

Baudarlehen werden teurer

Im Juli haben die Konditionen für private Baufinanzierungen erneut angezogen. Wie der Vorstandssprecher der Dr. Klein & Co. AG, Stephan Gawarecki, bei der Vorstellung des aktuellen Dr. Klein-Trendindikators Baufinanzierung (DTB) berichtet, stieg die durchschnittliche Standardrate für eine Immobilienfinanzierung in Höhe von 150 000 Euro mit zehnjähriger Sollzinsbindung, einem Beleihungsauslauf von 80 Prozent und einer Tilgungsrate von zwei Prozent auf nunmehr 596 Euro an. Nachdem im Mai mit 555 Euro pro Monat ein Tiefststand erreicht worden war, erhöhte sich die Rate im Juni auf 573 Euro. Grund für die höhere Standardrate ist der leichte Anstieg der Baugeldzinsen. Beim DTB wird die monatliche Entwicklung der wichtigsten Baufinanzierungs-Parameter von 20 000 Transaktionen mit einem jährlichen Volumen von rund 30 Milliarden Euro erfasst, die über die Baufinanzierungsplattform Europace abgewickelt werden.

Da Wohneigentum zur Selbstnutzung und als Kapitalanlage nach wie vor sehr gefragt ist, das Angebot jedoch unzureichend, steigen die Kaufpreise für Immobilien – insbesondere Eigentumswohnungen weiter. Die Folge ist eine höhere Kreditaufnahme. So wuchs die durchschnittliche Darlehenshöhe im Juli um 2 000 Euro auf 163 000 Euro. Im Vorjahresvergleich lag sie noch bei 154 000 Euro.

Gleichzeitig wird zunehmend fremdfinanziert. Betrag der durchschnittliche Beleihungsauslauf im Juni noch 76,65 Prozent, so betrug er im Juli 78,43 Prozent. Ein Jahr zuvor hatte der Wert

bei 78,39 Prozent gelegen. Trotzdem spricht der Eigenkapitalanteil von durchschnittlich 21,57 Prozent aus Sicht von Gawarecki dafür, dass überwiegend solide finanziert wird. Allerdings ging der durchschnittliche Tilgungssatz von seinem bisherigen Höchstwert von 2,44 Prozent auf 2,28 Prozent zurück.

Das wieder anziehende Zinsniveau verstärkt offensichtlich den Trend, die noch immer sehr günstigen Konditionen langfristig festzuschreiben. So stieg die durchschnittliche Sollzinsbindung auf elf Jahre und neun Monate. Auch die Zunahme des Anteils von Annuitätendarlehen mit einem festen Zinssatz von 69,45 Prozent auf 71,00 Prozent spricht für ein höheres Sicherheitsbewusstsein der Investoren. Dagegen nahm der Anteil der Forwarddarlehen zwischen Juni und Juli dieses Jahres von 12,47 Prozent auf 10,04 Prozent ab. Ein Jahr zuvor dienten noch 12,45 Prozent aller erfassten Baufinanzierungsabschlüsse der frühzeitigen Zinssicherung vor Ende der Sollzinsbindung.

Ebenfalls deutlich unter dem Vorjahr lag der Anteil der KfW-Darlehen. Nachdem im Juli 2012 noch 16,36 Prozent aller Baufinanzierungen von der staatlichen Förderbank stammten, sank die Quote im Juli dieses Jahres auf 13,46 Prozent. Im Vergleich zum Vormonat wurden jedoch mehr Förderkredite abgerufen. Im Juni hatte die Quote bei lediglich 12,99 Prozent gelegen. Deshalb erwartet die Dr. Klein & Co. AG einen weiteren Anstieg in den kommenden Monaten. Der Anteil variabler Darlehen erhöhte sich von 1,35 Prozent auf 1,50 Prozent. Red.