

Finanzierung: Höhere Anforderungen an Immobilienerwerber

Innerhalb kurzer Zeit haben sich die Lebensbedingungen für die meisten Deutschen deutlich verändert. Alles ist teurer geworden – vor allem Energie und Lebensmittel. Das ist der Grund dafür, dass die Banken bei der Baufinanzierung höhere Anforderungen an die Immobilienerwerber stellen.

Ursache für die krisenhaften Lebensumstände ist der Ukraine-Krieg, der durch die künstliche Energieverknappung auf die gesamte westeuropäische Wirtschaft wirkt und eine ungeahnt hohe Inflation ausgelöst hat. Die Banken passen deshalb nicht nur die Bauzinsen an die unruhigen Zeiten an. Auch die Bedingungen für die Kreditvergabe sind strenger geworden.

Die Banken berechnen die höheren Lebenshaltungskosten bei der Finanzierung

von Immobilien mit ein und erwarten bei den privaten Haushalten einen größeren Puffer. Nicht nur die Erwerberseite wird genauer unter die Lupe genommen. Auch die zu finanzierende Immobilie wird kritischer als früher geprüft: Wie nachhaltig ist die Preisforderung? Ist damit zu rechnen, dass die Immobilie ihren Wert behält und gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt mindestens für denselben Wert weiter veräußert werden kann?

Mehr Eigenkapital ist derzeit nicht unbedingt gefordert. Kunden mit einem guten regelmäßigen Einkommen und überschaubaren Ausgaben sind derzeit willkommener als Kunden, die zwar mehr Eigenkapital einbringen, sich aber die monatliche Rate nur knapp leisten können.

Kaufende und Bauherrn richten bei der Finanzierung ihren Blick vermehrt auf die Höhe der Zinsen. Das Niveau der Bauzinsen hatte sich nach anfänglich starken Verteuerungen etwas beruhigt. Die Bestzinsen für Baufinanzierungen sanken im August 2022 auf unter 2,4 Prozent für 10-jährige Zinsbindungen. Die vorübergehende Beruhigung war auch eine Wirkung der EZB-Entscheidung. Die Zentralbank hatte angesichts der Rekordinflation den Leitzins im Juli erstmals seit elf Jahren unerwartet kräftig auf 0,50 Prozent und im September ein weiteres Mal um 0,75 Prozent erhöht. Damit steuert sie der Inflation energischer entgegen, als erwartet. Die Hypothekenzinsen werden sich voraussichtlich weiter erhöhen.

Weil das Leben so teuer geworden ist, müssen die meisten Immobilienkaufenden derzeit mit dem spitzen Bleistift rechnen. Sie versuchen die aktuell hohen Kosten auszugleichen und verhandeln hartnäckiger über den Preis. Die durchschnittlichen Kreditsummen sind bereits rückläufig. Im Dezember 2021 lag die durchschnittliche Höhe bei Immobiliendarlehen noch bei 319.000 Euro, im Juli 2022 waren es noch 288.000 Euro – rund 30.000 Euro weniger.

Käuferinnen und Bauherren versuchen, die Finanzierungskosten niedrig zu halten. Daraus resultiert der Trend hin zu kürzeren Zinsbindungen, denn mit einer kürzeren Zinsfestschreibung reduziert sich die monatliche Rate. Die durchschnittliche Zinsbindung für Immobiliendarlehen ist erstmals seit Anfang 2016 wieder unter 13 Jahre gesunken. Die Aussicht auf günstigere Zinsen, etwa in fünf Jahren, ist jedoch äußerst unsicher. Vorteilhafter ist es, die anfängliche Tilgung herunterzusetzen sowie Tilgungssatzwechsel und Sondertilgungen während der Vertragslaufzeit zu vereinbaren.

Immobilienkaufende in Schleswig-Holstein haben den Vorteil, dass die Immobilienpreise hierzulande in den vergangenen Jahren nicht in dem extremen Ausmaß gestiegen sind wie etwa in den Ballungsräumen. Daher ist die Spanne

zwischen der Preiserwartung der Verkaufenden und den Finanzierungsmöglichkeiten der Kaufenden mit einigem Verhandlungsgeschick nicht unüberwindlich.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie den Immobilienkauf in unsicheren Zeiten zuverlässig und sicher finanzieren?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.

Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Wie gelingt die Immobilienfinanzierung bei hohen Zinsen