



**Finanzausschuss**  
Ausschuss-Drucksache

Nr. 17 (7) 049

17. Wahlperiode

**Hartmut Koschyk**  
Parlamentarischer Staatssekretär

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Finanzen, 11011 Berlin

**Nur per E-Mail**

HAUSANSCHRIFT Wilhelmstraße 97, 10117 Berlin

Vorsitzender des Finanzausschusses  
des Deutschen Bundestages  
Herrn Dr. Volker Wissing MdB  
Platz der Republik  
11011 Berlin

TEL +49 (0) 30 18 682-42 45  
FAX +49 (0) 30 18 682-44 04  
E-MAIL Hartmut.Koschyk@bmf.bund.de  
DATUM 27. April 2010

BETREFF **Aufzeichnung für Mitglieder des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages;  
Aktuelle Entwicklung auf dem US-Gewerbeimmobilienmarkt und Auswirkungen auf  
Deutschland**

ANLAGEN 1

GZ **VII B 3 b - WK 5008/10/10003**

DOK **2010/0315061**

(bei Antwort bitte GZ und DOK angeben)

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

anbei übersende ich Ihnen mit Bezug auf die 12. Sitzung des Finanzausschusses am  
21. April 2010 (TOP 0) die erbetene Aufzeichnung zur Entwicklung des US-Gewerbe-  
immobilienmarktes.

Mit freundlichen Grüßen

**Aufzeichnung für den Finanzausschuss des Deutschen Bundestages  
zur aktuellen Entwicklung auf dem Markt der US-Gewerbeimmobilien und  
Auswirkungen auf Deutschland**

I. Lage am US-Gewerbeimmobilienmarkt

Der kurz nach Ausbruch der Finanzkrise im Frühjahr 2007 einsetzende Wertverlust kommerziell genutzter Immobilien wird – mit der üblichen Zeitverzögerung – erwartungsgemäß erneut verschärft durch den weltweiten Konjunktur- und Beschäftigungseinbruch.

Dieser führt zu Nachfragerückgängen bei Büroraum, Handelsflächen und Logistikimmobilien sowie sinkenden Einnahmen durch Leerstände und zunehmende Mieterinsolvenzen. Mieterträge sind die wichtigste Einnahmequelle aus den Objekten und somit ein entscheidender Wert bestimmender Faktor. Bleiben Mieterträge aus, wird sich dies früher oder später auch in niedrigeren Immobilienbewertungen widerspiegeln.

Die Vermietungsmärkte, die sich bis ins Jahr 2008 hinein noch in einer robusten Verfassung präsentierten, kühlten sich 2009 merklich ab. Im 3. Quartal 2009 übertraf die Leerstandsrate bei Bürogebäuden in den Ballungsräumen mit über 17 % den letzten zyklischen Rekordwert aus den Jahren 2003/2004, die Leerstandsrate der gefragten Standorte in den Innenstädten lag zuletzt bei 14 %. Auch die Zahlungsverzugsrate bei US-Gewerbeimmobilienkrediten stieg im 3. Quartal 2009 auf fast 9 %; Anfang 2006 hatte sie noch auf einem Allzeittief bei 1 % gelegen. Die Tendenz ist weiter steigend.

In den USA sind die Preise für Gewerbeimmobilien seit 2007 im Durchschnitt um über 40 % gefallen, wobei sich der Absturz im letzten Quartal 2009 dramatisch beschleunigte. Die Preise erreichen wieder das Niveau von 2004 (vor dem Boom). Viele der in den Boomjahren abgeschlossenen Gewerbeimmobilienfinanzierungen werden zudem in den nächsten Jahren fällig. In den USA laufen 40 % aller ausstehenden Kredite auf Gewerbeimmobilien bis 2014 aus. Das sind Darlehen im Gesamtvolumen von 1,4 Bill. USD. Aufgrund der dann stattfindenden Kreditneubewertungen ist mit weiteren Ausfällen zu rechnen. Hinzu kommt, dass bei fast der Hälfte der Kredite, für die in den nächsten fünf Jahren eine Anschlussfinanzierung gefunden werden muss, aufgrund des derzeitigen Preisverfalls der Wert der Immobilie geringer ist als das Kreditvolumen. In solchen Fällen werden die gängigen Kreditklauseln, wie z. B. Obergrenzen für die Beleihung gebrochen, so dass sich die Darlehen meist nicht für eine Prolongation qualifizieren.

Während der US-Kongress damit rechnet, dass allein auf die Banken in den USA hieraus in den nächsten Jahren Verluste von 200-300 Mrd. USD zukommen werden, fürchtet die Fed, dass die US-Banken auf weiter ansteigende Kreditausfälle nur unzureichend vorbereitet sind. Von Ausfällen im Gewerbeimmobiliensektor dürften vor allem die mittelgroßen US-Banken betroffen sein, da sie im Gegensatz zu den Großbanken über signifikante Engagements bei der direkten Kreditvergabe verfügen. Dagegen müssten die Risiken aus den noch ausstehenden Immobilienverbriefungen im Volumen von 709 Mrd. USD überwiegend von den 20 größten Banken getragen werden, die fast 90 % dieser Wertpapiere im Bestand halten.

## 2. Auswirkungen auf deutsche Banken

Bei deutschen Banken resultieren die Risiken bei Gewerbeimmobilien überwiegend aus der direkten Kreditvergabe und zu nur einem kleineren Teil aus dem Investment in einschlägige Wertpapiere. Die Engagements deutscher Banken im Bereich gewerbliche Immobilienfinanzierung konzentrieren sich dabei überwiegend auf den deutschen Markt, Kreditengagements in den USA machen ca. 13,5 % aus. Zum Stichtag 31.12.2009 betrug das Volumen an US-amerikanischen Gewerbeimmobilienfinanzierungen über 54 Mrd. €; das Gesamtvolumen beläuft sich auf ca. 432 Mrd. €.

Der Anteil strukturierter Produkte wie Verbriefungen am gesamten Kreditbestand deutscher Institute ist vergleichsweise gering, er beläuft sich auf Buchwerte in Höhe von insgesamt 28,3 Mrd. €, davon entfallen 33,6 % auf die USA.