



# Zinskommentar

03.05.2022

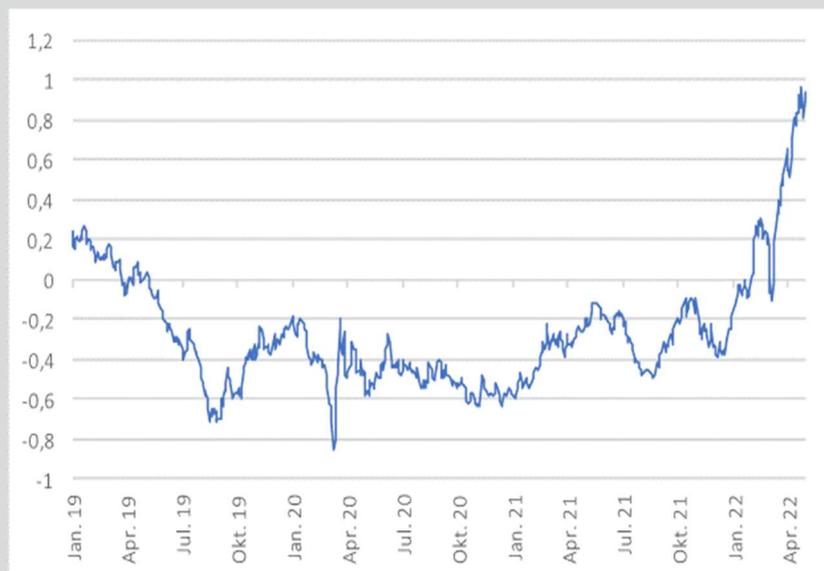
Auch wenn sich die hohe Inflation noch nicht in dem Leitzins widerspiegelt, tut sie dies anderswo. So stiegen laut Interhyp die durchschnittlichen Baukreditzinsen seit Jahresbeginn um 1,6 Prozentpunkte auf heute knapp 2,6 Prozent. Kommt es nun zu einem Ende des Booms auf dem deutschen Immobilienmarkt? Erfahren Sie in der heutigen Ausgabe des Zinskommentars, was der Anstieg der Baukreditzinsen für Käufer und Verkäufer von Immobilien bedeutet.

## **Steigende Zinsen – Immobilienpreiskorrektur!**

Wer sich im letzten Jahr noch einen günstigen Baukredit sichern konnte, wird mit Erleichterung auf die derzeitige Entwicklung schauen. Damals konnten sich Immobilienkäufer noch einen Zins von unter einem Prozent über zehn Jahre sichern. Das hat sich seit Jahresbeginn rapide verändert. Innerhalb von nur vier Monaten stiegen laut Interhyp die durchschnittlichen Baukreditzinsen mit einer Laufzeit von zehn Jahren um 1,6 Prozentpunkte auf fast 2,6 Prozent. Das entspricht dem größten Anstieg seit 1999. Doch worauf ist diese Entwicklung nach einer jahrelangen Niedrigzinsphase zurückzuführen?

Die Antwort auf diese Frage liegt relative nahe. Die ungewöhnlich hohe Inflation wird von vielen Geschäftsbanken genutzt, um die Baukreditzinsen anzuheben. In Deutschland betrug die Inflation zuletzt 7,4 Prozent. In der Eurozone waren es sogar 7,5 Prozent. Dies spiegelt sich auch in der Rendite auf zehnjährige Bundesanleihen wider, an der sich die Baukreditzinsen orientieren (Vgl. Abbildung 1). Seit Jahresanfang ist die Rendite von rund -0,4 Prozent auf fast ein Prozent angestiegen. Während viele Geschäftsbanken die Baukreditzinsen anheben, bleiben die Einlagezinsen niedrig oder gar negativ. Das erhöht die Marge der Banken aus dem Kreditgeschäft.

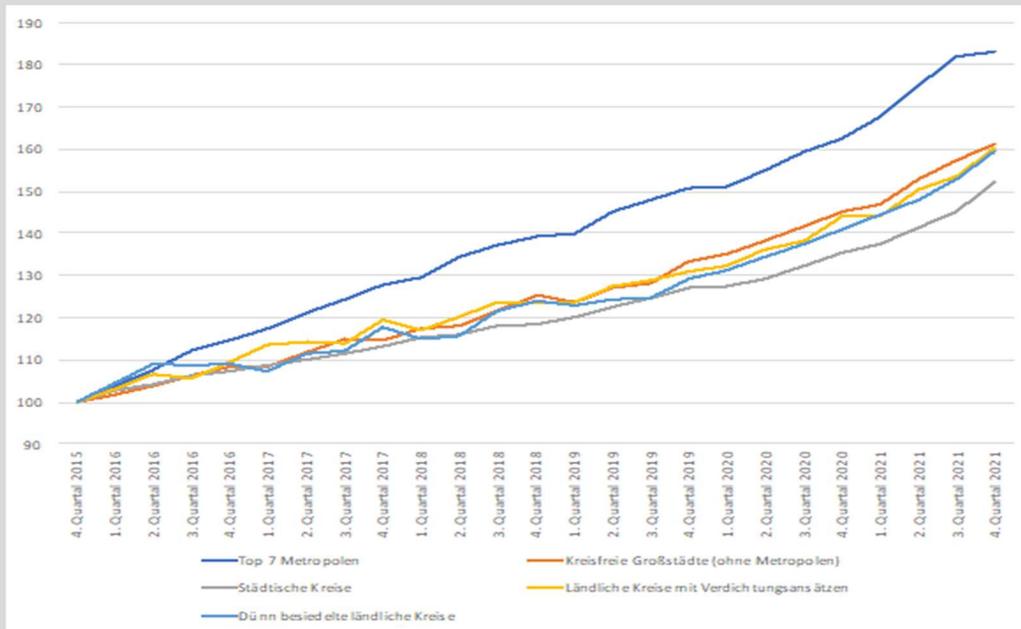
Abbildung 1: Zehnjährige Bundesanleihe



Quelle: investing.com, eigene Darstellung

Die steigenden Baukreditzinsen könnten die Finanzierung von Immobilien für Investoren erschweren und damit die Nachfrage senken, was sich wiederum negativ auf die Immobilienpreise auswirken könnte. Solch eine Entwicklung lässt sich bisher nicht absehen. Über alle Kreistypen hinweg zeigten sich die Immobilienpreise in den letzten zwei Jahren äußerst robust und zogen sogar noch etwas an (Vgl. Abbildung 2). So stiegen Preise für bestehende Wohnimmobilien im 4. Quartal 2019 um 6,6 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal, wohingegen dieser Wert im 4. Quartal 2021 12,7 Prozent betrug. Dafür verantwortlich ist unter anderem die expansive Geldpolitik während der Coronakrise und eine erhöhte Nachfrage nach lebenswerten Immobilien.

Abbildung 2: Preisindizes für Eigentumswohnungen, 4. Quartal 2015 = 100



Quelle: Destatis

Bisher existieren noch keine Daten, um eine Aussage über der Entwicklung der letzten Monate treffen zu können. Ein Blick in der Vergangenheit weist jedoch darauf hin, dass der derzeitige Zinsanstieg nur begrenzten Effekt auf die Immobilienpreise haben könnte. Beim letzten signifikanten Anstieg der Baukreditzinsen im Jahr 2015 ließ sich kein Effekt auf die Preisentwicklung feststellen. Zudem besteht immer noch eine Wohnungsknappheit, die sich mit Geflüchteten aus der Ukraine noch weiter verschärfen könnte. Der weitere Verlauf der Baukreditzinsen ist stark an den Inflationsverlauf geknüpft. Diese könnte schon im nächsten Jahr fallen, sollte sich die Lage am Energiemarkt entspannen. Dies ist jedoch aufgrund der Unberechenbarkeit des Krieges mit großer Unsicherheit verbunden – die Korrektur hat begonnen!

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, Christoph, Jacob\_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/en/tilches/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](#).

