

US-Immobilienmarkt: NAHB Bauklima weiterhin schwach

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	35	31	31

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

- // Soeben sind in den USA aktuelle Angaben zur Entwicklung des NAHB Bauklimas veröffentlicht worden. Im Januar ist dieser von der National Association of Home Builders erhobene Stimmung Indikator leicht gestiegen. Die Zeitreihe notiert damit nun bei 35 Punkten, was allerdings natürlich weiterhin ein sehr unerfreulicher Wert ist. Folglich wird noch immer eine negative Dynamik und ein ausgeprägter Pessimismus in der Bauwirtschaft der Vereinigten Staaten signalisiert. Hohe Hauspreise und gestiegene Zinsen lasten auf den potentiellen Immobilienkäufern, was dann die Stimmung in der Immobilienwirtschaft der USA nachhaltig zu dämpfen scheint.
- // Trotz des marginalen Anstiegs bei diesem wichtigen Stimmung Indikator bleibt die Lage der US-Bauwirtschaft damit zunächst schwierig. In der Tat belegen einige jüngere empirische Analysen sehr klar, dass das NAHB Bauklima bei der Prognose der zukünftigen Entwicklungen der US-Hauspreise helfen kann. Folglich ist in den Vereinigten Staaten auch weiterhin mit fallenden Immobilienpreisen zu rechnen. Diese könnten über Vermögenseffekte sukzessive noch zu einem makroökonomisch relevanten Problem werden. Somit sind gewisse Belastungen bei den Konsumenten zu erwarten. Vergleiche mit der Sub-Prime-Krise verbieten sich unserer Auffassung nach allerdings. So sind die Risikomanagementeinheiten der US-Geschäftsbanken inzwischen beispielsweise deutlich besser aufgestellt. Folglich ist nicht mit einem regelrechten „Meltdown“ der US-Hauspreise zu rechnen. Ein gewisser Spielraum für weiter fallende Immobilienpreis besteht aber natürlich schon noch.
- // Der Blick auf die Details der soeben veröffentlichten Daten zeigt zudem, dass die Komponente Prospective Buyers Traffic am aktuellen Rand zwar ebenfalls leicht zulegen konnte, mit nun 23 Zählern aber weiterhin auf einem erstaunlich schwachen Niveau verharrt. Auf der Nachfrageseite zeigt sich somit noch immer keine nachhaltig positive Dynamik. Zum Start des neuen Jahres werden potentielle Käufer von Immobilien bei gestiegenen Hypothekenzinsen also auch weiterhin durch die ziemlich hohen Hauspreise abgeschreckt. Daher dürfte es keine Überraschung sein, dass die US-Bauwirtschaft noch immer ein breites Spektrum an Maßnahmen zur Verkaufsförderung einsetzt, um so die Nachfrage zu stabilisieren. Dabei wird natürlich auch auf das Mittel der Preisreduktion zurückgegriffen.
- // In jedem Fall sind die gestiegenen Zinsen schon jetzt ein Problem für die US-Immobilienwirtschaft. Sollte die US-Notenbank wirklich noch umfangreichere Leitzinsanhebungen vornehmen wollen, drohen an dieser Stelle sogar neue Schwierigkeiten. Dieses Faktum dürfte der Fed aber bewusst sein. Insofern rechnen wir perspektivisch mit einer größeren Vorsicht des FOMC.

Fazit

- // **Das NAHB Bauklima konnte sich zum Start des neuen Jahres leicht verbessern. Mit nun 35 Punkten notiert der Indikator aber natürlich auch weiterhin sehr klar unterhalb der „magischen“ Marke von 50 Punkten, die als Grenze zwischen Optimismus und Pessimismus bei den Befragungsteilnehmern gilt. Das gestiegene Zinsniveau scheint ein Problem für potentielle Hauskäufer zu sein. Die schwache Nachfrage sorgt dann schlussendlich für eine auch weiterhin schlechte Stimmung in der US-Bauwirtschaft. Der Fed muss diese Tatsache bewusst sein. Angesichts von sich langsam abzeichnenden Entspannungstendenzen an der Inflationsfront in den Vereinigten Staaten sprechen die aktuellen Nachrichten zur Lage der Konjunktur inzwischen eindeutig für mehr Vorsicht beim FOMC. Die US-Notenbank sehen sich also mit herausfordernden Aufgaben konfrontiert. Noch dürfte eine Rezession zu verhindern sein. Mr. Powell, übernehmen Sie!**

Analyst

Tobias Basse
+49 511 361-9473
tobias.basse@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 dieser Information 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 Mitarbeiter 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 Mitarbeiter der NORD/LB dar. Veränderungen der Prämissen können einen erheblichen Einfluss auf die dargestellten Entwicklungen haben. Weder die NORD/LB, noch ihre Organe oder Mitarbeiter 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, Georgsplatz 1, 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. Januar 2023, 16:51 Uhr**

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