

# Immobilienmarkt mit geringen Auswirkungen

Die meisten sehen die Verantwortung für die Kreditklemme 2008 in dem schwachen US-Wohnimmobilienmarkt. Dabei liegen sie falsch, denn der US-Häusermarkt ist zurzeit so stark, wie er 2008 und 2009 schwach war – und das Wirtschaftswachstum in den USA ist dennoch nicht besonders toll. Wussten Sie schon, dass sich der Wohnimmobilienmarkt kräftig erholt hat? Die meisten Zeitungsberichte gehen nicht darauf ein. Gleichwohl haben die Hauspreise in den USA eine typische Berg-und-Tal-Fahrt hinter sich. Die aktuelle Steigerung entspricht dem damaligen Rückgang. Die Neubauaktivität und die Verkaufszahlen haben ihren höchsten Stand seit zwei Jahren erreicht. Im August sind 7,8% mehr Häuser als im Vormonat und 9,3% mehr als im Vorjahr verkauft worden – der größte Sprung seit 27 Monaten. Es wurde im August mit dem Bau von 5,5% mehr Einfamilienhäusern angefangen als im Juli. Auf Jahresbasis und saisonal bereinigt, entspricht das 535 000 Häusern bzw. einer Steigerung von 26,8% gegenüber 2011. In 91 von 177 wichtigen Regionen sind die Hauspreise gegenüber Vorjahr gestiegen.

Die Hypothekenzinsen sind außerdem auf einem Tiefpunkt. Die Zentralbank kauft auch noch verbrieft Immobilienkredite (ohne Not, wenn Sie mich fragen), um die Zinssätze noch tiefer zu drücken. Billige Kredite dürften die Nachfrage ankurbeln, gerade jetzt, wo das Angebot an neuen Häusern an einem historischen Tiefstand angelangt ist. Trifft ein knappes Angebot auf erhöhte Nachfrage, steigen die Preise. Höhere Preise würden noch mehr potenzielle Hauseigentümer überzeugen, jetzt einzusteigen. Die Bauunternehmen würden das Angebot entsprechend erweitern und die Bauwirtschaft ankurbeln.

Das sind alles gute Nachrichten! Wenn Sie also dem schwachen Häusermarkt die Schuld für die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise geben, müssen Sie jetzt überzeugt sein, dass ein Immobilienboom einen allgemeinen

Aufschwung auslösen wird. Sie wissen aber, dass es so nicht stimmt: Das Wirtschaftswachstum in den USA und weltweit war bislang zwar ordentlich, aber nicht herausragend. Warum? Weil der US-Wohnimmobilienmarkt zurzeit ein positiver, aber untergeordneter Faktor ist. Damals war der US-Wohnimmobilienmarkt ein negativer, aber untergeordneter Faktor. Er war nicht mal ein wichtiger, geschweige denn der Hauptgrund für die Finanzkrise. Deshalb hat sich das weltweite BIP nach Juni 2009 erholt, obwohl die Hauspreise weiter gesunken sind. Das ist auch der Grund dafür, dass eine Erholung im US-Immobilienmarkt keinen BIP-Wachstumsschub auslöst. Die Krise im Jahr 2008 hatte mit Wohnhäusern wenig zu tun. Vielmehr hat eine neue Bewertungsrichtlinie die Banken gezwungen, illiquide Vermögenswerte zu nicht vorhandenen Marktpreisen zu bewerten. Damit wurde eine Wertberichtigungsspirale in Gang gesetzt, die Bilanzwerte in Höhe von mehreren Milliarden Dollar abgeschrieben und den Verkauf von anderen Vermögenswerten, so z. B. Aktien, erzwungen hat, um die Bilanzkennzahlen der Banken wieder ins Lot zu bringen. Die Reaktion der US-Regierung war planlos, beliebig und steigerte die Unsicherheit. So führt man eine Finanzkrise herbei, wie sie im Buche steht! Die Bilanzierungsrichtlinie trat wenige Wochen vor dem Jahreshoch 2007 in Kraft und wurde drei Wochen vor dem Tiefpunkt 2009 wieder aufgehoben. Daran erkennt man, dass sie – und nicht der Immobilienmarkt – der wahre Grund für die Krise war. Mehr Zwangsvollstreckungen haben sicherlich auch zum Preisverfall beigetragen. Hätten die Banken ihre Vermögenswerte jedoch bis zur Endfälligkeit gehalten, was auch ihr Ziel war, wären die Abschreibungen weitaus geringer ausgefallen. Kein verkorkstes Regierungshandeln. Keine Finanzkrise. Der Aufschwung bei den US-Wohnimmobilien ist also eine schöne Sache. Seine Auswirkung ist allerdings im positiven, wie 2008 im negativen Sinn, beschränkt.

## VITA Ken Fisher

Ist seit 25 Jahren „Forbes“-Kolumnist und warnte rechtzeitig vor dem Platzen der New-Economy-Blase.

Zählt zu den 400 reichsten US-Amerikanern und belegt auf der aktuellen „Forbes“-Rangliste Platz 256.

Gründete **1979** in San Francisco Fisher Investments und beschäftigt heute mehr als 1000 Mitarbeiter.

Expandierte **2007** nach Deutschland und rief mit seinem Partner Thomas Grüner die Vermögensverwaltung Grüner Fisher Investments ([www.gruener-fisher.de](http://www.gruener-fisher.de)) ins Leben.

