

US-Immobilienmarkt: Keine knallenden Korken zum Jahreswechsel

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	46	45	46

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

- // Zum Jahresausklang dürften bei den Immobilienunternehmern keine Korken knallen, zumindest legt der soeben veröffentlichte NAHB-Bauklimaindex für den Dezember dies nahe. Mit 46 Punkten hat sich der Index im Vergleich zum Vormonat nicht bewegt und verbleibt nach mechanistischer Betrachtung in der Kontraktionszone. Die Subindizes, wie der „Prospective Buyers Traffic“ mit seinen 31 Punkten, sehen ebenfalls wirklich nicht vielversprechend aus. Einzig die Komponente, welche die Absicht widerspiegelt, das eigene Haus innerhalb der nächsten sechs Monate verkaufen zu wollen, ist auf 66 Punkte gestiegen und bildet bei dieser Veröffentlichung den Silberstreif am Horizont. Speziell dieser Wert war seit April 2022 nicht mehr so hoch wie jetzt! Diese Offenheit zum Verkauf könnte sich im nächsten Jahr als hilfreich auf dem privaten Immobilienmarkt erweisen.
- // Dass die Angebotsseite neben der Bezahlbarkeit von Wohnraum ein Problem ist, darauf haben wir bereits mehrfach hingewiesen. Nach neueren Erkenntnissen von Freddie Mac, kann diese Angebotslücke mittlerweile auf fast 4 Millionen Wohneinheiten geschätzt werden. Teilweise wird dieses Problem aber auch künstlich verschärft, indem über Stadtgrenzen hinaus nicht einfach hinweggebaut werden darf. Es mangelt mancherorts schlicht an der entsprechenden Raumplanung. Dies steigert im Umkehrschluss die Nachfrage nach bereits bestehenden Baugrundstücken und jenen mit Bestandsbauten, auf welchen unter Umständen nach einem Rückbau neue Immobilien entstehen könnten. Durch die Verknappung des Angebots steigen gleichzeitig die Preise, was die Projektierungskosten wieder weiter erhöht. Dieser Teufelskreis und Trend zu immer teureren Immobilien ist im Grunde unabhängig von der Zinsentwicklung zu betrachten. Vor der jüngeren hohen Inflationsphase und der damit einhergehenden Anhebung der Leitzinsen waren Immobilien zwar auch teuer, hier konnten die relativ günstigen Finanzierungsmöglichkeiten aber den Druck etwas mildern.
- // Es ist vielmehr so, dass die derzeitige Zinssituation die Probleme auf dem Häusermarkt mehr oder weniger offensichtlich gemacht hat. Aktuell liegen durchschnittliche 30-jährigen Hypothekenraten üblicherweise bei rund 6,60%. Vor wenigen Dekaden waren dies ganz normale marktgängige Konditionen. Dennoch hoffen die Immobilieninteressenten weiter auf sinkende Hypothekenzinsen, da die angebotsseitigen Probleme so schnell wohl nicht behoben sein dürften. Verwundert dürfte sich deshalb so mancher Marktbeobachter die Augen reiben, wieso sich der Hypothekenmarkt nach den ersten Zinssenkungen der Fed nicht nach unten bewegt hat, sondern mitunter sogar stieg. Dieser Markt folgt vielmehr lose dem Trend von 10-jährigen Staatsanleihen – auch weil die Preisfindung bei langfristig vergebenen Krediten wie Hypotheken eine andere ist als bei kurzfristigen Kreditvergaben, wie z.B. Über-Nacht Fazilitäten. Entkoppelt von der Fed Funds Target Rate sind diese aber nicht – perspektivisch sollten sich Zinssenkungen des FOMC somit als hilfreich erweisen. Wahrscheinlich dürfte die Fed bei ihrer morgigen Sitzung dem Immobilienmarkt somit ein vorgezogenes Weihnachtsgeschenk bereiten.

Fazit

- // Der soeben veröffentlichte NAHB-Bauklimaindex lässt keine Stimmung zum Feiern aufkommen und dümpelt regelrecht den 10. Monat dieses Jahres in der Kontraktionszone. Einzig im März und April hoffte man mit jeweils 51 Punkten auf eine Trendwende – vergebens. Gespeist durch positive Zinserwartungen ließ sich so etwas wie Aufbruchstimmung vermuten. Dass ausgerechnet einhergehend mit einer Senkung der Fed Funds Target Rate keine größere Stimmungsaufhellung erfolgte, impliziert tiefgreifendere Probleme. Zwar ist der Lock-In Effekt noch immer in Takt aber Gründe zu bauen oder zu kaufen, bleiben mannigfaltig. Die Angebotsseite scheint weiterhin das Problem zu sein. Da derzeit knapp 4 Millionen fehlende Wohneinheiten fehlen dürften und entsprechend die Marktpreise steigen lassen, sollten einzig nachhaltig sinkende Leitzinsen helfen den Druck zu lindern – selbst wenn es eine Weile dauert, bis auch die Hypotheken folgen.

Analyst

Constantin Luer
+49 157 8516-4838
constantin.luer@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:
17. Dezember 2024, 16:42 Uhr**

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