US-Immobilien: Das Bauklima leidet unter „hawkisher“ Zinspolitik

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB-Bauklima	25	26	29

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

Einschätzung

// Der NAHB-Bauklimaindex verbesserte sich im Vergleich zum Vormonat nicht und befindet sich im November demnach auf einem Niveau von nur noch mageren 25 Punkten. Bis zum Jahresende dürfte sich an der Tatsache eines sehr abgekühlten Immobilienmarktes auch wohl nichts mehr ändern. Mit Blick ins nächste Jahr ist von einer Belebung dessen wohl erst wieder Richtung Halbjahreswechsel auszugehen, sofern keine wirtschaftspolitischen Belebungsversuche lanciert werden, dem Markt wieder auf die Sprünge zu helfen.

// Neben dem Bauklimaindex gilt es auch andere Indizes im Blick zu behalten. Ein weiterer wichtiger Indikator ist der monatliche Handel von gebrauchten Wohnimmobilien, den „Existing Home Sales“. Die von der National Association of Realtors erhobene Statistik wies zuletzt einen Umsatz von 3,75 Millionen Einheiten aus. Vor der Corona-Pandemie lag der Umsatz weit oberhalb der 5-Millionen-Marke, bis Mitte 2022 konnten sogar regelmäßig mehr als sechs Millionen Einheiten den Eigentümer wechseln – in der Spitze 6,85 Millionen im November 2020. Was am aktuellen Rand also zunächst nach viel klingt, ist in Wahrheit ziemlich ernüchternd. Man muss in der Historie schon weit zurückgehen, um ähnliche Zahlen zu finden. Die Subprime-Krise hat dem Handel von Gebrauchtimmobilien zwar auch einen gehörigen Dämpfer verpasst, vor allem in Relation zu den Nullerjahren. Der aktuelle Wert von 3,75 Millionen Wohneinheiten kann allerdings erst wieder im Sommer 1995 unterboten werden.

// Während die Umsatzrekorde vor allem den günstigen Zinsen geschuldet waren, sind für die aktuelle Schwäche in erster Linie auch die Zinsen verantwortlich – aber eben die hohen. Die beiden Seiten dieser geldpolitischen Medaille kommen nun sehr offensichtlich zum Tragen. Sowohl der Neubau als auch der Handel von Bestandsimmobilien ist von einem Sondereffekt betroffen, der weiterhin sehr präsent ist. Als die Leitzinsen in den USA langsam wieder begannen, nach oben zu klettern, haben viele Hypothekenschuldner das Kunststück vollbracht, sich einen günstigen Kredit für ihre neue Immobilie zu sichern oder schnell noch den laufenden Kredit umzuschichten. Diese Fixierung der Hypothek zu einem günstigen Kurs – und natürlich dessen Folgen – werden auch als Lock-In-Effekt bezeichnet. Während seinerzeit 30-jährige durchschnittliche Hypothekenzinsen von 2,8% gesichert werden konnten, dürfte ein heutiger Zinssatz über 7% keine Seltenheit mehr sein. Rund ein Fünftel, so die Schätzungen, gehören zu der Gruppe, welche für eine Hypothek einen Zins unterhalb der Marke von 3% zahlen. Mit derart günstigen Konditionen wagt es die Mehrheit dieser Kohorte nicht, sich eine neue Immobilie anzuschaffen, da hier dann die neuen, hohen Hypothekenzinsen anfallen würden. Das schafft auch den Nebeneffekt, dass der Arbeitsmarkt nicht mehr so mobil ist, wie es in den USA sonst üblich wäre.

// Von einer baldigen Entspannung auf der Zinsseite ist allerdings erst einmal nicht auszugehen. Es müsste jetzt wohl zu einer überraschenden Entwicklung kommen, damit die Fed im Dezember die Fed Funds Target Rate nicht anheben würde. Die Leitzinsanhebung ist nach den zuletzt starken Arbeitsmarktdaten und den etwas „heißeren“ Inflationsdaten wohl mehr oder weniger gesetzt. Die jüngsten Kommentare ranghoher Fed-Gouverneure deuten jedenfalls sehr in diese Richtung, auch wenn Kevin Warsh zu seinem Amtsantritt eigentlich eine neue Strategie der Kommunikation etablieren wollte.

Fazit

// **Der private Immobilienmarkt bildet weiterhin den schwächelnden Zweig innerhalb der US-Wirtschaft. Mit 25 Punkten vermochte es der NAHB-Bauklimaindex demnach nicht, sich zu verbessern, sondern sich ganz im Gegenteil noch weiter nach unten zu bewegen. Die Krise dieses Segmentes kann auch bei den „Existing Home Sales“ beobachtet werden. Im Oktober haben nur 3,75 Millionen den Eigentümer gewechselt, der Handel befindet sich demnach auf dem niedrigsten Stand seit über 30 Jahren! Zeitnah ist auch nicht von einer Entspannung auszugehen, eher dürfte die Fed den Leitzins im Dezember noch anheben – mit entsprechenden Implikationen für den US-Immobilienmarkt.**

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 Finanzdienstleitungsaufsicht („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. November 2026, 16:01 Uhr

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