

# Bauzinsen 2020: Ausblick auf die Entwicklung am Zinsmarkt

Auch im Jahr 2020 möchten Bauherren, Immobilienkäufer und Anschlussfinanzierer von der anhaltenden Niedrigzinsphase profitieren. Ob das möglich ist, beleuchten wir in diesem Beitrag und geben einen Ausblick auf die voraussichtliche Zinsentwicklung im Feld der Baufinanzierung.

## Rückblick auf 2019

Zinstechnisch entwickelte sich das Jahr 2019 ganz im Interesse angehender Darlehensnehmer. Das attraktive Zinsumfeld blieb bestehen, im Jahresverlauf wurde das Baugeld sogar preiswerter. Damit waren Immobiliendarlehen zinsgünstiger denn je. Zahlreichen Darlehensnehmern bot sich die Chance, eine Baufinanzierung mit 10-jähriger Zinsbindung zu einem Zinssatz von weniger als einem Prozent abzuschließen.

Viele angehende Darlehensnehmer befürchten, im Jahr 2020 könnten die Hypothekenzinsen anziehen und Baufinanzierungen sich verteuern. Allerdings halten wir derartige Ängste für unbegründet, wie ein Blick auf die Marktsituation zeigt.

## Wirtschaftspolitisches Umfeld ruft nach niedrigen Zinsen

Ein Anstieg der Hypothekenzinsen würde in erster Linie eine Anhebung der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank (EZB) erfordern. Solch ein Schritt ist jedoch unwahrscheinlich. Denn obwohl die neue EZB Chefin Christine Lagarde im Vergleich zu ihrem Vorgänger Mario Draghi vollkommen anders auftritt, bleibt ihr so gut wie keine andere Wahl, als dessen zinspolitischen Kurs fortzusetzen.

Grund hierfür ist das verringerte Wirtschaftswachstum, das insbesondere von Deutschland ausgeht. In solchen Zeiten kann die EZB nicht die Zinsschraube anziehen, weil sie ansonsten die europäische Wirtschaft abzuwürgen droht. Zumal in diesem Umfeld ohnehin große Vorsicht gefragt ist, insbesondere im Hinblick des gegenwärtigen Handelskriegs zwischen China und den USA. Der Verbraucher mag ihn im Alltag kaum zu spüren bekommen, doch der Internationale Währungsfonds (IWF) hat das gegenwärtige Marktrisiko auf 700 Mrd. US-Dollar beziffert.

Außerdem liegt die zuletzt von der EZB ermittelte Inflationsrate bei 1,6 Prozent und damit deutlich unter der kritischen Marke von zwei Prozent. Somit besteht auch aus dieser Sicht keine Notwendigkeit, die Leitzinsen zu verändern. Niedrige Kreditzinsen und Strafzinsen für Großanleger dürften folglich weiterhin Bestand haben.

## Entwicklung am Immobilienmarkt

Über die Höhe der Hypothekenzinsen 2020 entscheidet nicht nur die EZB. Banken, Bausparkassen und Versicherer, die Immobiliendarlehen vergeben, haben verständlicherweise ebenso Einfluss auf die Zinssätze ihrer Darlehen. In diesem Zusammenhang ist die Nachfragesituation am Markt zu berücksichtigen.

In den vergangenen Jahren war die Nachfrage stark. Allerdings rechnen mehr Experten mit einem Rückgang bei der Darlehensvergabe, was verschiedene Ursachen hat. Da wäre zunächst die Tatsache, dass die Immobilienpreise drastisch angezogen haben und sich mehr Kaufinteressenten gegen einen Immobilienerwerb entscheiden. Hinzu kommt die steigende Anzahl an Regionen, in denen die Objekte knapp werden. Außerdem wurde der Markt durch das Baukindergeld künstlich befeuert – jedoch wird diese Fördermaßnahme bis Ende 2020 auslaufen.

Alles in allem ist damit zu rechnen, dass der Wettbewerbsdruck im Feld der Darlehensvergabe steigt. Damit Banken und andere Darlehensgeber ihre Marktanteile halten können, müssen sie ggf. ihre Margen verringern und damit die Zinsen senken.

## **Fazit**

Der Ausblick auf das Jahr 2020 ist gut – zumindest aus Sicht angehender Darlehensnehmer. Während sich Sparer weiterhin schwer damit tun, ihr Geld gewinnbringend anzulegen, profitieren Bauherren, Käufer und Anschlussfinanzierer von niedrigen Zinssätzen beim Baugeld.

Doch aufgepasst, in Zeiten niedriger Marktzinsen können sich die Konditionen einzelner Darlehensgeber erheblich voneinander unterscheiden. Wer nicht vergleicht, finanziert womöglich zu einem teuren Zinssatz. Wer sich hingegen am Markt umsieht und Darlehensangebote auswertet, kann eine stattliche Ersparnis erzielen, die sich während der Finanzierungsdauer auf mehrere tausend Euro summiert.