

US-Immobilienmarkt: Krise flammt neu auf

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	43	46	45

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

- // Das Bauklima in den USA ist zuletzt wieder gesunken und setzte seine Talfahrt im Juni fort. Der NAHB Index zeigte einen kurzen Lichtblick im März und April, notiert aber seit zwei Monaten wieder in der Kontraktionszone. Mit 43 Punkten steht der Index sogar zwei Punkte niedriger als im Vormonat und signalisiert damit eine weiter nachlassende ökonomische Aktivität in dem für die US-Wirtschaft wichtigen Bausektor. Interessierte Marktbeobachter gingen von einem zumindest stagnierenden Indexniveau aus, insofern kann man das weitere Abfallen als leichte Überraschung werten.
- // Ein Blick in die Details zeigt, dass die Komponenten auf breiter Front nachgelassen haben. Die Bereitschaft die eigene Immobilie zu veräußern ist demnach so tief wie seit fast einem halben Jahr nicht mehr. Hausbesitzer scheinen derzeit nicht davon auszugehen, dass ihre Immobilie zu einem in ihren Augen marktgerechten Preis veräußert werden kann. Das Gegenstück spielt hierbei der „Prospective Buyers“, welcher diese Befürchtung untermauert. Mit nur noch 28 Punkten ist dieser Sub-Index weiter in den tief kontraktiven Bereich gerutscht und zeigt zunehmend mangelnde Bereitschaft eine Immobilie zu erwerben, was zu weniger Dynamik bei den Preisen führt.
- // Die notorisch schlechte Stimmung bei den Bauunternehmern führte in der vergangenen Woche dazu, dass sie den Capitol Hill in Washington aufsuchten und gegenüber verschiedenen Amtsträgern ihre eigene Sicht auf die Dinge kundtaten. Dass die Inflation in den USA nach wie vor so hoch ist, könne auch in dem Umstand zu suchen sein, dass zu wenig gebaut würde. Der einzige Weg die wohnbezogene „Shelter“-Komponente zu „zähmen“, welche die Headlinerate der CPIs zuletzt oben hielt, sei es die „Erschwinglichkeits-Krise“ zu bewältigen, so hochrangige Vertreter des NAHB. Damit spielten sie unter anderem auf das nach wie vor restriktive Leitzinsniveau an, welches auch Einfluss auf die durchschnittlichen 30-jährigen Hypothekenzinsen hat. Diese notieren schon länger oberhalb der psychologisch wichtigen Marke von 7%, was die Haushalte finanziell teilweise überlastet.
- // Bemerkenswert ist bei der Erhebung, dass diese Probleme scheinbar nicht im Nordosten der USA existieren. Mit 62 Punkten ist der regionale NAHB Index sogar um 3 Punkte gestiegen. Selbst im Westen scheint sich der Blick auf den Markt zu verbessern, wenngleich mit 38 Punkten wirklich nicht von positiven Signalen gesprochen werden kann. Federn lassen musste vor allem die Region des mittleren Westens, welche von 50 auf 40 Punkte abgeschlagen ist. Die südlichen Bundesstaaten scheinen auch nicht mehr überzeugt vom Markt zu sein und quittierten dies mit nur noch 43 Punkten.
- // Es sollte den Mitgliedern des FOMC sehr daran gelegen sein die Vitalität des privaten aber auch des gewerblichen Immobilienmarktes im Blick zu behalten. Sinkende Fed Funds Target Rates könnten durchaus dabei helfen dem zinssensitiven Bausektor wieder etwas mehr Leben einzuhauchen. Die letzte Zinsentscheidung signalisierte zunächst aber keine großen Sprünge.

Fazit

- // Der Index zum privaten Bauklima in den USA ist tiefer in den kontraktiven Bereich gerutscht, wie man der heutigen Veröffentlichung des NAHB entnehmen konnte. Mit 43 Punkten lässt die Dynamik im privaten Bausektor noch weiter nach. Sowohl die Angebots- als auch die Nachfrageseite scheinen aktuell von einer ungünstigen Situation auf dem Markt auszugehen. Einerseits scheinen die aktuellen Eigentümer nicht von einer angemessenen Bepreisung ihrer Immobilie auszugehen, andererseits dürfte die Finanzierung für Interessenten zu teuer sein. Die durchschnittlichen 30-jährigen Hypothekenzinsen konnten die psychologisch wichtige Marke von 7% zuletzt nicht nachhaltig überwinden. Dies dürfte auch von den Fed-Offiziellen nicht unbemerkt bleiben. Eine Einleitung der Zinswende, oder überhaupt ein Signal über zeitnahe Zinssenkungen, würde dem Klima auf dem Immobilienmarkt sicherlich helfen.

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:
19. Juni 2024, 16:50 Uhr**

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