

Pressemitteilung

Bauzinsen und Immobilienpreise 2024: Entwicklungen sorgen für bessere Leistbarkeit bei Käufern

Lübeck, 18. Dezember 2023. 2024 können sich Kaufinteressenten an die 3- bis 4-Prozent-Marke für Darlehen mit zehnjähriger Zinsbindung gewöhnen. Warum das eine gute Nachricht ist und wie sich Bauzinsen und Immobilienpreise konkret im nächsten Jahr entwickeln werden, weiß Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender des Finanzdienstleisters Dr. Klein. Er teilt seine Prognose und nennt die Gründe dafür.

Der Blick zurück: Immobilien waren 2023 wieder leistbarer

„Bis Mitte des Jahres 2023 gab es deutschlandweit und bezogen auf alle Arten von Wohnimmobilien merkbare Rückgänge in den Preisen“, fasst Michael Neumann seine Beobachtungen zusammen. „Dieser Rückgang hat sich im zweiten Halbjahr 2023 verlangsamt und ist zum Jahresende in eine Seitwärtsbewegung übergegangen“, so der Vorstandsvorsitzende weiter. Insgesamt sei der Immobilienerwerb für viele Menschen leistbarer geworden – wenn man den Zeitraum seit dem Zinssprung 2022 betrachtet. Denn: Die Bauzinsen veränderten sich in diesem Jahr kaum, die Immobilienpreise sanken, die Inflation ging seit Oktober 2022 zurück und die Einkommen haben sich eher positiv entwickelt – und das teilweise beachtlich.

Bauzinsprognose für das nächste Halbjahr: Seitwärtsbewegung wird sich fortsetzen

Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober und einem spürbaren Rückgang in den darauffolgenden Wochen blieben die Baufinanzierungszinsen auf einem ähnlichen Niveau. „Die Haupttreiber dafür sind die Inflation und deren erwartete Entwicklung sowie das konjunkturelle Umfeld“, resümiert Neumann. In den kommenden sechs Monaten rechnet der Zinsexperte mit einer Fortsetzung der volatilen Entwicklung: „Ich gehe davon aus, dass wir im ersten Halbjahr 2024 eine Seitwärtsbewegung bei den Bauzinsen haben werden. Auch wenn Ausschläge vorkommen, werden wir diese um maximal einen halben Prozentpunkt nach oben und nach unten um die derzeitigen 3,5 Prozent für eine 10-jährige Zinsfestschreibung sehen. Wir bewegen uns vermutlich in einer Spanne zwischen drei und vier Prozent in den nächsten sechs Monaten.“

2024 wird das Jahr der Leitzinssenkungen

Nach September 2023 hat die Europäische Zentralbank (EZB) eine Zinspause eingelegt und damit die Leitzinsen nicht weiter erhöht. „Ich gehe davon aus, dass die EZB das aktuelle Niveau erst einmal hält. Wir werden im Laufe des kommenden Jahres vermehrt die Diskussion führen, wann ein erster Zinsschritt nach unten passieren wird und 2024 nicht über Zinserhöhungen, sondern über Zinssenkungen durch die EZB sprechen“, sagt Neumann.

Rückkehr von der inversen zur normalen Zinskurve?

2023 trat das Phänomen der inversen Zinskurve auf. In deren Folge machte es für Darlehensnehmer kaum einen Unterschied, ob sie sich die Zinsen für ihre Baufinanzierung über 15 oder fünf Jahre sicherten. In der Vergangenheit waren 15-jährige Zinsfestschreibungen häufig mehr als 0,5 Prozentpunkte teurer als fünfjährige. Die Erklärung: Die Märkte erwarteten langfristig ein niedrigeres Zinsniveau und kürzere Sollzinsbindungen orientieren sich stärker an Kurzfristzinsen wie dem EZB-

Leitzins, der bis ins dritte Quartal des Jahres 2023 angehoben wurde. Da Neumanns Prognose für 2024 eher eine Stagnation der Bauzinsen und eine Senkung des EZB-Niveaus vorsieht, gilt es für Darlehensnehmer, ihre Situation genau zu prüfen: Kürzere Zinsbindungen unter zehn Jahren könnten dann wieder deutlich günstiger werden als längere.

Immobilienpreise 2024: Auf die Energieeffizienzklasse kommt es an

Michael Neumann bringt seine Erwartung für die Immobilienpreisentwicklung auf den Punkt: „Wenn wir auf das gesamte Bundesgebiet schauen, werden wir im ersten Halbjahr 2024 eher eine Seitwärtsbewegung sehen. Es wird aber durchaus eine große Differenzierung geben – diese knüpft an die Entwicklung von 2023 an.“ Vor allem energieeffiziente Objekte sind seit dem Angriffskrieg auf die Ukraine und der damit einhergehenden Energieverknappung deutlich wertstabiler. Kam es früher vor allem darauf an, wo sich die Immobilie befindet, wird nun ihr Zustand immer relevanter. „Immobilien aus den Energieeffizienzklassen G und H verlieren überproportional an Wert. Diese Entwicklung erwarte ich auch für die ersten Monate 2024,“ so Neumann weiter. Natürlich ist auch die Lage der Immobilie weiter wichtig: So werden die Preise in strukturschwächeren Regionen eher überdurchschnittlich nachgeben, die in gefragten Stadtteilen von Metropolen nicht.

Interessenten können demnach bei älteren Immobilien auf Schnäppchen hoffen. Diese benötigen dann jedoch oft umfangreiche Sanierungen. Ob sich diese lohnen, sollte immer individuell betrachtet werden. „Ich rate Menschen dazu, grob mit 500 Euro je Quadratmeter Wohnfläche zu kalkulieren“, sagt der Spezialist für Baufinanzierung. Diese anfallenden Kosten können die Käufer nutzen, um in Verhandlungen zu gehen, um den Kaufpreis zu reduzieren.

Mehr Informationen zur aktuellen Zins- und Immobilienprognose gibt es in den Podcastfolgen von „HAUSgefragt“: Sie erscheinen am 15. (Zinsausblick) sowie am 30. Dezember (Ausblick Immobilienpreise 2024) und lassen sich über alle gängigen Podcast-Plattformen oder [hier](#) streamen.

Über die Dr. Klein Privatkunden AG

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 700 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 250 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit über 600 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür erhält das Unternehmen immer wieder Auszeichnungen, zuletzt zum zehnten Mal in Folge beim „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Hansestraße 14
23558 Lübeck

Internet: www.drklein.de

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Twitter: www.twitter.com/dr_klein_de

Anna Maria Commentz

Leiterin Unternehmenskommunikation

Tel.: +49 (0)451 / 1408 – 7245

E-Mail: presse@drklein.de