

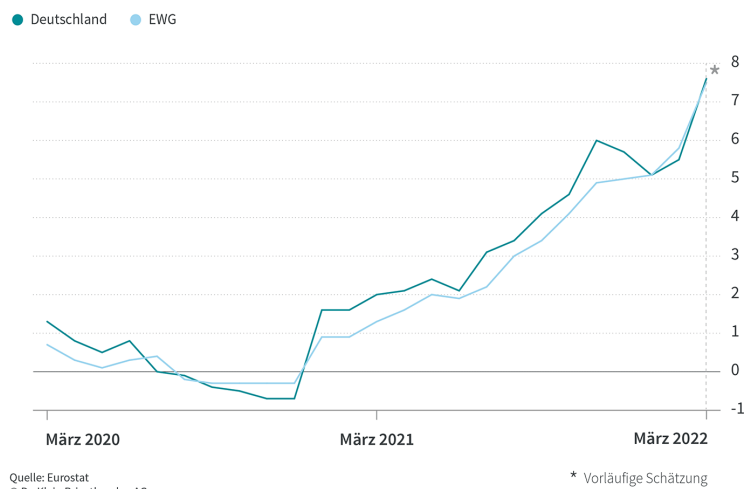
Pressemitteilung

„Wir sehen Übertreibungen auf dem Zinsmarkt“

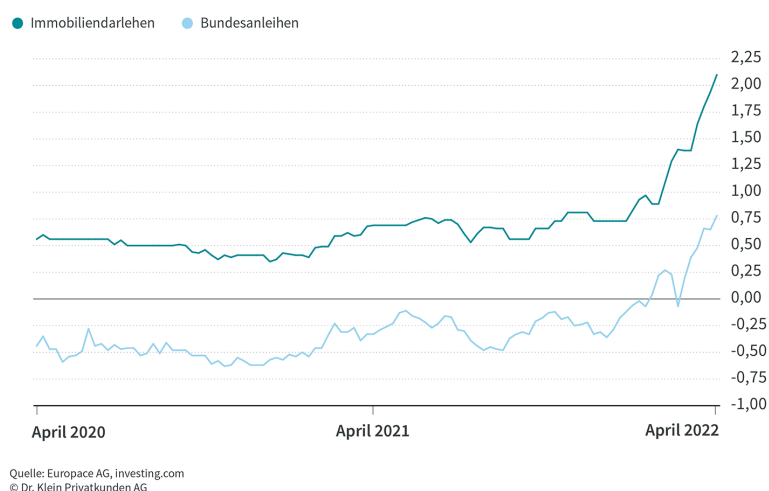
Zinskommentar der Dr. Klein Privatkunden AG

Lübeck, 14. April 2022. Die Zinsen für Baufinanzierungen sind in diesem Jahr extrem schnell gestiegen: Mit einem Plus von zirka 1,2 Prozentpunkten kosten 10-jährige Darlehen aktuell mehr als doppelt so viel wie noch Ende letzten Jahres. Weiterhin hohe Inflationserwartungen setzen sie auch zukünftig unter Druck, und in der jüngsten Ratssitzung hat die Europäische Zentralbank (EZB) bestätigt, die Zinswende einzuleiten. Michael Neumann zufolge sei ein weiterer Zinsanstieg möglich, die Nachfrage nach Immobilien und deren Finanzierung dämme die aktuelle Entwicklung aber nicht ein.

Inflation (HVPI) Deutschland und Eurowährungsgebiet



Bestzins 10-jähriger Immobiliendarlehen und Rendite 10-jähriger Bundesanleihen



Gründe für den Anstieg der Baufinanzierungszinsen

„Mit einer Normalisierung des Zinsniveaus haben wir 2022 gerechnet. Dass der Anstieg aber so schnell und so hoch ausfallen würde – das war nicht zu erwarten.“ Einen wichtigen Grund sieht der Experte in den Inflationserwartungen, die an der Realität vorbeigingen: „Der Markt hat Ende letzten Jahres einen Rückgang in diesem Jahr eingepreist – doch das Gegenteil ist der Fall.“ Aktuell liegt die Inflation bei einem Rekordwert von 7,5 Prozent und voraussichtlich wird sie auch im kompletten Jahr 2022 hoch bleiben. Angefacht durch hohe Energie- und Lebensmittelpreise verstärken auch die Folgen des Kriegs in der Ukraine die Verteuerungen, großflächige Lockdowns in China könnten ebenfalls dazu beitragen.

Neben der Inflation setzt auch die US-amerikanische Notenbank Fed die EZB unter Druck, Anleihekäufe zu beenden und Zinsen zu erhöhen. Fed-Chef Powell hat bereits die Zinswende eingeläutet und einen aggressiven Kurs zur weiteren Anhebung angekündigt. Statt ursprünglich drei stehen jetzt bis zu sieben Zinsschritte für 2022 im Raum. „Mit Blick auf die USA preist der Markt für Europa bereits jetzt mehr Zinserhöhungen ein als wir in diesem Jahr sehen werden“, vermutet Michael Neumann. „Zum Teil sehe ich aktuell eine Übertreibung des Marktes. Vor diesem Hintergrund wäre auch ein Zinsniveau von 3 Prozent für 10-jährige Baufinanzierungen in 2022 vorstellbar – aus heutiger Sicht allerdings nicht mit rationalen Gründen zu erklären.“

EZB bereitet Zinswende vor - zögerlich

Immer massiver wurden die Forderungen an die EZB, konkrete Schritte für die Normalisierung der Geldpolitik umzusetzen. Doch zugleich verschlechtern sich die konjunkturellen Ausblicke durch die Folgen des Krieges, Corona-Maßnahmen in China und die unsicheren geopolitischen Entwicklungen. Insofern kann die Notenbank nicht die eine richtige Entscheidung treffen: Mit Zinserhöhungen gegen die steigende Inflation läuft sie Gefahr, die konjunkturelle Erholung nach Corona abzuwürgen und Europa in eine Rezession abdriften zu lassen. Und mit weiter billigem Geld lässt sie der Preissteigerung freien Lauf. Entsprechend vorsichtig tastet sich EZB-Chefin Christine Lagarde in Richtung Kurswechsel voran und unternimmt keine weiteren Maßnahmen, das Tempo zu beschleunigen: Dass die Zinswende kommt, steht außer Frage, aber was den konkreten Zeitpunkt der Zinsanhebung und weitere Zinsschritte angeht, bleibt sie weiterhin vage. „Aus meiner Sicht werden von der heutigen EZB-Sitzung keine deutlichen Impulse auf die Bauzinsen ausgehen“, so Michael Neumann von Dr. Klein. „Die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihen bleibt dennoch hoch. Durch die aktuellen großen Unsicherheiten könnten sie in den nächsten Wochen stark schwanken und weiter steigen – und damit auch die Bauzinsen. Solange die EZB nicht eine klare Position bezieht, wann welche Zinsschritte zu erwarten sind, setzen sich die Übertreibungen vermutlich erst einmal fort.“

Kein Rückgang bei Kreditanfragen

Für Immobilienkäufer, die aktuell auf der Suche sind, ist die Zinsentwicklung natürlich bitter“, meint Michael Neumann. Sie müssten Kompromisse bei Lage oder Größe des Eigenheims in Kauf nehmen oder neu rechnen, ob sie sich die Monatsrate leisten können – und wollen. „In Beratungsgesprächen überlegen Kunden zurzeit vereinzelt, ob sie sich für den Kauf entscheiden – vor allem, wenn sie in Gedanken noch am früheren Zinsniveau hängen. Aber insgesamt stellen wir noch keine Kaufzurückhaltung am Markt fest. Dafür sind Immobilien nach wie vor zu attraktiv, gerade in der jetzigen Inflationsphase.“ Neumann zufolge sei immer noch das nötige Eigenkapital der limitierende

Faktor, nicht die Monatsrate. Denn mit den immer höheren Immobilienpreisen müssten nicht nur die ebenfalls steigenden Erwerbsnebenkosten selbst gezahlt werden – in bestimmten Konstellationen fordern die Banken darüber hinaus noch zusätzliches Eigenkapital. „Schon in den letzten Jahren lässt sich beobachten, dass Banken nicht undifferenziert jede Preissteigerung mitfinanzieren“, so der Experte.

Deutlich zugenommen hat beim Finanzierungsvermittler Dr. Klein die Nachfrage nach Anschlussfinanzierungen: Auch Immobilienbesitzer, deren Anschlussfinanzierung erst in ein, zwei oder drei Jahren ansteht, informieren sich zurzeit über ihre Möglichkeiten und vergleichen die aktuellen Angebote. „Damit schöpfen sie alle Optionen aus“, sagt Michael Neumann, „Wer erst drei oder sechs Monate vor Ablauf der Zinsbindung aktiv wird, verpasst unter Umständen den individuell besten Zeitpunkt.“ Denn unabhängig von der Zinsbindung können Kreditnehmer zehn Jahre nach Auszahlung ihr Darlehen kostenfrei kündigen und derzeit immer noch auf einen günstigeren Tarif umsteigen. Zum anderen sind angesichts vermutlich weiter steigender Zinsen Forward-Darlehen zurzeit extrem beliebt: Gegen einen Zinsaufschlag lassen sich die jetzigen Zinsen für die Zukunft festschreiben. „Der Aufschlag für diese Zinssicherheit für bis zu fünf Jahre im Voraus beträgt rund 0,2 Prozentpunkte pro Jahr, wobei viele Banken den erst ab dem 13. Monat berechnen“, so Neumann. „Und zumindest diese Kosten haben sich zuletzt nicht verändert.“

Tendenz

Kurzfristig: hohe Schwankungen

Mittelfristig: steigend

Über Dr. Klein

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 700 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 250 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit.

Dr. Klein arbeitet mit über 600 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet, zuletzt zum achten Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im MDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: www.drklein.de

Blog: www.drklein.de/hausgemacht

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Twitter: https://twitter.com/dr_klein_de

Susanne Kerstan

Leiterin Presse & PR

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9632