



Trautes (Eigen-)Heim - erst nach mehr als 25 Jahren

Immobilienkäufer in Deutschland brauchen bei einem Zinssatz von 2,5 Prozent pro Jahr im Durchschnitt 25,8 Jahre, um einen Kredit für eine 110 Quadratmeter große Eigentumswohnung abzubezahlen. Bei einem Anstieg der Zinsen um einen Prozentpunkt verlängert sich die Tilgungsdauer im Durchschnitt über alle Kreise um rund sieben Jahre. Ein Grund, das jetzt sehr günstige Zinsumfeld auszunutzen.

Einkommensniveau vs. Immobilienpreise

Für die Analyse wurden die Immobilienpreise in allen Kreisen und kreisfreien deutschen Städten in Verhältnis zum jeweiligen Einkommensniveau gesetzt. Dabei wurden für Zins und Tilgung maximal 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens aufgewendet. Die Ergebnisse zeigen, dass in der Mehrheit der deutschen Regionen gute Bedingungen für Immobilienkäufer herrschen. In 305 aller 402 Landkreise und kreisfreien Städte beträgt die Tilgungsdauer eines Kredits für eine 110-Quadratmeter-Wohnung weniger als 30 Jahre - und liegt damit deutlich unter dem von Immobilienexperten empfohlenen Maximum von 40 Jahren. Zu diesen Regionen zählen unter anderem die Landkreise Kassel, Bamberg und Hannover und Städte wie Essen, Bochum und Braunschweig. Sonderzahlungen, die zum Beispiel durch Erbschaften möglich werden, sind in diesen Berechnungen nicht berücksichtigt. Die tatsächliche Tilgungsdauer fällt damit in der Praxis häufig kürzer aus.

Dr. Jörg Koschate, Generalbevollmächtigter der BHW Bausparkasse

"Damit gehen die meisten Immobilienbesitzer ohne Schulden in Rente oder Pension. Sie sparen so

durchschnittliche 600 Euro Miete, das entspricht fast 40 Prozent der durchschnittlichen gesetzlichen Rente in einem Rentnerhaushalt", sagt Dr. Jörg Koschate, Generalbevollmächtigter der BHW Bausparkasse.

Deutschlands Tilgungs-Top-Ten

Hier ist eine 110-Quadratmeter-Wohnung am schnellsten abbezahlt:

Altmarkkreis Salzwedel, Sachsen-Anhalt, 6,1 Jahre Prignitz, Brandenburg, 6,9 Jahre Salzlandkreis, Sachsen-Anhalt, 7,0 Jahre Kyffhäuserkreis, Thüringen, 7,1 Jahre Holzminden, Niedersachsen, 7,7 Jahre Birkenfeld, Rheinland-Pfalz, 7,8 Jahre Vogtlandkreis, Sachsen, 8,1 Jahre Wunsiedel im Fichtelgebirge, Bayern, 8,2 Jahre Ulkaneifel, Rheinland-Pfalz, 8,2 Jahre Hof, Landkreis, Bayern, 8,3 Jahre

Pendler finden finanzierbare Immobilien in der Nähe von Großstädten

Im Gegensatz zur Situation auf dem Land ist die Suche nach finanzierbaren Kaufimmobilien mit 110 Quadratmetern in den beliebten Metropolen komplizierter. Ob Stuttgart, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Hamburg oder München: In

diesen Großstädten dauert die Tilgung länger als 40 Jahre. Ausnahmen bilden zum Beispiel Bremen und Hannover. Wer aber in den Umkreis von größeren Städten ausweicht, hat gute Karten. Beispiel Köln: Wer in der Domstadt arbeitet, findet im südlich gelegenen Landkreis Euskirchen Wohnungen mit 110 Quadratmetern, die in der Regel nach 16,6 Jahren schuldenfrei sind. Im nördlich von Berlin gelegenen Kreis Barnim ist das notwendige Darlehen für eine 110-Quadratmeter-Wohnung nach 15,3 Jahren abbezahlt. Wer in der Nähe von Hamburg wohnen möchte, der sollte sich in den unmittelbar angrenzenden Kreisen Stormarn und Segeberg sowie dem Herzogtum Lauenburg umsehen. Dort benötigen Immobilienkäufer für die Tilgung ihres Kredits im Schnitt 21,4 Jahre. Auch im Umland von Stuttgart, Karlsruhe, Augsburg und Frankfurt am Main gibt es finanzierbare Eigentumswohnungen.

Baugeldzinsen ziehen an - längere Tilgungszeiten drohen

Allerdings sollten Interessierte angesichts der möglicherweise bald steigenden Baugeldzinsen den Kauf einer Immobilie nicht mehr auf die lange Bank schieben. Quer durch die Republik verlängert sich bei einem angenommen Zinsanstieg auf 3,5 Prozent die durchschnittliche Tilgungsdauer um sieben Jahre. So steigt beispielsweise im Landkreis Rostock die Tilgungsdauer um 17,3 Jahre, in Lübeck sogar um über 27 Jahre. In der Stadt Oldenburg müssen Immobilienkäufer ihren Kredit 13,6 Jahre länger abbezahlen, in Erfurt 10,8 Jahre, im Bodensee-Landkreis Lindau sind es 12,2 Jahre.

Deutsche zahlen im Schnitt 26 Jahre lang die eigene Immobilie ab. In drei von vier Kreisen kann ein Durchschnittsverdiener das Darlehen in weniger als 30 Jahren abbezahlen. Bei einem Zinssatz von 3,5 Prozent verlängert sich die durchschnittliche Tilgungsdauer um rund sieben Jahre

Bild: (1) © eyeami / fotolia.com (2, 3) © Deutsche Postbank AG

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4942041/trautes-eigen-heim-erst-nach-mehr-als-25-jahren/>