



# Zinskommentar

13.04.2021

Laut einer [Studie](#) des Wirtschaftsprüfers PwC hat die Corona-Pandemie die Nachfrage nach Baufinanzierungen weiter ansteigen lassen. Damit bestätigt sich die Robustheit des deutschen Immobilienmarktes in einer der stärksten Wirtschaftskrisen aller Zeiten.

Wird sich der Trend in Anbetracht steigender Anleiherenditen und Inflationserwartungen fortsetzen? Schon jetzt befürchten einige Marktteilnehmer steigende Finanzierungskosten. Erfahren Sie in der heutigen Ausgabe des Zinskommentars, warum kein Anlass zur Sorge oder Eile besteht.

## Markt-Monitoring und Ausblick

Kurzfristiger Zins: Der 3-Monats-Euribor fällt seit Mitte März 2020 von - 0,161% auf aktuell - 0,544%. Bis Mitte 2021 erwarten wir einen Seitwärtsverlauf zwischen - 0,50% und - 0,60%. Dieser orientiert sich an der Einlagenfazilität der EZB.

Langfristiger Zins: Der 10jährige SWAP-Satz/3M steht derzeit bei 0,01%. Mit Sicht auf die nächsten 6-12 Monate rechnen wir mit steigenden Kapitalmarktzinsen. Ob es sich um eine echte Zinstrendwende handelt, oder nur um einen Zinsbuckel wie in 2011, beantworten wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

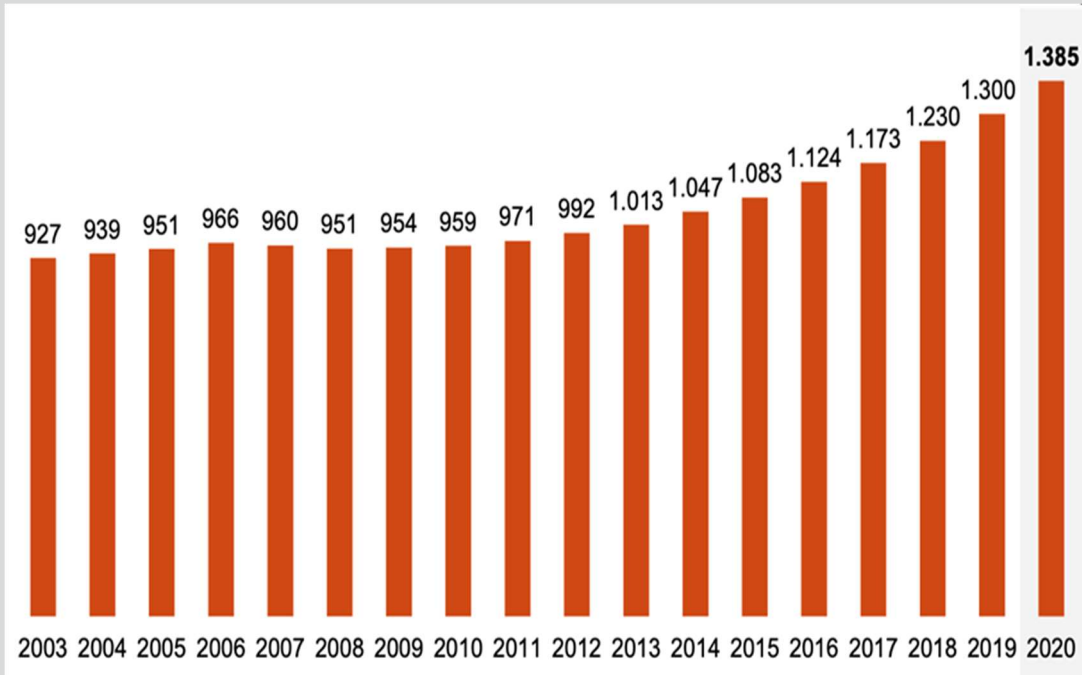
## Baufinanzierungen auf Rekordniveau

Zunächst zu den Zahlen. Im letzten Jahr ist der Kreditbestand an Baufinanzierungen von 1,3 Billionen Euro in 2019 auf fast 1,4 Billionen angestiegen. Das entspricht einem Wachstum von knapp 6,6 Prozent. Der sichtbare Anstieg ist neben den niedrigen Zinsen auf eine verstärkte Nachfrage nach Immobilien zurückzuführen.

Dennoch scheint der ausschlaggebendste Faktor die steigenden Immobilienpreise zu sein. Laut dem Statistischen Bundesamt (Destatis) stiegen Immobilienpreise um durchschnittlich 7,4 Prozent im Jahr 2020 und damit stärker als der Kreditbestand. Zudem stieg das Neugeschäft der Banken mit Baufinanzierungen um lediglich 3,8 Prozent (von 263 auf 273 Milliarden Euro) und damit weniger stark als die Immobilienpreise. Dies spricht dafür, dass nicht mehr, sondern teurer gekauft bzw. finanziert wird. Insbesondere Banken profitieren von den steigenden

Immobilienpreisen. Letztes Jahr betragen die Zinserträge rund 14,7 Milliarden Euro. 2015 waren es lediglich 9,4 Milliarden Euro.

Abbildung 1: Kreditbestand von Baufinanzierungen pro Jahr in Mrd. Euro



Quelle: PwC (2021)

Das Geschäft boomt, doch bleibt das auch so?

Steigende Inflationserwartungen und anziehende Anleiherenditen bereiten einigen arktteilnehmern Sorge, dass die Finanzierungskosten für Immobilien steigen werden und damit der Immobilienmarkt an Attraktivität verliert. Diese Sorge ist unberechtigt, da sowohl die Europäische Zentralbank (EZB), als auch die amerikanische Notenbank (Fed) bisher keine Zinsanpassungen anstreben, da davon ausgegangen wird, dass der derzeitige Inflationsanstieg auf einmalige Effekte (z.B. Wiederanpassung der Mehrwertsteuer) zurückzuführen ist und sich an der allgemeinen Preisdynamik nichts verändert hat. Auch wenn die Rendite auf zehnjährige Bundesanleihen leicht gestiegen ist, wird die derzeitige geldpolitische Ausrichtung der EZB kurzfristig keine signifikanten Sprünge zulassen. Das lässt Banken nur wenig Spielraum in der Anpassung von Finanzierungskosten. Zwar ist ein Anstieg einiger Basispunkte denkbar, jedoch nicht in der Höhe, dass ein voreiliger Kauf berechtigt wäre.

Einen wunderschönen Tag wünscht  
Ihr Kurt Neuwirth



## IMPRESSUM

Neuwirth Finance GmbH\_Gautinger Straße 6\_82319 Starnberg\_Telefon: +49-(0)8151 - 555 098-0\_E-Mail:  
<mailto:info@neuwirth.de>\_Web: [www.neuwirth.de](http://www.neuwirth.de)\_Geschäftsführer: Kurt Neuwirth\_Registergericht: Amtsgericht  
München\_HRB München: 166347\_Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz: DE 253 31 04 34

### Haftungs-, Datenschutz und Schutzrechtshinweise

Die Informationen und Prognose zur aktuellen Zinsentwicklung dienen lediglich der aktuellen Information. Sie stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Erwerb oder zur Veräußerung von Produkten oder zur Teilnahme an einer spezifischen Strategie in irgendeiner Rechtsordnung dar und basieren auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen im Erstellungszeitpunkt. Diese Prognose wurde ohne Berücksichtigung der Zielsetzung, der finanziellen Situation oder der Bedürfnisse eines bestimmten Empfängers erstellt. Die Neuwirth Finance GmbH lehnt jede Haftung für Verluste aus der Verwendung dieser Informationen ab. Der Bericht enthält keinerlei Empfehlungen rechtlicher Natur oder hinsichtlich Investitionen, Rechnungslegung oder Steuern. Obwohl wir die von uns beanspruchten Quellen als verlässlich einschätzen, übernehmen wir für die Vollständigkeit und Richtigkeit der hier wiedergegebenen Informationen keine Haftung. Insbesondere behalten wir uns einen Irrtum in Bezug auf Kurse und andere Zahlenangaben ausdrücklich vor.

Links auf fremde Webseiten: Inhalte fremder Webseiten, auf die wir direkt oder indirekt verweisen, liegen außerhalb unseres verantwortungsbereiches und machen wir uns nicht zu Eigen. Für alle Inhalte und insbesondere für Schäden, die aus der Nutzung der in den verlinkten Webseiten aufrufbaren Informationen entstehen, haftet allein der Anbieter der verlinkten Webseiten.

Urheberrechte und Markenrechte: Alle auf dieser Website dargestellten Inhalte, wie Texte, Fotografien, Grafiken, Marken und Warenzeichen sind durch die jeweiligen Schutzrechte (Urheberrechte, Markenrechte) geschützt. Die Verwendung, Vervielfältigung usw. unterliegen unseren Rechten oder den Rechten der jeweiligen Urheber bzw. Rechteinhaber.

Hinweise auf Rechtsverstöße: Sollten Sie innerhalb unseres Internetauftritts Rechtsverstöße bemerken, bitten wir Sie uns auf diese hinzuweisen. Wir werden rechtswidrige Inhalte und Links nach Kenntnisnahme unverzüglich entfernen.

Datenschutzhinweise:

Wir schützen Ihre persönlichen Daten gemäß den Vorgaben der DSGVO. Wie wir diese verarbeiten, erfahren Sie in unserem Merkblatt zum Datenschutz, das Sie unter <https://www.neuwirth.de/rechtliches/datenschutzerklaerung> abrufen können.

Datenschutzhinweise zum Newsletter:

Sie empfangen unseren Newsletter mit Informationen auf Grund unserer Geschäftsbeziehung und/oder Ihrer vorhergehenden Einwilligung. Mit diesem Newsletter analysieren wir durch individuelle Messungen, Speicherungen und Auswertungen die Öffnungsraten und der Klickraten in Empfängerprofilen zu Zwecken der Gestaltung künftiger Newsletter entsprechend den Interessen unserer Leser. Die Einwilligung kann mit Wirkung für die Zukunft jederzeit durch die Abbestellung des Newsletters widerrufen werden.

Sollten Sie unseren Service nicht mehr in Anspruch nehmen wollen, klicken Sie bitte [hier](#).