

Finanzierung: Zinssenkungen beleben den Immobilienmarkt

Die aktuellen Finanzierungsbedingungen machen den Immobilienerwerb wieder attraktiver und kalkulierbarer. Trotz der nach wie vor spürbaren Marktschwäche ist in den Großstädten ein deutlicher Anstieg der Nachfrage zu verzeichnen. Zinssenkungen beleben den Markt.

Diese Entwicklung wird durch die jüngsten Zahlen der im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Institute bestätigt. Danach stieg das Immobilien-Neugeschäft in den ersten drei Quartalen 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 6,9 Prozent. Insbesondere bei der Finanzierung von Wohnimmobilien war ein Anstieg zu verzeichnen. Von Januar bis September 2024 wurden Kredite für den Kauf und Bau von Wohnimmobilien in Höhe von 56,7 Mil-

liarden Euro zugesagt, was einem Plus von 16,0 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Diese Zahlen sind ein deutliches Indiz für die Stabilisierung der deutschen Immobilienwirtschaft, die sich inmitten herausfordernder Zeiten befindet. Der Wohnungsneubau bleibt weit hinter den Erwartungen zurück und bezahlbarer Wohnraum ist nach wie vor knapp. Trotz dieser Schwierigkeiten haben sich die Kaufinteressenten inzwischen auf die veränderten Finanzierungsbedingungen eingestellt, und immer mehr Eigentümerinnen und Eigentümer sind bereit, ihre Immobilien jetztv zu verkaufen, anstatt noch länger auf bessere Zeiten zu hoffen.

Die monatliche Rate für einen typischen Immobilienkredit lag zum Jahresende 2024 bei 1.350 Euro und ist damit gegenüber November um 25 Euro gesunken. Dieser Abwärtstrend hatte bereits im Sommer begonnen. Die beispielhafte Berechnung anhand einer Kreditsumme von 300.000 Euro, zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf sowie zehn Jahren Zinsbindung ermöglicht die Vergleichbarkeit der Belastung über längere Zeiträume hinweg: Im Vorjahresmonat zahlten Kreditnehmende nach dieser Berechnung 1.435 Euro, im Dezember 2022 sogar 1.455 Euro. Der aktuelle Betrag ist der niedrigste seit knapp zweieinhalb Jahren.

Die durchschnittliche Darlehenshöhe, die Kreditnehmer im Dezember 2024 für den Erwerb von Wohneigentum aufnahmen, erreichte einen Höchstwert von 319.000 Euro. Das sind 5.000 Euro mehr als im Vormonat und 22.000 Euro mehr als im Dezember des Vorjahres. In Zahlen ausgedrückt entspricht dies dem Darlehensbetrag von Dezember 2021, was zeigt, dass sich die Marktbedingungen langsam stabilisieren und die Käufer Vertrauen in die Finanzierungsmöglichkeiten gewinnen.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ein deutliches Zeichen gesetzt. Sie senkte Ende Januar die Leitzinsen um 25 Basispunkte und damit zum fünften Mal in Folge. „Das passt, trotz der in den letzten drei Monaten wieder auf fast 2,5 Prozent gestiegenen Inflation im Euroraum“, sagt Heiner Herkenhoff, Hauptgeschäftsführer des Bankenverbandes. Der Leitzins liege nun etwas sicherer im sogenannten neutralen Bereich, der zwischen zwei und drei Prozent anzusiedeln ist.

Der Leitzins spiegelt die aktuelle Einschätzung der Inflationsaussichten wider, die einen wesentlichen Einfluss auf die Zinsentwicklung haben. Die Bundesbank schreibt dazu: „Die meisten Messgrößen der zugrunde liegenden Inflation deuten darauf hin, dass sich die Inflation nachhaltig im Bereich des Zielwerts einpendeln wird. Die Binneninflation bleibt hoch“. Dies liege vor allem daran, dass

sich Löhne und Preise derzeit noch verzögert an den starken Inflationsanstieg der Vergangenheit anpassen.

Wer in Schleswig-Holstein an den Kauf einer Immobilie denkt, trifft auf eine verbesserte Angebotssituation bei überwiegend stabilen Immobilienpreisen.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie Ihren Immobilienkauf in der jetzigen Phase am besten finanzieren?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Ratgeber: Jetzt Wohnung kaufen statt mieten