

Juli 2021

BAUZINSEN 2021: WEITERER ZINSANSTIEG IM ZWEITEN HALBJAHR?



Bildquelle: thodonal88/ Shutterstock.com

Biallo-Umfrage zu Bauzinsen und Immobilienpreisen

bia||lo.de

Ihr Geld verdient mehr.

Bauzinsen 2021

Weiterer Zinsanstieg im zweiten Halbjahr?

Steigende Inflationsraten könnten die Notenbankner veranlassen, die Leitzinsen anzuheben. Zudem treiben sie die Renditen bei Bundesanleihen und Pfandbriefen an, was sich wiederum auf die Bauzinsen auswirkt. Sind die goldenen Zeiten für Immobilienkäufer und Anschlussfinanzierer bald vorbei? Oder müssen sie sich allenfalls auf einen gemächlichen oder zeitweisen Anstieg der Bauzinsen einstellen? Biallo.de hat bei neun großen Kreditinstituten angefragt, wie sie die weitere Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte 2021 einschätzen. Außerdem haben wir um eine Einschätzung der Immobilienpreise gebeten und nachgefragt, welche Darlehensformen und Laufzeiten bei Kreditnehmern aktuell besonders gefragt sind.

1822 direkt Alexander Naumann, Bereichsleiter

Kundenservice und Immobiliencenter, 1822 direkt

Wie lautet Ihre Prognose für die Bauzinsen in der zweiten Jahreshälfte 2021?

Naumann: Im ersten Halbjahr 2021 war ein leichter Zinsanstieg zu verzeichnen, wobei die Renditen zehnjähriger Bundesanleihen als Benchmark weiterhin im negativen Bereich verharrten. Im zweiten Halbjahr prognostizieren wir hier eine Annäherung an die Null-Marke. Hintergrund ist die anziehende Inflation aufgrund der wegfallenden Mehrwertsteuerermäßigung, verteuerten Energiepreise und einem erwarteten Wirtschaftsaufschwung mit einer anziehenden Nachfrage bei gleichzeitigen Engpässen in der Produktion. Mithin bleibt unsere Einschätzung bestehen: Moderat höhere Bauzinsen bis Jahresende und ein weiterhin günstiges

Zinsumfeld für Immobilienfinanzierungen. Raum für eine generelle Trendwende bei den Zinsen sehen wir weiterhin nicht, auch weil keine grundlegende Änderung der Geldpolitik im Euroraum erkennbar ist.



Alexander Naumann

Bildquelle: 1822 direkt

Wie werden sich die Immobilienpreise hierzulande entwickeln?

Naumann: Unbeeindruckt von der Covid-19-Pandemie zogen die Preise für private Wohnimmobilien weiter an. Wir sehen wenig Anhaltspunkte für eine Veränderung, da einer hohen Nachfrage ein begrenztes Angebot gegenübersteht. Eine weiterhin zu geringe Bauaktivität sowie eine Verteuerung bei den Baumaterialien haben den Preisanstieg temporär sogar beschleunigt. Zum Jahresende dürfte lediglich eine leichte Beruhigung in der Entwicklung eintreten.

Welche Darlehensformen und Laufzeiten werden im Moment besonders nachgefragt?

Naumann: Keine Änderung gegenüber den letzten sechs Monaten: Es werden überwiegend Annuitätendarlehen mit langen Laufzeiten nachgefragt. Der Schwerpunkt der Nachfrage liegt bei einer Zinsbindung von 15 Jahren. Bei Anschlussfinanzierungen spielen zunehmend Forward-Darlehen eine Rolle.

Allianz Stefan Kohler, Leiter Allianz Baufinanzierung



Stefan Kohler

Bildquelle: Allianz.de

Wie lautet Ihre Prognose für die Bauzinsen in der zweiten Jahreshälfte 2021?

Kohler: Wir gehen davon aus, dass die Bauzinsen in den nächsten Monaten steigen werden. Die Anzeichen für eine Inflation verfestigen sich. Die Märkte folgen der von den Notenbanken vorgegebenen Linie und reagieren mit einem moderaten Zinsanstieg. Versuche, den Zinsanstieg ganz zu unterbinden, waren nur kurzfristig erfolgreich.

Wie werden sich die Immobilienpreise hierzulande entwickeln?

Kohler: Die Immobilienpreise werden weiter steigen, insbesondere in den Ballungszentren. Mittelfristig wird sich die Steigungskurve voraussichtlich abflachen. In ländlicheren Regionen gehen wir von einem eher moderaten Wachstum aus - das spreizt aber stark, insbesondere entsprechend der Verkehrsanbindung an die Zentren.



Bildquelle: elxeneize/Shutterstock.com

BBBank Oliver Lüsich, Vorstandsvorsitzender BBBank

Wie lautet Ihre Prognose für die Bauzinsen in der zweiten Jahreshälfte 2021?

Lüsich: Für Kunden mit Finanzierungsbedarf bleiben die Aussichten positiv. Die Zinsen für Baudarlehen und Modernisierungsmaßnahmen dürften sich bei leichten Auf- und Abwärtsbewegungen auf weiterhin niedrigem Niveau seitwärts bewegen.

Welche Darlehensformen und Laufzeiten werden im Moment besonders nachgefragt?

Kohler: Vor allem Darlehen mit Laufzeiten von 15 Jahren und länger. Durch die Zinssicherheit über die gesamte Laufzeit bleiben insbesondere Volltilger-Darlehen attraktiv. Schließlich sehen wir auch eine zunehmende Nachfrage nach unseren „BestAger“-Darlehen. Dieses Produkt richtet sich an die Gruppe der Kunden „60+“, die aus ihrer eigengenutzten Immobilie Liquidität generieren wollen - sei es für Modernisierungen oder für eine monatliche Zusatzrente.

Wie werden sich die Immobilienpreise hierzulande entwickeln?

Lüsich: Wir rechnen mit weiter steigenden Preisen bei Wohnimmobilien. Grund sind die anhaltend große Nachfrage in Folge der niedrigen Zinsen und das oftmals knappe Bauland in den Städten und Ballungsgebieten. Viele Menschen suchen zunehmend im Umland. Deswegen steigen die Preise im ländlichen Raum mittlerweile auch, wobei es starke regionale Unterschiede gibt.

Corona hat den Preisauftrieb übrigens nicht gestoppt. Eher im Gegenteil. Bedeuten die eigenen vier Wände doch auch ein Stück mehr an Sicherheit und Schutz. Daher bleiben Sachwerte wie Immobilien gefragt.



Oliver Lüsich

Bildquelle: BB Bank

Welche Darlehensformen und Laufzeiten werden im Moment besonders nachgefragt?

Lüsich: Besonders attraktiv sind Baudarlehen mit langen Zinsbindungen. Damit können sich die Kunden die niedrigen Zinsen dauerhaft sichern. Wir empfehlen auch Sondertilgungsmöglichkeiten zu vereinbaren. Damit ist das Darlehen schneller zurückbezahlt.

Einen großen Trend gibt es bei energetischen Modernisierungsvorhaben und den entsprechenden Förderdarlehen mit Nachhaltigkeitsbezug. Diese beinhalten oft auch staatliche Zuschüsse. Bei einer guten Finanzierungsberatung werden diese Produkte mit vorgestellt, genauso übrigens wie ein Bausparvertrag.

BKM - Bausparkasse Mainz Dr. Bernd Dedert,
Sprecher des Vorstandes, BKM – Bausparkasse Mainz AG

Wie lautet Ihre Prognose für die Bauzinsen in der zweiten Jahreshälfte 2021?

Dr. Dedert: Wir erwarten im weiteren Verlauf des Jahres 2021 allenfalls einen moderaten Anstieg der Zinsen für Baudarlehen von vielleicht 0,1 bis 0,3 Prozent p.a. Damit bleiben wir im historisch niedrigen Zinstal. Das dürfte sich auch in 2022 kaum ändern. Ab 2023 halte ich einen weiter moderaten Anstieg der



Dr. Bernd Dedert

Bildquelle: BKM

Zinsen für eher wahrscheinlich, da wir eine höhere Inflationsrate haben werden. Diese mündet mit zeitlichem Nachlauf auch in höheren Zinsen.

Wie werden sich die Immobilienpreise hierzulande entwickeln?

Dr. Dedert: Derzeit liegt der Hauspreisindex rund neun Prozent über dem letzten Jahr und die Neubaupreise stiegen binnen Jahresfrist um über sechs Prozent. Wir erwarten bei Gebrauchtimmobiliën über die nächsten zwei Jahre eine Trendwende zu stabilen Preisen. Allenfalls die Preise für Wohnungen und Häuser im Umkreis von 50 Kilometern um die Innenstädte dürften weiter steigen, sofern dort eine gute Anbindung mit Bus, Bahn und Straßen gegeben ist.

Welche Darlehensformen und Laufzeiten werden im Moment besonders nachgefragt?

Dr. Dedert: Ganz klar: Unsere Kunden nehmen längere Zeiten der Festzinsbindung, in der Regel zehn Jahre. Und sie setzen parallel häufig den Bausparvertrag zur indirekten Tilgung ein, weil er einerseits über zehn Jahre hinaus Zinssicherheit bietet und gleichzeitig flexibel bespart und getilgt werden kann. Letzteres heißt: Bausparen erlaubt indirekt und direkt unbegrenzte Sondertilgungen.

Commerzbank Dirk Kling, Bereichsleiter Baufinanzierung der Commerzbank AG



Dirk Kling

Bildquelle: Commerzbank

Wie lautet Ihre Prognose für die Bauzinsen in der zweiten Jahreshälfte 2021?

Kling: Die EZB wird mit ihrer „ruhigen Hand“ das „deutlich höhere Tempo“ der Nettoanleihenkäufe im dritten Quartal beibehalten, während sie eine Diskussion um den Umstieg aus den Kaufprogrammen für „zu früh und unnötig“ hält. Dennoch dürften sich die Renditen der Bundesanleihen nicht ganz von US-Treasuries abkoppeln können, wo die Fed auf ein Ende der ultralockeren Geldpolitik zusteuert. So sehen wir über den Sommer das Risiko von Rücksetzern/ Renditeanstiegen, wobei die zehnjährige Bundrendite die jüngsten Höchststände um minus 0,1 Prozent nochmals testen könnte.

Im kommenden Jahr sehen wir die Bundrendite wieder bei minus 0,25 Prozent, wenn klar wird, dass die Pandemie strukturelle Schäden hinterlässt und die Inflation nicht nachhaltig anzieht. Für die eng an die Bundrendite gekoppelten Bauzinsen bedeutet das im zweiten Halbjahr zunächst auch einen leichten Anstieg, dennoch bleibt das Zinsniveau historisch niedrig.

Wie werden sich die Immobilienpreise hierzulande entwickeln?

Kling: Wir rechnen mit einem Anstieg der Preise für Wohnimmobilien um acht Prozent im zweiten Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr. Dies liegt an der lockeren Geldpolitik der EZB, mit Aussicht auf weitere Lockerung, und den weiterhin fehlenden Anlagealternativen. Wohnimmobilien werden auch weiterhin der „sichere Hafen“ für Investoren bleiben.

Der Preisanstieg wird dabei in der Fläche und im Umland stärker sein als in Metropolen. Zum einen sind die Preise in den Metropolen schon sehr hoch, zum anderen verschiebt sich ein Teil der Nachfrage getrieben durch die Pandemie und Trend zum Home Office in den Grüngürtel.



Bildquelle: [Photographiee.eu/](https://www.photographiee.eu/) Shutterstock.com

Welche Darlehensformen und Laufzeiten werden im Moment besonders nachgefragt?

Kling: Auch in der Corona-Pandemie und bei dem immer noch niedrigen Zinsniveau sehen wir im Neugeschäft weiterhin eine Tendenz zu Annuitäten mit längeren Zinsbindungen, mit dem

unveränderten Ziel der möglichst langfristigen Sicherung des günstigen Zinsniveaus.

Wie lautet Ihre Prognose für die Bauzinsen in der zweiten Jahreshälfte 2021?

Dr. Benner: Die Bauzinsen sind seit Beginn des Jahres 2021 leicht gestiegen, bewegen sich aber nach wie vor auf einem historisch niedrigen Niveau. Wir rechnen nicht mit einem baldigen Ausstieg der EZB aus ihrer lockeren Geldpolitik. Auch die Rendite für deutsche Staatsanleihen wird nach jetzigen Bewertungsmaßstäben mittelfristig kaum steigen. Diese Faktoren führen dazu, dass die Bauzinsen zunächst relativ günstig bleiben werden. Gleichzeitig beobachten wir, dass der Zinsaufschlag für längere Zinsbindungen zunimmt – ein Anzeichen dafür, dass langfristig durchaus mit steigenden Zinsen zu rechnen ist.

Wie werden sich die Immobilienpreise hierzulande entwickeln?

Dr. Benner: Die Nachfrage der Deutschen nach Wohneigentum ist ungebrochen. Folglich steigen die Immobilienpreise weiter. Wir beobachten, dass die Preise auch im Umland der Metropolen weiterhin kräftig anziehen. Die Corona-Krise hat dazu geführt, dass die Bedeutung des eigenen Zuhauses - möglichst mit Garten und der Möglichkeit, ein Büro für die Arbeit im Home-Office einzurichten - noch einmal zugenommen hat.



Dr. Gert Benner

Bildquelle: Debeka

Welche Darlehensformen und Laufzeiten werden im Moment besonders nachgefragt?

Dr. Benner: Der Baufinanzierungsmarkt wird dominiert von Kunden, die eine Immobilie als Eigenheim und zur Altersvorsorge erwerben bzw. bauen möchten. Auch wenn dieses Kundenklientel in ihrer grundsätzlichen Ausprägung sehr sicherheitsorientiert denkt und finanziert, beobachten wir aufgrund der sehr hohen Nachfrage und der dadurch ständig steigenden Immobilienpreise eine sehr hohe Zinsaffinität, die durchaus zu Lasten längerer Laufzeiten ausfällt. Es werden wieder vermehrt Darlehen im 15- bis 20-jährigen Laufzeitsegment abgeschlossen, um den Preis für die monatliche Belastung zu drücken und somit den sehr hohen Immobilienpreisen Rechnung zu tragen. Außerdem treiben die hohen Zinsaufschläge für Darlehensmodelle jenseits der 20-jährigen Zinsfestschreibung

viele Kunden in kürzere Laufzeiten. Selbstverständlich setzen sich diese Kunden einem erhöhten Zinsänderungsrisiko aus, jedoch überstrahlt eine gewisse „Wenn-nicht-jetzt-wann-dann“-Attitüde diese Gefahren.

Vor allem im Erstrangbereich beobachten wir weiterhin eine starke Nachfrage nach günstigen annuitätischen Darlehensmodellen, mit denen man die monatliche Belastung über einen günstigen Einstiegszins und die Wahl des Tilgungssatzes aktiv steuern kann. Im Nachrang beobachten wir ein ausgewogenes Verhältnis zwischen vorfinanzierten Bausparmodellen und Annuitätendarlehen.

Aufgrund der günstigen Zinsangebote und der attraktiven Förderungen in Form von Tilgungszuschüssen sind die Darlehensmodelle der KfW ebenfalls sehr stark nachgefragt. Wir erwarten zudem ab dem 1. Juli 2021 ein ungebrochen hohes Interesse, da die besonders attraktiv gestaltete neue „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ bei der KfW startet.



Bildquelle: KfW

Deutsche Bank Eva Grunwald, Leiterin Immobiliengeschäft für Privat- und Firmenkunden in Deutschland, Deutsche Bank

Wie lautet Ihre Prognose für die Bauzinsen in der zweiten Jahreshälfte 2021?

Grunwald: Die gute Nachricht für Bauherren und Immobilienkäufer ist, dass wir bei den Hypotheken 2021 keinen deutlichen Zinsanstieg erwarten und sich die Bauzinsen bis Mitte 2022

voraussichtlich seitwärts bewegen. Das niedrige Zinsniveau sorgt dafür, dass Wohneigentum in Deutschland trotz höherer Preise erschwinglich bleibt.



Eva Grunwald

Bildquelle: Deutsche Bank

Wie werden sich die Immobilienpreise hierzulande entwickeln?

Grunwald: Für die bundesweiten Haus- und Wohnungspreise erwarten unsere Volkswirte 2021 einen deutlichen Anstieg von mehr als sechs Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Wir gehen daher davon aus, dass die Mietrenditen weiter sinken werden.

Welche Darlehensformen und Laufzeiten werden im Moment besonders nachgefragt?

Grunwald: „Wir sehen derzeit eine Tendenz zu längeren Zinsbindungen, mit Zinsfestschreibungen von 15 bis 20 Jahren. Zudem fragen Kunden nach sogenannten Volltilger-Darlehen mit Zinsbindungen über die gesamte Laufzeit. Insbesondere bei den langen Zinsbindungen nutzen die Kunden verstärkt auch Bausparlösungen.“

Hypovereinsbank Ansgar Oberreuter, Leiter Produktmanagement Privatkundengeschäft, HypoVereinsbank

Wie lautet Ihre Prognose für die Bauzinsen in der zweiten Jahreshälfte 2021?

Oberreuter: Der leichte Zinsanstieg bei Baufinanzierungskonditionen aus dem Frühjahr, ausgelöst durch eine Inflationserwartung, ist zunächst erst mal gestoppt. Es ist davon auszugehen, dass die Zinsen weiterhin auf niedrigem Niveau bleiben werden, wenngleich sich in den nächsten Quartalen auch leichte Steigerungen bei den langfristigen Zinsbindungen ergeben könnten. Die Überprüfung der EZB-Strategie hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Finanzmärkte. Obwohl die Verabschiedung eines symmetrischen

Inflationsziels von zwei Prozent eine relevante Änderung in der Geldpolitik darstellt, wurde dies unserer Ansicht nach von den Marktteilnehmern erwartet.



Bildquelle: Nitpicker / Shutterstock.com



Ansgar Oberreuter

Bildquelle: Hypovereinsbank

Welche Darlehensformen und Laufzeiten werden im Moment besonders nachgefragt?

Oberreuter: Immobilienkäufer sollten sich das derzeit niedrige Zinsniveau langfristig bis zu 30 Jahre sichern. Wir empfehlen vor Kauf der Immobilie den finanziellen Spielraum abzuklären, dabei auch eventuelle Zinssteigerungsrisiken nach Ablauf der Zinsbindung einzukalkulieren und insbesondere neue Vorteile wie Tilgungszuschüsse der KfW und Zinsrabatte im Zuge „grüner Immobilienfinanzierungen“ zu nutzen. Denn nachhaltige Baufinanzierung jetzt ist so attraktiv wie nie: Mit der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) stehen günstige KfW-Kredit bereit für entsprechende energieeffiziente Immobilien. Darüber hinaus gewährt beispielsweise unser Haus bei entsprechenden Immobilienvorhaben noch einen zusätzlichen Zinsvorteil, der bis zu 30 Jahre festgeschrieben werden kann.

ING Thomas Hein, Leiter Vertrieb Immobilienfinanzierung, ING

Wie lautet Ihre Prognose für die Bauzinsen in der zweiten Jahreshälfte 2021?

Hein: Die Bauzinsen werden voraussichtlich, trotz einer möglichen geringfügigen Steigerung, auch in der zweiten Jahreshälfte 2021 durchschnittlich auf einem sehr niedrigen Niveau bleiben.

Selbstverständlich kann es immer mal wieder kurzzeitige Ausschläge nach oben oder unten geben. Das Niedrigzinsniveau wird aber wahrscheinlich nicht verlassen. Die Abhängigkeit von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Entwicklung der aktuellen Pandemie-Situation bleibt dabei bestehen.

Wie werden sich die Immobilienpreise hierzulande entwickeln?

Hein: Es ist damit zu rechnen, dass vor allem in Großstädten und Ballungsgebieten die Immobilienpreise auf dem aktuellen, hohen Niveau bleiben und eventuell auch weiter steigen. Die durch die aktuelle Pandemie-Lage bedingte Nachfrage kann auch in ländlicheren Regionen zu weiteren Preissteigerungen führen, da Home-Office neue Flexibilität am Arbeitsmarkt auch künftig zulässt. Insgesamt bleibt die Nachfrage deutlich höher als das Angebot, was weitere Preissteigerungen nach sich ziehen wird.



Thomas Hein

Bildquelle: ING

Welche Darlehensformen und Laufzeiten werden im Moment besonders nachgefragt?

Hein: Wir beobachten vor allem Zinsbindungen von zehn Jahren und länger. Viele Kunden wollen sich das aktuelle Niedrigzinsniveau möglichst lange sichern und wählen dadurch entsprechend lange Zinsbindungen, die Planungssicherheit geben.



Bildquelle:Pixelvario / Shutterstock.com

biallo.de

Ihr Geld verdient mehr.

Über biallo.de

Die Biallo & Team GmbH zählt mit ihren Portalen biallo.de und biallo.at zu den führenden Anbietern für unabhängige Finanz- und Verbraucherinformation. Wir bieten aktuelle journalistische Informationen zu den Themen Geldanlage, Baufinanzierung, Kredite, Konten & Karten, Versicherungen, Rente & Vorsorge, Telefon & Internet, Energie, Recht & Steuern sowie Soziales. Unsere Beiträge erscheinen in zahlreichen regionalen und überregionalen Tageszeitungen. Nutzer profitieren zusätzlich von rund 70 unabhängigen, kostenlosen Rechentools und Finanzvergleichen, welche die Entscheidung bei vielen Geldfragen erleichtern. Im Girokonto-Vergleich sind rund 1.300 Banken und Sparkassen gelistet. Damit bietet biallo.de den größten Girokonto-Vergleich Deutschlands mit nahezu kompletter Marktabdeckung und regionaler Suchfunktion. Was die Erlösquellen angeht, sind wir transparent. Wie wir uns finanzieren, haben wir auf biallo.de in der Rubrik „Über uns“ offengelegt.

Mit dem Newsletter von biallo.de nichts mehr verpassen!

Impressum

Biallo & Team GmbH

Bahnhofstr. 25
Postfach 1148
86938 Schondorf

Telefon: 08192 93379-0
Telefax: 08192 93379-19
E-Mail: info@biallo.de
Internet: www.biallo.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer: Horst Biallowons, Samuel Biallowons
Registergericht: Amtsgericht Augsburg
Registernummer: HRB 18274
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656

Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG, 55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Wir verwenden Bilder von www.shutterstock.com sowie lizenzfreie Bilder.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf

[Youtube](#)

[Facebook](#)

[Linkedin](#)

[Xing](#)

[Twitter](#)

[Instagram](#)

Soziale Netzwerke

