

Obama will "Fannie und Freddie" zu Grabe tragen

Die beiden verstaatlichten Hypothekenbanken werden 2013 vermutlich mehr Profit als ExxonMobil, Wal-Mart und Apple zusammen machen. Trotzdem will Obama die Firmen dringend loswerden. Nicht ohne Grund. Von Tina Kaiser



Foto: REUTERS

In Phoenix verkündet US-Präsident Obama seine Pläne das Hypotheken Duopol abzuwickeln

US-Präsident Barack Obama hatte den Ort für seine Rede wohl gewählt. Wie ein Popstar wurde Obama unter lautem Gekreische am Dienstagnachmittag (Ortszeit) in Phoenix empfangen. Die Hauptstadt des Bundesstaates Arizona war während der Finanzkrise der "Ground Zero" der Immobilienblase, erinnerte der Präsident.

Kurz nach seinem Amtsantritt 2009 war er deswegen nach Phoenix gereist und hatte Hilfe für in Not geratene Hausbesitzer versprochen. Am Dienstag trat er in der Stadt erneut vor die Kameras, um eine tiefgreifende Reform des 11-Billionen Dollar (8,3 Billionen Euro) schweren US-Marktes für Immobilienfinanzierungen vorzustellen.

Ein Haus zu besitzen sei "das Herz des amerikanischen Traums", sagte Obama. Deshalb sei sein Ziel, "jedem hart arbeitenden, verantwortungsbewussten Amerikaner" diesen Traum zu erfüllen. Die Chancen dazu seien heute viel besser als je zuvor seit seinem Amtsantritt. "Immobilienpreise wachsen mit der stärksten Rate seit sieben Jahren."

Trotzdem seien Reformen dringend nötig, um ehrlichen Amerikanern ein Eigenheim zu ermöglichen, gleichzeitig aber dem Spekulantentum den Gar auszumachen und eine weitere Immobilienblase zu verhindern. "Wir müssen ein felsenfestes Fundament bauen, damit so etwas nie wieder passieren kann."

Rettung kostete 187,5 Milliarden

Eine Gruppe Senatoren aus der demokratischen und der republikanischen Partei habe ein Reformprogramm entwickelt, das Obama ausdrücklich unterstütze. Der wichtigste Punkt sei dabei, jene Firmen auszuschalten, die die Blase erst möglich gemacht hätten: die Immobilienfinanzierer Fannie Mae und Freddie Mac. "Wir müssen diese Unternehmen abwickeln", sagte Obama.

Der Präsident will die Rolle des Staates zurückfahren und mehr privates Kapital in den Wohnungsmarkt bringen. "Das mag für einige Leute verwirrend sein, die mich für einen Sozialisten halten", scherzte Obama. Er sei jedoch ein Anhänger der freien Märkte und die könnten auf dem Hypothekenmarkt derzeit nicht walten.

Seit Ausbruch der Finanzkrise ist der Markt der Immobilienfinanzierer fest in staatlicher Hand. Fannie Mae und Freddie Mac mussten 2008 von den amerikanischen Steuerzahlern von der Pleite gerettet werden - für atemraubende 187,5 Milliarden Dollar.

Fünf Jahre nach der Finanzkrise sind die Firmen größer und mächtiger als je zuvor. Genaugenommen kontrollieren die beiden Konzerne den US-Häusermarkt fast allein. Weil sie dank der staatlichen Garantien viel günstiger an Kredite kommen als die private Konkurrenz, wandern heute rund 80 Prozent aller Hypotheken in den USA über den Schreibtisch von Fannie oder Freddie. Damit haben die Firmen ihren Marktanteil seit Ausbruch der Krise verdoppelt.

Fannie und Freddie sind Teil des "American Dream"

Gegründet wurde Fannie im Jahr 1938, Freddie kam 1970 dazu. Beide Konzerne hatten und haben das Ziel, den Traum vom Eigenheim für den ärmeren Teil der amerikanischen Bevölkerung zu ermöglichen. Dabei vergeben sie allerdings selbst keine Hypotheken. Stattdessen kaufen sie Banken Häuserkredite ab, verbriefen sie zu Wertpapieren - sogenannte Mortgage Backed Securities - und verkaufen sie an Investoren weiter. So erhöhen sie die Liquidität der Banken und nehmen diesen gleichzeitig das Risiko ab.

Ein Geschäftsmodell, das so lange gut geht, bis sich keine Immobilienblase bildet. Doch als ab 2008 Amerikas Häuslebauer reihenweise ihre Kredite nicht mehr zahlen konnten, riss das beide Konzerne in den Abgrund.

Heute sind aus den Pleitegeiern plötzlich Goldesel geworden: Im ersten Quartal 2012 schaffte Fannie Mae das Unglaubliche und berichtete einen Nettogewinn von 58,7 Milliarden Dollar. Diese Zahl übersteigt den höchsten Gewinn, den ein Fortune-500-Konzern jemals in zwölf Monaten erwirtschaftet hat. Das war übrigens der Ölkonzern ExxonMobil, der 2008 insgesamt 45,2 Milliarden Dollar Gewinn machte.

100 Milliarden Dollar Gewinn

Auch beim kleineren der beiden Konzerne, Freddie Mac, laufen die Geschäfte blendend. 2013 sollen Fannie und Freddie gemeinsam 100 Milliarden Dollar Gewinn erzielen - soviel haben Exxon, Wal-Mart und Apple im vergangenen Jahr zusammengerechnet verdient.

Doch genau hier liegt Obamas Problem. Denn all dieses Geld fließt an die US-Staatskasse, die deswegen in diesem Jahr weniger neue Schulden aufnehmen muss als geplant. Die Idee des Präsidenten ist nicht neu, Fannie und Freddie abzustoßen. Timothy Geithner, damals

Finanzminister der ersten Obama-Administration, hatte schon im Februar 2011 in einer Rede in Washington gefordert: "Wir müssen Fannie und Freddie abwickeln und den Einfluss des Staates auf den Immobilienmarkt substanziell verringern."

Seit dem wurde zwar viel geredet, aber wenig unternommen in Washington. Einer der Gründe sind sicher die hohen Einnahmen, die Fannie und Freddie dem klammen Staat in die Kassen spülen. Denn die einstigen Problemfälle sind heute kraftstrotzende Milliardenkonzerne.

Doch nicht nur die willkommenen Einnahmen, auch einige andere Vorbehalte dürften die Re-Privatisierung des Marktes kompliziert machen. Der Plan der gemischten Senatorengruppe sieht vor, den privaten Hypothekenfinanzierern mit staatlichen Garantien und Versicherungen zur Seite zu stehen. Im Gegenzug sollen die Unternehmen eine Abgabe an den Staat bezahlen, die sich am Wert der verkauften Mortgage Backed Securities bemisst. Viele Republikaner im konservativ geprägten House of Representatives geht das nicht weit genug. Schließlich würde eine erneute Immobilienblase doch wieder den Steuerzahler belasten.

Streit über Hypothekenlaufzeiten

Auch andere Teile des Reformpakets stoßen auf Widerstand bei weiten Teilen der Republikaner. So möchte die Senatorengruppe Häuslebauern Hypotheken mit fester Verzinsung und 30-jährigen Laufzeiten garantieren. Die Konservativen im Repräsentantenhaus dagegen wollen den Markt entscheiden lassen, welche Zinsen die richtigen sind.

Obama sprach sich am Dienstag klar für die garantierten, 30-jährigen Festzinsen aus. "Wir müssen verantwortungsbewussten Käufern den Zugang zum Immobilienmarkt ermöglichen." Die Abgeordneten im Repräsentantenhaus sollten ihren Widerstand aufgeben. "Wenn Washington den Reformstau beendet, wird die Wirtschaft prosperieren."

Tatsächlich ist es bei Demokraten und Republikanern unstrittig, dass dringend eine Lösung für Fannie und Freddie gefunden werden muss. Denn subventioniert der Staat dauerhaft billige Kredite, könnte das geradewegs zur nächsten Immobilienblase führen.

"Too big to fail"

Damit würde es dann auch für die Steuerzahler gefährlich: Die auf monströse Größe angewachsenen Konzerne erwirtschaften zwar jetzt attraktive Gewinne für den staatlichen Haushalt, bei der nächsten Krise könnten sie aber dementsprechend auch den Staat mit sich in den Abgrund reißen. "Too big to fail" wollte die amerikanische Regierung eigentlich abschaffen. "Wir müssen die Steuerzahler von der Angel lassen", sagte Obama zum Abschluss. Unschuldige Amerikaner dürften nicht noch einmal für die Fehler von Fannie und Freddie zahlen.

Selbst wenn sich beide Parteien einig werden, wird die Gefahr noch lange nicht gebannt sein. Auch die optimistischsten Experten gehen davon aus, dass die Reform des Immobilienfinanzierungsmarkts noch viele Jahre dauern wird.