

USA NAHB: Immobilienmarkt startet mit Hypothek ins neue Jahr

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	47	47	46

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

- // Soeben meldete der führende Branchenverband der US-amerikanischen Bauträger die ersten Zahlen des neuen Jahres zur Stimmung im privaten Immobiliensektor. Mit 47 Punkten befindet sich der NAHB-Bauklimaindex nach mechanistischer Betrachtung weiterhin unterhalb der Expansionszone und bewegt sich im Grunde auch nicht vom Fleck. Die Erwartungshaltung der Befragungsteilnehmer ist also weiterhin pessimistisch.
- // Die Unterkomponenten zeigen, woher die aktuelle Entwicklung herrührt. Der „Prospective Buyers Traffic“ konnte immerhin auf 33 Punkte zulegen, was im Vergleich zu den Werten im Vorjahr fast schon als gut bezeichnet werden kann. Historisch betrachtet ist diese Komponente stets etwas niedriger als die anderen beiden nachfolgenden, dennoch offenbart der heutige Wert die weiterhin anhaltende Schwäche auf der Nachfrageseite. Immerhin zeigen sich die beiden angebotsseitigen Komponenten freundlicher. Die Bereitschaft die eigene Immobilie zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu verkaufen – die „Present Sales“ – stiegen von 48 auf 51 Punkte und damit auf den Wert von Mai 2024. Zwar sank der sehr ähnliche Subindex mit Blick auf die nächsten sechs Monate – die „Next 6 Months Sales“ – etwas ab, stützt aber mit noch immer 60 Punkten die Headline-Rate.
- // Die verschiedenen Regionen zeigten sich bei der Befragung mitunter durchwachsen. Der Nordosten findet scheinbar wieder zu alter Stärke und stieg um 10 Punkte auf 67 Punkte. Im Verlaufe des vergangenen Jahres schien dieser Teilmarkt von der grundsätzlich eher schlechten Stimmung entkoppelt zu sein, denn bis auf zwei Veröffentlichungen befand man sich dort stets mit ausreichend Abstand in der Wachstumszone. Die Stimmung im Mittleren Westen mit 44 Punkten und im Süden (47 Punkte) präsentiert sich im Wesentlichen ebenfalls wie im letzten Jahr. Etwas Sorge könnte in Zukunft noch der Westen bereiten. In den 42 Punkten dürften die jüngsten Entwicklungen des größten Immobilienmarktes dieser Region in Kalifornien noch nicht reflektiert sein. Das ökonomische Ausmaß der dort wütenden Wildfeuer lässt noch nicht abschätzen, insbesondere da diese nach wie vor anhalten. Die Lage könnte sich auch durchaus noch einmal verschlechtern. Dieser Verlust an Wohnraum wird perspektivisch aber wieder ersetzt werden (müssen), deshalb dürfte – unter Anerkennung der persönlichen Schicksale und des weiterhin hohen Hypothekenniveaus – ein Wachstumsimpuls an den Orten der Tragödie erfolgen.
- // Die Finanzierungssituation in den Vereinigten Staaten zeigt sich sodann auch wieder deutlich angespannter als erwartet. Mit durchschnittlichen 30-jährigen Hypothekenzinsen, welche schon wieder an 7%-Marke kratzen, haben die Konditionen wieder eine wichtige psychologische Marke erreicht. Dies verdeutlicht erneut, dass der Hypothekenmarkt kurzfristig nicht zwangsläufig dem Leitzinsniveau folgen muss und mitunter eigene Gesetzmäßigkeiten hat. Die Zukunftserwartungen in Bezug auf die Fed Funds Target Rate spielt dennoch eine wichtige Rolle – Impulse aus Washington würden dem Immobilienmarkt demnach trotzdem sehr weiterhelfen.

Fazit

- // **Das soeben veröffentlichte Stimmungsbild des NAHB-Bauklimaindex offenbart, dass die private Immobilienbranche im wahrsten Sinne des Wortes mit einer Hypothek ins neue Jahr startet. Mit 47 Punkten stieg der Index um nur einen Punkt im Vergleich zum Dezember. Belastend wirkt wieder verstärkt das Finanzierungsniveau, welches mit Konditionen um die 7% bei den durchschnittlichen 30-jährigen Hypotheken eine wichtige psychologische Marke erreicht hat. Bauen wird somit wieder deutlich teurer. Impulse aus Washington würden dieser Branche wirklich helfen, auch wenn die Hypothekenzinsen zunächst nicht immer gleich dem Trend der Fed Funds Target Rate folgen.**

Analyst

Constantin Lüer
+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 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:
16. Januar 2025, 16:58 Uhr**

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