

NAHB: Der schwache US-Immobilienmarkt mit Implikationen für die Fed

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	34	37	35

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

- // Im ersten Monat der zweiten Jahreshälfte vermag der US-Immobilienmarkt noch nicht so recht vom Fleck zu kommen, wenn man die soeben veröffentlichten Daten des NAHB zugrunde legt. Mit 34 Punkten verbleibt das Bauklima der National Association of Home Builders, ein zentraler Index mit Implikationen für die ganzen USA, im Juli weiterhin in restriktivem Territorium. Die Regionen unterscheiden sich dabei aber teilweise deutlich, wie man in der jüngeren Historie schon sehen konnte.
- // Alle eint, dass sie sich unterhalb der magischen 50 Punktemarke befinden. Der Nordosten konnte im letzten Monat zwar noch die Expansionsschwelle überwinden, fällt nun aber wieder deutlich zurück. Der mittlere Westen steht mit 46 Punkten sogar an der Spitze. Der Süden, aber vor allem auch der Westen, sind besonders weit abgeschlagen. Mit 25 Punkten scheint Letzterer besonders gebeutelt, zeitweise hatte der Immobilienmarkt insbesondere unter Abwanderung von Unternehmen zu leiden. Es bleibt aber festzuhalten, dass es nicht den einen Markt in den USA gibt und es lokal sehr deutliche Unterschiede geben kann.
- // Eine Entlastung auf der Angebotsseite versuchen die Politiker am Capitol Hill zu erreichen. Mit dem „21st Century ROAD to Housing Act“ soll es Großinvestoren künftig schwerer gemacht werden Immobilien zu erwerben. Besitzt ein Investor mehr als 350 Immobilien, so darf keine weitere Bestandsimmobilie hinzugekauft werden. Natürlich gibt es Ausnahmen wie jene, dass nicht-marktgängige Immobilien mit hohem Renovierungsbedarf dennoch gekauft werden können. Die Idee dahinter ist, dass die Investoren(gruppen) bspw. neue Einfamilienhäuser bauen und so dem Markt mehr Angebot zukommen lassen, insbesondere für Vermietung. Das sogenannte Immobilienflipping, also Häuser günstig kaufen und sie zeitnah deutlich teurer zu verkaufen, soll so eingedämmt werden. Ob die Idee zündet, wird man sehen müssen, denn die Renditen scheinen möglicherweise weniger attraktiv zu sein. Außerdem haben sich einzelne Gruppen von einem großen Teil ihres Portfolios getrennt, was in den Bewertungen von Einfamilienhäusern aber bislang nicht zu sehen ist.
- // Zweifellos, und dies hat auch Kevin Warsh mehr oder weniger bestätigt, leidet der Immobilienmarkt nach wie vor unter den hohen Zinsen. Die 30-jährigen durchschnittlichen Hypotheken befanden sich jüngst im Bereich um die 6,5%, was weder den Lock-In Effekt heilt noch die Verkäufer motiviert zu verkaufen. Für die Käufer sind die Finanzierungsbedingungen schlicht zu teuer und den Verkäufern bleibt im Verkaufsprozess womöglich zu viel Rendite verwehrt – für beide Parteien also eine schwierige Situation. Dies könnte auch ein Grund sein, weshalb das FOMC trotz der nach wie vor hohen Inflation gar keine Leitzinsen senken sollte, weil so ein wichtiger Pfeiler der US-amerikanischen Altersvorsorge nur weiter erodieren könnte.

Fazit

- // Der US-Immobilienmarkt zeigt auch zu Beginn der zweiten Jahreshälfte keine nachhaltigen Aufwärtstendenzen. Der NAHB-Index verharrt klar unter der Expansionsschwelle, wobei die regionalen Unterschiede erheblich bleiben und insbesondere der Westen weiterhin eine ausgeprägte Schwäche aufweist. Gleichzeitig versuchen die politischen Entscheidungsträger, durch regulatorische Eingriffe auf der Angebotsseite die Marktbedingungen zu verbessern und spekulative Aktivitäten einzudämmen, wobei der Erfolg dieser Maßnahmen noch offen ist. Die zentrale Belastung bleibt jedoch das hohe Zinsniveau, das sowohl Kaufinteressenten als auch potenzielle Verkäufer hemmt. Solange sich die Finanzierungsbedingungen nicht spürbar entspannen, dürfte eine nachhaltige Erholung des US-Immobilienmarktes nur schwer zu erreichen sein, was auch Implikationen für die Strategie des FOMC haben könnte.

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 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, 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.

Redaktionsschluss und letzte Aktualisierung aller Marktdaten: 16. Juli 2026, 16:27 Uhr

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