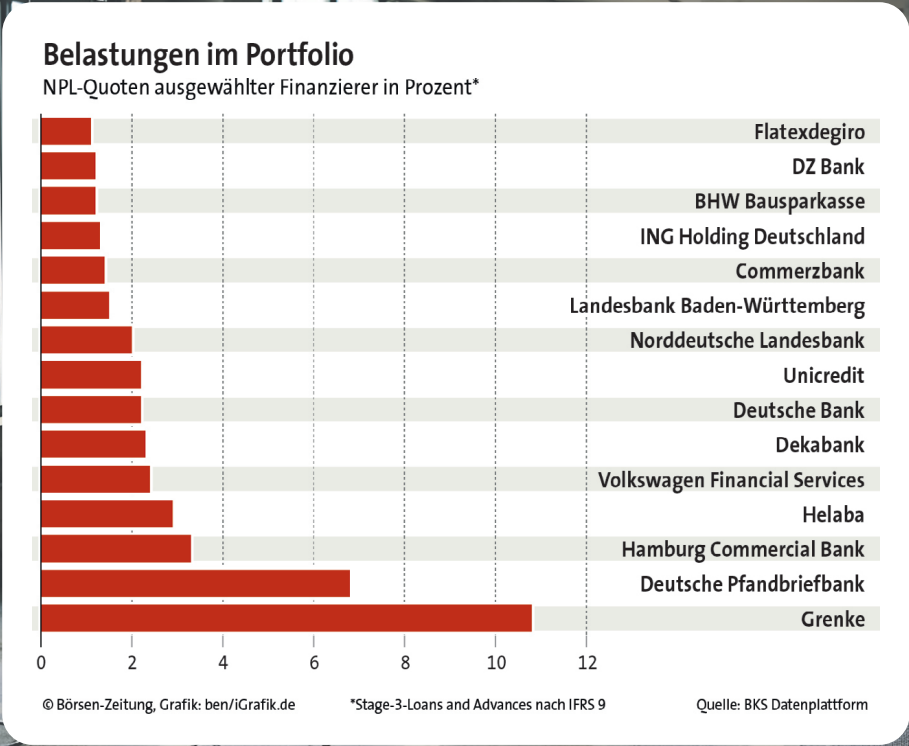




Wie viel Risiko steckt in den Kreditbüchern?

Der Anteil notleidender Finanzierungen der Banken in Deutschland nimmt zu. Insbesondere bei Gewerbeimmobilien drohen weitere Ausfälle. Der Handel am Sekundärmarkt läuft in dem Segment bislang allerdings zögerlich.

Von Sabine Reifenberger, Frankfurt

Wer durch die Innenstadt einer beliebigen deutschen Stadt läuft, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit nach wenigen Schritten mindestens eine leerstehende Immobilie erspähen. Die schwache Konsumstimmung zwingt Ladengeschäfte zur Schließung, Homeoffice-Regelungen befördern den Leerstand bei Bürogebäuden. Das führt nicht nur zu unschönen Lücken im Stadtbild, sondern zu Belastungen in den Bilanzen einiger Banken.

Die Bafin zählt Risiken aus den Gewerbeimmobilienmärkten zusammen mit solchen aus dem Ausfall von Unternehmenskrediten zu den aus ihrer Sicht wichtigsten Risiken für den deutschen Finanzmarkt 2026. In Deutschland lag die NPL-Quote für Gewerbeimmobilien der Europäischen Bankenaufsicht EBA zufolge Ende des ersten Quartals bei 6,8% und damit über dem EU-weiten Durchschnitt von 4,1%.

Schärfere Regulierung

Um zu verhindern, dass notleidende Finanzierungen ganze Institute in Schieflage bringen, greift seit einiger Zeit eine schrittweise strenger werdende Regulatorik. Die Kapitaladäquanzverordnung (Capital Requirements Regulation, CRR) sieht einen NPL-Backstop vor, der Banken verpflichtet, notleidende Forderungen nach einer festen Frist schrittweise mit mehr Eigenkapital zu unterlegen. Die Mindestdeckung steigt, je länger die notleidende Position in den Büchern ist. „Für Banken wird es teurer, Non-Performing Loans in der Bilanz zu halten“, sagt Dominik Kloka, Partner bei Noerr in Frankfurt, der sich auf Transaktionen mit notleidenden Finanzierungen spezialisiert hat.

Die EBA beziffert das aggregierte Volumen an Non-Performing Loans (NPL) in Deutschland zum 31. März 2026 mit 50,1 Mrd. Euro. Als NPL gelten Kredite, wenn Zins und Tilgung unwahrscheinlich oder erheblich gestört sind. Die EBA erfasst quartalsweise die Meldungen von insgesamt 161 Banken, die mehr als 80% der Bilanzsumme des EU/EWR-Bankensektors abdecken. Der Wert für Deutschland bezieht sich auf die NPL-Bestände der erfassten Institute und Bankengruppen, eine Vollerhebung aller deutschen Banken ist es nicht.

Experten hierzulande erwarten einen NPL-Bestand von 50,4 Mrd. Euro bis zum Jahresende. Bis Ende 2027 dürften es 53,1 Mrd. Euro sein, zeigt eine Befragung unter Risikomanagern deutscher Kreditinstitute für das NPL-Barometer 2026 der Bundesvereinigung Kreditsanierung und Servicing (BKS).

In der BKS sind Investoren, Servicer und Dienstleister organisiert, die in Deutschland im Geschäft mit Kreditportfoliotransaktionen tätig sind. Für die Erhebung wurden 24 vollständig abgeschlossene Fragebögen sowie ein Teilrücklauf ausgewertet.

Gemessen am gesamten Kreditbestand liegt die NPL-Quote der EBA-Erhebung zufolge hierzulande bei 1,6%. Dass damit das Ende noch nicht erreicht ist, zeigt ein Blick in die Finanzierungen, die in der Bilanz nach IFRS 9 mit „deutlich gestiegenem Kreditrisiko“ (Stage 2) geführt werden müssen. In der deutschen EBA-Stichprobe beträgt die Stage-2-Quote zum 31. März bereits 15%. Damit liegt sie deutlich über dem europäischen Durchschnitt von 9,1%. Zumindest ein Teil der Stage-2-Finanzierungen könnte mit Zeitversatz in den NPL-Bestand übergehen – etwa, wenn eine Refinanzierung misslingt. „Das sind Effekte, die mit Verzögerung auch zu mehr Transaktionen am Sekundärmarkt führen dürften“, erwartet Kloka.

Der Verkauf am Sekundärmarkt ist ein gängiger Weg, um unliebsame Kredite aus der Bilanz zu bekommen. Seit dem Inkrafttreten des Kreditzweitmarktgesetzes am 30. Dezember 2023 gelten dafür strengere Regeln. So beaufsichtigt beispielsweise die Bafin seitdem Dienstleister für den Verkauf notleidender Kredite. Das sorgt für mehr Professionalisierung, erhöht aber auch die Komplexität. Die Aktivität am Sekundärmarkt für NPL entwickelt sich derzeit unterschiedlich: „Bei unbesicherten Konsumforderungen wird bereits aktiv gehandelt. Bei Gewerbeimmobilien kommt der deutsche Markt dagegen nur langsam voran“, sagt BKS-Präsident Marcel Köchling.

Mehr im Workout

Das Geschäft mit unbesicherten Konsumforderungen ist granular, der Handel erfolgt laut BKS-Umfrage über Forderungskaufverträge und wird zudem durch eine fortschreitende Konsolidierung der Servicer in den Bereich befördert. Hingegen würden Banken ihre notleidenden Bestände im Gewerbeimmobilienbereich bislang eher halten und im Workout bearbeiten, anstatt sie zu verkaufen: „Die vom Panel für die kommenden zwölf Monate erwartete Belebung im besicherten Segment steht

damit noch aus; sie hängt weniger an fehlender Bereitschaft als an der Annäherung der Preisvorstellungen“, so die Analyse der BKS.

Die Workout-Units haben in vielen Banken einen jahrelangen Schrumpfkurs hinter sich, mittlerweile werden sie dem Vernehmen nach wieder ausgebaut. Christoph Schalast, Vorsitzender des Beirats der BKS und Professor an der Frankfurt School of Finance & Management, attestiert den deutschen Banken „einen schlep-penden Abbau der Problemkredite“. In anderen EU-Ländern hätten vorangegangene Krisen für mehr Routine im Umgang mit NPLs gesorgt: „Spanien und Italien profitieren hier von einem eingespielten Markt, der aus früheren Banken-krisen und Abbauprogrammen entstanden ist. Zwischen März 2025 und März 2026 haben sie ihre notleidenden Gewerbeimmobilienkredite um ein Drittel beziehungsweise ein Fünftel abgebaut. In Deutschland ist der Bestand um 11% gewachsen.“

Wenig Angebot

Die BKS sieht in den kommenden Monaten „Chancen für spezialisierte Investoren und Servicer mit Bafin-Zulassung, die in einem professionalisierten Markt steigende Bestände bei solide kapitalisierten Banken vorfinden“. Der bislang verhaltene Sekundärmarkt könne sich beleben, wenn sich die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern annähern.

Derzeit beschränke „das erstaunlich geringe Angebot an Investitionsgelegenheiten“ das Marktgeschehen, sagt Ruprecht Hellauer, Geschäftsführer bei Albulus, einem Anlageberater und Special Servicer für gewerbliche Immobilien-darlehen. Zwar würden einzelne Finanzierungen bilateral zwischen Banken und Investoren wie Debt-Fonds gehandelt, große Portfoliotransaktionen seien aber kaum im Markt.

Eine große Hürde ist aus Hellauers Sicht die Preisfindung, die maßgeblich auf dem Wert der als Sicherheit dienenden Immobilie basiert – und auch auf dem Stand der Immobilienprojek- tentwicklung, wenn diese noch gar nicht fertig ist. „Gerade mit Blick auf die Fertigstellungskosten bei Projektentwicklungen hat ein Erwerber naturgemäß andere Risiko- und Kosteneinschätzungen als die abgebende Bank.“

Kaufinteressenten sollten neben Liquidität auch die Fähigkeit mitbringen, festgefahrene Projekte zu einem erfolgreichen Ende zu bringen. Anders als in früheren Krisen stünden

Banken derzeit nicht unter dem existenziellen Druck, notleidende Finanzierungen unbedingt zeitnah aus den Büchern bekommen zu müssen. Sie zu halten werde wegen der regulatorischen Hinterlegungspflichten jedoch immer teurer. „Man wird sich bei den Preiserwartungen annähern. Es wird noch über mehrere Jahre hinweg Sekundärmarktdeals geben“, erwartet er.

Neben den Gewerbeimmobilien fallen in Deutschland die Ausfallquoten bei Krediten für kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) ins Auge: Ihre Quote liegt derzeit mit 4,3% zwar im EU-Schnitt, bis Ende 2027 erwarten die BKS-Panelteilnehmer jedoch einen deutlichen Anstieg auf 5,7%.

StaRUG ist beliebt

Der vorinsolvenzlichen Sanierung über ein StaRUG-Verfahren messen die im NPL-Barometer befragten Risikomanager hohe praktische Bedeutung bei – auch wenn es 2025 gerade einmal 87 StaRUG-Verfahren gab, im Gegensatz zu 24.000 Unternehmensinsolvenzen. „Je früher Unternehmen und Finanzierungspartner gemeinsam handeln, desto größer ist der Spielraum, Finanzierungen neu zu ordnen und das Unternehmen zu erhalten“, sagt Martin Kropp, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht bei Schultze & Braun.

Allerdings können auch StaRUG-Sanierungen den NPL-Bestand treiben. Sobald eine Bank durch eine Restrukturierung einen materiellen Verzicht erleidet, „gilt das Engagement als ausgefallen und wird notleidend, unabhängig davon, ob die Sanierung am Ende gelingt“, erklärt die BKS. Instrumente wie das StaRUG oder ein Debt-to-Equity-Swap könnten zwar eine Insolvenz abwenden, nicht aber den NPL-Status. „Der Bestand speist sich aus zwei Zuflüssen – aus den Fällen, die in der Regelsolvenz durchschlagen, und aus den vorinsolvenzlich, aber mit Gläubigereinschnitten sanierten“, heißt es im NPL-Barometer.

Aufgrund der Komplexität und der Kosten wird das StaRUG gerade im kleineren Mittelstand kaum genutzt. Diese Unternehmen rutschen im Krisenfall mit höherer Wahrscheinlichkeit direkt in die Regelsolvenz, konstatiert die BKS. Die Professionals gehen deshalb davon aus, dass die NPL-Quote „vor allem bei den Mittelstandskrediten“ weiter steigen wird.

Börsen-Zeitung, 18.9.2026