Zinskommentar Juni 2022

EZB hebt nach über 10 Jahren den Leitzins an - Weg frei für die Zinswende und auch die Bauzinsen folgen dem Trend

Auch die Europäische Zentralbank (EZB) sieht mittlerweile ein, dass an der Zinswende kein Weg vorbei führt. Die EZB ist bisher eher durch ihre stoisch abwartende Haltung aufgefallen. Nun wird sie zum ersten Mal seit über zehn Jahren im Juli 2022 den Leitzins anheben und stellt auch gleich für September 2022 einen weiteren Schritt in Aussicht. Damit reagieren die Notenbanker auf die weiterhin extrem hohen Inflationsraten im Euro-Raum. Für Fachleute stellt sich daher die Frage, wie die Entwicklung der Baufinanzierungszinsen vor diesem Hintergrund eingeordnet werden kann.

Die EZB wurde quasi von der Geopolitik zur Zinswende gezwungen

Die Europäische Zentralbank (EZB) konkretisierte in ihrer geldpolitischen Sitzung am 7. Juni 2022 ihren Kurs für die Zinswende: Stopp der Anleihekäufe am 1. Juli 2022 und die Anhebung des Leitzinses auf 0,25 Prozent auf der kommenden Ratssitzung am 21 Juli 2022. Die Negativzinsen für geparkte Gelder haben bis dahin weiterhin Bestand. Für die Experten hat diese Ankündigung bereits ihren Schatten voraus geworfen. Denn mit dem weiteren Anstieg der Inflationsraten war die EZB quasi gezwungen, eine Zinsanhebung zu kommunizieren. Deshalb sind die Zinsen für Baufinanzierungen zuletzt wieder sichtbar angestiegen.

So beträgt der aktuelle Top-Zins für eine 10-jährige Darlehensfestschreibung aktuell 2,67 Prozent und damit rund drei Mal so viel wie

Kontakt zu mir:
Olaf Kauhs
Telefon: 0621 4608490
Telefax: 0621 4608499
Email: ok@efinanz24.de
www.efinanz24.de/finanzierungen

am Ende des letzten Jahres. Dieser Anstieg könnte sich kurzfristig weiter fortsetzen: Nach der Veröffentlichung des EZB-Entscheids ging die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihe als erste Reaktion nach oben und sie hat einen direkten Einfluss auf Baufinanzierungszinsen.

Der Höhenflug der Baufinanzierungszinsen wurde gestoppt, Potenzial für Anstieg bleibt bestehen

Nach dem die Bauzinsen einen explosionsartigen Anstieg bis April 2022 vollzogen haben, hat sich die Dynamik im Mai 2022 etwas beruhigt. Experten erwartet auch für die kommenden Monate keine so drastische Entwicklung mehr wie zu Beginn des Jahres. Allerdings ist aber ein weiter steigendes Niveau bei hoher Volatilität möglich. Denn es ist derzeit noch nicht abzusehen, wann die Inflationsraten ihren Zenit erreicht haben und wie die EZB in ihrer Strategie weiter vorgehen wird. Allerdings werden die Forderungen an die EZB, entschieden einzugreifen, immer massiver werden.

Denn von der US-amerikanischen Federal Reserve System (Fed) wird ein zusätzlicher Druck aufkommen: Von ihr werden im Juni und Juli 2022 zwei Zinsschritte von jeweils 0,5 Prozentpunkten erwartet, was doppelt so hoch wie üblich ist. Auch die Abhängigkeit Deutschlands vom Energielieferanten Russland gilt weiterhin als ein wirtschaftliches Risiko. Das macht aktuell die Bundesanleihen weniger interessant und erhöht deren Rendite sowie folgend damit auch die Baufinanzierungszinsen.

So rechnen Fachleute in dieser Folge mit einem Anstieg des Top-Zinses für Baufinanzierungen auf über 3 Prozent in diesem Jahr. Gleichzeitig machen die Experten jedoch darauf aufmerksam, dass dieses Niveau eher den Normalzustand darstellt: Das extreme Tief der letzten Jahre war für Hauskäufer natürlich vorteilhaft – für den Gesamtmarkt aber völlig unnatürlich und schädlich, so die fachliche Feststellung. Denn weil zu viel billiges Kapital im Finanzierungsmarkt war, hat es eine ungesunde Preisexplosion bei Sachwerten wie Aktien und Immobilien gegeben. Für die Fachleute resultiert daraus, dass

Kontakt zu mir:
Olaf Kauhs
Telefon: 0621 4608490
Telefax: 0621 4608499
Email: ok@efinanz24.de
www.efinanz24.de/finanzierungen

sich dies nach und nach auflöse: Zumindest am Aktienmarkt werde schon seit einigen Wochen wieder viel genauer hingeschaut, wohin das Geld fließt und der Immobilienmarkt wird vor allem bei institutionellen Investoren an Attraktivität einbüßen.

Wie verhalten sich die Immobilienpreise in Zeiten steigender Zinsen

Für die Marktteilnehmer ist es allerdings wenig realistisch, dass die höheren Zinsen die Preise für Wohneigentum in absehbarer Zeit nach unten ziehen werden. Feststellen kann man aber: Es kommt Bewegung in den Markt und erste Indizien zeigen, dass die Preisdynamik vermutlich schon in diesem Quartal abflauen wird. Denn angesichts des aktuellen Zinsniveaus sind einige Käufer nicht mehr bereit, sich auf die hohen Immobilienpreise einzulassen oder können sie sich schlichtweg einfach nicht mehr leisten. Das Ende der extremen Preiszuwächse erwarten die Experten am ehesten in weniger prosperierenden Lagen. Denn zuletzt wichen immer mehr Interessenten auf Randlagen aus oder entschieden sich für Bestandsimmobilien statt einem Neubau.

Die aktuelle noch hohe Nachfrage basiert für die Marktteilnehmer eher auf Vorzieheffekte: Bevor der Zins weiter steigt, beeilen sich viele, jetzt noch eine Immobilie zu kaufen. Dabei wirkt auch das begrenzte Angebot preistreibend: Der Neubau ist durch hohe Materialpreise und Lieferengpässe behindert, gleichzeitig geben zurzeit weniger Eigentümer ihre Immobilie in den Verkauf, weil die rekordhohe Inflation den Erlös schnell dezimiert. Bis sich diese Situation wieder auflöst und die Immobilienpreise in größerem Ausmaß sinken, kann es noch lange dauern, schätzen Experten. Für die Insider stellt sich die aktuelle Lage so dar: In zentralen Lagen beliebter Metropolen werden Interessenten erst einmal vergeblich auf stagnierende oder sogar nachgebende Preise warten. Dafür verfügen bestimmte Käufergruppen weiterhin über ausreichend Kapital.

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/

Tendenz der Baufinanzierungszinsentwicklung:
kurzfristig: schwankend fallend
mittelfristig: schwankend fallend
langfristig: schwankend steigend

Kontakt zu mir:
Olaf Kauhs
Telefon: 0621 4608490
Telefax: 0621 4608499
Email: ok@efinanz24.de
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