smartLiving.

ARCHITEKTUR. IMMOBILIEN. WOHNEN. LIFESTYLE.

INKLUSIV

BODENSEE SPEZIAL

SMARTLIVING. HEFT 4
JUNI 2021 – 4,90 €

IMMOBILIEN Interview mit dem neuen Stuttgarter OB Dr. Frank Nopper

PLANEN & BAUEN Neubaugebiete in der Region

FINANZIERUNG Experten-Umfrage – Bauzinsen, wie geht es weiter?

WOHNEN & LEBEN Outdoor-Trends 2021 – Außen wird zum Wohnraum

EXPERTEN-UMFRAGE

Steigende Bauzinsen: Wie geht es weiter?

Der deutsche Immobilienmarkt zeichnet sich schon länger durch hohe Kaufpreise und extrem niedrigen Bauzinsen aus. Auch die Corona-Pandemie konnte daran nichts ändern. Allerdings gibt es bereits heute zwei Anzeichen dafür, dass es im nächsten Jahr doch noch zu einer Trendwende kommen könnte: Die Inflationsanzeichen mehren sich und die Renditen für die Staatsanleihen ziehen an. Nimmt die Inflation zu, rechnen viele mit einer Verdoppelung der Zinsen auf bis zu 1,25 Prozent.

Was für alle Betroffenen bedeuten würde: Liegt die jährliche Zinsschuld mit einem Zins von 0,8 Prozent für einen Kredit von 500.000 Euro heute bei 4.000 Euro, stiege diese Schuld bei einem Satz von 1,3 Prozent bereits auf 6.500 Euro. Was im Ergebnis eine Differenz von 25.000 Euro ergeben würde, hochgerechnet auf 10 Jahre.
Doch kommt die Zinswende? Angesichts der langen Phase mit niedrigen Zinsen gibt es immer wieder Warnungen vor sprunghaften Anstiegen. Doch dafür gibt es keine Anzeichen. Allerdings könnte es mittelfristig zu steigenden Bauzinsen kommen. Bauherren oder Immobilienkäufer sollten von daher die Zinsprognose 2021 im Blick behalten.

Experten sehen kurzfristig keine steigenden Zinsen, frühestens mittelfristig eine leichte Aufwärtsbewegung. Als Schrittmacher für Bauzinsen gilt die Entwicklung der 10-jährigen Bundesanleihe. Zum Jahresbeginn 2021 lag die Rendite im Minusbereich. Da sich die Bauzinsen an den Bundesanleihen orientieren, ist ein entsprechend niedriges Niveau zu erwarten. Das heißt, falls sich die Rendite der Bundesanleihen nicht erhöht, dürften auch die Bauzinsen entsprechend niedrig bleiben. Wie die Bauzinsenentwicklung 2023, 2025 oder auch 2030 aussieht, lässt sich dagegen nicht abschätzen. Zu groß sind die Unsicherheiten.

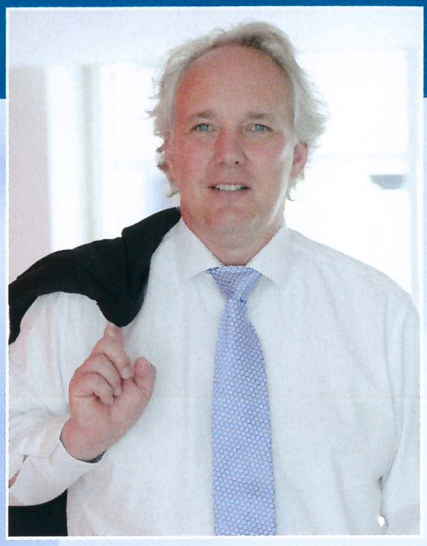
Die Europäische Zentralbank EZB spricht weiter von Kontinuität im Niedrigzinskurs, was durch die Folgen der Corona-Krise noch bestärkt wird. Vor 2022 wird der Leitzins wohl nicht steigen, was den Rahmen für die Zinsentwicklung setzt. Auch nach dem Ausscheiden von Mario Draghi und dem Amtsantritt seiner Nachfolgerin als EZB-Präsidentin Christine Lagarde im Herbst 2019 hat es keine neue Politik der Zentralbank gegeben. Auch der Ankauf von Staatsanleihen zur Unterstützung der Wirtschaft in Europa wird fortgesetzt.

Diese Frage ist für künftige Bauherren genauso wichtig wie für Käufer von Bestandsimmobilien oder für eine bevorstehende Anschlussfinanzierung. Den richtigen Zeitpunkt beim Immobilienkredit zu erwischen bringt tausende Euro – der falsche Zeitpunkt kostet ebenso viel. Es gibt also eine Menge an Faktoren und Einflüssen, denen die Zinsentwicklung unterliegt und die eine Prognose entsprechend schwierig machen.

smartLiving hat Experten dazu befragt:

- **Wie sieht die Bauzinsen-Entwicklung für 2021/2022 aus?**
- **Wie sieht die weitere Entwicklung aus?**
- **Wie kann man niedrige Bauzinsen langfristig sichern?**
- **Wann besteht Handlungsbedarf?**

Lesen Sie nun bitte im Folgenden, was die befragten Experten dazu meinen, denn sie geben neben ihren Prognosen auch noch wertvolle Hintergrundtipps über die aktuelle Marktsituation.



„Die Preise und damit die Inflation steigen wieder an."

Die Preise und damit die Inflation steigen wieder an. Das ist nichts Besorgniserregendes, sondern die Rückkehr zu einer gesunden, wirtschaftlichen Entwicklung.
Wenn die Inflation steigt, werden die Zinsen folgen. Steigende Zinsen verteuern aber nicht nur die Baufinanzierungen, sondern werden den weiteren Preisanstieg von Immobilien nachhaltig verlangsamen. Wer die aktuell niedrigen Zinsen sichern möchte, könnte die Kombination einer Vorfinanzierung mit nachgelagertem Bauspardarlehen oder das klassische Forward-Darlehen wählen. Den nächsten Beratungstermin sollten Investoren aber nicht auf die lange Bank legen.

Tilmann Speck
Geschäftsführer
PLAN F Finanzdienstleistungen GmbH

„2021 wird es keine nennenswerten Zinsveränderungen geben."

2021 wird es keine nennenswerten Zinsveränderungen geben. Die EZB wird die Zinsen weiterhin niedrig halten. Eine Zinswende sehen wir deshalb kurz- bis mittelfristig nicht. In Trend-Metropolen wie Stuttgart stiegen die Kaufpreise 2020 durchschnittlich um 9 %. Das Umland verzeichnete sogar Zuwächse von 15–20 %. Das Kaufpreis-Miet-Verhältnis wird zunehmend schlechter, das Investment in Immobilien somit riskanter. Bei in den nächsten Monaten endenden Zinsbindungen lohnt sich eine Folgezinsvereinbarung mit Festschreibungen von mehr als 10 Jahren. Das Niveau ist im Moment extrem günstig. Zur Beurteilung der aktuellen Zinssituation und des individuellen Handlungsbedarfes bieten wir unseren Kunden regelmäßige Gespräche an.

Heike Frühwirth
Private-Banking-Betreuerin und Finanzierungsexpertin bei der Südwestbank Stuttgart

Fotos: Plan F Finanzdienstleistungen GmbH; Südwestbank Stuttgart; Adobe Stock – Kameleon007