

USA NAHB: Die Stimmung der Bauträger weit im Kellergeschoss

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	42	46	47

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

- // Die National Association of Home Builders hat soeben das jüngste Stimmungsbild für den privaten Immobilienmarkt der USA veröffentlicht. Mit nunmehr 42 Punkten ist der NAHB-Bauklimaindex wieder gesunken. Die Fantasie der meisten Marktbeobachter schien im Vorfeld bereits ausgeschöpft zu sein, denn die Prognosen zeigten nicht viel Abweichung zu dem Wert des Januars. Dennoch dürfte die heutige Veröffentlichung die meisten überraschen.
- // Ein Blick in die Details lohnt sich auch stets beim NAHB-Index. Die Komponente „Prospective Buyers Traffic“ gibt Auskunft darüber, wie gewillt Immobilieninteressenten sind, zeitnah ein Eigenheim zu erwerben. Mit 29 Punkten ist die Kauflaune zwar wieder gesunken. Auf jenem Niveau pendelt diese aber schon seit geraumer Zeit. Die Angebotsseite ist für die Headlinerate aktuell ohnehin von höherer Bedeutung und hat diese in der Vergangenheit eher stützen können. Die „Single Family Sales: Present“ sind allerdings ebenfalls gesunken, und zwar auf 46 Punkte. Überraschend ist die sehr ähnliche Zeitreihe, welche 6 Monate in die Zukunft schaut. Die Komponente „Single Family Sales: Next 6 Months“ stürzt der Umfrage zufolge regelrecht um 13 Punkte auf 46 ab. Immobilienbesitzer sind aktuell also wirklich nicht in Verkaufslaune. Es verfestigt sich auf beiden Seiten eine Haltung des Abwartens. Die Zukunftsaussichten der befragten Bauträger sind jedenfalls im Wahrsten Sinne im Keller.
- // Für den US-amerikanischen Immobilienmarkt dürfte der neue Finanzminister Scott Bessent zunehmend in den Fokus rücken. In einem Interview betonte er jüngst, wie wichtig für ihn derzeit vor allem die Renditen von 10-jährigen Staatsanleihen sind. Diese sind nicht nur für private Darlehensprodukte wie z.B. Kreditkarten oder auch Immobilienfinanzierungen von hoher Bedeutung. Auch der Staatshaushalt refinanziert sich teilweise über diese Laufzeit am Markt. Bessent betonte deshalb, dass für ihn aktuell gar nicht so sehr die Geldpolitik der Fed eine große Rolle spiele, sondern der mittelfristige Zinssatz viel wichtiger für das Finanzministerium sei, worüber Notenbanker ohne QE übrigens nicht allzu viel Kontrolle haben. Vielmehr käme es hier auf das Vertrauen von Investoren an und diese versucht man sich u.a. durch Solidität bei den Staatsfinanzen gewogen zu stimmen. Vor allem aber der Link zu Immobilienkrediten ist für potentielle Eigenheimbesitzer von höchster Bedeutung, denn die 10y-Treasuries und die durchschnittlichen 30-jährigen Hypothekenzinsen scheinen die meiste Zeit durch einen hohen Gleichlauf geeint zu sein. Sobald sich also bei Ersterem sinkende Renditen zeigen, dürfte dies auch zeitnah auf dem Hypothekenmarkt zu sehen sein. Dann dürfte auch wieder – endlich – der Immobilienmarkt an Fahrt aufnehmen.

Fazit

- // Die soeben veröffentlichten Daten des NAHB-Branchenverbandes zeichnen keine positiven Zukunftsaussichten für den Immobilienmarkt in den USA. Der Bauklimaindex ist demnach im Februar auf 42 Punkte gesunken. Auch wenn die Käuferlaune in der jüngeren Vergangenheit schon notorisch schlecht war, so war die Laune der Verkäufer noch mehr oder weniger intakt. Sämtliche Unterkomponenten der Headlinerate befinden sich nach mechanistischer Interpretation nun allerdings unterhalb der Expansionszone von 50 Punkten. Das aktuelle Niveau der Hypothekenzinsen lädt schlicht nicht zum Kaufen ein. Eine gewisse Hoffnung dürfte deshalb bei dem neuen Finanzminister Scott Bessent ruhen. Dieser legte in einem Interview den Fokus auf die für ihn relevanten 10-jährigen US-Treasuries, welche typischerweise einen hohen Gleichlauf mit den durchschnittlichen 30-jährigen Hypothekenzinsen aufweisen. Seinem Vernehmen nach ist ihm sehr daran gelegen über verschiedene Mittel die Rendite der 10y-Treasuries zu senken und damit nicht zuletzt die Refinanzierung des US-Staatshaushaltes günstiger zu gestalten. Im Umkehrschluss würde dies auch günstigere 30-jährigen Hypothekenzinsen zur Folge haben, was sowohl Angebot als auch Nachfrage perspektivisch ankurbeln dürfte.

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:
18. Februar 2025, 16:48 Uhr

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