

## US-Immobilien: Die 6%-Marke im Fokus der Käufer

| Veröffentlichung | Aktuell | Prognose NORD/LB | Vormonat  |
|------------------|---------|------------------|-----------|
| NAHB Bauklima    | 38      | 33               | 37 (rev.) |

Quelle: NAHB, NORD/LB Research

### Einschätzung

- // Der NAHB-Bauklimaindex konnte im Vergleich zum Vormonat zulegen und befindet sich nun bei 38 Punkten, der Immobilienmarkt in den USA ist damit aber immer noch fernab einer tüchtigen Belebung. Die Expansionsschwelle, welche mit 50 Punkten definiert ist, befindet sich demnach in weiter Ferne. Eine wichtige Schwelle wurde im Februar jedoch gerissen, was den Entwicklern und Bauinteressenten doch etwas Mut für das wichtige Frühlingsgeschäft machen dürfte.
- // Die 30-jährigen Hypothekenzinsen haben nämlich eine psychologisch wichtige Schwelle unterboten. Mit Zinssätzen von unter 6% bei den durchschnittlichen 30-jährigen Hypotheken könnte in dem ein oder anderen Haushalt der Groschen gefallen sein. Zinsen von knapp 8% scheinen damit erstmal Geschichte zu sein, was finanzielle Spielräume schafft. Gleichzeitig reift bei manchen Wirtschaftssubjekten mit einem Hang zum Immobilienkauf die Erkenntnis, dass die Zinsen nicht mehr allzu weit sinken könnten. Zumindest dürften „Post-Pandemie“-Niveaus in absehbarer Zeit kaum erreicht werden. Gerade die jüngsten Inflationssorgen, welche aus dem Iran-Konflikt erwachsen, verändern den Blick auf die Zinsentwicklung. Es gibt allerdings auch Alternativen mit interessanteren Konditionen.
- // Jene Finanzierungsform, welche vor allem mit der Subprime-Krise aus dem Jahre 2007 in Verbindung gebracht wird, hatte zuletzt wieder starken Zulauf bekommen. Gerade im Vergleich zu den eher teuren Konditionen waren die US-Amerikaner auf der Suche nach günstigeren Optionen. Diese fanden sie in den Hypotheken mit variablem Zins. Jene lohnen sich immer dann, wenn man von perspektivisch sinkenden Zinsen ausgeht. „Hat man denn nichts aus der Weltfinanzkrise gelernt?“, mag sich manch einer verwundert fragen. Doch, denn während in den Nuller-Jahren kaum bzw. eine nur kurze Zinsbindungsfrist bestand, hat man nun fixe Zinsen zwischen fünf bis zehn Jahren implementiert. Gleichzeitig ist der Abschluss an eine höhere Compliance gekoppelt. Diese Unsicherheit in Bezug auf ungewisse Zahlungsströme in der Zukunft wird mit einem günstigeren Zinssatz honoriert, der die Wohnräume am Ende doch noch wahr machen kann.
- // Regional hat sich auf dem US-Immobilienmarkt allerdings so gut wie nichts geändert. Der Mittlere Westen erreicht mit 46 Punkten fast die Wachstumsschwelle, die übrigen Regionen verharren jedoch auf ihren niedrigen Werten. Dass die örtlichen Märkte mit Initiativen stimuliert werden sollen, davon war zuletzt nicht mehr viel zu hören. Die US-Administration ist mit dem Management des Iran-Konfliktes allerdings auch deutlich anderweitig gebunden. Trotz eines inflationssteigernden Szenarios sollten per heute aber noch Zinssenkungen bei der Federal Reserve möglich sein. Sinkende Leitzinsen würden sich perspektivisch auch positiv bei der Hypothekenzinsentwicklung bemerkbar machen.

### Fazit

- // Der NAHB-Bauklimaindex ist mit 38 Punkten marginal gestiegen, verbleibt nach mechanistischer Interpretation aber noch weit unterhalb der Expansionsschwelle von 50 Punkten. Das für den US-Immobilienmarkt wichtige Frühlingsgeschäft steht vor der Tür und erhält zumindest einen Impuls von den durchschnittlichen 30-jährigen Hypothekenzinsen, welche im Februar erstmalig unter die psychologisch wichtige Marke von 6% gesunken sind. Trotz der gesteigerten Inflationsrisiken sollte die Fed Funds Target Rate in diesem Jahr dennoch unter der Ägide von Kevin Warsh gesenkt werden können. Dies hätte auch positive Implikationen für den Immobilienmarkt der Vereinigten Staaten von Amerika.

### 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 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:**  
16. März 2026, 16:11 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).