

Infina Kredit Index: Hauptrefinanzierungssatz von 3,15 % und Einlagezins von 3,00 % bis 2026?

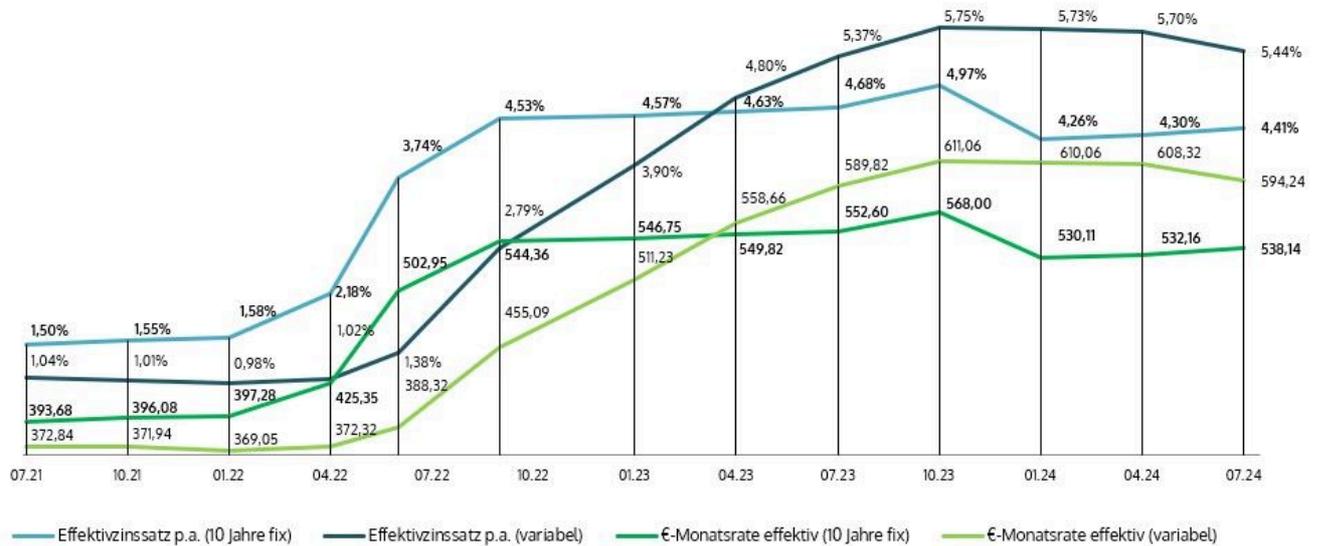
Realistisches Niveau sollte bis dahin 2 %-Inflationsziel der EZB nachhaltig erreicht werden



von Patrick Baldia · 3 Minuten Lesezeit
Mittwoch vor 2 Tagen am 24.07.2024

Benchmark für Wohnkredit-Kosten

Infina Kredit Index (IKI)



Der Inflationsdruck nimmt weiter ab und bis 2026 könnte das 2 %-Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) nachhaltig erreicht werden. Sollte die Inflationsrate im Euroraum bis 2026 auf 2 % oder leicht darunter fallen, wäre ein Hauptrefinanzierungssatz von 3,15 % und ein Einlagezins von 3,00 % für die Wohnbau-Finanz-Experten von Infina realistisch:

Fällt der Fixzinsvorteil bis 2026 weg?

"Sinken die Leitzinsen, so verringern sich auch die wichtigen Geldmarktzinssätze, wie der 3-Monats-Euribor. Aktuell ist die Zinskurve jedoch weiterhin invers. Deshalb sind die Geldmarktzinsen niedriger als die Kapitalmarktzinsen. Inverse Zinskurven gab es auch in der Vergangenheit, aber letztendlich sind sie eine Marktanomalie, die nicht ewig Bestand hat.

Es ist daher nachvollziehbar zu erwarten, dass sich bei einer stabilen Wirtschaft in Europa auch die Zinskurve wieder normalisiert. Für die Zinsen am langen Ende bedeutet dies, dass sie dann zumindest nicht mehr niedriger sind als die kurzfristigen Zinsen. Die aktuell bestehenden Zinssatzvorteile für Fixzinsen könnten dann bis in das Jahr 2026 weitgehend aufgelöst sein.

Erste Leitzinssenkung der EZB und zähe Inflation

Am 12. Juni 2024 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre erste Zinssenkung vorgenommen und den Hauptrefinanzierungzinssatz um 0,25 % auf nunmehr 4,25 % abgesenkt. Dieser erste kleine Schritt der Notenbank wurde von den Marktteilnehmern sehnsüchtig erwartet. Infolgedessen sanken auch die kurzfristigen Geldmarktzinsen, wie der 3-Monats-Euribor. Am 18. Juli 2024 hatte die EZB den Leitzins erwartungsgemäß zunächst unverändert gelassen. Die zentrale Frage ist, wie es mit den Leitzinsen weitergehen wird.

Der Dreh- und Angelpunkt dabei ist die Entwicklung der Inflation und das Erreichen eines nachhaltigen Zielwerts von 2 %. Ausgehend von einem Höhepunkt im Oktober 2022 von 10,6 % im Euroraum, fiel die Inflation auf aktuell 2,5 %. Allerdings ist der Kampf gegen die Inflation kein Selbstläufer, und gerade die letzte Phase, bevor das Inflationsziel von 2 % erreicht wird, ist die schwierigste und langwierigste. Daher war EZB-Präsidentin Christine Lagarde im Rahmen der letzten EZB-Sitzung am 18. Juli 2024 mit Aussagen zu weiteren Leitzinssenkungen vorsichtig. Die Inflation ist zäh. Sie sinkt, aber langsam.

Wie hoch ist der Leitzins, wenn die Inflationsrate wieder auf 2 % sinkt?

Die aktuellen Prognosen der EZB gehen davon aus, dass der Inflationszielwert von 2 % im Laufe des Jahres 2026 erreicht werden kann. Sollte dies eintreffen, so wird die EZB ihre Leitzinsen weiter senken. Allerdings wird diese Entwicklung schrittweise über einen längeren Zeitraum erfolgen. Seitwärtsbewegungen, um die jeweiligen wirtschaftlichen Entwicklungen besser einschätzen zu können, wären daher keineswegs überraschend. Ein erneutes Zinsplateau des Hauptrefinanzierungssatzes, dieses Mal bei etwa 3 % in 2026, könnte ein realistisches Szenario sein.

Mittelfristig ist gemäß Prognosen der EZB mit dem Erreichen des Inflationszielwerts von 2 % bis 2026 zu rechnen. Allerdings erweist sich der Kampf gegen die Inflation als zäh. Weitere Zinssenkungen werden durch die EZB bedächtig und erst bei konstanter Datenlage erfolgen. Bis ins Jahr 2026 werden sich auch die kurzfristigen Geldmarktzinsen weitgehend im Einklang mit Leitzinssenkungen der EZB verringern. Bei den langen Zinsen sollte hingegen mit einer Normalisierung der Zinskurve gerechnet werden.

Aktuell kann für Wohnbaukredite die inverse Zinskurve allerdings noch positiv genutzt werden. Dies gilt sowohl für neue Wohnbaukredite als auch für Umschuldungen und Kreditoptimierungen. Die Absicherung von Krediten mit langfristigen Fixzinsbindungen ist weiterhin attraktiv."