

Zinskommentar Mai 2022

EZB weiter mit hohen Inflationserwartungen unter Druck was zu Übertreibungen auf dem Zinsmarkt führt

Die weiter bestehenden Unsicherheiten, wie Lieferengpässe, Lock-downs in China, Rohstoffmangel und nicht abschätzbare Folgen des Ukrainekrieges beeinflussen die wirtschaftliche Entwicklung und die Aussichten trüben sich ein. Die steigende Inflation setzt dagegen die Europäische Zentralbank (EZB) weiter stark unter Druck, so dass sich die Signale für eine Zinswende im Sommer mehren. In diesem Spannungsfeld zeigen sich die Baufinanzierungszinsen volatil und mit weiterem Anstiegspotenzial. Die aktuelle Zinsentwicklung, die derzeitigen Herausforderungen für Immobilienerwerber und die Nachfrage nach Baufinanzierungen, soll in diesem Beitrag betrachtet werden.

Kommt im Sommer die Zinswende?

Das Anleihekaufprogramm der Europäischen Zentralbank (EZB) läuft Ende Juni 2022 aus, was eine Voraussetzung ist, bevor sie den Leitzins anheben kann. Dass dieser Schritt schon im Juli 2022 vollzogen wird, halten Experten für sehr wahrscheinlich. Denn die sehr hohe Inflation im Euro-Raum auf der einen, die deutlichen Zinsschritte der US-amerikanischen Federal Reserve System (Fed) auf der anderen Seite, sorgen für einen massiven Druck, dem sich die EZB nicht länger widersetzen kann. Vor allem geht es jetzt auch darum, die Erwartungen an die zukünftige Inflation einzubremsen und damit keine Lohn-Preis-Spirale entsteht. Diese entsteht, wenn Arbeitnehmer aufgrund der steigenden Verbraucherpreise höhere Löhne durchsetzen, was dann wiederum die Verteuerung beschleunigt.



Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: ok@efinanz24.de

www.efinanz24.de/finanzierungen



Der Finanzmarkt hat den bevorstehenden Zinsschritt längst eingepreist. Dies kann dazu führen, dass als Folge einer Leitzinserhöhung, nicht von einem deutlichen Zinssprung bei den Bauzinsen ausgegangen werden muss. Dennoch sei noch Luft nach oben vorhanden und tendenziell gehen die Baufinanzierungszinsen weiter hoch.

Auch werden für dieses Jahr noch weitere Zinsanhebungen der EZB erwartet, so dass die Drei-Prozent-Marke demnächst erreicht werden dürfte. Dagegen wird aber die Dynamik, mit der die Zinsen in den letzten Monaten gestiegen sind, sicher nachlassen.

Die Erschwinglichkeit für Immobilieneigentum ist massiv zurückgegangen

Für Interessenten ist der Kauf oder Bau einer Immobilie teurer geworden: Die steigenden Zinsen werden bis auf Weiteres nicht durch fallende Immobilienpreise aufgefangen. Ganz im Gegenteil: Auch im ersten Quartal 2022 sind die gezahlten Preise für Häuser und Wohnungen auf breiter Front weiter gestiegen.

Dagegen ist die Erschwinglichkeit massiv zurückgegangen, denn neben dem Zinsanstieg kommt auch noch die hohe Inflation als Belastung dazu. Dies macht sich als Realeinkommensverlust sehr deutlich bemerkbar. Interessenten müssen jetzt nicht nur mehr für die eigenen vier Wände bezahlen, sondern auch für das tägliche Leben.

Das führt dazu, dass zurzeit immer wieder Menschen von ihrem Vorhaben, Wohneigentum zu kaufen, zurücktreten oder ihre Wünsche an die eigene Immobilie reduzieren müssen. In der Praxis beobachten Baufinanzierungsberater, dass besonders Bauwillige in einem sehr frühen Stadium der Planung mit riesigen Herausforderungen konfrontiert werden. Denn wenn noch kein Vertrag mit Bauträgern oder den Dienstleistern der einzelnen Gewerke vereinbart wurde, müssen hier merkliche und oft schmerzliche Preissteigerungen verkraftet werden.



Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: ok@efinanz24.de

www.efinanz24.de/finanzierungen



Bei den Bauzinsen gibt es seit Jahresbeginn eine Verdreifachung

Da im Mai 2022 keine EZB-Sitzung stattfindet, sind Entscheidungen zu geldpolitischen Maßnahmen erst wieder im Juni 2022 zu erwarten. Dennoch ist bereits Bewegung in der Bauzinskurve: Nicht zuletzt haben die Äußerungen verschiedener Ratsmitglieder sowie der Notenbank-Chefin Christine Lagarde, dass eine Leitzinsanhebung im Juli möglich wäre, die Bauzinsen weiter ansteigen lassen. Verglichen mit dem Zinsniveau von Ende letzten Jahres haben sich die Zinsen für Baufinanzierungen mittlerweile verdreifacht und die Bauzinskondition für eine 10-jährige Zinsbindung beträgt mittlerweile 2,59 Prozent.

Das Tempo der vergangenen Zinserhöhungen, hat sich zuletzt allerdings wieder gedrosselt und derzeit seien erhebliche Schwankungen zu beobachten. Die Inflationserwartungen ziehen die Zinsen nach oben, die Konjunkturrisiken dämpfen sie und die Finanzierungsinstitute passen ihre Preise in sehr unterschiedlichen Zyklen an – einige täglich oder wöchentlich, andere unregelmäßig. Neben Zinsanhebungen gab es aktuell auch Zinssenkungen, wie beispielsweise kürzlich bei der KfW-Bank. Empfehlung: Wer jetzt eine Baufinanzierung benötigt, ist daher gut beraten, die Angebote tagesaktuell zu vergleichen.

Trotz steigender Kosten besteht weiter eine hohe Nachfrage

Die Finanzierungsinstitute registrieren einen signifikanten Rückgang des Interesses an der eigenen Immobilie dennoch nicht. Eher ein allmähliches Nachlassen der Unruhe, die zwischenzeitlich zu Nachfrage rekorden führte: Besonders Anschlussfinanzierer hätten sich beeilt, ihre zweite Finanzierungsrunde unter Dach und Fach zu bringen und möglichst hohe Zinsersparnisse zu nutzen. Das Zeitfenster für den großen Zinsunterschied zwischen Erst- und Anschlussfinanzierung wird jetzt etwas kleiner, beobachten Baufinanzierungsberater, wodurch sich die extrem starke Nachfrage etwas abschwächt. Der Anteil ist aber immer noch auf einem hohen Niveau, denn günstiger wird es erst einmal nicht mehr – wovon auch die Baufinanzierer ausgehen. Aber auch das Interesse an Erstfinanzierungen habe bislang noch nicht nachgelassen, denn wer jetzt eine passende Immobilie findet und sie finanzieren kann, macht dies auch und zögert nicht mehr lange.

Nutzen Sie meine Forward-Strategie, um bei Marktveränderungen schnell reagieren zu können.

[Die Forward-Darlehen-Strategie](https://www.efinanz24.de/informationen-zu/finanzierungen/finanzierungstipps/forward-darlehen-strategie/)

<https://www.efinanz24.de/informationen-zu/finanzierungen/finanzierungstipps/forward-darlehen-strategie/>

Tendenz der Baufinanzierungszinsentwicklung:

kurzfristig: steigend

mittelfristig: schwankend steigend

langfristig: schwankend steigend



Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: ok@efinanz24.de

[www.efinanz24.de/
finanzierungen](http://www.efinanz24.de/finanzierungen)

Herausgeber:

inomaxx finance consult

Olaf Kauhs

Spinnereistr. 3-7

D-68307 Mannheim

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: info@inomaxx.de

www.inomaxx.de