

NAHB: Zweitrundeneffekte belasten US-Immobilienklima

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

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

- // Der NAHB- Bauklimaindex erfüllt mit 34 Punkten die Erwartung, dass der Immobilienmarkt weiterhin stagniert und die Stimmung im April sogar wieder schlechter wird. Das zarte Pflänzchen der Hoffnung, welches im Februar noch auszutreiben schien, hat sich als solches also nicht durchsetzen können. Zwar nicht direkt tangiert, spielt der Iran-Konflikt dennoch eine wichtige Rolle in der trüberen Stimmung.
- // Im Bau- und Immobiliensektor der USA schien sich ein Wachstumsimpuls durch die wieder relativ günstig gewordenen Kreditkonditionen abzuzeichnen. Vor allem das Frühlingsgeschäft ist für die Kaufinteressenten sehr wichtig und die durchschnittlichen 30-jährigen Hypothekenzinsen von unter 6% waren ein wichtiges Signal. Seit im Iran die Kanonen knallen, stieg in der Folge auch der Anleihemarkt wieder an, so auch die 30-jährigen US-Treasuries. Diese haben mit den vorgenannten Hypotheken einen hohen Gleichlauf, insofern überraschen diese beiden Entwicklungen nicht wirklich. Die Treasuries befanden sich Ende Februar, also vor dem Beginn der Kriegshandlungen in den Anrainerstaaten der Straße von Hormus, noch im unteren Bereich von 4,6%; zwischenzeitlich überstiegen die langfristigen Benchmarks allerdings fast die 5%-Marke.
- // Die ist eine Entwicklung, welche man auch bei den Hypothekenzinsen beobachten konnte. Zwischenzeitlich gerieten die 6,5% wieder in den Fokus bei den 30-jährigen Hypotheken. Auch wenn der Markt für Immobilienfinanzierungen etwa anderen Regeln folgt, so ist dieser nicht abgekapselt. Höhere Inflationserwartungen treiben natürlich auch die Immobilienzinsen.
- // In der Folge hat sich die Bereitschaft auf der Käuferseite eine Immobilie zu erwerben durchaus abgekühlt, wobei die respektiven Komponenten teils merklich zurückgingen. Die als Wachstumsschwelle definierten 50 Punkten rückten somit in weite Ferne. Und auch der „Prospective Buyers Traffic“ dümpelt mit 22 Punkten in der Nähe von Allzeittiefs. Regional sieht es in Summe kaum besser aus. Während der Nordosten zeitweise noch Wachstumsmarkt war, ist seit dem Herbst auch hier die Stimmung mit 41 Punkten nachhaltig schlecht. Der Westen der USA scheint mit 26 Punkten deutlich weiter abgeschlagen zu sein.
- // Bis zum Wechsel an der Spitze der Fed wird die Fed Funds Target Rate wohl nicht mehr angetastet werden, was weniger an Powell, sondern eher an dem herausfordernden Inflationsumfeld liegt. Sinkende Leitzinsen sollten auch für günstigere Finanzierungsbedingungen sorgen, wenn auch mit zeitlicher Verzögerung. Washington bastelt aber weiter an Lösungen der „Affordability Krise“ – die US-Administration hat derzeit allerdings alle Hände voll zu tun, weshalb Lösungen für den heimischen Immobilienmarkt von den „Law Makern“ vom Capitol Hill noch auf sich warten lassen.

Fazit

- // **In Summe bestätigt der erneut schwache NAHB-Bauklimaindex, dass sich der US-Immobilienmarkt weiterhin in einer Phase der Stagnation befindet und sich eine nachhaltige Trendwende vorerst nicht abzeichnet. Die zwischenzeitlich aufgekommene Hoffnung auf eine Belebung des Marktes erwies sich als verfrüht, da externe Belastungsfaktoren – insbesondere das geopolitische Umfeld und die daraus resultierenden steigenden Renditen am Anleihemarkt – die Finanzierungsbedingungen wieder spürbar verschlechtert haben. Auch regional zeigt sich kein belastbarer Lichtblick. Solange das Inflationsumfeld aufgrund des Iran-Konfliktes restriktiv bleibt und Zinssenkungen der Fed auf sich warten lassen, dürfte sich an der angespannten Lage wohl wenig ändern. Politische Lösungsansätze zur Entschärfung der „Affordability-Krise“ sind zwar in Arbeit, kurzfristige Impulse für den Immobilienmarkt sind jedoch nicht zu erwarten.**

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. April 2026, 16:43 Uhr

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