

## Entscheidungen der Europäischen Zentralbank bewegen die Baufinanzierungszinsen

**Am 3. Dezember verkündete die Europäische Zentralbank (EZB) eine erneute Ausweitung ihrer Geldpolitik. So wird zum einen das Programm zum Kauf von Staatsanleihen über September 2016 hinaus bis mindestens März 2017 verlängert. Die bisherige Höhe der monatlichen Aufkäufe von 60 Milliarden Euro wird jedoch nicht nach oben angepasst.**

**Zum anderen erhöht die Zentralbank den Strafzins, den Banken für Einlagen bei der EZB zahlen müssen, leicht auf -0,3 Prozent. Die Höhe des Leitzinses (Hauptrefinanzierungssatz) verbleibt hingegen bei 0,05 Prozent.**

Trotz aller bisherigen Maßnahmen der EZB in den letzten Monaten sind aktuell keine spürbaren Inflationstendenzen erkennbar. Das von der Zentralbank selbst gesteckte Ziel einer Inflationsrate von zwei Prozent wird nach wie vor weit verfehlt. Nicht zuletzt tragen weiter sinkende Energiepreise – der Rohölpreis notiert aktuell auf einem mehrjährigen Tiefststand – erheblich dazu dabei, dass sich keine nachhaltigen Preissteigerungen einstellen. Bezüglich des weiteren Ziels der Zentralbank, die Banken mit ihrer expansiven Geldpolitik zu einer stärkeren Kreditvergabe zu bewegen und damit letztendlich die Konjunktur der Eurozone anzukurbeln, sind ebenfalls keine signifikanten Fortschritte zu bemerken.

---

Mit den Ende letzter Woche angekündigten geldpolitischen Maßnahmen verfehlte Mario Draghi, Präsident der EZB, die Erwartungen der Marktteilnehmer deutlich. Diese hatten zusätzlich zu den verkündeten Änderungen mit einer Ausweitung der monatlichen Staatsanleihenkäufe gerechnet. Infolgedessen fielen die Kurse von Aktien und Staatsanleihen; die Renditen der letztgenannten stiegen. Damit einhergehend war ein Anstieg der Renditen von Pfandbriefen zu beobachten, sowie der sich an ihnen orientierenden Baufinanzierungskonditionen, die sich – je nach Zinsbindung – um bis zu 0,20 Prozentpunkte erhöhten. In den Folgetagen sanken die Zinsen wieder etwas, so dass sich diese beim Blick auf den Verlauf der letzten vier Wochen insgesamt kaum verändert haben.

Die Zinsentwicklung der nächsten Wochen dürfte durch zwei gegenläufige Effekte beeinflusst werden: Zum einen deutet eine positive Entwicklung innerhalb der amerikanischen Wirtschaft darauf hin, dass die US-Notenbank Fed zum ersten Mal seit Jahren die Leitzinsen maßvoll anheben und somit ein Signal für weitere Zinssteigerungen in der Zukunft setzen wird. Dieses könnte ebenfalls leicht steigende Zinsen im Euroraum nach sich ziehen. Zum anderen wird die Kapitalmärkte in nächster Zeit beschäftigen, wie kritisch es um die chinesische Wirtschaft bestellt ist. So gehen nun schon seit mehreren Monaten die Exporte aus China im Vergleich zum Vorjahr zurück. Parallel dazu importiert China weniger, was auf eine sich abschwächende Binnennachfrage hindeutet. Experten befürchten daher, dass die chinesische Wirtschaft weiter an Fahrt verliert und die Weltwirtschaft negativ beeinflussen könnte. Dieses würde voraussichtlich einen zinssenkenden Effekt zur Folge haben, da es dann wahrscheinlicher wird, dass die EZB erneut unterstützend eingreifen muss.

Generell kann mit Blick auf das Jahresende 2015 festgehalten werden, dass die Eigenheimfinanzierer in Deutschland trotz aller kurzfristigen Schwankungen ein extrem niedriges und damit historisch einzigartiges Zinsniveau vorfinden. Zum ersten Mal seit Jahren ist das gesamte Immobilienfinanzierungsvolumen, das die Bundesbank statistisch ermittelt, stark

angestiegen. Dies liegt zum Teil an kräftig steigenden Immobilienpreisen in verschiedenen Metropolregionen, vermehrten Immobilienkäufen und zunehmend auch an einer sich deutlich belebenden Baukonjunktur in Deutschland.

### **Der Sondertilgungstipp zum Jahresende:**

Eine Reihe von Immobilieneigentümern hat bereits vor Jahren eine Finanzierung abgeschlossen, kann aber aktuell noch kein Forward-Darlehen abschließen, da der Abschluss der Anschlussfinanzierung länger als 60 Monate in der Zukunft liegt. Andere Haus- und Wohnungsbesitzer wollen bewusst noch keine Anschlussfinanzierung abschließen. Für beide Arten von Finanzierungskunden lohnt sich ein Blick in den Darlehensvertrag kurz vorm Jahresende: Ist ein Sondertilgungsrecht vereinbart und freies Eigenkapital vorhanden, sollte überlegt werden, ob nicht kurz vor dem Jahresende die aktuelle Restschuld mit einer Sondertilgungsoption vermindert werden kann. Durch eine Sondertilgung erhöht sich der rechnerische Tilgungsanteil in der monatlichen Darlehensrate, und der Zinsanteil sinkt. Da momentan sichere Anlagemöglichkeiten bei der derzeitigen Zinslage meist nur sehr geringe Guthabenzinsen abwerfen, sind aktuell diejenigen Zinsen die besten, die nicht an die Bank gezahlt werden müssen.

Für Kunden, die im Begriff sind, eine Immobilienfinanzierung abzuschließen, lohnt sich der Vergleich, welche Kreditinstitute kostenfreie Sondertilgungsoptionen anbieten oder hierfür nur einen geringen Zinsaufschlag verlangen. Sind dann während der Laufzeit des Darlehens unerwartete oder geplante Sondertilgungen möglich, ist das eine hervorragende Möglichkeit, um noch schneller in einem lastenfreien Eigenheim zu wohnen.

### **Tendenz:**

Kurzfristig: stark schwankend seitwärts

Langfristig: steigend

### **Über Dr. Klein**

Dr. Klein ist ein unabhängiger Anbieter von Finanzdienstleistungen für Privatkunden und Unternehmen. Privatkunden finden bei Dr. Klein zu allen Fragen rund um ihre Finanzen die individuell passende Lösung. Über das Internet und in mehr als 200 Filialen beraten rund 650 Spezialisten anbieterunabhängig und ganzheitlich zu den Themen Immobilienfinanzierung, Versicherungen und Vorsorge. Schon seit 1954 ist die Dr. Klein & Co. AG wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft, der Kommunen und von gewerblichen Immobilieninvestoren. Dr. Klein unterstützt seine Institutionellen Kunden ganzheitlich mit kompetenter Beratung und maßgeschneiderten Konzepten im Finanzierungsmanagement, in der Portfoliosteuerung und zu gewerblichen Versicherungen. Die kundenorientierte Beratungskompetenz und die langjährigen, vertrauensvollen Beziehungen zu allen namhaften Kredit- und Versicherungsinstituten sichern den Dr. Klein Kunden stets den einfachsten Zugang zu den besten Finanzdienstleistungen. Dafür wurde das Unternehmen u.a. von Springer-Fachmedien als „vorbildlicher Finanzvertrieb“ und von n-tv mit dem „Deutschen Fairnesspreis“ ausgezeichnet. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport AG.

**Pressekontakt:**

Sven Westmattelman  
Telefon: +49 (0) 30 / 42086 -1935  
E-Mail: [presse@drklein.de](mailto:presse@drklein.de)

**Unternehmen**

Dr. Klein & Co. AG  
Hansestr. 14  
23558 Lübeck

Internet: [www.drklein.de](http://www.drklein.de)