

NAHB USA: Jahresauftakt missglückt

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	37	40	39

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

- // Bekanntermaßen hatte der private Immobiliensektor der USA in 2025 eine maue Phase erlebt, in welcher die Branche mit verschiedenen Herausforderungen zu kämpfen hatte – allem voran einem zu hohen Zinsniveau. Der NAHB-Index für den Januar offenbart mit 37 Punkten über den Jahreswechsel hinaus zunächst keine gesteigerte Aufbruchstimmung – ganz im Gegenteil! Nach mechanistischer Interpretation ist die Expansionsschwelle von 50 Punkten demnach in noch weitere Ferne gerückt. Es bahnen sich allerdings Initiativen an, um dem Markt etwas unter die Arme zu greifen. Ob (und wie schnell) diese für Entlastung sorgen können, das bleibt allerdings noch abzuwarten.
- // Der Blick in die Details offenbart zunächst, wie die Laune auf der Käufer- bzw. Verkäuferseite ausfällt. Der „Prospective Buyers Index“ sinkt mit 23 Punkten noch weiter ab. Auch die Verkäuferseite zeigt sich in den beiden entsprechenden Komponenten eher unfreundlich. Zentral sind hier die „Single Family Sales: Present“, welche die Absicht widerspiegeln die eigene Immobilie zum jetzigen Zeitpunkt zu verkaufen. Mit 41 Punkten sinkt diese Komponente weiter in die Kontraktionszone. Die gleiche Komponente, welche jedoch sechs Monate in die Zukunft schaut, fällt erfahrungsgemäß immer etwas höher aus – so auch bei der Veröffentlichung für den Januar. Mit 49 Punkten befinden sich nun jedoch alle drei Komponenten unterhalb der Expansionsschwelle
- // Schaut man in die verschiedenen Regionen, so ist im Vergleich zu den vergangenen Monaten kaum ein Unterschied auszumachen. Der Süden sowie der Westen der USA sind im Vergleich der vier großen Regionen mit jeweils 34 Punkten nach wie vor am weitesten abgeschlagen. Der Mittlere Westen steht immerhin etwas besser da, musste mit 42 Punkten aber ebenfalls „Federn lassen“. Der Nordosten nimmt mit 48 Punkten sogar die Expansionsschwelle ins Visier, dieser Teilmarkt war über das letzte Jahr hinweg in Summe ohnehin etwas dynamischer.
- // Ideen, mit denen der Immobilienmarkt stimuliert werden kann, gibt es scheinbar viele. Die US-Administration spricht jedenfalls nach eigener Aussage von 30-50 zu eruiierenden Möglichkeiten, die für Entlastung sorgen könnten. Dazu gehört beispielsweise die bereits im letzten Jahr zirkulierte Idee der 50-jährige Hypothek. Ob eine „portable Hypothek“ auch in dieses Instrumentarium gehören sollte, wird ebenfalls geprüft; dabei soll der Lock-In Effekt abgemildert werden und den Hypothekenschuldnern die Möglichkeit eröffnet werden, bestehende zinsgünstige Konditionen für Neuanschaffungen umzuwidmen. Abschließende Beurteilungen stehen allerdings noch aus. Mit perspektivisch sinkenden US-Leitzinsen könnte sich dieses Problem der zu hohen Finanzierungskosten aber im Laufe der Zeit in Wohlgefallen auflösen, wenngleich ein Hypothekenniveau von z.B. 2019 nicht mehr so schnell erreicht werden dürfte.

Fazit

- // Die soeben gemeldeten Daten des NAHB-Bauklimaindex deuten zunächst auf keine gesteigerte Dynamik auf dem US-Immobilienmarkt hin, auch wenn perspektivisch ein freundlicheres Marktumfeld aufkommen könnte. Mit 37 Punkten ist die Headline-Rate nach mechanistischer Interpretation allerdings noch weit von der Expansionsschwelle entfernt. Politische Initiativen werden derzeit sondiert, im Kern soll die Erschwinglichkeitskrise im Immobilienmarkt angegangen werden, wobei nach eigener Aussage der Trump-Administration zwischen 30 und 50 verschiedene Ideen bestehen sollen. Nichtsdestotrotz hätten weitere Zinssenkungen der Federal Reserve wohl einen zentralen Hebel, um dem Immobilienmarkt wieder auf die Sprünge zu helfen. Aus unserer Sicht sollte eine Zinssenkung bis zum Ende dieses Quartal auch noch auf die Agenda der Fed rücken.

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. Januar 2026, 16:26 Uhr

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