

US-Wohnimmobilien – Entwarnung in Aussicht

Volker Arndt

Wohnimmobilien sind derzeit als Kapitalanlage gefragt. Zwar liefern sie nur magere Renditen, doch sind diese im Vergleich zu Gewerbeimmobilien relativ stabil. Doch gilt das auch für die USA? Im Zuge der Subprime-Krise haben Eigenheime und Appartements an Wert verloren. Dennoch macht der Autor erste Anzeichen einer allgemeinen Markterholung aus und kennt auch Standorte, wo selbst in der Krise die Preise stiegen. Aber auch dort sei der Aufschwung in Gefahr, weil Verkäufer abwarten und auf bessere Preise hoffen, während die Steuervorteile für die Käufer demnächst auslaufen. (Red.)

Im Gegensatz zum Gewerbeimmobilienmarkt, dessen Preise noch immer auf Talfahrt sind, zeigt der US-amerikanische Wohnimmobilienmarkt vermehrt Zeichen eines Aufwärtstrends. Es ist allerdings noch zu früh, von einer generellen Entwarnung zu sprechen. Drei Gründe mahnen trotz der positiven Zeichen nur zu verhaltenem Optimismus: Erstens wurden Verkäufe oft aufgeschoben. Viele Eigentümer, denen dies möglich war, haben auf eine Trendwende gewartet, um ihre Immobilien erst dann wieder anzubieten, wenn die Preise steigen. Mit dem damit verbundenen steigenden Angebot könnten die Preise wieder unter Druck geraten.

Zweitens: Der Wohnungskauf in den Vereinigten Staaten wird voraussichtlich noch bis Ende April 2010 steuerlich gefördert. Die Förderung galt zunächst nur für selbst genutzte Immobilien, wurde im November 2009 jedoch unter bestimmten Voraussetzungen auch auf vermietete Wohnungen ausgedehnt. Zwar sind die jeweiligen Steuergutschriften je nach Konstellation auf maximal zehn Prozent des Immobilienwerts begrenzt – dennoch besteht die Gefahr, dass sie den Markt gegenwärtig verzerren. Und drittens betrifft das Niveau, auf dem sich die Erholung des Markts vollzieht. Die Preise liegen noch immer weit unter dem Level der Jahre vor dem Platzen der Immobilienblase.

Insbesondere Phoenix und Las Vegas mussten erhebliche Einbußen verzeichnen. So lagen in den beiden Städten die Preise gemäß S&P/Case-Shiller Home Price Index, der monatlich die Veränderung der Kaufpreise von Einfamilienhäusern misst, im Oktober 2009 um rund 18 beziehungsweise knapp 27 Prozent

unter den Vorjahreswerten. Dennoch scheint sich auch dort eine Trendwende vollzogen zu haben: Noch im Juni 2009 lagen beide Städte mit deutlich über 30 Prozent im Jahresvergleich im Minus. Außerdem gilt, dass nicht alle Städte mit ähnlich massiven Preiseinbrüchen zu kämpfen haben wie die beiden vorgenannten Standorte.

Unterschiedliche Niveaus der Stabilisierung

In New York inklusive dem benachbarten New Jersey beispielsweise gingen die Preise mit 7,7 Prozent deutlich weniger zurück. Und: Nicht nur die einzelnen Regionen, auch die unterschiedlichen Segmente des Wohnimmobilienmarkts zeigen eine differenzierte Entwicklung. Beispielsweise wurde der Markt für Eigentumswohnungen landesweit weniger von den Auswirkungen der Immobilienkrise getroffen als der Markt für Einfamilienhäuser – allerdings gab es auch dort insgesamt Preis- und Umsatzrückgänge.

Innerhalb des Markts für Eigentumswohnungen spielen neben der Lage vor allem Typ und Größe der Wohnung eine entscheidende Rolle. Bei großen Wohnungen in Manhattan beispielsweise ist noch immer eine leicht negative Tendenz festzustellen. Wohnungen mit

drei oder mehr Schlafzimmern kosteten dort im vierten Quartal 2009 im Schnitt 2,45 Millionen US-Dollar, was einem Rückgang um zwei Prozent im Vergleich zum dritten Quartal entspricht. Gestiegen sind hingegen die Preise im Segment der kleineren Apartments mit einem Schlafzimmer und bei den Studios. Studios erzielten im vierten Quartal um vier Prozent höhere Preise und lagen bei durchschnittlich 390 000 US-Dollar, Apartments wiesen um zwei Prozent höhere Preise auf als im dritten Quartal 2009 und kosteten 615 000 US-Dollar.

Wieder Käufe

Besonders gut entwickelte sich der Teilmarkt für Bestandseigentumswohnungen. Studios, Apartments mit einem Schlafzimmer und auch große Wohnungen mit drei oder mehr Schlafzimmern haben in Manhattan jeweils Preiszuwächse erzielt. Nur Bestandswohnungen mit zwei Schlafzimmern sind preiswerter geworden, wobei hier der Rückgang moderater ausfiel als im Gesamtmarkt der neuen und bestehenden Wohnungen dieser Größe zusammen. Im Luxussegment zeigt sich ein umgekehrtes Bild: Hier haben sich Neubauten deutlich besser entwickelt – die Preise lagen im vierten Quartal vergangenen Jahres sogar 15 Prozent höher als im dritten.

Insgesamt zeigte sich der Markt deutlich belebter – die Zahl der Käufe in Manhattan ist nach einem Fünf-Jahres-Tief im ersten Quartal 2009 kontinuierlich gestiegen und bewegt sich gegenwärtig im Bereich des Durchschnitts der vergangenen fünf Jahre. Diese Entwicklung lässt sich natürlich nicht auf alle Standorte übertragen, aber in anderen Metropolregionen gibt es durchaus Lagen mit vergleichbarer Tendenz. Dass die Nachfrage anzieht und die Preise in Teilsegmenten wieder steigen, dürfte zum einen auf die leicht verbesserte gesamtwirtschaftliche Situation zurückzuführen sein: Es gibt eine Reihe von Anzeichen, dass sich die Vereinigten Staaten auf dem Weg aus der Rezession befinden. Die Zahl der Aufträge an US-Fabriken hat im November 2009 einen spürbaren Schub erhalten. Insbesondere der Stahlmarkt, die Computer- und die Pharmaindustrie zeigen sich momentan robust. Die Region New York/New Jersey ist eine der weltweit bedeutendsten Regionen im Bereich der Pharmaindustrie und profitiert hiervon in besonderem Maße.

Eine Rolle dürfte aber auch das knapper werdende Wohnungsangebot spielen.

Der Autor

Volker Arndt ist Geschäftsführer der US Treuhand Verwaltungsgesellschaft für US-Immobilienfonds mbH, Darmstadt.

So wurden in Manhattan 2009 erheblich weniger Neubauobjekte zum Verkauf angeboten als 2008. Zusätzlich verknappt wird das Kaufangebot dadurch, dass zurzeit zahlreiche Wohnungen eher vermietet als verkauft werden. Laut New York Building Congress wird die Zahl der Neubauwohnungen in New York weiterhin sinken – 2010 dürfte das Neubauvolumen im Vergleich zum bereits bauschwachen Jahr 2008 um knapp 20 Prozent zurückgehen. Die wachsende Bevölkerungszahl verknappt das Wohnraumangebot zusätzlich.

Neben der Kernstadt New York dürfte das benachbarte New Jersey von der positiven Preis- und Bevölkerungsentwicklung in Verbindung mit dem knapper werdenden Angebot profitieren. Bereits im Krisenjahr 2008 hat sich der Wohnungsmarkt vor allem entlang des Hudson Rivers zwischen New York und New Jersey als robust erwiesen: Die Preise stiegen entgegen dem allgemeinen Trend um rund vier Prozent. Die unmittelbare Nähe zu Manhattan und deutlich günstigere Preise als in New York machen die sogenannte Gold Coast als Wohnstandort für viele Arbeitnehmer attraktiv. Nach Schätzungen von Demografen wird im Bezirk Hudson County, der Manhattan gegenüberliegt, mit einem Bevölkerungszuwachs von 15 Prozent bis 2030 gerechnet. Ähnlich positiv sind auch die Prognosen für die Bevölkerungsentwicklung in Jersey City.

Vorteile für New Jersey

In New Jersey setzt entsprechend ein vorsichtiger Optimismus ein. Bis die Preise von 2005 und 2006 wieder erreicht sind, werden zwar noch Jahre vergehen. Die Bodenbildung bei den Preisen dürfte jedoch auch in New Jersey bereits einige Monate zurückliegen. 2010 könnten die Preise leicht steigen, spätestens für 2011 werden Preisanstiege von etwa drei Prozent für möglich gehalten.

Insgesamt gilt jedoch erneut: Auch in New Jersey wird es je nach Teilmarkt eine unterschiedliche Entwicklung geben. Der Süden New Jerseys beispielsweise könnte darunter leiden, dass die Entfernung zu den Arbeitsplätzen in Philadelphia und New York zu groß ist. Im Bereich des Hudson Rivers in direkter Nähe zu New York hingegen könnte sich eine ähnliche Preisentwicklung wie im nahen Manhattan vollziehen. ■

Risiko als Chance sehen

Risikomanagement im Immobilien- und Finanzwesen

Von Kurt M. Maier.
3., überarbeitete und
erweiterte Auflage 2007.
478 Seiten, gebunden,
59,00 Euro.
ISBN 978-3-8314-0801-6.

Risiko- management im Immobilien- und Finanz- wesen

Kurt M. Maier

3., überarbeitete und
erweiterte Auflage

Leitfaden für Theorie und Praxis

Fritz Knapp Verlag

„To take no risks is the biggest risk of all.“ Sinnvolles und effizientes Risikomanagement heißt, Risiko nicht nur als Gefahr, sondern auch als Chance zu sehen.

Die tiefgreifenden strukturellen Veränderungen an den internationalen Märkten lassen ein zielgerichtetes aktives Risikomanagement bei der professionellen Steuerung von Immobilienobjekten und -portefeuilles wie auch bei der Konzeption von Immobilienfinanzierungen zunehmend an Bedeutung gewinnen.

Das erfolgreiche Handbuch verknüpft zentrale Aspekte der Immobilien- und Finanzpraxis mit wissenschaftlichen Konzeptionen – unentbehrliche Grundlage bei der kritischen Auseinandersetzung mit allen Fragestellungen des Risikomanagements.

Fritz Knapp Verlag | 60046 Frankfurt am Main

Postfach 11 11 51 | Telefon (069) 97 08 33-21 | Telefax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de | www.kreditwesen.de