



Anschlussfinanzierung: Droht Deutschland eine neue Immobilienkrise?

Jahrelang schien der Immobilienkauf eine sichere Rechnung zu sein: niedrige Zinsen, steigende Immobilienwerte und die Erwartung, dass sich daran so schnell nichts ändern würde. Nun laufen die Finanzierungen aus der Niedrigzinsphase aus, während die wirtschaftliche Unsicherheit wächst. Noch halten sich die Immobilienpreise bemerkenswert stabil. Doch wie lange trägt ein Markt, dessen Stabilität auch davon abhängt, dass die Beteiligten weiterhin an sie glauben?

Schließlich galt die Immobilie als sichere Anlage, deren Wert langfristig steigen würde. Und solange auch die nächste Finanzierung bezahlbar blieb, schien wenig gegen diese Rechnung zu sprechen.

Anschlussfinanzierung: Wenn die Zinsen die Kalkulation verändern

Nach Angaben der Deutschen Bundesbank müssen bis 2027 rund 20 Prozent des ausstehenden deutschen Wohnimmobilienkreditvolumens refinanziert werden. Dabei könnten die Zinssätze von durchschnittlich etwa 2,5 Prozent auf mehr als vier Prozent steigen.

Welche Folgen das haben kann, zeigt eine vereinfachte Modellrechnung: Wer 400.000 Euro zu einem Zinssatz von einem Prozent und einer anfänglichen Tilgung von ebenfalls einem Prozent aufgenommen hat, zahlte zunächst rund 667 Euro monatlich. Nach zehn Jahren verbleiben etwa 358.000 Euro Restschuld. Bei vier Prozent Anschlusszins und zwei

Prozent anfänglicher Tilgung steigt die monatliche Rate auf rund 1.790 Euro.

Nicht jeder Kreditnehmer wird mit einer solchen Mehrbelastung konfrontiert. Viele Haushalte haben höhere Tilgungen vereinbart, Rücklagen gebildet oder von gestiegenen Einkommen profitiert. Dennoch verändert die Zinswende die wirtschaftlichen Voraussetzungen einer Finanzierung, deren ursprüngliche Kalkulation aus einer völlig anderen Zeit stammt.

Hinzu kommt die konjunkturelle Entwicklung. Besonders in der Automobilindustrie und bei ihren Zulieferern stehen Arbeitsplätze unter Druck. In Regionen wie Wolfsburg oder Ingolstadt reicht die wirtschaftliche Bedeutung großer Industriebetriebe weit über die Unternehmen selbst hinaus. Für Haushalte, deren Immobilienfinanzierung auf zwei verlässlichen Einkommen beruht, kann ein Arbeitsplatzverlust die Tragfähigkeit des Darlehens grundlegend verändern.

Bislang sprechen die Kreditstatistiken allerdings gegen eine flächendeckende Krise. Mitte 2025 war nach

Angaben der Bundesbank gut ein Prozent der deutschen Wohnimmobilienkredite notleidend. Die befürchtete Ausfallwelle ist damit bisher ausgeblieben.

Warum die Immobilienpreise trotzdem stabil bleiben

Auch der Immobilienmarkt zeigt sich widerstandsfähiger, als die gestiegenen Finanzierungskosten vermuten lassen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lagen die Wohnimmobilienpreise im zweiten Quartal 2026 bundesweit um 0,6 Prozent über dem Vorjahresniveau.

Die anhaltende Wohnraumknappheit begrenzt vielerorts das Angebot, während Eigentümer ohne unmittelbaren Verkaufsdruck auf bessere Bedingungen warten können. Für die Banken ist diese Entwicklung zunächst beruhigend, schließlich behalten die finanzierten Immobilien weitgehend ihren Wert als Kreditsicherheit.

Allerdings entsteht der Preis einer Immobilie nicht allein aus ihrem gegenwärtigen Nutzen oder dem verfügbaren Angebot. Er hängt ebenso davon ab, welchen Wert Käufer ihr künftig beimessen.

Über Jahre war die Erwartung steigender Immobilienpreise ein wesentlicher Bestandteil des Marktes. Wer kaufte, rechnete mit einem langfristigen Wertzuwachs; wer wartete, riskierte, später noch mehr bezahlen zu müssen. Diese Überzeugung trug dazu bei, dass selbst hohe Kaufpreise akzeptiert wurden.

Doch Erwartungen können sich ändern.

Wenn die Erwartung fallender Preise den Markt verändert

Rechnen Kaufinteressenten zunehmend mit sinkenden Preisen, verschieben sie möglicherweise ihre Entscheidung. Eigentümer, die ohnehin verkaufen möchten, könnten dagegen versuchen, einer erwarteten Korrektur zuvorzukommen. Die Nachfrage lässt nach, während mehr Immobilien angeboten werden. Erste Preisnachlässe bestätigen wiederum jene Erwartungen, die das veränderte Marktverhalten ausgelöst haben.

Ein solcher Mechanismus kann sich selbst verstärken, ohne dass zunächst außergewöhnlich viele Kredite ausfallen müssen. Gerade in regionalen Immobilienmärkten, in denen vergleichsweise wenige Transaktionen stattfinden,

können einzelne Verkäufe die Preisvorstellungen anderer Marktteilnehmer beeinflussen.

Eine größere Korrektur ist damit allerdings keineswegs vorgezeichnet. Sinkende Preise können neue Käufer anziehen, während die Wohnraumknappheit und die Möglichkeit vieler Eigentümer, einen Verkauf aufzuschieben, stabilisierend wirken.

Problematisch wird es dort, wo diese Handlungsspielräume verloren gehen. Müssen Haushalte wegen einer nicht mehr tragbaren Finanzierung oder ausbleibender Einkommen verkaufen, treffen sie möglicherweise auf einen Markt, in dem Interessenten gerade deshalb abwarten, weil sie weitere Preisnachlässe erwarten.

Damit könnte sich eine zunächst begrenzte wirtschaftliche Belastung auf die Preisbildung auswirken, lange bevor die Kreditstatistiken eine breitere Verschlechterung erkennen lassen.

Wenn aus Inflationsbekämpfung eine Schuldendeflation wird

Eine zusätzliche Gefahr könnte aus der Geldpolitik entstehen. Sollte sich die Inflation als hartnäckig erweisen und die Europäische Zentralbank deshalb länger an hohen Zinsen festhalten, könnte dies die ohnehin schwache Konjunktur weiter belasten. Sinkende Nachfrage, Arbeitsplatzverluste und fallende Vermögenspreise wären mögliche Folgen, während die Schulden der privaten Haushalte zunächst unverändert bestehen blieben.

Der amerikanische Ökonom Irving Fisher beschrieb bereits in den 1930er-Jahren, wie daraus eine Schuldendeflation entstehen kann: Während Immobilienwerte und Einkommen sinken, bleiben nominal die Verbindlichkeiten bestehen, die Schuldenlast steigt damit im Verhältnis zu Vermögen und Einkommen.

Eine solche Entwicklung wäre keineswegs zwangsläufig – die EZB würde einer drohenden Deflation grundsätzlich entgegenwirken wollen, doch entscheidend ist weniger, ob steigende Anschlusszinsen allein eine Krise auslösen können, sondern ob sie mit schwacher Wirtschaft und fallenden Vermögenswerten zusammentreffen. Denn solange die Schulden bleiben, während Einkommen und Immobilienpreise nachgeben, kann sich aus der Belastung einzelner Haushalte eine Dynamik entwickeln, die weit über deren ursprüngliche Finanzierung hinausreicht. Die

Niedrigzinsphase ist Geschichte – ob ihre Folgen für den Immobilienmarkt schon vollständig sichtbar sind, bleibt offen.

Quellen:

- Deutsche Bundesbank – Finanzstabilitätsbericht 2025
- Statistisches Bundesamt – Wohnimmobilienpreise

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4952556/Anschlussfinanzierung-Droht-Deutschland-eine-neue-Immobilienkrise/>