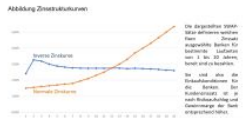


Die EZB hat im September 2023 zum zehnten mal in Folge die Zinsen erhöht. Wie sind die künftigen Aussichten?

Die EZB setzt den Zinsanstieg fort! Wie beeinflusst dies Deine Finanzen? Worauf es jetzt wirklich ankommt!



Immer wieder werde ich gefragt, Herr Köhler, wie werden sich die Zinsen in den kommenden Wochen entwickeln. Eine einfache Frage. Jedoch ist diese, da keiner von uns die Antwort aus einer Glaskugel ziehen kann nicht einfach zu beantworten.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Leitzins erneut um 0,25 Prozentpunkte auf nunmehr 4,5% erhöht. Diese Entscheidung wurde maßgeblich von der anhaltend hohen Inflationsrate beeinflusst, die im Oktober 2022 bei 10,4 % lag. Aktuell verzeichnet das Statistische Bundesamt eine Inflationsrate von 6,1 %, die nach wie vor auf einem hohen Niveau liegt. Dieser Schritt der EZB soll dazu beitragen, die hartnäckige Inflation unter Kontrolle zu bringen.

Darüber hinaus Außerdem haben private Haushalte in Deutschland in den letzten Jahren stetig mehr Geld angespart. Aktuell beträgt dieses Vermögen 7.475,50 Milliarden Euro. Seit dem Beginn der Corona-Pandemie ist es um beachtliche 18,2 % gewachsen, und seit 2012 sogar um beeindruckende 67,6 %. Das ist ein enormes Wachstum.

Allerdings ist zu erwarten, dass die Menschen und Unternehmen einen Teil dieses Geldes vorerst zurückhalten, um mit Unsicherheiten und finanziellen Herausforderungen umzugehen. Diese Zurückhaltung kann jedoch dazu führen, dass das Geld auf Bankkonten oder in Bargeldform an Wert verliert, da es nicht für gewinnbringende Investitionen genutzt wird. Das wiederum bedeutet, dass Sparer durch diese „Kassenhaltung“ letztendlich aufgrund der aktuellen Inflation weniger Geld haben werden. Um dem entgegenzuwirken, ist es wichtig, dass die Rendite aus Ersparnissen die Inflationsrate übersteigt, insbesondere nach Steuern.

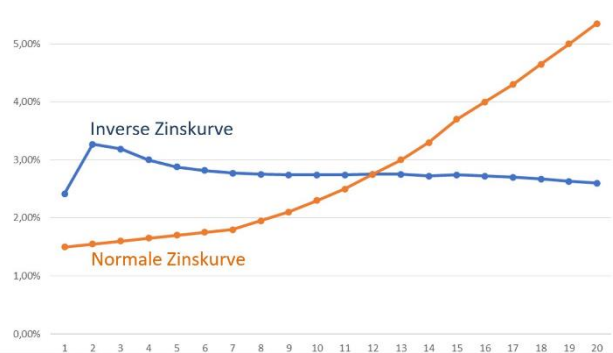
Neben der Tatsache, dass das vorhandene Vermögen ersteinmal zurückgehalten wird, haben Banken (und werden es im übrigen weiterhin) auf Grund der in den letzten Jahren gestiegenen Baukosten und der im letzten Jahr gestiegenen Energiekosten, ihre Kreditvergaberichtlinien verschärfen müssen. Dies hat zur Folge, dass künftig höhere Anforderungen an private und gewerbliche Finanzierungen gestellt werden und somit Ihnen -liebe Leser- der Zugang zu Fremdkapital entsprechend erschwert werden könnte.

Positiv ist jedoch anzumerken, dass die Sparkassen, Genossenschaftsbanken und auch die Privatbanken aktuell durchweg saubere Kreditbücher haben. Auch wenn sie seit Beginn der Krise und vor allem seit 2022 deutlich vorsichtiger geworden sind, so sind die Banken und Sparkassen aktuell gut in der Lage den deutschen Mittelstand in den nächsten 12-18 Monaten mit dem benötigten Kapital zu unterstützen. Jedoch werden sie dies nur tun, wenn es Ihnen liebe Leser gelingt, die richtigen Antworten und Argumente auf die Fragen der Banker zu geben, günstigstenfalls noch bevor sie diese stellen. Das ist die positive Seite der sehr guten Arbeit der Banken in den letzten Jahren.

Problematisch entwickelt sich jedoch die Lage auf dem Immobilienmarkt. Dies betrifft sowohl Kapitalanleger als auch die privaten Häuslebauer. Der europäische Immobilienmarkt hat letztes Jahr eine dramatische Wende erlebt und nun in 2023 könnte die Krise erst richtig sichtbar werden. Die Zinsen für die Finanzierung von Immobilien stiegen in den letzten zwölf Monaten europaweit zu schnell an und das noch bevor die EZB ihre kräftige Zinswende startete. Infolgedessen suchen Investoren händeringend nach Möglichkeiten, die bestehenden Finanzierungslücken zu schließen, während parallel die Kreditmärkte aufgrund der rapide gestiegenen Zinssätze nicht nur ins Stocken geraten, sondern das Neugeschäft mit dem Wohnungsbau zeitweise sogar still stand.

Die Resultate werden wir in den kommenden Monaten spürbar sehen können. Die Bautätigkeiten werden in den nächsten Monaten aufgrund fehlender Neugeschäfte stark zurückgehen. Gleichzeitig wird der Realitätscheck am Immobilienmarkt in den kommenden Wochen in den Ergebnissen der Banken offensichtlich werden. Erwartet werden auch neue Bewertungen bei Immobilien zu deutlich vorsichtigeren und geringeren Werten. Diese reduzierten Bewertungen können u.a. zu Verletzungen der Kreditvereinbarungen führen, was Notfinanzierungsmaßnahmen auslösen könnte. Diese können wiederum zu entsprechenden Zwangsverkäufen führen. Weltweit waren bereits im Januar 2023 insgesamt 175,0 Milliarden EUR an Immobilienkrediten notleidend (Quelle: FinanzmarktWelt.de).

Abbildung Zinsstrukturkurven



Die dargestellten SWAP-Sätze definieren welchen fixen Zinssatz ausgewählte Banken für bestimmte Laufzeiten von 1 bis 20 Jahren, bereit sind zu bezahlen.

Sie sind also die Einkaufskonditionen für die Banken. Der Kundenzinssatz ist je nach Risikoaufschlag und Gewinnmarge der Bank entsprechend höher.

AKTUELLE MELDUNGEN

Wie Sie wirklich keine Finanzierung erhalten.

Was ist der Sinn einer Whistleblowerhotline?

Compliance: Wie Unternehmen eine Kultur der Integrität aufbauen können

Ebenso ist davon auszugehen, dass europäische Banken künftig aggressiver gegen faule Kredite am Immobilienmarkt vorgehen werden. Zu beachten ist jedoch, dass die Banken aufgrund der zuvor beschriebenen sehr guten Ergebnisse in den vergangenen Jahren in einer deutlich besseren Verfassung befinden als es 2008 während der letzten Immobilienkrise der Fall war. Dies kann dazu führen, dass die Banken weniger geneigt sein könnten, Probleme zu vertuschen. Die Last liegt also bei den Kreditnehmern, denn das Finanzsystem hat somit weniger Anreize, abzuwarten und zu hoffen, dass sich die Vermögenswerte erholen.

Um es auf den Punkt zu bringen: Wenn Sie jetzt nicht die richtige Bank oder Sparkasse an Ihrer Seite haben, könnte es durchaus sein, sollten Sie in Zukunft in Schwierigkeiten geraten, diese Banken kein großes Interesse daran haben Sie zu unterstützen.

Die britische Presse berichtete aktuell davon, dass es ca. 750.000 Haushalte gibt, die ihre Raten für ihr Einfamilienhaus nicht mehr bezahlen können. Ich selbst war gerade vor 14 Tagen in Großbritannien und konnte feststellen, dass die Anzahl der „Zu Verkaufen Schilder“ um einiges höher ist, als es bei uns der Fall ist. Diese Horrorvorstellung wird uns in Deutschland nicht in dieser Härte treffen, da sich die Briten grundsätzlich anders finanzieren. In Großbritannien ist es üblich, die Hausfinanzierung mit variablen, veränderlichen Zinsen zu vereinbaren. Dies hat auf der einen Seite den Vorteil, dass die Kunden von den durchaus geringen Zinssätzen in den letzten Jahren direkt profitierten, jedoch jetzt den Nachteil, dass sich ihre Kreditraten innerhalb kürzester Zeit massiv verteuerten und sie also massiv getroffen haben.

Bei uns in Deutschland gehen wir doch eher konservativer vor und sichern uns die Zinsen gewöhnlich für mehrere Jahre meistens 10 manchmal auch bis zu 20 Jahren. Das hängt im Großen und Ganzen von der jeweiligen Kondition ab. Die Konditionen für festgeschriebene Kredite sind zwar in der Regel ein wenig teurer als bei variablen Darlehen, dafür erkaufen Sie sich aber eben auch die Zinssicherheit, die Sie für mehrere Jahre schützt und Ihnen eine feste Kalkulationsgrundlage bietet.

Bei einer normalen Zinsstrukturkurve (also in normalen Zeiten – Abbildung – orange) sind die Konditionen je länger Sie sich diese festschreiben und sichern wollen, höher als die variablen Konditionen die sich am Markt jederzeit verändern können. Aktuell jedoch haben wir eine inverse Zinsstrukturkurve (Abbildung – blaue Linie). Inverse Zinskurven zeichnen sich dadurch aus, dass kurze Laufzeiten höher verzinst werden als lange Laufzeiten. Dies signalisiert, dass Anleger trotz höherer kurzfristiger Zinsen vermehrt in länger laufende Laufzeiten investieren, weshalb die Nachfrage hier zunehmen (soll) und die Preise entsprechend steigen (sollten, siehe Abb.).

Das gestiegene Zinsniveau trifft Sie – sollten Sie eine festgeschriebene Finanzierung haben – aktuell noch nicht. Stehen jedoch künftig bei Ihren Finanzierungen Verlängerung an, werden die Konditionen und damit verbunden Ihre monatliche Kreditrate mit hoher Wahrscheinlichkeit teurer werden als es in der Vergangenheit der Fall war. Hier sind Sie gut beraten, wenn Sie vorsorgen und bereits heute aktiv das Gespräch mit Ihren Beraterinnen und Beratern suchen.

Die Situation in Großbritannien zeigt, wie schnell sich die Lage ändern kann, insbesondere wenn variable Zinssätze vereinbart werden oder wurden.

In dieser Zeit der Unsicherheit und Veränderung ist es von größter Bedeutung, die Entwicklungen aufmerksam zu verfolgen und sich auf verlässliche Partner zu stützen, um die Herausforderungen der sich wandelnden Finanzlandschaft erfolgreich zu bewältigen.

Verantwortlicher für diese Pressemitteilung:

Hanseatische Projektentwicklung und Unternehmensberatungsgesellschaft mbH
Herr Michael Köhler
Timmermannsstrat 4b
18055 Rostock
Deutschland

fon ...: +49(0)381 367 662 03
fax ...: +49(0)381 367 662 03
web ...: <https://www.hanse-projekte.com/>
email : info@hanse-pro.com

Die Hanseatische Projektentwicklung und Unternehmensberatungsgesellschaft versteht sich mit Ihren Experten als Bindeglied zwischen Kapitalgebern und Netzwerkpartnern. Sie optimieren gemeinsam gewerbliche Projekte und innovative Konzepte für Grundstücke, Neubau- und Bestandsimmobilien. Dabei begleitet sie diese bei den Transaktionen von der Idee der Projektentwicklung bis hin zur Ausarbeitung der Finanzierungskonzeption und Projektumsetzung. Unsere Kunden profitieren von einem leistungsstarken und renommierten Partnernetzwerk sowie einer hohen Expertise in der Konzeption und Strukturierung der passgenauen Finanzierungslösung.

Ziel ist es die Kundenprojekte partnerschaftlich und effizient zu entwickeln, um sie von bestehenden Standards abzuheben und dadurch eine nachhaltige Entwicklung sicherzustellen.

Pressekontakt:

Hanseatische Projektentwicklung und Unternehmensberatungsgesellschaft mbH
Herr Michael Köhler
Ludwig-Erhard-Straße 18
20459 Hamburg

fon ...: +49(0) 40 – 573 097 9
web ...: <https://www.hanse-projekte.com/>
email : presse@hanse-pro.com