



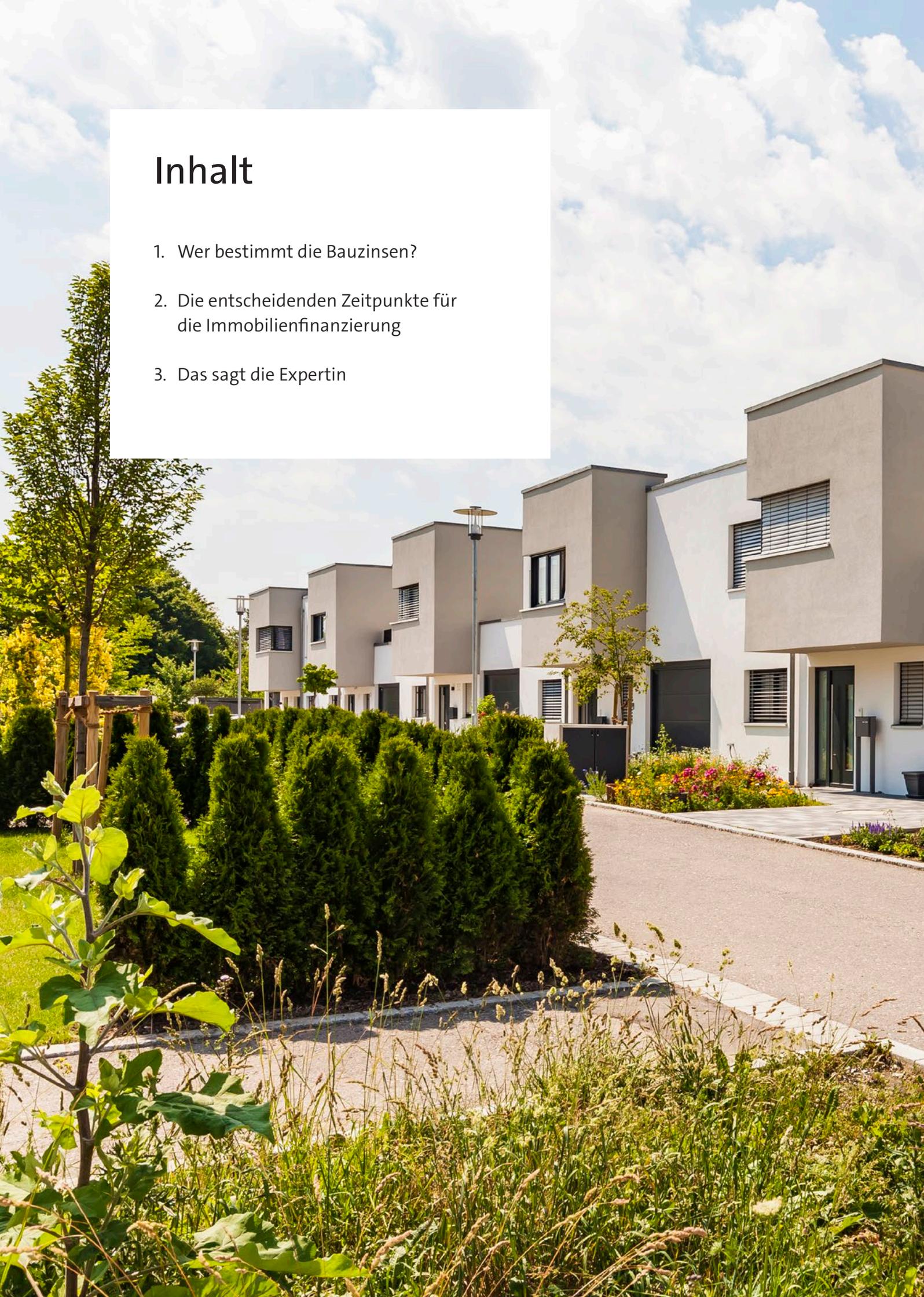
Was Sie jetzt über Bauzinsen wissen sollten.

Wir geben deiner Zukunft ein Zuhause.

 Finanzgruppe

Inhalt

1. Wer bestimmt die Bauzinsen?
2. Die entscheidenden Zeitpunkte für die Immobilienfinanzierung
3. Das sagt die Expertin





Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

Weltwirtschaft und Kapitalmärkte unterliegen völlig neuen Regeln, die Bauzinsen sind seit 3 Jahren wieder stärker in Bewegung. Mit unter 4 Prozent liegen sie zwar noch immer unter dem langjährigen Mittel, aber schon die Schwankung um wenige Zehntelprozentpunkte droht manche Immobilienfinanzierung ins Wanken zu bringen, selbst wenn sich die Immobilienpreise zwischenzeitlich etwas normalisiert haben. Wie geht es also weiter?

Das generelle Ziel der Europäischen Zentralbank, die Inflation um die zwei Prozent zu halten, wird unter den Rahmenbedingungen von US-Zöllen, den Milliarden-Programmen für Sicherheit und Infrastruktur sowie steigenden Reallöhnen allerdings schwer zu halten sein. Die Absicherung der (Anschluss-) Finanzierung wird damit zum zentralen Thema für Immobilienbesitzer und diejenigen, die es noch werden wollen.

Aber wer und was beeinflusst letztlich die Hypothekenzinsen? Wir haben entscheidende Fakten und Argumente für Sie zusammengetragen und unsere Experten befragt.



Dr. Jörg Koschate



Maik Jekabsons

Vertriebsvorstände der LBS NordWest

Wer bestimmt die Bauzinsen?

Die Zinsen für Immobiliendarlehen orientieren sich an der Entwicklung des Kapitalmarktes insgesamt und dabei insbesondere an den Renditen langfristiger Anleihen und Pfandbriefe. Denn die Banken müssen ihre Vergabe von Immobiliendarlehen gegenfinanzieren – dies geschieht meist über Pfandbriefe. Steigen oder sinken nun die Renditen für 10-jährige Staatsanleihen, beeinflusst dies die Zinsen für Pfandbriefe und damit auch die Bauzinsen. Die Sondervermögen für Infrastruktur und Verteidigung (jeweils bis zu 500 Mrd. €) sorgen künftig für noch höheren Geldbedarf des Staates, er muss Anlegern entsprechend bessere Renditen bieten. Deshalb gehen viele Experten mittelfristig von mäßig steigenden Bauzinsen aus.

■ **EZB-Leitzins der Europäischen Zentralbank:** Die Leitzinsen bestimmen die Konditionen, zu denen sich Banken kurzfristig untereinander Geld leihen. Da die Zinsen für Immobilienkredite zu den langfristigen Zinsen zählen, werden sie von den EZB-Entscheidungen zwar nicht unmittelbar beeinflusst. Dennoch dürfen das Niveau des Leitzinses und die Baugeldzinsentwicklung nicht völlig losgelöst voneinander betrachtet werden. Denn zins- und geldpolitische Entscheidungen der Notenbanken können das Verhalten internationaler Großanleger beeinflussen, sodass sich die Leit- und Bauzinsen ähnlich entwickeln. Generell führt ein steigender Leitzins mit einer gewissen Verzögerung meist auch zu einem Zinsanstieg bei Baudarlehen.

■ **Die Inflation:** Seit 2021 ist die Geldentwertung in Deutschland deutlich auf zeitweise bis zu knapp 7 Prozent im Jahresschnitt gestiegen. Das erhöht die Kapitalmarktzinsen und ebenso die Bauzinsen, wenn auch nicht in direkter Relation, wie der Vergleich der beiden Kurven zeigt. Die Entwicklung im europäischen Ausland spielt ebenso eine Rolle wie die weitere geopolitische Lage.

■ **Geopolitik, Weltwirtschaft und Klimawandel:** Die Beziehung zwischen den Staaten, der Welthandel, Terrorismus, Ernteauffälle und Naturkatastrophen sind entscheidend für die Stimmung an den Kapitalmärkten.

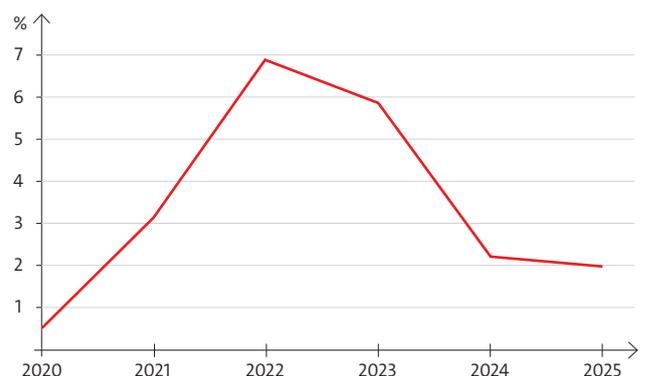
■ **Der Kreditnehmer:** Auch die Situation des Kreditnehmers selbst beeinflusst die Kosten. Eine gute Kreditwürdigkeit durch höheres Einkommen und niedrige vorhandene Schulden sowie viel Eigenkapital (oder vergleichbare Sicherheiten) und eine höhere Tilgung reduzieren das Ausfallrisiko, entsprechend günstiger werden die Konditionen.

Effektivverzinsung für besicherte Wohnungsbaukredite an private Haushalte

Zinssätze für anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre Laufzeit



Ø-Inflationsrate





„Die Bauzinsen orientieren sich am Kapitalmarkt und hier besonders an den Renditen langfristiger Anlagen. Weitere Einflüsse machen die Entwicklung aber komplexer.“

Harald Meyer, Leiter Vertriebs- und Produktmanagement

Die entscheidenden Zeitpunkte für die Immobilienfinanzierung

- **Eigenkapital ansparen – je früher, desto besser:** Eigenkapital ist für fast jeden Immobilienkauf erforderlich. Verschiedene staatliche Förderungen wie Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmer-Sparzulage und Wohn-Riester sorgen für eine spürbare Beschleunigung des Sparprozesses. Je höher das eingesetzte Eigenkapital, desto geringer die Abhängigkeit von der Zinsentwicklung. Beim Bausparen kommt zudem der Anspruch auf das über die gesamte Laufzeit festverzinsten Darlehen hinzu.
- **Zinsbindung und Tilgung:** Entscheidend ist für die meisten die monatliche Rate. Dennoch sollten immer zwei Faktoren geprüft werden, die oft nur wenige Zehntelprozentpunkte teurer sind:
 - Je länger zum Zeitpunkt der Finanzierung die Zinsbindung festgelegt wird, desto geringer ist bei der späteren Anschlussfinanzierung die Restschuld und damit das Zinsänderungsrisiko.
 - Je höher die Tilgung gewählt wird, desto schneller sinkt die Restschuld. Faustregel: Eine Verdoppelung der Tilgung halbiert die Kreditlaufzeit. Wer zusätzlich Sondertilgungen vereinbart, bleibt bei Veränderung des Einkommens flexibel.
- **Anschlussfinanzierung:** Steht in absehbarer Zeit eine Umschuldung an, kann sich ein Forwarddarlehen lohnen. Damit sichert man sich die Konditionen zum aktuellen Zeitpunkt, weil niemand die mittelfristige Zinsentwicklung voraussagen kann.

So beeinflussen Zins und Tilgung die monatliche Rate

Beispiel: Kreditsumme 300.000 €, Zinsbindung 10 Jahre





„Langfristig deutet wenig darauf hin, dass sich die Kapitalmarktzinsen merklich unter dem aktuellen Niveau bewegen werden.“

Dr. Gertrud Rosa Traud, Chefvolkswirtin der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen

Das sagt die Expertin

Trotz der aktuell erhöhten Volatilität scheinen sich die Hypothekenzinsen auf einem vergleichsweise stabilen Niveau einzupendeln. Das gibt den Kreditnehmern zumindest etwas Planungssicherheit. Kurzfristig könnten die Kapitalmarktzinsen im Zuge noch bestehender Zinssenkungserwartungen und latenter Konjunktursorgen zwar noch etwas sinken. Die Inflation hat sich nach dem Preisschock von 2021/22 ebenfalls spürbar zurückgebildet. Mit deflationären Entwicklungen, die die EZB erneut zu einer extremen Geldpolitik zwingen würden, ist jedoch nicht zu rechnen. Leitzinsen nahe Null werden vermutlich nicht so schnell wiederkehren, auch weil der EZB-Rat nun vorsichtiger agiert.

Langfristig deutet wenig darauf hin, dass sich die Kapitalmarktzinsen merklich unter dem aktuellen Niveau bewegen werden. In Deutschland wird die Staatsverschuldung durch das Lösen der Schuldenbremse in den kommenden zehn Jahren deutlich steigen – von aktuell 62 % auf rund 80 % des BIP. Ein größeres Angebot an Bundesanleihen, die expansive Fiskalpolitik im Euroraum und die damit verbundenen möglichen Wachstums- und Inflationseffekte schmälern den Spielraum für eine lockere Geldpolitik. Dadurch werden auch die Chancen auf spürbar niedrigere Kapitalmarktzinsen begrenzt. Ein nachhaltig durch fiskalische Impulse gestütztes Wirtschaftswachstum bei anhaltenden strukturellen Inflationsrisiken, wie sie durch Demografie und De-Globalisierung bedingt sind, spricht auf längere Sicht sogar für wieder höhere EZB-Leitzinsen im Euroraum. Die Bauzinsen mit einer Laufzeit von zehn Jahren dürften sich daher eher über der 3-Prozent-Marke bewegen als darunter.

Dr. Gertrud Rosa Traud, Chefvolkswirtin der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen



LBS Landesbausparkasse NordWest
Münster und Hannover

www.lbs.de
info@lbs-nw.de

Wir geben deiner Zukunft ein Zuhause.