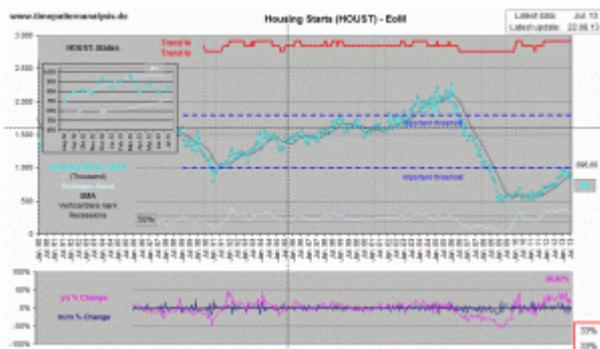


US-Hausektor: Warnsignale

Description

Der Haus-Sektor ist nach wie vor ein, wenn nicht der Hauptpfeiler der US-Wirtschaft. Er war im zweiten Quartal für etwa 40% des Wachstums verantwortlich. Die Hypotheken-Zinsen sind seit Anfang Mai um über 100 Basispunkte angestiegen – das gibt Anlass, die Effekte dieser Steigerung genau zu beobachten.

Aus dem Hausbereich kamen zuletzt widersprüchliche Nachrichten. Die Hauspreise nach Case-/Shiller Index CSXR sind im Jahresverlauf um 11,9% gestiegen, der Anstieg hat sich zuletzt beschleunigt. Die Hausbaubeginne (“Housing Starts”) zeigen ein positives Bild – ihre Zahl stieg im Juli von 846.000 auf 896.000, die Entwicklung blieb allerdings hinter den Erwartungen zurück. Der Trend hier hatte sich seit Jahreswechsel 2011/2012 beschleunigt, im März hat sich aber bei 1005.000 ein lokales Maximum gebildet.



Die Zahl der Verkäufe bestehender Häuser („existing home sales“) ist im Juli um mehr als 6% auf den höchsten Wert in über drei Jahren gestiegen. Ein Verkauf bestehender Häuser wird erst dann gezählt, wenn die Transaktion rechtlich abgeschlossen ist, was einige Monate dauert. Die Zahl der anstehenden Hausverkäufe (“pending home sales“), also die Zahl der unterzeichneten Verträge, ist hingegen im Juli um 1,3% zurückgegangen nach minus 0,4% im Juni. Sie dient als vorlaufender Indikator für die Verkäufe bestehender Häuser.



Am zurückliegenden Freitag wurde beim Verkauf neuer Häuser im Juli ein Einbruch um 13,4% gegenüber dem Vormonat auf den niedrigsten Stand der jüngsten neun Monate gemeldet. Ein Verkauf neuer Häuser („new home sales“ – one family) geht schon dann in die Statistik ein, wenn der Vertrag unterschrieben worden ist. Damit ist das der zeitnaheste Indikator für neue Aktivitäten im Hausmarkt und somit wegen der Bedeutung des Hausbausektors für die Gesamtwirtschaft auch hierfür ein wichtiges, aktuelles Indiz.



Die lange Zeitperspektive zeigt, wie schwach sich die Zeitreihe seit 2009 entwickelt hat:



Und genau wegen dieser zeitnahen Eigenschaft gibt der Verlauf des Verkaufs neuer Häuser ein starkes Warnzeichen. Nimmt man die Monate Juni und Juli zusammen, so sind die Verkaufszahlen hier um über 20% zurückgegangen. Bezogen auf jedes beliebige andere Geschäft würde ein solcher Rückgang in so kurzer Zeit auf eine sehr schwierige Situation hindeuten.

Unter dem Strich bleibt damit, dass es bei der US-Wirtschaft hinter der Fassade bröckelt. Dem Fall der anstehenden Hausverkäufe und dem beim Verkauf neuer Häuser dürfte wohl alsbald ein Fall bei der Zahl bestehender Häuser folgen. Das hat dann direkte negative Auswirkungen auf die persönliche



Einkommenssituation und damit auf die Konsumausgaben.

Ob die Fed angesichts dieser Situation daran festhält, ihre QE-Maßnahmen bald um zunächst etwa 10 Mrd. Dollar monatlich (etwa 12%) zu reduzieren, dürfte alles andere als sicher sein. Eine definitive Entscheidung soll auf dem FOMC-Treffen am 19. September fallen. Bis dahin dürfte Unsicherheit für erhöhte Volatilität sorgen.

(Unter Verwendung von Material von [Guggenheim Investments](#))