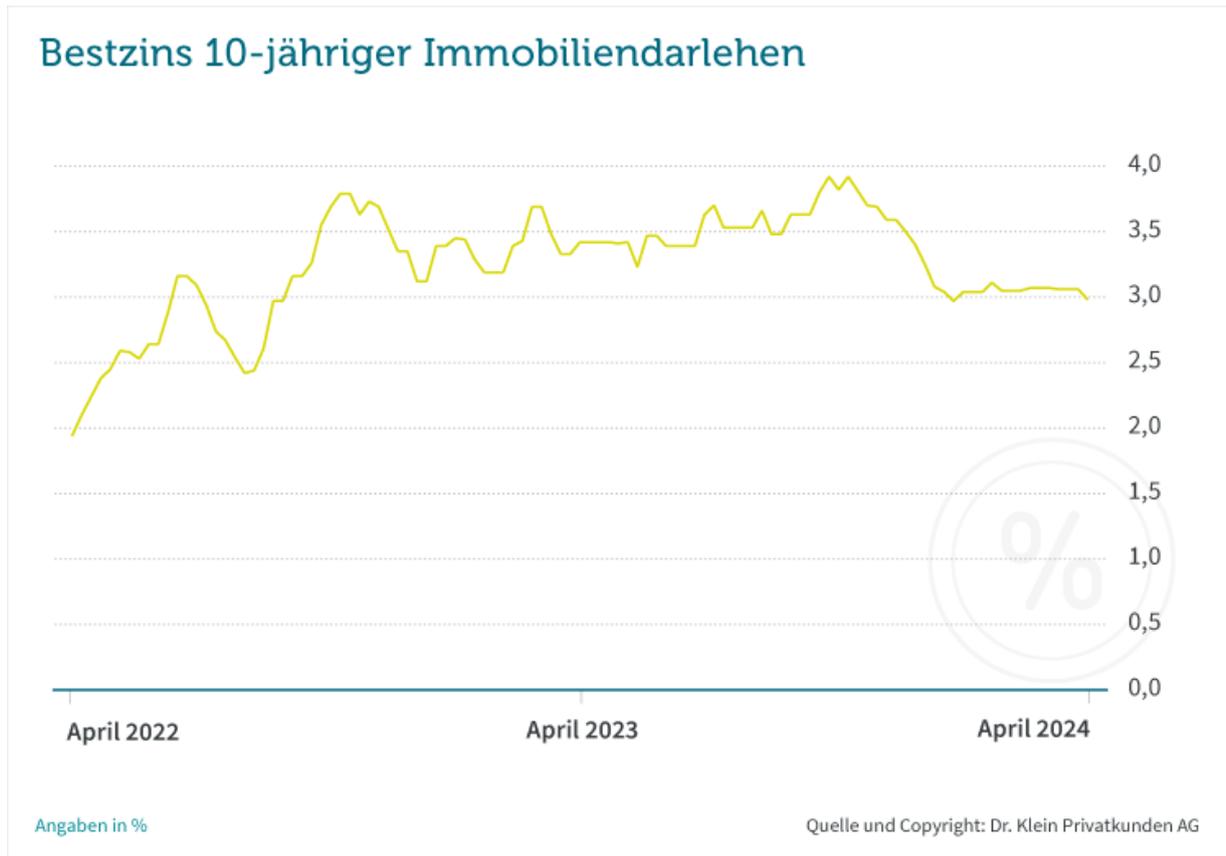


Pressemitteilung

Mit stabilen Bauzinsen ins zweite Quartal

Zinskommentar der Dr. Klein Privatkunden AG

Lübeck, 10. April 2024. Beständigkeit – kaum ein anderes Wort beschreibt die Bauzinsen derzeit besser, verharren sie doch seit Jahresbeginn auf nahezu gleichbleibendem Niveau. Beharrlichkeit hingegen zeichnet die Europäische Zentralbank (EZB) aus, die sich nach wie vor nicht von ihrem Kurs abbringen lässt, mit einem ersten Zinsschritt noch zu warten. Beweglichkeit wiederum fordert Michael Neumann von der Politik, um endlich mehr Wohnraum zu schaffen. Der Vorstandsvorsitzende der Dr. Klein Privatkunden AG ordnet das Geschehen am Baufinanzierungsmarkt ein und wirft dabei einen Blick in die Gegenwart und die Zukunft sowie über den Tellerrand hinaus.



Licht und Schatten im Marktgeschehen

Es gibt gute und weniger gute Nachrichten. Die erste gute lautet: Die Inflation hat ihren Rückzug in den vergangenen Wochen konsequent fortgesetzt – wengleich mit verminderter Dynamik. So lag sie in der Euro-Zone im März laut Eurostat bei vorläufig 2,4 Prozent und ist damit im Vergleich zum Vormonat um 0,2 Prozentpunkte gesunken. In Deutschland betrug die Teuerungsrate zuletzt vorläufig 2,3 Prozent – 0,4 Prozentpunkte weniger als im Februar. Die nicht so gute Nachricht: Das

Konjunkturwachstum in Deutschland bleibt schwach und in der Euro-Zone uneinheitlich. Vor diesen aktuellen Wirtschaftsentwicklungen verwundert es nicht, dass sich die EZB mit Blick auf eine mögliche Senkung des Leitzinses weiterhin bedeckt hält. „Dieses Szenario ist seit Wochen in die Bauzinsen eingepreist, so dass wir hier aktuell nur wenig Bewegung sehen“, erklärt Michael Neumann. „Wir erleben vielmehr eine sehr stabile Seitwärtsbewegung, wie wir sie in dieser Form lange nicht hatten.“ Dabei führt das aktuelle Zinsniveau zu einer weiteren wirklich guten Nachricht: einem Aufschwung im Markt der Immobilienfinanzierung. „Die Nachfrage hat seit dem Zinsrückgang Ende 2023 spürbar zugenommen“, berichtet Neumann. „Vielen Interessenten ist bewusst, dass die zu erwartenden Zinsschritte seitens der EZB bereits in die aktuellen Bauzinsen eingepreist sind und diese daher nicht weiter fallen werden, wenn die Notenbanker den Leitzins dann tatsächlich senken.“ Sollte die Nachfrage nach Baufinanzierungen im zweiten Quartal anhalten oder gar weiter steigen, ist laut Neumann eine Trendwende vollzogen.

Balanceakt für die Währungshüter

Seit Monaten liegt der Leitzins der EZB bei 4,5 Prozent. Dass die Zentralbanker ihn in diesem Jahr senken werden, scheint klar – allein der Zeitpunkt bleibt ungewiss. „Die EZB muss jetzt Fingerspitzengefühl beweisen“, so der Zinsexperte von Dr. Klein. „Das Wirtschaftswachstum stagniert, die Erwartungen im Markt sind gedämpft. Zwar sinkt die Inflation, doch die Kerninflation wird noch eine Weile bei über zwei Prozent liegen. Hinzu kommt die Sorge vor einer Lohn-Preis-Spirale, bei der Lohnerhöhungen lediglich eine Anpassungsreaktion an die inflationäre Entwicklung sind.“ All dies gilt es für die EZB zu berücksichtigen und aufgrund valider Daten einzuschätzen. Noch jedoch scheint die Datenlage, aufgrund derer die Notenbanker ihre Entscheidung hinsichtlich einer Zinssenkung treffen können, zu gering. „Ich gehe nicht davon aus, dass die EZB schon bei ihrem Treffen am 11. April eine Veränderung in ihrem Kurs bekannt geben oder sich in ihrer Kommunikation auf einen festen Zeitpunkt für eine erste Zinssenkung festlegen wird“, so Neumann.

Aktuell verstärkt sich im Markt die Annahme, die Euro-Wächter könnten auf ihrer geldpolitischen Sitzung im Juni – also noch vor der Sommerpause – den Beginn der Zinswende einläuten. Zudem gehen viele Marktteilnehmer derzeit von einer Zinssenkung von 75 Basispunkten bis zum Jahresende aus. Auf die Baufinanzierungszinsen hat all das momentan wenig Einfluss. Neumann rechnet daher auch für die kommenden Wochen mit einer anhaltenden Seitwärtsbewegung ohne nennenswerte Impulse. Aktuell liegt der repräsentative Bestzins von Dr. Klein für eine 10-jährige Baufinanzierung bei 2,98 Prozent (Stand: 09.04.2024).

Bürokratie runter, Förderung rauf

Dass Wohnraum in Deutschland knapp ist, ist nicht neu – und wird sich so schnell auch nicht ändern lassen. Dabei fehlt es laut Michael Neumann nicht nur an Neubauten: „Es wird auch zu wenig nachverdichtet und aufgestockt. Und noch viel zu selten entsteht aus ungenutzten Gewerbeflächen neuer Wohnraum. Meines Erachtens bedarf es hier dringend eines spürbaren Abbaus von Bürokratie. Bauordnungen vereinheitlichen, Auflagen reduzieren und Baugenehmigungen unkompliziert erteilen – all das wäre aus meiner Sicht hilfreich für eine schnellere Schaffung von Wohnflächen.“ Zudem würde der Wegfall der Grunderwerbsteuer beim Kauf der ersten Immobilie für viele die Finanzierung

erleichtern. Getreu dem Motto „Bürokratie runter, Förderung rauf“ plädiert der Vorstandsvorsitzende von Dr. Klein für mehr finanzielle Unterstützung seitens der Politik. „Bestandsimmobilien unter energetischen Gesichtspunkten aufzustocken oder umzuwidmen, verbraucht erheblich weniger Ressourcen als der Neubau. Solche Maßnahmen mit Fördermitteln zu unterstützen, wäre daher ein sinnvolles Instrument, um für mehr Wohnraum zu sorgen.“ Ein guter erster Schritt ist bereits die Anhebung der Afa (Absetzung für Abnutzung) im Rahmen des Wachstumschancengesetzes. Sie soll die Bau- und Immobilienbranche stabilisieren und den Wohnungsneubau vorantreiben. „Weitere Schritte mit Blick auf den Immobilienbestand sind wünschenswert“, so Neumann.

Tendenz Baufinanzierungszinsen

Kurzfristig: seitwärts ohne Ausschläge

Mittelfristig: Seitwärtsbewegung mit sehr geringer Schwankungsbreite

Über Dr. Klein

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 550 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 240 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 wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet, zuletzt zum zehnten Mal in Folge mit dem „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/blog

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