



KAPITALKOMPASS - Ausgabe 11

Liebe Leserinnen und Leser,

herzlich willkommen zur neuen Ausgabe unseres **KAPITALKOMPASS** – dem Newsletter Ihres Vertrauens! In dieser Ausgabe widmen wir uns einem besonders spannenden Thema, das viele von Ihnen sicherlich betrifft: die aktuelle Lage auf dem Immobilienmarkt.

Der trügerische Rückgang der Bauzinsen

In der Welt der Immobilienfinanzierung hat sich in den letzten Monaten einiges verändert – und das durchaus zum Vorteil potenzieller Käufer. Die Zinsen für Immobilienkredite sind merklich gesunken, was von Experten als idealer Zeitpunkt für einen Immobilienerwerb betrachtet wird. Allerdings mag die beste Gelegenheit bereits verstrichen sein.

Beim Blick auf den Immobilienmarkt konzentrieren sich Kaufinteressierte in der Regel auf zwei entscheidende Faktoren: den Kaufpreis der Immobilie und den Zinssatz, den die Bank für das bereitgestellte Darlehen verlangt. Die Herausforderung besteht darin, dass diese beiden Variablen selten gleichzeitig günstig sind. In der Regel bewegen sie sich eher in entgegengesetzte Richtungen: Wenn die Zinsen steigen, sinken die Immobilienpreise, und umgekehrt.

Der Immobilienmarkt bleibt stets in Bewegung. Nachdem die Notenbanken die Ära der niedrigen Zinsen beendet und die Zinssätze allmählich angehoben hatten, erlebten wir einen Rückgang der Immobilienpreise. Doch nun zeichnet sich eine Veränderung ab: Die Europäische Zentralbank intensiviert ihren Kampf gegen die Inflation, und der Markt antizipiert mögliche Zinssenkungen.

"Die Bauzinsen haben diese erwartete Entwicklung bereits deutlich vorweggenommen – die Hypothekenzinsen sind Ende des letzten Jahres in einen beschleunigten Abwärtstrend übergegangen", erklärt Tomas Peeters, der Geschäftsführer des Kreditvermittlers BauFi24.

Der aktuelle Zinssatz für einen Immobilienkredit mit zehnjähriger Laufzeit liegt bei 3,5 Prozent – ein Rückgang um 0,7 Prozentpunkte seit dem Herbst des vergangenen Jahres. Bei einigen Anbietern liegt der Best-Zins sogar teilweise wieder unter drei Prozent. Diese Spitzenkonditionen kommen jedoch vor allem Käufern zugute, die erhebliches Eigenkapital in ihre Finanzierung einbringen.

Michael Neumann,
der Geschäftsführer des Kreditvermittlers Dr. Klein,
sieht die Hauptursache für den rückläufigen Trend der Bauzinsen in

der *"sich verstärkenden Erwartungshaltung gegenüber der EZB, dass diese den Leitzins im Jahr 2024 spürbar senken wird"*.

Der Leitzins beeinflusst indirekt die Bauzinsen, indem er die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen beeinflusst, an denen sich wiederum Baugeld orientiert. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen ist seit Herbst gesunken, von etwa drei auf nun gut 2,2 Prozent.

Darum sollten Immobilienkäufer jetzt zuschlagen

Die Sterne am Immobilienhimmel stehen derzeit günstig: Gesunkene Immobilienpreise und rückläufige Zinsen machen die aktuelle Zeit für Kaufwillige äußerst verlockend.

"Insgesamt ist gerade ein guter Zeitpunkt, sich mit einem Immobilienerwerb zu beschäftigen",

betont Mirjam Mohr,

Vorständin für das Privatkundengeschäft beim Finanzierungsvermittler Interhyp.

Die genaue Dauer dieses günstigen Fensters lässt sich zwar nicht präzise vorhersagen, aber die Finanzierungsspezialistin stellt fest:

"Wir sehen eine bessere Leistbarkeit als 2023 und deutlich mehr Planbarkeit als in den letzten Jahren."

Tatsächlich hat sich die Finanzierungssituation für Käufer innerhalb weniger Monate dank nachlassendem Zinsdruck deutlich verbessert.

Für ein Darlehen über 320.000 Euro zu üblichen Konditionen (zehn Jahre Zinsbindung, zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihung) beläuft sich die monatliche Rate auf 1466 Euro. Noch im Herbst hätte der gleiche Kredit zu den damaligen Zinssätzen monatlich 200 Euro mehr gekostet. Der Zinsrückgang bedeutet für Käufer über die gesamte Sollzinsbindung eine Ersparnis von fast 20.000 Euro.

Trotz der Freude über diese Einsparmöglichkeiten sollte bei einem Vergleich mit den Vorjahren nicht übersehen werden, dass der Immobilienerwerb trotz gesunkener Preise und entspannterer Zinssituation heute noch immer deutlich teurer ist als zur absoluten Boomzeit am Immobilienmarkt bis ins Jahr 2021. Damals stiegen die Preise für Häuser und Wohnungen kontinuierlich, während die Bauzinsen historisch niedrig waren. Kredite waren zu einem Prozent und teilweise sogar zu günstigeren Konditionen erhältlich.

Für Käufer bedeutet dies: Selbst wenn sie zehn Prozent mehr für ihre Immobilie ausgegeben hätten als heute (also 440.000 Euro), hätten sie aufgrund des erheblich niedrigeren Zinssatzes nur eine Monatsrate von 880 Euro zahlen müssen – gut 600 Euro weniger als heute. Über die gesamte Laufzeit von zehn Jahren hätten sie 65.000 Euro Zinskosten eingespart.

Kurz gesagt: Der Preisrückgang gleicht die gestiegenen Zinsen kaum aus – auch jetzt, wo sich Baugeld verbilligt hat. Dennoch bringt ein Rückblick auf vergangene Zeiten den Käufern wenig – höchstens schlechte Laune.

Es lohnt sich, wie bei der Geldanlage, die Konditionen bei Finanzierungen zu vergleichen und bei der Suche nach dem passenden Objekt Geduld zu haben.

Generell gilt: In den nächsten Monaten und Jahren, vorausgesetzt die Inflation bleibt weiter unter Kontrolle, werden die Zinsen für Hauskredite voraussichtlich weiter fallen. Angesichts des nach wie vor begrenzten Wohnraums in urbanen Lagen dürften die Preise jedoch wieder steigen. Dies birgt Chancen für energieeffiziente Neubauten.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Interesse an dieser Ausgabe des **KAPITALKOMPASS**.

Wir hoffen, dass die präsentierten Einblicke und Informationen rund um die aktuellen Entwicklungen am

Immobilienmarkt hilfreich und aufschlussreich für Sie waren.

Für weitere Fragen, Anregungen oder individuelle Beratung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Bleiben Sie informiert und lassen Sie uns gemeinsam die spannenden Entwicklungen im Finanz- und Immobilienbereich weiter verfolgen.

Wir freuen uns darauf, Sie in der nächsten Ausgabe wieder begrüßen zu dürfen. Bis dahin wünschen wir Ihnen alles Gute und eine erfolgreiche Zeit.

Herzliche Grüße,

SERVICE TEAM

HOLON Family Office GmbH

Telefon: +49 (0) 421 37703989

E-Mail: service@holon-fo.de

Website: www.holon-fo.de

Adresse: Schlade 7, DE-28844 Weyhe



HOLON FAMILY OFFICE
Transparenz in Ihrem Vermögen

Disclaimer

Wichtiger rechtlicher Hinweis:

Die in diesem Newsletter enthaltenen Informationen dienen ausschließlich allgemeinen Informationszwecken und stellen keine Anlageberatung oder sonstige professionelle Beratung dar. Die hier bereitgestellten Daten und Analysen basieren auf Quellen, die wir als zuverlässig erachten, jedoch übernehmen wir keine Gewähr für deren Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit oder Qualität.

Investitionen in Finanzmärkte sind mit Risiken verbunden, einschließlich des möglichen Verlustes des investierten Kapitals. Die vergangene Performance ist kein Indikator für zukünftige Ergebnisse. Entscheidungen, die auf den in diesem Newsletter enthaltenen Informationen basieren, liegen in der alleinigen Verantwortung des Lesers. Wir übernehmen keine Haftung für direkte oder indirekte Verluste oder Schäden, die durch die Verwendung dieser Informationen entstehen könnten.

Dieser Newsletter darf nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten verstanden werden. Wir empfehlen, vor jeder Anlageentscheidung professionellen Rat einzuholen und die entsprechenden rechtlichen und steuerlichen Aspekte zu berücksichtigen.

Die Inhalte dieses Newsletters sind urheberrechtlich geschützt. Eine Verbreitung, Vervielfältigung oder sonstige Verwertung der Inhalte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers.

QUELLENANGABE:

- BAUF124
- DR. KLEIN
- INTERHYP

FOLLOW US



HOLON Family Office
Schlade 7, 28844 Wehye
service@holon-fo.de
+49 (0)421 377 039 89

[Unsubscribe](#)