

Finanzierung: Jetzt können Sie wieder besser kalkulieren

Die Nachfrage nach Immobilien zieht wieder an. Ein Grund dafür ist, dass die Finanzierung dank stabiler Zinsen wieder besser kalkulierbar ist. Immobilienkäufer und Bauherren entscheiden sich vermehrt für niedrigere Tilgungssätze und strecken ihre Darlehensrückzahlungen über längere Zeiträume.

Nach einer Phase der Kaufzurückhaltung seit 2022 steigt das Interesse am Immobilienkauf in allen Regionen Deutschlands. Damit setzt sich der positive Trend nach der Krise fort. In den Metropolen steigt das Interesse an Kaufimmobilien um mindestens 33 Prozent. In einigen Teilen Deutschlands gibt es sogar wieder eine Art Nachfrageboom. In eher ländlichen Kreisen wächst das Kaufinteresse am stärksten. Nicht nur die Nähe zu den Metropolen sorgt für eine starke Nach-

frage. Häufig sind es auch touristische Regionen, in denen die Nachfrage anzieht – in Schleswig-Holstein oft die Nähe zu Nord- und Ostsee.

Bei der Finanzierung von Wohneigentum spielt die monatliche finanzielle Belastung durch Immobilienkredite eine wesentliche Rolle. Diese wird nicht nur durch die Höhe der Zinsen, sondern auch durch die Höhe der Tilgung beeinflusst. Auf den ersten Blick erscheinen niedrigere Tilgungsraten attraktiv, da sie die monatliche Rate senken. Dieser Eindruck täuscht jedoch, da längere Laufzeiten der Baufinanzierung aufgrund der geringeren monatlichen Raten zu einer insgesamt höheren Zinsbelastung führen können.

Immobilienkäufer wählen derzeit tendenziell niedrigere anfängliche Tilgungssätze. Im Mai 2024 betrug der durchschnittliche Tilgungssatz 1,72 Prozent – der niedrigste Wert seit Juli 2011. Im Vorjahresmonat lag er noch bei 1,87 Prozent und ist seit Jahresbeginn kontinuierlich gesunken. Die Höhe der monatlichen Rate ist eine individuelle Entscheidung, die von der jeweiligen finanziellen Situation des zukünftigen Immobilienbesitzers abhängt. Sie sollte 35 Prozent des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten.

Die durchschnittliche Finanzierungsrate für Immobilienkredite erreichte im Mai mit 1.463 Euro den bisher höchsten Wert des Jahres 2024. Im Mai 2023 investierten Käufer mit durchschnittlich 1.505 Euro noch deutlich mehr Geld in die Finanzierung von Wohneigentum. Vor zwei Jahren lag die durchschnittliche Finanzierungssumme für Wohneigentum noch bei 1.190 Euro und damit knapp 20 Prozent unter dem aktuellen Wert. Grund dafür ist das gestiegene Zinsniveau.

Der Eigenkapitalanteil in der Immobilienfinanzierung nimmt weiter ab. Im Mai 2024 liegt das Verhältnis zwischen dem benötigten Kreditbetrag und dem Beleihungswert der Immobilie bei 87,21 Prozent. Ein Jahr zuvor lag dieser Wert noch bei 83,47 Prozent und im Mai 2022 bei 79,83 Prozent. Die durchschnittliche Darlehenshöhe liegt im Mai 2024 bei rund 299.000 Euro. Die Kreditnehmer bevorzugen derzeit kürzere Zinsbindungsfristen, und die Nachfrage nach KfW-Darlehen steigt.

Über 78 Prozent der Deutschen sind mit ihrer Wohnsituation insgesamt zufrieden. Dabei sind Wohneigentümer zufriedener als Mieter. Die Ansprüche an die Wohnung sind regional unterschiedlich. Nur gut zwei Drittel der Norddeutschen legen Wert auf die Lage – im Rest der Republik sind es immerhin rund drei Viertel der Befragten. Auch bei der Wohnfläche zeigen sich die Menschen im Norden bescheiden: Während hier nur 47 Prozent angeben, dass ihnen viel Wohnraum wichtig ist, sind es in Ostdeutschland 59 Prozent. Allerdings sind diese Antworten relativ, da sie auch von der Lage und dem Zustand der derzeit bewohn-

ten Wohnung abhängen. Entscheidend ist: Vor allem für Familien in Großstädten ist der Wohnraum knapp.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie den Immobilienkauf jetzt wieder viel besser kalkulieren können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Neue Chancen beim Immobilienkauf