

# VR *Aktuell*

EIN THEMA. VIELE FACETTEN.



## Inflation und Zinsen

**1** **GELDANLAGE**  
Was ist möglich?

**2** **EIGENHEIMFINANZIERUNG**  
Sorgfältig kalkulieren

**3** **VERMÖGENSAUFBAU**  
Frühzeitig beginnen

### Anlagestrategie überprüfen

#### Sparer profitieren vom Ende der Niedrigzinsen

Zinsen auf Bankeinlagen werden wieder mehr und mehr zur Normalität. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat die Zinsen deutlich erhöht, um die Inflation unter Kontrolle zu bringen. Die Folgen sind sowohl bei der Geldanlage als auch bei der Kreditaufnahme deutlich spürbar. Chancen für Geldanleger stehen Herausforderungen bei der Finanzierungssuche gegenüber. Zum einen sind die Bauzinsen bereits deutlich gestiegen. Die Finanzierung eines Eigenheims sollte daher sorgfältig kalkuliert werden. Andererseits erhalten Anleger inzwischen wieder positive Zinsen auf Bankeinlagen. Aber: Es ist wichtig, bei Finanzentscheidungen nicht nur die Zinsen, sondern auch die weiterhin hohe Inflation mit in den Blick zu nehmen.

#### Die Inflation verringert den realen Anlageertrag

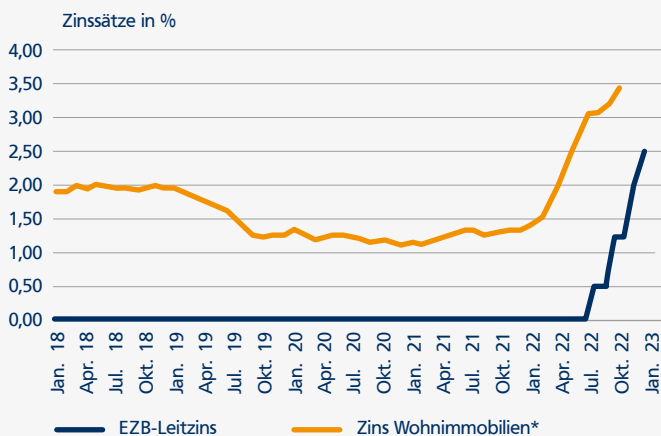
Inflation war in Deutschland lange Zeit kein Thema. Das hat sich geändert. Im Zuge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine sind die Verbraucherpreise zwischenzeitlich auf einen Höchststand gestiegen. Die Inflation dürfte zwar bald ihren Zenit überschritten haben, im Verlauf des Jahres aber sehr hoch bleiben. Viele mussten auf ihr Ersparnis zurückgreifen, um den täglichen Bedarf zu decken. Bei einem Rückgang der Inflation sollten die wiedergewonnenen Spielräume genutzt werden, um die finanziellen Polster aufzufüllen. Aber auch für den Anlageertrag ist die Inflation wichtig. Infolge der Inflation können in der Zukunft weniger Güter und Dienstleistungen gekauft werden als heute. Der gestiegene Zins kann das bislang nicht ganz ausgleichen.

# 1 GELDANLAGE WAS IST MÖGLICH?

## Sparen lohnt sich wieder

Die Zinsen für Bankeinlagen werden stark vom geldpolitischen Leitzins beeinflusst. Dieser ist im vergangenen Jahr deutlich angestiegen. Zuvor hatte die EZB ihn über viele Jahre hinweg bei null belassen und damit für niedrige Erträge bei der Geldanlage, aber zugleich für günstige Konditionen bei der Kreditaufnahme gesorgt. Zum Jahreswechsel lag der sogenannte Haupttendersatz bereits bei 2,5 Prozent. 2023 soll dieser nach den Plänen der EZB weiter erhöht werden. Bereits jetzt sind die Zinsen auf Tagesgeldeinlagen bei vielen Volksbanken und Raiffeisenbanken gestiegen. Oft gibt es besonders attraktive Konditionen auf Festgeldkonten. Damit vollzieht sich eine Normalisierung der Zinsituation, bei der das Sparen wieder mit positiven Zinsen honoriert wird.

### Die Zeit der Niedrigzinsen ist vorbei



\*Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren, Effektivzins  
Quelle: Deutsche Bundesbank/Refinitiv

### Gut zu wissen

Der Zins sorgt dafür, dass sich der Sparbetrag im Verlauf der Zeit erhöht, und belohnt so den Sparer. Beispielsweise werden bei einem Zins von zwei Prozent pro Jahr aus 100 Euro am Jahresbeginn 102 Euro ein Jahr später und nach zehn Jahren 122 Euro. Bei einem Zins von vier Prozent erhöht sich der Anlagebetrag in zehn Jahren auf 148 Euro. Der Wertzuwachs durch den Zins – im zweiten Beispiel um 40 Euro auf 140 Euro – wird durch den sogenannten Zinseszinsseffekt um weitere acht Euro verstärkt, der durch die Verzinsung der Zinserträge entsteht.

## Zinsen und Inflation beeinflussen sich gegenseitig

Bei der Anlageentscheidung sollte aber nicht allein auf den Zins geachtet werden, sondern auch auf die Inflation. Als Inflation wird der prozentuale Preisanstieg der Verbraucherpreise im Vergleich zum Vorjahr bezeichnet. Inflation führt dazu, dass mit einem Geldbetrag in der Zukunft weniger Güter und Dienstleistungen gekauft werden können als heute. Sie wirkt damit wie ein negativer Zinssatz.

Zu den heutigen Bedingungen sind die Zahlen auf den ersten Blick ermutigend. Einer sehr hohen Inflation stehen niedrige Zinsen gegenüber. So rechnen die Wirtschaftsweisen der Bundesregierung im Jahr 2023 mit einem Preisanstieg von 7,5 Prozent, einem Wert, der weit oberhalb der erzielbaren Anlagezinsen liegt. Anders stellt sich das Bild dar, wenn ein längerer Anlagezeitraum betrachtet wird. Während die Zinsen voraussichtlich 2023 noch steigen werden, dürfte die Inflation unter dem Einfluss der gestiegenen Zinsen allmählich wieder zurückgehen. Insgesamt dürften sich in den kommenden Jahren die Anlagechancen unter Berücksichtigung der Geldentwertung durch die Inflation allmählich verbessern. So rechnet die Deutsche Bundesbank damit, dass die Inflation sich im Jahr 2025 mit einem Wert nahe zwei Prozent wieder normalisiert haben wird. In einem solchen Umfeld werden Bankeinlagen attraktiver. Generell sind Bankguthaben zwar nicht die ertragsstärkste Anlageform, dafür ist das Geld besonders sicher und im Fall der Fälle schnell verfügbar.

## Sparen mit Investmentfonds

Höhere Erträge bei überschaubaren Risiken bieten auf lange Sicht Investmentfonds. Sie können unterschiedlich zusammengesetzt sein. Es gibt Aktien-, Renten-, Misch- und Immobilienfonds. Besonders hohe Ertragschancen bieten Aktienfonds. Viele Sparer sind zurückhaltend, weil sie denken, Anlagen in Investmentfonds seien nur etwas für Profis oder für große Anlagebeträge. Doch bieten Fondssparpläne auch für Sparer, die regelmäßig kleinere Geldbeträge ab 25 Euro zurücklegen, attraktive Ertragschancen, da sie neben den eigentlichen Kapitalerträgen auch die Möglichkeit der Erzielung von Erträgen durch Wertsteigerungen des Fondsanteils bieten, die sich bei der Veräußerung oder Rückgabe des Anteils realisieren lassen.



# 2 EIGENHEIMFINANZIERUNG SORGFÄLTIG KALKULIEREN

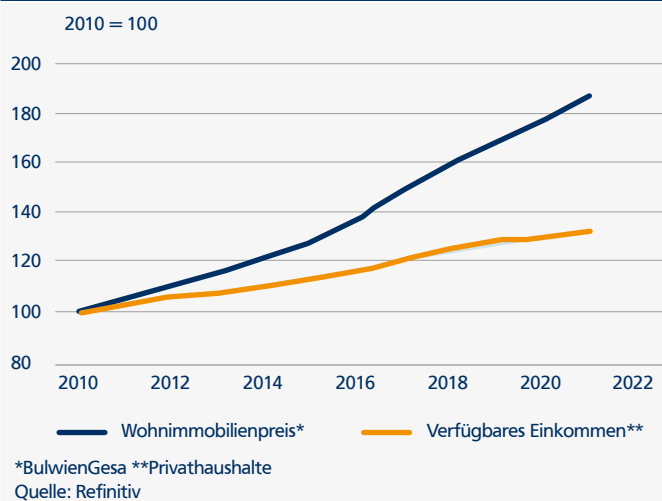


## Gute Planung ist wichtig

Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden ist bei Bürgerinnen und Bürgern, die noch kein Eigenheim besitzen, weit verbreitet. Doch ist das Eigenheim ein großes finanzielles Vorhaben, das gut überlegt werden sollte. Sorgfältig geplant steht das Eigenheim für Lebensqualität und kann einen wesentlichen Baustein der privaten Altersvorsorge darstellen.

Das veränderte Zinsumfeld macht die Finanzierung von Immobilien nicht leichter. Der Effektivzinssatz ist bei Wohnungsbaukrediten mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren nach Angaben der Deutschen Bundesbank von 1,30 Prozent im Oktober 2021 auf rund 3,40 Prozent im Oktober 2022 gestiegen. In dem Zinssatz spiegeln sich die Erhöhung des Leitzinses durch die EZB und die Erwartung von Finanzexperten, dass in den kommenden Jahren nicht mit einer Rückkehr zu den Niedrigzinsen zu rechnen ist. Mit dem höheren Zins sinkt der maximal finanzierbare Preis der Immobilien und/oder die Tilgungszeit verlängert sich.

### Immobilienpreise steigen stärker als Einkommen



## Die Immobilienpreise bleiben hoch

Gleichzeitig beeinflusste der Preisanstieg der Wohnimmobilien in den vergangenen Jahren die Möglichkeiten zur Finanzierung der eigenen vier Wände. Seit dem Jahr 2010 ist der Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum um 87 Prozent gestiegen, und damit deutlich stärker als die Einkommen der Privathaushalte, die sich im Durchschnitt um 32 Prozent erhöhten. Wohneigentum wird so immer schwerer erschwinglich. Neben der Knappheit von Wohnraum trugen auch gestiegene Vorgaben zur Energieeffizienz, Materialknappheiten sowie der Fachkräftemangel in der Bauwirt-

schaft und im Handwerk zum Preisanstieg bei. Mit der geldpolitischen Zinswende schwächte sich der Preisanstieg seit dem Sommer 2022 ab, doch bleiben die Immobilienpreise insgesamt hoch. Das Wohnen zur Miete ist für viele aber auf Dauer auch keine gute Alternative. Denn: Nicht nur die Eigenheimpreise sind gestiegen, sondern auch die Mieten. Dies gilt ganz besonders bei Neuvermietungen in den Ballungsräumen. Aufgrund der ausgeprägten Wohnungsknappheit dürfte sich die Situation am Mietwohnungsmarkt in den kommenden Jahren kaum wieder deutlich entspannen.

## Solide Grundlage: das Eigenkapital

Wer Wohneigentümer werden möchte, muss daher über die nötigen finanziellen Voraussetzungen verfügen. Neben einem ausreichenden und stabilen Einkommen zählt dazu genügend Eigenkapital. Dies sind beispielsweise vorhandene Bausparguthaben, Sparguthaben, Wohnriester-Verträge, Lebensversicherungen und Wertpapiere. Bezogen auf den Immobilienpreis sind zwischen 20 und 40 Prozent Eigenkapital eine gute Grundlage. Je höher der Eigenkapitalanteil ausfällt, desto niedriger wird die erforderliche Kreditsumme und umso günstiger sind die Konditionen. Wer noch nicht über ausreichende Polster verfügt, sollte daher möglichst frühzeitig mit dem Ansparen beginnen.

## Nicht vergessen: die Kaufnebenkosten

Bei der Kalkulation des Finanzbedarfs für den Eigenheimbau oder -erwerb sollten nicht nur der Preis der Immobilien berücksichtigt werden, sondern auch die notwendigen zusätzlichen Aufwendungen. Bis zu 15 Prozent des Kaufpreises machen die Kaufnebenkosten aus – zum Beispiel für Notar, Makler oder die Grunderwerbssteuer. Und auch nach der Berücksichtigung dieser Kosten sollten noch finanzielle Spielräume bestehen bleiben für notwendige Neuanschaffungen, wie etwa für Haushaltsgeräte, und andere ungeplante Ausgaben. Eine gute Orientierung hierfür ist eine Notreserve von drei monatlichen Nettoeinkommen.

## Gut zu wissen

Bei der Finanzierung sollte zudem nicht nur auf den Zinssatz geachtet werden. Weitere wichtige Größen sind die Laufzeit des Kredits einschließlich der Zinsbindung, Sondertilgungsmöglichkeiten und Flexibilität. Darüber hinaus sollte generell bei Bauprojekten geprüft werden, ob öffentliche Fördermittel durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gewährt werden. Insbesondere für energiesparende Bauprojekte bietet die KfW günstige Konditionen.

# 3 VERMÖGENSAUFBAU FRÜHZEITIG BEGINNEN

## Zahlt sich aus: ein finanzielles Polster

Das Sparen genießt in Deutschland zu Recht eine hohe Wertschätzung und hat eine lange Tradition. Einmal mehr hat die hohe Inflation seit Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine gezeigt, wie wichtig gerade für Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen finanzielle Polster sind, mit denen solche Belastungen abgedeckt werden können. Wer mit dem Sparen früh beginnt und einen langen Atem bewahrt, kann ein beträchtliches Polster aufbauen, das sich in Notsituationen auszahlen oder im Alter den Lebensstandard verbessern kann. Die frühzeitige Bildung von Geldvermögen ist besonders wichtig, wenn in der Zukunft die Finanzierung der eigenen vier Wände geplant ist.

### Gut zu wissen

Der Staat fördert die Vermögensbildung auf vielfältige Weise, etwa durch die Zulagen und steuerlichen Vorteile bei der Riester-Rente oder die Erhöhung des abgeltungsteuerfreien Sparerpauschbetrags ab 2023 auf 1.000 Euro für Alleinstehende und 2.000 Euro für Verheiratete oder Verpartnerte.

Es gibt deutliche Anzeichen, dass viele Bürgerinnen und Bürger die Notwendigkeit der Vorsorge unterschätzen. Vielen ist auch die Beschäftigung mit finanziellen Fragen unangenehm. Bedenklich ist, dass unter den Haushalten mit weniger als 3.000 Euro Nettoeinkommen mehr als ein Viertel keine Ersparnisse bildet. Dies mag im Einzelfall sinnvoll sein, für die meisten Bürgerinnen und Bürger lohnt es sich aber, die eigene Finanzsituation möglichst frühzeitig unter die Lupe zu nehmen und die Zukunft strategisch zu planen.

Hierfür ist eine qualifizierte Beratung der beste Weg. Die richtigen Entscheidungen hängen stark von der individuellen Situation ab. Eine wichtige Rolle spielen beispielsweise Alter, Einkommen und die familiäre Situation. Vereinbaren Sie einen Termin bei Ihrer Volksbank oder Raiffeisenbank, um sich qualifiziert beraten zu lassen – am besten schon heute.



#### Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt dieser Ausgabe:

Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken · BVR, Berlin  
Leitung/Chefredaktion: Tim Zuchiatti, BVR – Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit  
Autor: Dr. Andreas Bley, BVR  
Co-Autor: Dirk Pick, BVR  
Objektleitung: Manuela Nägel, DG Nexolution eG, Leipziger Str. 35, 65191 Wiesbaden,  
E-Mail: manuela.naegel@dg-nexolution.de  
Verlag und Vertrieb: DG Nexolution eG, vertreten durch den Vorstand:  
Peter Erlebach (Vorsitzender), Dr. Sandro Reinhardt, Marco Rummer,  
Leipziger Str. 35, 65191 Wiesbaden

Gestaltung und Redaktion: hundertzwoölf. agentur für kommunikation GmbH,  
Wielandstraße 17, 60318 Frankfurt am Main  
Herstellung: Görres-Druckerei und Verlag GmbH,  
Niederbieberer Str. 124, 56567 Neuwied  
Bildnachweis: BVR, shutterstock

Nachdruck – auch auszugsweise – nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Herausgebers. Das Manuskript für diese Ausgabe wurde Mitte Januar 2023 abgeschlossen.  
Für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr.