



Immobilienkauf: Finanzierung ist der entscheidende Faktor

Der Kauf einer Immobilie hängt nicht allein von Lage, Zustand und Kaufpreis ab. Entscheidend ist vor allem die passende Finanzierung. Denn die Konditionen für Baufinanzierungen werden von der allgemeinen Wirtschaftslage, der Inflation und den Entwicklungen an den Finanzmärkten beeinflusst.

Für Kaufinteressierte und private Kapitalanleger bleibt es deshalb wichtig, die Zinsentwicklung genau im Blick zu behalten. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im Juni 2026 ihre drei Leitzinssätze um jeweils 25 Basispunkte angehoben. Für viele Marktbeobachter kam dieser Schritt nicht unerwartet. Die wirtschaftliche Lage ist weiterhin von Unsicherheit geprägt, insbesondere durch die Folgen des Krieges im Nahen Osten und steigende Energiepreise.

Marcel Fratzscher, Präsident des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW), bewertet die Zinserhöhung als notwendige Reaktion auf die Inflationsentwicklung. Auch ifo-Präsident Clemens Fuest sieht den Schritt angesichts einer Inflation von über drei Prozent im Euroraum als nachvollziehbar an. Heiner Herkenhoff, Hauptgeschäftsführer des Bankenverbandes, spricht ebenfalls von einer angemessenen Entscheidung, betont jedoch, dass daraus keine weitere Zinserhöhung folgen müsse.

Für den Immobilienmarkt sind steigende Leitzinsen besonders relevant, weil sie die Kosten einer Immobilienfinanzierung beeinflussen können. Zwar orientieren sich die Zinsen für Baukredite nicht unmittelbar am EZB-Leitzins, dennoch wirken sich die Erwartungen der Kapitalmärkte und das allgemeine Zinsniveau auf die Konditionen für Darlehen aus.

Zehnjährige Hypothekenzinsen liegen weiterhin bei rund vier Prozent und damit über den niedrigen Finanzierungskosten vergangener Jahre. Hohe Baupreise und teurere Kredite führen dazu, dass zahlreiche Bauvorhaben neu bewertet, verschoben oder vollständig gestoppt werden. Auch energetische Sanierungen werden teilweise auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) fordert deshalb bessere Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau. Der Bedarf bleibt hoch: Deutschland benötigt bis 2040 jedes Jahr rund 257.400 neue Wohnungen. Tatsächlich entsteht jedoch deutlich weniger neuer Wohnraum, wodurch sich die angespannte Lage auf vielen Wohnungsmärkten weiter verschärfen könnte.

Für private Immobilienkäufer und Kapitalanleger bedeutet die aktuelle Entwicklung nicht zwangsläufig, dass ein Immobilienkauf verschoben werden sollte. Wer ein passendes Objekt zu einem realistischen Preis gefunden hat und eine solide Finanzierung aufstellen kann, sollte die Entscheidung nicht allein von möglichen künftigen Zinssenkungen abhängig machen.

Wichtiger sind eine ausreichende Eigenkapitalquote, langfristig tragfähige Monatsraten und ein sorgfältiger Vergleich verschiedener Finanzierungsangebote. Die grundlegenden Rahmenbedingungen des deutschen Wohnungsmarktes bleiben aus Sicht vieler Anleger attraktiv: Die Nachfrage nach Wohnraum ist hoch, während das Angebot in vielen Regionen knapp bleibt.

Die Immobilienfinanzierung ist derzeit der wichtigste Faktor beim Kauf von Wohneigentum oder einer Anlageimmobilie. Die monatliche Belastung macht eine genaue Kalkulation unverzichtbar. Gleichzeitig sorgt das knappe Wohnungsangebot langfristig für eine stabile Nachfrage und eine gute Preisentwicklung. Wer

seine Finanzierung realistisch plant und ein geeignetes Objekt gefunden hat, sollte den Immobilienkauf nicht unnötig aufschieben.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie Ihren geplanten Immobilienkauf gut und sicher finanzieren können?

Nehmen Sie unverbindlich Kontakt mit uns auf.

Wir beraten Sie gerne.

Das könnte Sie auch interessieren: [Erfolgreich Vermögen bilden mit Immobilien](#)