

NAHB USA: Der Immobilienmarkt vermag (noch) nicht abzuheben

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	37	34	32

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

- // Der soeben veröffentlichte NAHB-Hauspreisindex zieht überraschend an, mit 37 Punkten kann aber noch nicht von einer Trendwende geredet werden. Auch bei diesem Index gilt die Expansionsschwelle von 50 Punkten, was aufgrund der Dauer der Tiefphase durchaus wieder ins Gedächtnis gerufen werden kann. Zuletzt war dieser Index in April 2024 in einem wachstumsanzeigenden Terrain, und das auch nur knapp. Die letzte Phase, wo von einer echten Wachstumsdynamik geredet werden konnte, war 2022 – kurz bevor die Fed Funds Target Rate angehoben wurde.
- // Einen gewissen Einfluss dürfte die im September erfolgte Leitzinssenkung durch das FOMC also schon gehabt haben. Die vorgenannten Hypothekenzinsen folgen aber nicht zwangsläufig der Fed Funds Target Rate, sondern haben vielmehr einen Zusammenhang mit den langlaufende US-Staatsanleihen. In den letzten Wochen wurden zunehmend Zinssenkungen eingepreist, was in der Folge die 10-jährigen Treasuries und unter anderem auch die 30-jährigen Hypothekenzinsen etwas haben sinken lassen. Durch die angepasste Erwartungshaltung befanden sich die Hypothekenzinsen zum Jahresbeginn noch knapp oberhalb der 7%-Marke und pendeln aktuell um die 6,30%. Der Lock-In Effekt verlor demnach ein wenig an Relevanz, dürfte viele aber weiterhin noch von einem Kauf zurückschrecken lassen.
- // Die angepasste Erwartungshaltung ist, wenn auch einseitig, zum Teil in den Details reflektiert. Während die Bereitschaft, ein Haus zum heutigen Zeitpunkt zu verkaufen, kaum gewachsen ist, sieht das bei einem Verkauf in sechs Monaten schon anders aus. Die „Single Family Sales: Next 6 Months“ konnten von 45 auf 54 Punkte zulegen. Die potenziellen Verkäufer dürften also davon ausgehen, dass sich die erzielbaren Preise innerhalb der nächsten sechs Monate zu ihren Gunsten entwickeln dürften. An Angeboten sollte es also nicht mangeln. Die Käuferseite, abgebildet über den „Prospective Buyers Traffic“, kommt mit 25 Punkten kaum vom Fleck. Hier wächst die Fantasie bislang noch nicht in den Himmel.
- // Regional gab es durchaus schon signifikantere Unterschiede. Während sich die letzten sieben Monate alle Regionen in der Kontraktionszone befanden, konnte das „Zugpferd“ dieser Zeitreihe mit 55 Punkten wieder in die Expansionszone wachsen. Die Rede ist vom Nordosten, welcher im Vergleich immer etwas besser abschnitt. Der Mittlere Westen, der Süden und der Westen konnten demnach kaum anziehen. Es sieht aber immerhin nicht mehr ganz so schlimm aus wie in den vergangenen Monaten.

Fazit

- // Der soeben veröffentlichte NAHB-Hausmarkindex vermag es nicht, die Flaute zu überwinden. Mit 37 Punkten ist die Expansionszone noch in weiter Ferne. Daran konnten die zuletzt etwas gesunkenen Hypothekenzinsen auch (noch) nicht viel ändern. Während sich die 30-jährigen Durchschnittszinsen zu Beginn des Jahres noch oberhalb der psychologisch wichtigen 7%-Marke befanden, sind diese nun im unteren Drittel der 6 Prozent zu verorten. Dies reicht für die Käuferseite aber noch nicht. Immerhin geht die Verkäuferseite von einem positiveren Zukunftsszenario aus, denn die Bereitschaft, die Immobilie in den nächsten sechs Monaten zu veräußern, wuchs vergleichsweise kräftig. Insgesamt scheint der Nordosten auch positiver in die Zukunft zu blicken, denn hier konnte der entsprechend Subindex auf 55 Punkte steigen. Der Süden, der Mittlere Westen und der Westen konnten sich als Regionen in dieser Zeitreihe nicht in die Wachstumszone entwickeln.

Analyst

Constantin Lürer
+49 157 8516 4838
constantin.luerer@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:
16. Oktober 2025, 16:53 Uhr

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