

US-Immobilien: Die Expansion stabilisiert sich

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	51	52	51

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

- // Nachdem die März Zahlen des NAHB Index nach langer Durststrecke wieder in den expansiven Bereich gestiegen sind, kann sich diese Zeitreihe im April bei 51 Punkten stabilisieren. Dies signalisiert, dass die positive Stimmung bei den Befragten keine Eintagsfliege zu sein scheint und sich der private Immobilienmarkt wieder zu einer tragenden Säule der US-Wirtschaft entwickeln kann.
- // Der Prospective Buyers Sub-Index steigerte sich zwar nur mäßig, aber kletterte mit 35 Punkten auf den höchsten Wert seit August 2023. Die Bereitschaft, die eigene Immobilie zu veräußern, ist aber weiterhin ungebrochen. Die Komponente „Single Family Sales: Present“ stieg auf 57 Punkte und „Single Family Sales: Next 6 Months“ sank leicht auf 60 Punkte ab – das Angebot übertrifft sozusagen die Nachfrage. Die Verkäufer müssen sich mit den aktuell hohen Finanzierungsbedingungen nun aber auch kaum auseinandersetzen, es sei denn sie wollen im Zuge der Veräußerung eine neue Immobilie erwerben.
- // Potenzielle Häuslebauer und -käufer scheinen sich an das hohe Zinsumfeld aber in der Tat langsam gewöhnt zu haben. Nachdem die starke Wirtschaft in den USA immer wieder neue positive Überraschungen bereithielt und sich Zinssenkungen vonseiten des FOMC somit perspektivisch immer weiter nach hinten verzögern dürften, muss man sich mit den Tatsachen wohl einfach abfinden. Zwar hat die Fed Funds Target Rate zunächst keinen direkten Einfluss auf den Hypothekenmarkt – die 30-jährigen Durchschnittszinsen bei den Hypotheken sind gegen den Leitzins aber freilich nicht immun. Tatsächlich neigen Letztere dazu in etwa den 10-jährigen Renditen der T-Bills zu folgen, und diese hatten nach der Verkündigung der aktuellen starken CPIs in der vergangenen Woche den höchsten Kurssprung seit 18 Monaten zur Folge. Es sollte also davon ausgegangen werden, dass damit eine gewisse „high for longer“-Halte eingestimmt wird. Ein Anstieg ist bei den 30-jährigen durchschnittlichen Hypothekenzinsen infolgedessen ebenfalls zu beobachten – sie sich bewegen bereits wieder in Richtung 7%-Marke.
- // Schaut man sich die verschiedenen Regionen der USA einmal genauer an, so schwanken der Süden, Midwest und Westen alle nahe an der Expansionsgrenze. Während sich der Mittlere Westen und der Westen regelmäßig als weit abgeschlagene Schlusslichter abwechselten, notiert ersterer mit den Großstädten Chicago und Co. mit 50 Punkten nun mittlerweile genau auf der Expansionschwelle, und zwar zum ersten Mal seit über einem Jahr. Der Durchbruch im Westen, also in Staaten wie Kalifornien und den Mountain States, gelang mit 49 Punkten noch immer nicht, aber nach mechanistischer Betrachtung auch nur knapp. Erwartungsgemäß gut schneidet der Nordosten ab und notiert nun bei beachtlichen 65 Punkten. Im Sommer des letzten Jahres stand der Süden zeitweise besser da als der Nordosten aber war ebenfalls in den tief kontraktiven Bereich gefallen, bevor er sich berappelte und nun mit 51 Punkten zum dritten Mal in Folge im Expansionsbereich liegt.

Fazit

- // **Der private Immobilienmarkt in den USA scheint sich nun nachhaltig im Expansionsbereich zu stabilisieren, denn mit den heute veröffentlichten 51 Punkten festigt sich der NAHB-Index oberhalb der psychologisch wichtigen Marke von 50 Punkten. Während sich der Süden, der Westen und der Mittlere Westen nah um diese gemeinhin als Expansionschwelle bekannte Marke bewegen, konnte der Nordosten in der Stimmungsumfrage seinen Höhenflug mit 65 Punkten ausbauen. Die Nachfrageseite ist noch immer etwas zögerlich, entwickelt sich aber stetig weiter nach oben und notiert nun bei 35 Punkten. Die Verkäuferseite ist jedenfalls willig Immobilien zu veräußern. Zwar herrscht demnach immer noch ein gewisser Skeptizismus vor aber die potenziellen Käufer scheinen das hohe Zinsniveau nun dennoch akzeptiert zu haben. Die durchschnittlichen 30-jährigen Hypothekenzinsen bewegen sich aktuell wieder vermehrt in Richtung der 7%-Marke. Den starken Wirtschaftsdaten in den USA ist geschuldet, dass sich daran allerdings allzu bald auch nicht unbedingt etwas ändern 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: 15. April 2024, 17:14 Uhr

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