

Niedrigzinsphase setzt sich nicht ewig fort

Die Finanzierung von Immobilien war wegen der Niedrigzinsphase in den vergangenen Jahren meist unproblematisch. Das könnte möglicherweise bald anders sein. Die veränderten Rahmenbedingungen sorgen für große Herausforderung: Hohe Energiepreise, eine hohe Inflation und weiter steigende Immobilienpreise bringen Immobilieninteressentinnen oder Bauherrn schon jetzt an die Grenze des Möglichen. Lesen Sie, warum das so ist und wie Sie dennoch zum Ziel kommen.

Deutschland verzeichnet derzeit eine ungewöhnlich hohe Inflationsrate, steht damit aber nicht allein. Alles entscheidend sind die Maßnahmen der Zentralbanken: Noch sieht die Europäische Zentralbank (EZB) keine Veranlassung, geldpolitische Maßnahmen zu ergreifen, die zwar die Inflation senken, aber andererseits eine Erhöhung der Hypothekenzinsen nach sich ziehen würden. Im Gegen-

satz zu den Notenbanken anderer Industrieländer bleibt der Leitzins bei uns vorerst auf null. Anders das Zentralbank-System der Vereinigten Staaten, die amerikanische Fed: Sie plant voraussichtlich ab März mindestens vier Zinserhöhungen um plus 0,25 Prozent im laufenden Jahr, eventuell sogar bis zu sieben Erhöhungen.

Amerika ist nicht Europa. Hierzulande könnte die Wirtschaft derzeit noch keinen Dämpfer vertragen, aber die EZB hält sich alle Möglichkeiten für eventuelle Anpassungen offen. Das bestätigen Analysten. Erst Ende 2022 oder Anfang 2023 erwarten sie Maßnahmen der Zentralbank. Mit einen plötzlichen Umschwung ist anscheinend nicht rechnen. Das ist eine gute Nachricht für Immobilienkaufende, denn die Erwartung einer Zinswende in Europa wird sich nach und nach auf die Immobilienpreisentwicklung auswirken.

Mit Beginn des neuen Jahres kam bereits Bewegung in die Kapitalmärkte. Viele Kreditinstitute haben die Zinsen für Baufinanzierungen angehoben. Daraus schließen Fachleute, dass die Zinsen für Immobilienfinanzierungen in diesem Jahr das Allzeittief des Jahres 2020 nicht wieder erreichen werden. Im Gegenteil, die Zinsen könnten weiter steigen. Zudem hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) angekündigt, die Anforderungen an die Banken in Bezug auf ihre Kapitalpuffer bei Baufinanzierungen zu erhöhen.

Bei weiter steigenden Immobilienpreisen und höheren Zinsen für die Finanzierung können Käuferinnen und Käufer in der nächsten Zeit an ihre Belastungsgrenze kommen. Wer heute ein Haus oder eine Eigentumswohnung finanzieren will, braucht dazu durchschnittlich rund 300.000 Euro Fremdkapital auf. Diese Summe ist im vergangenen Jahr immer weiter gestiegen. 2020 waren es noch durchschnittlich 285.000 Euro.

Gelegentlich kommt es schon vor, dass Darlehensnehmer:innen die monatliche Finanzierungsrate durch eine geringere anfängliche Tilgung bezahlbar halten. Aber Vorsicht: Damit verlängert sich die Rückzahlung. Je höher die Tilgung ist, desto schneller ist das Darlehen zurückgezahlt. Kaufwillige in Schleswig-Holstein sind wegen der relativ moderaten Immobilienpreise gegenüber anderen Bundesländer zur Zeit noch deutlich im Vorteil.

Für Immobilienverkäuferinnen und -verkäufer gilt: Die Immobilienpreise werden 2022 voraussichtlich nicht mehr ganz so schnell steigen wie bisher. Es gibt jedoch keine Anzeichen dafür, dass die Nachfrage nach Immobilien im Jahr 2022 abnehmen oder gar zusammenbrechen wird. Eine rückwärts gerichtete Preisentwicklung erscheint nahezu ausgeschlossen. Für Kaufwillige bedeutet das: Greifen Sie zu, wenn Sie ein Immobilienangebot gefunden haben, das Ihren

Vorstellungen entspricht.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie den Kauf eines Eigenheims in dieser unübersichtlichen Zeit am besten finanzieren?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren:
https://www.lbs-immoschleswigholstein.de/immo-wissen/erschwinglichkeit-von-immobilien.html