

Finanzierung: Bauzinsen sinken, Bauförderung noch ungewiss

Die Inflation geht langsam zurück, während die Bauzinsen bei geringen Schwankungen stagnieren oder teilweise sinken. Wie sich die Baufinanzierung in den nächsten Monaten entwickeln wird, hängt nicht zuletzt von der Finanzlage des Bundes und den Marktbedingungen ab.

Die Fortsetzung einer großzügigen staatlichen Förderung von Neubauten und Sanierungsmaßnahmen wäre nicht nur gut für den Klimaschutz, sondern auch für die Schaffung dringend benötigten Wohnraums – ist aber derzeit noch ungewiss.

Immerhin gibt es zu Beginn des Jahres 2024 zahlreiche positive Anzeichen für eine Verbesserung der Lage: Die Inflationsrate sinkt, die Preise für Energie und

Nahrungsmittel steigen nicht weiter, die Reallöhne erholen sich rasch, die Kaufkraft steigt, ein weiterer Anstieg der Finanzierungszinsen ist eher unwahrscheinlich, der deutsche Immobilienfinanzierungsindex setzt seinen Aufwärtstrend fort, der ifo-Geschäftsklimaindex ist gestiegen und die Immobilienpreise stabilisieren sich.

Trotz dieser positiven Entwicklung hält sich die Europäische Zentralbank mit Zinssenkungen zurück. Die Geldpolitik soll noch für längere Zeit ausreichend restriktiv bleiben, um die Preisstabilität zu gewährleisten. Eine Zinssenkung steht daher derzeit nicht auf der Tagesordnung. Einige Ökonomen erwarten jedoch, dass die Europäische Zentralbank spätestens in der zweiten Jahreshälfte 2024, möglicherweise sogar schon in der ersten Jahreshälfte, den Leitzins senken wird. Die Bauzinsen näherten sich Ende 2023 der Vier-Prozent-Marke, sanken inzwischen aber wieder.

Ursprünglich hatte die Bundesregierung eine großzügige Förderung von Sanierungs- und Neubaumaßnahmen vorgesehen. Aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts dürfen die dafür vorgesehenen Mittel jedoch nicht einfach aus dem Pandemietopf für andere Maßnahmen umgewidmet werden. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BafA), die für die Vergabe der Fördermittel zuständig sind, haben daher einige Förderangebote vorerst ausgesetzt.

Die aktuelle Haushaltslage des Bundes stellt für die Immobilienwirtschaft ein erhebliches Problem dar. Interessenten, die derzeit eine Immobilie erwerben, bauen oder umbauen wollen, sollten sich daher dringend informieren und prüfen, welche neuen Förderprogramme zur Verfügung stehen.

Der Wohnungsbau steckt weiter in der Krise, meldet der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen: „Bauen ist derart unwirtschaftlich geworden, weil es schlicht und einfach viel zu teuer geworden ist. Und das liegt vor allem an den immer aufwendigeren Anforderungen, die erfüllt werden müssen.“ Der Verband fordert die Bundesregierung auf, bürokratische Hürden zu minimieren.

Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt eine neue Studie des IW-Instituts: Wohnen ist teuer, egal ob man es kauft oder mietet. Vor allem bei Neubauten sind die Preise extrem hoch. Wer bei Ausstattung, Stellplatz oder Etage Abstriche machen kann, spart deutlich. „Wohnen muss wieder günstiger werden, und dafür führt am bezahlbaren Neubau kein Weg vorbei“, sagt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer.

Eine positive Nachricht kommt vom ifo-Institut. Demnach rechnen die Wirtschaftsexpertinnen und -experten weltweit in den nächsten drei Jahren mit sinkenden Inflationsraten. Das würde die Bauwirtschaft an vielen Stellen entlasten.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie Ihre Bau-, Umbau- oder Sanierungspläne auch in schwierigen Zeiten umsetzen können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.

Wir beraten Sie gern.

*Das könnte Sie auch interessieren: **Immobilienkauf, Renovierung oder Neubau bei hohen Zinsen***