

Entwicklung der Erlösquoten in den USA – Update 2023 –

Andreas Faust, Antje Wartig; vdpExpertise GmbH, August 2023

Die Immobilienmarktentwicklung in den USA war im Jahr 2022 geprägt von den Konjunktur- und Infrastrukturprogrammen des öffentlichen Sektors sowie geldpolitischen Maßnahmen der FED.

Die durch staatliche Konjunkturprogramme stimulierte Nachfrage stieß zu Beginn des Jahres 2022 auf ein weltweit beschränktes Angebot, zunächst noch geprägt von gestörten globalen Lieferketten und der strikten COVID-19-Politik Chinas. Der Einmarsch Russlands in die Ukraine im Februar 2022 führte zu wachsender politischer Unsicherheit und stark steigenden Energiepreisen weltweit. Obwohl die USA einer der größten Gas- und Erdölproduzenten sind, waren sie auch von den Auswirkungen steigender Rohstoffpreise betroffen.

Die Lockerung der COVID-19-Politik in China im Laufe des Jahres entspannte die weltweiten Angebotsengpässe. Das reale BIP wuchs in den USA um 2,1%.

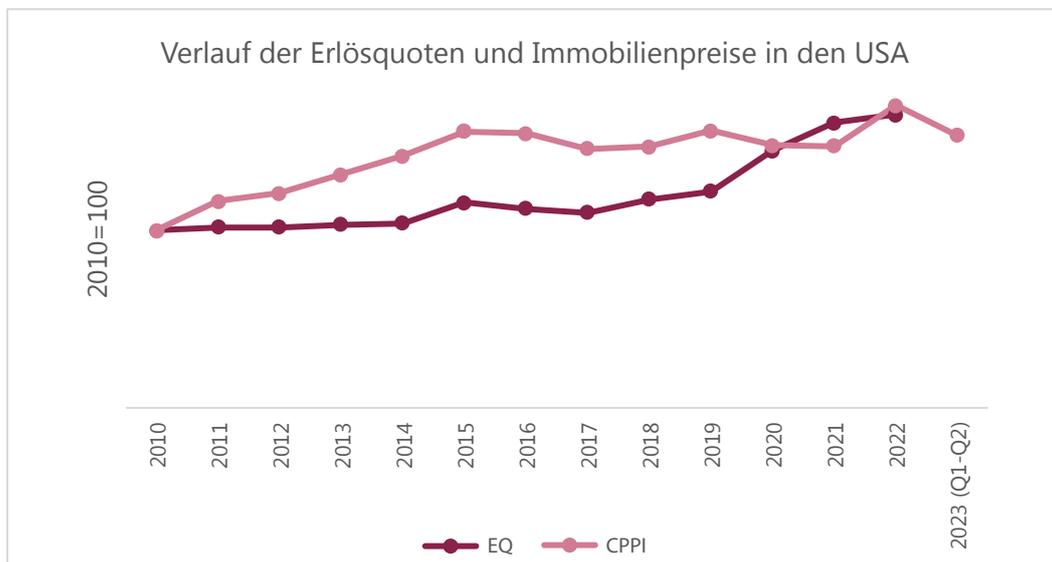
In diesem Umfeld stieg die Inflation in den USA deutlich an, was bei der FED bereits im März 2022 zu einer Kehrtwende hin zu einer restriktiven Geldpolitik führte. Bis zum Jahresende wurde der Leitzins kontinuierlich erhöht.

Die Immobilienpreise reagierten auf diese Maßnahmen mit zeitlicher Verzögerung und stiegen im Jahr 2022 zunächst noch. Im Gleichlauf hierzu zeigten auch die Erlösquoten im Falle zwangsverwerteter Immobiliensicherheiten diese durchaus positive Entwicklung.

Erste Zahlen aus dem Jahr 2023 zeigen eine rückläufige Inflationsrate in den USA und im Juni wurden erstmals die Leitzinsen nicht erhöht. Ob die konjunkturellen Auswirkungen dieser restriktiven Geldpolitik in einer Rezession münden, ist aktuell noch nicht genau absehbar. Die gewerblichen Immobilienmärkte zeigen jedoch verstärkt die negativen Effekte der aktuellen Geldpolitik. Die Preise aller gewerblichen Immobilien sinken weiterhin, die Anzahl der transagierten Objekte ist rückläufig und somit auch die Umsätze. Es wird davon ausgegangen, dass die Anzahl an ausgefallenen Finanzierungen weiter zu-

nehmen wird und mehrere Objekte mit Abschlägen auf den Marktwert verkauft werden müssen. Im aktuellen Verlauf der Erlösquoten ist dieser Effekt noch nicht zu beobachten.

Folgende Abbildung zeigt den Verlauf der gewerblichen Immobilienpreise in Verbindung mit den Erlösquoten. Die Immobilienpreise des ersten halben Jahres zeigen einen relativ starken Rückgang von fast 13 % gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum. Der hohe lineare Zusammenhang zu den Erlösquoten lässt für das aktuelle Jahr voraussichtlich einen Rückgang erwarten.



Quellen: vdpExpertise (EQ), MSCI Inc. (CPPI)

Ausgewertet wurden Daten zwangsverwerteter Immobilien für den Zeitraum 2007 bis einschließlich Mai 2023. Die Auswertungen beruhen auf empirischen Informationen zur Verwertung sowie den zuletzt erzielten freien Marktpreisen.

Bei Interesse an den detaillierten Ergebnissen unserer Auswertung sowie bei Fragen kontaktieren Sie uns jederzeit gern unter info@vdpexpertise.de.