

Börse Online

30. Januar 2003

RUBRIK: Wirtschaft & Politik; S. 52 Nr. 6

LÄNGE: 527 words

ÜBERSCHRIFT: Der Inselwirtschaft wachsen die Häuser über den Kopf;
GROSSBRITANNIEN / Während Aktienkurse und Zinsen sinken, kaufen die Briten Immobilien. Inzwischen befürchten viele einen folgenschweren Crash der Häuserpreise.

TEXT:

Volkswirten wird London immer unheimlicher. Sie haben Angst vor der Blase, in der die britische Hauptstadt lebt, und davor, dass diese schöne Traumwelt eines Tages platzen könnte. Denn während vergangenes Jahr die Börsen auch im Königreich einbrachen und sich das Konsumentenklima der frostigen Jahreszeit anpasst, erreichen die Preise für Häuser astronomische Höhen. Interessenten zahlen teilweise für eine Garage in London Summen, zu denen man anderswo eine Zwei-Zimmer-Wohnung bekäme.

Allein 2002 stiegen die Immobilienpreise in Großbritannien um fast 30 Prozent. In den USA, wo Analysten ebenfalls vor einer Überhitzung des Immobilienmarktes warnen, betrug der Wertzuwachs gerade einmal sechs Prozent. Heute kostet ein durchschnittliches englisches Haus das 5,5fache eines Durchschnitts-Jahresverdienstes. Der Multiplikator ist auf Allzeithoch. Das verursacht Kopfschmerzen bei den Entscheidungsträgern in Regierung und Notenbank: Wenn sich ein Wirtschaftszweig so glänzend entwickelt, während andere am Boden liegen, wachsen die Ungleichgewichte in gefährliche Dimensionen.

"Der Anstieg ist mittlerweile nach verschiedenen Maßstäben überzogen, eine abrupte Korrektur wird immer wahrscheinlicher", lautet die Prognose des Bankhauses Deloitte & Touche. Es rechnet mit einem Preiseinbruch von 20 Prozent vom derzeitigen Hoch aus. Die Verschuldung der Hausbesitzer würde bei sinkendem Wert zu einer Flucht aus Immobilien führen. Viele Inhaber müssten ihre Objekte mit Verlust abstoßen. Dann drohen ernste Folgen für das Konsumverhalten der Briten, deren Vermögenswerte immens schrumpfen würden. "In der Vergangenheit endeten solche Verluste stets in Rezessionen", so Deloitte & Touche. Zuletzt war Ende der achtziger Jahre die Spekulation auf steigende Häuserwerte in eine Verkaufswelle umgeschlagen.

Selbst der designierte Gouverneur der Bank of England (BoE) Mervyn King warnte vor dem drohenden Schock. Deshalb hoffen Beobachter auf die Zentralbank. Die Analysten erwarten, dass sie im Zweifelsfall die Zinsen weiter senkt, um ein Platzen der Blase zu vermeiden. Die Leitzinsen sind für den britischen Häusermarkt sehr wichtig, denn die meisten Immobilienkredite sind variabel verzinslich.

Leitzinsänderungen wirken unmittelbar auf die Zinslast der Schuldner.

Die Immobilienlobby hält dagegen, der Anstieg in den Ballungsräumen verzerre die Preiserfassung. "Analysten sollten die Käufer warnen," kritisiert Oxford-Professor Andrew Farlow auf der Website der unabhängigen Analystenvereinigung Housing Outlook. Stattdessen würden sie mit verdienen. Für die BoE wird 2003 zum Balanceakt zwischen Inflationsbekämpfung und Immobilienschock. Ist sie erfolgreich und senkt dabei weiter die Zinsen, könnte davon auch der Aktienmarkt profitieren, der sich schon 2002 weit besser gehalten hat als die Indizes auf dem Kontinent.

J. HÄGELE

Graphik: "HOME, SWEET HOME" - Halifax-Hauspreisindex für Großbritannien: 2002 zogen die Preise rund 30 Prozent an. Beginnen sie zu sinken, droht der Volkswirtschaft Gefahr.

Bildunterschrift: Kein Schnäppchen: Häuser waren auf der Insel schon immer teuer. Doch jetzt schießen die Immobilienpreise geradezu in die Höhe. / Foto:gettyimages /

GRAFIK: Kein Schnäppchen: Häuser waren auf der Insel schon immer teuer. Doch jetzt schießen die Immobilienpreise geradezu in die Höhe. / Foto:gettyimages /

UPDATE: 9. März 2004