

F+ PODCASTS THEMEN TICKER ARCHIV STELLENMARKT

Finanzen Immobilien: Nach der Zinswende gibt es erste Zeichen einer Erholung

Frankfurter Allgemeine

HERAUSGEGEBEN VON GERALD BRAUNBERGER, JÜRGEN KAUBE, CARSTEN KNOP, BERTHOLD KOHLER



DEUTSCHER WOHNUNGSMARKT

Geduldsprobe für Immobilienliebhaber

Die Zinswende hat die Immobilienmärkte kräftig durchgerüttelt. Die gute Nachricht aber ist: Gewohnt wird immer – und so gibt es tatsächlich erste Anzeichen einer Erholung.

VON INKEN SCHÖNAUER - AKTUALISIERT AM 27.07.2023 - 12:43

Zinserhöhungen und Immobilienpreise: Diese Kombination birgt zwangsläufig Risiken. Mit steigenden **Zinsen** verteuern sich Kredite. Bei längeren Laufzeiten liegen die Durchschnittszinsen bereits über vier Prozent. Für die 15- und 20-jährige Zinsbindung werden im Moment 4,08 respektive 4,17 Prozent aufgerufen.

**Inken Schönauer**

Redakteurin in der Wirtschaft, verantwortlich für den Finanzmarkt.

Folgen

In den vielen Jahren der Niedrigzinsphase haben sich viele Menschen kräftig verschuldet, um ihren Traum vom Eigenheim endlich verwirklichen zu können. Bei Kreditzinsen von teilweise unter einem Prozent fühlte sich so mancher ermuntert, in Deutschland gängige Eigenkapitalregeln über Bord zu schmeißen, nach der 30 Prozent an Eigenmitteln zu Verfügung stehen müssen. 90-, 100-, in manchen Fällen sogar 110-Prozent-Finanzierungen sind daher in aktuellen Finanzierungen keine Seltenheit.

Nun drohen sehr viele teurere Anschlussfinanzierungen. Gegebenenfalls müssen Immobilien sogar verkauft werden, weil die kräftig gestiegenen Zinsen nicht mehr zu schultern sind. Die Dynamik am Immobilienmarkt geriet daher zuletzt ins Stocken. Unsicherheit machte sich breit. Die Preise abseits der

typischen Eins-a-Lagen wie in den Großstädten Hamburg, Berlin, München oder Frankfurt gerieten ins Rutschen.

Droht ein Crash?

Die bange Frage lautet: Droht sogar ein Crash? Dazu die hohe Inflation, die auch die Materialpreise für das Bauen in die Höhe trieben. Die Debatte um den Austausch von Heizungen, notwendige Dämmungen, die Wirtschaftlichkeit von Wärmepumpen, sie tat ihr Übriges in Sachen Verunsicherung am Immobilienmarkt. Gerade Letzteres spürten vor allem die Immobilienkonzerne Vonovia, TAG Immobilien oder auch LEG Immobilien. Die Aktienkurse gingen in den vergangenen Monaten ordentlich in die Knie. **Die Verschuldung begann auf der Folie der gestiegenen Zinsen zu einem großen Ballast zu werden und die Sanierungsoffensive der Regierung sowieso.**

Die Skepsis in Sachen Immobilien wurde kürzlich auch durch auch eine Analyse des Immobilienberaters CBRE befeuert. Geldanlagen in Wohnimmobilien seien schon lange nicht mehr so unbeliebt gewesen wie in diesem Jahr. In den ersten sechs Monaten 2023 sei das Transaktionsvolumen am deutschen Wohnimmobilienmarkt gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 61 Prozent auf 3,1 Milliarden Euro geschrumpft. Das zweite Quartal sei das schlechteste Vierteljahr im Bereich großer Wohnbestände (ab 50 Einheiten) seit 2011 gewesen. „Der Wohntransaktionsmarkt ist vom Winterschlaf nahtlos in die Sommerpause übergegangen“, sagte CBRE-Deutschland-Chef für Wohnimmobilien, Konstantin Luettger. „Die steigenden Zinsen und die Angst vor den Kosten der Energiewende lähmen die Investoren.“ Auch für die zweite Jahreshälfte gibt Luettger keine Entwarnung. Vielmehr werde das Transaktionsvolumen im Wohnsegment bis Ende 2023 weit unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre liegen.

Anzeichen einer Erholung

Was für eine trübe Stimmung in dieser ansonsten für viele so attraktiven Anlageklasse. Doch vielleicht hellt sich doch etwas auf. Der Sektorindex Stoxx Europe 600 Real Estate war vor wenigen Tagen 4 Prozent nach oben auf das höchste Niveau seit Anfang Mai geschossen. Die Aktien des Immobilienunternehmens Vonovia legten Mitte der Woche 5 Prozent zu und kamen so auf den Stand vom März. LEG Immobilien setzten sich an die Spitze des MDax mit plus 4,7 Prozent. Im Jahr 2023 liegen sie inzwischen wieder im Plus, nachdem sie Ende Mai noch ein Viertel an Wert verloren hatten. Analyst Thomas Rothäusler von der Deutschen Bank hatte tags zuvor in einer Branchenstudie **Hoffnung auf eine Bodenbildung der durch den Zinsanstieg schwer gebeutelten Branche** gemacht.

WEITERE THEMEN

WEITERE THEMEN

ANZEIGE

ABOUT YOU

Das steckt hinter Guidos neuer Modekollektion!

ANZEIGE

SOLARANLAGEN

Was kostet eine Solaranlage mit Speicher 2023?

ANZEIGE



PV ANGEBOTE

Solarpflicht bald bei Ihnen? Staat bietet 2023 unglaublichen "Anreiz"



DIE AUFSICHT TESTET

Neuer Belastungscheck der Banken

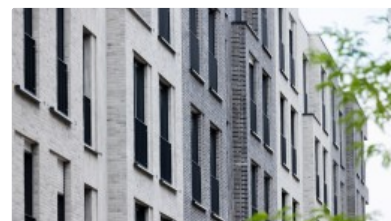
Am Freitag kommen die Ergebnisse des Tests, mit dem die Aufsicht 70 Großbanken in Europa unter Stress gesetzt hat. Der Test gilt als härter als vor zwei Jahren. Doch wahrscheinlich konnten die deutschen Banken diesmal besser standhalten.



NEUE GESCHÄFTSZAHLEN

„Bestes Ergebnis seit 2011“ für Deutsche Bank

Der Gewinn des größten deutschen Kreditinstituts geht nicht so stark zurück wie befürchtet. Entscheidend war wieder mal das Investmentbanking.



KAUM NOCH IMMOBILIENKÄUFE

„Der Markt ist eingefroren“

Nachhaltigkeit ist kein Kostentreiber im Neubau, sagt Immobilieninvestor Michael Keune von Catella Residential. Er setzt auf Indexmieten und fordert Hilfen für Solarstrom für Mieter.

KURSE UND FINANZDATEN ZUM ARTIKEL [HYPOPORT-AKTIE](#) [LEG-AKTIE](#) [TAG IMMOBILIEN AG-AKTIE](#)

ÄHNLICHE THEMEN [VONOVIA](#) [ZINS](#) [LEG](#) [DEUTSCHLAND](#) [WOHNUNGSMARKT](#) [ALLE THEMEN](#)

LESERMEINUNGEN

Arnold Krimmel

27.07.2023 - 13:46

Was für ein kruder Versuch, das Immobilienmarktgeschehen schönzureden. Ja, Hypoport mag es gut gehen, Vonovia kann geduldig abwarten und Mieten systematisch anpassen. An das deutlich gestiegene Niveau, versteht sich. Gewohnt wird immer, was für eine Beruhigungspille - für Immobilienkonzerne. Alles wird gut. nur die Mieter und die "Neubauer" werden dabei völlig vergessen. Sie zahlen die Zeche, sind dem Artikel aber kein Wort wert. Danke für die klare Botschaft, für wen die FAZ steht.

0 0 0

Alexander Menck

27.07.2023 - 13:40

Wer hat denn jetzt ein Problem mit Umschuldung? Niedrigstzinsen geibt er erst seit ca. 5 Jahren, wer da 1% nur für 5 Jahre festgelegt hat, selber Schuld Und was bitte ist "eine Folie gestiegener Zinsen"?

0 0 0

Heiko1964

27.07.2023 - 13:34

Die hohen Zinsen führen zum stopp bei Neubauten und aufstocken. Zuwanderung findet immer noch statt. Das treibt die Mieten. Jedes Jahr läuft bei vna ein Zehntel der Anleihen, Darlehen aus und wird durch neue ersetzt die im Schnitt 2,5% höher sind, wue gesagt ein Zehntel läuft aus! Mieterhöhung liegt bei 3 bis 6 %, Zinseszins Effekt bedenken. Verstehe nicht das Vonovia immer noch unter 30 Euro ist

0 2 0

ALLE LESERMEINUNGEN

TOPMELDUNGEN



VERFAHREN GEGEN IGOR GIRKIN

Ein zorniger Patriot hinter Gittern

Für den Abschuss von MH-17 wurde Igor Girkin in den Niederlanden verurteilt, Russland lieferte ihn aber nicht aus. Nun ist er in der Heimat in Ungnade gefallen.



NIGER

Was der Putsch für die Bundeswehr bedeutet

Über Niger läuft das Drehkreuz für die deutsche Mali-Mission. Nun steht es still. Nach Information der F.A.Z. hat Bundeskanzler Scholz Präsident Bazoum bereits am Mittwochabend die Solidarität Deutschlands zugesichert.



VERSUCH DER AUFKLÄRUNG

Kein Platz für den Zufall

Überraschend und doch vorhersehbar: Wie wir uns in der modernen Welt damit schwertun, zu verstehen, was während der Pandemie passierte. Ein Gastbeitrag.



FUSSBALLKLUBS UNTER DRUCK

Der Preis der Tradition

Hertha, Schalke, Hamburg oder auch der 1. FC Nürnberg. An treuen Fans mangelt es ihnen nicht, doch sportlich und wirtschaftlich stehen viele Traditionsvereine oft nicht allzu gut da. Woran liegt das?

NEWSLETTER

IMMER AUF DEM LAUFENDEN

Die wichtigsten Nachrichten direkt in Ihre Mailbox. Sie können bis zu 5 Newsletter gleichzeitig auswählen

Newsletter wählen

ABONNIEREN

VERLAGSANGEBOT

Karrierechancen entdecken



Vorstand Produktion & Steuerung (m/w/d)
Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück eG

Bundesgeschäftsführer/in (m/w/d)
Verband deutscher Musikschulen e.V.

Controller m/w/d
L. B. Bohle Maschinen + Verfahren GmbH über dr. gawlitta (BDU) GmbH

Volljurist*in als Leiter*in der Abteilung Recht
Stadt Viernheim

Frankfurter Allgemeine
STELLENMARKT

Zum Stellenmarkt

WEITERE THEMEN

- GOLDPREIS
- ÖLPREIS
- DEUTSCHE BANK
- EZB
- VOLKER LOOMAN
- FEDERAL RESERVE BANK
- BITCOIN
- LVMH
- EUROKURS
- GELDANLAGE
- LANDESBANK HESSEN-
- THÜRINGEN
- DAX
- SPARKASSE
- ZINSEN
- DEUTSCHE BÖRSE
- FRANKFURTER
- SPARKASSE
- GOLDMAN SACHS
- MORGAN STANLEY
- PRAKTIKER
- STEUER

VERLAGSANGEBOT

- WESTWING-GUTSCHEIN
- OTTO-GUTSCHEIN
- HEIZUNGSSTEUERUNG
- WAYFAIR-RABATTCODE
- POCO-GUTSCHEIN
- KÜHLSCHRÄNKE-VERGLEICH
- MASSIVMOEBEL24-GUTSCHEIN
- LAMPENWELT-GUTSCHEIN
- FITNESSTRACKER-TEST
- MAISONS DU MONDE-GUTSCHEIN
- TCHIBO-GUTSCHEIN
- FAHRRADHELM-TEST

SERVICES

- Abo-Service
- Best Ager
- Selection Shop
- Firmen
- Finanz-Services
- Tarifrechner
- Newsletter
- Immobilien-Markt
- Testberichte
- Stellenmarkt
- Spiele
- Gutscheine
- Veranstaltungen
- Sport-Ergebnisse
- TV-Programm
- Wetter



Heute im Gespräch: Das bewegt unsere Leser

Jetzt lesen

