



Wer ein Haus kaufen möchte, sollte nicht auf deutliche Zinsrückgänge bei Finanzierungen in den nächsten Monaten setzen – obwohl Leitzinssenkungen absehbar sind. Foto: Adobe Stock/KPOT C.B.

Kaufen oder abwarten?

Nach dem Zinsschock ruckelt sich der Immobilienmarkt weiter zurecht. Die Finanzierungslage hat sich verbessert, die Preise stabilisieren sich. Sollten Kaufinteressierte jetzt zuschlagen? Hier gehen die Meinungen von Experten auseinander.

VON HANNES BREUSTEDT

FRANKFURT. Hohe Zinsen und Baukosten haben Eigenheimwärmern die Kauflaune verdorben, doch langsam kommt wieder Bewegung in den Markt. Der Preisrutsch bei Häusern und Eigentumswohnungen könnte vorerst gestoppt sein, und nach den Belastungen durch die Zinswende im Jahr 2022 sind die Finanzierungsbedingungen wieder erträglicher geworden. Die Kombination aus gesunkenen Preisen und niedrigeren Zinsen scheint verlockend. Sollten Kaufinteressierte jetzt zuschlagen?

„Wer sich für den Kauf einer Immobilie interessiert, für den gibt es keinen Grund zu warten“, meint Jörg Utecht, Vorstandschef von Interhyp, einem Vermittler privater Baufinanzierungen. Der Markt sei aktuell „so attraktiv wie lange nicht mehr“. Tomas Peeters, Geschäftsführer des Wettbewerbers BauFi24, pflichtet bei: „Die nächsten Wochen und Monate sollten von Immobilieninteressenten in Wartestellung noch genutzt werden, um sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen.“

Nun liegt es auf der Hand, dass Vertreter der Finanzierungsbranche ein geschäftliches Eigeninteresse daran haben, Menschen zum Kauf zu motivieren. Haben sie auch gute Argumente? Laut Daten von Interhyp sind die Preise für Immobilien im Februar deutschlandweit im Schnitt um 0,8 Prozent im Vergleich zum Vormonat geklettert. Es ist der zweite monatliche Anstieg in Folge, seit

Jahresbeginn ergibt sich dem Interhyp-Index zufolge ein Preisplus von 1,25 Prozent. Ist das bereits die Trendwende?

Ob nach dem Einbruch im Zuge der Zinswende ein vorübergehender Erholungseffekt einsetzt oder es dauerhaft nach oben geht, ist schwer zu sagen. Interhyp-Chef Utecht äußert sich zurückhaltend: „Aus meiner Sicht ist es noch zu früh, um von einem Trend zu sprechen.“ Grundsätzlich sehe sein Unternehmen seit Jahresbeginn aber eine deutlich gestiegene Nachfrage nach Immobilien, die einen Preisaufrtrieb bringe. „Es wird nun spannend zu sehen, ob sich diese Tendenz in den kommenden Monaten fortsetzt.“

Während der Interhyp-Immobilienpreisindex für das Jahr 2023 lediglich einen deutschlandweiten Preisrückgang von 1,4 Prozent ausweist, zeigen andere Analysen weit stärkere Bewegungen. Dem auf Transaktionsdaten von über 700 Kreditinstituten basierenden Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zufolge fielen die Immobilienpreise im Schlussquartal 2023 im Jahresvergleich um durchschnittlich 7,2 Prozent. Bei Wohnimmobilien beträgt das Minus gegenüber dem im zweiten

Quartal 2022 erreichten Höchststand demnach 8,4 Prozent. Zuvor hatten sich die Preise allerdings innerhalb von zwölf Jahren mehr als verdoppelt.

Nicht alle Experten sehen Kaufinteressenten unter Zugzwang. „Eine Trendwende bei den Immobilienpreisen ist noch nicht absehbar“, sagt vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt. Sein Marktausblick fällt ebenso verhalten aus: „Auch 2024 wird vorerst schwierig bleiben.“ BauFi24-Chef Tomas Peeters warnt indes davor, Chancen zu verpassen, und ist sicher: „Warten lohnt nicht.“ Für viele Käufer sind die Finanzierungsbedingungen ebenso wichtig wie die Preise. An den Börsen wird damit gerechnet, dass die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Geldpolitik in diesem Jahr lockert, als wahrscheinlichster Zeitpunkt dafür gilt der Juni. Sollte man dann nicht die Leitzinssenkungen abwarten?

Schon kleine Zinsänderungen spielen bei großen Investitionen eine große Rolle. Ein Kredit über 400 000 Euro kostet mehr als 200 Euro im Monat weniger, wenn der Zins bei 3,5 statt 4,2 Prozent liegt, rechnet Experte Dirk Eilinghoff vom Geldratgeber Finanztip vor. Bei einer anfänglichen Tilgung von zwei

Prozent spare man über die gesamte Laufzeit so mehr als 30 000 Euro an Zinsen. Von Herbst 2022 bis Ende des Jahres 2023 schwankten die Bauzinsen laut Eilinghoff im Schnitt meist um die Marke von vier Prozent. Inzwischen seien mit viel Eigenkapital Zinssätze von knapp über drei Prozent drin.

Auf bessere Konditionen sollte aber vorerst niemand spekulieren. „Deutliche Zinsrückgänge erwarten wir für die kommenden Monate nicht“, heißt es bei Finanztip. Denn erste Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank seien in den aktuellen Finanzierungsangeboten bereits berücksichtigt. Immobilienkäufern sollte zudem klar sein, dass der Markt auf absehbare Zeit nicht zu den Billigkrediten der Niedrigzinsära zurückkehren wird, als die Bauzinsen zeitweise auf historische Tiefstände von unter einem Prozent fielen.

BauFi24-Geschäftsführer Peeters warnt sogar, dass die Bauzinsen kurzfristig wieder deutlicher zulegen könnten, sollte sich die EZB bei der Lockerung ihrer Geldpolitik mehr Zeit lassen als erwartet. Das könnte passieren, wenn die Notenbank im Kampf gegen die Inflation nicht wie erhofft vorankommen. So habe es zuletzt wieder Zinsschläge nach oben gegeben. Die besten Konditionen für Bauzinsen liegen laut Peeters wieder bei mindestens 3,10 Prozent, nachdem zu Jahresbeginn – als Investoren die EZB-Zinswende bereits im April erwarteten – kurzfristig ein Niveau von 2,90 Prozent erreicht wurde.



Foto: Interhyp

„Wer sich für den Kauf einer Immobilie interessiert, für den gibt es keinen Grund zu warten.“

Jörg Utecht, Vorstandschef von Interhyp