

US-Immobilien: Dornröschenschlaf des NAHB hält an

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	34	41	40

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

- // Soeben hat der Branchenverband der US-Baufräger, kurz NAHB, seine neuesten Zahlen zur Lage des Immobilienmarktes in den USA veröffentlicht. Mit 34 Punkten sinkt der Index demnach fast wieder auf das Niveau der frühen Corona-Pandemie herab. Es konnte fast mit Sicherheit vorhergesagt werden, dass nicht mit viel Bewegung zu rechnen ist. Der Pessimismus hat sich seit dem letzten Bericht aber sogar noch intensiviert.
- // Der Subindex „Prospective Buyers Traffic“ befindet sich nun wieder in den tiefen Zwanzigern, mit einer steigenden Dynamik war ohnehin nicht zu rechnen. Die Bereitschaft auf der Verkäuferseite die eigene Immobilie zu veräußern, sank in den letzten Wochen allerdings ebenfalls erheblich. Die „Mismatch“-Problematik setzt sich also bis auf Weiteres fort. Erwartungsgemäß erstreckt sich die zurückhaltende Stimmung bei den Immobilieninteressenten aktuell über alle Teile der USA. Der Nordosten und der Mittlere Westen rangieren rund um die Marke von 40 Punkten, wobei sich Letzterer bereits seit einiger Zeit auf diesem Niveau befindet. Bemerkenswert ist die Lage in den Südstaaten und insbesondere im Westen der USA. Mit 28 Punkten ist dieser große Landesteil weiterhin Schlusslicht in der Befragung. Gerade der bevölkerungsreiche Staat Kalifornien hatte zuletzt unter größeren Abwanderungsbewegungen und Naturkatastrophen zu leiden.
- // Die schlechte Stimmung auf dem Immobilienmarkt ist nach wie vor in großen Teilen dem restriktiven – für den Immobilienmarkt zu restriktiven – Zinsniveau geschuldet. In dieser Fragestellung kann nicht ausschließlich der Fed die Schuld in die Schuhe geschoben werden, auch wenn sich Zinssenkungen perspektivisch als hilfreich erweisen müssten. Über komplexe Zusammenhänge wirken sich die kurzfristig orientierten Leitzinsen nicht ohne Weiteres auf die langfristige Zinsseite aus. Hier treten noch verschiedenste andere Komponenten im Zuge der Marktpreisfindung hinzu. Die Kurskapriolen infolge des „Liberation Day“ haben beispielsweise auch die 30-jährigen Durchschnittszinsen der Hypotheken ansteigen lassen, ohne dass sich bei der Fed Funds Target Rate etwas getan hätte. Zwischenzeitlich rückte je nach Finanzierungsanbieter die psychologisch wichtige Marke von 7% in den Fokus. Aber auch konjunkturelle Sorgen dürften dazu geführt haben, dass die Verbraucher zunächst ihr Geld zusammenhalten und mit größeren Investitionen warten. Die Zinsen sind und bleiben aber das Problem.
- // Spätestens ab dem zweiten Halbjahr könnte jedoch wieder mehr Bewegung in den Markt kommen. Aufgrund verschiedener Faktoren gehen wir davon aus, dass die Leitzinsen der Federal Reserve perspektivisch gesenkt werden könnten, was zumindest diesen Faktor in der Bepreisung von langfristigen Hypotheken günstig beeinflussen könnte. Aber auch wenn sich die konjunkturelle Erwartungshaltung wieder verbessert, dürfte sich dies auf dem Immobilienmarkt bemerkbar machen. Solange die Zinsseite jedoch hoch bleibt, ist mit nachhaltig steigender Dynamik auf dem privaten Immobilienmarkt wohl kaum zu rechnen.

Fazit

- // Die heutige Veröffentlichung des NAHB-Hausmarktindex legt nahe, dass der Dornröschenschlaf des privaten US-Immobilienmarktes weitergeht. Mit 34 Punkten ist der Index noch einmal deutlich gesunken, was sich über weite Teile der USA erstreckt. Die Zinsseite bleibt weiterhin der mitunter größte Hemmschuh, wobei auch Sorgen um die Konjunktur die Haushalte belasten dürften. Derzeit spricht aber viel dafür, dass sowohl das eine als auch das andere Thema bald wieder in wohlwollenderem Licht steht. Einerseits werden Zinssenkungen im zweiten Halbjahr wahrscheinlicher und gleichzeitig dürfte sich die Konjunktur aufgrund vielfältiger Faktoren wieder erholen. Bis dahin sollte aber nicht mit überbordender Dynamik auf dem US-Immobilienmarkt gerechnet werden.

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. Mai 2025, 17:00 Uhr**

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