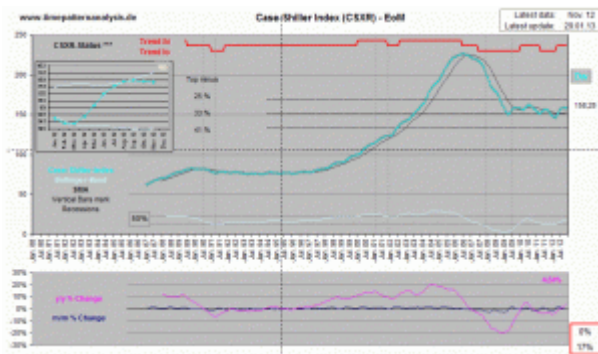


US-Immobilienkrise vorbei?

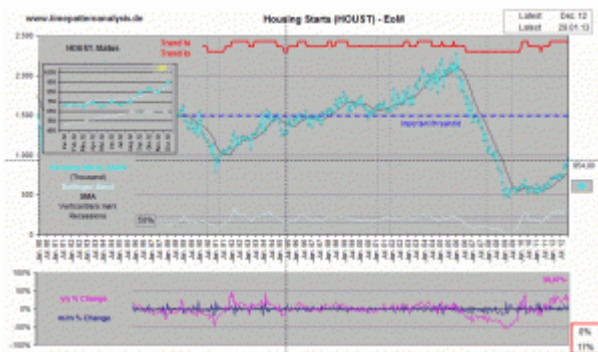
Description

Gestern gab es neue Daten zu den US-Immobilienpreisen. Der CSXR-Index ist im Jahresvergleich um 4,5% gestiegen und notiert nun bei gut 158. Die Preisentwicklung hat bei einem Abschlag von 33% auf den Höchststand einen Boden gebildet. In der Nähe dieses Pegels (~150) notiert der Index seit Mitte 2009.

Gestartet ist die Immobilienveranstaltung Mitte der 1990er Jahre bei einem Indexstand von rund 76. Mitte 2006 war das Topp bei rund 225 erreicht. Die seit Mitte 2009 anhaltende Bewegung zeigt einen ausgeprägten „seitwärts“-Charakter. Schaut man auf die jüngsten vier Monate, so drängt sich einem nicht gerade der Eindruck auf, dass die Preise nun zügig nach oben laufen. Eher im Gegenteil – die Seitwärtsbewegung scheint noch nicht beendet.



Die „Housing Starts“, die monatliche Zahl der Hausbaubeginne hat sich in der ersten Hälfte 2009 bei rund 500.000 gefangen nach einem rasanten Absturz von fast 2300 im Januar 2006 aus. Aktuell liegt der Wert mit einem Zuwachs im Jahresvergleich von fast 37% bei rund 950.000, das ist etwa das Niveau von 1991. Der Aufwärtstrend (rote Signallinie) beschleunigt sich seit Dezember 2011.



Die „Housing Starts“ haben einen „natürlichen“ Vorlauf gegenüber der Preisentwicklung. Sollten die Immobilienpreise in den kommenden Monaten bei weiter zunehmenden „Housing Starts“ wieder ansteigen, wäre das ein Hinweis auf solide kaufkräftige Nachfrage nach Immobilien. Dann dürfte die Antwort auf die Frage im Artikeltitel lauten: „Ja!“ Momentan möchte ich mich den Jubelschreien aber noch nicht anschließen. Falls dieses Szenario eintritt, hat das natürlich auch Signalwirkung auf die Gesamtwirtschaft.

Der US-Hausbauindex HGX (Chart von Incrediblecharts) kennt seit Oktober 2011 nur eine Richtung – nach oben. Seit dem damaligen Tief bei 77 hat er sich auf gut 190 verzweieinhalbfacht. Die Aktien der

Hausbauer stehen heute wieder so hoch wie im Sommer 2007 und in 2004. Das Hoch war im Juli 2005 bei über 290 erreicht worden, ein Jahr vor der Hauspreisspitze und 6 Monate vor der Spitze der Hausbaubeginne.



Historischer Vergleich: Der HGX steht aktuell so hoch wie im Sommer 2007. Damals lagen die Baubeginne bei 1.330.000 (heute: ~950.000) und der CSXR bei rund 215 (heute: ~158). Der HGX ist in diesem Vergleich heute 1,4-fach höher bewertet als im Sommer 2007. Das ist beachtlich, insbesondere dann, wenn man einbezieht, dass 2007 die Finanzmärkte sich auch schon einer stolzen (Über-)bewertung erfreuten.

Die Geldflut der Notenbanken lässt grüßen...