

Artikel Handelsblatt 7./8./9. August 2009:

Silberstreif für die USA

„Häusermarkt scheint sich zu erholen – Experten warnen vor Euphorie

Rolf Benders, New York

Der am Boden liegende Markt für Privathäuser in den USA sendet erste Signale einer bevorstehenden Erholung. Frühindikatoren wie die Wohnbaubeginne, die Zahl der unterzeichneten Verkaufsverträge sowie der renommierte S&P Case/Shiller-Hauspreisindex geben Anlass zur Hoffnung. Experten warnen jedoch vor einer verfrühten Euphorie.

"Die Hinweise mehren sich, dass sowohl die Verkäufe als auch die Bautätigkeit wieder anziehen und der Markt langsam den Boden findet", sagte Dana Johnson, Volkswirt des Bankhauses Comerica. Weil das Platzen der Bewertungsblase bei Privathäusern Hauptgrund für die schwerste Rezession in den USA seit 1947 war, wird derzeit jedes Anzeichen für eine Erholung dieses Marktes aufmerksam registriert.

Ausgelöst wurde der neue Optimismus durch den Ende Juli veröffentlichten Anstieg des Case/Shiller Hauspreisindex, der erstmals seit 34 Monaten wieder im Plus lag. Gegenüber dem Vormonat legte der Index, der die 20 größten Metropolregionen abdeckt, um 0,5 Prozent zu. Auch wenn er damit noch immer 17 Prozent unter dem Vorjahresniveau lag, reagierten die Börsen mit Kursgewinnen. Insgesamt liegen die Preise damit allerdings immer noch rund ein Drittel unter dem Höchststand im zweiten Quartal 2006.

In den vergangenen zwei Wochen wurde die positive Interpretation des Case/Shiller-Index von einigen weiteren Indikatoren gestützt. So stieg die Zahl der Baubeginne bei Einfamilienhäusern im Juni zum erstenmal seit 40 Monaten. Und Mitte dieser Woche lag der monatlich veröffentlichte Index der so genannten schwebenden Hausverkäufe für Juni zum fünften Mal in Folge im Plus. Letzterer gilt als wichtiger Frühindikator, weil er die Zahl der unterschriebenen Verträge erfasst und rascher vorliegt als die zeitverzögert veröffentlichte Statistik der abgeschlossenen Finanzierungen.

Experten gehen davon aus, dass die Preise mittlerweile soweit gefallen sind, dass Häuser für viele Erstkäufer wieder erschwinglich werden. Diese erhalten zudem derzeit eine Steuergutschrift von 8 000 Dollar und von der staatlichen Finanzierungsagentur FHA Kredite zum Hauskauf auch mit sehr wenig Eigenkapital. Zudem stützt die Politik des billigen Geldes den Markt. Die US-Notenbank Fed hat nicht nur die Leitzinsen auf knapp über ein Prozent gesenkt. Sie begann auch in Anleihen verpackte Hypotheken am Markt aufzukaufen und drückte damit den Zins. So fielen die Konditionen für eine 30jährige festverzinsten Hypothek Ende April auf ein Allzeittief von 4,78 Prozent. Auch dadurch wurde

der Hauskauf für viele Amerikaner plötzlich wieder attraktiv. In der letzten Juliwoche lag der Zins wieder bei 5,25 Prozent, damit aber immer noch deutlich unter den 6,52 Prozent vor einem Jahr. Der Anstieg wird von den Banken vor allem mit der gestiegenen Kreditnachfrage begründet. Offen ist, wie sich dies auf die weitere Entwicklung der Häuserpreise auswirkt.

Skeptiker verweisen zudem darauf, dass die Hauspreisstatistik durch Sondereffekte verzerrt sei. "Ich fürchte, es wird noch einmal schlimmer, bevor es besser wird", sagte John Geanakoplos, Wirtschaftsprofessor an der Eliteuniversität Yale. Seit 2007 seien drei Millionen Baufinanzierungen faktisch notleidend geworden. Aber weil die Banken die Häuser auf politischen Druck hin und aus Furcht vor einem Marktpreisverfall nicht zwangsversteigert hätten, seien die meisten Schuldner wohnen geblieben. Früher oder später kämen diese Gebäude auf den Markt und dann sei die Erholung am Immobilienmarkt zunächst einmal wieder vorbei. Alle bisherigen Versuche, einer größeren Zahl notleidender Hausbesitzer durch staatlich gestützte Anpassung ihrer Hypotheken zu helfen, seien am Widerstand der Banken gescheitert. "Wenn die Regierung nicht bald etwas tut, wird die Situation schnell wieder schlechter", sagt der Professor."