

Zinskommentar Februar 2023

EZB erhöht weiter die Leitzinsen und die Baufinanzierungszinsen ziehen wieder an

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat nun zum fünften Mal in Folge die Leitzinsen erhöht und legte +0,5 Prozentpunkte oben drauf, womit der aktuelle Leitzins nun bei 3 Prozent liegt. Dazu kommt, dass es bei der EZB-Sitzung Anfang Februar 2023 noch zwei Besonderheiten gab: Einmal eine Ankündigung zur geplanten Erhöhung im März und als zweites die Reaktionen der Finanzmärkte auf diese deutlichen Signale zur weiterhin straffen Geldpolitik. Nachfolgend sollen die Auswirkungen auf die Zinsen für Baufinanzierungen betrachtet werden.

EZB-Chefin Christine Lagarde kündigt bereits Leitzinserhöhung auch im März an

Bereits im Vorfeld der EZB-Sitzung wurde erwartet, dass der Leitzins wieder nach oben angepasst wird und auch der Umfang war wenig überraschend. Bemerkenswert war aber, dass EZB-Chefin Christine Lagarde zugleich ankündigte, dies im März 2023 wiederholen zu wollen. Für die Marktteilnehmer war dies Neuland, denn eine derart konkrete Absichtsbekundung ist durchaus unüblich. Mit ihrer Entscheidung und der Kommunikation über zukünftige Pläne möchte die Europäische Zentralbank (EZB) alle Zweifel ausräumen, dass sie es mit dem Kampf gegen die hohe Inflation ernst meint. Sie zieht sich in der Verpflichtung zu einer weiterhin straffen Geldpolitik und möchte damit die Inflationserwartungen und die Lohnentwicklung abbremsen.



Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: ok@efinanz24.de

www.efinanz24.de/finanzierungen



Die Leitzinsen gehen hoch und die Anleiherenditen gehen runter

Kurios ist nur: Die Vehemenz, welche suggeriert werden sollte, kam bei den Kapitalmärkten nicht an. Die Rendite der Bundesanleihe, an dem sich die Zinsen für Baufinanzierungen tendenziell orientieren, ging im Anschluss der EZB-Sitzung nach unten. Denn die Kapitalmarktteilnehmer glauben Christine Lagarde nicht, dass sie ihren Kurs auch noch nach dem März 2023 noch durchhält. Zumal in den USA die Federal Reserve System (Fed) bereits ihre Zinsschritte verkleinert hat und US-Notenbank-Chef Jerome Powell in Bezug auf die Inflationseinschätzung zuletzt relativ entspannt wirkte. An den Kapitalmärkten scheint die Erwartung vorzuherrschen, dass sich die Notenbanken in absehbarer Zeit von ihrer restriktiven Geldpolitik verabschieden könnten, schätzen Experten.

Dass die Baufinanzierungszinsen den aktuellen Renditerückgang nachvollziehen werden, glauben die Experten allerdings nicht. Es handele sich um einen temporären Ausschlag und die Baufinanzierungszinsen folgten einem etwas längeren Trend, aber keinen kurzfristigen Bewegungen innerhalb eines einzelnen Tages. Der repräsentative Top-Zins für ein 10-jähriges festgeschriebenes Darlehen bleibt stabil und beträgt aktuell 3,2 Prozent.

Es herrscht eine Entspannung auf breiter Front – auch bei den Baufinanzierungszinsen?

Derzeit kann die allgemeine wirtschaftliche Stimmung als vorsichtig optimistisch eingestuft werden: So hat sich die Furcht vor einer Energiekrise verflüchtigt, die Inflation scheint auf dem Rückzug, die Börse verzeichnet Gewinne und die Gefahr einer Rezession ist abgeschwächt. Fachleute glauben allerdings nicht, dass es dies schon gewesen sein muss mit den deutlichen Leitzinserhöhungen. Denn die rückläufigen Inflationsraten täuschen nicht darüber hinweg, dass der Druck weiter hoch bleibt. Wesentliche beständige Inflationsfaktoren, die nicht über die Jahreszeiten schwanken, sind immer noch auf



Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: ok@efinanz24.de

www.efinanz24.de/finanzierungen



einem Rekordhoch.

Deshalb rechnen Fachleute mit einem tendenziell steigenden Zinsniveau für Baufinanzierungen. Die Fachleute geben zu bedenken, dass sich jetzt der so genannte Zweitrundeneffekt bemerkbar macht: Kosten, die durch höhere Löhne, Rohstoff- oder Energiekosten entstehen, kommen weiterhin beim Verbraucher an – ungeachtet der aktuell etwas gesunkenen Energiepreise. Und dagegen müsse die EZB weiterhin entschieden vorgehen.

Wann wird sich der Immobilienmarkt wieder erholen?

Nach dem „Zinsschock“ – dem beispiellosen schnellen Anstieg der Baufinanzierungszinsen im letzten Jahr – ist die Nachfrage nach Immobilien und damit auch nach Baufinanzierungen schlagartig zurückgegangen. Für die Experten hat sich der Immobilienmarkt noch nicht wieder deutlich belebt. Denn in der aktuellen Zinssituation bleiben die Bau- und Kaufpreise für viele Interessenten zu hoch. Wo Interessenten früher fast bedenkenlos gekauft haben, gehen sie jetzt sehr viel zurückhaltender vor. Gerade bei jungen Leuten ist auch schlicht die finanzielle Grenze erreicht: Die hohen Erwerbsnebenkosten zusammen mit den hohen Anforderungen an Eigenkapital sind für viele nicht realisierbar. Für die Fachleute kommt deshalb aber Bewegung in das Preisgefüge.

Auch wenn die Angebotspreise vielerorts noch nicht signifikant gesunken sind – bei den tatsächlich gezahlten Preisen seien bereits leichte Rückgänge zu beobachten. Kaufinteressenten sollten deshalb genau hinhören: Wie wichtig ist dem Noch-Besitzer ein zügiger Verkauf? Weil sich abzeichnet, dass die Preise vielerorts tendenziell eher sinken, könnten Preisverhandlungen hier erfolgreich sein, so die Meinung der Fachleute. Denn sie rechnen damit, dass noch in diesem Jahr der Immobilienmarkt wieder an Dynamik gewinnt und sich Schritt für Schritt normalisiert.

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: leicht steigend

mittelfristig: schwankend seitwärts

langfristig: schwankend seitwärts



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