

# US-Immobilienmarkt Amerika baut wieder

Erstmals seit fünf Jahren ziehen die Preise am US-Häusermarkt wieder an. Die führenden Baugesellschaften verzeichnen neue Aufträge - ein Signal der Hoffnung für die Gesamtwirtschaft. von [Matthias Ruch](#)

Die Nummer mit dem Schlüssel ist der letzte Ausweg, wenn nichts anderes mehr geht. Wer seine Raten nicht mehr zahlen und seine Zinsen nicht mehr bedienen kann, steckt seinen Haustürschlüssel einfach in einen Briefumschlag und schickt ihn zur Bank. Dann besorgt er einen Lkw, räumt seine Möbel aus und verschwindet. Nun hat die Bank das Haus - und beide haben den Schaden.

Sechs Monate vor den US-Wahlen legt ein wichtiger Treiber der Wirtschaft leicht zu: die Anzahl neu gebauter Häuser und Wohnungen.



In amerikanischen Großstädten wie Phoenix und Atlanta ist das bis heute - fast vier Jahre nach dem großen Knall am Häusermarkt - immer noch weit verbreitet. Dafür steht eine einzige Zahl: 31 Prozent. Fast jeder dritte Amerikaner, der sein Haus abzahlen muss, ist finanziell "unter Wasser". Das meldet der US-Branchendienst Zillow. Für die Eigentümer bedeutet das schlicht: Ihre Schulden übersteigen den Wert ihres Hauses.

In Phoenix und Orlando teilt sogar jeder zweite dieses Schicksal. Hier waren die Hauspreise bis 2006 besonders stark gestiegen - und danach besonders tief eingebrochen. Und während die Industrie und die Wirtschaft insgesamt wieder wachsen, ging die Erholung am Häusermarkt lange weitgehend spurlos vorbei.

Bislang. Doch nun kommen erstmals Anzeichen für eine echte Wende. Die Zahl der Eigentümer, die ihre Häuser aufgeben und die Schlüssel zur Bank senden, sank im ersten Quartal auf den niedrigsten Wert seit Ende 2007. Zugleich stiegen die Hauspreise im nationalen Durchschnitt um 0,6 Prozent an, wie die Federal Housing Finance Agency jüngst meldete. Das ist zwar ein bescheidener Wert - aber doch ein großer Erfolg: Es ist der erste Anstieg seit fünf Jahren.



Baubeginne in USA

Und es wird nicht der letzte sein, denn nach Jahren des Stillstands schlägt der Bedarf nach Wohnraum nun wieder auf den Markt durch. **Zentrale Treiber dieser Nachfrage** sind nicht - im Gegensatz zu früher - die Spekulation auf steigende Preise oder die grenzenlose Verfügbarkeit neuer Kredite. Es **ist die Demografie.**

Wenn Millionen von Häusern jedes Jahr verrotten, abgerissen oder von Naturkatastrophen zerstört werden und die Bevölkerung gleichzeitig weiter wächst, steigt zwingend der Bedarf nach neuem Wohnraum. In den Krisen Jahren wurde dieser Bedarf zunächst aus der Substanz gedeckt: Die Amerikaner rückten enger zusammen, gaben Zweit- und Dritthäuser auf oder zogen von einer großen in eine kleine Wohnung. Außerdem bleiben viele Kinder in den USA nun deutlich länger im Haushalt der Eltern, nicht zuletzt wegen der Misere am Arbeitsmarkt. Und einige Hunderttausend, die im Zuge der Krise ihr gesamtes Vermögen verloren haben, leben heute nicht mehr in ihrem Haus, sondern in ihrem Auto.

Der Boden ist erreicht, das bestehende Potenzial ist ausgereizt. Das jedenfalls signalisieren die führenden Baugesellschaften D.R. Horton und Lennar. Sie konnten mit ihren Ergebnissen aus dem ersten Quartal die Erwartungen der Analysten weit übertreffen und verzeichnen einen kräftigen Anstieg der Aufträge. Das Gleiche gilt für Toll Brothers, den Marktführer bei Luxusimmobilien. "Das Frühlingsgeschäft war das robusteste und nachhaltigste seit dem Ausbruch der Krise", sagt Toll-Chef Douglas Yearley.

Sollte sich nun auf breiter Basis der Glaube durchsetzen, dass die Hauspreise in den USA nicht mehr fallen, sondern künftig wieder steigen werden, könnte sich dieser Trend selbst verstärken: Große Auswahl zu niedrigen Preisen, günstige Kredite und steigende Werte machen den Markt attraktiv.

Landesweit steigt der Wert neuer Häuser bereits seit Jahresbeginn langsam, aber stetig an. Der Preis für ein neues Haus liegt aktuell bei durchschnittlich 235.700 Dollar und damit fünf Prozent höher als vor einem Jahr.

Deutlich stärker steigen die Preise in Städten wie Phoenix im Bundesstaat Arizona, wo sie nach dem Platzen der Blase 2007 besonders drastisch eingebrochen waren. Dort stieg der durchschnittliche Preis für ein Haus oder eine Wohnung, neu oder gebraucht, im April auf 142.000 Dollar. Das ist ein Plus um fast 20 Prozent, denn ein Jahr zuvor lag dieser Wert noch unter 120.000 Dollar. Vom Niveau der Boomjahre vor der Krise ist Phoenix damit allerdings immer noch weit entfernt. Auf dem Höhepunkt im Sommer 2006 war der Preis für Wohnungen und Häuser im Durchschnitt bis auf 264.100 Dollar nach oben geschossen.

Sechs Monate vor den Wahlen ist für Präsident Barack Obama eine Erholung am Immobilienmarkt - neben der Erholung am Arbeitsmarkt - von entscheidender Bedeutung. Vor allem die Nachfrage nach neuen Häusern, die knapp 20 Prozent des gesamten Marktes ausmachen, ist ein wichtiger Treiber der Gesamtwirtschaft. Im Durchschnitt schafft der Neubau drei Arbeitsplätze für ein Jahr und bringt 90.000 Dollar an Steuereinnahmen.

Mit einem Anstieg der Preise für bestehende Häuser wächst zugleich der finanzielle Spielraum der Eigentümer. Damit steigt auch der Anreiz, den Kredit bis zum Ende abzuzahlen - und nicht irgendwann den Schlüssel in einen Umschlag zu stecken.