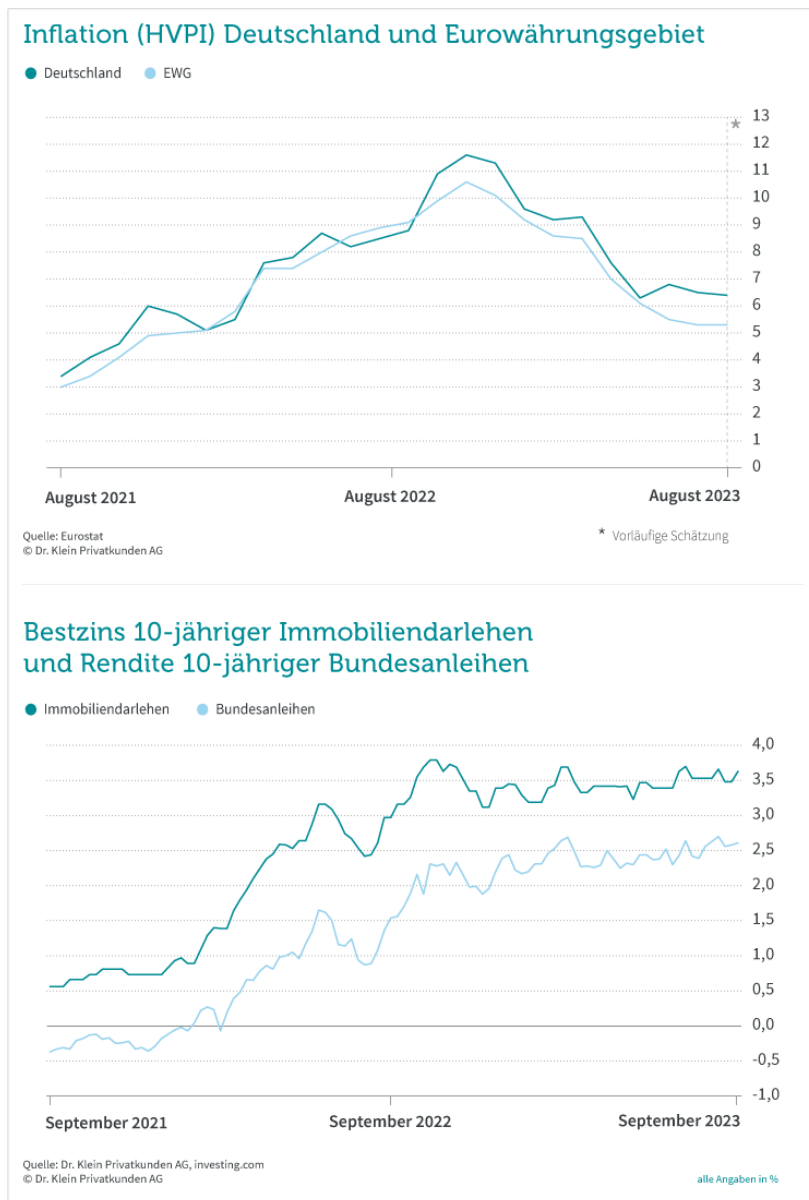


Pressemitteilung

Leitzinsgipfel in Sicht: Auswirkung auf Baufinanzierungen

Zinskommentar der Dr. Klein Privatkunden AG

Lübeck, 12. September 2023. Noch ist unklar, ob und wann die EZB die Leitzinsen weiter anhebt: Vor der kommenden geldpolitischen Sitzung hält sie sich alle Optionen offen. Während über die anstehende Entscheidung kontrovers diskutiert wird, gehen Experten allgemein davon aus, dass der Zinserhöhungszyklus in absehbarer Zeit zum Ende kommen könnte. Auch für die Konditionen für Baufinanzierungen besteht laut Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender des Kreditvermittlers Dr. Klein, derzeit wenig Potenzial für einen nachhaltigen deutlichen Anstieg.



Leichte Volatilität bei Bauzinsen

Geht die Europäische Zentralbank (EZB) in ihrer September-Sitzung einen weiteren Zinsschritt, zum zehnten Mal in Folge? Oder legt sie eine Pause ein und wartet ab, wie sich die bisherigen Leitzinserhöhungen auswirken? Analysten sind sich uneins wie selten: Während die sogenannten Falken unter den Notenbankern angesichts der hohen Inflation eine weitere Straffung der Geldpolitik für sinnvoll halten, fordern die sogenannten Tauben eine neutrale Haltung, weil hohe Zinsen die Wirtschaft belasten. Die Ungewissheit zum weiteren Vorgehen der EZB spiegelte sich zuletzt auch in den Baufinanzierungszinsen wider. Mit Veröffentlichung von Inflationsdaten, die höher lagen als erwartet, stiegen sie Mitte August leicht an: Die Wahrscheinlichkeit einer Zinserhöhung nahm zu. Nachdem anschließend Konjunkturdaten für ein erhöhtes Risiko einer Rezession in Europa sprachen, gingen die Baufinanzierungszinsen wieder zurück – verstärkt wurde auf eine Zinserhöhungspause gewettet. Michael Neumann zufolge müssten Darlehensnehmer immer wieder mit kleineren Bewegungen rechnen, unterm Strich sei das Niveau aber relativ stabil: „Seit fast zwölf Monaten bewegen sich die Zinsen seitwärts. Temporären Ausschlägen nach oben folgen immer wieder auch Rücksetzer.“ Den repräsentativen Bestzins gibt Dr. Klein aktuell mit 3,63 Prozent an (Stand: 11.09.2023).

EZB-Entscheidung bereits eingepreist

Laut Neumann müsse die EZB die Inflation weiter aktiv bekämpfen. Er erwartet in diesem Jahr noch mindestens einen weiteren kleinen Zinsschritt von 0,25 Prozent. Ob die EZB jetzt noch einmal an der Zinsschraube dreht oder erst im Oktober, spiele dabei keine wesentliche Rolle: „Ein etwas höheres Zinsniveau ist auf den Finanzmärkten bereits eingepreist und wird daher die Baufinanzierungszinsen nicht deutlich mitziehen.“ Solange sich die Notenbanker auf ihrem Kurs sehen, bis 2025 die Inflation in Richtung 2 Prozent zu bringen, seien kaum Veränderungen des derzeitigen Niveaus für langfristige Kreditzinsen zu erwarten: „Ein Korridor zwischen 3,5 und 4,5 Prozent für 10-jährige Darlehen entwickelt sich gerade zum Standard“, so der Experte von Dr. Klein.

Senkungen nach Zinsgipfel?

Ein stärkerer Anstieg der Baufinanzierungszinsen wäre theoretisch dann möglich, wenn die Inflation zu langsam sinkt und die EZB die Leitzinsen noch einmal kräftiger anheben müsste als erwartet. Dieses Risiko hält Neumann derzeit für gering. Der Zins-Peak ist so gut wie erreicht und wahrscheinlicher als ein Anstieg über 5 Prozent ist eine vorsichtige Absenkung der Zinsen ab 2024. Das könnte auch für die Baufinanzierungskonditionen zutreffen. Immobilieninteressenten sollten sich davon laut Michael Neumann aber nicht zu viel versprechen: „Die Baufinanzierungszinsen werden die Leitzinsentwicklung auch im Rückwärtsgang nicht 1:1 abbilden. Ein leichtes Nachgeben ist zwar möglich, aber in überschaubarem Ausmaß und mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht auf Niveaus von 2 oder 2,5 Prozent für 10-jährige Darlehen.“ Wer lange abwarte, laufe zudem Gefahr, dass sich die Immobilienpreise bis dahin wieder aufwärts bewegen – ein Szenario, das Neumann in vielen Regionen für realistisch hält.

Starker Bestandsimmobilienmarkt

Der schnelle Zinsanstieg im vorigen Jahr und die extreme Inflationsentwicklung hat Kaufinteressenten verunsichert und temporär zu Zurückhaltung geführt. Als Folge hat in diesem Jahr die Nachfrage nach

Baufinanzierungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich abgenommen. Aber: „Es ist nicht so, dass die Nachfrage flächendeckend eingebrochen ist. Der Rückgang geht vor allem auf den gelähmten Neubau und weniger Anschlussfinanzierungen zurück“, differenziert Dr. Klein-Vorstand Neumann. Anfang vorigen Jahres, als die Zinsen in die Höhe schnellten, haben sich überproportional viele Immobilienbesitzer um ihre Anschlussfinanzierung gekümmert – deren Anteil lag zwischenzeitlich bei rund 40 Prozent. Durch diesen Vorzieheffekt wurden viele Darlehensabschlüsse bereits vorweggenommen und der Bedarf an Anschlussfinanzierungen ist erst einmal gedeckt. Eine geringere Delle ist beim Kauf von Bestandsimmobilien zu sehen – seit Jahresmitte ist die Entwicklung sogar positiv. „Wohneigentum bleibt intensiv nachgefragt und Interessenten loten alle Möglichkeiten aus. Derzeit sehen wir eine Ausweichbewegung weg vom Neubau hin zum Kauf. Um wieder mehr neuen Wohnraum zu schaffen, braucht es dringend und schnell politische Impulse, ansonsten sehe ich für die Baubranche schwarz.“

Tendenz Baufinanzierungszinsen

Kurzfristig: seitwärts

Mittelfristig: seitwärts mit Schwankungen

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 wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet, zuletzt zum neunten 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/hausgemacht

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Twitter: https://twitter.com/dr_klein_de

Susanne Kerstan

Leiterin Presse & PR

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9632