

## US-Immobilienmarkt: Hufe scharren bei den Kaufinteressenten?

| Veröffentlichung | Aktuell | Prognose NORD/LB | Vormonat |
|------------------|---------|------------------|----------|
| NAHB Bauklima    | 39      | 44               | Rev. 41  |

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

### Einschätzung

- // In der heutigen Version von „Auf Licht folgt Schatten“ bei den US-Wirtschaftsindikatoren, folgt auf die zunächst positiven Daten der Einzelhandelsumsätze ein sehr schwacher NAHB Bauklimaindex. Mit 39 Punkten für den August und einem nach unten revidierten Juli-Wert präsentiert sich das Bauklima in den USA ausgesprochen schlecht und wirft seinen Schatten regelrecht voraus.
- // Es könnte konstatiert werden, dass Immobilieninteressenten nun erst einmal auf Zinssenkungen warten wollen, bevor sie „torschlusspanisch“ schlechte Geschäfte tätigen. Zweifellos könnte es ein ungünstiges Timing sein, sollten geneigte Käufer nun teure Hypotheken zu aktuellen Finanzierungsbedingungen abschließen, wenn sie – salopp gesagt – in rund 4 Wochen den gleichen Kredit für 25 Basispunkte weniger erstehen könnten. Gemeint ist hiermit die mögliche Senkung der Fed Funds Target Rate, welche schon Mitte September durch das FOMC erfolgen könnte. Zwar entwickeln sich die durchschnittlichen 30-jährigen Hypothekenzinsen einigermaßen unabhängig von dem Leitzinsniveau, aber eine geldpolitische Lockerung hat natürlich auch Einfluss auf den Hypothekenmarkt. Allein die einigermaßen offensive Aussage von Powell, dass im September eine Entscheidung dazu auf dem Tisch liegen könnte, hat Spekulationen im Markt befeuert, infolgedessen auch die 30-jährigen Hypotheken günstiger geworden sind. Je nach Anbieter liegen diese mehr oder weniger weit unterhalb der psychologisch wichtigen 7-Prozent-Marke. Den Interessenten ist dies derzeit aber vor dem Hintergrund des Marktsentiments wohl schlicht noch zu unattraktiv und so sinkt der „Prospective Buyers“ Sub-Index auf wirklich schwache 25 Punkte ab.
- // Außerdem mangelt es auch am Angebot. Die Bereitschaft eine Immobilie jetzt oder innerhalb der nächsten drei Monate zu verkaufen ist nur gering ausgeprägt. So befinden sich diese beiden Sub-Indizes mit 44 bzw. 49 Punkten ebenfalls im kontraktiven Bereich. Allerdings ist die in die Zukunft schauende Drei-Monats-Komponente immerhin um einen Punkt gestiegen, was möglicherweise die Zinserwartungen und eine damit einhergehende Aufwärtsbewegung auf dem Immobilienmarkt reflektieren könnte.
- // Bei den drei in Bezug auf den NAHB Index notorisch wenig dynamischen Regionen der USA sind kaum Veränderungen zu den Vormonaten festzustellen. Der Mittlere Westen und der Westen haben sich im Vergleich zum Juli nicht verändert und weisen Werte von 39 bzw. 37 Punkten aus. Der Süden ist immerhin etwas um vier Punkte auf 39 gefallen. Der Stützpfiler der Headline Rate war in der Vergangenheit der Nordosten der USA, welcher den Index auch in eher kritischen Phasen hin und wieder in den expansiven Bereich hieven konnte. Seit Juli ist dies jedoch vorbei und ein neuerliches Absacken auf 46 Punkte zeigt, dass auch diese Region in der harten Zinsrealität angekommen zu sein scheint. Die heutigen Daten machen die Arbeit der Fed jedenfalls wirklich nicht leichter. Viele widersprüchliche Informationen werden aus der Wirtschaft signalisiert, wobei neben kleineren Lichtblicken die negativen Nachrichten zu überwiegen scheinen. Es könnte bis zum Septembertermin des FOMC jedenfalls eher turbulent zugehen im größten Kapitalmarkt der Welt!

### Fazit

- // **Sobald der Schreck der heutigen Veröffentlichung des NAHB-Bauklimaindex nachlässt – denn nichts anderes dürften die wirklich schwachen 39 Punkte für den August inkl. einer Revision nach unten für den Juli ausgelöst haben – kann sich an die Analyse gemacht werden. Obwohl die Hypothekenzinsen aufgrund der Spekulation um zeitnahe Zinssenkungen so niedrig sind wie lange nicht mehr, sackt der Index regelrecht ab. Der wahrscheinlichste Schluss: Potentielle Immobilienkäufer stehen hufenscharrend in den Startlöchern und warten nur noch auf den Startschuss durch eine Lockerung der Geldpolitik im September! Es macht die Arbeit der Fed jedenfalls nicht einfacher, ganz im Gegenteil wird sie nur noch mehr unter Druck gesetzt als ohnehin schon. Möglicherweise bahnen sich turbulente vier Wochen auf dem Kapitalmarkt an, bis Klarheit darüber herrscht, ob das FOMC eine Zinssenkung vornimmt – oder vielleicht auch nicht.**

### 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:  
15. August 2024, 17:19 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).