IMMOBILIEN PROFI

Foto: © scyther5

Wird der Kauf von Immobilien günstiger, wenn die Zinsen wieder steigen?

Die derzeit niedrigen Zinsen für Immobilienkredite machen das Finanzieren von Immobilien günstig. Das regt die Nachfrage an und durch die Verknappung des Angebots steigen die Preise von Immobilien. Im Interview erklärt der Zins-Experte Professor Klaus Fleischer von der Hochschule München, was an den Immobilienmärkten passieren kann, wenn die Zinsen wieder steigen.

Interview von Julia Ceitlina

Herr Professor Fleischer, derzeit sind Kredite einerseits billiger, andererseits sorgt die hohe Nachfrage für einen Mangel an Kaufimmobilien. Ist das aktuelle Zinstief Fluch und Segen für die Immobilienwirtschaft?

Aufgrund des derzeitigen Niedrigzinsniveaus können die Bundesbürger ihr Eigenheim extrem günstig finanzieren. Mitverantwortlich ist nach wie vor die ultralockere Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), aber auch ein harter Wettbewerb unter den Anbietern. Der absolute Tiefpunkt der Bauzinsen wurde vor rund 18 Monaten erreicht. Seitdem bewegen sich die Konditionen geringfügig höher. Von einer echten Zinswende kann derzeit noch nicht gesprochen werden. Allerdings gibt es zaghafte Anzeichen, dass es zu einem leichten Aufwärtstrend spätestens dann kommen wird, wenn die EZB ihr Anleihekaufprogramm Ende 2018 aufgibt.

Worauf muss ich achten, wenn ich Eigentum finanziere?

Die günstigen Konditionen bevorzugen Immobilienkäufe. Billige Baudarlehen kompensieren aber bei weitem nicht die Preissteigerungen und verteuerten Gestehungskosten. Ein „Mehr an Haus" ist nur dann zu vertreten, wenn ausreichende Reserven für Notfälle vorhanden sind und die Zinsbindungen möglichst langfristig, das heißt länger als 15-20 Jahre vertraglich garantiert sind. Um kommenden Zinsrisiken bei einer fälligen Anschlussfinanzierung aus dem Wege zu gehen, bieten sich Volltilgerdarlehen an, bei denen bis zur vollständigen Tilgung die Zinsen festgezurrt sind.

Besteht die Gefahr, dass sich Verbraucher überschätzen?

Die strengen Mindestanforderungen bei der Kreditvergabe durch die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie aber auch bindende Eigenkapitalbestimmungen nach den Basel-Verordnungen bieten einen Verbraucherschutz. Dies zeigt sich auch im Rückgang von Finanzierungen ohne Eigenkapital, sogenannte 100% Finanzierungen.

Wie lange wird das noch so weiter gehen aus Ihrer Sicht?

Die gegenwärtig leichte Korrektur der Zinsen nach oben kann nicht als Ende der „goldenen Ära Bauzinsen" gewertet werden. Dazu wären verbindliche Ankündigungen seitens der EZB zu mehreren in Erwägung zu ziehenden, schrittweise erfolgenden Leitzinserhöhungen erforderlich, analog zu den Ankündigungen der US-Notenbank (FED). Aber auch die FED beschwichtigt derzeit aufgrund der Verunsicherung der Finanzmärkte und signalisiert eine behutsame Zinspolitik — trotz guter Konjunkturlage in den USA.

Wann kommt eine nachhaltige Zinswende?

Die EZB wird weiter an ihrer Nullzinspolitik festhalten. Ein getrübter Ifo-Geschäftsklimaindex und die relativ geringe Inflationsrate im Euroraum um 1,4 Prozent lassen erste zaghafte Zinsschritte seitens der EZB erst Ende nächsten Jahres erwarten.

Der Markt für Bauzinsen dürfte kommende Zinserhöhungen bereits teilweise vorweg genommen haben. Für dieses Jahr rechne ich weiter mit stabilen Bauzinsen, wobei Seitwärtsbewegungen marktbedingt durchaus vorstellbar sind.

Voraussetzung ist allerdings, dass keine gravierenden geopolitischen Krisen sich entwickeln, die zu wirtschaftlichen Verwerfungen führen könnten.

Vor diesem Hintergrund ist es für Immobilienerwerber zu überlegen, ob die Kosten für ein Forwarddarlehen tragbar sind. Viele Anbieter kommen ihren Kunden entgegen und bieten ohne Aufpreis lange Vorlaufzeiten bis zur Auszahlung der Darlehen an. Es lohnt sich, die Anbieter zu vergleichen, weil die Konditionen zum Teil sehr unterschiedlich sind.

Welche Akzente kann die Bundesbank setzen, um Einfluss auf die Zinspolitik zu nehmen?

Die Auswirkungen auf die Bauzinsen dürfen nicht überschätzt werden. Die Bundesrenditen stellen trendmäßig einen Einflussfaktor dar: Das Zinsniveau für Baudarlehen orientiert sich primär an den Marktgesetzen von Angebot und Nachfrage. Als risikoarmes Ankerprodukt herrscht derzeit zudem ein zunehmender Wettbewerbsdruck unter den Anbietern.

Prof. Dr. Klaus Fleischer

Hochschule München, Of-Counsel Baker Tilly
Langjähriger Verfasser von Zinskommentaren für Immobilienscout24 und PSD-Bank Nürnberg

Die Folge sind sinkende Margen und Hinzukommen neuer Mitbewerber auch aus der FinTech-/PropTech-Welt sowie Vermittlerplattformen.

Der Brexit naht von Monat zu Monat, welche Auswirkungen hat das auf die Geldmärkte? Sind Zinsentwicklungen noch sicher hervorzusagen?

Die Folgen des Brexit sind schwer vorhersehbar. Gegenwärtiger Stand ist, dass eher ein sanfter Brexit kommen wird. Dies wird geringe, kaum merkbare Folgen für die deutschen Bauzinsen haben. Die Anbieter refinanzieren sich primär in Deutschland und nahezu ausschließlich in der Eurowährung. Devisenschwankungen spielen somit keine Rolle.

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite.

+49(221)1680710 **www.immobilien-profi.de** **berghaus@inmedia-verlag.de**