

Artikel vom 08.04.2024 aus dem Handelsblatt

Warum jetzt der perfekte Zeitpunkt zum Hauskauf ist

Immer weniger Familien konnten sich zuletzt eine Immobilie leisten – wegen der Finanzierung. Das ändert sich derzeit: Drei Familien erzählen, wie sie gerade jetzt ein Haus gekauft haben.



Die Nachfrage nach Baufinanzierungen steigt seit Ende 2023 wieder. Foto: Getty Images [M]

Frankfurt. Endlich frei, unabhängig, für sich sein und vielleicht auch einfach nur genug Platz für die Lilien und Ranunkeln im Garten: Das alles und noch viel mehr verspricht ein Eigenheim den Deutschen – meist bleibt es bei diesem leeren Versprechen.

Kein europäisches Land außer der Schweiz hat eine so niedrige Eigentumsquote wie die Bundesrepublik: Nur 46,7 Prozent aller Deutschen besaßen 2022 laut Daten von Eurostat Haus oder Wohnung – obwohl 74 Prozent der Deutschen laut der aktuellen Sparda-Wohnstudie gern Eigentümer wären. Zwischen Anspruch und Wirklichkeit klafft eine gigantische Lücke.

Diese Kluft wurde in den letzten Jahren noch größer. Nach Ende der Niedrigzinsphase konnten sich immer weniger Deutsche eine Immobilie leisten. Die Zahl der Baufinanzierungen sank 2023 laut Finanzierungsvermittler Hüttig & Rompf deutschlandweit massiv.

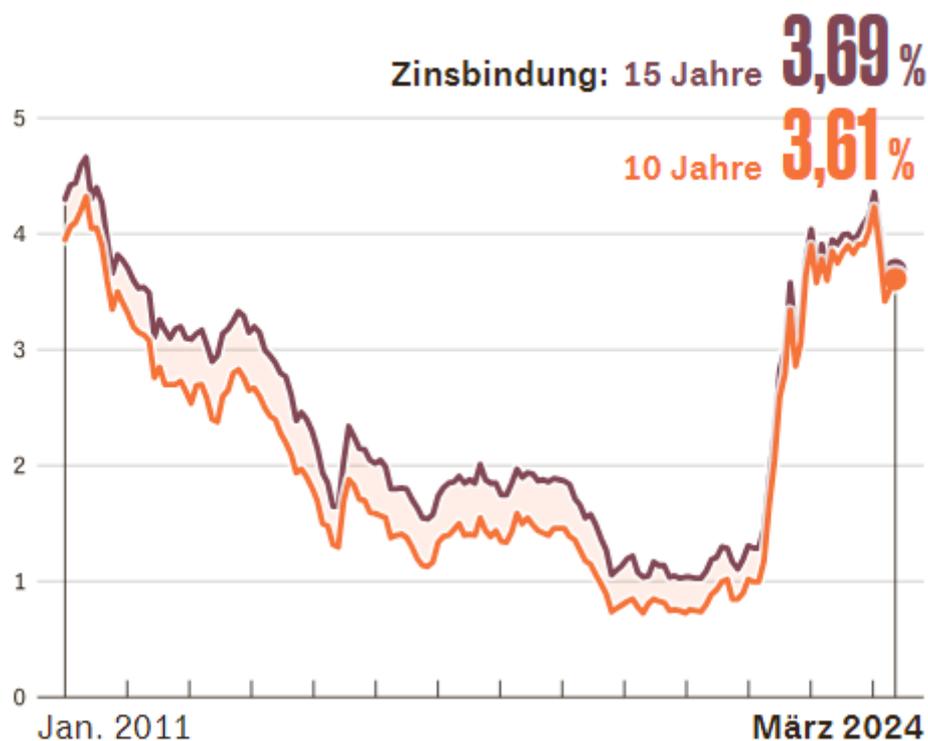
Das könnte sich nun ändern. So stieg die Zahl der von Hüttig & Rompf vermittelten Finanzierungen im vierten Quartal 2023 wieder leicht, Gleiches gilt für andere Baufinanzierer.

Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender von Dr. Klein, sagt: „Die Nachfrage nach Baufinanzierungen hat seit Ende vergangenen Jahres spürbar zugenommen, der Markt hat sich belebt.“

Neumann führt das vor allem auf die gesunkenen Bauzinsen zurück: Schwankten sie von Herbst 2022 bis Ende 2023 im Schnitt noch um vier Prozent, liegen sie seit 2024 eher darunter. Wer viel Eigenkapital mitbringt, kann so teils zu knapp über drei Prozent Zinsen finanzieren.

Bauzinsen auf hohem Niveau

Bauzinsen in Deutschland in Prozent



HANDELSBLATT • Quelle: Interhyp

Die Finanzierung macht das viel günstiger: Wer einen Kredit über 400.000 Euro aufnimmt, muss bei einer Tilgungsrate von zwei Prozent bei einem Zins von 3,5 statt 4,2 Prozent monatlich 200 Euro weniger zahlen – und kann über die ganze Laufzeit so mehr als 30.000 Euro an Zinsen sparen.

Gleichzeitig sind mit dem Zinsschock, der sinkenden Nachfrage und der Debatte um das Heizungsgesetz 2023 auch die Wohnimmobilienpreise in Deutschland deutlich gesunken. Laut Kiel Institut für Weltwirtschaft (IfW) verbilligten sich Eigentumswohnungen 2023 um 8,9 Prozent, Einfamilienhäuser um 11,3 Prozent und Mehrfamilienhäuser um 20,1 Prozent – laut IfW ein historisch einmaliger Preisverfall, der stärkste seit Beginn der Immobilienpreiserfassung vor rund 60 Jahren.

Viel günstiger als derzeit dürfte es für Käufer aber kaum noch werden. Dr.-Klein-Chef Neumann. „Wer eine passende Immobilie gefunden hat, sollte nicht länger mit dem Kauf warten.“ Denn auch die Bauzinsen steigen seit Januar wieder leicht.

Das Handelsblatt hat daher mit drei Familien gesprochen, die in den letzten Wochen zu Eigentümern wurden. Ein Fertighaus bei Aachen, eine Eigentumswohnung bei München, ein Reihenhaus in Wuppertal: Wie konnten die Ehepaare sich ihren Traum vom Eigenheim erfüllen? Wie haben sie die Finanzierung gestemmt?

Natalja und Andreas Pachmann

Vertrieblerin und Zerspanungsmechaniker, 35 und 36 Jahre alt, 3 Kinder.



Natalja und Andreas Pachmann mit den drei Kindern. Foto: Privat

Reihenhaus in Wuppertal

- Grundstück: 137 Quadratmeter
- Wohnfläche: 126 Quadratmeter
- Kaufpreis: 389.000 Euro
- Eigenkapital: 38.000 Euro
- Finanziert: 212.000 zu 0,5 Prozent (NRW.Bank) + 214.000 Euro zu 3,72 Prozent
- Geplanter Einzug: Dezember 2024

„Schon seit 2015 wollen wir umziehen. Wir sind Mieter einer Vierzimmerwohnung in einem Hochhaus in Wuppertal, zahlen dort 1140 Euro warm für 90 Quadratmeter. Leider ist es dort sehr hellhörig, den Kindern fehlt es an Platz zum Bewegen, die Nachbarn beschwerten sich über den Lärm. Daher suchten wir schon lange nach Häusern im Umkreis – doch das, was wir fanden, war immer entweder zu teuer oder zu marode.

2023 sanken die Preise dann wieder und wir beworben uns auf mehrere Bauprojekte. So fanden wir endlich ein sehr günstiges Reihenhaus (im Bau), mit kleinem Garten und kleiner Terrasse zwar – doch für uns war das nicht so wichtig, da wir eh schon einen Schrebergarten im Kleingärtnerverein haben. Wichtiger war, dass jedes Kind endlich sein eigenes Zimmer bekommt.



Derzeit wird das Reihenhaus in Wuppertal noch gebaut. Foto: Privat

Wegen der hohen Zinsen wollten wir derzeit eigentlich gar kein Haus kaufen. Doch dann wies uns ein Baufinanzierungsvermittler auf den Förderkredit der NRW.Bank für Familien hin. 0,5 Prozent Zinsen für 30 Jahre fest – unschlagbar! Dazu gibt es pro Kind einen Tilgungsnachlass, wir bekommen dank dreier Kinder 21.200 Euro geschenkt.

Da die NRW.Bank mit den Städten kooperiert und die Anträge vorab über die Städte laufen, dauern die Anträge bis zu einem halben Jahr. Wir in Wuppertal hatten Glück, bekamen den Antrag in vier Wochen genehmigt. Ohne den hätten wir nicht finanziert. Die Kreditrate wäre sonst mit monatlich etwa 1700 Euro zu hoch gewesen.

So liegt sie für beide Kredite bei 1160 Euro. Das sind etwa 30 Prozent unseres Haushalts-Nettoeinkommens, ein akzeptabler Wert. So können wir unseren Lebensstandard halten, weiterhin in den Urlaub fahren und die Kinder zum Sport schicken. Schließlich zahlen wir nur 20 Euro mehr als noch als Mieter für eine viel kleinere Wohnung.



Im Dezember soll die Familie endlich in ihr neues Heim in einer schmucken Neubausiedlung ziehen können. Foto: Privat

Das ist auch, was ich anderen Familien raten würde: Fragt euch durch. Sammelt Infos über Zuschüsse und Förderungen, die es gerade für Familien mit Kindern gibt. Achtet darauf, dass ihr die Monatsrate stemmen könnt und die Energieeffizienzklasse des Hauses passt. Unser Neubau ist ein KfW-Effizienzhaus 55 mit Wärmepumpe, Solarpanelen und einer modernen Lüftungsanlage.

Dass wir nur wenig Eigenkapital mitbringen, war für die Bank kein Problem. Vor der Zinswende bot man uns oft Vollfinanzierungen an. Doch uns war das zu riskant. Natürlich wäre es optimal gewesen, wenn wir schon 2021 finanziert und die Bauzinsen von einem Prozent ausgenutzt hätten – schließlich lagen sie im November 2023 für unseren Zweitkredit bei der PSD Bank bei horrenden 5,4 Prozent. Damit hätten wir echt Bauchschmerzen gehabt. Zum Glück sind die Zinsen seitdem wieder gesunken.“