

Eintrübung bei US-Hypothekenfinanzierern

Infolge der zunehmenden Zahlungsschwierigkeiten im Sub-Prime-Segment (Schuldner schlechter Bonität) meldeten zuletzt mehrere Immobilienfinanzierer herbe Verluste. Die US-Hypothekenfirma New Century, immerhin drittgrösster Anbieter von Sub-Prime-Hypotheken, hat nun bei einem Gericht in Delaware das Insolvenzverfahren beantragt.

Dies schürte an den Märkten die Sorge, wonach die Abschwächung am Immobilienmarkt über steigende Kreditausfallraten eine restriktivere Kreditvergabepolitik der Banken hervorrufen könnte. Daraus könnten wiederum negative Implikationen auf Konsum und Investitionen der US-Wirtschaft resultieren.

Anteil notleidender Hypothekenkredite bei 4,95%

Entsprechend nervös wurde die Veröffentlichung der Daten zu den Zahlungsverzögerungen für das vierte Quartal 2006 durch die Vereinigung der Hypothekenbanken erwartet. Nach deren Angaben stieg die Rate der Zahlungsverzögerungen im vierten Quartal insgesamt von 4,67% auf 4,95%. Besonders betroffen war der Sub-Prime Sektor, der einen Anstieg von 12,56% auf 13,33% verzeichnete. Hingegen zog der Wert für das Prime-Segment (Schuldner guter Bonität) nur leicht von 2,44% auf 2,57% an. Darüber hinaus berichteten Banken zuletzt vermehrt über eine restriktivere Kreditgewährung im Hypothekensektor. Die Situation am Immobilienmarkt hat sich durch die jüngsten Entwicklungen wieder deutlich verschärft. Bei einem Anstieg der Kreditausfallraten im Prime-Segment über die 3%-Grenze würde das Risiko einer grossen Kreditklemme hingegen deutlich zunehmen.

Michigan leidet mit am stärksten

Die Einschätzung resultiert daraus, dass sich bei genauerer Betrachtung der Daten zeigt, dass der Bundesstaat Michigan mit seiner grossen Automobilindustrie mit den höchsten Anteil von Hypothekenkrediten mit Zahlungsstörungen (Prime und Sub-Prime Sektor) aufweist (7,87%).

Die Tatsache, dass ausgerechnet Louisiana und Mississippi höhere Quoten von notleidenden Krediten aufweisen, dürfte auf die Nachwirkungen des Hurrikan Katrina zurückzuführen sein. Noch deutlicher wird das Bild beim Blick auf die Quote der Zwangsversteigerungen. Hier zeigt sich vermutlich am eindrucksvollsten die Schwäche in der Region an den grossen Seen (North Central). Binnen zweier Jahre stieg dort die Quote der Zwangsversteigerungen an allen dort ausstehenden Hypotheken von 0,55% auf fast 0,8%. In den anderen Regionen der USA liegt das Niveau der Zwangsversteigerungen deutlich niedriger. Erst Ende 2006 waren deutlichere Anstiege festzustellen.

Michigan mit hoher Arbeitslosenquote

In dieses Bild passt auch recht gut, dass Michigan der einzige Bundesstaat in den USA ist, der im Jahr 2006 Netto Stellen verloren hat. Darüber hinaus hat Michigan mit 6,9% (Januar 2007) die höchste Arbeitslosenquote in den USA. Auch wenn die Preisentwicklung am Immobilienmarkt trotzdem nicht ausser Acht gelassen werden darf, erscheint die Situation im produzierenden Gewerbe und die Arbeitslosenquote mindestens genauso relevant für die weitere Entwicklung der Kreditausfallraten.

Verfasser: Mag. Peter Bader, Head of Institutional Sales, Hypo Investment Bank (Liechtenstein) AG

(Liechtensteiner Volksblatt, Wirtschaft / Seite 15, 28.04.2007)