

NAHB USA: Dieses Jahr kein Immobilienboom

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	39	41	38

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

- // Die letzte Veröffentlichung des NAHB-Bauklimaindex in diesem Jahr signalisiert keine Jahresendrallye auf dem privaten Immobilienmarkt in den USA, dies war aber auch nicht zu erwarten. Mit 39 Punkten führte der Index demnach die schwache Entwicklung des übrigen Jahres fort. Mit dem stärksten Wert im Januar (47 Punkte) pendelte der Index im übrigen Jahr fast ausschließlich unterhalb der 40-Punkte-Grenze. Auch bei dieser Zeitreihe gilt per Definition die 50-Punkte-Marke als Expansionsschwelle, der Immobilienmarkt scheint also in der Dauerkrise festzustecken. Manche Marktbeobachter führen dies auf eine „Affordability“-Krise zurück, also eine Situation in der sich immer weniger Menschen gewisse Besitztümer leisten wollen.
- // Die vom „Prospective Buyers Index“ abgebildete Nachfrageseite, welche die Headline-Rate zuletzt nachhaltig belastete, bewegte sich am aktuellen Rand mit 26 Punkten nicht. Das Interesse an Immobilien scheint also unverändert. Immobilieninteressenten fanden in den vergangenen Jahren allerdings auch ein herausforderndes Umfeld vor, was Käufe aus vielfachen Gründen unattraktiv machte, wobei die Hypothekenseite mitunter die größte Hürde zu sein schien. Der Lock-In-Effekt hatte gerade zum Beginn des jüngsten Zinssteigerungszyklus dafür gesorgt, dass viele Eigentümer ihre finanzierungsgünstigen Hypotheken nicht hergeben mochten. Dies hatte auch Konsequenzen für den an sich offenen Arbeitsmarkt in den USA – die Mobilität von Arbeitnehmern sank. Die in diesem Jahr vollzogenen Zinssenkungen der Fed konnten den Immobilienmarkt noch nicht wirklich stimulieren, das Leitzinsniveau scheint nach wie vor recht restriktiv ausgerichtet zu sein. Ohnehin übersetzt sich die Fed Funds Target Rate nicht automatisch in niedrigere Hypothekenzinsen, dennoch sollten die im kommenden Jahr perspektivischen Zinssenkungen durch das FOMC schon noch helfen.
- // Die Immobilienpreise scheinen aktuell auf der Angebotsseite für wenig Impulse zu sorgen. Sowohl der FHFA-Index als auch der Case-Shiller-Hauspreisindex legten zuletzt wenig Dynamik an den Tag. Letzterer war am aktuellen Rand im September sogar den dritten Monat in Folge mit -0,5% M/M rückläufig, wobei der Mai ein Nullwachstum an den Tag legte. Somit sinkt der Index den vierten Monat in Folge in absoluten Werten. Auch der FHFA-Index entwickelte sich zuletzt wenig erfreulich. Einzig der Januar und der August zeigten in Summe positive Immobilienpreise, ansonsten gab es auch hier verschiedene Monate mit Nullwachstum inklusive einer ausgeprägten Schwächephase zwischen April und Juni. In der Tat koinzidiert diese Entwicklung mit dem NAHB-Index, wo in dieser Phase die Bereitschaft, die eigene Immobilie zu veräußern, regelrecht einbrach. Auch wenn der Grundsatz „Korrelation ungleich Kausalität“ auch hier gilt, so dürfte der ein oder andere potenzielle Verkäufer bei stockenden Hauspreisen die Pläne auf Eis legen die eigene Immobilie zu veräußern.

Fazit

- // Die heutigen Daten zum US-Immobilienmarkt bergen wenig Überraschung. Der NAHB-Bauklimaindex kommt in seiner letzten Veröffentlichung in diesem Jahr demnach auf magere 39 Punkte. Selbst die jüngste Zinssenkung des FOMC konnte scheinbar keinen Wachstumsimpuls schaffen, auch wenn diese Nachricht noch nicht vollumfänglich in der Befragung reflektiert sein dürfte. Auch wenn dies mit einer gewissen Zeitverzögerung erfolgen müsste, sollten die von uns prognostizierten Zinssenkungen der Fed im kommenden Jahr schon noch Impulse für den Immobilienmarkt bereithalten. Das Zinsniveau könnte am aktuellen Rand schlicht einfach noch zu restriktiv ausgerichtet sein. Gleichwohl arbeitet man hinter den Kulissen an Möglichkeiten dieser „Affordability Crisis“ genannten Krise Abhilfe zu schaffen.

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. Dezember 2025, 16:13 Uhr

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