

Pressemitteilung

Dr. Klein Prognose: Bauzinsen und Immobilienpreise streben 2026 leicht aufwärts

Lübeck, 4. Dezember 2025. Wer im Jahr 2025 eine Immobilie finanzierte, hatte es mit stabilen Zinsen und leicht steigenden Objektpreisen zu tun. Doch was bringt 2026? Mit welchen Bauzinsen und Immobilienpreisen müssen Finanzierende rechnen? Welche äußeren Einflüsse gibt es auf die Zinsentwicklung, und wie lässt sich eine Baufinanzierung möglichst attraktiv gestalten? Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender der Dr. Klein Privatkunden AG, und Florian Pfaffinger, Mitglied des Expertenrats von Dr. Klein, ordnen die Zins- und Marktentwicklung der vergangenen Monate ein, schauen auf das kommende Jahr und wagen trotz vieler Unwägbarkeiten eine Prognose.

Rückblick: Bauzinsen 2025 bewegten sich im Prognosekorridor

Zwischen drei und knapp 3,5 Prozent lagen die Topzinsen für eine zehnjährige Baufinanzierung im auslaufenden Jahr. Dabei kam es vor allem im ersten Quartal zu Schwankungen, während in den darauffolgenden Monaten nur minimale Ausschläge zu verzeichnen waren. Im Abschlussquartal verharren die Zinsen bislang nahezu bewegungslos um die 3,3 Prozent. „Der Verlauf zeigt, dass wir mit unserer Prognose für dieses Jahr, nämlich einem Zinskorridor zwischen drei und 3,5 Prozent, richtig lagen“, so Florian Pfaffinger. „Zudem spiegelt sich insbesondere in den Schwankungen zu Jahresbeginn wider, wie globale und politische Ereignisse, etwa die Wahl von Donald Trump, die US-Zollpolitik, aber auch die Ankündigung des Sondervermögens der Bundesregierung, die Bauzinsen beeinflussen.“ Laut dem Zinsexperten von Dr. Klein wird die Entwicklung der diesjährigen Baufinanzierungszinsen von potenziellen Käuferinnen und Käufern mittlerweile als das neue Normal angesehen: „Die Menschen haben akzeptiert, dass es sich nicht lohnt, auf sinkende Zinsen zu warten. Und sie haben erkannt, dass das aktuelle Zinsniveau historisch betrachtet noch immer attraktiv ist. Dies führt dazu, dass wieder mehr Menschen in Wohneigentum investieren.“

Ausblick: Bauzinsen im ersten Halbjahr 2026

Mit Blick auf 2026 geht Pfaffinger davon aus, dass sich die Seitwärtsbewegung der vergangenen Monate fortsetzt, allerdings mit leichter Aufwärtstendenz: „Wir rechnen mit einer Zinsspanne zwischen 3,1 und 3,7 Prozent“, so der Zinsexperte. „Die Prognose beruht darauf, dass die grundlegenden Wirtschaftsdaten recht stabil sind und in die ‚richtige‘ Richtung weisen. Der Markt erwartet keine größeren Überraschungen, sondern geht von einem leichten Konjunkturaufschwung in der Eurozone und in Deutschland aus.“ Zudem könnte die Inflation 2026 noch etwas sinken, insbesondere aufgrund fallender Energiepreise. Im Fokus steht hier weiterhin die hohe Dienstleistungsinflation. Für die Europäische Zentralbank sieht Pfaffinger auf Basis der aktuellen Indikatoren derzeit keinen unmittelbaren Anlass, die Leitzinsen zu verändern.

Ein wichtiger Treiber für die Entwicklung der langfristigen Zinsen ist der breite Trend zu weiter steigenden Staatsverschuldungen. Auch in Deutschland wird es 2026 für die Finanzierung der Ausgabenpläne der Bundesregierung ein Rekordvolumen an neuen Bundesanleihen geben – eine Entwicklung, welche die Renditeerwartung von Investorinnen und Investoren steigert. Der Zinsexperte von Dr. Klein rechnet damit, dass sich die Renditen von zehnjährigen Bundesanleihen im ersten Halbjahr in einem Korridor von 2,6 bis 2,9 Prozent bewegen. Die Tendenz ist somit leicht steigend und

wirkt sich auch auf die Bauzinsen aus. „Wie jede Prognose ist allerdings auch diese – gerade in der heutigen Zeit – mit Unsicherheiten belegt“, erklärt Pfaffinger. „Vor allem die Entwicklung der geo- und handelspolitischen Spannungen ist ungewiss und kann zugleich deutliche Auswirkungen auf die Zinsen haben.“

Weitblick: steigende Immobilienpreise und mehr Baufinanzierungen

Im auslaufenden Jahr stiegen die Immobilienpreise deutschlandweit um zirka drei Prozent. Eine ähnliche Entwicklung sieht Michael Neumann auch für 2026: „Es gibt keine Anzeichen, dass die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt nachlässt. Im Gegenteil, es wird nach wie vor zu wenig neu gebaut und das Angebot an Bestandsobjekten bleibt in gefragten Regionen gering.“ Mit Blick auf ganz Deutschland sei daher für das kommende Jahr eine Preissteigerung von um die drei Prozent realistisch. „In Ballungszentren dürfte der Anstieg höher ausfallen, am stärksten in den Metropolen“, so der Vorstandsvorsitzende von Dr. Klein. „Hier sind punktuell auch vier oder fünf Prozent möglich.“

Die weiterhin stark aufwärts kletternden Mieten sowie die in weiten Teilen der Bevölkerung gestiegenen Gehälter werden laut Neumann auch im kommenden Jahr Treiber für den Erwerb von Wohneigentum sein. „Die Nachfrage nach Baufinanzierungen hat seit 2024 wieder deutlich zugenommen. Ich gehe davon aus, dass sich diese Entwicklung fortsetzen wird. Die Menschen planen mit Weitblick – und da ist der Weg in die eigenen vier Wände für viele ein erklärtes Ziel.“

Rundumblick: Abwägen lohnt sich

Wer 2026 eine Wohnimmobilie erwerben möchte, dem rät Neumann zu Flexibilität. „Kaufinteressierte sollten offen sein für verschiedene Optionen. Wer beispielsweise im Homeoffice arbeitet, für den könnte eine Immobilie interessant sein, die statt im Ballungszentrum in Randlage mit guter ÖPNV-Anbindung liegt. Wer wiederum handwerklich begabt ist oder Menschen aus verschiedenen Baugewerken kennt, könnte viele Arbeiten am Haus privat stemmen, das spart Kosten.“ Auch Förderungen eröffnen unter gewissen Voraussetzungen neue Möglichkeiten der Finanzierung. „Meines Erachtens tut die Politik hier noch zu wenig, doch ein paar staatliche und kommunale Fördertöpfe gibt es. Ich rate Kaufinteressierten daher, zu prüfen, ob sie Ansprüche auf finanzielle Unterstützung haben und wenn ja, diese zu nutzen.“ Nicht zuletzt lohne es sich immer, mehrere Finanzierungsangebote einzuholen, so Neumann. „Wer gleich den erstbesten Vorschlag annimmt, verschenkt womöglich wertvolles Geld, das an anderer Stelle fehlt. Vielmehr ist ein guter Rundumblick wertvoll, um schlussendlich die individuell passende Finanzierung für die Wunschimmobilie zu finden.“

Mehr Informationen zur Zins- und Immobilienpreis-Prognose gibt es in den Podcast-Folgen von „HAUSgefragt“: Sie erscheinen am 5. Dezember 2025 (Zinsausblick) sowie am 19. Dezember 2025 (Ausblick Immobilienpreise) und sind über alle gängigen Podcast-Plattformen oder [hier](#) zu 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 600 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 240 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialistinnen und Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit rund 600 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kundinnen und Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür erhält das Unternehmen immer wieder Auszeichnungen, zuletzt zum zwölften Mal in Folge beim „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE, dessen Aktien an der Deutschen Börse im Prime Standard gelistet und seit 2015 im Auswahlindex SDAX oder MDAX vertreten sind.



Die Partner für Ihre Finanzen.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: www.drklein.de

Podcast: <https://www.drklein.de/podcast>

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Andrea Martini

Senior PR Managerin

E-Mail: presse@drklein.de

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