

USA NAHB: Nachbeben bei den Immobilienkosten

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	39	44	42

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

- // Die heutige Veröffentlichung des NAHB-Bauklimaindex attestiert der privaten Immobilienbranche in den USA weiterhin die Krise. Mit 39 Punkten ist dieser im März um weitere 3 Punkte gesunken und fällt sogar niedriger aus als die breite Markterwartung. Sowohl Käufer als auch Verkäufer sind in ihrer Absicht zu Handeln noch zurückhaltender geworden. Auch weitere Preisnachlässe und Rabatte vonseiten der Bauträger vermochte nicht die angestrebte Wirkung zu erzielen und die Umsätze zu steigern. Die Gründe hierfür sind vielfältig, aber vor allem das Zinsniveau wirkt belastend, wobei neue strukturelle Probleme hinzukommen.
- // In der Vergangenheit haben wir bereits mehrfach auf den zinsseitigen Lock-In-Effekt hingewiesen, bei welchem Immobilien mit vergleichsweise günstigen Hypotheken ungern veräußert werden, weil die Finanzierung eines neuen Objekts nur zu deutlich teureren Konditionen möglich wäre. Solange die Darlehenskosten hoch bleiben, wird sich an der Situation weiterhin wenig ändern. Nun tritt auch zunehmend ein weiterer Lock-In-Effekt in Erscheinung: Versicherungskosten. Jüngere Umweltkatastrophen, wie z.B. die Buschfeuer in Kalifornien oder andere witterungsbedingte Großereignisse, führten zu steigenden Kosten bei den Versicherungsprämien. Aber auch verschiedene andere wirtschaftliche Faktoren trieben deren Prämien in die Höhe. Es ist zwar in vielen Bundesstaaten nicht vorgeschrieben, eine Versicherung zu haben. Um jedoch vorteilhaftere Darlehen zu erhalten, welche von den Branchengrößen Freddie Mac oder Fannie Mae weiterverwertet werden können – sie selbst kaufen Kredite unter bestimmten Voraussetzungen und verkaufen diese Mortgage Backed Securities an Investoren weiter – ist nach einer Verschärfung ihrer Regularien mittlerweile ein auskömmliches Versicherungsarrangement nötig. Bestandsimmobilien mit bereits laufenden Krediten dürften von der Problematik kaum tangiert werden. Neue Kredite unterliegen aber diesen strengeren Richtlinien, was die laufenden Kosten womöglich nachhaltig in die Höhe treibt. Im Umkehrschluss übt dies noch mehr Druck auf erzielbare Verkaufspreise aus und engt gleichzeitig den finanziellen Spielraum potentieller Käufer nur noch weiter ein. Immobilien wechseln zunehmend nur durch drastische Abschläge bei den Verkaufspreisen den Eigentümer.
- // Immerhin scheint sich bei den Zinsen ein wenig Bewegung in die richtige Richtung abzuzeichnen. Die durchschnittlichen 30-jährigen Hypotheken sind in den vergangenen Wochen günstiger geworden und zeichneten einen ähnlichen Verlauf wie die in vielerlei Hinsicht wichtigen 10-jährigen Renditen der US-Staatsanleihen. Bekanntermaßen eint die beiden ein hoher Gleichlauf. Letztere Laufzeit ist vom zweithöchsten Renditeniveau seit der Finanzkrise von rund 4,8% auf zuletzt 4,3% gesunken, wobei zwischenzeitlich sogar ein Niveau von 4,16% erreicht wurde. Aufgrund der teilweise aufgekommenen Konjunktursorgen der Märkte, helfen niedrigere Renditen nun möglicherweise dem Immobilienmarkt, was wiederum dazu beitragen könnte die Wirtschaft durch aufkeimende Aktivität zu stabilisieren.

Fazit

- // **Der soeben veröffentlichte Bauklimaindex der NAHB fällt im März mit 39 Punkten niedriger aus als noch im Vormonat – die Krise auf dem privaten Immobilienmarkt geht damit weiter. Sowohl die Absicht zu verkaufen sowie auch jene zu kaufen ist weiter gesunken. Auch Anreize durch Preisnachlässe der Bauträger konnten nicht helfen. Erschwerend kommt bei den Finanzierungs- und Unterhaltskosten nun noch hinzu, dass die Versicherungskosten nach den jüngsten Umweltkatastrophen förmlich explodieren. Selbst Teilmärkte, die eher „sicher“ liegen, sind von diesem Problem betroffen. Dies engt finanzielle Spielräume auf der Käuferseite nur noch weiter ein und wird mit entsprechenden Abschlägen auf der Verkäuferseite – zähneknirschend – akzeptiert. Der einzige Hoffnungsschimmer scheint derzeit ausgerechnet von den Zinsen herzurühren, welche zuletzt in den relevanten Laufzeiten immerhin ein bisschen günstiger geworden sind.**

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:
17. März 2025, 16:29 Uhr**

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