

## US-Immobilien: Anhaltende Stagnation im NAHB Bauklima

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

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

### Einschätzung

- // Die heutige Veröffentlichung des Branchenverbandes der Hauskonstruktoren aus den USA vermag leicht positive Signale in die Zukunft zu senden, denn das NAHB Bauklima konnte auf immerhin 37 Punkte steigen. Unter dem Strich bleibt der Immobilienmarkt der USA aber weiter hinter seinen Möglichkeiten zurück, denn die Wachstumsschwelle von 50 Punkten wöhnt sich abermals in weiter Ferne. Mit dem letzten Wert oberhalb dieser psychologisch wichtigen Marke aus dem April 2024, jährt sich die Stagnation somit nun das zweite Mal.
- // Zwar konnten sich alle drei betrachteten Komponenten steigern, von Aufbruch ist aber auch hier nichts zu spüren. Die „aktuellen Verkaufsbedingungen“ stiegen auf 40 Punkte, die gleiche Komponente mit dem Blick auf sechs Monate voraus kann sogar auf 45 Punkte ansteigen – die Zukunft wird also fast schon positiv gesehen. Der „Prospective Buyer“ Index bewegt sich mit 25 Punkten aber weiter im „Niemandland“.
- // Der anhaltend schwache NAHB-Bauklimaindex hat neben der Stichpunktbeurteilung in den Regionen auch eine andere wichtige Implikation, die für den Immobilienmarkt wohl nicht zu unterschätzen ist. Es gibt empirische Evidenz, dass der NAHB-Index die Hauspreise gut vorhersagen kann. Dass die aktuelle Hauspreis-inflation nicht allzu hoch ist, und bereits im Vorfeld durch den Index angekündigt wurde, sieht man beispielsweise am Case-Shiller 20-Städte Composite Hauspreisindex. Dieser ist seit Juli des letzten Jahres in Veränderungs-raten nur ein Mal nicht negativ gewesen, sonst war die Rate stets rückläufig inkl. einer „Nullrunde“. Für die Käufer ist dies eigentlich ein positives Signal, für die Verkäufer verschwinden dadurch aber potenziell Vermögenswerte – in der Summe sind Letztere also zurückhaltender, was wiederum das Angebot auf dem Häusermarkt verknappt.
- // Schuldige sind für diesen Zustand schnell ausgemacht, und zwar die Zinsen. Zwischenzeitlich konnte der durchschnittliche 30-jährige Hypothekenzins von seinem lokalen Höchststand deutlich absinken und so die Finanzierung von Immobilien attraktiver gestalten. Seit Beginn des Iran-Krieges sind die 30-jährigen US-Treasuries wieder angestiegen, was die Hypotheken ebenfalls taten. Pläne von Kevin Warsh, das Quantitative Tightening wieder einzuführen und dabei unter Umständen die Mortgage Backed Securities ins Visier zu nehmen, könnten dem Immobilienmarkt potenziell sogar etwas Wasser abgraben. Wann dies erfolgen sollte, das bleibt aktuell aber noch unklar und dieser negative Aspekt sollte von Zinssenkungen bei der Fed Funds Target Rate sogar mindestens aufgewogen werden. Trotz, oder gerade wegen, geldpolitischer Implikationen sollte der Immobilienmarkt in den USA wieder in den Tritt kommen. Nachhaltig positive Impulse könnten allerdings noch gegen Ende des dritten Quartals auf sich warten lassen – spätestens dann sollten Zinssenkungen wieder möglich werden.

### Fazit

- // Der leichte Anstieg des NAHB-Bauklimas im Mai kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich der US-Immobilienmarkt weiterhin in einer ausgeprägten Schwächephase befindet. Zwar deuten insbesondere die verbesserten Erwartungen für die kommenden sechs Monate auf eine gewisse Zuversicht hin, doch bleibt die Branche insgesamt klar unterhalb der Expansionsschwelle und verharrt damit im Stagnationsmodus. Die anhaltend schwache Nachfrage sowie die im Schnitt rückläufige Dynamik bei den Hauspreisen spiegeln ein fragiles Marktumfeld wider, in dem insbesondere Verkäufer Zurückhaltung zeigen. Aber auch die Käuferseite befindet sich gemäß der Details nicht in Kauflaune. Bis die grundsätzliche Inflation wieder Raum für Zinssenkungen schafft, könnte sich dieser Zustand wohl kaum ändern. Ab dem vierten Quartal sollte aber wieder Bewegung ins FOMC kommen.

### 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 Information 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 Mitarbeiter 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 Mitarbeiter der NORD/LB dar. Veränderungen der Prämissen können einen erheblichen Einfluss auf die dargestellten Entwicklungen haben. Weder die NORD/LB, noch ihre Organe oder Mitarbeiter 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 Verkaufentscheidung 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](http://www.nordlb.de) heruntergeladen werden können und die bei der NORD/LB, Georgsplatz 1, 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](http://www.dsgv.de/sicherungssystem).

**Redaktionsschluss und letzte Aktualisierung aller Marktdaten: 18. Mai 2026, 16:54 Uhr**

Für die in unseren Studien verwendeten sprachlichen Formulierungen verweisen wir auf die Erklärung zur gendersensiblen Sprache auf [www.nordlb.de/impressum](http://www.nordlb.de/impressum)