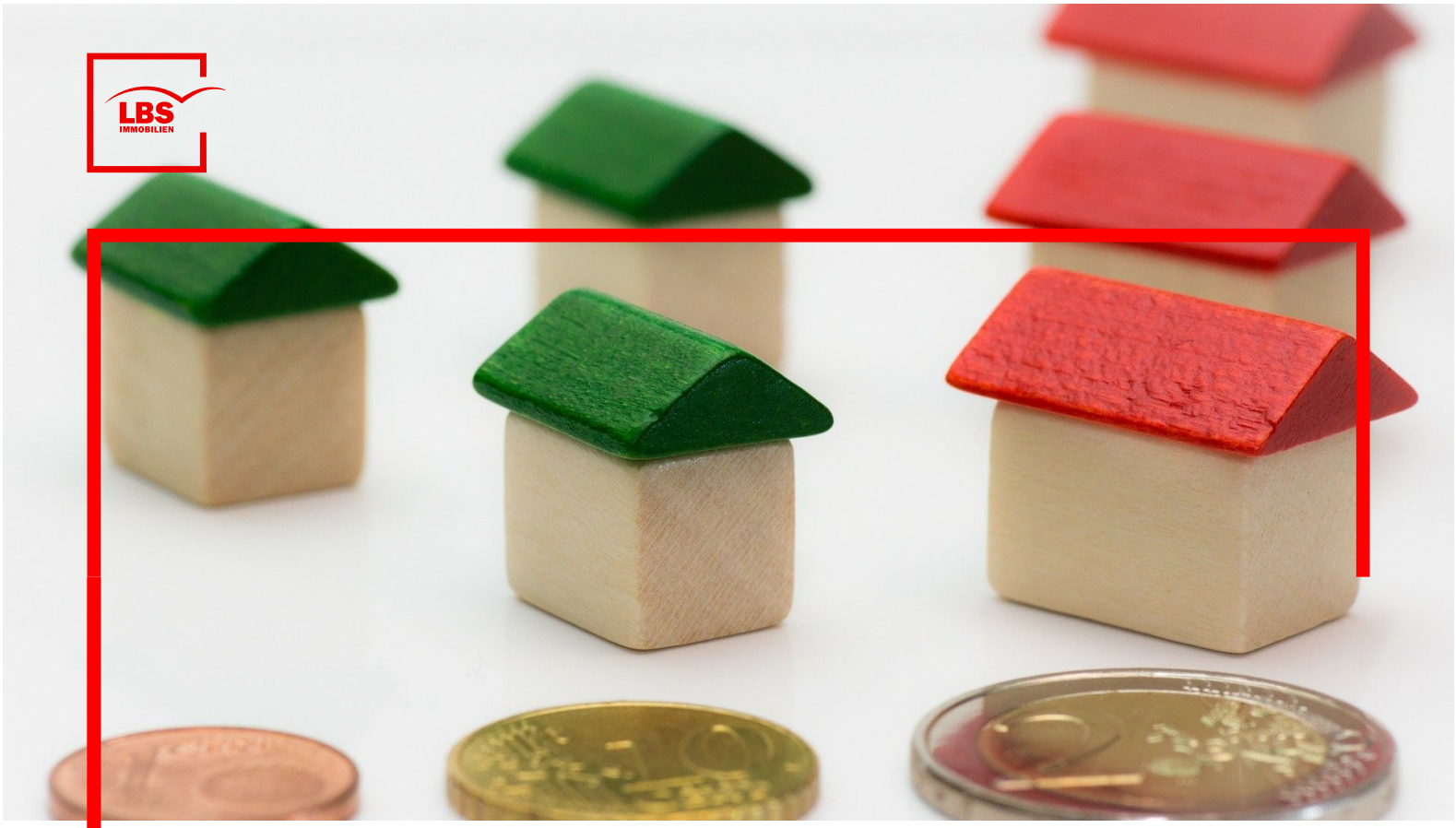


Finanzierung: Bauzinsen könnten weiter steigen

Die Stimmung auf den Finanzmärkten und die wirtschaftlichen Aussichten trüben sich wegen des russischen Angriffs auf die Ukraine ein. Alles hängt mit allem zusammen: Gas-, Öl und Rohstoffpreise, Materialkosten, Inflationsrate und Zinsen beeinflussen sich gegenseitig. Führende Finanzexperten erwarten steigende Darlehenszinsen.

Damit Wirtschaft, Finanzen und Politik auch in Krisenzeiten produktiv zusammenwirken, stehen verschiedene Instrumente und Sicherungssysteme zur Verfügung. Eines davon ist die Europäischen Zentralbank (EZB). Sie ergreift Gegenmaßnahmen, wenn sich – wie derzeit zu beobachten – die Inflationsrate unerwartet stark entwickelt.

Die Hauptaufgabe der EZB ist die Sicherung der Preisstabilität in der Eurozone.

Als Hüterin der Währung ist die EZB zusammen mit den Zentralbanken der europäischen Staaten gleichzeitig die Refinanzierungsquelle der Kreditinstitute. Damit bestimmt sie die Geldpolitik für das Euro-Währungsgebiet.

Die Entscheidungen der EZB haben direkten Einfluss auf die Immobilienfinanzierung. Wegen der aktuellen Rahmenbedingungen strafft die Europäische Zentralbank derzeit ihre Geldpolitik. Dabei befindet sie sich mit ihren Maßnahmen zur Zinsentwicklung in einem Spannungsfeld zwischen hohem Inflationsdruck einerseits und gedämpften wirtschaftlichen Aussichten andererseits.

Die EZB-Chefin Christine Lagarde erwartet für 2022 eine Inflationsrate von 5,1 Prozent und für 2023 von 2,1 Prozent. Eine schnellere Reduzierung der Anleihekäufe als geplant soll der hohen Inflation entgegenwirken. Einen ersten Zinsschritt, also die Erhöhung des Leitzinses, erwarten Experten frühestens Ende dieses oder Anfang nächsten Jahres. Für Deutschland zeichnet sich ein ähnlich massives Gegensteuern wie in den USA derzeit nicht ab. Wegen der Unwägbarkeiten durch den Ukraine-Krieg behält sich die EZB-Chefin maximale Flexibilität vor. Der Spielraum für mögliche Zinserhöhungen ist überdies begrenzt, weil davon auch die stark verschuldeten Euro-Länder betroffen wären. Die Notenbank will sich offensichtlich Zeit nehmen für die Zinswende.

Wer jetzt auf die Konditionen für Immobilienfinanzierungen schaut, sieht noch keine großen Veränderungen. Der Zins bewegt sich in Nachkommastellen, was wenig dramatisch wirkt. Doch die Auswirkungen von Veränderungen in dieser Größenordnung machen sich über die lange Laufzeit einer Immobilienfinanzierung teuer bemerkbar.

Damit rücken die Themen Anschlussfinanzierung und Forward-Darlehen in den Fokus. Immobilieneigentümer und -eigentümerinnen können sich bereits jetzt die derzeit noch relativ niedrigen Zinsen im Voraus gegen einen Aufschlag sichern. Das kann sinnvoll sein, denn die historischen Tiefststände bei den Darlehenszinsen der vergangenen Jahre werden wohl auf absehbare Zeit vorbei sein. Verbraucher, die eine Immobilienfinanzierung planen, müssen mit schwankenden Kursen rechnen. Für Anschlussfinanzierungen und Umschuldungen ist der Zeitpunkt jetzt günstig.

Über das ganze Jahr 2022 gesehen, müssen Immobilienverkäufer und -verkäuferinnen damit rechnen, dass sich die Zinswende nach und nach in der Preisgestaltung niederschlägt. In Schleswig-Holstein ist die Preisentwicklung aber – anders als in den Metropolen – noch nicht am obersten Rand angekommen. Das spricht zunächst für weiter steigende oder zumindest für stabile Immobilienpreise im Norden.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie in Zeiten steigender Zinsen ihr Immobilienvermögen stabil absichern?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Niedrigzinsphase setzt sich nicht ewig fort