



VILLA MEDICI

GESELLSCHAFT FÜR DEN HANDEL UND DIE VERWALTUNG VON IMMOBILIEN MBH

EMANUEL-LEUTZE-STRASSE 4 - EURO CENTER II
40547 DÜSSELDORF

HYPOTHEKENKRISE / SUBPRIME-KRISE USA

Auswirkungen der US-Hypothekenkrise auf deutsche Immobilien und Baufinanzierungen

(Sub-Prime-Kredit = Kredit basierend auf minderer Bonität)

Ein kräftiges Wirtschaftswachstum, ein boomender Arbeitsmarkt, stetige Lohnsteigerungen und kräftige Nachfrage ließen die Preise für Wohnimmobilien in den USA viele Jahre lang kräftig steigen. Mit dem Erreichen historisch tiefer Leitzinsen von 1,0% in 2004 standen den amerikanischen Verbrauchern plötzlich nie dagewesene günstige Hypothekenzinsen zur Verfügung. Das wirkte wie ein Turbolader auf die ohnehin schon angeheizte Spekulation auf immerwährende Preisanstiege bei Wohnimmobilien. Ausgangspunkt dieser Spekulationswelle war Kalifornien, wo eine ganze Generation durch Immobilienbesitz vermögend wurde und auf der Suche nach weiteren günstigen Kaufgelegenheiten als Kapitalanleger den ganzen Südwesten, Florida und die Ostküste infiziert hat. Jeder, ob vermögend, arm, jung oder alt, sah plötzlich die Chance, mit Immobilien schnell reich zu werden - und die tiefen Zinsen boten den scheinbar perfekten Hebel dazu. Banken und Finanzinstitute ließen sich kreative Produkte einfallen, um die Gunst der Stunde zu nutzen und möglichst vielen Kaufinteressenten eine Finanzierung anbieten zu können. Im Vertrauen auf steigende Immobilienpreise und steigende Einkommen wurden die Kreditvergaberichtlinien immer lockerer. Immer mehr schon verschuldete Kunden, die über kein Eigenkapital, vor allem aber über zu geringe Einkommen verfügten, wurden zu Immobilienkäufern.

Der "Sub-Prime-Markt" wächst innerhalb von drei Jahren von einem kleinen Teilsegment des Marktes zu einem der größten Geschäftsfelder für die US-Kreditbanken. Mit dem Unterschied zu früher nehmen die Banken die meisten Darlehen nicht mehr in die eigenen Bücher, sondern platzieren sie sofort über den Kapitalmarkt an Investoren in der ganzen Welt, die hungrig nach renditeträchtigen Anlagen sind.

Die beiden größten US-Hypothekenbanken „Fannie Mae“ und „Freddie Mac“ spielen bei diesem Thema eine zentrale Rolle. Beides sind ursprünglich öffentlich-rechtliche Institute, die gegründet wurden, um von privaten Kreditinstituten Risiken aus Hypothekenkrediten zu übernehmen.

Dadurch wiederum sollten diese privaten Kreditinstitute zur preisgünstigen Vergabe von Hypotheken an Familien bewegt werden. Im Endeffekt war die Förderung der kleinen amerikanischen Häuslebauer das Ziel. Fannie und Freddie übernehmen Hypotheken von privaten Kreditinstituten, die sie dann zusammenpacken. Diese Hypotheken werden dann nach Laufzeit und Zinssätzen sortiert und in ein handelbares Wertpapier (CDO) verpackt. Diese Wertpapiere werden mit einem festen Zinssatz ausgestattet und dann am Rentenmarkt emittiert. Fleißige Käufer waren auch europäische Banken. Im Endeffekt sind die Hypotheken von privaten amerikanischen Häuslebauern damit zu festverzinslichen Wertpapieren geworden, die bis 2007 eine sehr hohe Bonität hatten, die durch Fannie Mae und Freddie Mac garantiert wurde.

Sowohl Fannie als auch Freddie sind keine reinen öffentlich-rechtlichen Institute mehr, da sie 1970 Aktiengesellschaften wurden, die an der New Yorker Börse notiert sind. Fannie und Freddie sind deshalb nicht nur einfach amerikanische Hypothekenbanken, sondern gewissermaßen das Rückgrat des US-Immobilienmarktes. Wenn es bei ihnen Probleme geben sollte, dann kann dies ganz schnell zu einem Anstieg der Hypothekenzinsen und/oder zu einem Rückgang bei den Immobilienpreisen führen. Wenn es zu einem Rückgang der Immobilienpreise kommt, dann können Fannie und Freddie ziemliche Probleme bekommen. Und zwar genau dann, wenn viele Hausbesitzer ihre Hypotheken nicht mehr zurückzahlen können.

Ein Grund dafür kann z.B. sein, dass die Hausbesitzer ihre Häuser zu 100% finanziert haben, und dann die Immobilienpreise gefallen oder die variablen Hypothekenzinsen gestiegen sind. Man ignorierte zunächst die Tatsache, dass die Risikoprämien längst nicht mehr ausreichend hoch sind. Bis klar wird, dass die 17 aufeinanderfolgenden Leitzinsanhebungen der US-Notenbank von 2004-2006 auf 5,25% die Kreditnehmer, die durch variable Zinsbindungen ihre monatlichen Belastungen plötzlich kräftig ansteigen sehen, in enorme Bedrängnis bringen und damit auch die Nachfrage am Immobilienmarkt ins Stocken gerät. Und genau das ist 2007 passiert.

Denn in den USA gibt es nicht wie in Deutschland eine langfristige Zinsfestschreibung, sondern eine direkte Kopplung an den Leitzins der Federal Reserve Bank. Es war nicht mehr möglich, die Hypothek etwas aufzustocken, um die Zinsen bezahlen zu können. Das war zuvor teilweise möglich. Folge war in zahlreichen Fällen Zahlungsunfähigkeit, Zwangsversteigerung, „faule Hypothek“.

Es dauert viele Monate, bis die potentiellen Auswirkungen klar werden und Anfang 2007 die ersten ernstesten Probleme sichtbar werden. Viele Anbieter von Sub-Prime-Krediten können die eingekauften Darlehen nicht mehr am Kapitalmarkt weiter platzieren. Andere Banken streichen ihnen daraufhin die Kreditlinien und treiben diese Anbieter damit in die Schließung. Das ganze System der Verbriefung von Hypothekendarlehen (CDO) in den USA wird plötzlich auf den Prüfstand gestellt. Es wird klar, dass damit die Risikoneigung in der Vergabe von Hypothekendarlehen in den USA dramatisch zurückgeht und eine langwierige Korrektur am amerikanischen Wohnimmobilienmarkt ins Haus steht.

Da sowohl die US-Regierung als auch die US-Notenbank negative Auswirkungen auf den privaten Konsum, der für 70% der amerikanischen Bruttoinlandsprodukts steht, befürchten, versuchen sie mit Unterstützungspaketen und mit der bekannt gegebenen Leitzinssenkung um 0,50% die Lage zu entspannen.

Wie wir in Deutschland aus der Erfahrung der Krise mit Ostimmobilien und deren Finanzierung in den 90er Jahren nur allzu gut wissen, wird die Verarbeitung dieser Übertreibungsphase aber Jahre dauern. Doch nicht nur in den USA ist es im Zuge von viel zu niedrigen Zinsen und expansiven Banken zu drastischen Preissteigerungen am Immobilienmarkt gekommen. Auch in England, Spanien und Irland, ja selbst in einer Reihe von osteuropäischen Ländern hat die Spekulation die Preise in die Höhe getrieben. Dort steigt inzwischen die Nervosität vor der Korrektur.

Deutschland hätte mit dieser ganzen Entwicklung eigentlich gar nichts zu tun, hätten nicht einige Bankinstitute sich mit Milliardenbeträgen in amerikanischen Hypotheken engagiert und sich damit zu Sanierungsfällen entwickelt. Plötzlich entsteht für den deutschen Kunden das Gefühl, Deutschland wäre mittendrin in der Krise, was faktisch falsch ist. Für den deutschen Baufinanzierungskunden hat diese Krise in Bezug auf sein Finanzierungsvorhaben keinerlei negative Auswirkungen.

1) Banken in Deutschland legen grundsätzlich Wert auf eine vorsichtige Einwertung der Immobilie und auf eine konservative Berechnung der nachhaltigen Fähigkeit des Darlehensnehmers, die monatliche Belastung aus Zinsen und Tilgung zu tragen.

2) In Deutschland werden fast nur langfristige Kredite mit festgeschriebenen Zinsen vergeben. Damit sind Kunden nicht kurzfristigen starken Zinsanstiegen ausgesetzt, die die monatlichen Belastungen plötzlich in die Höhe schießen lassen würden, sondern können langfristig planen und kalkulieren.

3) Es gibt inzwischen auch in Deutschland Baufinanzierungen für Kunden, die kein Eigenkapital einsetzen wollen oder noch nicht können. Die vergebenden Banken achten aber in solchen Fällen sehr genau auf eine starke und sichere Einkommenssituation und bewerten die Immobilien konservativ.

4) Preise für Wohnimmobilien sind in Deutschland im internationalen Vergleich niedrig bewertet und haben in den meisten Regionen und Städten seit 15 Jahren keine Preiszuwächse verzeichnet. Daher gelten deutsche Wohnimmobilien als eine der besten Sicherheiten, die Banken international erhalten können.

5) Zinsen für Baugeld sind in den vergangenen Wochen gesunken. Damit haben Kunden in Deutschland derzeit sogar die Chance, von den Auswirkungen der Krise in USA zu profitieren und die historisch gesehen niedrigen Zinsen auszunutzen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die US-Hypothekenkrise das Resultat exzessiver Übertreibungen am US-Immobilienmarkt und Finanzierungsmarkt ist. Ähnliche Phänomene werden sich immer dort wiederholen, wo ungezügelter Spekulation Raum greift. Mit England und Spanien stehen daher zwei weitere heiße Immobilienmärkte derzeit unter besonderer Beobachtung. In Deutschland ist weder von einem boomenden Immobilienmarkt noch von aggressiver Kreditvergabe im Hypothekenbereich irgendeine Spur zu sehen. Vielmehr sind Wohnimmobilien günstig bewertet und die Kreditvergabe konservativ. Immobilieninteressenten sollten sich daher nicht abschrecken lassen, sondern die Gelegenheit vielmehr zu ihren Gunsten nutzen.

VILLA MEDICI IMMOBILIEN

WWW.VILLA-MEDICI-GROUP.DE