Bauzinsen und Preisentwicklung

4. Dezember 2023

Die Höhe der Bauzinsen spielt eine wichtige Rolle für Bau- und Kaufinteressenten. Egal, ob Sie ein Hypothekendarlehen für Ihr neues Eigenheim, eine vermietete Immobilie als Kapitalanlage oder eine Anschlussfinanzierung benötigen – gut verhandelte Bauzinsen können über die Jahre hinweg Tausende Euro einsparen.

In diesem Zusammenhang ist es von großer Bedeutung, dass Kaufinteressenten einen umfassenden Zinsvergleich durchführen. Die Unterschiede zwischen verschiedenen Banken können erheblich sein. In der
Praxis haben wir beobachtet, dass es für dasselbe Finanzierungsvorhaben Zinsunterschiede von etwa 0,5 Prozentpunkten geben kann.

Als unabhängiger Finanzmakler mit Zugriffsmöglichkeit auf rund 600 Finanzinstitute in ganz Deutschland können wir solche Unterschiede transparent machen und gewährleisten Ihnen eine individuelle Best-Zins-Prüfung.

Nach dem spürbaren Anstieg der Bauzinsen insbesondere im letzten Jahr scheinen sie sich derzeit bei rund 4□% stabilisiert zu haben. Dies geschieht vor dem Hintergrund einer rückläufigen Inflation und tendenziell niedrigeren Energiepreisen. Ob der Höchststand der Zinsen bereits erreicht wurde, ist schwer vorherzusagen. Es ist wahrscheinlicher, dass wir uns mittelfristig in einem Seitwärtskorridor bewegen. Trotz einer leichten Rückgangstendenz der

Inflation bleibt die Kerninflation vergleichsweise hoch.

Einige Experten erwarten jedoch bereits für das Jahr 2024 fallende Zinsen. Dafür spricht auch, dass Banken derzeit für eine 5-jährige Zinsbindung einen höheren Zinssatz veranschlagen als für 10 Jahre. Wenn Sie langfristig über ausreichende Liquidität verfügen, kann es sinnvoll sein, Hypothekendarlehen aufzuteilen und verschiedene Zinsbindungszeiten zu wählen.

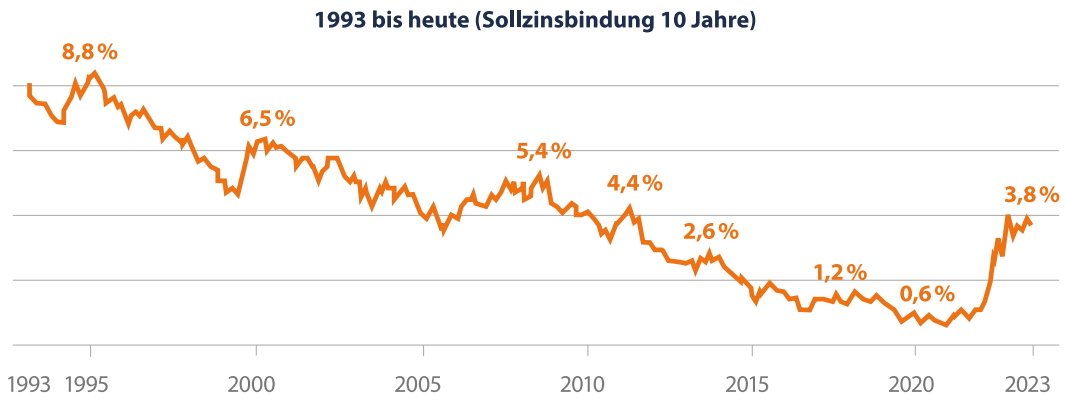
Der Zinssatz für Ihre Baufinanzierung hängt vor allem vom allgemeinen Zinsniveau ab. Die Leitzinsen der Europäischen Zentralbank (EZB) sind ein wichtiger Ausgangspunkt für die Höhe der Hypothekenzinsen. Die Entwicklung der Bauzinsen hängt vor allem von der Zinspolitik der EZB ab. Wenn der Leitzins steigt oder fällt, beeinflusst das auch die Hypothekenzinsen.

Ein Blick auf die langfristige Zinsentwicklung verdeutlicht, dass die Bauzinsen zwar in den letzten 18 Monaten spürbar angestiegen, im historischen Kontext jedoch immer noch vergleichsweise niedrig sind. In den 1970er- und frühen 80er-Jahren erreichten die Bauzinsen zeitweise Werte von etwa 10 %.

Die aktuellen Bauzinsen für eine Standardfinanzierung (Kreditsumme ist 60 % des Immobilienwerts, 10 Jahre Zinsbindung) liegen zwischen 3,75 und 4,25 %.

Neben den Hypothekenzinsen spielt auch die Preisentwicklung von Immobilien eine bedeutende Rolle. Im Vergleich zum Vorjahr zeigen sich tendenziell stagnierende oder fallende Verkaufspreise, je nach Lage und energetischem Zustand der Immobilie. In Spitzenlagen und bei Luxusobjekten halten sich die Preise jedoch nach wie vor stabil. Beachten sollte man bei dieser Entwicklung die seit 2022 kumulierte Inflation von rund 15 %! Positiv ist anzumerken, dass erstklassige Objekte auf dem Markt verfügbar sind, die in den vergangenen Jahren aufgrund hoher Nachfrage schnell verkauft wurden.

Entwicklung der Bauzinsen



Quelle: Eigene Darstellung (unverbindliche Annäherungswerte)

Auf mittlere bis lange Sicht ist eine Investition in Immobilien unausweichlich, insbesondere als Schutz gegen die hohe Inflation. Derzeit befinden wir uns auf einem Käufermarkt, da die Nachfrage nach Immobilien rückläufig ist und das Angebot steigt. Daher ist es sinnvoll, den Kaufpreis zu verhandeln. Es gibt bereits jetzt attraktive Einstiegspreise mit erheblichem Wertsteigerungspotenzial auf dem Markt.

Zu bedenken ist, dass die Banken die erforderlichen Eigenkapitalquoten erhöht haben, aus denen auch die Erwerbsnebenkosten gedeckt werden müssen. Selbst wenn Sie erst in den kommenden Jahren Ihren Traum von einer eigenen Immobilie verwirklichen möchten, ist es heute schon entscheidend, dafür ein finanzielles Polster aufzubauen, z. B. durch einen ETF-Sparplan.

Ein weiteres Instrument zur Absicherung günstiger Zinsen ist der Abschluss eines Bausparvertrages. Hierbei können Sie bereits jetzt von niedrigen Darlehenszinsen ab 0,45 % p. a. profitieren. Dieses Darlehen kann auch dazu verwendet werden, Restschulden bei anderen Banken am Ende der Zinsbindungszeit abzulösen.

Hier sind einige hilfreiche Tipps

- Verhandeln Sie den Kaufpreis.
- Holen Sie sich ein Best-Zins-Angebot von unseren Finanzierungsberatern ein.
- Nutzen Sie Zinssicherungsinstrumente zur Ablösung von Restschulden über Bausparverträge.
- Bauen Sie rechtzeitig Eigenkapital auf, um die Restschuld am Ende der Zinsbindung zu reduzieren, möglicherweise durch einen Tilgungssatzwechsel.
- Profitieren Sie von unserem umfassenden 360° Immobilien und Finanzierungsservice, auch wenn Sie Ihre Immobilie veräußern möchten.

Unsere Experten stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Sie bei der Optimierung oder Neugestaltung Ihrer Immobilienfinanzierung anhand unserer Marktvergleiche individuell zu beraten.