

Zinskommentar Oktober 2022

Inflation setzt die EZB weiter unter starken Handlungsdruck die Geldpolitik zu straffen - Bauzinsen steigen weiter

Die Europäische Zentralbank (EZB) bleibt angesichts der extrem hohen Inflation unter einem starkem Druck, ihre Geldpolitik weiter anzupassen. Deshalb wirkt sich der kommende Zinsentscheid schon im Vorfeld auf die Baufinanzierungszinsen aus: Sie sind in den letzten Wochen deutlich weiter angestiegen – und mittlerweile mehr als viermal so hoch als Anfang des Jahres.

Von den Notenbanken werden weiter große Zinsschritte erwartet

Da die Inflation von Monat zu Monat auf neue Rekordhöhen klettert, wächst der Druck auf die EZB, die Zinsen weiter anzuheben. Im September lag die Inflationsrate bei knapp 10 Prozent im Euroraum und so ist es nicht verwunderlich, dass die Europäische Zentralbank (EZB) massiv dagegen steuert. War der Anstieg mit 0,75 Prozentpunkte im September 2023 noch ein außergewöhnlich großer Schritt, wird diese Geschwindigkeit mittlerweile fast als selbstverständlich vorausgesetzt. Bis Ende des Jahres 2023 erwarten die Ökonomen einen Leitzins von mindestens 2,5 Prozent, welcher momentan noch bei 1,25 Prozent liegt. Aus dieser Entwicklung der Leitzinsen, ist das Niveau für die Baufinanzierungszinsen ebenfalls weiter nach oben gegangen. So lag der Top-Zins für eine 10-jährige Zinsbindung aktuell bei 3,8 Prozent. Deshalb muss man feststellen, dass sich seit Anfang des Jahres 2023 die Bauzinsen mehr als vervierfacht haben. Für Experten



Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: ok@efinanz24.de

www.efinanz24.de/finanzierungen



steht deshalb fest: Eine so extreme Zinsentwicklung hat es noch nie gegeben und niemand hat dies vor einem dreiviertel Jahr vorhersehen können. Auch das das Tempo der Leitzinsanhebungen hat alle Marktteilnehmer überrascht.

Blick in die Kristallkugel - Wann endet der Zinsanstieg?

Für die Zentralbanker ist aktuelle Situation eine Herausforderung, wodurch sie sich auf einem schmalen Grat bewegen. Sie müssen einerseits den Teuerungen und den Inflationserwartungen entgegenwirken und dafür ihre Geldpolitik deutlich straffen. Andererseits droht bereits jetzt eine europaweite Rezession und ein Anstieg der Zinsen bremst die Wirtschaft zusätzlich. Dadurch sind Prognosen für die Entwicklung der Baufinanzierungszinsen zurzeit sehr schwierig und ein Ende des Zinsanstiegs ist für Fachleute erst einmal nicht wahrscheinlich. Denn der Höhepunkt bei der Inflation steht noch aus, wodurch das EZB-Ziel einer Kerninflationsrate von 2 Prozent in immer weitere Ferne zu rücken droht. Deshalb muss die Europäische Zentralbank (EZB) voraussichtlich auch noch im nächsten Jahr beherzt an der Zinsschraube drehen. Für den Finanzierungsmarkt heißt dies, dass noch nicht alles eingepreist ist: Das bedeutet weiter steigende Bauzinsen.



Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: ok@efinanz24.de

www.efinanz24.de/finanzierungen

Gute Nachricht für Immobilienerwerber - Immobilienpreise sind vermehrt wieder verhandelbar

War in den letzten Jahren für Immobilieninteressenten vor allem das erforderliche Eigenkapital die größte Herausforderung bei der Finanzierung, so kommen jetzt noch die deutlich höheren monatlichen Finanzierungsraten hinzu. Für den Baufinanzierer bedeutet dies: Statt einer Monatsrate von 800 oder 1.000 Euro fallen mittlerweile doppelt so hohe monatliche Finanzierungskosten an. Durch den niedrigen Bauzins konnten sich viele Wohneigentum leisten. Diese Phase ist für Fachleute jetzt allerdings vorbei, denn die EZB hat in der Vergangenheit die Zinsen künstlich auf ein extrem niedriges Niveau gedrückt und dies wird in dieser Form nicht wiederkommen. So müssen folglich



Immobilieninteressenten bei ihren Vorhaben Abstriche machen und sich neu orientieren. Für Finanzierungsexperten übt die Zinsentwicklung bereits einen ersten Druck auf die Immobilienpreise aus: So sind aktuell Verkäufer vermehrt handlungsbereit. Dies spiegelt sich vor allem bei sanierungsbedürftigen Gebäuden mit einer schlechten Energieeffizienz wieder. In diesem Segment müssen Verkäufer möglichen Interessenten mittlerweile preislich deutlich entgegenkommen.

Sollte man die Baufinanzierungszinsen im Moment kurz oder lang festschreiben?

Bis zum Ende des letzten Jahres war der Ratschlag bei Immobilienfinanzierungen bei den extrem niedrigen Zinsen einfach: Die Zinsbindung so lange wie möglich festschreiben, um damit lange davon zu profitieren. Jetzt ist der Bauzins höher und die Situation weitaus komplexer. Ist aktuell eine kurze Zinsbindung sinnvoll, um beispielsweise in fünf Jahren von einem dann eventuell gesunkenen Bauzins profitieren zu können? Diese Variante ist für Experten eher riskant. Denn in einem kurzen Zeitraum wurde in der Regel nur wenig getilgt und wodurch das Anschlussdarlehen entsprechend hoch ausfällt. Wer die Wette gegen die Zinsentwicklung verliert, weil der Zins dann höher ist, braucht einen größeren Vermögenshintergrund, um das aufzufangen.

Deshalb ist der Rat der Fachleute auch jetzt zu langen Zinsfestschreibungen, selbst wenn diese tendenziell etwas teurer sind. Denn im Moment sind die Aufschläge für sehr lange Zinsbindungen von 30 Jahren oder mehr relativ gering. Dafür erhält man aber einen langen Planungshorizont und damit eine größere Sicherheit. Empfehlenswert ist, sich verschiedene Varianten ausrechnen zu lassen und auch Volltilgendarlehen in Betracht zu ziehen. Damit sichert man sich den jetzigen Bauzins für die Gesamtlaufzeit des Darlehens und kann jegliches Zinsänderungsrisiko ausschließen.

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