

## Zinskommentar Januar 2023

### Trotz dem Rückgang der Inflation ist keine Erholung bei den Baufinanzierungszinsen in Sicht

Obwohl im Dezember 2022 die Inflation sowohl im Euro-Raum als auch in Deutschland stärker gesunken ist als erwartet und die Wirtschaft sich überraschend robust zeigte, begann das neue Jahr mit einem Anstieg der Baufinanzierungszinsen. Auch wenn sich zuletzt die Zinskurve leicht abgesenkt hatte, ist der Trend nun wieder in der anderen Richtung und man kann derzeit nicht davon ausgehen, dass die Zinsen für Baufinanzierungen demnächst zurückgehen. Ganz im Gegenteil: Experten halten einen Anstieg auf bis zu 5 Prozent im Verlauf des Jahres für möglich.

### Der Jahresbeginn 2023 bringt den Baufinanzierern einen Zinsanstieg

Das neue Jahr begann mit einem Anstieg der Baufinanzierungszinsen und der Top-Zins für eine zehnjährige Zinsbindung lag bei 3,5 Prozent. Für die Aufwärtsbewegung ist aus Sicht der Fachleute die aktuelle Inflationserwartung seitens der Europäischen Zentralbank (EZB) ein wesentlicher Auslöser: So hat die EZB-Chefin Christine Lagarde die mittelfristigen Prognosen nach oben korrigiert und angekündigt, die Leitzinsen nachzuziehen. Sie lässt damit keinen Zweifel daran, dass von ihrer Seite die hohe Inflation weiterhin entschlossen bekämpft wird.

Die EZB möchte nun nicht den Fehler begehen und das Abflauen der



#### Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: [ok@efinanz24.de](mailto:ok@efinanz24.de)

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



Inflation zu überschätzen, nachdem sie den Anstieg völlig unterschätzt habe. Daraufhin hat der Kapitalmarkt reagiert und bereits weitere Zinsschritte eingepreist. Als Folge daraus haben sich auch die Baufinanzierungszinsen nach oben angepasst, was zur jüngsten Zinsbewegung geführt hat.

### **Auch die zuletzt positiven Wirtschaftsdaten werden das Aufwärtspotential für die Bauzinsen nicht bremsen**

Auch aus der Wirtschaft gab es zuletzt positive Daten: So sank die Inflation in der Euro-Zone im Dezember 2022 zum zweiten Mal in Folge und dies sogar stärker als es vorhergesagt wurde. Und die deutsche Wirtschaftsleistung wächst im Gesamtjahr 2022 um starke 1,9 Prozent – den aktuellen Krisen zum Trotz. Aber: Selbst wenn die Inflation ihren Höhepunkt bereits hinter sich haben sollte, bleibt sie auf einem hohen Niveau und fernab der EZB-Zielmarke von zwei Prozent. Für die Ökonomen ist der leichte Rückgang zum Jahreswechsel auch zum Teil auf die staatlichen Maßnahmen zurückzuführen, wodurch Verbraucher und Industrie von den hohen Energiekosten entlastet wurden.

Bei der Kerninflation gab es zum Jahreswechsel eher ein umgekehrtes Bild, den diese uferte auf eine Rekordhöhe von 5,2 Prozent aus. Deshalb sind Experten auch für die nächsten Monate wenig optimistisch, was ein sinken der Zinssätze für Baufinanzierungen angeht. Man rechnet mit weiteren Zinsanstiegen im ersten Halbjahr 2023 und mit einem Zinsniveau von über 4 Prozent. Dabei wird es jedoch möglicherweise zu starken Schwankungen kommen, so dass die Zinsen auch immer mal wieder in Richtung 3 Prozent gehen können, aber auch eine zeitweise 5 vor dem Komma haben können.

### **Eine Entspannung bei den Immobilienpreisen ist nach Regionen unterschiedlich**

Derzeit ist für Kaufinteressenten aktuell keine deutliche Entspannung bei den Immobilienpreisen in Sicht. So stößt man bei einem



#### **Kontakt zu mir:**

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: [ok@efinanz24.de](mailto:ok@efinanz24.de)

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



vermutlich weiterhin leicht steigenden Zinsniveau in den meisten Regionen auf immer noch hohe Quadratmeterpreise. Der Preisdruck nimmt zwar weiter zu, ein Einbruch in der Fläche wird aber von Experten nicht erwartet. Es gibt zwar in einigen Fällen bereits signifikante Rückgänge bei den tatsächlich gezahlten Immobilienpreisen. Dabei handelt es sich aus Sicht der Fachleute vor allem um Rücksetzer in strukturschwachen Regionen und bei Objekten, welche zu viel Energie verbrauchen.

Auch in begehrten Metropolregionen gibt es zum Teil deutliche Preisabschläge bei ehemals überbewerteten Immobilien, wird von Marktteilnehmern beobachtet. Deshalb kann man Kaufinteressenten nur raten, gut vorbereitet und mutig in die Preisverhandlung gehen, denn Verkäufer werden über kurz oder lang deutlichere Kompromisse machen müssen. Denn oftmals sei es mittlerweile Noch-Eigentümern daran gelegen, einen zügigen Verkauf zu erzielen und das Risiko weiterer Preisrückgänge zu minimieren.

### **Die Käuferzurückhaltung ist am Immobilienmarkt mittlerweile stark ausgeprägt**

Derzeit gibt es an der Zurückhaltung auf der Käuferseite nichts zu rütteln und die Nachfrage bewegt sich deutlich unter dem Niveau von vor einem Jahr. Durch das schnelle Anziehen des Zinsniveaus konnte der Immobilienmarkt nicht gleichermaßen mitziehen. Deshalb besteht noch eine deutliche Kluft zwischen den Preisvorstellungen der Anbieter und den Möglichkeiten der Kaufinteressenten, so die Einschätzung von Fachleuten. Dabei fällt den Experten aber auch auf, dass nicht immer der Immobilienkauf die finanzielle Machbarkeit übersteige. Es gibt viele Kaufinteressenten, welche sich ihre Wunschimmobilie rein rechnerisch leisten könnten. Die Frage ist deshalb eher, ob sie sich das auch leisten wollen. Im Moment sind da viele eher zögerlich.

Ein Grund ist, dass man bis vor kurzem bei vergleichbaren Immobilien die Monatsrate ungefähr mit der aktuellen Mietzahlung gleichsetzen konnte. Das ist jetzt nicht mehr der Fall, denn für die Finanzierung des Eigenheims ist nun in den meisten Fällen ein höherer monatlicher Betrag notwendig. Wir sind damit aktuell wieder in der Situation wie es früher vor der künstlichen Niedrigzinsphase war: Die Finanzierung einer Immobilie läuft nicht mehr nebenbei, sondern es muss in die Tilgung gespart werden. Das erfordert zwar Disziplin, ist aber wie früher auch schon, immer noch eine der besten und sichersten Arten der Altersvorsorge.

**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: schwankend seitwärts  
mittelfristig: schwankend seitwärts  
langfristig: schwankend seitwärts



#### **Kontakt zu mir:**

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: [ok@efinanz24.de](mailto: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](mailto:info@inomaxx.de)

[www.inomaxx.de](http://www.inomaxx.de)