



Immobilienkrise USA: Wertverfall im Immobilienmarkt und die Sorgen deutscher Investoren

Zinsanstieg, hohe Leerstandsquoten sowie steigende ESG-Anforderungen: Die amerikanische Immobilienkrise betrifft auch einige deutsche Banken.

Steigende Herausforderungen für den US-Immobilienmarkt

Schnell und stark sinkende Marktwerte und gleichzeitig deutlich erhöhte Anschlussfinanzierungsrisiken prägen aktuell den US-Immobilienmarkt, insbesondere im Bereich der Büroimmobilien. Seit der Zinsanhebung im März 2022 durch die

US-Notenbank sind die Preise für amerikanische Gewerbeimmobilien um 11 Prozent gesunken. Diese Entwicklung trifft vor allem regionale Banken in den USA, wie beispielsweise die New York Community Bankcorp (NYCB). ➔

Laut einer Studie von JP Morgan Chase aus dem Jahr 2023 stellen gewerbliche Immobilienkredite bei kleineren Banken einen Anteil von 28,7 Prozent an der Bilanzsumme dar, während bei größeren Instituten der Anteil lediglich 6,5 Prozent beträgt. Darüber hinaus stehen laut Morgan Stanley 70 Prozent der bis 2025 fällig werdenden gewerblichen Kredite in den Büchern von regionalen Instituten. Im vierten Quartal musste die NYCB 552 Mio. USD für mögliche Ausfälle auf Gewerbeimmobilien zurückstellen, verglichen mit 62 Mio. USD im vorherigen Quartal. Die Ankündigung der Aufstockung der Risikovorsorge führte zu einem Absturz der Aktie um 44 Prozent Ende Januar 2024.

Zinsanstieg, Leerstände und Kostenexplosion

Die Ursachen für die amerikanische Immobilienkrise sind vielfältig: der plötzliche und schnelle Zinsanstieg, welcher zu ungünstigen Finanzierungsbedingungen geführt hat, sowie hohe Leerstandsquoten und steigende ESG-Anforderungen. Moody's Analytics zufolge stehen derzeit 20 Prozent der Büroflächen in den USA leer. Die signifikanten Leerstandsquoten können maßgeblich auf die nachhaltigen Veränderungen der Arbeitskulturen durch

die Pandemie zurückgeführt werden, die einen Paradigmenwechsel hin zu flexiblen Arbeitsmodellen initiiert haben und die vor allem in den US-Metropolen noch deutlich ausgeprägter sind als in Europa. Laut einer Untersuchung des McKinsey Global Institute zeichnet sich ab, dass die Integration von Remote-Arbeit dauerhaft Bestandteil des Berufslebens sein wird, wodurch prognostiziert wird, dass die Nachfrage nach Büroflächen in den bedeutendsten Weltmetropolen bis zum Jahr 2030 im Vergleich zu 2019 um 13 Prozent zurückgehen wird. Diese Entwicklung hat bedeutende Implikationen für die Wertentwicklung im Immobiliensektor: Insbesondere im Segment der Gewerbeimmobilien ist in Metropolregionen ein potenzieller Rückgang des Marktwertes um bis zu 42 Prozent zu erwarten. Diese Entwicklung birgt nicht nur für einzelne Banken, sondern für eine breite Palette von Finanzinstitutionen erhebliche Herausforderungen. Die Ratingagentur Fitch warnt, dass 1.900 Institute in den USA ein Kreditengagement bei Gewerbeimmobilien haben, welches mindestens dreimal so hoch ist wie ihr Eigenkapital. Außerdem werden dem Analysehaus Trepp zufolge bis Ende 2025 Büroimmobilienkredite im Wert von 560 Mrd. USD fällig.

Deutsche Anleger beunruhigt

Die Auswirkungen dieser Krise sind nicht nur in den USA spürbar. Auch in Deutschland steigt die Besorgnis von Anlegern und Banken, die stark in US-Gewerbeimmobilien engagiert sind. Deutlich wird dies in der Praxis durch gewerbliche Immobilienfinanzierer, die ihre Risikovorsorge für Kreditrisiken infolge von gestiegenen Rückstellungen für US-Büroimmobilienfinanzierungen drastisch erhöhen mussten. Während die meisten europäischen Banken kein wesentliches entsprechendes Exposure bei US-Gewerbeimmobilien aufweisen, gibt es dennoch einige deutsche Banken mit beträchtlichen Investments in US-Immobilien. Aber auch auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland ziehen dicke Wolken auf. Die BaFin hatte bereits in ihrem Bericht „Risiken im Fokus der BaFin 2024“ auf die Risiken aus Korrekturen an den Immobilienmärkten hingewiesen. Insbesondere Banken, die ihren Schwerpunkt auf gewerbliche Immobilienfinanzierung und Projektentwicklung legen, sehen sich aufgrund ihrer spezifischen Geschäftsmodelle einem gesteigerten Risiko ausgesetzt.

„Die Risiken im Gewerbeimmobilienmarkt werden sich voraussichtlich in den nächsten Jahren über eine verschlechterte Kreditqualität und letztendlich auch über Kreditausfälle realisieren.“

BaFin-Bericht: „Risiken im Fokus 2024“



Als Konsequenz dessen hat eine in diesem Bereich besonders aktive Landesbank ihre Rückstellungen für mögliche Ausfälle gewerblicher Immobilienkredite erheblich aufgestockt. Diese Schritte folgen dem Trend anderer Institute, die Verlustreserven angesichts der Turbulenzen auf den Immobilienmärkten aufbauen. Laut dem Verband der Pfandbriefbanken (vdp) belaufen sich die Einbußen bei den Gewerbeimmobilienpreisen in Deutschland zwischen den Schlussquartalen 2022 und 2023 auf 12,1 Prozent. Besonders betroffen sind dabei Büroimmobilien, deren Preise auf Jahressicht um durchschnittlich 13,3 Prozent nachgaben. Etwas weniger ausgeprägt waren die Preisrückgänge bei Einzelhandelsimmobilien, die um 3,9 Prozent abnahmen. Nach Angaben des vdp ist in Deutschland derzeit „eine Trendwende bei den Immobilienpreisen noch nicht absehbar“.¹ Ebenfalls von den Entwicklungen betroffen sind deutsche Versicherer, die zum September 2023 etwa 8 Prozent ihrer Kapitalanlagen in Geschäftsimmobilien investiert hatten. Dort schätzt die BaFin dank der hohen

Bewertungsreserven „das Risiko aus Bewertungsänderungen als insgesamt beherrschbar ein“.

Risikovorsorge im Fokus

Jerome Powell, Chef der US-Notenbank Fed, geht von keiner schweren akuten Krise aus, sondern von einem Problem, welches die Banken über Jahre belasten wird.² Resultierend daraus werden sich Auswirkungen für den Bankensektor ergeben. Eine fortlaufende Beobachtung der Marktlage ist dabei essenziell, um Entwicklungen zu antizipieren und ihnen proaktiv zu begegnen. Besondere Aufmerksamkeit sollte der Überprüfung der Mietverhältnisse in den Immobilien gelten, um notwendige Anpassungen zeitnah vornehmen zu können. Darüber hinaus ist es entscheidend, das Risiko-Exposure sorgfältig zu steuern, wodurch potenzielle finanzielle Risiken effektiv minimiert werden können. Letztlich wird die angespannte Situation die Ertragslage der betroffenen Banken voraussichtlich für einen längeren Zeitraum beeinflussen und eine erhöhte Risikovorsorge nach sich ziehen. Diese

Auswirkungen sind in der Praxis bereits bei einer deutschen Immobilienbank zu beobachten, welche in Q4 2023 ihre Risikovorsorge signifikant nach oben anpassen musste. Angesichts dieser Entwicklungen empfiehlt es sich, die Bewertungsmodelle für gewerbliche Immobilien zu überprüfen, um für die Herausforderungen des Marktes in Zukunft gewappnet zu sein.

Wie können wir Sie bei den Herausforderungen unterstützen?

Die Experten von Deloitte unterstützen Sie gerne bei der Analyse und dem Management Ihres gewerblichen Immobilienportfolios. Dabei helfen wir durch Optimierung des Risikomanagements, Weiterentwicklung der zugrunde liegenden Wertminderungsmodelle und Verbesserung der Finanzberichterstattung, unsere Kunden bestmöglich durch die Krise zu begleiten. Deloitte steht Ihnen in diesen herausfordernden Zeiten zur Seite.

¹ Quelle: Dickhut, Carsten, [Immobilienpreise schließen 2023 mit Minus in Höhe](#), vdp-Webseite, abgerufen am 11. April 2024

² Quelle: Smith, Paige, [Powell warns commercial real estate woes will lead to bank failures: 'This is a problem that we'll be working on for years'](#), Fortune, abgerufen am 11. April 2024

Ihre Ansprechpartner



Peter Lellmann

Partner

Tel: +49 69 75695 6858

Mobil: +49 151 58000061

plellmann@deloitte.de



Georg Vetter

Director

Tel: +49 69 75695 6561

Mobil: +49 151 58004937

gvetter@deloitte.de

Deloitte.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen (zusammen die „Deloitte-Organisation“). DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen, die sich gegenüber Dritten nicht gegenseitig verpflichten oder binden können. DTTL, jedes DTTL-Mitgliedsunternehmen und verbundene Unternehmen haften nur für ihre eigenen Handlungen und Unterlassungen und nicht für die der anderen. DTTL erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Kunden. Weitere Informationen finden Sie unter www.deloitte.com/de/UeberUns.

Deloitte bietet branchenführende Leistungen in den Bereichen Audit und Assurance, Steuerberatung, Consulting, Financial Advisory und Risk Advisory für nahezu 90% der Fortune Global 500®-Unternehmen und Tausende von privaten Unternehmen an. Rechtsberatung wird in Deutschland von Deloitte Legal erbracht. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter liefern messbare und langfristig wirkende Ergebnisse, die dazu beitragen, das öffentliche Vertrauen in die Kapitalmärkte zu stärken, die unsere Kunden bei Wandel und Wachstum unterstützen und den Weg zu einer stärkeren Wirtschaft, einer gerechteren Gesellschaft und einer nachhaltigen Welt weisen. Deloitte baut auf eine über 175-jährige Geschichte auf und ist in mehr als 150 Ländern tätig. Erfahren Sie mehr darüber, wie die rund 457.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Deloitte das Leitbild „making an impact that matters“ täglich leben: www.deloitte.com/de.

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen und weder die Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), ihr weltweites Netzwerk von Mitgliedsunternehmen noch deren verbundene Unternehmen (zusammen die „Deloitte Organisation“) erbringen mit dieser Veröffentlichung eine professionelle Dienstleistung. Diese Veröffentlichung ist nicht geeignet, um geschäftliche oder finanzielle Entscheidungen zu treffen oder Handlungen vorzunehmen. Hierzu sollten Sie sich von einem qualifizierten Berater in Bezug auf den Einzelfall beraten lassen.

Es werden keine (ausdrücklichen oder stillschweigenden) Aussagen, Garantien oder Zusicherungen hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen in dieser Veröffentlichung gemacht, und weder DTTL noch ihre Mitgliedsunternehmen, verbundene Unternehmen, Mitarbeiter oder Bevollmächtigten haften oder sind verantwortlich für Verluste oder Schäden jeglicher Art, die direkt oder indirekt im Zusammenhang mit Personen entstehen, die sich auf diese Veröffentlichung verlassen. DTTL und jede ihrer Mitgliedsunternehmen sowie ihre verbundenen Unternehmen sind rechtlich selbstständige und unabhängige Unternehmen.