

## Pressemitteilung

### Hohe Immobilienpreise, steigende Zinsen: Wird es jetzt kritisch?

**Lübeck, 30. März 2022. Die Preise für Wohnimmobilien steigen laut Statistischem Bundesamt im Rekordtempo, Miet- und Kaufpreise klaffen immer weiter auseinander und nicht zuletzt die Bundesbank attestiert dem Immobilienmarkt eine deutliche Überbewertung. Zurzeit steigen nun auch die Zinsen. Rückt die Gefahr einer Preisblase jetzt näher? Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender der Dr. Klein Privatkunden AG, kommentiert die aktuelle Situation und die Perspektiven.**

Eine Immobilienblase platzt, wenn die Häuser und Wohnungen plötzlich dramatisch an Wert verlieren, zu wenig Nachfrage einem viel zu großen Angebot gegenübersteht oder Eigentümer sich flächendeckend ihre Immobilie nicht mehr leisten können. Gründe dafür kann es mehrere geben – zum Beispiel derart überbeuerte Preise, dass sich niemand mehr darauf einlässt oder zu großzügig gewährte Kredite, die nicht mehr bedient werden können.

#### Preise zum Teil übertrieben

Mindestens in Ballungsgebieten ist ein sehr schneller und sehr deutlicher Anstieg der Immobilienpreise zu beobachten: Hier stiegen sie zuletzt jährlich um zweistellige Prozentsätze. „In vielen großstädtischen Lagen und bei immer mehr Bauprojekten lässt sich von Übertreibungen – oder auch aufgeblähten Preisen – sprechen“, meint Michael Neumann von Dr. Klein. Dazu kommt, dass perspektivisch steigende Zinsen ebenfalls die Kosten erhöhen. „Ja, der Kauf einer eigenen Immobilie wird teurer“, so Neumann. „Aber nicht in dem Maße, dass die Nachfrage flächendeckend einbricht.“ Mindestens in Metropolregionen rechnet der Experte mit weiterhin steigenden Kauf- und Baupreisen, wenn auch mit gedrosseltem Tempo. In ländlichen Gegenden dagegen könnten Immobilienpreise stagnieren oder in einzelnen Regionen auch zurückgehen – nicht zuletzt, weil die Höhe der Energiekosten für Pendler an Relevanz gewinnt.

#### Ausfallrisiko von Immobilienkrediten

Das extrem niedrige Zinsniveau der letzten Jahre hat den Immobilienboom noch einmal angefacht: Viele haben die günstigen Konditionen genutzt, um sich ihren Wunsch vom Eigenheim zu erfüllen. Einer neuen Regelung der Bankenaufsicht Bafin zufolge müssen Kreditinstitute mehr Eigenkapital für ihre Baufinanzierungsdarlehen vorhalten und auch die hohen Inflationssausichten tragen zur Verteuerung von Zinskonditionen bei. Können sich diejenigen, die ihre Immobilie zu niedrigen Zinssätzen finanziert haben, die Anschlusskredite noch leisten – oder drohen Kreditausfälle? „Nein“, ist Michael Neumann von Dr. Klein überzeugt. „Denn dazu gehört, dass die Banken ihre Kredite leichtfertig vergeben. Und das sehen wir ganz und gar nicht. Banken vergeben keine Darlehen an Käufer mit geringer Bonität und wenig Eigenkapital, sondern sie prüfen äußerst konservativ.“ Zudem betrachteten Kreditinstitute nicht nur den Zeitraum der Zinsbindung, sondern achteten darauf, dass das Darlehen über die gesamte Laufzeit auch vollständig zurückgezahlt werden kann. Eine Situation wie 2008 in den USA ist also nicht zu erwarten – dort wurden in großem Stil auch Summen über den Kaufpreis hinaus finanziert, ohne dass entsprechende Sicherheiten vorhanden waren.

#### Steigende Zinsen könnten den Markt entspannen

Immer höhere Gesamtkosten führen dazu, dass der Erwerb von Wohneigentum schwieriger wird – besonders für Leute ohne nennenswertes Eigenkapital. Für Privatpersonen bleiben Immobilien dennoch beliebt, unter anderem als Altersvorsorge. Anders sieht es bei Kapitalanlegern aus: „Bei signifikanten Zinsanstiegen werden sich einige Investoren, die vor allem die Rendite im Fokus haben, umorientieren“, so Michael Neumann. „Denn wenn es Anlagealternativen gibt, die eine bessere Rendite versprechen, nimmt die Attraktivität der Anlageklasse Immobilie ab.“ Die Folge wäre eine geringere Nachfrage und damit eine Entspannung der Marktlage. Zum anderen könnten vermehrt Immobilien aus den Anlagebeständen auf den Markt kommen, wenn sie nicht mehr renditeträchtig sind. Auch dies hätte zur Folge, dass sich das Angebot vermehrt und der Druck auf Kaufpreise etwas nachlässt. Droht also ein Preisrutsch? Michael Neumann von Dr. Klein sieht keinen Grund zur Sorge: „Eine abrupte Veränderung wird es nicht geben – weder auf der Zins- noch auf der Angebotsseite“, vermutet er. Wer seine Investitionen umschichtet, braucht dafür Zeit – eine Immobilie ist nicht von heute auf morgen zu verkaufen. Auch sind keine abrupten Zinssprünge zu erwarten. „Ich sehe einfach keinen drohenden Knall und kein „Platzen“, sondern allenfalls Luft, die aus der dynamischen Preisentwicklung entweichen könnte“, so Michael Neumann.

### **Folgen fallender Preise für Eigennutzer**

Wenn die Preise doch nachgeben – besteht Grund zur Sorge für Eigentümer, die die Immobilie noch abbezahlen? „Selbstnutzer sind erst einmal gar nicht von Preisänderungen betroffen“, meint Michael Neumann. „Ob der Preis auf dem Papier gestiegen ist oder gesunken ist, ist für sie zweitrangig. Sie müssen die Rate bedienen, die jeden Monat gleich ist – unabhängig von der aktuellen Wertentwicklung“. Erst wenn die Immobilie kurzfristig verkauft werden muss, zum Beispiel durch Scheidung oder Tod in der Familie, mache sich ein etwaiger Preisrückgang bemerkbar.

*Weitere Infos und ein Video-Interview mit Michel Neumann zum Thema finden Sie unter [www.drklein.de/immobilienblase.html](http://www.drklein.de/immobilienblase.html). Sprechen Sie uns gerne an, wenn Sie das Video auf Ihren Seiten veröffentlichen möchten oder Ausschnitte daraus brauchen.*

### **Über die Dr. Klein Privatkunden AG**

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](http://www.drklein.de) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 700 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit über 250 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit über 600 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet, zuletzt zum achten Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im MDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

### **Pressekontakt**

Dr. Klein Privatkunden AG  
Internet: [www.drklein.de](http://www.drklein.de)

Susanne Kerstan  
Leiterin Presse und PR

# DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

Blog: [www.drklein.de/hausgemacht](http://www.drklein.de/hausgemacht)

Facebook: [www.facebook.com/drkleinag](http://www.facebook.com/drkleinag)

Instagram: [www.instagram.com/drklein\\_privatkunden\\_ag](http://www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag)

Twitter: [www.twitter.com/dr\\_klein\\_de](http://www.twitter.com/dr_klein_de)

E-Mail: [presse@drklein.de](mailto:presse@drklein.de)

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9632