

Frankfurter Allgemeine

Freitag, 3. Juli 2009

Frankfurter Allgemeine Zeitung

Engel & Völkers - E & V

	Seite: 23 / oben Mitte Seitenanteil: 0,3333 Farbigkeit: 4c		täglich	 	Verbreitete Auflage: 387.263 Reichweite: 817.181 Anzeigenäquivalenz: 19.005 €
---	--	---	---------	--	---

Engel & Völkers

11235 - 22 - TF - TZ - 14451839 - ///

Hoffungszeichen am amerikanischen Häusermarkt

In Amerika verlangsamt sich der Rückgang der Immobilienpreise. Das gilt als positives Signal für den Häusermarkt. Die gestiegenen Hypothekenzinsen sorgen allerdings für Gegenwind.

NEW YORK, 2. Juli. Die Stimmung am amerikanischen Häusermarkt scheint sich etwas aufzuheben. Das signalisieren Kommentare amerikanischer Immobilienmakler sowie regionale und landesweite Konjunkturdaten. „Der Markt beginnt sich zu erholen“, meint David Reback, Makler bei der Vertretung von Engel & Völkers in Palm Beach, Florida. Die in den vergangenen Monaten weiter gefallenen Preise hätten sich zwar noch nicht wieder erholt. Aber es gebe wieder zunehmend Transaktionen, berichtet Reback. Ähnlich äußert sich eine Maklerin beim New Yorker Branchenriesen Corcoran. „Ich habe in den vergangenen Monaten mehrere Abschlüsse gemacht“, sagt sie. Die Entwicklung im amerikanischen Häusermarkt wird in der Finanzbranche mit Argusaugen beobachtet. Der rapide und seit 2006 anhaltende Preisverfall am Im-



Es werden wieder mehr Häuser gebaut – und auch verkauft.

mobilenmarkt war einer der Auslöser für die jüngste Finanz- und Wirtschaftskrise. Eine Erholung des Marktes gilt daher als Voraussetzung für eine konjunkturelle Belebung.

Im Häusermarkt kann es sehr unterschiedliche Entwicklungen in lokalen Märkten geben. Dennoch scheinen sich die Beobachtungen der Makler aus Florida und New York mit einem allgemeinen Trend zu decken. Im April sind die Häuserpreise in den Vereinigten Staaten, gemessen am Standard & Poor's/Case-Shiller Hauspreisindex, gegenüber dem Vorjahr um 18 Prozent gefallen. Der Rückgang fiel allerdings nicht so stark aus wie noch im Januar, als die Preise um 19 Prozent gesunken waren. „Das ist eine echte Linderung“, kommentierte Ian Shepherdson, der für die Vereinigten Staaten zuständige Chefökonom der Analysegesellschaft High Frequency Economics. Der vielbeachtete Häuserpreisindex misst die Preisentwicklung in 20 amerikanischen Ballungszentren. Gegenüber März waren die Preise um 0,6 Prozent gefallen.

Der Vorsitzende des Indexausschusses beim Informationsdienst Standard & Poor's, David Blitzer, äußerte sich vorsichtig optimistisch. „Obwohl die Daten eines

Monats nicht determinieren können, ob eine Erholung begonnen hat, scheint es, dass in manchen Regionen eine gewisse Stabilisierung eintritt“, sagte Blitzer. Einige lokale Märkte leiden allerdings weiter unter einem überdurchschnittlichen Preisrückgang. Das betrifft Regionen, in denen die Spekulation und der Preisauftrieb während des Aufschwungs am stärksten waren. So gingen in Florida die Häuserpreise in den Ballungszentren Miami und Tampa um mehr als 20 Prozent zurück. Einen parallelen Trend gibt es in Kalifornien in Los Angeles, San Diego und San Francisco. Am härtesten betroffen sind die Städte Las Vegas, Nevada, mit einem Minus von 32,2 Prozent und Phoenix, Arizona, wo die Häuserpreise seit dem vergangenen Jahr um 35,3 Prozent eingebrochen sind. Im Vergleich zum Vormonat sind die Preise in acht der 20 Ballungszentren allerdings gestiegen. Die stärkste Erholung verzeichneten die Städte Dallas, Denver und Cleveland mit einem Plus zwischen 1 Prozent und 2 Prozent.

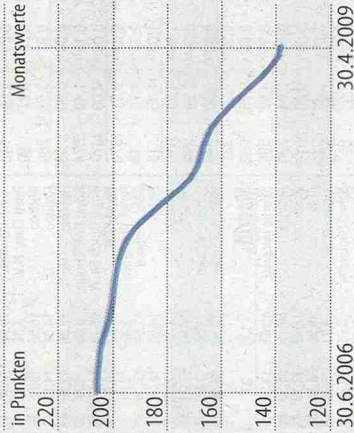
Auch andere Konjunkturdaten signalisieren eine Erholung. So war nach Angaben des amerikanischen Wirtschaftsministeriums die Zahl der Baubeginne von

Einfamilienhäusern im Mai um 17,2 Prozent auf eine Jahresrate von 532 000 geklettert. Das hatte die Prognosen von Bankvolkswirten deutlich übertroffen. Der Maklerverband National Association of Realtors berichtete für Mai zum zweiten Monat in Folge zudem einen Anstieg der Verkaufszahlen von bereits existierenden Häusern.

Der Vorstandschef des Hausbauunternehmens KB Home, Jeffrey Mezger,

macht auch Zeichen einer Stabilisierung aus. Er weist jedoch auch auf negative Indikatoren wie das gesunkene Verbrauchervertrauen hin. „Obwohl es wegen der widersprüchlichen Marktsignale verfrüht ist, ein Ende der Marktkorrektur auszurufen, könnten sie andeuten, dass wir uns einem Punkt relativer Stabilität annähern“, sagte Mezger. Das gelte besonders, wenn die Konjunktur sich insgesamt erhole und die Hypothekenzinsen niedrig blieben. Von dieser Seite blies in den vergangenen Wochen aber Gegenwind. Die Hypothekenzinsen für ein typisches Darlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren waren im April auf ein historisches Tief von durchschnittlich 4,85 Prozent gefallen. Danach stiegen die Zinsen aber in Folge steigender Renditen am Anleihemarkt. Zuletzt lagen die Hypothekenzinsen nach Angaben des Informationsdienstes Bankrate.com bei 5,4 Prozent. Die Folge: Potentielle Käufer können möglicherweise nicht so viel Geld aufnehmen können, wie erwartet. Die Zahl der Anträge auf neue Hypotheken wegen des Kaufs eines Hauses oder der Refinanzierung eines bestehenden Darlehens ist in jüngster Zeit deswegen schon zurückgegangen.

Case-Shiller-Index



Quelle: Bloomberg

F.A.Z.-Grafik Fleischmann