

9. FEBRUAR 2023

Aktuelle Zinslage: Was bedeuten die weiteren Leitzinserhöhungen für den Immobilienmarkt?

- *Voraussichtliche Leitzinserhöhungen um einen Prozentpunkt sind spürbar, wenn sie über die Erwartungshaltung von Anlegern schon vorab in Finanzierungskonditionen eingepreist werden und könnten bei eigenkapitalstarken Finanzierungen zu einem Zinsniveau zwischen 4 Prozent und 4,5 Prozent führen*
- *Kaufinteressenten sollten nicht zu lange zögern, weil eine vergleichbare Immobilie künftig nicht mehr oder nur mit Abstrichen verfügbar sein wird und der Verbleib in einem Mietverhältnis bei steigenden Kosten keine echte Alternative ist*
- *Auch Verkaufsabsicht nicht aufschieben: Vor allem Verkäufer von Bestandsimmobilien älteren Baujahres müssen künftig mit Sanierungspflichten und Energieeffizienz-Auflagen rechnen, die den Verkaufspreis zusätzlich beeinflussen*

Frankfurt am Main, 9. FEBRUAR 2023 – Vor dem Hintergrund der volatilen Marktentwicklung im vergangenen Jahr sind Vorhersagen für 2023 für die Immobilienbranche wie ein Blick in die Glaskugel. Die niedrigen Zinsen gehören jedoch ganz sicher der Vergangenheit an. Vielmehr wird die Vier vor dem Komma das neue Normal. Was genau das für Kaufinteressenten und Immobilienverkäufer bedeutet – vor allem hinsichtlich der neuen Leitzinserhöhungen durch die Europäische Zentralbank (EZB) – erläutern die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com).

„Das Jahr 2022 war mehr als ereignisreich – insbesondere mit einem Zinsanstieg, den in der Höhe und Schnelligkeit niemand vorausgesagt hätte. Während eine eigenkapitalstarke Immobilienfinanzierung vor einem Jahr noch bei rund 0,8 Prozent lag, liegt sie heute zwischen 3,5 Prozent und 3,8 Prozent*. Vorhersagen zu treffen, ist aktuell schwieriger denn je“, erklärt Dr. Lucie Lotzkat, geschäftsführende Gesellschafterin bei VON POLL FINANCE und Geschäftsstellenleiterin bei VON POLL IMMOBILIEN Vechta. Und weiter: „Auch unter Experten gehen die Meinungen zur weiteren Zinsentwicklung auseinander. Einigkeit herrscht jedoch in der Aussage, dass eine signifikante Abwärtsbewegung der Zinsen zunächst nicht zu erwarten ist.“

Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Die EZB hat den Leitzins Anfang Februar 2023 um 0,5 Prozentpunkte auf 3 Prozent angehoben und bereits die nächste Erhöhung für März 2023 angekündigt. Auch wenn es keine unmittelbare Kausalität zwischen Leitzins und Baufinanzierungszins gibt, so reagiert dieser doch über indirekte Zusammenhänge.

von Poll Immobilien GmbHFranka Schulz
Head of Public Relations**E-Mail:**
presse@von-poll.com**Telefon:**
+49 (0)69-26 91 57-603

Auch die VON POLL FINANCE Experten nehmen an, dass sich eine Erhöhung des Leitzinses um einen Prozentpunkt – sofern eine weitere Erhöhung realisiert wird – durchaus bemerkbar machen wird, auch wenn voraussichtliche Leitzinserhöhungen über die Erwartungshaltung von Anlegern teilweise schon vorab in Finanzierungskonditionen eingepreist werden. Eigenkapitalstarke Finanzierungen könnten damit schon bald bei einem Zinsniveau zwischen 4 Prozent und 4,5 Prozent liegen.

„Sobald Kaufinteressenten ihre Wunschimmobilie gefunden und ihre finanziellen Möglichkeiten genau kalkuliert haben, sollten sie nicht zu lange zögern. Zum einen, weil eine vergleichbare Immobilie künftig nicht mehr oder nur mit Abstrichen verfügbar sein wird. Zum anderen, weil der Verbleib in einem Mietverhältnis keine echte Alternative ist, wenn die finanziellen Mittel für den Kauf einer Immobilie vorhanden sind. Denn erstens, werden die Mieten, gerade in Hinblick auf Inflation und Wohnungsknappheit, weiter steigen. Zweitens, haben Mieter ihre Nebenkostensituation nicht in der Hand, weil sie abhängig von energetischen Sanierungen sind, die ihr Vermieter durchführt oder eben nicht“, macht Finanzierungsexpertin Dr. Lotzkat klar.

Um für Klarheit bei der Kaufentscheidung zu sorgen, ist eine frühzeitige, umfassende finanzielle Machbarkeitsprüfung wichtiger denn je. Während Privatpersonen nur bei ihrer Hausbank, höchstens noch bei einer zweiten oder dritten Bank, Finanzierungsangebote einholen, bieten professionelle Finanzierungsexperten einen schnellen, transparenten Vergleich einer Vielzahl von Darlehensgebern. Die VON POLL FINANCE Experten beraten beispielsweise deutschlandweit mit einer garantierten Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Darlehensgebern und entwickeln die individuell beste Lösung für jeden Kaufinteressenten.

Die neue Zinslage wird auch den Verkäufermarkt beeinflussen. Jedoch werden die Preise für Immobilien in sehr guten und guten Lagen sowie Immobilien eines jüngeren Baujahres kaum oder nur geringfügig fallen. Dr. Lotzkat von VON POLL FINANCE begründet: „Der teilweise zu beobachtenden Kaufzurückhaltung stehen bereits gegenläufige Effekte gegenüber, die eine weiterhin stabile Nachfrage vermuten lassen. Erstens: Das aktuelle Wegbrechen des Neubaumarktes führt bei Kaufinteressenten zu einem Umschwenken auf gepflegte und gut gelegene Bestandsimmobilien. Zweitens: Die hohe Inflation macht den Immobilienerwerb für kapital- beziehungsweise bonitätsstarke Käufer weiter attraktiv. Und drittens: Bei steigenden Mieten und Wohnnebenkosten kann ein Kauf auch bei hohen Finanzierungsraten künftig wieder vorteilhaft sein.“

Dennoch verbleibt eine gewisse Unsicherheit bezüglich der zukünftigen Entwicklung, weshalb Eigentümer, die kurz- oder mittelfristig verkaufen möchten, ebenfalls nicht zu lange warten sollten. Insbesondere dann, wenn es sich um eine Bestandsimmobilie eines älteren Baujahres handelt. Hier könnten Faktoren, wie die Sanierungspflichten und Energieeffizienz-Auflagen, den Verkaufspreis zusätzlich beeinflussen.

Szenarien der Inflationsentwicklung

Interessant ist zudem, wie sich die Leitzinserhöhungen auf die weitere Entwicklung der Inflation auswirken werden. Aktuell befindet sich Deutschland in einer Stagflation, bei der auf der einen Seite die Wirtschaft stagniert und auf der anderen Seite eine Inflation das Preisniveau beeinflusst. Ursache dafür ist eine Angebotsverknappung, getrieben durch die Pandemie, den Krieg in der Ukraine sowie die rückläufige demographische Entwicklung und den damit verbundenen Arbeitskräftemangel. Das ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits schwer zu bewältigen. Wenn aber nun Tarifverhandlungen seitens der Gewerkschaften beginnen und damit die Lohn-Preis-Spirale in Gang setzen, könnte die Gefahr bestehen, dass die Bemühungen der Inflationsbekämpfung nicht vollständig den gewünschten Effekt erzielen werden.

Auch ein Blick auf die Erzeugerpreise ist bei der Einschätzung zur weiteren Inflationsentwicklung relevant. Immerhin befinden sie sich seit Monaten auf einem historisch hohen Niveau und erhöhten sich, laut Statistischem Bundesamt, im Dezember 2022 um 21,6 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Diese Entwicklung wirkt sich mit Blick auf die Vergangenheit mit einer Verzögerung von vier bis fünf Monaten auf die Endverbraucherpreise aus. Daher ist anzunehmen, dass die Inflation in der ersten Jahreshälfte nicht signifikant absinken wird.

Tendenzen für eine positive Entwicklung

Fakt ist aber auch, dass sich die deutsche Wirtschaft 2022 dank eines minimalen positiven Wachstums widerstandsfähiger erwiesen hat als gedacht. Unter anderem, weil Deutschland und andere europäische Länder die Energiekrise besser verkraftet haben. Außerdem erwarten die meisten Experten, dass im Laufe des Jahres 2023 die ersehnte Trendwende erreicht wird. „Ein wesentlicher Faktor könnte dabei die Abkehr Chinas von seiner Null-Covid-Strategie und die allgemeine Aufhebung der Quarantäne-Regelungen sein. Das würde die Angebotskrise deutlich entspannen. Auch wenn weitere Zinserhöhungen bevorstehen, ist es nicht unwahrscheinlich, dass zur Jahresmitte das Schlimmste bereits überstanden ist, die Inflation – wie jetzt schon in den USA zu beobachten ist – langsam zurückgeht und sich das Zinsniveau stabilisieren wird“, resümiert Dr. Lucie Lotzkat.

Eine Immobilienfinanzierung kann unter folgendem Link angefragt werden:
<https://finance.von-poll.com/de-de/immobilie-finanzieren>

* Stand: 06.02.2023

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. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Eva Neumann-Catanzaro, Tommas Kaplan,

Dirk Dosch und Wolfram Gast. 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, 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 2022 erneut mit Bestnoten aus.