



## Zinskommentar

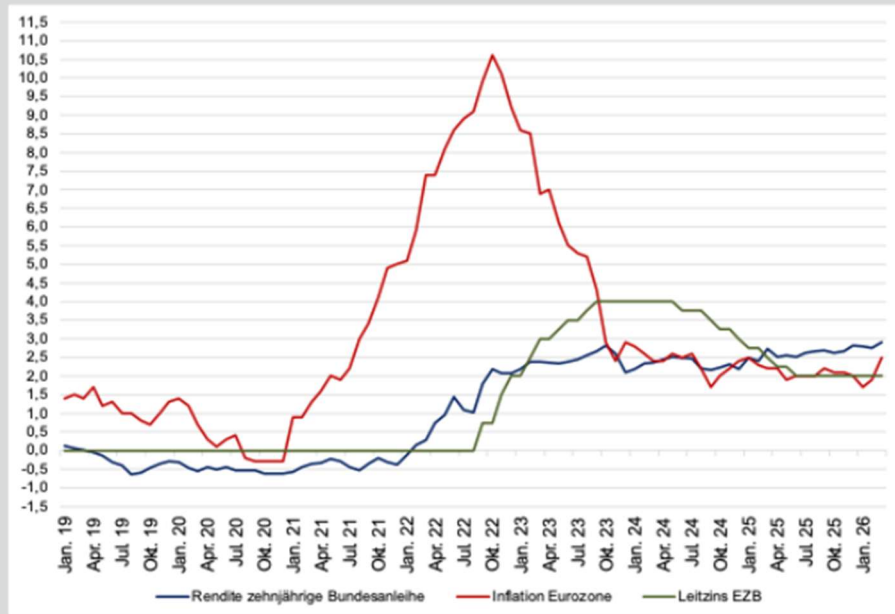
28.04.2026

Was im März 2025 als fiskalpolitische Kehrtwende begann, macht sich inzwischen im Portemonnaie von Hauskäufern und Bauherren spürbar. Die Entscheidung der neuen Bundesregierung, massive Investitionen in Verteidigung und Infrastruktur anzukündigen, finanziert über neue Schulden, hat die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen in kurzer Zeit deutlich nach oben getrieben. Und wohin die Bundesanleihe geht, folgen die Hypothekenzinsen. Erfahren Sie in der heutigen Ausgabe des Zinskommentars, wie die Staatsausgaben die Finanzierungskosten für Immobilien beeinflussen. schon bald nicht nur auf Energie beschränken dürfte.

### **Wenn Staatsschulden die Hypothek verteuern**

Über den Pfandbriefmarkt, dem wichtigsten kapitalmarktbasieren Refinanzierungsinstrument der deutschen Immobilienfinanzierung, schlagen Bewegungen bei Bundesanleiherenditen direkt auf die Bauzinsen durch. Steigen die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen, steigen wenige Wochen später auch die Hypothekenzinsen. Genau das ist im April 2026 zu beobachten: Nachdem die Bundrenditen infolge des fiskalpolitischen Schwenks auf fast drei Prozent geklettert sind, liegen typische Bauzinsen für zehnjährige Zinsbindungen nun bei um die vier Prozent, ein spürbarer Anstieg gegenüber dem Niveau von 3,0 Prozent Anfang des Jahres (Vgl. Abbildung 1). Auch wenn der Irankrieg eine Rolle gespielt haben dürfte, zeigt der stetige Anstieg der Rendite auf Bundesanleihen einen generellen Trend.

Abbildung 1: Rendite auf Bundesanleihen seit 2024 im stetigen Anstieg



Quelle: EZB (2026), Fred (2026); eigene Darstellung

Für Kaufinteressenten bedeutet das eine erneute Verschärfung der ohnehin angespannten Erschwinglichkeit. Wer heute eine Immobilie im Wert von 500.000 Euro mit 80 Prozent Fremdkapital finanziert, zahlt bei einem Zinssatz von 4 Prozent 1.000 Euro monatlich mehr als noch 2021, ein Niveau, das viele Haushalte an die Grenze des Tragbaren bringt, insbesondere in München, Hamburg oder Frankfurt, wo Quadratmeterpreise von 10.000 Euro und mehr die Norm sind.

Mittelfristig, also bis etwa 2028, ist kaum mit einer durchgreifenden Entlastung zu rechnen. Die staatlichen Ausgabenprogramme werden den Anleihemarkt weiterhin mit Neuemissionen belasten. Hinzu kommt: Die EZB dürfte bei stabiler Inflation wenig Anlass sehen, die Leitzinsen nennenswert zu senken (Vgl. Abbildung 1). Marktbeobachter erwarten den nächsten Schritt, wenn überhaupt, eher nach oben als nach unten. Das Fenster für historisch günstige Bauzinsen unter zwei Prozent ist auf absehbare Zeit geschlossen.

Langfristig hingegen zeichnet sich ein differenzierteres Bild ab. Sollten die Infrastrukturinvestitionen das Wachstumspotenzial der deutschen Wirtschaft tatsächlich heben, könnte über höhere Steuereinnahmen der Schuldendruck langfristig nachlassen.

Auch strukturelle Faktoren sprechen dafür, dass Hypothekenzinsen nicht dauerhaft auf dem Niveau der Hochzinsphase 2023 verharren werden. Eine Rückkehr in den Keller ist unwahrscheinlich, eine Normalisierung Richtung 2,5 bis 3,0 Prozent in den nächsten Jahren durchaus denkbar.

Für den deutschen Immobilienmarkt bleibt die Lage damit gespalten: strukturelle Knappheit auf der Angebotsseite – Deutschland baut jährlich rund 100.000 Einheiten zu wenig – trifft auf dämpfende Finanzierungskosten auf der Nachfrageseite. Wer kaufen will, muss entweder mit höheren monatlichen Belastungen leben oder mehr Eigenkapital mitbringen. Der Traum vom Eigenheim rückt damit für Teile der Bevölkerung einmal mehr in größere Ferne, paradoxerweise just in dem Moment, in dem der Staat mit großer Geste in die Zukunft investiert.

Einen wunderschönen Tag wünscht Ihr

Kurt Neuwirth

