

So verändern hohe Zinsen die Immobiliennachfrage

Die Ereignisse des vergangenen Jahres führten in vielen Lebensbereichen zu Veränderungen. Im Immobilien- und Baufinanzierungssektor war es vor allem der starke Zinsanstieg, der einen deutlichen Umbruch verursachte. Hohe Zinsen verändern die Immobiliennachfrage und ziehen leicht sinkende Immobilienpreise nach sich.

Trotz Energiekrise, Inflation und Klimadilemma war der Wunsch nach den eigenen vier Wänden im Jahr 2022 ungebrochen. Wer im vergangenen Jahr seinen Wunsch realisiert hat, sah sich allerdings nicht nur mit hohen Immobilienpreisen konfrontiert. Durch den enormen Zinsanstieg war gleichzeitig die Finanzierung viel teurer geworden, berichten Finanzexperten.

Kaufinteressenten von Immobilien passen derzeit ihre Wünsche an die geänderten Bedingungen an. Sie suchen entweder von vornherein nach günstigeren Immobilien und geben sich mit weniger Komfort zufrieden, oder sie versuchen, den Angebotspreis durch Verhandlungen mit dem Anbieter zu senken.

Dieses Verhalten wird unter anderem an der Kreditsumme deutlich, die Immobilienkäufer für ihr neues Eigenheim aufnehmen: Im Vergleich zum Vorjahr sank die durchschnittliche Kreditsumme bundesweit um fünf Prozent von 388.220 Euro auf 370.670 Euro.

In Hamburg war 2022 der deutlichste Rückgang bei der Entwicklung der Kreditsumme zu beobachten: minus acht Prozent zum Vorjahr. Dennoch werden hier nach wie vor die höchsten Kreditsummen für Eigentum aufgenommen.

Als einziges Bundesland verzeichnet Thüringen im gesamtdeutschen Vergleich einen deutlichen Anstieg bei der Kreditsumme. Das Finanzierungsvolumens erhöhte sich dort von 272.700 Euro im Jahr 2021 auf 284.420 Euro im Jahr 2022.

In Schleswig-Holstein hat sich dagegen wenig verändert: Im Jahr 2020 betrug die Kreditsumme beim Immobilienkauf noch durchschnittlich 291.670 Euro. Wegen der gestiegenen Immobilienpreise waren es 2021 aber schon 331.620 Euro. Im vorigen Jahr lag der Kreditbedarf dann mit 330.720 Euro ähnlich hoch wie im Vorjahr.

Die Finanzmärkte haben sich laut Qualitypool im Anschluss an die jüngsten Zinsentscheidungen der Europäischen Zentralbank, EZB, erst einmal beruhigt. Es könnte jetzt eine Zinspause folgen, in der die EZB die Wirkung ihrer Maßnahmen analysiert. Im Februar ist die Inflation in Deutschland mit 8,7 Prozent allerdings ähnlich hoch wie im Vormonat. Das ist ein Zeichen dafür, dass die geldpolitischen Maßnahmen noch nicht den erwünschten Erfolg haben. Die angestrebte Kerninflation von 2,0 Prozent liegt in weiter Ferne.

Die Präsidentin der EZB, Christine Lagarde, will der Inflation jetzt den Kampf ansagen. Die Zentralbank werde „alles tun, was nötig ist“, um die Inflation zu senken. Das bedeutet: Ein neuer, zu erwartender Zinsschritt der EZB wird vorerst nicht für niedrigere Zinsen bei Hypothekendarlehen sorgen.

Die hohen Finanzierungszinsen wirken sich mit Verzögerung auf den Immobilienmarkt aus. Die Nachfrage sinkt, insbesondere nach sanierungsbedürftigen Immobilien. Eigentümer, die kurz- oder mittelfristig verkaufen möchten, sollten nicht allzu lange warten, denn die strengeren Sanierungspflichten und Energieeffizienz-Auflagen beeinflussen den Verkaufspreis künftig zusätzlich. Experten erwarten

bei Immobilien mit Sanierungsbedarf spürbare Preisrückgänge. Was für Kaufinteressenten ein Vorteil ist, bedeutet für Verkaufende längere Vermarktungszeiten und hartnäckigere Preisverhandlungen.

Haben Sie Fragen dazu, welche guten Argumente dabei helfen, einen angemessenen Preis auszuhandeln?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Immobilien kaufen und verkaufen unter neuen Vorzeichen