

28. JUNI 2022

Steigende Hypothekenzinsen: Was bedeutet das für den Immobilienmarkt?

- *Durch die Zinserhöhungen lassen sich bereits erste preisliche Stagnationen am Immobilienmarkt beobachten*
- *Ein Nachfragerückgang ist künftig vor allem bei sanierungsbedürftigen Bestandsbauten, Mehrfamilienhäusern, beim Bauträrgeschäft und Verkauf von Grundstücken für Neubauten wahrscheinlich, mit folglich sinkenden Preisen in diesen Segmenten*
- *Konsolidierung des Immobilienmarktes wirkt der aktuellen Preisspirale der vergangenen Jahre entgegen*

Frankfurt am Main, 28. JUNI 2022 – Die Zeiten der Niedrigzinsphase sind – zumindest auf absehbare Zeit – vorbei. Die Zinsen für Hypothekenkredite sind zuletzt nach langer Zeit stark gestiegen. Käufer stehen aktuell vor neuen Herausforderungen in Bezug auf ihre Immobilienfinanzierung. Die Zinserhöhung wirkt sich nicht nur auf die Kaufkraft, sondern auch auf die Immobilienpreise aus. Diese Entwicklungen werden bedeutende Folgen für den gesamten Immobilienmarkt haben. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) haben die Folgen für den Immobilienmarkt genauer beleuchtet.

Erstmals wieder steigende Hypothekenzinsen

„In den vergangenen Jahren hat die Niedrigzinsphase den Immobilienmarkt regelrecht beflügelt“, weiß Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Denn für viele Käufer ist – neben dem Preisniveau – die Finanzierung über einen Immobilienkredit eine entscheidende Voraussetzung für den Immobilienerwerb. Seit Jahresbeginn ist am Finanzmarkt ein deutlicher Wandel zu sehen.“ Die Inflation ist laut Statistischem Bundesamt im Mai 2022 auf 7,9 Prozent gestiegen – ein Rekordwert seit circa 50 Jahren. Zusätzlich ist auch die wirtschaftliche und politische Lage auf der Welt ein Auslöser für die derzeit steigenden Zinsen. Dabei ist der Zinssatz für Hypotheken zuletzt erstmals seit mehr als zehn Jahren auf circa 3,5 Prozent (bei zehnjähriger Kreditlaufzeit und circa 30 Prozent Eigenkapitalanteil) gestiegen.

Finanzexperten wie Dr. Lucie Lotzkat, geschäftsführende Gesellschafterin bei VON POLL FINANCE, gehen tendenziell davon aus, dass sich die Kreditzinsen angesichts der aktuellen Lage bestenfalls auf dem aktuellen Niveau einpendeln werden – mit den üblichen, leichteren Ausschlägen nach oben und nach unten. Bei einer anhaltenden Inflation sind jedoch weitere Zinssteigerungen wahrscheinlich.

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:presse@von-poll.com**Telefon:**

+49 (0)69-26 91 57-603

Auswirkungen auf die Immobilienpreise

Durch die Zinserhöhungen auf im Schnitt circa 3,5 Prozent (bei zehnjähriger Kreditlaufzeit und circa 30 Prozent Eigenkapitalanteil) lassen sich bereits erste preisliche Stagnationen am Immobilienmarkt beobachten. Im Vergleich zur Marktsituation vor neun bis zwölf Monaten ergibt sich durch das aktuelle Zinsniveau rein rechnerisch ein Kaufkraftverlust von circa 20 Prozent bis 30 Prozent. Dazu ein Beispiel: Ein Käufer, der vor einem Jahr eine Immobilie in Höhe von 500.000 Euro bei gleichem Eigenkapitaleinsatz finanzieren konnte, muss für den identischen Kaufpreis nun monatlich durchaus 1.000 Euro mehr aufbringen. Dies kann insbesondere außerhalb der besten Lagen zu einer kleiner werdenden, zahlungskräftigen Käuferklientel führen und sich damit auch auf die Preisentwicklung auswirken.

Immobilienexperte Ritter fügt hinzu: „Wir erwarten jedoch nicht, dass jetzt eine Immobilienblase platzt. Zwar werden die Immobilienpreise größtenteils stagnieren beziehungsweise in gewissen Segmenten teilweise auch stark sinken, allerdings werden sehr gute und stark nachgefragte Mikrolagen weniger betroffen sein. Die Nachfrage nach Wohnraum wird bleiben.“ Und weiter: „Ein Nachfragerückgang ist dagegen bei sanierungsbedürftigen Bestandsbauten in der Zukunft wahrscheinlich, mit folglich sinkenden Preisen in diesem Segment. Denn aufgrund neuer gesetzlicher Anforderungen an klimaeffiziente Gebäude und die anvisierte Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien steigen die Finanzierungskosten – zusätzlich verschärft durch Lieferengpässe, Handwerkmangel und generell steigenden Energiekosten.“ Gleiches gilt bei Mehrfamilienhäusern, beim Bauträgergeschäft und beim Verkauf von Grundstücken für Neubauten, bei denen Kaufinteressenten und Investoren vermehrt mit Planungsunsicherheiten wegen den zuletzt genannten Punkten konfrontiert werden.

Eigentümer sollten bei einer realistischen Preisfindung daher künftig im Blick behalten, dass die Anzahl der potenziellen Käufer aufgrund steigender Hypothekenzinsen, fehlender Planungssicherheiten, gestiegener Bau- und Sanierungskosten und einer vorsichtigeren Kreditvergabe der Banken sinkt. Deswegen werden künftig auch Interessenten kritischer auf Immobilienangebote schauen.

Erste Reaktionen seitens der Käufer

Immobilienfinanzierungsexperten wie Frau Dr. Lotzkat beobachten auch, dass viele Immobilienkäufer erstaunt sind, wenn sie erfahren, dass ihnen das vor einigen Monaten definierte Kaufpreisbudget nun nicht mehr zur Verfügung steht oder aber zu einer deutlich höheren, monatlichen Belastung führt. Viele Käufer fürchten zudem einen höheren Eigenkapitalanteil bei künftigen Immobilienkäufen. Hier gibt Frau Dr. Lotzkat allerdings Entwarnung, denn der Eigenkapitalanteil muss nicht zwingend steigen.

Daniel Ritter von VON POLL IMMOBILIEN lässt auch wissen: „Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden bleibt. Vielmehr sind Käufer vermehrt zu Kompromissen und Abstrichen bereit, um sich diesen Wunsch erfüllen zu können – auch aus Angst vor weiter steigenden Zinsen, vor einer zunehmenden Geldentwertung sowie vor mit der Inflation einhergehenden Erhöhungen der Mietkosten.“

Prognose für den Immobilienmarkt

Grundsätzlich wird die Konsolidierung dem Markt nicht schlecht tun und der aktuellen Preisspirale der vergangenen Jahre entgegenwirken. „Nachfrage und Angebot pendeln sich wieder ein. Immerhin stand in den letzten Jahren ein deutlicher Nachfrageüberhang einem eher geringen Angebot gegenüber“, erklärt Daniel Ritter von VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Klar ist aber auch, der Markt dreht sich nicht wieder zurück. Denn neben der Zinsentwicklung ist der ökologische Anspruch an energieeffiziente und nachhaltige Immobilien gestiegen und beeinflusst die Preise langfristig. Auch die steuerliche Belastung wird im Hinblick auf die Grundsteuerreform eher steigen.“

Und zu guter Letzt: Im Juli 2022 wird die Europäische Zentral Bank (EZB) das erste Mal seit elf Jahren voraussichtlich den Leitzins um 0,25 Prozentpunkte erhöhen. Wird das den Markt dann zusätzlich beeinflussen? Eindeutig vorhersehbar ist das nicht. Denn einerseits haben die Banken eine gewisse Zinserhöhung aus Risikogesichtspunkten bereits vorweggenommen. Andererseits ist der Finanzierungszins nicht direkt an den Leitzins gekoppelt. Ein künftiger Anstieg der Leitzinsen muss daher nicht automatisch auch zu steigenden Finanzierungszinsen führen.

Unterm Strich bleibt abzuwarten, wie sich aufgrund des momentan schnell verändernden Marktes die nächsten Wochen und Monate entwickeln. Die in der Meldung dargelegten Annahmen basieren auf den Status quo Mitte Juni 2022. Eine Neubetrachtung der künftigen Situation ist daher anvisiert.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Die Geschäftsleitung des Unternehmens bilden Beata von Poll, Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Mit mehr als 350 Shops und über 1.500 Kollegen ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE sowie VON POLL FINANCE gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Portugal, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2021 erneut mit Bestnoten aus.