

## US-Immobilien: Die Fed hat eine Sorge weniger!

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	51	49,5	48

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

### Einschätzung

- // Seit heute scheint der private US-Immobilienmarkt nun keine Krisenbranche mehr zu sein. Mit 51 Punkten befindet sich der NAHB Bauklima-Index nach mechanistischer Interpretation erstmals seit über einem halben Jahr wieder im expansiven Bereich und kann die vier Monate andauernde Bergauffahrt somit fortsetzen. Für die Wirtschaft der USA ist das zweifelsfrei eine positive Nachricht!
- // Der Prospective Buyers Index entwickelt sich jedoch nur schleppend. Im Vergleich zum Februar ist dieser lediglich um einen Punkt auf einen Stand von 34 angewachsen. Der Februarwert wurde sogar um einen Punkt nach unten korrigiert (32 Punkte rev.). Wenn auch auf niedrigem Niveau, so ist das Interesse, eine Immobilie zu erwerben, seit November 2023 stetig gewachsen. Lag der Sub-Index damals noch bei 21, so konnte dieser immerhin um 13 Punkte zulegen. Dennoch befindet sich die Nachfrageseite weiterhin in einer ausgeprägten Schwächephase. Einzig die Aussicht auf fallende Leitzinsen, deren Senkung im Laufe dieses Jahres erwartet wird, scheint bei manchen das Interesse an einer Immobilie zu wecken. Die Angebotsseite – konkret Eigentümer von Bestandsimmobilien – ist deutlich handlungsfreudiger. Die Bereitschaft, das Eigenheim innerhalb der nächsten 6 Monate zu veräußern, stieg weiter an und notiert nun bei 62 Punkten.
- // Einen wichtigen Faktor für Kaufentscheidungen auf dem US-Immobilienmarkt bilden nicht zuletzt die durchschnittlichen 30-jährigen Hypothekenzinsen, welche sich zuletzt wieder im niedrigen 7%-Terrain bewegen. Immerhin ist das generelle Niveau näher an dem 52-Wochen-Tief von 6,75% als an dem 52-Wochen-Hoch (8,28%). Besonders überzeugend ist die Finanzierungssituation für die potentiellen Käufer derzeit aber nicht. Ob und welche Impulse für den privaten Häusermarkt vonseiten der Fed kommen, wird man bereits übermorgen sehen, wenn das FOMC ihren jüngsten Zinsentscheid zur Fed Funds Target Rate präsentiert. Gemeinhin kann davon ausgegangen werden, dass das Gremium die Leitzinsen in 2024 senkt. Eine lockerere Geldpolitik würde sich auch positiv auf die Finanzierungssituation auswirken. Wir gehen aber davon aus, dass zunächst nicht an der Zinsschraube gedreht wird und der private Häusermarkt aus dieser Richtung vor Mitte des Jahres nicht stimuliert wird.
- // Immerhin tut sich aber etwas bei den Kaufnebenkosten: Die NAR (National Association of Realtors) – der führende Branchenverband der Immobilienmakler und einer der größten Handelsverbände der USA – hat sich nach einem Kansas City-Gerichtsurteil in Milliardenhöhe auf einen Vergleich geeinigt und wird in dem Zuge ihre Provisions-Regelungen anpassen. Diese sehen vor, dass die Käufer in Zukunft bessergestellt werden. Bislang wurde die Vergütung der Makler bereits fixiert, bevor das Objekt zum Kauf angeboten wurde. Nachträglich konnte diese Maklercourtage kaum noch verhandelt werden. Die neue Regelung wird dieses System aufweichen und den Käufern unter dem Strich voraussichtlich mehrere Tausend USD an Kaufnebenkosten ersparen. Dies wird sich sicherlich auch positiv auf die Kauflaune der US-Amerikaner auswirken!

### Fazit

- // **Der US-Immobilienmarkt scheint seit heute keine Krisenbranche mehr zu sein. Der NAHB Bauklima-Index konnte in der jüngsten März-Umfrage auf 51 Punkte zulegen und erreicht damit das erste Mal seit über einem halben Jahr wieder expansive Gefilde. Zwar ist die Nachfrageseite weiterhin zurückhaltend – und wird wohl wirklich erst von Leitzinssenkungen der Fed nachhaltig zum Kauf bewogen. Dennoch stieg die Sub-Komponente auf 34 Punkte verhalten an. Die Angebotsseite ist freilich handlungswilliger, hat allerdings auch nicht die hohen Finanzierungskosten zu tragen. Immerhin bahnt sich bei den Nebenkosten-Usancen etwas Entspannung an. Nach einem kostenintensiven Vergleich mit einem Gericht aus Kansas City setzt die NAR – DER Handelsverband der Immobilienmakler – ab Juli diesen Jahres eine Neuregelung der Provisionsgestaltung um, welche den Käufern voraussichtlich mehrere Tausend USD ersparen wird!**

### Analyst

Constantin Lürer  
+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:**  
**18. März 2024, 16:43 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).