

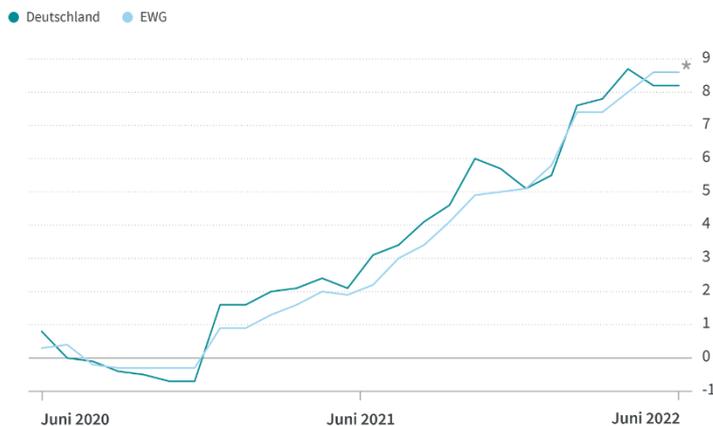
## Pressemitteilung

### Deutliche Leitzinserhöhung – aber kein Aufwärtstrend der Bauzinsen erwartet

Zinskommentar der Dr. Klein Privatkunden AG

Lübeck, 21. Juli 2022. Große Herausforderungen, deutlicher Zinsschritt: Die EZB erhöht den Leitzins um 0,5 Prozentpunkte und setzt die Zinswende damit schneller um als angekündigt. Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender der Dr. Klein Privatkunden AG, hat dennoch Zweifel an der Wirksamkeit dieses Schrittes gegen die Inflation. Er erläutert, warum sich die Baufinanzierungszinsen schon zuvor auf den Weg gemacht haben und gibt einen Ausblick auf die weitere Entwicklung.

#### Inflation (HVPI) Deutschland und Eurowährungsgebiet



Quelle: Eurostat  
© Dr. Klein Privatkunden AG

#### Bestzins 10-jähriger Immobiliendarlehen und Rendite 10-jähriger Bundesanleihen



Quelle: Dr. Klein Privatkunden AG, investing.com  
© Dr. Klein Privatkunden AG

### Mutig gegen die Inflation

Die Höhe des Zinsschritts kam für viele überraschend: Noch Ende Juni hat EZB-Chefin Christine Lagarde bestätigt, den Leitzins um lediglich 0,25 Prozent anzuheben. „Mit diesem größeren Zinsschritt beweist die EZB Mut“, sagt Michael Neumann von Dr. Klein. „Damit zeigt Christine Lagarde ihren Willen, sich entschieden gegen die Inflation zu stemmen und dass sie bereit ist, auch Risiken dafür einzugehen.“ Ein zu schnell steigendes Zinsniveau könnte die ohnehin schwächelnde Wirtschaft abwürgen und kritisch für die verschuldeten Eurostaaten werden, die ihre Verbindlichkeiten zu deutlich höheren Kosten refinanzieren müssen. Für Michael Neumann lässt die Entscheidung daher erkennen, unter welchem Druck die Zentralbankler stehen, die Inflationserwartungen einzudämmen. Als Signalwirkung wichtig, als effiziente Maßnahme fraglich: Ob sie hilft, die Inflation zurückzuschrauben, bezweifelt Michael Neumann. Anders als in den USA sei die Inflation in Europa nicht überwiegend auf eine überhitzte Wirtschaft zurückzuführen, sondern vor allem in hohen Energiepreisen begründet.

### **Bauzinsen nehmen Leitzinserhöhungen vorweg**

Schon lange vor diesem ersten Zinsschritt sind die Konditionen für Baufinanzierungen seit Jahresbeginn in die Höhe geschneit. Der Grund: einen großen Teil ihres Immobilienkreditgeschäfts refinanzieren Banken am Kapitalmarkt mit langfristigen Zinsbindungen – zum Beispiel über Pfandbriefe. Daher bewegt sich die Zinskurve für Immobilienfinanzierungen in Anlehnung an die Renditeentwicklung der Pfandbriefe oder auch der 10-jährigen Bundesanleihe. Weil diese Anlagen auf Basis erwarteter, zukünftiger Entwicklungen gehandelt werden, sind die Baufinanzierungszinsen immer schon einen Schritt voraus – und die jetzige Leitzinserhöhung ist in den aktuellen Finanzierungsbedingungen schon enthalten. „Ein Leitzins von 1 Prozent bis Jahresende hat der Markt schon eingepreist“, sagt der Finanzexperte von Dr. Klein, „daher sind die Bauzinsen zuletzt auch nicht weiter gestiegen.“ Im Gegenteil: Nach einem vorläufigen Höhepunkt im Juni von knapp 3,2 Prozent ist der Bestzins im Juli auf aktuell 2,74 Prozent (Stand: 20.07.2022) gesunken. Die spannende Frage ist: Geht die EZB in den nächsten 12 Monaten deutlich über diese 1 Prozent hinaus? In diesem Fall wären auch wieder höhere Bauzinsen möglich.

### **Prognose: starke Schwankungen**

Bis zum Jahresende geht Michael Neumann nicht von einem deutlichen Aufwärtstrend aus. „Trotz aller Notwendigkeit, beherzt gegen die Inflation einzugreifen: Christine Lagarde hat nicht genügend Spielraum, die Zinsen massiv anzuheben. Daher rechne ich mit einer Seitwärtsbewegung der Bauzinsen. Zumindest unterm Strich – denn wir werden in den nächsten Wochen und Monaten hohe Ausschläge in beide Richtungen sehen“, so seine Prognose. Derzeit gebe es extrem viele Unsicherheiten, die sich auf das tagesaktuelle Zinsniveau auswirken: Die Lieferengpässe für Rohstoffe und Energie, die wirtschaftlichen Aussichten für Europa, der Krieg in der Ukraine, die Regierungskrise in Italien, die Zinsentwicklung in den USA – jede neue Meldung kann die Anleiherendite und damit die Zinsen für Immobilienfinanzierungen beeinflussen. „Weil die Banken die Konditionen zurzeit extrem häufig anpassen – nach oben und nach unten – sollten Kaufinteressenten die Angebote möglichst umfassend und tagesaktuell vergleichen lassen, um sich das günstigste Angebot im Markt zu sichern“, rät Michael Neumann von Dr. Klein.

## **Nachfrage geht zurück, Preise wieder verhandelbar**

Auch wenn der rasante Zinsanstieg ein vorläufiges Ende gefunden haben könnte: Baufinanzierungen kosten wesentlich mehr als noch zu Jahresbeginn. Gleichzeitig sind die Immobilien unterm Strich nicht günstiger geworden. „Für Käufer ist das eine Kombination des Schlechtesten aus beiden Welten“, kommentiert Neumann. Ihm zufolge lässt die Nachfrage derzeit etwas nach: „Nach dem abrupten Zinsanstieg im ersten Halbjahr warten viele Kaufwillige erst einmal ab. Einige verschieben ihr Vorhaben und hoffen auf leicht fallende Immobilienpreise, andere müssen sich erst an das `neue´ Zinsniveau gewöhnen.“ Den größten Einbruch sieht er bei den Bauvorhaben: Angesichts der Lieferengpässe, der Materialknappheit und des Fachkräftemangels sei es derzeit fast unmöglich, Preise zu kalkulieren und verlässliche Angebote zu bekommen. Viele Pläne für den Neubau würden daher gestoppt.

Weniger Nachfrage heißt auch: weniger Konkurrenz auf dem Immobilienmarkt. Die Vermarktungsdauer steigt momentan und Objekte, die früher sofort und ohne Umweg über einschlägige Portale verkauft wurden, werden jetzt wieder offiziell ausgeschrieben, beobachtet Michael Neumann: „In vielen Lagen können Interessenten wieder über die Preise verhandeln – und das sollten sie auch versuchen. Verkäufer sitzen nicht mehr am deutlich längeren Hebel.“

## **Tendenz**

Kurzfristig: schwankend seitwärts

Mittelfristig: geringes Aufwärtspotenzial

## **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 SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

## **Pressekontakt**

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: [www.drklein.de](http://www.drklein.de)

Blog: [www.drklein.de/hausgemacht](http://www.drklein.de/hausgemacht)

Facebook: [www.facebook.com/drkleinag](https://www.facebook.com/drkleinag)

Instagram: [www.instagram.com/drklein\\_privatkunden\\_ag](https://www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag)

Twitter: [https://twitter.com/dr\\_klein\\_de](https://twitter.com/dr_klein_de)

Susanne Kerstan

Leiterin Presse & PR

E-Mail: [presse@drklein.de](mailto:presse@drklein.de)

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