

US-Immobilien: Die Fed als Problem!

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	45	50	50

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

- // Sorgen um die momentane Situation am US-Immobilienmarkt bleiben von großer Bedeutung für die globalen Finanzmärkte. Die durchschnittlichen Hypothekenzinsen für Kredite mit einer Laufzeit von 30 Jahren haben sich zuletzt klar oberhalb der psychologisch wichtigen Marke von 7,00% stabilisiert. Auf diesem Niveau fällt es vielen Interessenten sehr schwer, den Kauf einer Immobilie ohne zu große ökonomische Belastungen zu finanzieren. Dieses veränderte Renditeumfeld ist natürlich ein Problem für Immobilienwirtschaft in den Vereinigten Staaten. Entsprechend ist beim NAHB Bauklima zuletzt der Wert von 50 Punkten wieder in den Fokus gerückt. Dieser ist bekanntlich als Schwelle zwischen einer positiven und einer negativen Stimmung der Befragungsteilnehmer definiert. Da die Zeitreihe als ziemlich guter „Frühwarnindikator“ für die Entwicklung der Immobilienpreise im Land der eigentlich unbegrenzten Möglichkeiten gilt, war der jüngst gemeldete Rückgang beim NAHB Bauklima schon von Bedeutung für die Anleger. Im Berichtsmonat September hat sich der Stimmungsindikator nun noch weiter abgeschwächt. Mit 45 Zählern wird inzwischen in der Tat ein recht klares Überwiegen der negativen über die positiven Rückmeldungen angezeigt.
- // Da auch aktuelle empirische Analysen sehr klar belegen, dass die Angaben zum NAHB Bauklima dabei helfen können, zukünftige Bewegungen der US-Hauspreise besser zu prognostizieren, ist diese Nachricht durchaus von hoher Bedeutung. Offenbar scheint sich nun immer klarer zu offenbaren, dass vor allem die Hoffnung auf bald wieder niedrigere Zinsen in der jüngeren Vergangenheit geholfen hat, die Stimmung in der nordamerikanischen Bauwirtschaft zu stabilisieren. Mittlerweile hat die US-Notenbank aber sehr klar signalisiert, dass man nicht plant, das Leitzinsniveau in den Vereinigten Staaten so schnell wieder zu senken, wie es die mittel- und langfristigen Kapitalmarktrenditen zwischenzeitlich eingepreist hatten. Diese Nachricht ist natürlich keinesfalls hilfreich für den Immobilienmarkt in den USA.
- // An dieser Stelle dürfte insbesondere von Interesse sein, dass der Sub-Index Prospective Buyers Traffic im September auf einen Wert von nur noch 30 Punkten gefallen ist. Diese Zeitreihe signalisiert somit eine wirklich ausgeprägte Schwäche auf der Nachfrageseite. Die Immobilienwirtschaft reagiert auf dieses Umfeld natürlich mit der Verstärkung der Maßnahmen zur Setzung von Kaufanreizen. Diese können aber wohl nur in sehr begrenztem Umfang helfen. Das Zinsniveau sollte, wie bereits ausgeführt worden ist, ein zentraler Einflussfaktor sein, der die aktuelle Schwäche der Stimmung erklären kann. Dieser Tatsache dürfte sich wohl auch das FOMC bewusst sein!

Fazit

- // **Die Zinsentwicklung scheint die Wirtschaft der Vereinigten Staaten zunehmend nachhaltiger zu belasten. Folglich dürfte der Begriff „Rezession“ in den kommenden Monaten wohl wieder Konjunktur haben. Im Rahmen einer vorrausschauenden Geldpolitik, die eben nicht den Wechsel zwischen „Boom & Bust“ noch weiter befeuern sollte, müsste die Notenbank in Washington nun deutlich vorsichtiger agieren! Insofern müsste das FOMC nun versuchen, über zwischenzeitlich wohl wieder etwas anziehende Jahresraten beim Headline-Index der Konsumentenpreise hinwegzusehen. Der US-Immobilienmarkt würde es der Zentralbank sicherlich danken. Die erneut ziemlich schlechte Stimmung in diesem wichtigen Segment der Ökonomie der Vereinigten Staaten – das NAHB Bauklima ist im September schließlich auf lediglich noch 45 Punkte gefallen – zeigt jedenfalls, wie nötig die US-Immobilienwirtschaft das Abflauen des Gegenwinds durch die Geldpolitik der Fed zu haben scheint.**

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 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. September 2023, 16:48 Uhr**

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