Lenné Anwaltskanzlei

10. Dezember 2021

Immobilienpreise steigen weiter und mit ihnen das Risiko für den Finanzmarkt

Die Nachfrage nach Immobilien ist deutschlandweit unverändert hoch – und zwar nicht nur in Großstadtgebieten. Das wirkt sich auf die Immobilienpreise aus, die weiter drastisch steigen. 2020 hätten diese durchschnittlich etwa 6,7 Prozent zugelegt, wie die Deutsche Bundesbank bei der Vorlage ihres aktuellen Berichtes zur Finanzstabilität angab. Tendenz steigend.

Das gibt Grund zur Sorge, denn der dramatische Preisanstieg birgt Gefahren. So liegen die Preise für Wohnimmobilien um zehn bis 30 Prozent höher als gerechtfertigt. Sie sind also vielerorts überbewertet.

Steigende Immobilienpreise gefährden Finanzstabilität

Steigende Immobilienpreise können sich negativ auf die Finanzstabilität auswirken, wenn nämlich Banken Kredite zu großzügigen Konditionen vergeben und sich dann das Zinsniveau ändert. Das ist ein Faktor, der unter anderem zur Finanzkrise 2008/2009 beigetragen hat.

Etwa die Hälfte der Immobiliendarlehen in Deutschland hat eine Zinsbindungsfrist von über zehn Jahren. Während das bei anhaltenden Niedrigzinsen den Kreditnehmern zugutekommt, birgt es jedoch Gefahren für die Banken, wenn die Inflation weiter anzieht und eine Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus zu erwarten ist.

Politik diskutiert Maßnahmen zur Reglementierung der Kreditvergabe

Aktuell sind auf politischer Ebene verschiedene Maßnahmen im Gespräch, um die Kreditvergabe an Konsumenten zu reglementieren. Beispielsweise indem nur ein bestimmter Prozentsatz des

Einkommens zur Rückzahlung des Darlehens verwendet werden darf. Dadurch würde sozusagen die Kreditsumme beschränkt, die für den Kauf einer Immobilie benötigt wird. Hierbei handelt es sich jedoch um einen erheblichen Eingriff in die Vertragsfreiheit. Solche Maßnahmen würden den Kunden vorschreiben, welche Kreditverträge sie abschließen dürfen und welche nicht. Die Bundesbank sieht bisher noch keinen Grund für derart drastische Eingriffe in den Markt.

Immobilienpreise steigen europaweit

Inzwischen warnt jedoch auch die Europäische Zentralbank (EZB) vor den zunehmenden Risiken auf dem Immobilienmarkt. In der gesamten Eurozone seien die Preise so stark gestiegen, wie es zuletzt 2005 der Fall war. Die Immobilienmärkte seien sehr schnell gewachsen, doch eine Straffung der Kreditvergabestandards sei bislang ausgeblieben. Laut Bundesbank ist allein in Deutschland die Vergabe von Hypotheken-Krediten im vergangenen Quartal um sieben Prozent gestiegen.

Das heißt, die Risikofreudigkeit in der Branche nimmt wieder zu. Die Unterschätzung möglicher Kreditrisiken bei einem anziehenden Zinsniveau und die Überbewertung von Vermögenswerten könnten somit zu einer neuen Finanzkrise beitragen – und das in einer bisher beispiellosen Pandemie-Situation.

Deutsches Finanzsystem noch stabil

Bisher ist das deutsche Finanzsystem allerdings gut durch die Coronakrise gekommen. Der befürchtete Anstieg an Insolvenzen ist bislang ausgeblieben. Dem Finanzsystem seien somit kaum Verluste entstanden und die Widerstandskraft der Banken sei nicht ernsthaft getestet worden, so die Bundesbank in Medienberichten. Auch die Kreditvergabe habe sich im Zuge der Pandemie dynamisch entwickelt, sodass es für Unternehmen zu keinerlei Engpässen gekommen sei.

Doch angesichts der steigenden Risiken mahnt die Bundesbank zur Vorsicht und fordert, den antizyklischen Kapitalpuffer der Banken wieder auszubauen. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme, mit der in Zeiten reger Kreditvergaben stärkere Rücklagen geschaffen werden sollen, die genutzt werden können, sollte es doch zu einer Finanzkrise kommen.

Risiken für Kreditnehmer

Durch die tendenziell steigenden Zinsen können auch Kreditnehmern zukünftig mitunter hohe Mehrkosten entstehen. Und die diskutierten Maßnahmen zur Reglementierung der Kreditvergabe sind ein weiteres Fragezeichen auf einem ohnehin unübersichtlichen und heiß umkämpften Markt. Das bedeutet für Kreditnehmer, dass auch sie zukünftig bei Abschluss eines Darlehens noch vorsichtiger sein müssen. In unserer Kanzlei stehen wir Kreditnehmern seit Jahren in allen Vertragsangelegenheiten rund um Bankdarlehen beratend zur Seite. Wenn auch Sie auf Nummer sicher gehen möchten, vereinbaren Sie einfach einen Termin für eine unverbindliche Erstberatung.

Guido Lenné

Rechtsanwalt aus der Anwaltskanzlei Lenné.
Rechtsanwalt Lenné ist auch Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht.

Wir helfen Ihnen gerne! Kontaktieren Sie uns. Oder vereinbaren Sie hier online einen Termin für eine telefonische kostenfreie Erstberatung.

- Facebook
- Twitter
- WhatsApp
- E-mail

Zurück