

## US-Immobilienmarkt: Den Nordosten holen die Zinsen ein

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	42	44,5	43

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

### Einschätzung

- // Derzeit ist in den USA viel in Bewegung – man könnte fast sagen es brodelt in den ökonomischen Daten. Ein nicht zu unterschätzendes (großes) Mosaiksteinchen für die Einschätzung der Gesamtlage der US-Konjunktur stellt hierbei der soeben veröffentlichte NAHB Index dar. Die National Association of Home Builders fragt in regelmäßigen Abständen die Stimmung der dem Branchenverband zugehörigen Bau-träger ab. Auch für den Juli sieht Begeisterung anders aus – mit 42 Punkten ist die Zeitreihe sogar erneut abgesackt und geht weiter auf Talfahrt. Gegenüber politischen Entscheidungsträgern sprechen NAHB-Akteure mittlerweile auch immer offensiver von der „Erschwinglichkeits-Krise“.
- // Dabei sind die schwachen Zahlen nicht nur singular auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum zurückzuführen, auch wenn dies einer der größten Faktoren sein dürfte. Da derzeit vor allem auch die Angebotsseite schwächelt, fehlt es mancherorts schlicht an Immobilien. Die korrespondierenden Unterkomponenten notieren nun den zweiten Monat in Folge in leicht kontraktivem Bereich und signalisieren damit, dass aktuelle Eigenheimbesitzer weniger Willens sind ihre Immobilie am Markt feilzubieten. Da die Zinsbelastung bei einer potentiellen Finanzierung derzeit hoch ist, sind Interessenten natürlicherweise limitiert. Dies schlägt sich auch bei den erzielbaren Preisen nieder. Dieses Kapital, was heute für Annuitäten eingeplant werden muss, hätte vor gar nicht allzu langer Zeit für eine flexiblere Preisgestaltung bei der Kaufpreisfindung genutzt werden können.
- // Da derzeit viele Indikationen in die Richtung von Leitzinssenkungen weisen, dürften an sich willige Verkäufer die derzeitige Hochzinsphase aussitzen wollen. Aber auch die Käuferseite wird weiter warten wollen. Der Prospective Buyers Index ist ebenfalls gesunken und in Summe der „Hauptverantwortliche“ für die niedrigere Headline Rate. Aus der Perspektive der Kaufinteressenten dürfte das Problem der nicht erzielbaren Preise eher als Luxusproblem anmuten, schließlich müssten diese die Zinsbelastung tragen und würden weniger Immobilie für ihr Geld erhalten. Dies dürfte aber nur die eine Seite der Medaille sein. Auf der anderen Seite spielt weiterhin der Lock-In Effekt eine nicht zu unterschätzende Rolle. Sobald nämlich die eigene Immobilie zugunsten einer Neuen veräußert werden würde, müssten die teilweise günstigen Hypotheken hergegeben werden, um dann zu deutlich teureren Konditionen neu zu finanzieren. Für viele wäre dies also eine Milchmädchenrechnung.
- // Während der Mittlere Westen, der Westen und der Süden der USA mal in der Expansions- und mal in der Kontraktionszone notierten, befand sich der Nordosten stets weit innerhalb der expansiven Zone und bildete gewissermaßen eine Insel der Glückseligen. Mit 15 Punkten Verlust notiert nun aber auch diese Region das erste Mal in diesem Jahr mit 47 Punkten im Kontraktionsbereich – im Kontext dieser bemerkenswerten Historie eine echte Überraschung.

### Fazit

- // Der NAHB Bauklima Index notiert im Juli mit 42 Punkten tiefer im kontraktiven Bereich und setzt seine Talfahrt fort. Diese „Erschwinglichkeits-Krise“, wie die Situation von einigen Akteuren genannt wird und welcher unter anderem die hohen Leitzinsen zugrunde liegen, belastet die Haushalte somit weiterhin. Wäre dieser als Vorlaufindikator gut geeignete Index nicht schon so lange so schwach, könnte man dies auch als Hiobsbotschaft verstehen. In der Tat offenbaren sich aber auch in diversen anderen Wirtschaftsbereichen Abkühlungstendenzen. Immobilien sind zum Beispiel eng mit dem Arbeitsmarkt verknüpft, welcher in den Details immer mehr Schwächen offenbart. Auch wenn sich ein statistischer Zusammenhang zunächst verbieten mag, könnte der Index seinen Vorlaufeigenschaften also gerecht zu werden. Es gibt nur eine kurzfristige Lösung, welche dem Immobilienmarkt in Gänze helfen kann – die Senkung der Fed Funds Target Rate!

### Analyst

Constantin Luer  
+49 157 8516-4838  
constantin.lueer@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](http://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](http://www.dsgv.de/sicherungssystem).

**Redaktionsschluss und letzte Aktualisierung aller Marktdaten: 16. Juli 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](http://www.nordlb.de/impressum).