

Bauzinsen kommen nur langsam in Bewegung

Die niedrigen Zinsen scheinen inzwischen schon fast selbstverständlich geworden zu sein. Daher wirkte der kürzliche, leichte Zinsanstieg überraschend. Steigende Zinsen würden sich wesentlich auf den Immobilienmarkt auswirken, denn an der dynamischen Verteuerung von Immobilien haben die Zinsen einen wesentlichen Anteil.

Die Europäische Zentralbank EZB beeinflusst seit Jahren die Zinsen und drückt sie auf ein Minimum. In der Folge fehlen Anlagealternativen und sehr viel Kapital fließt auf der Suche nach Rendite in die Immobilienmärkte. Eine Trendwende ist nicht in Sicht.

Die EZB setzt ihre Anleihekäufe auch vor dem Hintergrund der Coronakrise fort, um für weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen zu sorgen. Damit soll ein

kräftiger Aufschwung nach dem Beispiel der USA gefördert werden. Dem Inflationsziel kommt die EZB damit aber nicht näher. Der aktuelle Anstieg der Inflation ist vorwiegend auf Sonderfaktoren wie die CO2-Abgabe zurückzuführen.

Nachdem die Baufinanzierungszinsen marginal nach oben gegangen sind, pendeln sie sich derzeit auf niedrigem Niveau ein. Im Laufe des Jahres ist mit einer deutlichen wirtschaftlichen Erholung und dann auch mit einer zunehmenden Inflation zu rechnen. Dadurch könnten die Baufinanzierungszinsen vorübergehend etwas teurer werden – allerdings in begrenztem Rahmen. Bis zum Ende des Jahres 2021 werden die Zinsen vermutlich das historisch niedrige Niveau halten und sich nur geringfügig bewegen.

Wer jetzt eine Immobilie kauft, sollte auf die nachhaltige und langfristige Finanzierbarkeit achten und dabei bedenken, dass theoretisch auch deutlich höhere Zinssätze tragbar sein müssen. Immobilienkäufer und Bauherrn nehmen in dieser Zeit wieder höhere Darlehen für die Finanzierung auf. Vor zehn Jahren waren es durchschnittlich noch 145.000 Euro, vor fünf Jahren 193.000 Euro, und jetzt liegt die Darlehenssumme für Baufinanzierungen bei über 300.000 Euro.

Der langfristige Vergleich ist aufschlussreich und lässt erkennen, wie günstig Finanzierungen derzeit immer noch sind. Der Vergleichsrechnung liegen sogenannte Standarddaten zugrunde für ein Darlehen in Höhe von 150.000 Euro. Nach dieser Rechnung wurde vor zehn Jahren eine Monatsrate von rund 800 Euro fällig, vor fünf Jahren waren es 450 Euro und Anfang dieses Jahres knapp 370 Euro. Die Preissteigerung bei Immobilien wird also in hohem Maße durch die niedrigen Zinsen kompensiert.

Für Hypothekennehmer ist nach wie vor eine langfristige Sicherung der niedrigen Zinsen sinnvoll. Die durchschnittliche Laufzeit aller abgeschlossenen Verträge beträgt derzeit 13 Jahre und zwei Monate. Die lange Bindung ist zwar etwas teurer, bietet aber Planungssicherheit.

Immobilienkäufer können derzeit noch relativ entspannt auf die Zinsentwicklung blicken. Die leicht gestiegene Inflation gerät jedoch allmählich deutlicher ins Blickfeld. Die damit verbundene Erwartung von höheren Zinsen ist aber noch nicht akut.

Passend dazu könnte Sie interessieren: *Schneller Kreditvergleich – tagesaktuell und transparent*

Haben Sie Fragen zu den besten Konditionen, zum Eigenkapital und zur Laufzeit

bei der Immobilienfinanzierung?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.