



Zinswende: Ende des Immobilienbooms?

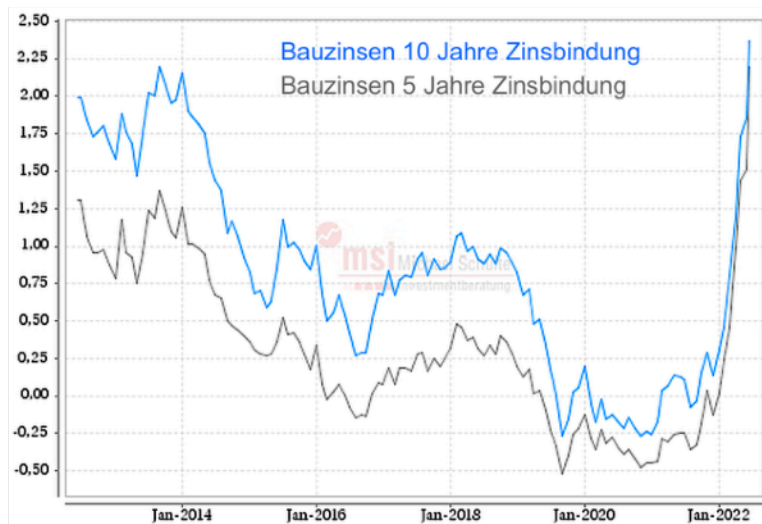
Die Fed hat es schon im November getan, im Juni hat auch die EZB nachgezogen: Die Ära der Nullzinsen scheint an einem Wendepunkt angelangt zu sein. Wer in den letzten Monaten mit dem Gedanken gespielt hat, eine Immobilie zu kaufen, dessen Träume sind eventuell schon geplatzt: Lagen die Kreditzinsen Anfang des Jahres noch unter 1 %, so haben sie aktuell die 2-%-Marke überschritten. Wer eine Wohnung oder ein Haus für 500.000 € kaufen will, muss nun plötzlich ca. 500 € monatlich mehr für Zinsen zahlen, was viele Finanzierungen gerade für Anlageimmobilien weniger attraktiv erscheinen lässt.

Liebe Kunden von msi,

bei den Bauzinsen ist die Hölle los: In einer beispiellosen Rallye sind die Zinsen für Immobilienkredite seit Anfang des Jahres vom niedrigsten Wert aller Zeiten auf ein 10-Jahres-Hoch hochgeschossen. Konnte man im Januar dieses Jahres noch mit einer 0 vor dem Komma finanzieren, so steht jetzt eine 2 vor dem Komma. Die jüngste Finanztest-Ausgabe weist in ihrem Vergleich der günstigsten Finanzierungszinsen 2,33 % als besten Wert für 10 Jahre Zinsbindung aus - allerdings mit 40 % Eigenkapital. Wer 10 % Eigenkapital mitbringt, sieht bei den meisten der günstigen Anbieter bereits die 3 vor dem Komma. Dies sind im historischen Vergleich immer noch niedrige Zinsen: Im Langfrist-Vergleich waren im Schnitt 6 % fällig, in Hochzins-Phasen (Anfang der 70er und 80er Jahre) lagen die Zinsen auch schon mal bei 11 %. Was dies für Immobilien-Besitzer und -Käufer bedeutet, lesen Sie in diesem Newsletter.
Herzliche Grüße

Bestehende Finanzierungen

Schlimm könnte es für diejenigen ausgehen, die im Jahr 2017 eine Finanzierung mit fünf Jahren Zinsbindung abgeschlossen haben: Die Kondition für die kurzlaufende Zinsbindung war seinerzeit mit ca. 0,25 % deutlich attraktiver als die 10-jährige Zinsbindung, die mit 0,8 % gut die dreifache Zinslast bedeutete. Diese kurzfristige Sichtweise könnte sich heute rächen: Wer jetzt eine Anschlussfinanzierung ab-



schließen muss, zahlt über 2 % - und der Unterschied zwischen 5 und 10 Jahren fällt heute nicht mehr ins Gewicht. Ein Rechenbeispiel: Wer 2017 eine schicke Wohnung in Köln, Düsseldorf oder Hamburg für 1 Mio € gekauft hat, der hat mit 1 % Tilgung und 0,25 % Zinsen eine Monatsbelastung von gerade mal knapp 1.050 € ge-

habt - ein absolutes Schnäppchen, denn die Miete einer solchen Wohnung hätte bei ca. 2.500 € gelegen - warum also nicht kaufen? Dies war die Rechnung, die viele Banken ihren Kunden aufgemacht haben. Doch nun könnte das böse Erwachen folgen: Nach fünf Jahren werden für die Restsumme des Kredites, die nach fünf Jahren kaum kleiner geworden

ist, plötzlich 2.700 € monatlich fällig. Wer seinerzeit „auf Kante genäht“ hat, der könnte heute echte Probleme bekommen.

Neukauf von Immobilien 2022

Wer als Bänker oder Immobilienmakler heute seinem Kunden eine Immobilie verkaufen will, der kann die schöne Rechnung von damals nicht mehr aufmachen: Die Höhe der Zinslast kommt schon näher an die zu zahlende Vergleichsmiete heran, was Mieten statt Kaufen attraktiver werden lässt. Und auch die Immobilie als Kapitalanlage ist nicht mehr so interessant, wenn die Mieter nicht mehr die gesamten Finanzierungsraten zahlen und man die Immobilie nicht mehr wie früher quasi zum Nulltarif erwirbt. Heute kann man glücklich sein, wenn über die Miete wenigstens die Zinszahlungen hereinkommen, denn als Vermieter darf ich die Miete nicht so schnell anheben wie die Banken die Zinsen.

Ergebnis: Die Immobilienpreise werden sinken

Wer also heute vor der Entscheidung steht, eine Immobilie zu erwerben, muss mit deutlich spitzerem Bleistift rechnen als noch vor 5 Jahren. Das Ergebnis dieser simplen Tatsache liegt auf der Hand: Die unbändige Nachfrage nach Immobilien wird nachlassen. Wenn die Gesetze der Marktwirtschaft noch gültig sein sollten, bedeutet eine sinkende Nachfrage bei gleichbleibendem Angebot zwangsläufig sinkende Preise für Bestandsimmobilien.

Verkaufen? Jetzt!

Die logische Konsequenz für Immobilienbesitzer kann daher nur lauten: Wer schon länger mit dem Gedanken spielt, seine Immobilie zu verkaufen, bisher aber gewartet hat, weil ja die Immobilie allem Anschein nach ständig an Wert hinzugewinnt, der sollte jetzt eine Entscheidung treffen und umgehend den Verkauf der Immobilie angehen. Wohl gemerkt - diese Rechnung wird über kurz oder lang jeder Immobilienbesitzer aufmachen und eher geneigt sein, seine Immobilie zu versilbern. Was bedeutet, dass das Angebot an Immobilien steigen wird - abermals nach den Gesetzen der Marktwirtschaft ein klares Indiz für sinkende Preise.

Dass ich mit dieser Einschätzung keineswegs alleine stehe, zeigt ein Blick in die Medien. Der renommierte Journalist Gabor Steinhart etwa schreibt:

„Für die große Gruppe der zukünftigen, gegenwärtigen oder früheren Immobilienkäufer gibt es aktuell vor allem schlechte Nachrichten. Durch rapide steigende Zinsen, Verteuerung von Baustoffen und anhaltenden Handwerkerangel wird der Erwerb oder Bau eines Eigenheims für viele Interessenten zunehmend unerschwinglich.“

Im Handelsblatt ist zu lesen:

„Der Immobilienmarkt in Deutschland verdüstert sich: Eine brisante Mischung aus steigenden Preisen, höheren Finanzierungskosten, strengeren Klimaauflagen und Lieferengpässen lässt die Zweifel am Geschäftsmodell Immobilienkauf wachsen – und Interessenten fragen sich, ob sich ein Wohnungskauf noch lohnt.“

JP Morgan, einer der größten Vermögensverwalter der Welt, analysiert:

„Mit Blick auf die Zukunft preisen die Märkte derzeit positive Zinsen im September 2022 sowie ein Zinsniveau von etwa 1,9 % bis Ende 2023 ein.“

Gute Nachrichten für potentielle Verkäufer

Nicht falsch verstehen: Ich will hier keineswegs Horror-Szenarien entwerfen. Ganz im Gegenteil: Die Immobilienpreise sind historisch gesehen so weit oben wie nie zuvor, und wer ohnehin verkaufen will, kann sich glücklich schätzen, durch den aktuellen Zinstrend ein klares Verkaufs-Signal zu erhalten. Viele Fondsmanager würden sich glücklich schätzen, derart eindeutige Handelssignale zu erhalten.

Wichtig ist nur, sich eine klare Meinung zu bilden: Die alte Überzeugung, dass Immobilienpreise immer nur steigen, ist definitiv falsch - Immobilien wohnt das gleiche Kursrisiko inne wie auch Aktien. Allein die Tatsache, dass es keine „Börse“ für Immobilien gibt, die im Millisekunden-Takt den aktuellen Marktbewertung einer jeden Immobilie wiedergibt, ist dafür verantwortlich, dass die Wertentwicklung einer Immobilie scheinbar geglättet wirkt. Würde man für den Aktienmarkt nur alle paar Jahre eine Preisermittlung durchführen, so sähe diese Grafik deutlich glatter aus als die hektischen Charts, die wir von der Börse gewohnt sind.

30 Jahre lang sind die Zinsen gesunken, was 30 Jahre lang im Umkehrschluss der obigen Argumentation für steigende Immobilienpreise gesorgt hat. Wenn wir jetzt gerade die Zinswende erleben, könnten Immobilienpreise in Zukunft deutlich nach unten korrigieren.

Tipps für Immobilienbesitzer und -halter

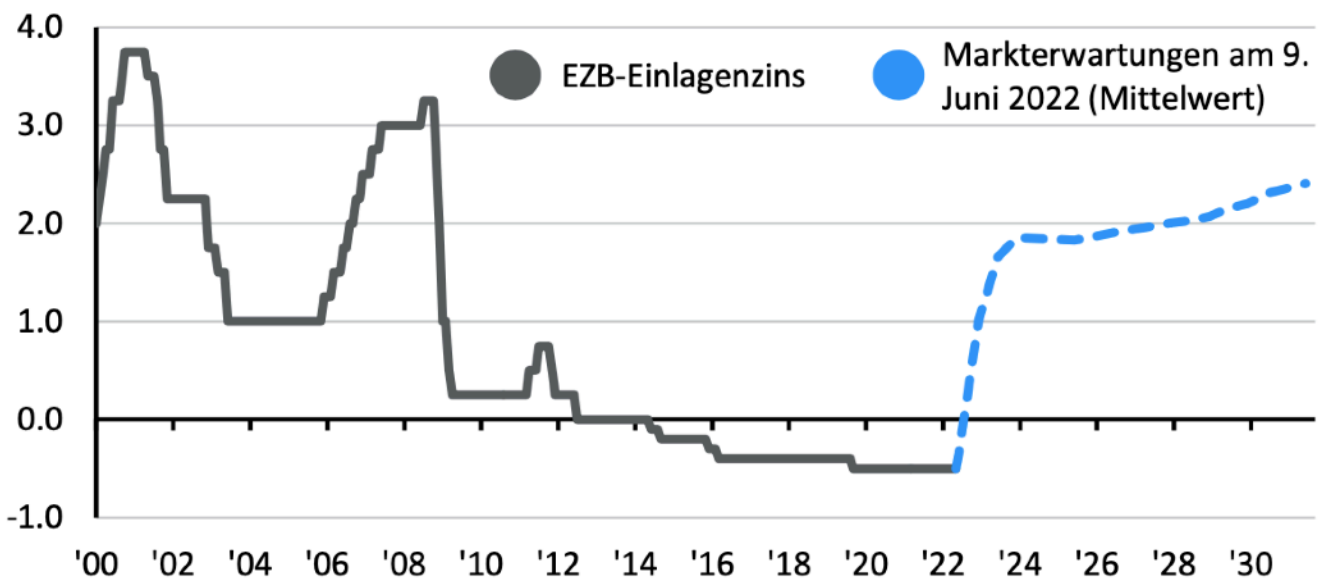
Wer eine Immobilie besitzt, die noch nicht getilgt ist und die er nicht verkaufen will, der sollte über seine Anschlussfinanzierung nachdenken: Sogenannte „Forward-Darlehen“ sind ein gutes Mittel, um sich bereits heute einen günstigen Zinssatz in fünf Jahren zu sichern. Natürlich kostet das einen Aufschlag auf den aktuellen Zins - doch wer von weiterhin steigenden Zinsen ausgeht, der wird in fünf Jahren deutlich besser dastehen als jemand, der den dann gültigen Zins als Grundlage haben wird.

Analyse der Markterwartungen zur Zinsentwicklung durch JP Morgan:

Vom aktuellen 0%-Niveau ausgehend rechnen die Marktteilnehmer damit, dass Ende 2023 der Leitzins der EZB bei knapp 2 % stehen wird.

Die erste Zinserhöhung von 0,25 % hat die EZB Anfang Juni bereits vollzogen.

Märkte preisen positive europäische Zinsen im 3. Quartal 2022 ein
 Einlagenzinssatz in % und Markterwartungen



Quelle: Bloomberg, Europäische Zentralbank, J.P. Morgan Asset Management. Markterwartungen werden anhand der OIS-Forwards berechnet. Stand der Daten: 9. Juni 2022.

■ ■ ■ ■ ■ **Impressum**

Michael Schulte, Lindenstr. 14, 50674 Köln
 Email: info@vermoegen-besser-planen.de
 Telefon: +49 221 92428460, Fax: +49 221 92428464

Zuständige Behörde für die Erteilung der Erlaubnis nach §§ 34 d, 34 f und 34 i GewO sowie Zuständige Aufsichtsbehörde :
 Industrie- und Handelskammer zu Köln, Unter Sachsenhausen 10-26,
 50667 Köln , Telefon +49-(0)221/1640-0, Fax -1290

Statusbezogene Pflichtinformationen gemäß § 42 b Abs. 2 S. 2 VVG sowie § 12 Abs. 1 der FinVermV in Verbindung mit § 34 f der GewO: Versicherungsmakler, Finanzanlagenvermittler und Immobiliendarlehensvermittler mit Erlaubnis nach §§ 34 d, 34 f und 34 i Abs. 1 GewO durch Industrie- und Handelskammer zu Köln in der Bundesrepublik Deutschland. Mitglied bei und zuständige Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer zu Köln, Unter Sachsenhausen 10-26, 50667 Köln, Telefon +49-(0)221/1640-0, Telefax +49-(0)221/1640-1290, E-Mail service@koeln.ihk.de, Internet: www.ihk-koeln.de. Vermittlerregisternummern: Versicherungen D-QQP-REMO9-62, Finanzanlagen DF-131-5RLW-71, Immobiliendarlehen D-W-131-HM2Q-01. Das Vermittlerregister wird geführt bei: Deutscher Industrie-und Handelskammertag (DIHK) e.V.,

Breite Straße 29, 10178 Berlin, Tel: +49 (0) 180 500 585 0 (14 Cent/Min aus dem dt. Festnetz, höchstens 42 Cent/Min aus Mobilfunknetzen), Internet: www.vermittlerregister.info. Die Erlaubnis beinhaltet die Befugnis für Anlageberatung oder Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Anteilsscheine einer Kapitalanlagegesellschaft oder Investmentaktiengesellschaft oder von ausländischen Investmentanteilen, die im Geltungsbereich des Investmentgesetzes öffentlich vertrieben werden dürfen (§ 34f Abs. 1 S. 1 Nr. 1 GewO). Es liegen keinerlei Beteiligungen an Versicherungsunternehmen mit mehr als 10 % Anteil an Stimmrechten oder Kapital vor. Die Anschriften der Schlichtungsstellen, die bei Streitigkeiten zwischen Vermittlern oder Beratern und Versicherungsnehmern angerufen werden können, lauten: Versicherungsombudsmann e.V., Postfach 08 06 32, 10006 Berlin, www.versicherungsombudsmann.de. Ombudsmann für die private Kranken- und Pflegeversicherung, Kronenstrasse 13, 10117 Berlin, www.pkv-ombudsmann.de. Weitere Adressen über Schlichtungsstellen und Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung erhalten Sie bei: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer-Straße 108, 53117 Bonn. Berufsrechtliche Regelungen: § 34 d, f und i GewO (Gewerbeordnung), § 12 Abs. 1 der Finanzanlagen-Vermittlungs-Verordnung (FinVermV), §§ 59 - 68 Versicherungsvertragsgesetz (VVG), Versicherungsvermittlerverordnung (VersVermV). Die berufsrechtlichen Regelungen können über die vom Bundesministerium der Justiz und der juris GmbH betriebenen Homepage www.gesetze-im-internet.de eingesehen und abgerufen werden.