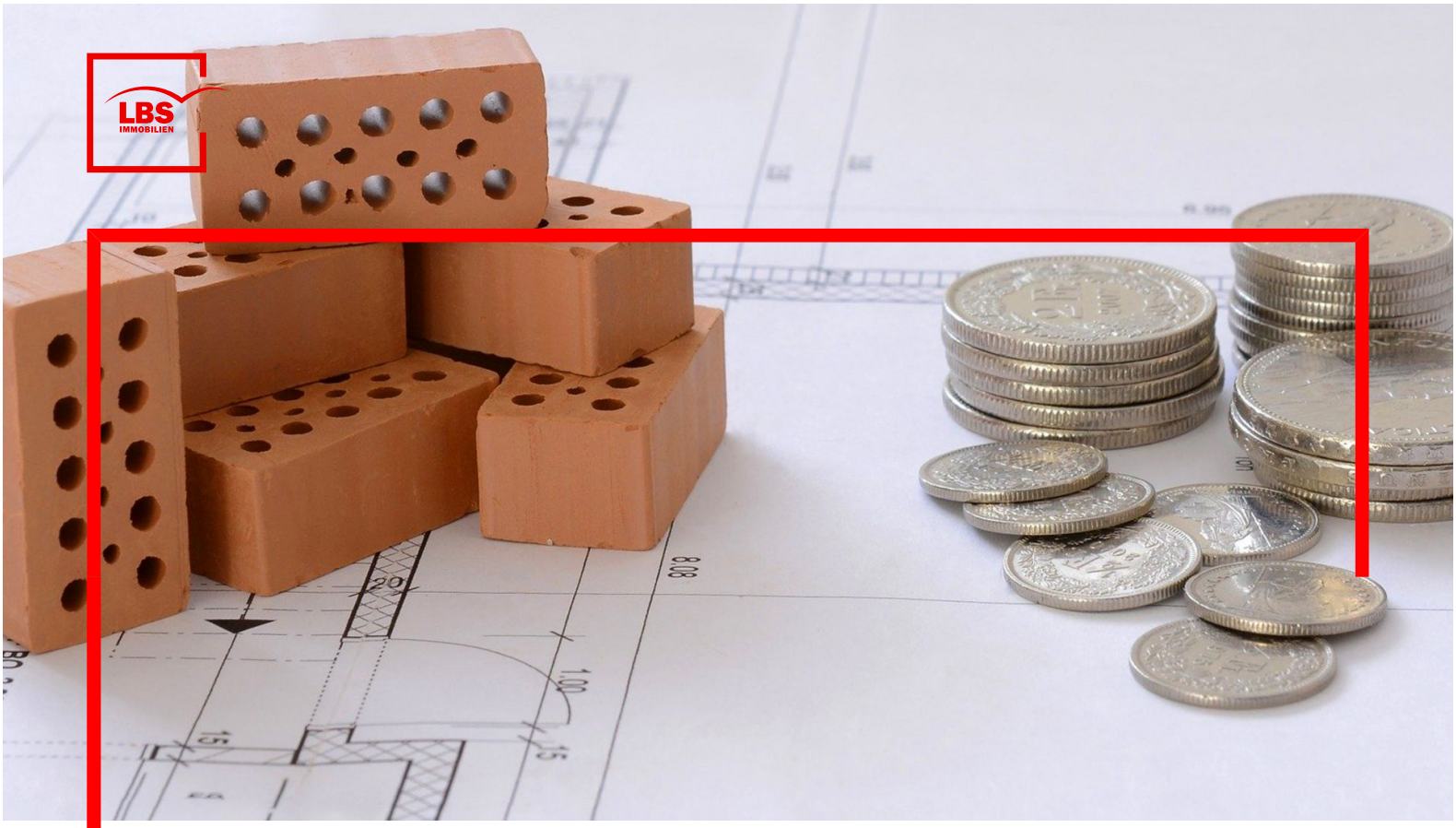


Immobilienfinanzierung immer noch historisch günstig

Die seit rund zehn Jahren sehr niedrigen Zinsen erleichtern weiterhin den Kauf von Immobilien.

Zu Beginn des neuen Jahres fragten sich viele Fachleute, ob die historische Niedrigzinsphase nun auslaufen würde oder ob eine hohe Inflation das Ende der günstigen Immobilienfinanzierungen einläuten würde. Doch derzeit sieht es so aus, als ob das billige Geld noch eine ganze Weile fließen wird.

Die gestiegenen Öl- und Benzinpreise als Folge der neuen CO2-Bepreisung gaben in den vergangenen Wochen Anlass zum Nachdenken. Auch die aus-

laufende Mehrwertsteuersenkung fühlte sich zunächst so an, als würde alles teuer. Doch diese Effekte entfalten keine anhaltende Wirkung.

Es ist eine Tatsache: Die äußert günstigen Finanzierungsbedingungen haben dem Immobilienmarkt einen lang anhaltenden Boom verschafft. In der Folge steigen die Immobilienpreise unaufhörlich. Das ruft Privatanleger und Investoren auf den Plan, die für eine weitere Dynamik am Immobilienmarkt sorgen. Die gegenwärtige Wirtschaftslage während der Coronapandemie lässt kaum Raum für andere Prognosen: Überall in der Wirtschaft sind überdeutlich Bremsspuren wahrnehmbar, besonders im Handel – nur nicht in der Immobilien- und Bauwirtschaft.

Die Zinsen für Immobiliendarlehen bewegen sich seit Monaten nur innerhalb einer minimalen Spannbreite

Unter günstigen Rahmenbedingungen können Kreditnehmer ihr Eigenheim zu Zinssätzen von unter 1,0 Prozent finanzieren. Der monatliche Abtrag für ein Darlehen von 150.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehn Jahren Zinsbindung beträgt dann beispielsweise bei 0,9 Prozent Zinsen rund 360 Euro.

Die aktuelle Niedrigzinsphase macht es möglich, die Rückzahlung des Darlehens zu beschleunigen

Das ist vor allem deshalb erstrebenswert, weil der niedrige Zins sich bei der Rückzahlung auf den Tilgungsanteil auswirkt. Dadurch dauert es länger bis das Darlehens komplett getilgt ist. Damit das nicht geschieht, entscheiden sich inzwischen viele Kreditnehmer für eine höhere Anfangstilgung von drei oder mehr Prozent.

Immobilienkäufer vereinbarten im Zuge der steigenden Immobilienpreise bis zum Ende des vergangenen Jahres immer höhere Kreditsummen. Der höchste Stand lag zuletzt bei durchschnittlich knapp 300.000 Euro, seit Januar 2021 sinkt er jedoch leicht. Auch die durchschnittliche Eigenkapitalquote ist leicht gesunken. Generell wird empfohlen, mindestens zwanzig Prozent Eigenkapital in die Finanzierung einzubringen.

Immobilien erzielen derzeit gute Preise

Im Zusammenhang mit den günstigen Finanzierungsbedingungen eröffnen sich für Immobilieneigentümer neue Chancen: Sie können den eigenen Bestand jetzt neu ordnen, indem sie ihre eigenen, weniger attraktiven Immobilien zu einem guten Preis verkaufen. Die Nachfrage übersteigt derzeit das Angebot. Daher ste-

hen die Chancen gut, Immobilien, deren Performance sich als nicht optimal erwiesen hat, gegen einträglichere zu tauschen. Auch ein eventuell gegebener Renovierungsstau, eine weniger gute Lage oder ein unbefriedigender Erhaltungszustand kann ein ausgezeichneter Grund für den Verkauf und Neuerwerb von Immobilien sein.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie Ihr Immobilienvermögen umschichten können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich. Wir beraten Sie gern.