

# In New York ragen die Kräne in den Himmel

Die Immobilienpreise befinden sich auf einem Allzeithoch. Schon läuten die ersten Alarmglocken

Der Immobilienmarkt in der US-Metropole boomt. Rasant steigende Preise lassen böse Erinnerungen an die 2008 geplatze Blase wach werden.

**Sophie Schimanski,**  
New York

Noch ist die Hausnummer 520 in der West 28th Street in New York City eine Baustelle. Fünf der elf Stockwerke des Luxusgebäudes stehen schon. Spätestens ab Frühjahr 2017 wird sich seine gläserne Front in einer Kurve an die stillgelegte Eisenbahnlinie High Line schmiegen. Stararchitektin Zaha Hadid plant für die Bewohner des Gebäudes einen eigenen Pool, ein Fitnessstudio, einen Spa-Bereich mit Sauna und eine eigene Entertainment-Lounge.

Die Preise der Apartments starten bei 5 Mio. und gehen hoch bis 50 Mio. \$. Seit Anfang des Monats können Interessenten die Apartments in dem Komplex kaufen. «Die New Yorker lieben diese Luxusapartments, die Nachfrage ist riesengross», sagt Pamela Liebman, Chefin des New Yorker Immobilienkonzerns Corcoran.

Rasant steigt auch die Nachfrage nach Büroflächen. Der Wert der Transaktionen für Gewerbeimmobilien insgesamt in den Vereinigten Staaten war im ersten Halbjahr 2015 um 36% höher als im Jahr zuvor. Interesse an Immobilien zeigen längst nicht mehr

nur reiche New Yorker, sondern auch Investoren aus Kanada, China, Russland oder Australien. Sie legen ihr Geld lieber in teuren Wolkenkratzern als in Aktien oder Bonds an.

Kein Wunder: Seit der Finanzkrise 2008 hat sich der Immobiliensektor erstaunlich gut erholt. Zehnjährige US-Bundesanleihen bringen im Moment einen Ertrag von 2,2%. Die durchschnittliche Rendite auf Gewerbeflächen in New York beläuft sich dagegen auf rund 6%, stellt Darrell Wheeler von der Rating-Agentur Standard & Poors fest.

Doch nicht nur die hohen Gewinne locken Investoren aus aller Welt: Wer im Big Apple investiert, kann von einem Förderprogramm der amerikanischen Regierung namens «EB5» profitieren. Es wurde 1990 gestartet, um Gelder internationaler Investoren in strukturschwache Gegenden von New York zu lenken und dort Arbeitsplätze zu schaffen.

Wer 500 000\$ in einer Immobilie in einem der wirtschaftlich schwächeren Gebiete wie beispielsweise East Harlem anlegt, bekommt eine Green Card. Im vergangenen Haushaltsjahr beantragten knapp 11 000 ausländische Investoren einen Platz in dem Programm. 2006 waren es nur gerade 486.

Immobilien seien eine sichere Geldanlage für Pensionsfonds und Versicherungsunternehmen,



Hohe Renditen und eine robuste Nachfrage locken Investoren aus aller Welt: Bauboom in Manhattan.

17 000 \$

So viel kostet in Manhattan ein Quadratmeter Wohnfläche im Durchschnitt. In den Aussenquartieren sind es noch 9000 \$.

sagt auch Stephen Shapiro von der Investmentfirma JLL, die allein 56 Mrd. in Immobilien angelegte Dollar verwaltet. Investoren seien nach dem Platzen der Blase auf dem Immobilienmarkt 2008 skeptisch gewesen - das habe sich um 180 Grad gedreht. «In New York gelten Immobilien als liquide Geldanlage. Die Chancen auf

eine Wertsteigerung betragen 100%», sagt Wheeler.

Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig. So übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum und Büroflächen in New York seit Jahren das Angebot. Die Knappheit treibt die Preise dementsprechend in die Höhe. Im Durchschnitt mussten Käufer in Man-

hattan für einen Quadratmeter zuletzt rund 17 000 \$ pro m<sup>2</sup> zahlen, etwa ein Viertel mehr als in der teuersten Stadt der Schweiz, in Zürich.

Selbst die Stadtteile Brooklyn und Queens sind keinesfalls mehr günstige Alternativen zu Manhattan - die Preise für Wohnraum haben auch hier deutlich zugelegt. In Quartieren wie Dumbo, Williamsburg oder Cobble Hill zahlt man über 20% mehr als noch vor einem Jahr.

Einer der Gründe für die starke Nachfrage sei die seit fünf Jahren steigende Beschäftigung, sagt Analyst Wheeler. Ebenfalls positiv wirken sich die niedrigen Zinsen aus, auch wenn die Fed den Leitzins bald wieder erhöhen dürfte. Gleichzeitig stehen die Mieten auf einem Allzeithoch.

Angesichts der Hausse macht sich unter den Regulierern, bei der Zentralbank und bei den ersten Investoren die Angst vor einer erneuten Blase breit. Die Fed hat bereits vor einiger Zeit ihr misstrauisches Auge auf den gewerblichen Immobilienmarkt geworfen.

In einem Bericht an den Kongress kritisieren die Notenbanker die lockeren Regelungen bei der Kreditvergabe als «besorgniserregend». «Die Gefahr, dass der Markt überhitzt, ist definitiv da», sagt Wheeler. Es bleibe nur zu hoffen, dass alle etwas aus 2008 gelernt hätten.

10  
JAHRE  
ALDI  
SUISSE

ÜBERRASCHUNGS  
KRACHER

MACHEN SIE SICH  
AUF ETWAS GEFASST!  
AB MONTAG, 26.10.2015



10 Jahre. Einfach ALDI.

