



## KAPITALKOMPASS - Ausgabe 18

---

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wir begrüßen Sie herzlich zur 18. Ausgabe des **KAPITALKOMPASS**. In dieser Ausgabe widmen wir uns einem brisanten Thema: dem dramatischen Rückgang der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland.

Die vorliegende Ausgabe beleuchtet die Hintergründe, analysiert die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt und gibt einen Ausblick auf die möglichen Veränderungen in der Bauindustrie.

Wir hoffen, dass Ihnen diese Ausgabe informative Einblicke bietet.

### **Baugenehmigungen im Wohnungsbau auf Rekordtief:**

Im Jahr 2023 verzeichnete Deutschland einen drastischen Rückgang der Baugenehmigungen auf den niedrigsten Stand seit 2012. Laut vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamts (Destatis) wurden insgesamt 260.100 Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang von 26,6 Prozent oder 94.100 Wohnungen im Vergleich zu 2022 entspricht. Diese Entwicklung stellt eine ernsthafte Herausforderung dar und hat die Forderung von Ökonomen und der Baubranche nach grundlegenden politischen Reformen laut werden lassen.

Die Daten umfassen sowohl Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Gebäuden als auch für neue Wohnungen in bestehenden Gebäuden. Insbesondere die Zahl der Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser ging im Jahr 2023 drastisch zurück – um 39,1 bzw. 48,3 Prozent auf insgesamt 61.900. Diese Kategorie von Wohnungen wird vor allem von Privatpersonen errichtet.

Auch Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern, die hauptsächlich von Unternehmen realisiert werden, verzeichneten einen Rückgang. Hier sank die Zahl der Baugenehmigungen um 25,1 Prozent auf 142.600 Wohnungen. Die verschiedenen Entwicklungen in den Baugenehmigungen für unterschiedliche Gebäudearten verdeutlichen die Vielschichtigkeit der Herausforderungen, vor denen die Baubranche steht.

### **Sinkende Bauzinsen:**

## **Eine vorteilhafte Perspektive für Immobilienkäufer**

Die rückläufige Anzahl der Baugenehmigungen seit Mitte 2022 bereitet der Branche erhebliche Sorgen, da Baugenehmigungen als bedeutender Frühindikator für zukünftige Bautätigkeiten gelten, die geplante Bauvorhaben repräsentieren.

Die Krise in der Baubranche wirkt sich abschreckend auf viele potenzielle Bauherren aus, die nun zögern, ihre Vorhaben zu realisieren. Destatis führt gestiegene Kosten für Baumaterialien und zudem teilweise deutlich verschlechterte Finanzierungsbedingungen als Gründe für den Rückgang der Bauvorhaben im Jahr 2023 an.

Die alarmierende Verringerung ist besonders besorgniserregend, da die Nachfrage nach Wohnraum in Deutschland weiterhin hoch ist. Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) forderte dringend "schnelle Impulse, um den Absturz abzubremsen", wobei er betont, dass ein vollständiges Verhindern nicht mehr möglich sei.

Für Immobilieninteressierte könnte die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum bei der gleichzeitigen Tendenz zu leicht fallenden Zinsen eine attraktive langfristige Anlageform darstellen.

Die Baufinanzierungszinsen sind in den letzten Wochen kontinuierlich gesunken, nachdem sie im Oktober 2023 auf ein neues Jahreshoch gestiegen waren. Die Entscheidung der Europäischen Zentralbank (EZB) im November, die Zinserhöhungen nach zehn aufeinanderfolgenden Schritten zu stoppen, hat zu dieser Kehrtwende beigetragen. An den Börsen setzen viele darauf, dass die Inflation im Jahr 2024 abnimmt und die Zentralbanken die Leitzinsen wieder senken.

## **Erwartungen an Leitzinssenkung steigern Hoffnungen auf vorteilhafte Bauzinsen 2024**

Laut einer aktuellen Studie sind die bestmöglichen Bauzinsen für Immobilienkäufer mit exzellenter Kreditwürdigkeit unter die Marke von drei Prozent gesunken, wie eine Auswertung des Vergleichsportals Check24 zeigt. Zum Jahresanfang 2024 lagen die optimalen Zinsen für zehnjährige Baufinanzierungen bei 2,93 Prozent, was 0,36 Prozentpunkte niedriger ist als noch am 1. Dezember 2023.

Für eine Baufinanzierung von 400.000 Euro und einem aktuellen Bestzinssatz von 2,93 Prozent pro Jahr würden nach Berechnungen von Foitzik Zinskosten in Höhe von 104.569 Euro bis zum Ende der zehnjährigen Sollzinsbindung entstehen. Die monatliche Rate beträgt in diesem Fall 1.643 Euro. Im Vergleich zu einem Zinssatz Anfang Dezember 2023 von 3,29 Prozent könnten Immobilienkäufer nach dieser Berechnung 12.673 Euro sparen, bei einer um 120 Euro niedrigeren Monatsrate.

Am Kapitalmarkt herrscht die Erwartung, dass die Zentralbanken die Leitzinsen im Jahr 2024 bei sinkender Inflation senken werden. Die Teuerungsrate in der Eurozone stieg im Dezember 2023 zwar wieder auf 2,9 Prozent, hat sich jedoch im Jahresverlauf 2023 tendenziell abgeschwächt. Im Herbst 2022 lag sie noch auf dem Rekordhoch von 10,7 Prozent.

Die Renditen von zehnjährigen Bundesanleihen haben seit dem Höchststand im Oktober 2023 deutlich nachgelassen, was auch zu einem Rückgang der Bauzinsen geführt hat, die sich daran orientieren. Die Frankfurter FMH-Finanzberatung beobachtet einen Rückgang der Bauzinsen für Immobilienkredite mit einer Laufzeit von zehn Jahren um etwa 0,8 Prozentpunkte seit Ende Oktober.

Bei der Analyse der durchschnittlichen Bauzinsen über einen Zeitraum von zehn Jahren kommt Check24 auf einen Wert von 3,16 Prozent. Bei einer Finanzierung von 400.000 Euro ergeben sich dadurch Zinskosten von 112.670 Euro bis zum Ende der zehnjährigen Sollzinsbindung, wie das Vergleichsportal zeigt. Die monatliche Rate würde sich dann auf 1.720 Euro belaufen. Im Vergleich zu einem Durchschnittszins im Dezember von 3,34 Prozent könnten Immobilienkäufer somit 6.329 Euro an Zinskosten einsparen und eine um 60 Euro niedrigere Monatsrate erhalten.

Wir hoffen, dass Ihnen die Einblicke und Informationen in dieser Ausgabe des **KAPITALKOMPASS** wertvoll waren.

Bei weiteren Fragen oder für detailliertere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Auf Wunsch erstellen wir gerne eine detaillierte Rentabilitätsbetrachtung für Ihr Projekt.

Vielen Dank für Ihr Interesse und bis zur nächsten Ausgabe!

Herzliche Grüße,

**SERVICE TEAM**

HOLON Family Office GmbH

Telefon: +49 (0) 421 37703989

E-Mail: [service@holon-fo.de](mailto:service@holon-fo.de)

Website: [www.holon-fo.de](http://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:  
- HANDELSBLATT

FOLLOW US



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

[Unsubscribe](#)