



Wie verändert die Zinswende den Immobilienmarkt?

Hier und da tauchten bereits Hiobsbotschaften auf: Die Immobilienpreise würden bald um bis zu ein Viertel abstürzen, war da zu lesen. In solchen Meldungen geht es vor allem um die Sensation und um Aufmerksamkeit. Dennoch bleibt die Frage: Wie wirkt sich die Zinswende auf den Immobilienmarkt aus? Womit müssen Immobilieneigentümer rechnen?

Die Zinsen bei Baufinanzierungen haben sich seit Anfang des Jahres fast verdreifacht. Das dämpft die Kauflaune. Die Finanzierung von Immobilien wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. „Dazu gehören der Krieg in der Ukraine, die steigenden Rohstoffpreise und die hohe Inflation“, kommentiert Professor Dr. Steffen Sebastian von der IREBS. Die langfristigen Zinsen haben in den vergange-

nen Monaten die größten Sprünge seit Jahrzehnten vollzogen. Laut Interhyp lagen die zehnjährigen Bauzinsen im Januar 2022 noch bei 1,0 Prozent, Anfang Mai 2022 aber bereits bei 2,66 Prozent. So hoch waren die Hypothekenzinsen zuletzt im Jahr 2014. Der Unterschied ist jedoch, dass damals die Immobilienpreise und der Finanzierungsbedarf wesentlich niedriger lagen als heute.

Die Finanzwelt hatte sich an die niedrigen Zinsen der vergangenen Jahre gewöhnt. Die Europäische Zentralbank verfolgte jahrelang eine expansive Geldpolitik im Nullzinsbereich, um die Wirtschaft anzukurbeln – was eigentlich gar nicht ihre Aufgabe ist. Sie hat mit dem vielen billigen Geld auf dem Markt unter anderem den Boom auf dem Immobilienmarkt sowie die Preisexplosion bei den Sachwerten und Aktien ausgelöst.

Wegen der hohen Inflation haben die Notenbanken in den USA und Großbritannien bereits eine Wende in ihrer Geldpolitik vollzogen. Die Europäische Zentralbank, EZB, zieht jetzt nach und besinnt sich auf ihre eigentliche Aufgabe, nämlich die Geldwertstabilität zu sichern und die Inflation auf zwei Prozent zu begrenzen.

Zum ersten Mal seit über zehn Jahren wird sie im Juli den Leitzins anheben, einen weiteren Schritt stellt sie für September in Aussicht. Damit leitet die EZB die Zinswende ein. Für die kommenden Monate erwarten Finanzfachleute keine so drastische Entwicklung mehr wie zu Beginn des Jahres, aber ein weiter steigendes Niveau bei den Zinsen.

Die Finanzierungskosten beim Kauf eines Eigenheims werden sich erhöhen, erläutert Prof. Dr. Rainer Jakubowski, Experte für Banking & Finance an der FOM Hochschule in Frankfurt am Main. Er weist aber auch darauf hin, dass die Finanzierungsmöglichkeiten nicht allein vom Zinsniveau abhängen, sondern maßgeblich von der Höhe der Anschaffung.

Diese Empfehlung macht deutlich, auf welche Weise sich die erschwerten Finanzierungsbedingungen auf die Preisentwicklung von Immobilien auswirken. Der Zinswende folgt die Immobilienpreiswende. Ob und in welchem Ausmaß sich die Zinswende auf die Preissteigerungen bei Immobilien auswirkt, bleibt abzuwarten.

Das Preisniveau von Immobilien in Schleswig-Holstein ist im Vergleich mit den südlichen Bundesländern relativ niedrig. Wer sich also entschließt, hierzulande Eigentum zu erwerben, findet Immobilienangebote zu attraktiven Preisen und bekommt eine günstige Finanzierung.

Haben Sie Fragen dazu, wo es in Schleswig-Holsteins die attraktivsten Immobilienangebote gibt?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.

Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Finanzierung: Bauzinsen könnten weiter steigen