

Zinsen stabil, Immobilienmarkt im Aufwind

Der Immobilienmarkt zeigt sich zu Beginn des Jahres 2025 weiterhin im Aufwind. Haupttreiber dieser Entwicklung sind die Zinssignale der Europäischen Zentralbank (EZB), die Käufern und Investoren eine verlässliche Planungsgrundlage bieten. Sicherheit bleibt für viele ein zentrales Motiv, in Immobilien zu investieren.

Die EZB hat ihre Geldpolitik im vergangenen Jahr mit vier aufeinander folgenden Zinssenkungen um jeweils 25 Basispunkte weiter gelockert. Der aktuelle Leitzins liegt nun am oberen Ende der neutralen Zinszone. „Das passt zur aktuellen Inflationsrate, die leicht über dem mittelfristigen Ziel der EZB von zwei Prozent liegt“, sagt Heiner Herkenhoff, Hauptgeschäftsführer des Bankenverbandes. Bei Leitzinsen zwischen zwei und drei Prozent gilt die Geldpolitik als neutral – sie dämpft die Nachfrage nicht, stimuliert sie aber auch nicht.

Das Vertrauen in die Immobilie als sichere Kapitalanlage wird auch durch den Anstieg der durchschnittlichen Darlehenssumme für Wohneigentum unterstrichen. Im November 2024 nahmen Immobilienkäufer durchschnittlich 314.000 Euro bei einem Kreditinstitut auf, um ihr Eigenheim zu finanzieren. Mit einem Plus von 1.000 Euro gegenüber Oktober erreicht die durchschnittliche Darlehenshöhe mit dieser Summe den bislang höchsten Wert im Jahr 2024. Im Vorjahresmonat nahmen Kaufinteressenten 26.000 Euro weniger Geld als Bankkredit für den Immobilienerwerb auf.

Sicherheit ist aber nicht nur bei Immobilien, sondern auch bei anderen Anlageformen gefragt. Tages- und Festgeldkonten sind trotz sinkender Zinsen immer noch attraktiv. Laut Stiftung Warentest gibt es derzeit bis zu 3,55 Prozent Zinsen für Tagesgeld und 3,25 Prozent für einjährige Festgeldanlagen. Gleichzeitig mahnt Finanzexpertin Kathy Elmenthaler zur Vorsicht: „Betrügerische Zins- und Handelsplattformen sind im Internet weit verbreitet“.

Wer in Immobilien investieren möchte, sollte sich auf dem regionalen Immobilienmarkt umsehen. In Schleswig-Holstein bildet beispielsweise die LBS Immobilien GmbH ein Netzwerk kompetenter Immobilienexperten, die sich durch langjährige Erfahrung und regionale Marktkenntnis auszeichnen.

Das Jahr 2024 war im Bereich der Baufinanzierung von einem außergewöhnlich stabilen Zinsniveau geprägt. Die Schwankungsbreite für eine zehnjährige Baufinanzierung lag bei weniger als 0,5 Prozent. Zum Jahresende 2024 lag der Bestzins bei 2,90 Prozent. Diese Stabilität wird von Kaufinteressenten als „neue Normalität“ akzeptiert und trägt zur positiven Entwicklung des Immobilienmarktes bei.

Für Kreditnehmerinnen und Kreditnehmer ist die Rückzahlung ihres Darlehens ein entscheidender Punkt. Die monatliche Rate muss in einem angemessenen Verhältnis zum Einkommen stehen und langfristig tragbar sein. Ein Hebel, um die monatliche Rate zu beeinflussen, ist die Höhe der Tilgung. Sie bestimmt die monatliche Rate und die Laufzeit des Darlehens. Je höher der Tilgungssatz, desto schneller ist das Darlehen zurückgezahlt. Im November 2024 lag der anfängliche Tilgungssatz für Immobilienkäufer bei 1,74 Prozent und damit in etwa auf dem Niveau des Vormonats.

Insgesamt bewegt sich Tilgungssatz seit mehreren Monaten mit einer sehr geringen Schwankungsbreite von lediglich 0,1 Prozent auf eher niedrigem Niveau. Innerhalb der Niedrigzinsphase bis zum vierten Quartal des Jahres 2022 waren anfängliche Tilgungssätze oberhalb der Zwei-Prozent-Marke üblich. Mit Beginn des Zinsanstiegs in jenem Jahr begann der Abwärtstrend der Tilgungshöhe.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie Ihre Investition in Immobilien am besten finanzieren?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Chancen für günstige Finanzierungen verbessern sich