

## **Extremer Wertverlust bei US-Bürohochhäusern –**

### **500-Millionen-Dollar-Wolkenkratzer für 100.000 Dollar verkauft**

In der letzten Zeit wurde mehrfach von Zwangsversteigerungen amerikanischer Bürohochhäuser berichtet, die lediglich zu einem Bruchteil des einstmaligen Wertes verkauft wurden. Beim jüngsten Beispiel handelt es sich um ein 40-stöckiges Hochhaus in bester Lage in New York. Gelegen 1330 Avenue of the Americas, nur wenige Meter vom Rockefeller Center und dem Central Park entfernt, betrug der Wert des Objektes vor 3 Jahren ca. 500 Millionen Dollar. Verkauft wurde es nun für gerade einmal 100.000 Dollar.

Auch der höchste Wolkenkratzer Bostons, der John Hancock Tower, wurde kürzlich für nur 20 Millionen Dollar versteigert. Mit einer Höhe von 343 Metern ist der Tower das dritthöchste Bauwerk der Stadt. In diesem Monat soll ebenfalls das 33-stöckige Equitable Building im Zentrum von Atlanta versteigert werden, da der Eigentümer mit über 50 Millionen Dollar verschuldet ist.

Grund für diese Schleuderpreise sind Kreditausfälle. Mitten in der schwersten Immobilienkrise seit Jahrzehnten wird in den USA eine steigende Anzahl an problembehafteten Immobilienkrediten verzeichnet, deren Ausfallrisiken sich auf einen Wert von vielen Milliarden Dollar belaufen. Im ganzen Land sind dadurch Versteigerungen an der Tagesordnung, bei denen trotz bester Lage historisch niedrige Preise für Immobilien erzielt werden.

Die Versteigerungen des Hancock Towers in Boston und des Hochhauses 1330 Avenue of the Americas in Manhattan sind in unseren Augen nur die ersten Vorboten für eine ganze Reihe von weiteren Zwangsversteigerungen. Viele der Hochhäuser, die unter den Hammer kommen werden, wurden während des Booms vor drei bis fünf Jahren zu Höchstpreisen erworben. Rund die Hälfte ihres Wertes - oder wie in den aktuellen Beispielen dramatisch höhere Werte - wird bei Zwangsversteigerungen eingebüßt werden.

Für uns von König Pyne & Cie. ist die Zwangsversteigerung die schlechteste aller Lösungen – für alle Parteien. Wir sehen trotz der aktuellen Krise die Immobilie als ein gutes und vor allem langfristiges Investment. Durch unsere jahrzehntelangen Erfahrungen ist es uns möglich unsere Investoren beratend durch dieses schwierige Fahrwasser zu begleiten. Wir analysieren mit Ihnen die Situation und die Möglichkeiten – von der Finanzierung über das Management bis zum An-/Verkauf – Ihrer Immobilie. Denn unser Ziel ist es, die Ertragskraft und den Wert der Immobilie für unsere Investoren dauerhaft zu halten und zu verbessern.