

Zinskommentar September 2024

Inflationsziel ist in Sicht und EZB kann zweite Leitzinssenkung vollziehen

Am 12. September 2024 kamen die Vertreter der Europäischen Zentralbank (EZB) zusammen, mit der Verkündung einer erneuten Zinssenkung. Deshalb ist es wichtig, diesen Schritt richtig einzuordnen und auf die Entwicklung von Baufinanzierungszinsen, Inflation und Immobilienpreisen zu sehen.

Bauzinsen im Rückblick: Ein ruhiger Sommer mit leichten Ausschlägen

Es scheint so, als kennen die Baufinanzierungszinsen derzeit nur eine Richtung: Seitwärts und das bereits seit Jahresbeginn. Da war es dann doch auffällig, als sich die Zinskurve in der zweiten Juli-Hälfte plötzlich abwärts neigte – wenn auch nur leicht. Der Grund hierfür war die Sorge, dass die US-Notenbank Federal Reserve System (Fed) in den USA, womöglich den richtigen Zeitpunkt für eine erste Zinssenkung Ende Juli 2024 verpasst hätte und das Land in eine Rezession rutschen könnte. Dies führte zu einer höheren Nachfrage nach deutschen Bundesanleihen, folglich zu einer sinkenden Rendite und damit letztlich auch zu leicht rückläufigen Bauzinsen.

Anfang August 2024 war es damit jedoch bereits vorbei und es setzte eine kleine Aufwärtsbewegung bis Mitte des Monats ein. Seit einigen Wochen erleben wir dadurch wieder ein Zinsniveau, das eher impulslos seitwärts verläuft. Doch auch wenn die Zinsen den Sommer über



Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

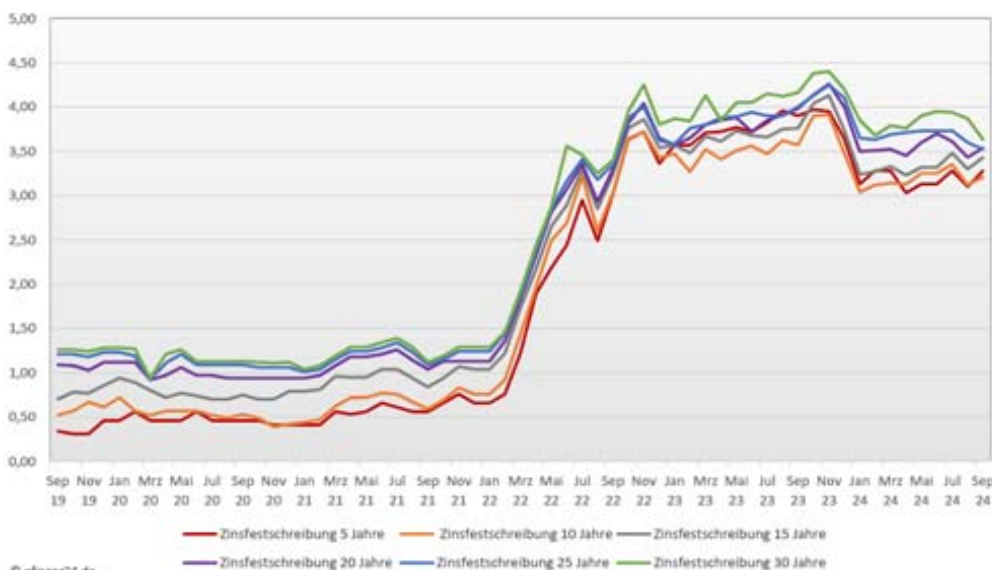
Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: ok@efinanz24.de

www.efinanz24.de/finanzierungen

Entwicklung Baufinanzierungszinsen
Zeitraum September 2019 - September 2024



keine großen Sprünge taten und sich auf einem inzwischen bekannten Level bewegen, ist noch immer ein Abwarten bei Bauvorhaben zu spüren. Dabei ist der Zins nur ein Faktor, der andere sind die hohen Baukosten, so die Schlussfolgerungen der Experten.

Auch bei Anschlussfinanzierungen sehen die Experten ein sehr abwartendes Verhalten seitens der Baufinanzierungskunden. Wer noch nicht verlängern muss, tut das derzeit nicht. Anders ist es beim Kauf: Hier spüren viele, dass sie nicht auf rückläufige Zinsen spekulieren sollten, weil das ein unwahrscheinliches Szenario ist und zugleich auch die Immobilienpreise perspektivisch wieder zulegen werden.“

Die gegenwärtige Inflation: EZB-Ziel ist in Sicht – doch bleibt die Notenbank vorsichtig

Die Daten, die das Statistikamt Eurostat jüngst veröffentlichte, stimmen positiv: 2,2 Prozent betrug die vorläufige Inflation im Euro-Währungsraum im August 2024 – 0,4 Prozentpunkte weniger als im Juli. Das ist ein deutlicher Schritt in Richtung der von der Europäischen Zentralbank (EZB) anvisierten Zwei-Prozent-Marke, welche in Deutschland bereits im August 2024 erreicht wurde. Diese Entwicklung, zusammen mit der zunehmenden Schwäche der europäischen Wirtschaft, macht eine weitere Lockerung der Zinspolitik wahrscheinlich. Deshalb haben die Zentralbanker bei ihrer Sitzung am 12. September 2024 den Leitzins um 25 Basispunkte gesenkt.

Damit blieb die EZB jedoch trotz der positiven Inflationsentwicklung zurückhaltend. Denn für Finanzierungsexperten stellt sich die Situation so dar: Es ist sehr wahrscheinlich, dass die Inflation in den kommenden Monaten nicht weiter sinkt, sondern eher wieder steigen wird. Grund hierfür ist der Wegfall eines wichtigen Basiseffekts: Die Preise für Energie sind im vorigen Herbst gefallen, weshalb die niedrigen Energiepreise von heute die Inflationsrate nicht weiter drücken können. Hinzukommt, dass die Kerninflation weiter spürbar ist und deutlich über der Zwei-Prozent-Hürde liegt. Vor diesem Hintergrund wird die Europäische Zentralbank (EZB) nach wie vor verhalten



Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

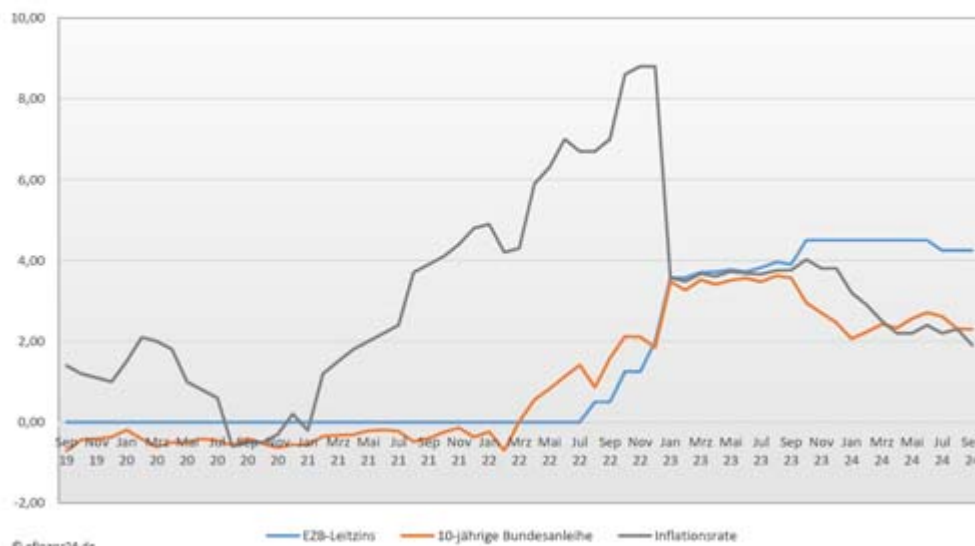
Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: ok@efinanz24.de

www.efinanz24.de/finanzierungen

Entwicklung EZB-Leitzins, 10-jährige Bundesanleihe und Inflationsrate
Zeitraum September 2019 - September 2024



sorgen. Die Bauzinsen sollten sich daher bis Jahresende 2024 eher seitwärts bewegen.

KfW-Programme nutzen – Allerdings derzeit schwankende Zinsen bei Förderdarlehen

Wer eine Immobilie sucht, kann demnächst von der neuen Förderung „Jung kauft Alt“ profitieren. Der Bundestag hat nun grünes Licht für die Mittel gegeben. Mit dem Programm will der Bund über die KfW-Förderbank beim Kauf einer sanierungsbedürftigen Immobilie helfen.

Andere KfW-Hilfen laufen bereits: So unterstützt das Programm „Wohneigentum für Familien“ beim Neubau oder Ersterwerb eines Hauses. Auch das Programm „Klimafreundlicher Neubau“ können Häuslebauer in Anspruch nehmen. Allerdings: Die Zinssätze schwanken derzeit stark, deshalb ist ein gutes Timing nötig.

Die Politik ist gefordert ausreichend Wohnraum zu schaffen

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) beeinflusst die Zinskonditionen, zu denen Finanzierungsinstitute Darlehen an Baufinanzierer weitergeben können. Eine Steigerung oder Senkung des Leitzinses hat in der Regel keinen direkten Einfluss auf die Höhe der Bauzinsen, denn die erwartete Entwicklung wird meist im Vorfeld schon eingepreist. Seit dem Höchststand im November 2023 sind die Zinsen gesunken und verharren nun auf mehr oder weniger gleichbleibendem Niveau. Um Anreize für den Immobilienerwerb und neuen Wohnraum zu schaffen, ist auch die Politik gefragt.

Der Neubau ist fast zum Erliegen gekommen, daher gewinnen Bestandsimmobilien an Bedeutung. Auch zieht es immer mehr Menschen auf den Mietmarkt. Auch jene, die zu damaligen Konditionen eine Immobilie gekauft hätten. Es sollten Maßnahmen und Förderungen für die energetische Sanierung von Bestandsimmobilien ergriffen werden. Leer stehende Gewerbeobjekte ließen sich ressourcenschonend in Wohnraum umwandeln. Neubauprojekte könnten durch Bürokratieabbau, vereinfachte Baugenehmigungsverfahren oder die Senkung der Grunderwerbsteuer vorangetrieben werden. Ob und wann die Politik dazu bereit ist, bleibt abzuwarten.

Die aktuellen Bauzinsen sind attraktiv, und es könnte sich lohnen, jetzt eine Baufinanzierung abzuschließen. Die Banken passen ihre Zinsen unterschiedlich schnell an die Marktentwicklung an und neue KfW-Förderprogramme bieten zusätzliche Möglichkeiten. Wenn man eine passende Immobilie gefunden hat, könnte jetzt der richtige Zeitpunkt für den Kauf sein.

Baufinanzierungszinsen im August 2024 im Vergleich zum Vormonat

Für Immobilienfinanzierer hat sich das Jahr wieder vorteilhafter bei der Entwicklung der Baufinanzierungszinsen entwickelt. Nach der leichten Erhöhung der Baufinanzierungskonditionen im Vormonat, ist dieser Trend beendet und es gibt wieder fallenden Zinskonditionen. Die Sollzinsen für Darlehen mit einer Zinsbindung von 5 Jahren



Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: ok@efinanz24.de

www.efinanz24.de/finanzierungen

Zukunft der Immobilienpreise: Tendenz aufwärts

Dabei geben weitere Daten Grund für Optimismus: Laut Angaben des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (VDP) wuchs das Volumen der Immobiliendarlehen im zweiten Quartal 2024 auf 31,2 Milliarden Euro – ein Plus von 15,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal.

Hauptverantwortlich für diese positive Entwicklung sind die Finanzierungen von Wohnimmobilien: Es geht spürbar aufwärts, die Talsohle scheint durchschritten, so die Feststellung der Finanzierungsexperten. Es ist zu sehen, dass die ersten beiden Quartale in 2024 deutlich über den Vorjahresquartalen lagen und dass das zweite Quartal in diesem Jahr das erste übertroffen hat.

Deshalb rechnen die Experten damit, dass sich der Markt auf dem jetzigen Niveau mindestens stabilisiert. Damit würden auch die Ergebnisse des dritten und vierten Quartals 2024 deutlich über den Vorjahresquartalen liegen. Den Stand von 2021 oder dem ersten Halbjahr 2022 wird man aber auch in 2025 noch nicht wieder sehen. Neben dem Finanzierungsvolumen zogen laut dem Immobilienindex des VDP auch die Wohnimmobilienpreise im zweiten Quartal an – um 0,5 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. Der Preistrückgang bei den Immobilien ist beendet, es geht wieder bergauf, so die Feststellung der Finanzexperten.

Zwar wird man keine Steigerungen von zehn und mehr Prozent wie bis Mitte 2022 und den Vorjahren sehen, aber man kann davon ausgehen, dass die Immobilienpreise sukzessive wieder steigen werden. Dabei trifft ein nach wie vor nicht belebtes Neubaugeschäft auf ein wieder abnehmendes Angebot an Bestandsobjekten und eine deutlich anziehende Nachfrage. Letzteres erklären die Experten mit den Reallohnzuwächsen, stabilen Zinsen sowie einem kleineren Preistrückgang bei den Immobilien in den vergangenen zwei Jahren. Außerdem steigen die Mieten dynamisch weiter und machen Kaufen im Vergleich zum Mieten attraktiver. Deshalb empfehlen die Finanzexperten Kaufinteressenten, den derzeit günstigen Zeitpunkt für den Immobilienerwerb zu nutzen.

Baufinanzierungszinsen im September 2024 im Vergleich zum Vormonat

Für Immobilienfinanzierer hat sich das Jahr wieder ungünstiger bei der Entwicklung der Baufinanzierungszinsen entwickelt. Nach der leichten Senkung der Baufinanzierungskonditionen im Vormonat, ist dieser Trend beendet und es gibt wieder steigende Zinskonditionen. Die Sollzinsen für Darlehen mit einer Zinsbindung von 5 Jahren stiegen dabei auf 3,28 Prozent (Vormonat: 3,10 Prozent) an. Sie liegen damit weiter unter den Zinsen für Kredite mit einer Zinsbindung von 10 Jahren, die mit 3,21 Prozent (Vormonat: 3,12 Prozent) auch wieder nach oben gingen.

Die Zinsen für Darlehen mit einer Zinsbindung von 15 Jahren stiegen auch an und liegen nun bei 3,43 Prozent (Vormonat: 3,30 Prozent). Für Baudarlehen mit einer Zinsbindung von 20 Jahren ging es auch ein gutes Stück nach oben und sie liegen aktuell bei einem Zinssatz



Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: ok@efinanz24.de

www.efinanz24.de/finanzierungen

von 3,54 Prozent (Vormonat: 3,43 Prozent).



Nutzen Sie meine Forward-Strategie, um bei Marktveränderungen schnell reagieren zu können.

Die Forward-Darlehen-Strategie

<https://www.efinanz24.de/informationen-zu/finanzierungen/finanzierungstipps/forward-darlehen-strategie/>

Tendenz der Baufinanzierungszinsentwicklung:

kurzfristig: steigend

mittelfristig: schwankend seitwärts

langfristig: schwankend seitwärts

Externe Quellen:

- Dr. Klein AG



Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: ok@efinanz24.de

[www.efinanz24.de/
finanzierungen](http://www.efinanz24.de/finanzierungen)

Herausgeber:

inomaxx finance consult

Olaf Kauhs

Spinnereistr. 3-7

D-68307 Mannheim

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: info@inomaxx.de

www.inomaxx.de