

Gute Finanzierung ermöglicht Immobilieneigentum

Warten lohnt sich nicht mehr. Wer zukünftig im Eigenheim leben möchte, sollte jetzt aktiv werden. Die Zinsen werden im laufenden Jahr voraussichtlich stabil bleiben und Immobilien sind im Langzeitvergleich vergleichsweise erschwinglich.

Nach einer Phase der Stabilisierung setzte gegen Ende des vergangenen Jahres eine leichte Zinserhöhung ein. Zum Jahresbeginn 2026 gaben die Zinsen jedoch wieder nach und ermöglichen aktuell günstige Finanzierungsangebote. Gleichzeitig bescheinigt der IW-Erschwinglichkeitsindex dem Wohneigentum in Deutschland eine flächendeckend bessere Erschwinglichkeit. Sorgfältige Planung zahlt sich jetzt aus.

Höhere Zinsen bedeuten für Darlehensnehmer:innen zwar höhere Monatsraten,

doch die Erschwinglichkeit von Immobilien hat sich in den vergangenen Jahren verbessert. Zwar sind die Immobilienpreise zuletzt wieder leicht gestiegen, sie liegen aber immer noch unter den Höchstwerten aus dem Jahr 2022. Gleichzeitig stiegen die Reallöhne.

Der IW-Erschwinglichkeitsindex hat die Erschwinglichkeit von Eigentumswohnungen untersucht. Mit aktuell 128 Punkten liegt der Index über der Schwelle von 100 Punkten und damit deutlich im erschwinglichen Bereich. Im bundesweiten Durchschnitt benötigten die untersuchten Modellhaushalte 29 Prozent ihres verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens für die Finanzierung der Eigentumswohnung. Im Oktober 2023 lag der Indexwert noch bei 118 Punkten. Ein Wert von 100 bedeutet, dass 35 Prozent des Einkommens in die Rate fließen. Dies ist die Schwelle, ab der ein Immobilienkauf als erschwinglich klassifiziert wird. Index-Werte über 100 sind entsprechend erschwinglicher. Liegt der Indexwert unter 100, übersteigt die Belastung diese Schwelle.

Bundesweit ist die Erschwinglichkeit im grünen Bereich, in den Metropolen bleibt die Lage jedoch angespannt. In Städten wie München, Berlin, Hamburg, Frankfurt und Köln liegt der Index weiterhin unter 100.

Finanzfachleute halten gleichbleibende Zinsen in den nächsten sechs Monaten für realistisch. Grundlage dieser Einschätzung ist die Erwartung, dass die Leitzinsen der EZB in naher Zukunft unverändert bleiben werden, da sich die Inflation in der Eurozone beim Zielwert von zwei Prozent einpendeln wird. Langfristige Kreditzinsen unterliegen hingegen Schwankungen, die unter anderem durch die steigende Staatsverschuldung, den Inflationsausblick sowie das erwartete Wirtschaftswachstum beeinflusst werden.

Die durchschnittliche Darlehenssumme bei der Immobilienfinanzierung stieg im Dezember auf 282.829 Euro. Das waren 5.000 Euro mehr als im Vormonat und der höchste Stand seit knapp vier Jahren. Die Gründe für die steigende Darlehenssumme sind vielfältig: Beispielsweise wird überproportional weniger Eigenkapital eingesetzt oder Kaufinteressierte leisten sich mehr Fremdkapital.

Die geopolitischen Unsicherheiten wirken sich auch auf die Finanzmärkte aus. Aus demselben Grund suchen Anleger wieder nach sicheren „Häfen“, zu denen Immobilieninvestitionen traditionell gehören. Die eigene Immobilie gilt auch emotional als sicherer Ort, der über die reine Geldanlage hinaus Verlässlichkeit vermittelt.

Kaufinteressierte sollten sich von der Zinsentwicklung nicht abschrecken lassen, sondern ihre individuelle Erschwinglichkeit prüfen und sich gut beraten lassen.

Für den weiteren Quartalsverlauf werden stabile Bauzinsen mit leichten Schwankungen erwartet. Wer die passende Immobilie gefunden hat, sollte die Chancen des aktuellen Marktes jetzt nutzen und nicht zögern.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie den Kauf Ihrer eigenen Immobilie am besten finanzieren?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.
Wir beraten Sie gerne.

Das könnte Sie auch interessieren: 2026: Immobilienmarkt mit optimistischen Vorzeichen