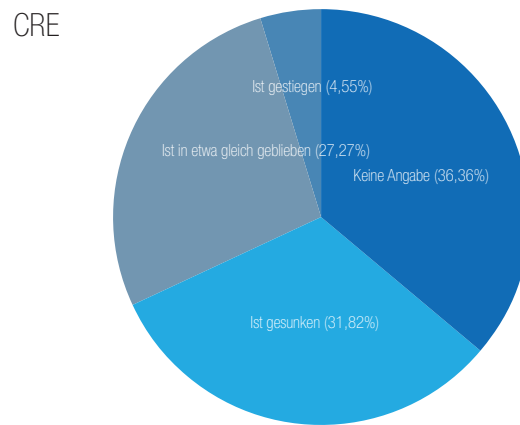
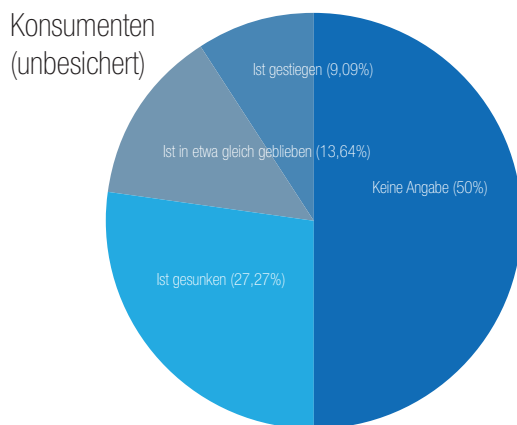
Saldo: -0,22

Verkaufte und ausgelagerte Forderungen

Lage in den letzten sechs Monaten

Unter den befragten Bankvertretern überwiegt die Einschätzung, dass der Anteil ausgelagerter oder verkaufter notleidender Kredite in den letzten sechs Monaten insgesamt zurückgegangen ist (Saldo -0,22). Es zeichnet sich hier jedoch ein etwas differenzierteres Bild als beispielsweise bei den Fragen nach den Preisen. So geben zwar 40,91 Prozent an, dass der Anteil verkaufter oder ausgelagerter notleidender wohnwirtschaftlicher Immobilienforderungen in den letzten sechs Monaten zurückgegangen sei, allerdings sehen auch 9,09 Prozent einen Anstieg. Für den Bereich notleidender unbesicherter Konsumentenkredite sehen sogar nur 27,27 Prozent einen Rückgang, während 9,09 Prozent einen Anstieg im Anteil ausgelagerter und verkaufter Kredite sehen. Für Schiffskredite sehen sich erneut die meisten Teilnehmer (80,81 Prozent) nicht zu einer Antwort imstande.

Frage 5: Der Anteil verkaufter oder durch einen externen Servicer bearbeiteter notleidender ... aus Deutschland in den letzten sechs Monaten ...



Die Antworten unterstützen die Einschätzung, dass die meisten Kreditinstitute in Anbetracht der stabilen Wirtschaftslage und der guten Realisierungsquoten eher zu einer mittelfristig angelegten eigenen Sicherheitenliquidierung (oder aber auch zu alternativen Restrukturierungsmaßnahmen wie z.B. Refinanzierung mit Teilforderungserlass, längeren Forderungslaufzeiten, günstigeren Konditionen etc.) tendieren als zu einer kurzfristigen Lösung mittels Forderungsverkauf.

„Die Banken können es sich derzeit leisten, mittelfristig zu denken. Kurzfristige Lösungen mittels Forderungsverkauf sind nicht zwingend erforderlich.“

Dr. Marcel Köchling

Präsident



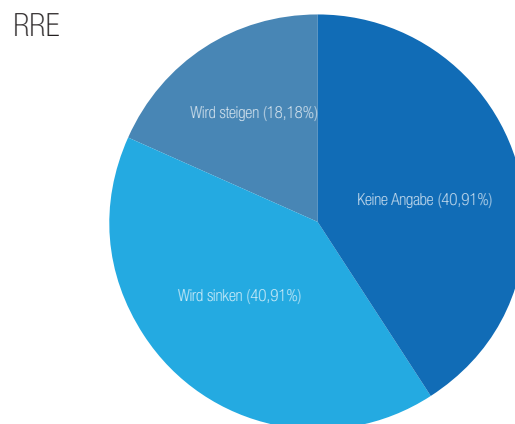
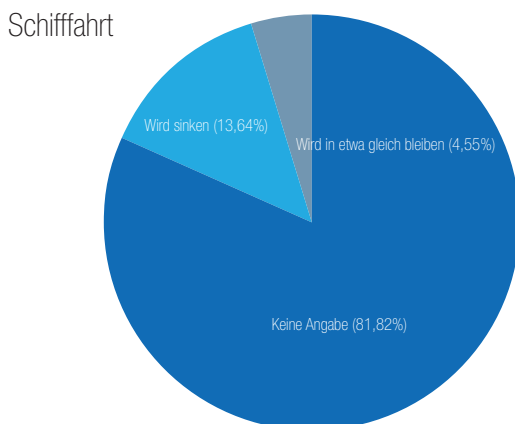
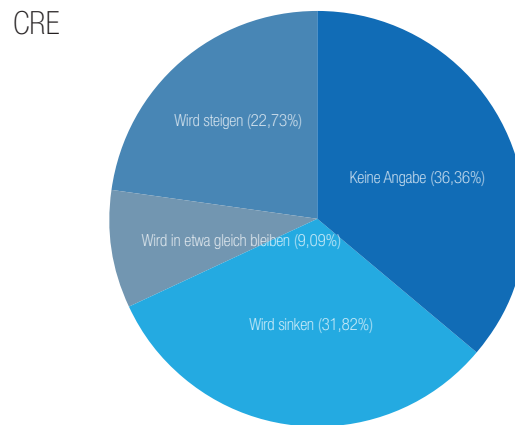
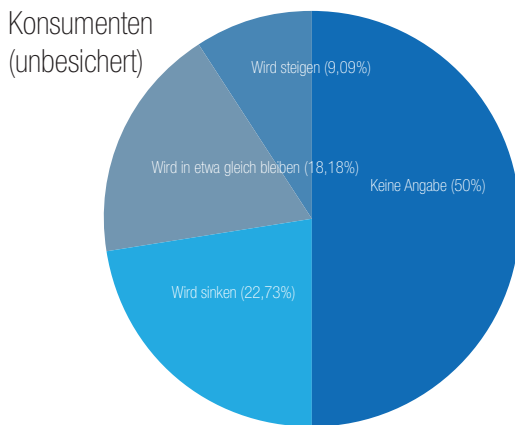
Saldo: -0,15

Verkaufte und ausgelagerte Forderungen

Erwartungen für die nächsten sechs Monate

Ein optimistischeres Bild zeichnet sich für die Frage nach den Erwartungen für die kommenden sechs Monate ab (Saldo -0,15). So stehen bei der Frage nach notleidenden unbesicherten Konsumentenkrediten 22,73 Prozent, die einen sinkenden Anteil verkaufter oder ausgelagerter Forderungen erwarten, 9,09 Prozent gegenüber, die einen Anstieg erwarten. Für notleidende wohnwirtschaftliche Immobilienforderungen erwarten zwar 40,91 Prozent eine Reduzierung, immerhin 18,18 Prozent glauben jedoch an einen steigenden Anteil ausgelagerter oder verkaufter Forderungen in dieser Assetklasse. Bei gewerblichen Immobilienforderungen ist der Anteil derjenigen, die einen Anstieg erwarten (22,73 Prozent) nur knapp unter denjenigen, die eine Reduzierung der Verkäufe bzw. Auslagerungen erwarten (31,82 Prozent). Bei den notleidenden Schiffsforderungen sind wieder 80,81 Prozent zu keiner Aussage bereit, 13,64 Prozent glauben an ein Absinken der Verkäufe in den kommenden sechs Monaten.

Frage 6: Der Anteil verkaufter oder durch einen externen Servicer bearbeiteter notleidender Forderungen aus den Bereichen ... in Deutschland in den nächsten sechs Monaten ...



Eine erwartete Reduzierung verkaufter oder ausgelagerter Forderungen (besichert und unbesichert) ist möglicherweise dadurch zu erklären, dass die Bestände zunehmend bereinigt sind oder aber die Banken von einer weiterhin positiven Marktentwicklung ausgehen, die den „in-house-Effekt“ noch verstärkt.

„Die derzeit laufenden und kurzfristig angekündigten Transaktionen einzelner Marktteilnehmer unterstützen die von einer Minderheit getätigte Aussage, dass im Bereich CRE, RRE und Schifffahrt ein Anstieg des Volumens an Kreditverkäufen stattfinden wird.“

Eckhard Blauhut

Geschäftsführer
Servicing Advisors Deutschland GmbH



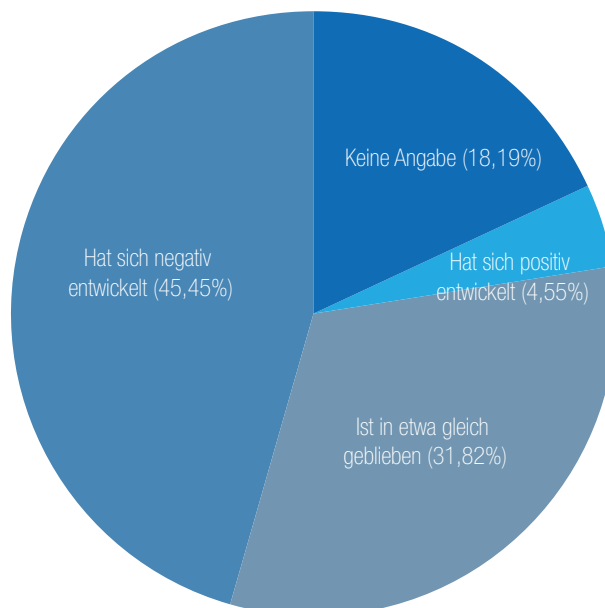
Saldo: 0,41

Regulatorische Rahmenbedingungen

Lage in den letzten sechs Monaten

Gefragt nach den regulatorischen Rahmenbedingungen bezüglich der Eigenkapitalquote sagte eine große Mehrheit der Befragten aus, dass sich diese in den letzten sechs Monaten eher negativ entwickelt haben (Saldo 0,41). Während nur 4,55 Prozent eine positive Entwicklung im regulatorischen Umfeld sehen, stellen 31,82 Prozent gleichbleibende Bedingungen fest und 45,45 Prozent sagen, dass es sich negativ entwickelt hat.

Frage 7: Das regulatorische Umfeld bezüglich der Eigenkapitalquote in den letzten sechs Monaten ...



Eine stärkere Regulierung ist zu erwarten. Die Regulierungsanforderungen werden zumeist von den angelsächsischen Märkten (USA und UK) determiniert. Dort herrschen bereits deutlich stärkere Regulierungsanforderungen vor als im deutschen Markt. Insbesondere Basel III und MiFID II werden hier eine Rolle spielen.

„Die Entwicklung des regulatorischen Umfeldes ist ein Faktor der jeweiligen NPL-Strategie.“

Lars Löffelholz

Mitglied des Beirats

Bereichsleitung – Group Intensive Care (GRM-IC)
Privatkunden Standard
Commerzbank Aktiengesellschaft



Saldo: -0,36

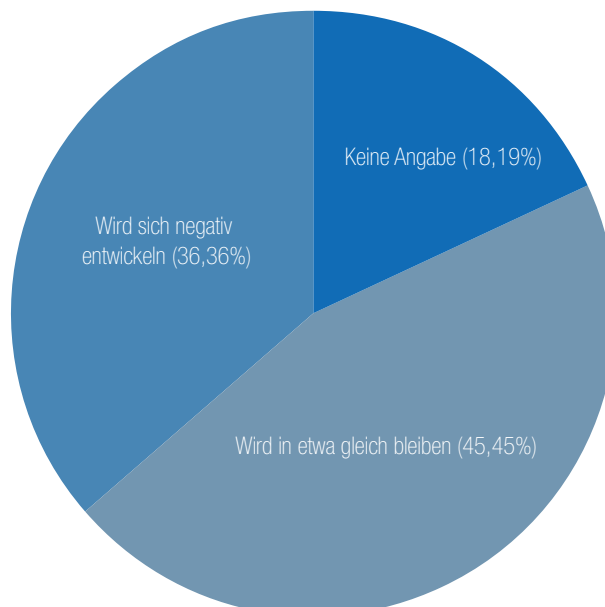
Regulatorische Rahmenbedingungen

Erwartungen für die nächsten sechs Monate

Für die kommenden sechs Monate zeichnen die befragten Bankvertreter ein gleichbleibend düsteres Bild (Saldo 0,36). Der Anteil derer, die glauben, dass sich das regulatorische Umfeld in den kommenden sechs Monaten negativ entwickeln wird, liegt bei 36,36 Prozent, während 45,45 Prozent der Ansicht sind, dass es gleich bleiben wird.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die regulatorischen Anforderungen bezüglich der Eigenkapitalquote sich auf mittlere Sicht weiter verschärfen werden.

Frage 8: Das regulatorische Umfeld bezüglich der Eigenkapitalquote in den nächsten sechs Monaten ...



„Sowohl für Banken, potentielle Investoren aber auch Servicer könnte es von Vorteil sein, wenn es zu einer einheitlichen Definition und Bewertung von Non Performing Loans im EU Markt kommt.“

Prof. Dr. Christoph Schalast

Vorsitzender des Beirats

Professor für Mergers & Acquisitions, Wirtschaftsrecht und Europarecht
Frankfurt School of Finance & Management



Saldo: -0,68

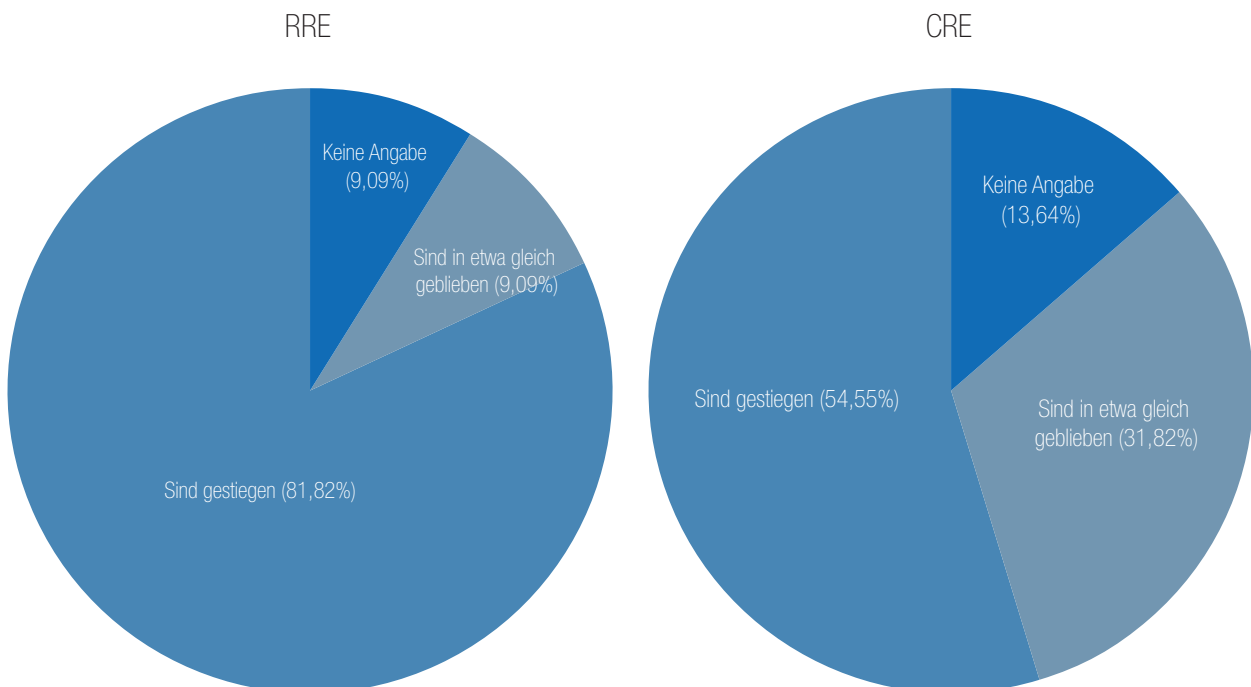
Einschätzung zu den Immobilienmärkten

Lage in den letzten sechs Monaten

Zuletzt haben wir die Teilnehmer nach Ihrer Einschätzung zu den Immobilienmärkten gefragt. Für die vergangenen sechs Monate kommt eine überragende Mehrheit zur Einschätzung, dass die Preise gestiegen sind (Saldo -0,68). In den einzelnen Immobilienklassen liegen die wohnwirtschaftlichen Immobilien dabei mit 81,82 Prozent derer, die gestiegene Preise sehen, noch vor gewerblichen Immobilien, bei denen 54,55 Prozent einen Anstieg gesehen haben.

Nachdem wohnwirtschaftliche Immobilien in den Spitzenzeiten des vergangenen Jahrzehnts als eher langweilig mit wenig Wertsteigerungspotenzial angesehen wurden, sind sie in den Augen vieler Investoren nun ein „safe haven“. Die geringe Volatilität sorgt für gute Planbarkeit und stabile Renditen, wenn auch auf einem geringeren Niveau (da risikoärmer). Dies gilt mittlerweile auch für B- und C-Städte und Lagen. Bei gewerblichen Immobilien ist die Lage etwas differenzierter zu betrachten, da es stark auf die Nutzbarkeit im jeweiligen Marktumfeld ankommt.

Frage 9: Die Preise auf den Immobilienmärkten in Deutschland für ... in den letzten sechs Monaten ...



„Der Immobilienmarkt in Deutschland – keine Blase aber regionales Ungleichgewicht, insbesondere bei Investorenverhalten, Asset-Klassen und Objektqualitäten. Den Wohnimmobilienmarkt belasten zudem auch die Entwicklungen der jüngsten Zeit: steigende Zuwanderraten aus EU-Staaten und die unerwartet hohen Flüchtlingszahlen, bei weiter stagnierendem Neubauvolumen.“

Dr. Marcus Tusch

Mitglied des Beirats der BKS

Mitglied des Vorstands
Düsseldorfer Hypothekenbank AG



„Auf den Immobilienmärkten existiert aufgrund der aktuell stattfindenden demographischen Entwicklung sowie der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland eine hohe Nachfrage in allen Segmenten wohnwirtschaftlich geprägter Objekte. Eine weiterer Anstieg der Immobilienpreise ist deshalb sehr wahrscheinlich.“

Eckhard Blauhut

Geschäftsführer
Servicing Advisors Deutschland GmbH



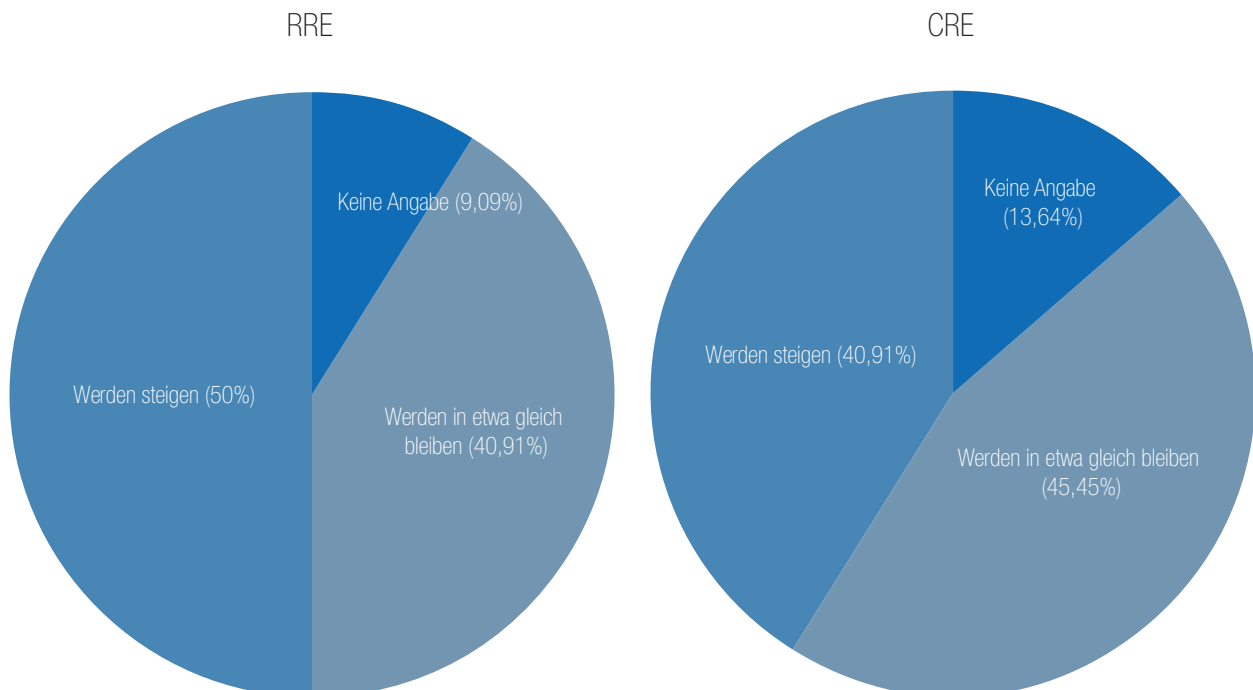
Saldo: -0,45

Einschätzung zu den Immobilienmärkten

Lage in den letzten sechs Monaten

Die Erwartung für die kommenden sechs Monate fällt fast ebenso positiv aus (Saldo -0,45). Bei wohnwirtschaftlichen Immobilien sehen 50 Prozent der Befragten einen Anstieg im kommenden halben Jahr, für gewerbliche Immobilien immerhin noch 40,91 Prozent.

Frage 10: Die Preise auf den Immobilienmärkten in Deutschland für ... in den nächsten sechs Monaten ...



„Dabei ist zu erwarten, dass die Unsicherheiten, etwa die Lage in Griechenland, die Attraktivität von Real Estate weiter steigern werden. Die Frage ist allerdings, wann es zur Zinswende kommt und welche Folgen dies für künftige Refinanzierungen hat.“

Prof. Dr. Christoph Schalast

Vorsitzender des Beirats

Professor für Mergers & Acquisitions, Wirtschaftsrecht und Europarecht
Frankfurt School of Finance & Management

