

## US-Immobilienmarkt: Der NAHB-Index fällt unter die Marke von 50

Veröffentlichung	Aktuell	Prognose NORD/LB	Vormonat
NAHB Bauklima	45	50	51

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

### Einschätzung

- // Das NAHB Bauklima ist am aktuellen Rand unter spürbaren Druck geraten. Der sehr wichtige Stimmungsindikator für die US-Bauwirtschaft notiert inzwischen nur noch bei einem Wert von 45 Punkten und ist im Berichtsmonat Mai folglich wieder unter die magische Marke von 50 Zählern gefallen. Nach mechanistischer Interpretation wird damit eine negative Entwicklung der ökonomischen Aktivität in diesem wichtigen Sektor der US-Ökonomie angezeigt. Zwar war grundsätzlich schon mit etwas schwächeren Zahlen zu rechnen, die aktuelle Entwicklung muss aber vom Umfang her doch als negative Überraschung bezeichnet werden.
- // Offenbar hatten die Hoffnungen auf sehr baldige Zinssenkungen der US-Notenbank maßgeblich zur Aufhellung der Stimmung in der Bauwirtschaft der Vereinigten Staaten beigetragen. Im Umfragezeitraum sind die Aussichten auf eine niedrigere Fed Funds Target Rate jedoch wieder stärker in den Hintergrund getreten. Dieses veränderte Umfeld beim Blick auf die Zinslandschaft in den USA sollte unserer Auffassung nach von zentraler Bedeutung bei der Erklärung der aktuell beobachtbaren Eintrübung des Sentiments bei den am Immobilienmarkt tätigen Unternehmen sein. Inzwischen beginnt der Rentenmarkt jedoch wieder, auf etwas mehr Dynamik beim Thema „Leitzinssenkungen in Washington“ zu setzen. Dies mag dem NAHB-Index dann perspektivisch schon helfen. Am aktuellen Rand hat sich die Stimmung jedoch signifikant eingetrübt.
- // Die wichtige Unterkomponente „Prospective Buyers Traffic“ ist im Berichtsmonat Mai auf lediglich 30 Zähler gefallen. Folglich zeigt diese Zeitreihe wieder sehr eindeutig an, dass das Interesse am Erwerb einer Immobilie in den USA momentan nicht sonderlich groß ist. Die Nachfrageseite ist damit ohne jeden Zweifel ein echtes Problem. Ganz offensichtlich warten potentielle Käufer von Immobilien aktuell auf niedrigere Zinsen.
- // In diesem Umfeld setzt die US-Immobilienwirtschaft natürlich auf verstärkte Maßnahmen zur Verkaufsförderung. Ganze 25% der befragten Unternehmen haben dabei auch ihre Preisforderungen für zum Verkauf stehende Häuser reduziert. Die Kombination von weiterhin hohen Immobilienpreisen und wieder zulegenden Hypothekenzinsen scheint eindeutig ein Problem für den Markt zu sein.
- // Empirische Studien belegen sehr klar, dass das NAHB Bauklima bei der Prognose der zukünftigen US-Hauspreise helfen kann. Zwar mag sich die aktuelle Stimmungseintrübung in der Bauwirtschaft perspektivisch als Eintagsfliege erweisen, ohne einen baldigen Anstieg der Zeitreihe würde sich aber doch ein Signal für zügiger fallende Wohnimmobilienpreise in den Vereinigten Staaten ergeben. Auch an dieser Stelle muss nun auf das FOMC geblickt werden. Wir rechnen im Laufe des 2. Halbjahres 2024 weiterhin mit einer sinkenden Fed Funds Target Rate, was dem Immobilienmarkt helfen dürfte.

### Fazit

- // Das NAHB Bauklima hat sich im Berichtsmonat Mai deutlich verschlechtert. Im Zuge dieser Bewegung ist die Zeitreihe sogar wieder unter die „magische“ Marke von 50 Zählern gefallen. Mit nun 45 Punkten wird sogar eine ziemlich unfreundliche Stimmung in der US-Bauwirtschaft signalisiert. Die Kombination von noch immer hohen Immobilienpreisen und wieder zulegenden Hypothekenzinsen scheint eindeutig ein Problem für den Markt zu sein. Spekulationen bezüglich baldiger Leitzinssenkungen sind im Zeitraum, in dem die Befragung durch das NAHB durchgeführt worden ist, offenkundig stärker in den Hintergrund getreten. In diesem Umfeld mussten die in der US-Immobilienwirtschaft tätigen Unternehmen verstärkt zu den Mitteln der Verkaufsförderung greifen, was auch Preisreduktionen einschließt.

### Analyst

Tobias Basse  
+49 (0)511 361 p473  
tobias.basse@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](http://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](http://www.dsgv.de/sicherungssystem).

**Redaktionsschluss und letzte Aktualisierung aller Marktdaten:**  
15. Mai 2024, 17:26 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).