

US-Immobilien: The trend is your friend!

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	48	43	44

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

- // Kann es der Krisensektor der privaten Wohnimmobilien schaffen, sich in expansivere Gefilde vorzuarbeiten oder wird die Stimmung bei potentiellen Hauskäufern weiterhin schlecht bleiben? Dies war zuletzt eine nicht zu unterschätzende Frage mit gewissen Implikationen für die Fed-Watcher. Das nach wie vor herausfordernde Zinsumfeld ließ bislang wenig Fantasie zu – einzig die Baupreise lieferten jüngst einen gewissen Rückschluss darauf, wo die Reise hingehen könnte. Mit 48 Punkten beim NAHB Bauklimaindex haben wir nun eine „gewisse“ Gewissheit: Der Immobilienmarkt will wieder nach oben. Zwar befindet sich die Stimmung noch immer im kontraktiven Bereich – mit 4 Pluspunkten zum Januar, der dritten Verbesserung in Folge und von 34 Punkten kommend, sind die Zukunftsaussichten für den privaten Häusermarkt den Umständen entsprechend fast schon gut.
- // Der Prospective Buyers Index konnte sich ebenfalls um 4 Punkte verbessern, verbleibt mit 33 Punkten aber noch weiterhin in tief kontraktiven Gefilden. Die Nachfrageseite ist also nach wie vor das Problem. Dennoch geht die Umfrage zunehmend davon aus, dass Hauseigentümer innerhalb der nächsten 6 Monate ihre Immobilie verkaufen – dieser Sub-Index steigt von 57 auf 60 Punkte. Dies zöge in gewissem Umfang die Nachfrage nach neuen Immobilien nach sich.
- // Ein Blick in die Details soll zeigen, dass die Streuung der Stimmung über die US-Regionen hinweg weiterhin hoch ist. Weiterhin bildet der Mittlere Westen rund um Rust Belt und Farm Belt mit 38 Punkten das Schlusslicht (vormals 35 Punkte). Der Westen, der gerade in Kalifornien zuletzt zu kämpfen hatte, kommt mit 47 Punkten schon wieder nah an die Expansionsschwelle heran (vormals 38). Der Süden gewinnt um einen Punkt und notiert nun genau auf der 50-Punkte-Linie. Der Nordosten der Vereinigten Staaten legt auf starke 62 Punkte zu (vormals 55). Die Immobilienkrise scheint also in gewissen Teilen der USA bereits überwunden.
- // Zuletzt präsentierten sich die durchschnittlichen 30-jährigen Hypothekenzinsen durchaus freundlicher für potentielle Hauskäufer. Während diese zu Hochzeiten in 2023 schon gefährlich nah an der 8%-Marke kratzten, haben sie sich im Schnitt zuletzt bei rund 6,6% eingependelt. Eine Immobilie zu kaufen erscheint wieder zunehmend interessanter – oder anders ausgedrückt ist es nun nicht mehr so schmerzhaft sein altes und günstiger finanziertes Wohneigentum zu veräußern und zu einem höheren Zinssatz ein neues Haus zu erstehen. Es scheint sich ein Gewöhnungseffekt einzustellen. Während vor wenigen Jahren ein Zinssatz von 6,6% utopisch hoch erschien, wirkt sie aus heutiger Sicht im Vergleich mit nahezu 8% doch regelrecht attraktiv.
- // Ob dieser Index aktuell der wichtigste für das FOMC ist, mag bezweifelt werden. Mit den amerikanischen Regionalbanken haben die Geldpolitiker sicher alle Hände voll zu tun. Dennoch wird man sich diese Zeitreihe sehr genau anschauen müssen, ist doch vielen an einem gesunden Häusermarkt gelegen.

Fazit

- // Die heute veröffentlichten Daten zum NAHB-Bauklimaindex können trotz einer abwartenden Haltung vonseiten der FED positiv in Erscheinung treten. Mit 48 Punkten liegt dieser Index fast schon im expansiven Bereich – während sich der Mittlere Westen und der Westen nach wie vor im kontraktiven Bereich befinden, landet der Süden sogar eine Punktlandung auf der Expansionsschwelle und der Nordosten scheint die Immobilienkrise vollends überwunden zu haben. Der Sektor bleibt aber sensibel auf das Zinsthema zu sprechen und das Pendel könnte schnell umschlagen. Änderungen bei den Materialpreisen würden sich auch schnell bemerkbar machen – die Preiselastizität dürfte bei Hauskäufern ein großes Thema bleiben. Das FOMC hat mit den Regionalbanken sicherlich eine größere Baustelle – der private Immobiliensektor wird aber sicherlich auch genau zur Kenntnis genommen.

Analyst

Constantin Luer
+49 157 8516-4838
constantin.luer@nordlb.de

Wichtige Hinweise:

Dieses Informationsschreiben (nachfolgend als „Information“ bezeichnet) ist von der **NORDDEUTSCHEN LANDESBANK GIROZENTRALE („NORD/LB“)** erstellt worden. Die für die **NORD/LB** zuständigen Aufsichtsbehörden sind die **Europäische Zentralbank („EZB“)**, **Sonnemannstraße 20, D-60314 Frankfurt am Main**, und die **Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“)**, **Graurheindorfer Str. 108, D-53117 Bonn** und **Marie-Curie-Str. 24-28, D-60439 Frankfurt am Main**. Sofern Ihnen diese Information durch Ihre Sparkasse überreicht worden ist, unterliegt auch diese Sparkasse der Aufsicht der BaFin und ggf. auch der EZB. Eine Überprüfung oder Billigung dieser Präsentation oder der hierin beschriebenen Produkte oder Dienstleistungen durch die zuständige Aufsichtsbehörde ist grundsätzlich nicht erfolgt.

Diese Information richtet sich ausschließlich an Empfänger in Deutschland (nachfolgend als „relevante Personen“ oder „Empfänger“ bezeichnet). Die Inhalte dieser Information werden den Empfängern auf streng vertraulicher Basis gewährt und die Empfänger erklären mit der Entgegennahme dieser Information ihr Einverständnis, diese nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der NORD/LB an Dritte weiterzugeben, zu kopieren und/oder zu reproduzieren. Andere Personen als die relevanten Personen dürfen nicht auf die Angaben in dieser Information vertrauen. Insbesondere darf weder diese Information noch eine Kopie hiervon nach Japan oder in die Vereinigten Staaten von Amerika oder in ihre Territorien oder Besitztümer gebracht oder übertragen oder an Mitarbeitende oder an verbundene Gesellschaften in diesen Rechtsordnungen ansässiger Empfänger verteilt werden.

Bei dieser Information handelt es sich nicht um eine Anlageempfehlung/Anlagestrategieempfehlung, sondern um eine lediglich Ihrer allgemeinen Information dienende Kundeninformation. Aus diesem Grund ist diese Information nicht unter Berücksichtigung aller besonderen gesetzlichen Anforderungen an die Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen/Anlagestrategieempfehlungen erstellt worden. Ebenso wenig unterliegt diese Information dem Verbot des Handels vor der Veröffentlichung, wie dies für Anlageempfehlungen/Anlagestrategieempfehlungen gilt.

Die hierin enthaltenen Informationen wurden ausschließlich zu Informationszwecken erstellt und werden ausschließlich zu Informationszwecken bereitgestellt. Es ist nicht beabsichtigt, dass diese Information einen Anreiz für Investitionstätigkeiten darstellt. Sie wird für die persönliche Information des Empfängers mit dem ausdrücklichen, durch den Empfänger anerkannten Verständnis bereitgestellt, dass sie kein direktes oder indirektes Angebot, keine Empfehlung, keine Aufforderung zum Kauf, Halten oder Verkauf sowie keine Aufforderung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten und keine Maßnahme, durch die Finanzinstrumente angeboten oder verkauft werden könnten, darstellt.

Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen sind Quellen entnommen, die von der NORD/LB für zuverlässig erachtet wurden. Für die Erstellung dieser Information nutzen wir emittentenspezifisch jeweils Finanzdatenanbieter, eigene Schätzungen, Unternehmensangaben und öffentlich zugängliche Medien. Da insoweit allerdings keine neutrale Überprüfung dieser Quellen vorgenommen wird, kann die NORD/LB keine Gewähr oder Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin enthaltenen Informationen übernehmen. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Information geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile der Mitarbeitenden der NORD/LB dar. Veränderungen der Prämissen können einen erheblichen Einfluss auf die dargestellten Entwicklungen haben. Weder die NORD/LB, noch ihre Organe oder Mitarbeitende können für die Richtigkeit, Angemessenheit und Vollständigkeit der Informationen oder für einen Renditeverlust, indirekte Schäden, Folge- oder sonstige Schäden, die Personen entstehen, die auf die Informationen, Aussagen oder Meinungen in dieser Information vertrauen (unabhängig davon, ob diese Verluste durch Fahrlässigkeit dieser Personen oder auf andere Weise entstanden sind), die Gewähr, Verantwortung oder Haftung übernehmen.

Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. Währungskurse, Kursschwankungen der Finanzinstrumente und ähnliche Faktoren können den Wert, Preis und die Rendite der in dieser Information in Bezug genommenen Finanzinstrumente oder darauf bezogener Instrumente negativ beeinflussen. Im Zusammenhang mit Wertpapieren (Kauf, Verkauf, Verwahrung) fallen Gebühren und Provisionen an, welche die Rendite des Investments mindern. Die Bewertung aufgrund der historischen Wertentwicklung eines Wertpapiers oder Finanzinstruments lässt sich nicht zwingend auf dessen zukünftige Entwicklung übertragen.

Diese Information stellt keine Anlage-, Rechts-, Bilanzierungs- oder Steuerberatung sowie keine Zusicherung dar, dass ein Investment oder eine Strategie für die individuellen Verhältnisse des Empfängers geeignet oder angemessen ist, und kein Teil dieser Information stellt eine persönliche Empfehlung an einen Empfänger der Information dar. Auf die in dieser Information Bezug genommenen Wertpapiere oder sonstigen Finanzinstrumente sind möglicherweise nicht für die persönlichen Anlagestrategien und -ziele, die finanzielle Situation oder individuellen Bedürfnisse des Empfängers geeignet.

Ebenso wenig handelt es sich bei dieser Information im Ganzen oder in Teilen um einen Verkaufs- oder anderweitigen Prospekt. Dementsprechend stellen die in dieser Information enthaltenen Informationen lediglich eine Übersicht dar und dienen nicht als Grundlage einer möglichen Kauf- oder Verkaufsentscheidung eines Investors. Eine vollständige Beschreibung der Einzelheiten von Finanzinstrumenten oder -geschäften, die im Zusammenhang mit dem Gegenstand dieser Information stehen könnten, ist der jeweiligen (Finanzierungs-) Dokumentation zu entnehmen. Soweit es sich bei den in dieser Information dargestellten Finanzinstrumenten um prospektpflichtige eigene Emissionen der NORD/LB handelt, sind allein verbindlich die für das konkrete Finanzinstrument geltenden Anleihebedingungen sowie der jeweilig veröffentlichte Prospekt der NORD/LB, die insgesamt unter www.nordlb.de heruntergeladen werden können und die bei der NORD/LB, Friedrichswall 10, 30159 Hannover kostenlos erhältlich sind. Eine eventuelle Anlageentscheidung sollte in jedem Fall nur auf Grundlage dieser (Finanzierungs-) Dokumentation getroffen werden. Diese Information ersetzt nicht die persönliche Beratung. Jeder Empfänger sollte, bevor er eine Anlageentscheidung trifft, im Hinblick auf die Angemessenheit von Investitionen in Finanzinstrumente oder Anlagestrategien, die Gegenstand dieser Information sind, sowie für weitere und aktuellere Informationen im Hinblick auf bestimmte Anlagemöglichkeiten sowie für eine individuelle Anlageberatung einen unabhängigen Anlageberater konsultieren.

Jedes in dieser Information in Bezug genommene Finanzinstrument kann ein hohes Risiko einschließlich des Kapital-, Zins-, Index-, Währungs- und Kreditrisikos, politischer Risiken, Zeitwert-, Rohstoff- und Marktrisiken aufweisen. Die Finanzinstrumente können einen plötzlichen und großen Wertverlust bis hin zum Totalverlust des Investments erfahren. Jede Transaktion sollte nur aufgrund einer eigenen Beurteilung der individuellen finanziellen Situation, der Angemessenheit und der Risiken des Investments erfolgen.

Die in dieser Information enthaltenen Angaben ersetzen alle vorherigen Versionen einer entsprechenden Information und beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Information. Zukünftige Versionen dieser Information ersetzen die vorliegende Fassung. Eine Verpflichtung der NORD/LB, die Angaben in dieser Information zu aktualisieren und/oder in regelmäßigen Abständen zu überprüfen, besteht nicht. Eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden. Mit der Verwendung dieser Information erkennt der Empfänger die obigen Bedingungen an.

Die NORD/LB gehört dem Sicherungssystem der Deutschen Sparkassen-Finanzgruppe an. Weitere Informationen erhält der Empfänger unter Nr. 28 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der NORD/LB oder unter www.dsgv.de/sicherungssystem.

Redaktionsschluss und letzte Aktualisierung aller Marktdaten:
15. Februar 2024, 16:59 Uhr

Für die in unseren Studien verwendeten sprachlichen Formulierungen verweisen wir auf die Erklärung zur gendersensiblen Sprache auf www.nordlb.de/impressum.