

Pressemitteilung

Immobilienfinanzierung in den Bundesländern: 2007 und 2017 im Vergleich

Lübeck, 15. November 2018. Die aktuelle Auswertung der Dr. Klein Privatkunden AG von mehr als 100.000 Immobilienfinanzierungen zeigt enorme regionale Unterschiede. Während Käufer und Bauherren in Sachsen-Anhalt etwa besonders jung sind, ziehen Hamburger und Berliner Kreditnehmer den Altersschnitt nach oben. Auch die Analyse der durchschnittlichen Kredithöhe und des Anteils vermieteter Immobilien deckt wesentliche Unterschiede auf dem deutschen Immobilienmarkt auf.

Von Ostsee bis zum Alpenrand: Verjüngung auf dem Immobilienmarkt

Dass Kreditnehmer bei der Erstfinanzierung ihrer Immobilie jünger werden, zeigt sich in allen Bundesländern. Im Schnitt sinkt der Altersschnitt in ganz Deutschland von 48 auf 39 Jahre. Einer der wesentlichen Gründe ist die anhaltende Niedrigzinsphase. Seit dem Jahr 2008 sank der EZB-Leitzins von damals 4,25 Prozent auf 0 Prozent im März 2016. Auf diesem Rekordtief wird die EZB den Leitzins voraussichtlich noch bis mindestens Herbst 2019 belassen. Die Folge: Sparen lohnt sich derzeit kaum, die Abzahlung einer eigenen Immobilie ist dagegen aufgrund der niedrigen Baufinanzierungszinsen so günstig wie nie.

Besonders deutlich wird dieser Verjüngungstrend in Sachsen-Anhalt: 13 Jahre jünger als im Jahr 2007 sind die Baufinanzierer hier 2017 – damit entwickelt sich das östliche Bundesland innerhalb von zehn Jahren vom Schlusslicht zum Tabellenführer. „Seit der Wende ist die Eigentümerquote in Sachsen-Anhalt stark angestiegen. Und mit dem Beginn der Niedrigzinsphase hat sich diese Entwicklung noch einmal verstärkt“, erklärt Carola Ferchow, Spezialistin für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Dessau. „Die Kunden, die zu uns kommen, sind in den letzten Jahren deutlich jünger geworden. Oft haben sie zwar noch nicht viel Eigenkapital angespart. Wenn sie ein solides Einkommen haben, können sie sich mit den nach wie vor günstigen Zinsen trotzdem ein Eigenheim leisten.“

Tabelle 1: Alter bei der Erstfinanzierung 2007 und 2017 nach Bundesländern

	2007		2017
Baden-Württemberg	46	Sachsen-Anhalt	37
Schleswig-Holstein	47	Thüringen	38
Brandenburg	48	Baden-Württemberg	39
Bremen	48	Brandenburg	39
Hamburg	48	Bremen	39
Sachsen	48	Bayern	39
Hessen	48	Saarland	39
Niedersachsen	48	Sachsen	39
Nordrhein-Westfalen	48	Mecklenburg-Vorpommern	39
Rheinland-Pfalz	48	Niedersachsen	39
Bayern	48	Nordrhein-Westfalen	39
Thüringen	49	Hessen	39
Mecklenburg-Vorpommern	49	Schleswig-Holstein	40
Berlin	50	Rheinland-Pfalz	40
Saarland	50	Hamburg	41
Sachsen-Anhalt	50	Berlin	41

Hoch, höher, Hafencity – durchschnittliche Kredithöhe in Hamburg auf Rekordkurs

353.000 Euro – so viel nehmen Hamburger im vergangenen Jahr unterm Strich für die Finanzierung ihrer Immobilie auf. Das durchschnittliche Darlehen liegt damit rund 150.000 Euro höher als zehn Jahre zuvor und verzeichnet 2017 einen bundesweiten Rekord. Wirft man einen Blick auf die Hamburger Immobilienpreise, ist dieser Spitzenwert alles andere als überraschend. Im letzten Quartal 2017 wechselt eine Hamburger Wohnung im Schnitt für 3.627 €/qm den Besitzer. Bei einer 90-qm-Wohnung ergäbe das einen stolzen Kaufpreis von rund 326.000 Euro.

„Viele Hamburger und vor allem junge Familien haben es zunehmend schwer, ein bezahlbares Eigenheim zu finden,“ erklärt Frank Lösche, Spezialist für Baufinanzierung in Hamburg. „Immer mehr Interessenten weichen daher auf Städte im Hamburger Umland wie Norderstedt oder Kaltenkirchen aus.“ Ein Ende der Preissteigerung sei derzeit noch nicht abzusehen. Damit sind auch bei der Kreditsumme neue Rekordwerte zu erwarten.

Auch in den übrigen 15 Bundesländern steigen die Immobilienpreise – teils mit enormer Dynamik. Einzig in den neuen Bundesländern – vor allem in Sachsen-Anhalt und Thüringen – nehmen die Baufinanzierer mit 192.000 Euro und 204.000 Euro noch vergleichsweise niedrige Darlehen auf. „Besonders in den ländlichen Gebieten Sachsens-Anhalts ist noch ausreichend Bauland verfügbar, die Grundstücks- und Immobilienpreise sind daher geringer,“ erklärt die Dessauer Spezialistin Carola Ferchow. „In Städten wie Dessau oder Wittenberg ziehen die Preise allerdings an und vor allem Immobilien in guten Lagen sind nur noch für sehr solvente Käufer erschwinglich.“

Tabelle 2: Finanzierungssumme 2007 und 2017 nach Bundesländern

	2007		2017
Saarland	127.450,00 €	Sachsen-Anhalt	191.755,61 €
Mecklenburg-Vorpommern	139.543,40 €	Thüringen	204.448,93 €
Sachsen-Anhalt	145.448,65 €	Mecklenburg-Vorpommern	209.317,62 €
Schleswig-Holstein	155.709,72 €	Saarland	218.161,97 €
Niedersachsen	161.646,35 €	Sachsen	218.169,23 €
Rheinland-Pfalz	165.054,72 €	Schleswig-Holstein	226.168,14 €
Sachsen	165.818,01 €	Niedersachsen	238.395,11 €
Bremen	166.759,46 €	Rheinland-Pfalz	246.878,16 €
Brandenburg	168.244,55 €	Brandenburg	247.819,19 €
Thüringen	169.237,33 €	Bremen	250.582,19 €
Nordrhein-Westfalen	175.387,73 €	Nordrhein-Westfalen	266.455,75 €
Berlin	178.287,62 €	Hessen	304.750,49 €
Baden-Württemberg	190.539,22 €	Berlin	306.970,84 €
Bayern	205.353,92 €	Baden-Württemberg	318.445,90 €
Hamburg	205.684,40 €	Bayern	338.506,58 €
Hessen	214.628,42 €	Hamburg	353.464,02 €

Miet mich, wenn du kannst – Anteil der Kapitalanleger steigt in Stadtstaaten

Während im Jahr 2007 Saarländer, Sachsen-Anhalter und Thüringer anteilig die meisten Mietobjekte finanzierten, fokussieren sich Kapitalanleger 2017 auf die Stadtstaaten. Berlin und Hamburg verzeichnen mit 28,5 und 21,6 Prozent den höchsten Anteil an vermieteten Immobilien. Der deutlichste prozentuale Anstieg zeigt sich in Bremen: Vor zehn Jahren lag der Anteil der Vermieter hier im bundesweiten Vergleich noch am niedrigsten (2,7 Prozent). 2017 steigt dieser Anteil um das Sechsfache und in der Hansestadt wird fast jedes fünfte Haus für den Zweck der Vermietung erworben. Jan Carsten Dörgeloh, Spezialist für Baufinanzierung in Bremen, erklärt diesen Trend: „In Bremen kommen zwei Entwicklungen zusammen: Zum einen lohnen sich klassische Geldanlagen aufgrund der Niedrigzinsen derzeit kaum. Zum anderen steht das Preisniveau der Bremer Immobilien noch in einem vernünftigen Verhältnis zu den späteren Mieteinnahmen. Dadurch lohnt sich für viele die Investition in eine Immobilie.“

Das Saarland verzeichnet derweil den gegenteiligen Trend. Hier sinkt der Anteil der Vermieter fast um die Hälfte – von 21,7 auf 11,8 Prozent. Das Bundesland markiert nun gemeinsam mit Brandenburg (10,7 Prozent) das untere Ende des Spektrums. Bundesweit steigt der Anteil an vermieteten Immobilien von 8,2 auf 17,1 Prozent. „Anders als in vielen anderen Bundesländern gibt es im Saarland aufgrund der hohen Eigenheimquote und der rückläufigen Bevölkerungszahl keine Wohnraumknappheit. Dadurch steigen bei uns auch die Immobilienpreise und Mietkosten weniger stark an. Für Kapitalanleger ist das Saarland daher trotz niedriger Zinsen weniger attraktiv als Metropolregionen wie Frankfurt am Main,“ erklärt Kurt Wolf, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Saarlouis. In größeren Städten wie Saarbrücken oder Saarlouis und im direkten Einzugsgebiet gebe es allerdings mehrere Kapitalanlageobjekte.

Tabelle 3: Anteil der Kapitalanleger 2007 und 2017 nach Bundesländern

	2007		2017
Bremen	2,70%	Brandenburg	10,69%
Niedersachsen	4,29%	Saarland	11,76%
Schleswig-Holstein	4,68%	Thüringen	12,93%
Hamburg	6,78%	Sachsen-Anhalt	15,15%
Brandenburg	7,11%	Rheinland-Pfalz	15,15%
Nordrhein-Westfalen	7,65%	Niedersachsen	15,42%
Baden-Württemberg	7,92%	Schleswig-Holstein	17,19%
Bayern	8,41%	Nordrhein-Westfalen	17,54%
Rheinland-Pfalz	9,06%	Mecklenburg-Vorpommern	17,85%
Mecklenburg-Vorpommern	10,69%	Baden-Württemberg	18,17%
Sachsen	10,86%	Bremen	19,32%
Hessen	11,51%	Bayern	20,03%
Berlin	12,38%	Hessen	20,38%
Thüringen	14,67%	Sachsen	20,45%
Saarland	21,67%	Hamburg	21,60%
Sachsen-Anhalt	24,32%	Berlin	28,48%

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

Über Dr. Klein

Die Dr. Klein Privatkunden AG ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und seit über 60 Jahren erfolgreich am Markt etabliert. Angefangen in der Vermittlung von Finanzierungen in der kommunalen Wohnungswirtschaft in Lübeck baut Dr. Klein seine Expertise kontinuierlich aus und ist mittlerweile deutschlandweit mit rund 550 Beratern vor Ort an über 200 Standorten bundesweit vertreten. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten nachhaltig, allumfassend und verständlich in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung, Ratenkredit und Geldanlage. Dank kundenorientierter Beratungskompetenz und vertrauensvollen Beziehungen zu rund 400 Kredit- und Versicherungsinstituten sichert Dr. Klein seinen Kunden stets den einfachsten Zugang zu individuellen Finanzlösungen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet. Zuletzt als „vorbildlicher Finanzvertrieb“ und zum vierten Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairnesspreis“. Dr. Klein ist eine 100%-ige Tochter des an der Frankfurter Börse im SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport AG.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG
Hansestraße 14
23558 Lübeck

Kim Runge
PR & Social Media Managerin

Internet: www.drklein.de
Facebook: <https://business.facebook.com/drkleinag>
Twitter: www.twitter.com/dr_klein_de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 – 9643
Fax: +49 (0)451 / 140828 – 9643
E-Mail: presse@drklein.de