

ANZEIGE

**Bauernhof "De Vechtvallei"**  
833 €

Jetzt einkaufen

**Trek-In**  
213 €

Jetzt einkaufen

**Komfortplatz Private Sanitär**  
51 €

Jetzt einkaufen

**Holzbugalow**  
223 €

Jetzt einkaufen

**Beerze Bulten**  
Momente für's Leben

Familienurlaub in Holland  
Beerze Bulten

## Bauzinsen steigen auf Zwölf-Jahres-Hoch

VON CHRISTIAN SIEDENBIEDEL · AKTUALISIERT AM 01.10.2023 · 10:14



**Viel war darüber spekuliert worden, wie sich Hypothekenzinsen und Hauspreise weiter entwickeln. Nun zeigt sich: Zumindest im Falle der Immobilienfinanzierung ist der Zinsgipfel noch nicht erreicht gewesen.**

MERKEN ☆ 8 | 39 | 2 Min.

**D**ie Bauzinsen in Deutschland sind abermals gestiegen – und haben sogar ein Zwölf-Jahres-Hoch erreicht. Das geht aus den Zahlen hervor, die die Verbraucherplattform Biallo fortlaufend von den Banken erhebt.

**Christian Siedenbiedel**  
Redakteur in der Wirtschaft.

Folgen

**Aktuell werden für Hypothekendarlehen mit zehn Jahren Laufzeit 4,052 Prozent effektiver Zins im Jahr fällig – und damit so viel wie seit zwölf Jahren nicht mehr**, wie der Biallo-Index der Plattform anzeigt.

Die FMH-Finanzberatung kommt in ihrem Zinsvergleich sogar auf 4,08 Prozent Zinsen für ein Baudarlehen mit zehn Jahren Laufzeit. Auch das ist ein deutlicher Anstieg.

„Es hatte sich im August bereits angedeutet, nun ist es eingetreten – die Zinsen für zehnjährige Baufinanzierungen haben ihren mehrmonatigen Seitwärtstrend nach oben durchbrochen und die bisherigen Hochs im aktuellen Zinszyklus geknackt“, berichtet das Portal. **Zur Erinnerung: Im vergangenen Jahr hatten sich die Bauzinsen vervierfacht und im Oktober 2022 ein Elf-Jahres-Hoch bei 4,02 Prozent effektiv pro Jahr markiert.**

### Kommt die Fünf vor dem Komma?

Das ist bemerkenswert: In den vergangenen Wochen war viel spekuliert worden, wie es mit den Bauzinsen weitergeht. Diese hatten im vergangenen Jahr schon vor der ersten Leitzinserhöhung der Europäischen Zentralbank (EZB) zu steigen begonnen. **Im historischen Durchschnitt sind sie zwar immer noch nicht hoch – nach dem starken Anstieg der Bau- und Hauspreise in den vergangenen Jahren aber hatte der Zinsanstieg gravierende Folgen für den Immobilienmarkt. Es wird viel weniger gebaut, die Baufinanzierung erleidet historische Rückgänge, und auch die Hauspreise sind ins Rutschen geraten.**

Manche Baufinanzierungsfachleute hatten zuvor gemeint, höher als 4 Prozent dürften die Bauzinsen so schnell nicht steigen. Schließlich hatten sie sich bei den letzten EZB-Zinserhöhungen zumindest nicht mehr eins zu eins mitbewegt.

Anderer wie **Max Herbst** von der FMH-Finanzberatung sagten voraus, auch eine Fünf vor dem Komma bei den Bauzinsen sei bald möglich. Der Kreditvermittler Interhyp hatte vorhergesagt, die Zinsen würden sich im weiteren Jahresverlauf in einem Band zwischen 3,75 und 4 Prozent bewegen – einzelne Ausschläge über 4 Prozent seien aber durchaus möglich.

### Rally bei der Bundesanleihe

Die Bauzinsen in Deutschland hängen an der Bundesanleihe mit zehn Jahren Laufzeit. Diese beeinflusst am Markt die Rendite der entsprechenden Pfandbriefe. Und die Pfandbriefrendite gilt den Banken als ein Maßstab, wie sie Hypothekendarlehen refinanzieren können. Daran richten sie deshalb die Hypothekenzinsen aus. Daneben hängt die Höhe der Bauzinsen aber immer auch vom Wettbewerb der Banken untereinander ab.

Die Bundesanleihen-Rendite war zuletzt deutlich in Richtung 3 Prozent gestiegen. Unter anderem Zinsspekulationen rund um die amerikanische Notenbank bewegten die Anleihemärkte in der vergangenen Woche, aber auch die **Inflationszahlen** aus dem Euroraum werden wahrgenommen. In einer Umfrage der F.A.Z. unter zwei Dutzend Banken zum Jahresbeginn hatte kaum ein Institut damit gerechnet, dass sich der Anleihemarkt in einer solchen Dynamik entwickeln könnte.

### Sinken die Hauspreise noch weiter?

Die Preise für Immobilien sind unter anderem wegen der **Zinswende** kräftig gesunken. Die jüngsten Zahlen des Hauspreisindex des Statistischen Bundesamtes zeigten auf Jahressicht den stärksten Preisrückgang seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000, ein Minus fürs zweite Quartal gegenüber dem Vorjahresquartal um 9,9 Prozent. **Allerdings gibt es Anzeichen, dass die Dynamik des Preisverfalls zuletzt nachgelassen hat. Wie die jetzt wieder steigenden Bauzinsen darauf wirken, dürfte die nächste Zeit zeigen.**

#### MEHR ZUM THEMA

**HOHE NEBENKOSTENABRECHNUNGEN**  
**Heizkosten steigen um bis zu 81 Prozent**

CHRISTIAN SIEDENBIEDEL  
87 ★ 99

**IMMOBILIEN IM ABWÄRTSTREND**  
**Wie weit fallen die Hauspreise noch?**

CHRISTIAN SIEDENBIEDEL  
100 ★ 91

**IMMOBILIEN**  
**Der Hauspreis-Verfall**

EIN KOMMENTAR VON CHRISTIAN SIEDENBIEDEL  
68 ★ 14

Die EZB hatte die Leitzinsen im September um 0,25 Prozent angehoben. Das war die zehnte Zinserhöhung in Folge. Für Oktober hat sie eine Zinspause angedeutet, ohne sich allerdings genau festzulegen. Auf die Kapitalmarktzinsen, an denen die Bauzinsen hängen, wirken allerdings viele Faktoren ein. Die Leitzinsen sind nur einer von ihnen. Auch die Inflationserwartungen, an den Anleihemärkten spielen beispielsweise eine Rolle, genauso die Konjunkturaussichten, die Kapitalmarktzinsen in anderen Währungsräumen und das Bedürfnis der Investoren nach sicheren Anlagen.

Quelle: FAZ.NET Hier können Sie die Rechte an diesem Artikel erwerben.

☆ 8 | 39 | 2 Min. ZUR STARTSEITE

#### WEITERE THEMEN

**CHECKFOX**  
**Solar Eilmeldung: Staat ändert 2024 Vorgaben für Hausbesitzer**

Gesponsorter Link von Taboola

**ENPAL**  
**Stromkonzerne verschweigen: Wer ein Haus in Nordrhein-...**

Gesponsorter Link von Taboola

**LIFTON** Mehr erfahren  
**Das kostet der Aufzug für Zuhause**

Gesponsorter Link von Taboola

**3+** **NACH DER EZB-ENTSCHEIDUNG**  
**Was Verbraucher jetzt über die Zinsen wissen müssen**

Die Europäische Zentralbank hält die Leitzinsen stabil und wird sie früher oder später wieder senken. Was bedeutet das für Bauwillige und Sparer?

CHRISTIAN SIEDENBIEDEL

**ERSTE NOTENBANKSITZUNG IM JAHR**  
**EZB lässt die Zinsen im Januar unverändert**

Während die ersten Banken die Sparzinsen schon senken, bleibt die Europäische Zentralbank erst mal in der Zinspause. Hält die Notenbank Kurs, um die Inflation erfolgreich zu bekämpfen?

CHRISTIAN SIEDENBIEDEL

**3+** **EZB-ENTSCHEIDUNG AM DONNERSTAG**  
**Soll Christine Lagarde auf die Börse hören?**

Die Finanzmärkte hoffen auf schnelle Zinssenkungen. Die Präsidentin der EZB hält dagegen. Wie es ausgeht, wird sich am Donnerstag zeigen.

DENNIS KREMER

ÄHNLICHE THEMEN **EZB ZINS DEUTSCHLAND INFLATIONSRATE ZINSWENDE ALLE THEMEN**

#### LESERMEINUNGEN

ALLE LESERMEINUNGEN

**Holger Tackenberg**  
10.10.2023 · 12:28

"Auftrag und Herausforderung von Nationalen". Minister Olaf von der Leyen: "Steuerliches Wachstum, Budget und soziale Themen" - man könnte mittlerweile ergänzen: soziale Sicherheit! Nicht lernen wollen. Zu viele Möglichkeiten für's Nicht-Tun! (Begriff hat Carl Schmitt in die Welt gesetzt ca. 1930/1935 - vermutlich hat Helmut Schmidt abgelehnt)

👍 0 | 🗨 0 | 🗑 0

**Holger Tackenberg**  
10.10.2023 · 12:28

Der Finanzmarkt ist mit der EZB-Zinsentscheidung im Jahr 2023 ein Meilenstein in der Geschichte der Geldpolitik. Alle Märkte, die darauf basieren, sind im Jahr 2023 ein Meilenstein in der Geschichte der Geldpolitik.

👍 0 | 🗨 0 | 🗑 0

**Samuel**  
10.10.2023 · 12:28

Während der EZB die Zinsen senken, bleibt die Europäische Zentralbank erst mal in der Zinspause. Hält die Notenbank Kurs, um die Inflation erfolgreich zu bekämpfen?

👍 0 | 🗨 0 | 🗑 0

#### TOPMELDUNGEN

## Der degradierte Bahnkunde

Die Lokführergewerkschaft GdL nimmt auf die Bahnkunden keine Rücksicht. Es gibt auch keine Regeln, die das von ihr verlangen. So kann die Verkehrswende nicht gelingen.

EIN KOMMENTAR VON CORINNA BUDRAS, BERLIN 14 ★ 18



**ERSTER GRAND-SLAM-TITEL**  
**Tennisprofi Jannik Sinner gewinnt Australian Open**

Jannik Sinner ist am Ziel seiner Träume. In Melbourne gewinnt der Italiener sein erstes Grand-Slam-Turnier. Gegen den Zverev-Besieger Daniil Medwedew gelang ihm eine furiose Aufholjagd.

Vor 56 Minuten ★ 3

**SPITZENHONORARE IM ZDF**  
**Lanz, Licher und Welke sahn ab**

Jan Böhmermann muss sein Honorar beim ZDF dringend nachverhandeln. Nur 651.000 Euro pro Jahr? Nicht 1,9 Millionen wie bei Markus Lanz? Wer wissen will, wofür der Rundfunkbeitrag draufgeht, wird jetzt schlauer.

EIN KOMMENTAR VON MICHAEL HANFELD ★ 25

**3+** **ENERGETISCHE SANIERUNGEN**  
**Riesterin für die Wärmepumpe**

Die Riester-Rente lässt sich nun auch für energetische Sanierungen verwenden. Dafür gibt es aber einige Bedingungen. So geht's.

SARAH HUEMER vor 5 Minuten

**F.A.Z. Newsletter Finanzen**

Aktuelle Analysen des Börsentages, Marktübersichten, Expertenmeinungen und interessante Anlagestrategien.

E-Mail  KOSTENLOS ANMELDEN

Ja, ich möchte per E-Mail Informationen zu Verlagsprodukten, Events, Umfragen oder Gewinnspielen der F.A.Z. bis auf Widerruf erhalten.

#### VERLAGSANGEBOT

## Karrierechancen entdecken

**Ingenieur oder Naturwissenschaftler als Patentexperte (w/m/d)**  
Eigenständiges Institut für Geistiges Eigentum (IGE)

**Sachbearbeiter/-in (m/w/d) für den Bereich Controlling**  
Stadt Pulheim

**Professor für Empirische Methoden im Tourismus (W2)**  
Hochschule für angewandte Wissenschaften München

**Bauingenieur\*in Konstruktiver Ingenieurbau (m/w/d)**  
Stadt Mannheim

[Zum Stellenmarkt](#)

WEITERE THEMEN

TRADE REPUBLIC	BITCOIN	AKTIENMARKT	DAX	US-DOLLAR
GOLDPREIS	ÖLPREIS	ANLEIHENMARKT	EZB	GOLD
RÜSTUNGSAKTIEN	VOLKER LOOMAN	ETF	DEUTSCHE BANK	GOLDMAN SACHS
RIPPLE	GELDLANLAGE	BAFIN	DEUTSCHE BÖRSE	LEITZINS

VERLAGSANGEBOT

WESTWING-GUTSCHEIN	WAYFAIR-GUTSCHEIN	MAISONS DU MONDE-GUTSCHEIN	MASSIVMOBEL24-GUTSCHEIN
OTTO-GUTSCHEIN	POCO-GUTSCHEIN	LAMPENWELT-GUTSCHEIN	TCHIBO-GUTSCHEIN
TAGESGELD-VERGLEICH	GIROKONTO-VERGLEICH	FITNESSTRACKER-TEST	FAHRRADHELM-TEST

SERVICES

Abo-Service	Best Ager	Selection Shop	Firmen	Finanz-Services	Tarifrechner	Newsletter	Immobilien-Markt
Testberichte	Stellenmarkt	Spiele	Gutscheine	Veranstaltungen	Sport-Ergebnisse	TV-Programm	Wetter