US-Immobilien: Kann die Fed die „Erschwinglichkeits-Krise“ lösen?

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	32	38	34

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

// Der heute veröffentlichte NAHB-Hausmarktindex signalisiert eine weiter nachlassende Dynamik auf dem privaten Immobilienmarkt der USA. Mit 32 Punkten weist der Index im Juni demnach sogar den zweitniedrigsten Wert seit der Sub-Prime Krise aus, nur unterboten vom Dezember 2022. Die Komponenten der Headline Rate sind den Daten zufolge alle graduell abgesunken und zeigen, dass sowohl Kaufs- als auch Verkaufsparteien weiter auf bessere Marktkonditionen warten wollen.

// Aktuell scheinen in der Breite auch die Hauspreise zu stagnieren, zumindest legen dies Daten der Federal Housing Finance Agency nahe. Die Agentur fungiert als Aufsichtsbehörde der beiden großen Hypothekenfinanzierer Freddie Mac und Fannie Mae und kalkuliert auf Grundlage von verkauften Einfamilienhäusern den Index. Anders als beim prominenteren Case-Shiller Hauspreisindex, in welchem „nur“ die 20 größten Metropolregionen Einzug finden, deckt der Index der FHFA auch viele ländliche Gebiete der USA ab und legt rund 300 Regionen zugrunde. Gemäß jüngster Daten aus dem März ist der FHFA-Hauspeisindex demnach um 0,1% M/M gesunken, wobei der Februar lediglich ein Nullwachstum auswies. In den traditionell gefragteren Großzentren schienen die Preise etwas mehr Aufwärtspotenzial zu haben, dies signalisiert jedenfalls der Case-Shiller Index.

// Während die Headline Rate des NAHB mit Implikationen für die aktuelle und zukünftige Lage ist, akkumuliert der Branchenverband auch Daten von tatsächlicher Bautätigkeit. Mit dem Home Building Geography Index (HGBI), welcher zuletzt am 03. Juni veröffentlicht wurde, trackt dieser Index anhand von Baugenehmigungen basierend auf Daten des U.S Census Bureau die Umsetzung von Bauvorhaben auf County-Ebene. In Q1/2025 waren die Wachstumsraten in den meisten Gebieten nur schwach positiv und vergleichsweise undynamisch. In den Vororten der Großstädte waren sie sogar negativ, was wiederum auch Implikationen für den örtlichen Arbeitsmarkt haben kann – DOGE dürfte in dem Kontext vor allem im Großraum Washington D.C. sicherlich beigetragen haben.

// Die heutigen Daten werden von den Fed-Offiziellen wohl nicht unbemerkt bleiben, wobei die von manchen als „Erschwinglichkeitskrise“ benannte Situation schon länger anhält. Dies ändert freilich nichts an der Dramatik für die privaten Haushalte und auch bei den CPIs wird dies Problem anhand der Shelter- und OER-Komponenten reflektiert. Deshalb dürfte auch den Notenbankern daran gelegen sein, dass einerseits Wohnraum geschaffen wird und dies gleichzeitig erschwinglich ist. Auch wenn die Fed Funds Target Rate zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Finanzierungskonditionen bei Immobilien hat, so wäre eine Senkung des Leitzinses trotzdem ein willkommener Impuls für den Markt und könnte perspektivisch helfen die 30-jährigen Durchschnitthypotheken nach unten zu bewegen. Gemäß der Erhebungen des NAHB wirken nämlich vor allem die zu hohen Zinsen hemmend und schränken Potenzial für erzielbare Preise ein, was stattdessen für Zinsaufwand genutzt werden muss!

Fazit

// **Die heutige Veröffentlichung des NAHB-Hausmarktindex signalisiert mit 32 Punkten eine sich verschlimmernde Situation auf dem Immobilienmarkt der größten Volkwirtschaft der Welt. Andere Indikatoren bestätigen die Probleme auf dem Immobilienmarkt weitgehend. So zeigte zum Beispiel der Hausmarktindex der Federal Housing Finance Agency, dass im März die Hauspreise gesunken sind. Dies deckt sich auch mit den tatsächlich umgesetzten Bauvorhaben, welches ebenfalls vom NAHB analysiert wird. Es bestätigt sich aufs Neue, dass die Zinsseite das Hauptproblem ist. Dies hat auch Konsequenzen für die Inflation, wonach vor allem die in den CPIs stark gewichtete Shelter-Komponente eine große Verantwortung für die zwischenzeitlich hohe Inflationsrate trägt. Jerome Powell hatte seine diesbezüglichen Bedenken auch hin und wieder zu Protokoll gegeben. Senkungen der Fed Funds Target Rate dürften jedenfalls ein willkommener Impuls sein, um dem US-Immobilienmarkt wieder zu mehr Dynamik zu verhelfen.**

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 Finanzdienstleitungsaufsicht („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. Juni 2025, 16:23 Uhr

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

Weitergabe am: 17.06.2025 16:24:43