

Immobilien sind mittlerweile erschwinglicher als 2022

Eine gute Nachricht für alle Immobilieninteressierte: Ein Eigenheim ist alles in allem erschwinglicher als vor 2 Jahren. Denn Immobilien-erwerber profitieren vom Zinsrückgang und dem Lohnanstieg. Eine 4-köpfige Familie mit einem mittlerem Verdienst muss laut IW-Wohnindex 40 Prozent des Budgets monatlich aufwenden, Ende 2022 waren es noch 45 Prozent. Wie werden sich die Bauzinsen weiter entwickeln? Eine knappe Mehrheit von Zinsexperten rechnen in den nächsten 6 bis 12 Monaten mit steigenden Zinskosten. So erwartet die meisten Zinsexperten steigende Kapitalmarktzinsen und halten es für möglich, dass die Europäische Zentralbank (EZB) vorsichtiger agiert.

Aktuell liegen die Kosten für ein 10-jähriges Darlehen nahe am Jahrestief. Dies ist eine sehr gute Situation für Kaufinteressierte mit einer konkreten Immobilie an der Hand. So ist es empfehlenswert, das Bau- oder Kaufvorhaben im Jahr 2024 abzuschließen, denn im Jahr 2025 seien 4 Prozent Zinsen möglich.

Das sollten Kaufinteressierte bei einer 100-Prozent-Finanzierungen wissen

Wenn Immobilienkäufer mindestens die Kaufnebenkosten:

- Kosten für Makler
- Grunderwerbsteuer
- Notarkosten und Eintragung im Grundbuch

durch Eigenkapital abdecken können, spricht man von einer 100-Prozent-Finanzierung. Je weniger Eigenkapital vorhanden ist, desto höher ist in der Regel der Darlehenszinssatz. Die Bank kalkuliert das Risiko mit ein, im Fall einer Zwangsverwertung nicht mehr den gesamten Betrag zurückzubekommen.



Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

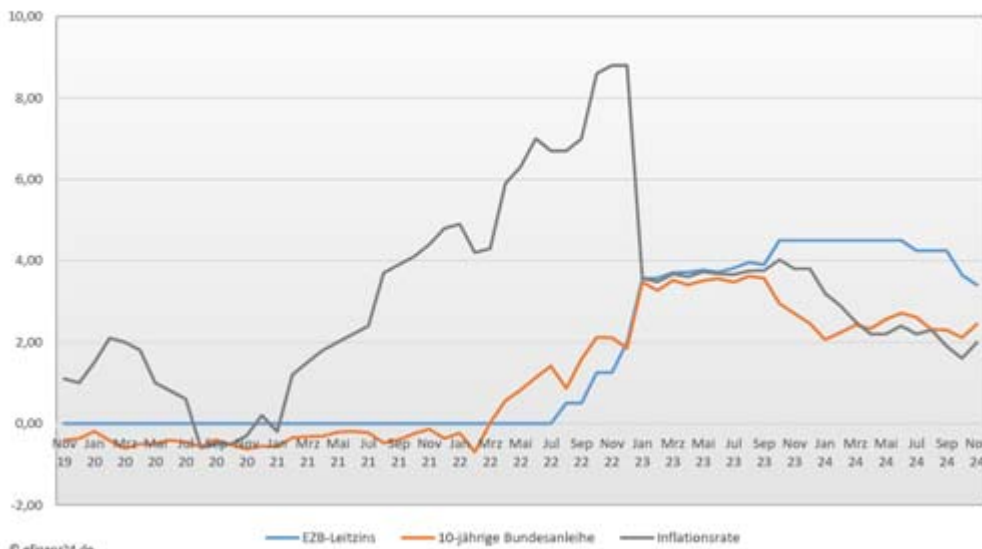
Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: ok@efinanz24.de

www.efinanz24.de/finanzierungen

Entwicklung EZB-Leitzins, 10-jährige Bundesanleihe und Inflationsrate
Zeitraum November 2019 - November 2024



Eine 100-Prozent-Finanzierung eignet sich für Kaufinteressenten mit einem hohem und gesichertem Einkommen. Auch kann eine 100-Prozent-Finanzierung eine Option für Baufinanzierer sein, die zwar auf der einen Seite Eigenmittel besitzen, es sich dabei jedoch um Wertpapiere oder andere Vermögenswerte handelt, die durch den Verkauf einen Verlust realisieren würden. In diesem Fall kann es rein rechnerisch sinnvoll sein, den Verkauf nicht durchzuführen und demzufolge s100-Prozent-Finanzierung zu beanspruchen.

Finanzierungsprüfung kann etwas länger dauern

Grundsätzlich ist eine 100-Prozent-Finanzierung für Selbstnutzer einfacher zu haben als für Kapitalanleger, denn hier haben die Banken höhere Ansprüche an das eingesetzte Eigenkapital oder die Liquidität des Baufinanzierers. Im Rahmen ihrer Risikoeinschätzung sind Finanzierungsinstitute angehalten, genau hinzuschauen, was und wen sie finanzieren. Die regulatorischen Vorgaben der Finanzaufsicht Bafin spielen hierbei eine wichtige Rolle, die von den Finanzierungsinstituten umgesetzt werden müssen.

Dabei wird natürlich sorgfältig die Bonität des Antragstellers überprüft, wie beispielsweise zusätzliche Sicherheiten, ob das Arbeitsverhältnis unbefristet oder es sich um einen sicheren Arbeitsplatz handelt. Auch Nachweise zum energetischen Zustand, sowie die Lage der zu finanzierenden Immobilie sind sehr wichtig. Derzeit sehen Finanzierungsexperten aber nicht, dass die Ablehnungsquoten von Seiten der Finanzierungsinstitute aufgrund einer schärferen Regulatorik zuletzt deutlich gestiegen sind. Hohe Beleihungsausläufe sind nach wie vor möglich, sofern die Anforderungen im Hinblick auf Bonität und Gebäudezustand passen.

Für 100-Prozent-Finanzierer ist zudem zu empfehlen, Sondertilgungen mit dem Finanzierungsinstitut zu vereinbaren, wenn zum beispielsweise eine Erbschaft ansteht oder eine Versicherung zur Auszahlung kommt. Dann kann man schneller die Abzahlung des Darlehens vornehmen und für eine mögliche Verlängerung der Zinsfestschreibung einen besseren Beleihungswert erzielen, was sich mit niedrigeren Zinskosten für den Immobilienfinanzierer auszahlt.

Baufinanzierungszinsen im November 2024 im Vergleich zum Vormonat

Für Immobilienfinanzierer hat sich das Jahr wieder günstiger bei der Entwicklung der Baufinanzierungszinsen entwickelt. Nach dem leichten Rückgang der Baufinanzierungskonditionen im Vormonat, ist dieser Trend weiter in Takt und es gibt wieder sinkende Zinskonditionen. Die Sollzinsen für Darlehen mit einer Zinsbindung von 5 Jahren sind dabei auf 3,15 Prozent (Vormonat: 3,20 Prozent) gefallen. Sie liegen damit wieder über den Zinsen für Kredite mit einer Zinsbindung von 10 Jahren, die mit 3,01 Prozent (Vormonat: 3,06 Prozent) auch wieder nach unten gingen.

Die Zinsen für Darlehen mit einer Zinsbindung von 15 Jahren fielen auch und liegen nun bei 3,11 Prozent (Vormonat: 3,30 Prozent). Für Baudarlehen mit einer Zinsbindung von 20 Jahren auf dem



Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: ok@efinanz24.de

www.efinanz24.de/finanzierungen

Vormonatsniveau und sie liegen aktuell weiter bei einem Zinssatz von 3,36 Prozent (Vormonat: 3,36 Prozent).



Nutzen Sie meine Forward-Strategie, um bei Marktveränderungen schnell reagieren zu können.

[Die Forward-Darlehen-Strategie](https://www.efinanz24.de/informationen-zu/finanzierungen/finanzierungstipps/forward-darlehen-strategie/)

<https://www.efinanz24.de/informationen-zu/finanzierungen/finanzierungstipps/forward-darlehen-strategie/>

Tendenz der Baufinanzierungszinsentwicklung:

kurzfristig: schwankend seitwärts

mittelfristig: schwankend seitwärts

langfristig: schwankend seitwärts



Kontakt zu mir:

Olaf Kauhs

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: ok@efinanz24.de

[www.efinanz24.de/
finanzierungen](http://www.efinanz24.de/finanzierungen)

Herausgeber:

inomaxx finance consult

Olaf Kauhs

Spinnereistr. 3-7

D-68307 Mannheim

Telefon: 0621 4608490

Telefax: 0621 4608499

Email: info@inomaxx.de

www.inomaxx.de