

Zinskommentar

Baufinanzierungszinsen auf neuem Rekordtief

Nach einer Seitwärtsbewegung zu Jahresbeginn fielen die Baufinanzierungszinsen und erreichten in der zweiten Aprilwoche ein neues Rekordtief. Die Renditen für deutsche Staatsanleihen fielen aufgrund einer regen Nachfrage erneut, da Investoren Deutschland nach wie vor als „Hort der Sicherheit“ in Europa ansehen. In der Folge sanken die Immobilienfinanzierungszinsen weiter ab. Dass es gerade in den letzten Wochen zu einem vermehrten Aufkauf deutscher Staatsanleihen kam, ist dabei drei Aspekten geschuldet: Wiederaufkommende Unsicherheit über den Ausgang der europäischen Schuldenkrise, Sorgen zur wirtschaftlichen Entwicklung in der Eurozone sowie Abwertungsbemühungen der japanischen Notenbank.

Status quo zur europäischen Schuldenkrise

Die Unsicherheit an den Kapitalmärkten, wie die europäische Schuldenkrise langfristig gelöst werden kann, kehrte unmittelbar zurück, als Details zum Sparpaket der Regierung in Zypern (auch auf Druck der EU) bekannt wurden. Erstmals wurde beschlossen, auch vermögende Kunden mit einem Guthaben von mehr als 100 000 Euro an der Rettung von Banken zwangsweise zu beteiligen

und somit teilweise zu enteignen. Für Irritation sorgten infolgedessen widersprüchliche Aussagen – zum Beispiel des Eurogruppenchefs Dijsselbloem – dass dieses Modell auch bei anderen Krisenstaaten anwendbar wäre. Der Präsident der Europäischen Zentralbank (EZB), Mario Draghi, stellte sich hingegen klar gegen diese Idee. Belastend ist zudem, dass sich in Italien nach der Wahl keine handlungsfähige Regierungskoalition abzeichnet, die begonnene Reformen zur Sanierung der Staatsfinanzen weiter vorantreiben kann.

Für die Eurozone erwartet die EZB im Gesamtjahr 2013 einen Rückgang von minus 0,1 Prozent bis minus 0,9 Prozent, wobei die genannte Spanne zeigt, dass genaue Prognosen aufgrund der Schuldenkrise derzeit kaum möglich erscheinen. Da zusätzlich die Inflation seit knapp drei Monaten, hauptsächlich aufgrund gefallener Energiepreise, zurückgeht und derzeit wieder deutlich unter der Zielmarke von zwei Prozent liegt, sind auf absehbare Zeit keine Leitzinserhöhungen in Sicht. Sollte sich die Schuldenkrise im Laufe des Jahres erneut verschärfen oder die wirtschaftliche Erholung, die für das zweite Halbjahr von Seiten der EZB erwartet wird, ausbleiben, wird die EZB den Leitzins erneut senken. Einige Experten gehen sogar schon im Mai oder Juni von einer Leitzinssenkung aus.

Um die heimische Wirtschaft anzukurbeln, hat die japanische Notenbank auf

Druck der Regierung beschlossen, den Markt massiv mit Geld zu fluten, indem sie langlaufende japanische Staatsanleihen kauft. Ziel ist es, den Yen gegenüber anderen Währungen abzuwerten, um damit die heimische Exportwirtschaft anzukurbeln. Bei einer schwächeren japanischen Währung werden japanische Produkte im Ausland günstiger. Gleichzeitig soll mit dieser Maßnahme Inflation geschaffen werden, um die Binnennachfrage anzuregen. Es ist zu erwarten, dass ein großer Teil dieses freiwerdenden Geldes in andere sichere Staatsanleihen, unter anderem in deutsche, investiert wird, was deren Renditen schmälert und damit auch die Baufinanzierungszinsen niedrig hält.

Konsequenzen für Immobilienfinanzierer

Interessenten, die eine Immobilie erwerben wollen oder Immobilienbesitzer, die eine Anschlussfinanzierung benötigen, sehen sich derzeit extrem günstigen Baufinanzierungszinsen gegenüber. Wie langfristig dies aufgrund der beschriebenen Sonderfaktoren der Fall sein wird, ist derzeit nicht vorhersehbar. Langfristig ist jedoch mit deutlich höheren Zinsen zu rechnen. Bei Abschluss eines Darlehens ist daher auf eine lange Zinsbindung in Kombination mit einer erhöhten Tilgung zu achten. So lässt sich das Anschlussfinanzierungsrisiko einer deutlich höheren monatlichen Rate ausschließen."

(Dr. Klein & Co. AG)

Realkredite: Konditionen Ende April 2013

Institutgruppe	Zinsbindung	Zinssatz in Prozent p.a.	Auszahlungskurs ohne Tilgungsstreckung in Prozent	Effektivzins ¹⁾
Pfandbriefinstitute und Geschäftsbanken	5 Jahre	1,41 bis 5,12	100	1,42 bis 5,24
	10 Jahre	2,09 bis 5,06	100	2,11 bis 5,18
	15 Jahre	2,63 bis 5,03	100	2,66 bis 5,15
	20 Jahre	2,87 bis 5,02	100	2,91 bis 5,14
Sparkassen und Genossenschaftsbanken	5 Jahre	1,28 bis 2,73	100	1,29 bis 2,76
	10 Jahre	2,05 bis 2,96	100	2,07 bis 3,00
	15 Jahre	2,53 bis 3,64	100	2,56 bis 3,70
Versicherungen	5 Jahre	2,35 bis 2,43	100	2,38 bis 2,46
	10 Jahre	2,39 bis 2,63	100	2,42 bis 2,66
	15 Jahre	2,72 bis 3,11	100	2,75 bis 3,15
	20 Jahre	2,86 bis 3,14	100	2,90 bis 3,19

¹⁾ 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.