

NAHB: US-Immobilienmarkt erwartet schwache Sommersaison

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	35	33	34

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

- // Die Zinsen steigen, dafür bleibt die Stimmung auf dem Immobilienmarkt pessimistisch – ein Phänomen, was weiterhin zu beobachten ist. Die Befragungsteilnehmer der National Association of Home Builders, bestehend aus Bauträgern und Entwicklern, blicken mit nunmehr 35 Punkten unter dem Strich weiterhin pessimistisch in die Zukunft. Ein Punkt Wachstum fällt klar in den statistischen Unschärfebereich, für wirklich positive Nachrichten müsste man schon eine leistungsstarke Lupe auspacken. Der Blick u.a. auf die durchschnittlichen 30-jährigen Hypothekenzinsen mag als eine Erklärung dienen, wieso der Immobilienmarkt weiterhin schwächelt.
- // Der Blick auf die Details verrät zunächst, dass die Nachfrage nach Einfamilienhäusern am aktuellen Rand etwas angezogen hat, was sich in einer Verbesserung von 37 auf 39 Punkte niederschlägt. Auch hier gilt jedoch die Wachstumsschwelle von magischen 50 Punkten, insofern sind dies auch keine wirklich guten Nachrichten. Die „Single Family Sales“ in den nächsten sechs Monaten verharren auf 43 Punkten und der „Prospective Buyers Traffic“ auf 23 Punkten. Um eine echte Trendwende in der Headline-Rate zu erzeugen, muss allerdings sowohl die Käufer- als auch die Verkäuferseite wieder mehr Handlungsfreude entwickeln. Lokale Unterschiede bestehen zwar weiterhin, nennenswerte Veränderungen konnten aber nicht festgestellt werden. Alle vier betrachteten Großregionen vom Osten bis zum Westen, über den Mittleren Westen und den Süden, verbleiben in einer Bandbreite von 27 bis 45 Punkten.
- // Dass keine gesteigerte Dynamik zu erwarten ist, zeigen auch die Verkaufszahlen von Bestandsimmobilien. In der für den Markt wichtigsten Zeit des Jahres – dem Frühlingsgeschäft – konnten nur unterdurchschnittliche Verkaufszahlen registriert werden. Der Start der Sommersaison offenbarte ebenfalls keine gesteigerte Aktivität, dies legen jedenfalls Daten der National Association of Realtors nahe. Auch hier werden von den befragten Teilnehmern vor allem gestiegene Zinsen angeführt, welche aufgrund der weiterhin angespannten Situation im Mittleren Osten viele Immobilieninteressenten abgeschreckt haben. Ein Hauskauf ist meist auch eine hohe finanzielle Verpflichtung, in unsicheren Zeiten werden die Wirtschaftssubjekte deshalb auch zügiger zurückhaltend.
- // Die Relevanz für den geldpolitischen Pfad der Fed haben wir bereits mehrfach hervorgehoben. Ein weiteres Anziehen der Hypothekenzinsen, welches letztlich die Folge einer strafferen Geldpolitik sein müsste, würde den Immobilienmarkt also zusätzlich belasten. Aus diesem Grund sollte Kevin Warsh noch etwas zögerlicher sein, die Zinsen erhöhen zu wollen. Die jüngsten Inflationsdaten sollten dem FOMC aber weitere Zeit zum Zögern verschaffen, was nicht zuletzt auch den Immobilienmarkt freuen dürfte!

Fazit

- // Die aktuellen Daten des NAHB zeichnen weiterhin das Bild eines schwachen US-Immobilienmarktes. Angesichts eines leichten Anwachsens um einen Punkt verbleibt der Index mit 35 Punkten weiterhin im tief pessimistischen Bereich. Insbesondere die hohen Hypothekenzinsen mit der wieder angestiegenen Gefahr einer weiteren Steigerung, verhindern bislang eine nachhaltige Belebung der Marktaktivität. Auch die enttäuschenden Verkaufszahlen von Bestandsimmobilien während der wichtigen Frühjahrs- und Sommermonate unterstreichen die anhaltende Zurückhaltung der Haushalte in einem von Unsicherheit geprägten Umfeld. Vor diesem Hintergrund würde eine weitere Straffung der Geldpolitik das Risiko zusätzlicher Belastungen für den Immobiliensektor erhöhen. Die zuletzt moderateren Inflationsdaten dürften der Fed jedoch Spielraum geben, vorerst abzuwarten, was dem Immobilienmarkt zumindest kurzfristig etwas Stabilität verschaffen könnte. Vor dem Jahreswechsel ist allerdings nicht mehr von einer Aufbruchstimmung auf dem US-Immobilienmarkt ausgegangen werden.

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: 17. August 2026, 16:40 Uhr

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