

22. FEBRUAR 2022

Immobilienfinanzierung in einer Inflation: Prognose für eine mögliche Zinserhöhung 2022

- *Mögliche Zinserhöhungen führen nicht nur zu Aktieneinbrüchen und Umschichtungen der Kapitalanleger, auch Immobilienpreise könnten sich in einzelnen Teilbereichen seitwärts bewegen*
- *Hinsichtlich potenziell steigender Zinsen fragen Kunden tendenziell vermehrt nach einer guten Zinssicherheit – insbesondere nach den Möglichkeiten einer langfristigen Zinsbindung*
- *Grundsätzlich werden Immobilien als Kapitalanlage überdurchschnittlich interessant bleiben*

Frankfurt am Main, 22. FEBRUAR 2022 – Die aktuellen Teuerungsraten sind historisch hoch und werden, wenn sie sich nicht wieder normalisieren, neue Herausforderungen mit sich bringen. Eine Normalisierung auf das in den letzten Jahren übliche Niveau von um die zwei Prozent wird von Experten allerdings derzeit als eher unwahrscheinlich angesehen. Diese Entwicklungen haben auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Es wird weiterhin von einer großen Nachfrage am Immobilienmarkt ausgegangen, da Investitionen in Immobilien sich stets als inflationssicher erwiesen haben. Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) geben ihre Prognose für Immobilienfinanzierungen in einer Inflation ab und analysieren die Folgen einer möglichen Zinserhöhung in 2022.

Steigende Inflationsraten weltweit

„Inflation ist ein Thema, welches uns noch länger begleiten wird“, sagt Daniel Ritter, geschäftsführender Gesellschafter bei VON POLL IMMOBILIEN. Und weiter: „Auslöser sind nicht zuletzt die anhaltenden Lieferengpässe, der Materialmangel sowie die steigenden Energie- und Kraftstoffpreise.“ In der Eurozone ist die Inflation im letzten Quartal 2021 im Vergleich zum Vorjahresquartal stark gestiegen und lag bei circa fünf Prozent. Deutschland bewegte sich im Dezember im europäischen Vergleich mit circa 5,3 Prozent im Mittelfeld und damit nahe des Durchschnittsniveaus. Im Januar 2022 lag die Inflationsrate bei 4,9 Prozent. Damit sank die Inflationsrate zwar leicht, jedoch hatten Experten mit einem stärkeren Rückgang gerechnet.

Finanzexperten wie Dr. Lucie Lotzkat, geschäftsführende Gesellschafterin bei VON POLL FINANCE, gehen davon aus, dass der Trend zumindest vorläufig anhalten wird. Diese Entwicklung wird auch Auswirkungen auf die Märkte haben. Bei einer anhaltenden Inflation müssen die Kapitalmärkte reagieren, um sich selbst zu schützen – Zinserhöhungen sind schlussendlich die logische Folge.

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

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

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

Zinsentwicklung 2022

Noch betont die Europäische Zentralbank (EZB), dass eine Anhebung des Zinsniveaus für das Jahr 2022 eher unwahrscheinlich ist. Sollte die Inflation jedoch nicht signifikant zurückgehen und die Preisstabilität deutlich bedrohen, wäre eine Zinserhöhung der nächste logische Schritt. Wie deutlich diese dann aber ausfällt, bleibt abzuwarten.

Ein Blick auf die USA und die dort für die Geldpolitik zuständige US-Notenbank Fed könnte hier erste Indikationen liefern: Diese hatte Ende letzten Jahres begonnen, die Anleihenkäufe zu verringern und damit den Ausstieg aus der lockeren Geldpolitik begonnen sowie den Weg für Zinserhöhungen geebnet. Wenn sich dieser Trend fortsetzt und sich die rekordhohen Inflationsraten länger halten als gedacht, verdichten sich die Anzeichen, dass die EZB bereits im Laufe dieses Jahres doch noch nachzieht.

Auswirkungen einer Zinserhöhung auf den Immobilienmarkt

„Zinserhöhungen werden ultimativ auch den Immobilienmarkt beeinflussen. Dieser wurde durch das niedrige Zinsniveau in den letzten Jahren geradezu beflügelt“, weiß Immobilienexperte Ritter. Und führt weiter aus: „Mögliche Zinserhöhungen führen jedoch nicht nur zu Aktieneinbrüchen und Umschichtungen der Kapitalanleger, auch Immobilienpreise könnten sich in einzelnen Teilbereichen seitwärts bewegen. Grundsätzlich wird aber die Immobilie als Kapitalanlage überdurchschnittlich interessant bleiben.“

Wenn die Kurse an der Börse fallen, wird umgeschichtet: Investoren hinterfragen dann ihre Anlagestrategie und schauen nach stabilen Assets mit wenig Risiko – hier spielen Immobilien weiterhin eine wichtige Rolle, da sie als krisensichere Kapitalanlage gelten. Generell hat sich gezeigt, dass die steigende Inflationsangst in der Bevölkerung eher für eine zusätzliche Nachfrage nach Immobilien sorgt.

Auch Immobilienfinanzexpertin Frau Dr. Lotzkat bestätigt erste Reaktionen seitens der Immobilienkunden zu eventuell anstehenden Zinserhöhungen. Hinsichtlich potenziell steigender Zinsen fragen Kunden tendenziell vermehrt nach einer guten Zinssicherheit, also insbesondere nach den Möglichkeiten einer langfristigen Zinsbindung. Daher führe die aktuelle Inflationsentwicklung zu einer weiterhin hohen Nachfrage – bei Anlegern wie Eigennutzern. So sorgen sich beispielsweise Käufer, die aktuell zur Miete wohnen, angesichts der Inflation mitunter vor zukünftig steigenden Mieten und sehen im Erwerb einer Immobilie nun erst recht die Möglichkeit, sich mit der gleichbleibenden Rate gegen zukünftige Erhöhungen der Mietkosten abzusichern.

Prognose für den Immobilienmarkt

In Hinblick auf den Immobilienmarkt 2022 schätzt VON POLL FINANCE Expertin Dr. Lotzkat, dass die steigenden Baukosten in Verbindung mit Rohstoff- und

Fachkräftemangel bestimmend sein und damit auch einen weiteren Preisdruck auf Bestandsimmobilien ausüben werden. Aktuell ist zudem immer häufiger zu beobachten, dass die Werteinschätzungen der Banken, gerade in Ballungsräumen, konservativer sind als das Marktniveau.

Grundsätzlich wird der Rückzug aus Aktien und anderen volatilen Anlagemöglichkeiten zu mehr Geld auf Giro- und Tagesgeldkonten führen, für die die Banken momentan aber Negativzinsen erheben. Daher werden Investoren und Kapitalanleger weiter investieren – vor allem in krisensichere Assetklassen wie Immobilien, Gold oder Anleihen. „Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Immobilien gehen wir davon aus, dass der Suchradius der Immobilienkäufer vermehrt über die nationalen Grenzen hinausgehen und sowohl Nachbarländer als auch Grenzregionen, wie beispielsweise Österreich, Schweiz, Niederlande und Norditalien beflügeln wird – auch im Hinblick auf anvisierte steuerliche Veränderungen in Deutschland“, prognostiziert Daniel Ritter.

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, Sassan Hilgendorf und Dr. Jörg Hahn. 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, Griechenland, 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.