

URL: <http://www.manager-magazin.de/geld/artikel/0,2828,686386,00.html>

30. März 2010, 15:16 Uhr

US-Immobilien

"Probleme noch nicht gelöst"

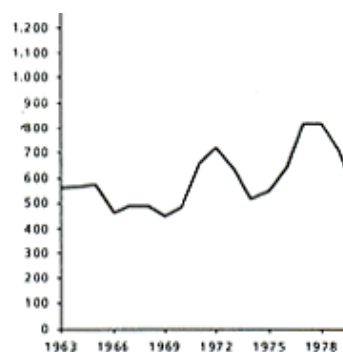
Von Arne Gottschalck

Fast ist es schon in Vergessenheit geraten, dass die Weltkrise ihren Ursprung in US-Wohnimmobilien nahm. Beruhigend also, wenn sich der Preisverfall amerikanischer Wohnhäuser zu beruhigen scheint. Und was ist mit den Gewerbeimmobilien? Eine auch für die Eigner von offenen Immobilienfonds entscheidende Frage.

Hamburg - Fast ließen sich diese Daten als Zeichen der Hoffnung deuten. Die Hauspreise in den USA, gemessen am Case-Shiller-Index, sind im Januar um 0,4 Prozent gefallen. Volkswirte hatten einen Rückgang von 0,8 Prozent erwartet. Ein Zeichen der Hoffnung - ganz so einfach ist es nicht.

"Die Probleme mit den US-Immobilien sind noch nicht gelöst", sagt Philipp Vorndran von der Vermögensberatung Flossbach & von Storch. "Die Absatzzahlen der Einfamilienhäuser in den USA sind weiter schwach und bei den Krediten für Wohn- und Gewerbeimmobilien steigt die Häufigkeit eines Zahlungsverzugs weiter an."

Für die Wohnimmobilien zumindest gibt es die positiven Signale des Case-Shiller-Index. "Der Wohnimmobiliensektor ist achtzehn bis vierundzwanzig Monate vor dem gewerblichen Sektor in die Abwärtsphase eingetreten", erklärt Immobilienexperte Thomas Hartauer von der Fondsboutique Lacuna. Für ihn sind die Zahlen des Case-Shiller-Index keine Überraschung. "Der Wohnungsmarkt kam unter anderem wegen einem Überangebot, zweifelhafter Hypothekenangebote sowie einem eventuellen Doppelboden bei der Arbeitslosigkeit unter Druck." Tatsächlich gingen der US-Wirtschaft seit Beginn der Rezession 8,4 Millionen Arbeitsplätze verloren. Und wer arbeitslos ist oder den Jobverlust fürchtet, wird sich auf Sicht kein Haus kaufen. "Deswegen wird es wohl für die nächste Zeit keine sehr ausgeprägte Erholung des Wohnimmobilienmarktes geben, obwohl er stark gedrückt worden war."



Schwachbrüstig:
Verkaufszahlen
Einfamilienhäuser in den USA
Quelle: Federal Reserve
© U.S. Census Bureau

Und der Markt der Gewerbeimmobilien, für Büros also oder für Lagerhallen? "Kam nicht wegen eines Überangebots unter Druck, sondern wegen eines sehr hohen Fremdkapitaleinsatzes, der schlussendlich bei steigenden Leerständen Probleme mit sich brachte", sagt Hartauer.

Kein Wunder, das noch immer Experten vor einem weiteren Aufbäumen der Krise warnen - diesmal wegen der Gewerbeimmobilien. Denn etliche davon sind zu Boom-Zeiten gekauft und finanziert worden. Läuft jetzt ein Kreditvertrag aus, wird es schwer, eine gute Anschlussfinanzierung zu finden. Und weil immer mehr Büros leer stehen, wird es für die Investoren immer schwieriger, die ursprünglich errechneten Mieteinnahmen zu erwirtschaften.

Jones Lang Lasalle, einer der weltgrößten Immobilienunternehmen, hat im Fall der US-Büroimmobilien für das vierte Quartal 2009 eine Leerstandsquote von 15,6 Prozent errechnet. Im Schnitt - in einzelnen Städten wie West Palm Beach liegt sie fast doppelt so hoch. Dennoch scheint es Licht am Ende des Tunnels zu geben.

"Der Gewerbeimmobilienmarkt beginnt sich in einzelnen Regionen wie zum Beispiel Washington D.C. und sogar auch in New York wieder zu erholen, wo man wohl die schlimmsten Auswirkungen der Jobkrise überstanden hat und die Leerstandsquoten über die nächsten Quartale sogar wieder

sinken", sagt Hartauer. Und prophezeit für Wohn- und Gewerbeimmobilien: "Die Preise für beide Bereiche des Immobilienmarktes sind seit Beginn der Rezession in den USA deutlich gesunken und sollten sich in diesem Jahr moderat erholen können."



Gepeinigter Markt: US-amerikanische Wohnimmobilien
© REUTERS

Einerlei für deutsche Investoren? Nein. Denn zum einen nahm die Finanzkrise ihren Ursprung in US-amerikanischen Immobilien und walzte von dort aus über die globalen Märkte. Mit den bekannt verheerenden Folgen. Rund 14 Milliarden Euro privater Ersparnisse haben die Lenker kleiner und mittelständischer Unternehmen in Deutschland infolge der Krise in ihre Firmen gesteckt, hat die Versicherung Hiscox errechnet. Und die sind ein wichtiger Arbeitgeber. Allein deswegen ist der US-Immobilienmarkt ein bedeutsamer Gradmesser auf dem Weg der wirtschaftlichen Genesung.

Zum anderen sind die deutschen Investoren grundsätzlich Freunde der offenen Immobilienfonds. Und die wiederum haben ihr Geld teilweise auch in den USA investiert. Sieht also der US-Immobilienmarkt, leidet auch der deutsche Anleger. Und die haben unter ihren Immobilienanlagen derzeit schon genug zu leiden. Noch immer sind einige der Fonds geschlossen, genauer, die Fondsgesellschaften haben die Rücknahme der Anteilsscheine ausgesetzt.

Das lässt Raum für viel grundsätzliche Kritik. "Stellen Sie sich vor, Sie 'delisten' alle Aktien von der Börse und lasse sie einmal im Jahr von externen Fachleuten bewerten. Dann hätte ich auch eine geringe Volatilität - aber auch ein abstruses Produkt", so Vorndran. "Das einzige, was offene Immobilienfonds wirklich krisenfest machen könnte, wäre eine Mindesthaltedauer von zwei Jahren, die für Privatanleger wie professionelle Kunden gelten würde. Für wirkliche Immobilienanleger wäre das sicher kein Problem, denn ein physisches Objekt verkauft man ja auch nicht nach sechs Monaten." doch zurück zu den US-Immobilien. Wie geht es nun weiter?

Nüchtern fällt das Urteil von Jones Lang Lasalle aus. Die Fundamentdaten müssten sich langfristig ändern, um für die für den entstandenen wirtschaftlichen Schaden und die Jobverluste zu entschädigen, die bereits eingetreten sind, schreibt das Haus im Bericht zum vierten Quartal 2009. Und erst Ende 2010 dürften Vermieter schrittweise wieder Vertrauen fassen.

US-Häusermarkt am Boden (...mehr)

Wie Obama den US-Häusermarkt am Leben erhält (...mehr)

Mehr zum Thema

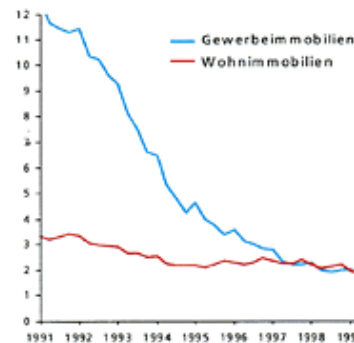
Von LA bis Miami: US-Häusermarkt am Boden

US-Häusermarkt: "Short Sales" sollen Kollaps verhindern (30.03.2010)

Milliardenspritzen: Wie Obama den US-Häusermarkt am Leben erhält

Immobilienanlagen: Die Vertrauensklammer (04.03.2010)

Axa Immoselect: Axa macht Immobilienfonds länger dicht (17.02.2010)



Säumig: Zahlungsverzug bei Immobiliendarlehen in den USA

Quelle: Federal Reserve

© Federal Reserve

© manager-magazin.de 2010

Alle Rechte vorbehalten

Vervielfältigung nur mit Genehmigung der SPIEGELnet GmbH