

Pressemitteilung

Deutsche liehen sich 2023 weniger Geld für ihr Eigenheim

Lübeck, 14. Februar 2024. 2023 war in vielerlei Hinsicht eine Fortsetzung des vorangegangenen Jahres: Die Bauzinsen blieben bis November 2023 auf hohem Niveau, der Rückgang der Immobilienpreise hat sich ausgedehnt, und auch die durchschnittlichen Darlehenshöhen bewegten sich weiter abwärts – im gesamten Bundesgebiet. Eine Analyse des Finanzdienstleisters Dr. Klein zeigt, wie viel weniger Geld Kreditnehmer sich zum Kauf der eigenen vier Wände geliehen haben. Zudem wurden die Daten einzelner Bundesländer untersucht. Zum Teil zeigt sich ein einheitliches Bild: So verzeichnen Bayern und Sachsen ähnlich hohe prozentuale Rückgänge – aber es gibt auch Ausreißer.

Die Finanzierungssumme, die Kreditnehmer 2023 in Deutschland für den Immobilienerwerb aufnahmen, sank um 13 Prozent von 370.670 Euro auf 324.130 Euro. Der prozentuale Rückgang gestaltet sich deutschlandweit recht einheitlich: Nur zwei Bundesländer (Hamburg und das Saarland) weichen mehr als zwei Prozentpunkte vom bundesdeutschen Durchschnitt ab. Die tatsächlichen Darlehenssummen hingegen sind von Bundesland zu Bundesland sehr unterschiedlich.

Der gesamtdeutsche Blick: flächendeckender Rückgang der Darlehenssumme

Die Entwicklung der aufgenommenen Kreditsumme nach unten ist übereinstimmend: Alle Bundesländer verzeichnen ein Minus in der Höhe des geliehenen Geldes für ihr Eigenheim. Die größte Reduktion lässt sich in Hamburg (-16 Prozent) finden, die geringste im Saarland (-9 Prozent). Alle anderen Bundesländer lagen jeweils zwischen -11 Prozent und -14 Prozent. Starke Unterschiede zeigen sich bei der absoluten Darlehenshöhe: Die Summen bewegten sich in einer Spanne zwischen 224.086 Euro (Sachsen-Anhalt) und 408.069 Euro (Hamburg), also mit einer Differenz von knapp 185.000 Euro.

Hamburg mit höchster Darlehenssumme trotz stärkstem Rückgang

Die Hansestadt verzeichnete erneut die größte Abnahme der Darlehenshöhe: minus 16 Prozent im Vergleich zu 2022. Gleichzeitig wurden in der Stadt an der Elbe aber weiterhin die höchsten Kreditsummen für Immobilien aufgenommen. Hamburg war mit einer durchschnittlichen Finanzierungssumme von 408.070 Euro das einzige Bundesland, in dem 2023 die 400.000er-Marke überschritten wurde. „Hamburg ist ein teures Pflaster“, sagt Frank Lösche, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Hamburg. „In der Vergangenheit ist es im Hamburger Immobilienmarkt preislich zu einigen Übertreibungen gekommen, die jetzt wieder korrigiert werden.“ Das begründet seiner Meinung nach die hohe Darlehenssumme sowie den ebenso hohen Rückgang aber nur zum Teil. Hier sieht der Finanzierungsexperte zwei weitere Erklärungsansätze: „In Hamburg leben viele Menschen, denen es finanziell sehr gut geht. Oftmals benötigen sie keine Finanzierung über die Bank, da ausreichend Eigenkapital vorhanden ist. Oder sie nehmen lediglich eine Kreditsumme von bis zu 60 Prozent des Kaufpreises auf, um sich die besten Konditionen zu sichern.“ Weniger wohlhabende

Menschen hingegen passten ihr Kaufverhalten an. „Die Anzahl der Käufe hat sich kaum verändert“, so Lösche, „aber die Lage, das Baujahr oder die Größe der Immobilien, die gekauft werden. Viele Familien ziehen ins Umland, nach Schleswig-Holstein oder Niedersachsen, um sich den Traum vom Eigenheim erfüllen zu können.“ Außerdem nennt der Spezialist die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) als einen weiteren Grund dafür, dass Kreditnehmer in der Hansestadt weniger Geld bei einem klassischen Kreditinstitut aufnehmen. Die IFB unterstützt den Bau oder Ersterwerb von selbstgenutztem Wohneigentum in Hamburg mit zinsgünstigen Darlehen. Ein weiterer Pluspunkt dieser staatlichen Förderung: Der Kredit wird im Grundbuch nachrangig abgesichert. Dies führt dazu, dass das Hauptdarlehen im ersten Rang steht und die finanzierende Bank bessere Konditionen vergeben kann.

Niedrigste Darlehenshöhen in Sachsen-Anhalt

In Sachsen-Anhalt sank die Höhe der Kreditsumme für Immobilien innerhalb eines Jahres von 252.340 Euro auf 224.090 Euro, ein Minus von elf Prozent. Käufer nehmen hier bereits seit Jahren im Bundesvergleich die niedrigste Darlehenssumme für ihr Eigenheim auf. Was aber nicht heißt, dass hier weniger Wohneigentum erworben wird – es ist nur günstiger. „Im Vergleich zu allen anderen deutschen Bundesländern können sich in Sachsen-Anhalt prozentual mit die meisten Menschen eine eigene Immobilie leisten“, sagt Jens Richter, Spezialist für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Naumburg. Zwar seien auch die Einkommen niedriger, aber dafür bekomme man mehr für sein Geld: „Die Preise für Immobilien liegen deutlich unter denen in anderen Regionen.“ Eine weitere Besonderheit sind dünnere Speckgürtel: „Das Einzugsgebiet der Städte in Sachsen-Anhalt umfasst wesentlich weniger Kilometer als in anderen Bundesländern“, so Richter. „Wenn durch den Bau einer Chipfabrik in Magdeburg die Preise anziehen, müssen Kaufinteressierte nicht weit rausfahren, um günstigere Angebote zu finden. Dieser Radius reicht in Hamburg oder München sicherlich doppelt so weit.“

Bundesland	2021	2022	2023	Entwicklung 2022 - 2023
Baden-Württemberg	443.300 €	421.640 €	372.390 €	-12 %
Bayern	478.730 €	450.830 €	386.010 €	-14 %
Berlin	448.430 €	427.880 €	367.440 €	-14 %
Brandenburg	388.400 €	370.060 €	327.010 €	-12 %
Bremen	315.500 €	301.600 €	268.200 €	-11 %
Hamburg	524.520 €	483.950 €	408.070 €	-16 %
Hessen	426.280 €	406.460 €	349.700 €	-14 %
Mecklenburg-Vorpommern	296.530 €	285.730 €	254.970 €	-11 %
Niedersachsen	334.980 €	327.040 €	291.780 €	-11 %
Nordrhein-Westfalen	368.350 €	353.830 €	312.560 €	-12 %
Rheinland-Pfalz	338.180 €	331.310 €	294.040 €	-11 %
Saarland	277.360 €	276.550 €	251.590 €	-9 %
Sachsen	299.090 €	292.700 €	255.350 €	-13 %
Sachsen-Anhalt	266.380 €	252.340 €	224.090 €	-11 %

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

Schleswig-Holstein	331.620 €	330.720 €	282.770 €	-14 %
Thüringen	272.700 €	284.420 €	248.500 €	-13 %
Deutschland gesamt	388.220 €	370.670 €	324.130 €	-13 %

Tabelle: durchschnittliche Darlehenshöhe bei Erstfinanzierungen von Immobilien in Deutschland

Über die Dr. Klein Privatkunden AG

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 550 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 240 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit über 600 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet, zuletzt zum zehnten Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: www.drklein.de

Blog: www.drklein.de/blog/

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Twitter: www.twitter.com/dr_klein_de

Sarah Lüth

PR Managerin

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9675