

Erlösquoten auf dem Gewerbeimmobilienmarkt USA

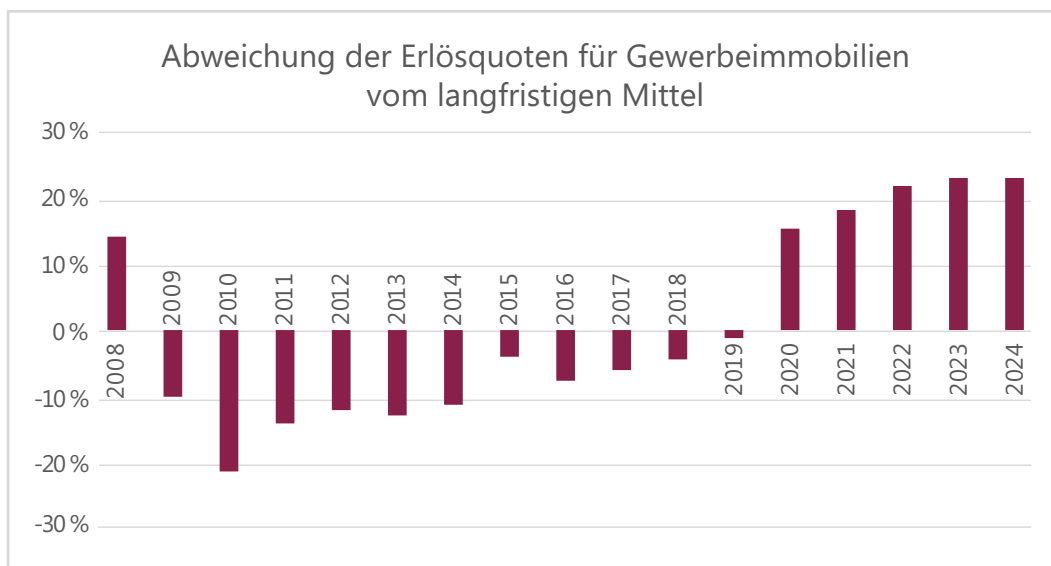
Andreas Faust, Antje Wartig; vdpExpertise GmbH, 04/2025

Die vdpExpertise ermittelt regelmäßig Erlösquoten zu Verwertungen von im Ausland gelegenen Immobilien von zuvor ausgefallenen Immobilienfinanzierungen. Für die USA liegen dazu Informationen seit dem Jahr 2008 vor.

Betrachtet man die notleidenden Gewerbeimmobilienfinanzierungen des Jahres 2024, stiegen diese nach aktuellen Informationen von MSCI Real Capital Analytics erneut an. Das aktuelle Niveau, das höchste seit der großen Finanzkrise 2009/2010, erreichte 107 Mrd. USD und liegt um 25 % bzw. mit 21 Mrd. USD über dem des Vorjahres. Mit einem Anteil von 48 % waren insbesondere Büroimmobilien betroffen.

Untersucht man die Anzahl der notleidenden Vermögenswerte über die Konjunkturzyklen hinweg, zeigt sich am aktuellen Rand eine Stabilisierung. Zum Ende des Jahres 2024 betrug die Gesamtzahl der gefährdeten und zwangsvollstreckten Vermögenswerte etwa ein Viertel von denjenigen, die bereits auf dem Höhepunkt der globalen Finanzkrise als gefährdet galten.

Im Betrachtungszeitraum 2008 bis 2024 ist erkennbar, dass die Verwertungsquoten in den USA in Zeiten von konjunkturellen Krisen wie bspw. der großen Finanzkrise unterhalb des langjährigen Mittels liegen können



Quelle: vdpExpertise GmbH

Im Fall gewerblich genutzter Immobilien, wie Büro, Handel und Hotel, beträgt die Differenz bis zu maximal 24 Prozentpunkte, die im Jahr 2010 erreicht wurde.

Die Erlösquoten lagen in den 2010er Jahren für den Zeitraum des Abbaus des NPL-Volumens einige Jahre unter dem langjährigen Mittel. Eine mittlere objektbezogene Erlösquote von rund 93 % sorgt für eine hohe Absicherung von immobilienbesicherten Krediten.

Die konjunkturelle Entwicklung auf dem Gewerbeimmobilienmarkt in den USA im Jahr 2024 war von einem durchschnittlichen wirtschaftlichen Wachstum in einem stabilen Inflations- und Zinsumfeld geprägt. So gingen die Preise für Gewerbeimmobilien um 2 % im Jahresdurchschnitt 2024 zurück.

Das laufende Jahr 2025 ist in den USA von einer hohen politischen und wirtschaftlichen Unsicherheit geprägt. Die Inflation der ersten beiden Monate lag bei ca. 3 %. Die von den USA gegen eine Vielzahl von Handelspartnern

eingeführten Zölle lassen für dieses Jahr einen Anstieg der Inflationsrate in den USA erwarten. Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum werden in diesen Wochen nach unten korrigiert und es wird von einem Wachstum von unter 2 % ausgegangen. In diesem Umfeld ist mit einem eher stabilen Zinsumfeld zu rechnen.

Volatile Kapitalmärkte und stabile Zinsen können sich positiv auf den Immobilienmarkt auswirken, wobei eine schwächere Konjunktur die reale Flächennachfrage reduzieren kann.

In den ersten zwei Monaten stiegen die gewerblichen Immobilienpreise um 1 % gegenüber dem Vorjahr. Für das Jahr 2025 wird nicht mit einem erneuten Einbruch der Preise gewerblich genutzter Immobilien gerechnet.

Der bereits zunehmende Abbau von ausgefallenen Immobilienfinanzierungen könnte die neu hinzukommenden Kreditausfälle übersteigen, sodass die Höchststände von problembehafteten Gewerbeimmobilienfinanzierungen überschritten werden.

Für detailliertere Ergebnisse unserer Auswertung sowie bei Fragen kontaktieren Sie uns jederzeit gern unter info@vdpexpertise.de.