

## Erlösquoten auf dem Büroimmobilienmarkt USA

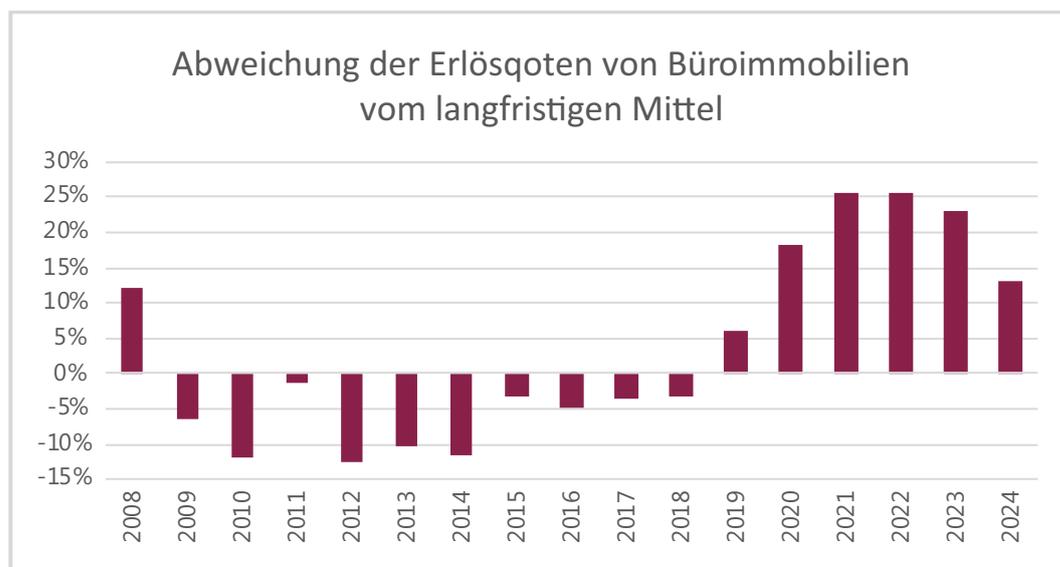
Andreas Faust, Antje Wartig; vdpExpertise GmbH, 04/2024

Die vdpExpertise ermittelt regelmäßig Erlösquoten von Immobilienverwertungen von zuvor ausgefallenen Immobilienfinanzierungen. Für die USA liegen Informationen seit 2007 vor.

Nach aktuellen Informationen von MSCI Real Capital Analytics stiegen die notleidenden Gewerbeimmobi-

lienfinanzierungen im Jahr 2023 um 50 % auf ca. USD 86 Mrd. Mit einem Anteil von 41 % waren insbesondere Büroimmobilien betroffen.

Im letzten Quartal des Jahres 2023 gingen die Ausfälle insgesamt, aber vor allem auch im Bereich der Büroimmobilien wieder leicht zurück.



Quelle: vdpExpertise

Verglichen mit der großen Finanzkrise 2009/2010 befindet sich das aktuelle Volumen ausgefallener Kredite weit unterhalb der Höchststände aus dem Jahr 2010 von fast USD 200 Mrd.

Betrachtet man die historischen Erlösquoten von Immobilienverwertungen unter Zwang zeigt sich in den USA, dass die Verwertungsquoten in Zeiten von konjunkturellen Krisen, wie z.B. der großen Finanzkrise, unterhalb des langjährigen Mittels (2007-2023) fallen können.

Im Fall von Büroimmobilien beträgt diese Differenz bis zu maximal 13 Prozentpunkte. Eine mittlere Erlösquote von nahezu 90 % sorgt für eine hohe Absicherung von immobilienbesicherten Krediten.

Die Erlösquoten lagen in den 2010er Jahren für den Zeitraum des Abbaus des NPL-Volumens einige Jahre unter dem langjährigen Mittel.

Die aktuelle Entwicklung auf dem Büroimmobilienmarkt in den USA ist von dem strukturellen Umbruch von mehr Remote Working und einer geringeren Flächennachfrage geprägt.

Das konjunkturelle Umfeld entwickelt sich robuster als erwartet und führt zu stabilen, jedoch hohen Inflationsraten. Bis dato erwartete Leitzinssenkungen verzögern sich deshalb möglicherweise. Mit einer Erholung des Büroimmobilienmarktes und einem Anstieg der Flächennachfrage ist voraussichtlich ab dem Jahr 2025 zu rechnen.

Erste Ergebnisse für das erste Quartal 2024 weisen darauf hin, dass sich die Erlösquoten um 10 Prozentpunkte gegenüber dem Mittel 2023 reduziert haben. Sie liegen dennoch deutlich über dem langfristigen Durchschnitt.

Für den weiteren Verlauf des Jahres rechnen wir nicht mit einem Einbruch der Erlösquoten, da sich in den ersten Monaten die Rückgänge der Kapitalwerte auf dem Büroimmobilienmarkt reduziert haben. Die aktuelle konjunkturelle Situation ist deutlich stabiler und weit von den Ausmaßen der großen Finanzkrise entfernt.

Bei Interesse an den detaillierten Ergebnissen unserer Auswertung sowie bei Fragen kontaktieren Sie uns jederzeit gern unter [info@vdpexpertise.de](mailto:info@vdpexpertise.de).