



Hauskauf wird zur Finanzierungsfrage: Warum Käufer trotz sinkender Zinsen unter Druck bleiben

Ute Pappelbaum

Hinter diesen Zahlen steckt mehr als eine kurzfristige Schwäche des Immobilienmarktes. Die Kreditvergabe wird wieder stärker zum Filter dafür, wer Wohneigentum erwerben kann – und zunehmend auch dafür, welche Immobilien überhaupt problemlos finanzierbar sind.

Banken sehen höhere Risiken

Im zweiten Quartal verschärften die befragten Banken ihre internen Vergaberichtlinien für Wohnungsbaukredite. Der Nettoanteil der Institute, die strengere Standards meldeten, lag bei 7 Prozent, nach 4 Prozent im Vorquartal.

Die Bundesbank weist dabei auf einen zentralen Grund hin: Die Banken bewerten die Kreditrisiken höher. Bei privaten Haushalten spielten neben der gedämpften wirtschaftlichen Lage und dem schwächeren Konjunkturausblick auch Verschlechterungen der Kreditwürdigkeit eine Rolle.

Damit verändert sich die Situation potenzieller Käufer. Nicht allein der Preis eines Hauses oder die Höhe des Bauzinses entscheidet über die Finanzierung. Wichtiger wird wieder die Frage, welches Risiko die Bank im Haushalt und im finanzierten Objekt sieht.

Auch die tatsächlich vereinbarten Kreditbedingungen wurden restriktiver. Banken nannten höhere Kreditzinsen, gestiegene Refinanzierungskosten und eine geringere Risikotoleranz als Ursachen. Besonders bei riskanter eingeschätzten Finanzierungen wurden die Margen ausgeweitet.

Für Käufer bedeutet das: Selbst bei gleichem Kaufpreis können sich Finanzierungsmöglichkeiten stärker unterscheiden. Einkommen, Eigenmittel, Beleihung und Risikoprofil gewinnen gegenüber der Phase extrem günstiger Kredite an Gewicht.

Nachfrage nach Immobilienkrediten bricht ein

Die Reaktion der Haushalte ist bereits sichtbar. Nach Angaben der Bundesbank sank die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten im zweiten Quartal deutlich. Zusammen mit Konsumentenkrediten und sonstigen Krediten an private Haushalte war der Rückgang so stark wie seit drei Jahren nicht mehr.

Die Banken führen dies unter anderem auf das geringere Verbrauchervertrauen und das höhere allgemeine Zinsniveau zurück. Bemerkenswert ist ein weiterer

Befund: Erstmals seit zwei Jahren belasteten auch die Aussichten für den Wohnimmobilienmarkt die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten.

Das verändert die Marktmechanik. Wenn Haushalte wegen Finanzierungskosten und wirtschaftlicher Unsicherheit Kaufentscheidungen verschieben, sinkt zunächst die kreditfinanzierte Nachfrage. Daraus folgt allerdings nicht automatisch ein entsprechender Rückgang der Immobilienpreise. Dafür sind regionales Angebot, Neubautätigkeit, Lage und Qualität der Objekte ebenso entscheidend.

Für Verkäufer wächst damit jedoch der Druck, sich stärker an der tatsächlichen Finanzierungsfähigkeit potenzieller Käufer zu orientieren. Ein theoretisch erzielbarer Kaufpreis verliert an Bedeutung, wenn die Bank die dafür notwendige Finanzierung nicht mitträgt.

Die Energieeffizienz wird Teil der Kreditentscheidung

Der strukturell interessanteste Befund der Bundesbank betrifft die Immobilien selbst. Klimabezogene Risiken und Maßnahmen beeinflussen inzwischen die Kreditstandards der Banken.

Bei Gebäuden mit niedriger Energieeffizienz, bei denen keine oder nur geringe energetische Verbesserungen vorgesehen sind, wurden die Kreditstandards restriktiver. Bei Gebäuden mit bereits hoher oder künftig angestrebter hoher Energieeffizienz wirkten die entsprechenden Faktoren dagegen leicht erleichternd.

Damit beginnt sich ein zusätzlicher Finanzierungsmechanismus herauszubilden. Die energetische Qualität eines Hauses beeinflusst nicht mehr ausschließlich Heizkosten, Sanierungsbedarf und Wiederverkaufswert. Sie kann zunehmend auch die Bedingungen beeinflussen, unter denen eine Bank den Erwerb finanziert.

Für den Markt ist das von erheblicher Bedeutung. Ein energetisch schwaches Haus trägt dann nicht nur ein technisches Investitionsrisiko. Es kann zusätzlich mit einem Finanzierungsnachteil belastet werden.

Zwei Immobilienmärkte können entstehen

Noch deutlicher wird diese Entwicklung mit Blick nach vorn. Die befragten Banken erwarten, ihre Kreditstandards in den kommenden zwölf Monaten wesentlich stärker nach der energetischen Qualität von Gebäuden zu differenzieren.

Gleichzeitig erwarten sie steigende Kreditnachfrage für Gebäude mit hoher Energieeffizienz und sinkende Nachfrage für energetisch schwache Immobilien.

Damit könnte sich die Preisbildung im Bestand strukturell verändern. Bisher werden Lage, Grundstück, Wohnfläche und Zustand als zentrale Wertfaktoren betrachtet. Die Finanzierungseignung eines Gebäudes könnte zu einem weiteren entscheidenden Parameter werden.

Energetisch gute Häuser hätten dann nicht nur niedrigere laufende Energiekosten. Sie könnten von besserer Finanzierbarkeit und höherer Nachfrage profitieren. Sanierungsbedürftige Gebäude müssten dagegen möglicherweise stärkere Preisabschläge hinnehmen, damit zusätzliche Investitionen und schwierigere Finanzierung wirtschaftlich kompensiert werden.

Diese Entwicklung wäre besonders für ältere Einfamilienhäuser relevant. Ein vermeintlich günstiger Kaufpreis sagt wenig über die tatsächliche wirtschaftliche Belastung aus, wenn zusätzlich Sanierungskosten und ungünstigere Finanzierungsbedingungen berücksichtigt werden müssen.

Kein Kreditkollaps, aber eine Verschiebung der Auswahl

Die Bundesbank-Zahlen sollten dennoch nicht als Zeichen eines zusammenbrechenden Immobilienkreditmarktes interpretiert werden. Die Ablehnungsquote bei Wohnungsbaukrediten blieb im zweiten Quartal nahezu unverändert. Außerdem planen die Banken für das dritte Quartal 2026, ihre Kreditstandards weitgehend konstant zu halten.

Das ist eine wichtige Differenzierung: Banken ziehen sich nicht grundsätzlich aus der Immobilienfinanzierung zurück. Sie selektieren stärker.

Genau darin liegt die strukturelle Veränderung. Die Kreditvergabe bewegt sich von einer allgemeinen Frage der Finanzierbarkeit stärker zu einer differenzierten Bewertung von Haushalt, Objekt und Risiko.

Für Hauskäufer verschiebt sich deshalb die Kalkulation. Entscheidend ist nicht mehr nur, ob eine monatliche Rate tragbar erscheint. Relevant wird, wie stabil das Einkommen

ist, welchen Eigenkapitalpuffer der Haushalt besitzt, welches Risiko die Bank übernimmt und welche energetischen Folgekosten im Gebäude stecken.

Kreditpolitik beginnt, Immobilienpreise zu sortieren

Ordnungspolitisch ist diese Entwicklung bemerkenswert. Banken reagieren auf höhere Risiken, indem sie diese stärker in Kreditentscheidung und Preis einbeziehen. Das entspricht zunächst marktwirtschaftlicher Risikobewertung. Gleichzeitig wirken klima- und energiepolitische Anforderungen zunehmend über die Kreditvergabe auf den Immobilienmarkt.

Damit entsteht ein indirekter Anpassungsdruck: Nicht allein gesetzliche Sanierungspflichten oder Energiepreise beeinflussen den Wert eines Gebäudes. Auch die Bereitschaft der Banken, bestimmte Objekte zu welchen Bedingungen zu finanzieren, kann Investitionsentscheidungen und Kaufpreise verändern.

Für Käufer bedeutet das eine neue Rangfolge der Risiken. Ein niedriger Kaufpreis kann wirtschaftlich weniger attraktiv sein, wenn ihm hoher Sanierungsbedarf und schwierigere Finanzierung gegenüberstehen. Umgekehrt kann ein energetisch hochwertiges Gebäude einen Teil seines höheren Kaufpreises durch bessere Finanzierbarkeit und geringere Folgerisiken rechtfertigen.

Der Bank Lending Survey zeigt damit einen Immobilienmarkt, dessen entscheidende Trennlinie nicht mehr ausschließlich zwischen hohen und niedrigen Preisen verläuft.

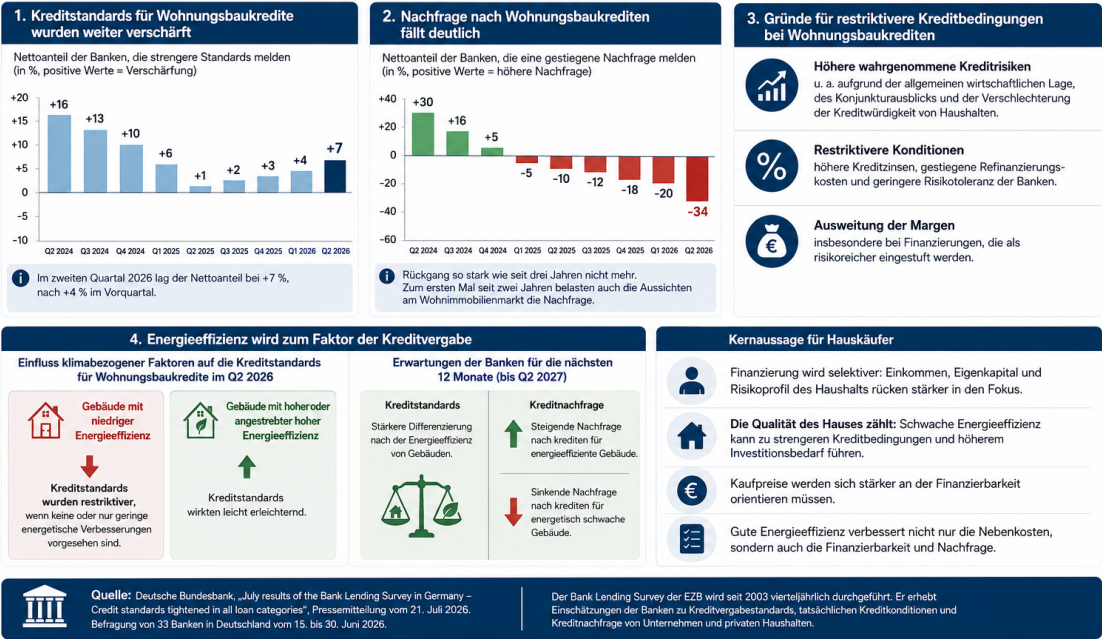
Die neue Trennlinie verläuft zwischen gut und schlecht finanzierbaren Käufern – und zunehmend zwischen gut und schlecht finanzierbaren Häusern. Wenn Banken energetische Qualität systematisch in ihre Kreditentscheidung einpreisen, wird aus Energieeffizienz endgültig ein Faktor der Immobilienbewertung.

Quelle: Deutsche Bundesbank, July results of the Bank Lending Survey in Germany – Credit standards tightened in all loan categories, Pressemitteilung vom 21. Juli 2026. Grundlage ist die Befragung von 33 Banken in Deutschland vom 15. bis 30. Juni 2026.

HAUSKAUF 2026: BANKEN WERDEN VORSICHTIGER

Nicht nur der Käufer, auch das Haus wird zum Kreditrisiko

Ergebnisse des Bank Lending Survey in Deutschland – Befragung im Juni 2026



Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4951419/Hauskauf-wird-zur-Finanzierungsfrage-Warum-Kaeufer-trotz-sinkender-Zinsen-unter-Druck-bleiben/>