

## Zinskommentar

### Baukreditzinsen weiter auf niedrigem Niveau

Im November folgten die zehnjährigen Annuitätendarlehen dem im Vormonat eingeleiteten Abwärtstrend und liegen aktuell nur wenig über dem historischen Tiefstwert vom Juni dieses Jahres. Die Treiber hierfür sind die vergleichsweise gute Konjunktur in Deutschland und die hohe Hemmschwelle der kriselnden Euro-Staaten, Hilfe der Europäischen Zentralbank (EZB) anzunehmen, da damit strenge Restriktionen verbunden sind.

Die Nachfrage nach sicheren, deutschen Staatsanleihen ist trotz minimaler Rendite nach wie vor hoch. Deutschlands Wirtschaft steht im Vergleich zur Eurozone insgesamt auch mit schwächelnder Konjunktur noch als Wachstumssieger da. Neben dem Internationalen Währungsfonds und vielen Wirtschaftsforschungsinstituten sorgte sich auch die EZB in ihrer jüngsten Sitzung hauptsächlich um die Wirtschaftsentwicklung der Eurozone. Am 8. November 2012 beschloss der EZB-Rat, den Leitzins unverändert bei 0,75 Prozent zu belassen. Damit versucht dieser, die nach wie vor schwache und mit Risiken behaftete Wirtschaftsleistung im Euroraum zu stützen. Laut Mario Draghi sind die Wachstumsaussichten für Europa auch für das kommende Jahr verhalten. Die Gründe für die nur langsame Erholung sind die notwendige Sanierung der Staatshaushalte und das ungleiche Wachstum der verschiedenen Länder. Inwiefern die EZB ihre Erwartungen zur wirtschaftlichen Entwicklung in ihrer

Dezember-Sitzung weiter nach unten korrigieren wird, ist offen. Ebenso habe man, so Draghi, noch nicht festgelegt, wie man mit dem Leitzins im kommenden Jahr verfahren werde. Aus Sicht vieler Kritiker nimmt die EZB als eigentliche Hüterin der Geldwertstabilität damit eine steigende Inflation in Kauf, um die politischen Maßnahmen zur Stabilisierung Europas zu unterstützen.

Das Angebot der EZB, Staatsanleihen kriselnder Länder aufzukaufen, sollte Vertrauen in die Märkte bringen und deren Funktionsfähigkeit verbessern, sagte Draghi. Die Ursache für das Misstrauen an den Märkten sei jedoch in der Politik zu finden und müsste auch da behoben werden. Mit der Ankündigung der Staatsanleihenkäufe habe die EZB den Ländern nur Zeit gekauft, mahnte Draghi. Doch die Wahrscheinlichkeit, dass viele Krisenländer unter den Rettungsschirm schlüpfen und die Europäische Zentralbank Staatsanleihen aufkauft, sinkt. Denn der Eingriff in die nationale Souveränität wird von den Krisenländern mit den damit verbundenen strengen Reformvorgaben als zu restriktiv empfunden. Aus diesem Grund hat Spanien trotz der momentan wieder gestiegenen Risikoaufschläge noch keinen Hilfsantrag gestellt.

Der vor wenigen Tagen veröffentlichte Troika-Bericht bescheinigt Griechenland zwar Fortschritte, macht aber deutlich, dass für die Erfüllung der Spar- und Reformauflagen deutlich mehr Zeit und Geld benötigt wird als bisher angenommen. Trotzdem wird sich die Auszahlung

der seit Juni ausstehenden Hilfstranche aus dem 2. Rettungspaket verzögern, da zunächst die Frage der langfristigen Schuldentragfähigkeit Griechenlands geklärt werden muss. Aktuell scheint es Athen trotzdem gelungen zu sein, eine erneut drohende Staatspleite abzuwenden, indem die aktuell zur Schuldentilgung benötigten Mittel vollständig eingesammelt werden konnten. Zur Diskussion stehen verschiedene Instrumente, die auch kombiniert werden können: Neben einer Lockerung der Sparziele ist auch ein weiterer Schuldenschnitt denkbar.

Solange sich die Europäische Zentralbank im Schulterschluss mit der Politik als Wachstumsförderin versteht und immer weniger ihre Funktion als reine Währungshüterin ausübt, werden die Baufinanzierungszinsen in Deutschland stark von der Wirtschaftsentwicklung und den Hilfsanfragen anderer Euroländer abhängen. Ob, wann und in welchem Umfang die angebotenen Hilfsangebote in Anspruch genommen werden, bleibt abzuwarten. Allerdings ist anzunehmen, dass die Baufinanzierungszinsen in Deutschland sehr schnell steigen, wenn die Reformen fruchten und die Wirtschaft in der Eurozone anzieht. Wer eine Immobilie erwerben oder bauen möchte, sollte sich frühzeitig nach einer geeigneten Finanzierung umsehen. Oftmals lohnt es sich beim aktuell niedrigen Zinsniveau, sich auch bei bestehenden Baufinanzierungen bereits vorzeitig durch ein Forward-Darlehen die Konditionen für eine Anschlussfinanzierung zu sichern. (Dr. Klein & Co. AG)

### Realkredite: Konditionen Anfang Dezember 2012

| Institutgruppe                          | Zinsbindung | Zinssatz in Prozent p.a. | Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent | Effektivzins <sup>1)</sup> |
|---|-------------|--------------------------|---|----------------------------|
| Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken | 5 Jahre     | 1,63 bis 7,50            | 100   | 1,64 bis 7,76              |
|   | 10 Jahre    | 2,28 bis 7,50            | 100   | 2,30 bis 7,76              |
|   | 15 Jahre    | 2,72 bis 3,20            | 100   | 2,75 bis 3,25              |
|   | 20 Jahre    | 2,94 bis 3,64            | 100   | 2,98 bis 3,70              |
| Sparkassen und Genossenschaftsbanken    | 5 Jahre     | 1,35 bis 3,75            | 100   | 1,36 bis 3,82              |
|   | 10 Jahre    | 2,01 bis 3,05            | 100   | 2,03 bis 3,09              |
|   | 15 Jahre    | 2,26 bis 3,85            | 100   | 2,28 bis 3,92              |
| Versicherungen                          | 5 Jahre     | 2,40 bis 3,06            | 100   | 2,43 bis 3,10              |
|   | 10 Jahre    | 2,49 bis 2,99            | 100   | 2,52 bis 3,03              |
|   | 15 Jahre    | 2,87 bis 3,34            | 100   | 2,91 bis 3,39              |
|   | 20 Jahre    | 2,91 bis 3,83            | 100   | 2,95 bis 3,89              |

<sup>1)</sup> Bedingungen: anfänglicher effektiver Jahreszins bei ein Prozent Anfangstilgung; monatlicher Zahlung nachträglich, sofortiger Tilgungsverrechnung; Darlehensbetrag: größer als 250 000 Euro/Objekt; Auszahlung: 100 Prozent; erststellige Grundschuld auf wohnwirtschaftlichen Objekten; drei Monate bereitstellungszinsfrei; keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren, Beleihungsauslauf 50 Prozent. Quelle: Dr. Klein & Co. AG