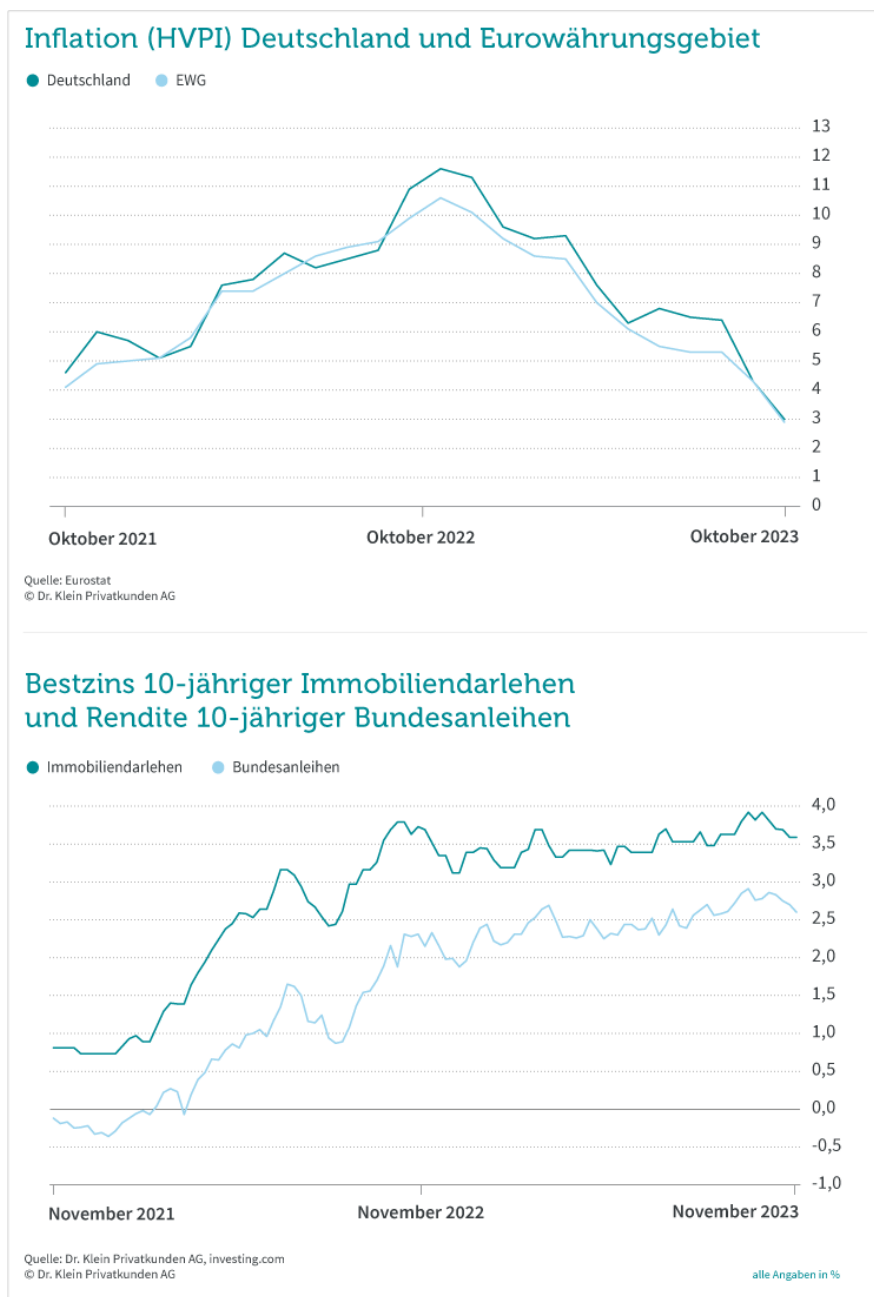


Pressemitteilung

Auf, ab und in der Summe seitwärts: die Bauzinsen im Herbst 2023

Zinskommentar der Dr. Klein Privatkunden AG

Lübeck, 22. November 2023. In den vergangenen Wochen vollzogen die Baufinanzierungszinsen einen Richtungswechsel: Sie waren rückläufig. Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender des Finanzdienstleisters Dr. Klein, erläutert die Hintergründe dieser Entwicklung, gibt eine Prognose für die kommenden Monate und beleuchtet die aktuelle Lage auf dem Immobilienmarkt.



Bauzinsen zuletzt rückläufig

Nachdem die Baufinanzierungszinsen im Oktober auf ein 12-Jahres-Hoch kletterten, haben sie in den vergangenen Wochen eine Kehrtwende absolviert. Die Abwärtsbewegung begann wie gewohnt auf dem weltweiten Leitmarkt, in den USA. Hier waren die Zinsen bereits gesunken, als in der vergangenen Woche die aktuellen US-Inflationsraten veröffentlicht wurden. Die rückläufige Teuerung stärkte die Erwartung, dass die FED zunächst keine weiteren Zinsschritte vornehmen wird. In der Folge setzte sich der Zinsrückgang fort. „Die Entwicklung in den USA hat Abstrahleffekte auf andere Märkte, die teilweise mit geringem zeitlichem Versatz reagieren. Das gilt auch für den Euro-Raum“, erklärt Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender der Dr. Klein Privatkunden AG. „Natürlich haben aber auch der Zinsentscheid der Europäischen Zentralbank im Oktober und deren eher neutraler Ausblick auf die nächsten Monate dafür gesorgt, dass die Bauzinsen zuletzt rückläufig waren.“ Die EZB hatte bei ihrer letzten Sitzung – nach zehn aufeinanderfolgenden Zinserhöhungen – einen Stopp der Aufwärtsspirale verkündet. Damit reagierten die Zentralbanker auf die auch im europäischen Raum rückläufige Inflation sowie die zunehmend schwächelnde Konjunktur.

Prognose für die kommenden Wochen: Zinsen bewegen sich seitwärts

Die EZB-Entscheidung im Oktober hat die Diskussion im Markt über die weitere Entwicklung der Zinsen verändert. „Wir sehen eine deutliche Verschiebung von der Erwartung einer weiteren kleinen Zinsanhebung hin zu einer ersten Zinssenkung“, so Neumann. „Die Märkte rechnen damit, dass der nächste Zinsschritt nach unten gehen wird. Das wird nicht kurzfristig passieren, aber im zweiten Halbjahr 2024 halte ich das aus heutiger Sicht für realistisch.“ Die Europäische Zentralbank steht derzeit zum einen vor der Herausforderung, den rezessiven Tendenzen der Konjunktur entgegenzutreten, indem sie für Staaten und Unternehmen ein besseres Finanzierungsumfeld schafft und Investitionen zu niedrigeren Zinsen ermöglicht. Zeitgleich gilt es, eine noch weiter ausufernde Verschuldung im Euro-Raum zu vermeiden. In dieser Gemengelage kann die EZB Neumann zufolge noch keine Entwarnung geben und wird sich bis Jahresende weiterhin neutral verhalten. Der Zinsexperte von Dr. Klein erwartet daher auch bei den Bauzinsen eine Seitwärtsbewegung. „Meines Erachtens werden sich die Zinsen in den kommenden Wochen bei unter 4 Prozent für ein Darlehen mit einer 10-jährigen Zinsbindung einpendeln. Mit einem ähnlichen Niveau rechne ich auch zu Beginn des Jahres 2024. Ich gehe derzeit nicht von deutlich fallenden Zinsen aus, eventuell wird es aber immer wieder kleinere Rücksetzer geben.“ Auf größere Zinsrückgänge zu spekulieren, hält Neumann nicht für sinnvoll: „Die Zinsniveaus, die wir vor zwei Jahren hatten, werden nicht zurückkommen. Ich empfehle daher jedem, der die richtige Immobilie für sich gefunden hat, auch die passende Finanzierung zu suchen, ohne darauf zu warten, dass der Zins deutlich sinkt.“ Aktuell beträgt der repräsentative Bestzins von Dr. Klein für eine 10-jährige Baufinanzierung 3,55 Prozent (Stand: 21.11.2023).

Immobilienmarkt: eine Frage der Perspektive

Die jüngsten Daten zur Entwicklung des Immobilienmarktes zeigen, dass der Preisrückgang – deutschlandweit betrachtet – nachgelassen hat. Zwar gibt es nach wie vor Regionen, in denen die Kaufpreise für Bestandsimmobilien sinken, aber auch hier hat sich die Dynamik verlangsamt. Neumann rechnet damit, dass ältere Häuser mit schlechten Energieeffizienzklassen – so genannte „braune“ Immobilien – nach wie vor überproportional im Preis sinken: „Diese Objekte werden mit Abschlägen

verkauft werden müssen, weil auf dem Markt noch immer zu viel Unklarheit besteht, welche Modernisierungsmaßnahmen verpflichtend sind und welche Fördermittel dafür zur Verfügung stehen werden. Mein Tipp für potenzielle Käufer älterer Immobilien ist daher, den Verhandlungsspielraum zu nutzen, dabei mögliche Investitionen in den kommenden Jahren im Blick zu behalten und bei der Finanzierung mit einzupreisen.“

Wenig aussichtsreich hingegen präsentiert sich nach wie vor das Neubau-Segment. „Die Auftragsbücher der Bauträger sind abgearbeitet“, so Neumann. „Es gibt immer weniger Baugenehmigungen und die Quote von Bauvorhaben, die gestoppt werden, liegt bei über 20 Prozent und damit auf einem Rekordhoch – Insolvenzen werden folgen.“ Doch nicht nur die hohen Baukosten und die reduzierte Nachfrage auf Käuferseite machen den Bauträgern zu schaffen, weiß der Vorstandsvorsitzende von Dr. Klein: „Das Vertrauen der Bauwirtschaft in die politischen Rahmenbedingungen ist nicht mehr vorhanden und muss erst wieder wachsen. Dafür sind massive Anstrengungen seitens der Regierung nötig. Das Ziel muss sein, Voraussetzungen zu schaffen, in denen sich Investitionen wieder lohnen.“

Tendenz Baufinanzierungszinsen

Kurzfristig: seitwärts

Mittelfristig: Seitwärtsbewegung mit temporär leichten Rücksetzern

Über Dr. Klein

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

Internet: www.drklein.de

Blog: www.drklein.de/hausgemacht

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Twitter: https://twitter.com/dr_klein_de

Andrea Martini

Senior PR Managerin

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9667