



EZB erhöht Zinsen: Warum für den Immobilienmarkt andere Zinsen entscheidender sind

Michael Fiedler

Die Europäische Zentralbank hebt den Einlagenzins auf 2,50 Prozent an. Für Immobilienkäufer, Projektentwickler und Investoren bedeutet das jedoch nicht automatisch, dass Finanzierungen unmittelbar entsprechend teurer werden. Entscheidend ist vielmehr eine Entwicklung, die längst an anderer Stelle stattfindet.

Immobilienfinanzierung hängt stärker am Kapitalmarkt

„Für die Immobilienfinanzierung entscheidend sind weniger die Leitzinsen, sondern vielmehr die Langfristzinsen, die vom Kapitalmarkt bestimmt werden“, erklärt Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG. Der Zehnjahres-Swapsatz zeige bereits seit 2024 nach oben. Verfestige sich der Inflationsschub, könnten die Finanzierungskosten weiter steigen.

Das ist eine wichtige Unterscheidung. Eine Leitzinserhöhung der EZB um 25 Basispunkte lässt sich nicht eins zu eins auf Bau- oder Immobilienfinanzierungen übertragen. Deren Konditionen orientieren sich wesentlich an längerfristigen Marktzinsen – und dort haben Inflationserwartungen, Staatsverschuldung, geopolitische Risiken und die Erwartungen über den künftigen geldpolitischen Kurs bereits Spuren hinterlassen.

Auch Prof. Dr. Felix Schindler, Head of Research & Strategy bei HIH Invest, erwartet deshalb vom einzelnen EZB-Schritt keine wesentliche unmittelbare Veränderung am Immobilienmarkt. Investment- und Finanzierungsseite seien stärker von den langfristigen Kapitalmarktzinsen abhängig. Seine weitergehende Einschätzung fällt allerdings deutlich aus: Die Immobilienwirtschaft müsse sich auf eine längere Phase höherer Zinsen einstellen und Geschäftsmodelle entsprechend anpassen.

Refinanzierungen werden zum Stresstest

Gerade für Bestandsfinanzierungen kann das zum Problem werden. Projektentwickler und Bestandshalter, deren Finanzierungen in den kommenden Jahren auslaufen, treffen inzwischen auf ein grundlegend anderes Zinsumfeld als während der langjährigen Niedrigzinsphase. Torsten Hollstein, Geschäftsführer von CR Investment Management, sieht deshalb eine doppelte Belastung: Höhere Finanzierungskosten treffen auf gesunkene Immobilienwerte. Dadurch können die möglichen Fremdkapitalanteile sinken,

während gleichzeitig zusätzlicher Eigenkapitalbedarf entsteht. „Gerade bei anstehenden Refinanzierungen werden die Verhandlungen zwischen Eigentümern und Kapitalgebern damit noch anspruchsvoller“, erklärt Hollstein. Wer darauf setze, dass die Zinsen innerhalb weniger Quartale wieder deutlich sinken, gehe ein erhebliches Risiko ein. Bewertungen, Finanzierungsstrukturen und Businesspläne müssten sich an das veränderte Umfeld anpassen. Damit verschiebt sich die zentrale Herausforderung des Immobilienmarktes. Nicht unbedingt der einzelne Zinsschritt der EZB ist das Problem, sondern die Aussicht, dass die Finanzierungskosten länger erhöht bleiben könnten.

Bauzinsen bewegen sich bereits zwischen 3,5 und vier Prozent

Auch bei privaten Baufinanzierungen ist die Entwicklung sichtbar. Nach Angaben des Finanzierungsvermittlers Qualitypool bewegen sich Bestkonditionen für zehnjährige Zinsbindungen derzeit in einer Spanne von etwa 3,5 bis 3,7 Prozent. Bei 15-jährigen Zinsbindungen werden rund 3,9 bis vier Prozent genannt. Marco Schöfl, Director Sales der Qualitypool GmbH, sieht die Phase fallender Zinsen deshalb zunächst als beendet. Für Kunden mit bevorstehender Anschlussfinanzierung könne es sinnvoll sein, Konditionen frühzeitig zu prüfen und verschiedene Zinsszenarien durchzurechnen. Als mögliche Instrumente nennt er Forward-Darlehen und längere Zinsbindungen. Auch Fedele warnt davor, bei anstehenden Refinanzierungen auf kurzfristig deutlich sinkende Zinsen zu setzen.

Kein Automatismus für weitere Zinserhöhungen

Ob die EZB nachlegt, ist unterdessen keineswegs entschieden. Florian Heider, Wissenschaftlicher Direktor des Leibniz-Instituts für Finanzmarktforschung SAFE, verweist auf widersprüchliche Inflationssignale. Zwar hätten vor allem die Energiepreise die Teuerung erhöht, Kern- und Dienstleistungsinflation seien zuletzt jedoch leicht zurückgegangen. Ein ausgeprägter Zweitrundeneffekt sei bislang ausgeblieben. Ähnlich argumentiert Prof. Dr. Steffen Sebastian vom IREBS Institut für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg. Die höheren Energiepreise seien zunächst ein Angebotsschock, gegen den die EZB unmittelbar wenig ausrichten könne. Weitere schnelle Zinserhöhungen würden aus seiner Sicht voraussetzen, dass dieser Preisschub stärker auf Löhne und andere Preise übergreift. Dafür gebe es bislang keine eindeutigen Hinweise. Für Immobilienkäufer und Investoren bleibt damit eine paradoxe

Situation: Selbst wenn die EZB nach dem September-Schritt zunächst pausiert, müssen Finanzierungskosten nicht automatisch wieder sinken. Entscheidend ist, ob auch die langfristigen Kapitalmarktzinsen nachgeben. Und genau dort dürfte sich entscheiden, ob der Immobilienmarkt tatsächlich Entlastung bekommt – oder ob sich Käufer, Investoren und Projektentwickler dauerhaft auf ein höheres Finanzierungsniveau einstellen müssen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4951824/EZB-erhoeht-Zinsen-Warum-fuer-den-Immobilienmarkt-andere-Zinsen-entscheidender-sind/>