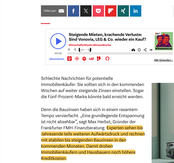
Uptime halten wie die Prefix.
Entdecken Sie digitales Resilienz.
Mehr erfahren
sparks.

FINANZEN | GELD & ANLAGE

Zweiklassengesellschaft droht: „Wer geerbt hat, kann kaufen – der Rest hat das Nachsehen"

Lu Phan Dao | 27.12.2025 | 5 Minuten



Seit dem Diamantring kürzen sich viele Menschen das Immobilienkauf nicht mehr lassen. Bild: Image Imagine

Die Bauzinsen steigen und steigen – und sogar die Fünf-Prozent-Marke ist in Sicht. Die Immobilienpreise bleiben dagegen hoch. Experten warnen: Wer kein Eigenkapital besitzt, könne sich bald keine Immobilie mehr leisten.

Teilen | Merken

Steigende Mieten, brachende Vertrieb: Sind Vonovia, LEG & Co. wieder ein Kauf?
Jetzt Podcast hören
Mehr Podcastfolgen >
Weitere Artikel >
Tweeten | Teilen | Mailen | Drucken

Schlechte Nachrichten für potentielle Immobilienkäufer: Sie müssen sich in den kommenden Wochen auf weiter steigende Zinsen einstellen. Sogar die Fünf-Prozent-Marke könnte bald erreicht werden.

Denn die Bauzinsen haben sich in einem rasanten Tempo nach oben bewegt. Die Zinsen für Immobilien ist nicht absehbar", sagt Ralf Hinkel, Geschäftsführer Frankfurter FMH Finanzberatung. **Experten sehen bis einschließlich Mitte nächsten Aufschwung und rechnen mit stabilen bis steigenden Bauzinsen in den kommenden Monaten. Damit drohen Immobilienkäufern und Hausbauern noch höhere Kreditzinsen.**

FMH-Daten zufolge lagen die Zinsen für 10-jährige Baufinanzierungen am Montag im Schnitt bei 4,0 Prozent pro Jahr. Anfang Oktober waren die Bauzinsen erneut über die Vier-Prozent-Marke geklettert und hatten im September sieht Jahres Hoch erreicht. Der Zinsanstieg gilt als wichtiger Grund für die gesunkenen Immobilienpreise, die die Finanzierungen verteuern.

Testen Sie den Volvo XC40
Jetzt Probefahrt vereinbaren

FINANZEN | GELD & ANLAGE
Mit der großen Zinswende beim Hausbau sparen
von Philipp Frohn

Bauzinsen: Fünf-Prozent-Marke rückt näher

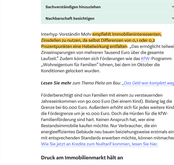
Bei den Konditionen gibt es Unterschiede je nach Kreditnutzdiglieit. Bei Darlehen mit einer hohen Beleihung von ge Prozent seien auch deutlich höhen Zinsen zu beobachten, sagt Herbst. „Rund ein Drittel der Banken verlangt dann schon mehr als fünf Prozent." So gilt „je mehr Verbraucher ihre eigene Immobilie finanzieren und entsprechend weniger eigenes Geld investieren, umso schlechter sind die Konditionen.

Kopf dicht? Schnupfen? Husten?
Jetzt
LUFT
Wirkstoff Xylometazolin
Jetzt
Gesichtspflege? Vera Bradley >
Anzeige

Zum Vergleich: Im Januar 2020 konnten Immobilienkäufer noch Finanzierungen mit zehn Jahren Zinsbindung zu unter einem Prozent Zinsen abschließen. Das hat sich mittlerweile verdreifacht. Die Immobilienkonsumenten **müssen jetzt mit zehnfach größerer Zinslast rechnen, kann kaufen. Der Rest hat das Nachsehen?**

Eine dramatische Entwicklung: Sparkassenpräsident Helmut Schleweis warnte bereits im WiWo Interview, Deutschland stecke in einer zum Teil fauagemachten Krise. Die Halbierung bei den Hypothekendarlehen sei drastisch. „Wenn zwei Normalverdiener sich nicht mehr eine Immobilie leisten können, hieße ich die auch gesellschaftspolitisch für bitterer. Andererseits zeigt die Ratesicherheitsfrage nach Bauspargeldern, dass der Wunsch nach Wohneigentum weiter ungebrochen ist."

10 VC Automobile Kaufen
MERCEDES LIEFERZEIT MONTHLY
Mehr erfahren
Anzeige



FINANZEN | IMMOBILIENMARKT | GELD & ANLAGE
Drei Gruffelos zeigen den regulären Preisverlauch am Immobilienmarkt
von Philipp Frohn

Mit dem Ukraine-Krieg und dem Preisspringen Sie Energie stieg die Inflation stark, große Zentralbanken reagierten mit einer Serie von Leitzinsanhöhungen. Die EZB legte vorige Woche nach zehn Anhebungen in Folge eine Pause ein, stellte aber klar, dass weitere Zinserhöhungen „völlig verfehlt" sei.

In den USA wendte die Notenbank Fed zuletzt Signale, dass die Leitzinsen mindestens stabil bleiben werden. In diesem Umfeld steigen die Renditen zehnjähriger US-Staatsanleihen jüngst erstmals seit 18 Jahren über die Marke von fünf Prozent. Die Rendite von Bundesanleihen mit zehn Jahren Laufzeit, an denen sich die Baufinanzierungen orientieren, erreichten zeitweilig die Prozent.

Lesen Sie auch: *Wird EH auch günstige Kredite schwer rügen?*

Die immer höheren Renditen bei Staatsanleihen wirken sich somit mit mit leichter Verzögerung bei den Baumarkten aus, schreibt Tomas Peeters, Chef des Kreditvermittlers BauFaz. „Die Fünf-Prozent-Marke bei Kreditzinsen rückt gerade bei langfristigen Finanzierungen mit hohen Beleihungswerten immer empfindlicher in Reichweite."

Was Experten in puncto ERP-Systemwechsel rätten
ERP-Systeme sind in vielen Unternehmen weit mehr als bloße Tools – sie bilden das Herzstück der Daten-vom Rechner. Hier erfahren Sie, wie Sie die beste Lösung für Ihr Unternehmen finden.
Zum Artikel

Interhyp empfiehlt, Zinsdellen zu nutzen

Der Baufinanzierungsvermittler Interhyp erwartet, dass sich die Zinsen für zehnjährige Kredite um vier Prozent bewegen und bis Jahresende auf ähnlichem Niveau bleiben werden wie derzeit. „Auch die jüngste Entscheidung der FZS, den Leitzins nicht weiter anzuheben, deutet darauf hin", sagt ihr für das Immobilienkreditgeschäft zuständige Vorstands Mirjam Mohr. Ähnlich schätzt der Wettbewerber Dr. Klein die Lage bis Jahresende ein.

Tipps für die Hausbeschränkung

- Die richtige Termin
- Zeit lassen vor Ort
- Mindestens vier Augen
- Fotos machen
- Fragestellung und Kriterienliste
- Gewohnt mitnehmen
- Augenmerk auf Bausubstanz und Anlagentechnik
- Energieausweis
- Sachverständigen hinzuziehen
- Nachbarschaft besichtigen

Interhyp-Vorständin Mohr empfiehlt Immobilienkäufern, Zinsdellen zu nutzen, da selbst Differenzen von ein/zwei Prozentpunkten eine Hebelwirkung entfaltet. „Zwei ermöglicht teilweise Zinsersparnissen von mehreren Tausend Euro über die gesamte Laufzeit." Zudem könnten sich Finanzierungen wie die EFH-Programm der Kreditanstalt für Wiederaufbau, die bis Ende des Oktober die Konditionen gebracht wurde.

Lesen Sie auch: *zum Thema Miete am Bau: „Das Geld war komplett weg"*

Förderberechtigt sind nun Familien mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von pro oder/zwei (bei einem Kind). Bislang lag die Grenze bei pro/zwei. Die Bundesregierung hatte die Grenze für das Kind die Fördergrenze um je ro/zwei Euro. Doch die Hürden für die EFH-Familienförderung sind hart. Keinen Anspruch hat, wer eine energieeffizientere Gebäude neu bauen beziehungsweise erstmals eines mit energieeffizienten Standards erwerben möchte, können mitnehmen. Wie Sie jetzt an Kredite zum Nullzinsf kommen, lesen Sie hier.

Druck am Immobilienmarkt hält an

Konstant hohe Kreditzinsen dürfen eine Erholung am Immobilienmarkt verzögern. Ökonomen rechnen damit, dass die EZB erst im zweiten Halbjahr zinsen die Leitzinsen senken wird und damit spätere als von vielen in der Immobilienbranche erwartet. Im zweiten Quartal hatten sich Wohnimmobilien überraschend stark um fast zehn Prozent erhöht – der kräftigste Rückgang seit dem Jahr zoozo.

„Das Thema ist noch nicht ausgestanden", sagt Peter Barkow, Geschäftsführer der Analysefirma Barkow Consulting. Käufer und Verkäufer finden weiterhin nur selten zusammen. Die dürfte Rate bei Immobilienbarlehen habe sich seit Anfang zozo verdoppelt. „Die Immobilienpreise haben nachgegeben, aber Verkaufen, die ein wenig stark, um das auszugleichen", sagt Barkow.

Gleichzeitig steigen die Baukosten und der Wohnungsmarkt ist weiterhin angespannt. Die Zinswende hat das Geschäft von Immobilienkäufern und -verkäufern die LEG schwieriger gemacht. „Steigende Preise, Material- und Personalkosten können wir, insbesondere bei den anhaltenden Investitionen in mehr Klimaschutz, nur durch eingeene Mieten kompensieren", sagte LEG-Chef Lars vom Lackum jüngst im WiWo Interview. So plane die LEG in diesem Jahr Mietsteigerung von durchschnittlich 3,8 bis 4,0 Prozent ein.

WiWo+
EXPERTENTIPPS FÜR ENTSCHEIDER
Wie Schach Unternehmen Ihre ersten Gehälter einsparen
BRANCHENTIPPS
Bankrott schnell tippen: In diesen Fällen lohnt es sich (nicht)
Fix können Privatversicherte trotz hohem Beitrage Ihre Kosten senken
Weitere Plus-Artikel lesen Sie hier

Langfristig rechnet auch von Lackum mit steigenden Immobilienpreisen. **Zu keinem Zeitpunkt in Nähe sei, dass am Ende der Zeitlinie wird. Die Nachfrage nach Wohnraum wird durch Zuwanderung weiter steigen, neue Neubauflächen knapper sind und nicht gehen."**

Lesen Sie auch: *„Gefährlich für Jede, als Privatbesitz über den Verkauf ihrer Immobilien nachdenken"*

Kpn - Dw

© Handelsblatt GmbH – Alle Rechte vorbehalten. Nutzungsrechte erwerben?

Auch interessant:
Powered by Plista
Pic Verbraucher
Krankenkassen verschweigen: Wer in Deutschland 35 + ist, hat Anspruch a...
Anlegerschutzfirmen gewarnt
Dieser ETF wird gigantisch. Alles andere ist nur Kleinkram
super food blog.com
Ungesundes, was Heißluftnah ablehnt: Tausende gehen jetzt nicht mehr in d...
Quizen Chefs
Lang: „Durchschnittsrente kann ich tatsächlich...
Autobahnen
„Schlag ins Gesicht": Mercedes erwägt Verkauf after ...
Dauer hat das Trinkgeld jeglichen Sinn verloren
Konflikt
Russlands Parlamentschef warnt vor drittem Weltkrieg
Verbraucherzentrale
Urlaubsort Bochum zeigt in 3 Minuten Wert ihres Hauses!
Wie Aspirin sich gegen den Hustensaft Heroin durchsetzte
Wie 2024 kein Bär hat, sehrt...
Spiegelgrund
Die Ideen Rile für Männer ohne Arztbesuch: legal und diskret (154 ...
Consumer Electronic Show
Xpeng blamiert mit Flugautos Auto Deutschlands ...
Autozeitschrift
Bosch erzielt weitere Stollen in Autoprofitabilität
Wirtschaft
Strack-Zimmermann: Europa rückt auf Trump vorbereitet
Automobilzeitung
E-Autobauer Polestar streicht 15 Prozent der Stellen
Kaufcrowd
Lukrativerstrek bei der Bahn endet vorzeitig
Wirtschaftsjournalist Dr. Christian Rieck
Wie Kapitalismus Deutschlands Wohlstand zerstörte
Kaufcrowd
Lego gewinnt Rechtsstreit gegen deutschen ...
Wirtschaftsjournalist
Krieg gegen die Ukraine: So ist die Lage

Mehr WiWo: Newsletter
DER TÄGLICHE ÜBERBLICK
Daily Punch
DER ÜBERBLICK ZUM WOCHENENDE
Weekender
DER WÖCHENTLICHE TRANSFERBRIEF
Börsenfluche
DER WÖCHENTLICHE NEWSLETTER
Editor's Pick

Serviceangebote unserer Partner
Bildungsmarkt
Die besten Jobs auf Handelsblatt.com
Homeday
Homeday ermittelt Ihren Immobilienwert
Hauswert in 5 Min
Gewerbe Kunden
Jedes Jahr mehrere hundert Euro Stromkosten sparen – so geht's
Testen Die neuen Digital Sprachkurse
Jetzt kostenlos testen
Kostenlos kurzen unterhaltsamen personalisierten Sprachkurse
Anzeigen

Impressum | Datenschutzerklärung | Nutzungsbedingungen | Allgemeine Geschäftsbedingungen | Widerrufsrecht | Cookies | Cookie-Einstellungen | Kontakt | Newsletter | Mediadaten | Jobs | Hilfe | Sitemap | Sitemap Artikel | Sitemap Autoren | Sitemap Ressorts | Sitemap Themen | Sitemap Tag | Sitemap Archiv | Sitemap Bildergalerien | Sitemap Videos | Sitemap Podcasts | Sitemap Diashows | Sitemap Tests | Sitemap Ratgeber | Sitemap Kurzfassungen | Sitemap Ticker | Sitemap Kommentare | Sitemap Blog