



Höhenflug des Euro sorgt für weiter günstiges Baugeld

Die Debatte über den weiteren Kurs der Europäischen Zentralbank (EZB) im Jahre 2018 nimmt nach Veröffentlichung des Protokolls der zurückliegenden EZB-Ratssitzung weiter an Fahrt auf. Sie stärkt Erwartungen auf einen herannahenden Schwenk in der Geldpolitik, der früher als erwartet auf die Kapitalmärkte zukommen könnte. Hiervon getrieben konnte die Gemeinschaftswährung des Euros sich gegenüber der US-Währung auf ein Dreijahreshoch verbessern. Experten halten ein weiteres Erstarren der Eurowährung für durchaus realistisch und rechnen mit Kursen von über 1,30 Dollar. Im Schlepptau zogen die Renditen des Bundes an und erreichten gleichfalls den höchsten Stand seit Anfang August 2017. Gegenwärtig besteht aktuell ein Renditegefälle von ca. 2 Prozent zwischen 10-jährigen US- und deutschen Staatsanleihen. Allein der Höhenflug der Eurowährung verhindert derzeit einen unerwünscht starken Kapitalabfluss in die USA.

Die EZB-Geldpolitik steht vor der schweren Aufgabe die Entwicklung der Zinsdifferenz zu den USA und das Erstarren der Eurowährung bei unterschiedlichen Inflationsraten in den Ländern in Einklang zu bringen. Einem raschen Wandel in der ultralockeren Geldpolitik steht die aktuelle Euro-Stärke entgegen, da sie Exporte aus der Eurozone verteuert und die positive Wirtschaftsentwicklung in der EU gefährden könnte. Gleichfalls bereitet die moderate Inflationsrate von 1,4 Prozent im Euroraum nach wie vor große Sorge. Sie liegt immer noch, trotz guter Konjunkturlage, beharrlich deutlich unter der von EZB-Chef Mario Draghi angestrebten Zielmarke von zwei Prozent. Demgegenüber beträgt die Inflationsrate in der boomenden US-Wirtschaft bereits 1,7 Prozent und eröffnet somit der amerikanischen Notenbank Fed weiteren Spielraum für Leitzinserhöhungen.

Die europäischen Währungshüter dürfen die Zinsdifferenz zu den Renditen in Übersee nicht zu groß werden lassen, damit nicht die Gefahr eines Runs auf die dortigen Kapitalmärkte losgetreten wird. Dies schränkt den Spielraum einer nahenden Straffung der Geldpolitik durch die EZB erheblich ein. Die Folge ist, dass zum Vorteil für Baufinanzierer kein nachhaltiger Zinsanstieg in der Eurozone in 2018 zu erwarten ist.

von Prof. Dr. Klaus Fleischer, Hochschule München

Zum Vormonat verteuerte sich Baugeld je nach Laufzeit geringfügig. 5-jährige Baudarlehen liegen aktuell entsprechend bei 1,08% (Vormonat 1,05%). Etwas stärker zog 10-jähriges Baugeld auf 1,36% (1,28%) an. Dagegen fallen die Steigerungen bei den langen Bindungsfristen mit 15 Jahren mit 1,81% (1,78%) beziehungsweise mit 20 Jahren 2,06% (2,05%) geringer aus.

Fazit

Politische Instabilität und weltweite Krisenherde spielen derzeit nur eine geringe Rolle für die Marktentwicklung auf den Kapitalmärkten. Die Zinsentwicklung wird aller Voraussicht nach wie im vergangenen Jahr auch im neuen Jahr stabil bleiben und nur geringen markttechnischen Schwankungen unterliegen. Der Traum von der Immobilie hängt weniger von der Zinsentwicklung ab als vielmehr von Angebot und Nachfrage. Es bleibt abzuwarten, inwieweit eine neue Regierung rasch die Ziele eines „Paktes für bezahlbares Wohnen“ umzusetzen in der Lage ist. Sie hat mit geeigneten Maßnahmen dafür zu sorgen einer drohenden Gefahr einer Immobilienblase entgegen zu treten. Da langfristiges Baugeld aktuell sich nur geringfügig verteuert hat, ist Häuslebauern zu empfehlen, möglichst langlaufende Zinsfestschreibungen vorzunehmen. Damit liegt der Immobilienerwerb und die damit verbundene langfristige private Finanzplanung in sicheren Händen. Voraussetzung ist allerdings, es steht genügend Eigenkapital von mehr als 20 Prozent und zusätzliche Vermögensreserven für den Notfall bereit.