



Liebe Leserin, lieber Leser,

viele, die in der Niedrigzinsphase keine Immobilie gekauft haben, weil die Preise schlicht zu hoch waren, könnten jetzt eine zweite Chance bekommen. Nach dem Preisrückgang und dem Zinsanstieg der letzten Jahre zeigt eine aktuelle Studie des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp), dass Wohnimmobilien heute wieder deutlich erschwinglicher sind als noch 2022.

Datenreihe: Januar 2007 bis April 2025



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG

Die Erschwinglichkeit von Immobilien steigt | Quelle: IW Köln

Während die Preise stabil geblieben oder leicht gesunken sind, sind die Einkommen weiter gestiegen und die Zinsen zuletzt etwas zurückgekommen. Laut der Studie lag der durchschnittliche Kaufpreis für selbstgenutztes Wohneigentum 2025 bei 449.000 Euro. Das durchschnittliche Haushalts-Nettoeinkommen der Käufer beträgt 6.600 Euro pro Monat.

Die wichtigsten aktuellen Finanzierungskennzahlen auf einen Blick:

- Zinssatz: 3,5%
- Anfangstilgung: 2,15%
- Fremdmittelquote: 83,4%
- Kreditbelastung: 26,7% des Haushalts-Einkommens
- Zinsbindung: 12 Jahre
- Laufzeit: rund 28 Jahre

Was das für Käufer bedeutet

Aus leicht gesunkenen Preisen, stabilen Zinsen und gestiegenen Einkommen ergibt sich eine deutlich bessere Erschwinglichkeit als noch 2023 oder 2024. Allerdings muss man klar sagen, dass wir von den extrem günstigen Bedingungen des Jahres 2015 weit entfernt sind.

Zum Vergleich: Damals lag der durchschnittliche Zinssatz bei rund 1,8 Prozent, die Tilgung bei etwa 2 Prozent, die Belastung nur bei 21 Prozent des Haushalts-Einkommens und die Fremdmittelquote bei rund 78 Prozent. Doch ein Zurück in diese Zinswelt wird es realistisch nicht mehr geben, dafür hat sich das Marktumfeld zu stark verändert.

Die aktuelle Entwicklung zeigt jedoch, dass sich der Immobilien-Markt stabilisiert hat. Einkommen steigen, Preise haben sich gefangen, und viele Banken sehen wieder mehr Finanzierungsanfragen. Das Zeitfenster für Käufer, die lange gezögert haben, öffnet sich gerade wieder.

» Mein Fazit

Bei den Immobilien-Preisen deutet sich derzeit eine Bodenbildung an und vieles spricht dafür, dass die Preise künftig wieder moderat steigen könnten. Auch der Ausblick von Vonovia, den ich [am Sonntag in meinem neuen YouTube-Video](#) noch ausführlicher aufgreifen werde, weist darauf hin, dass steigende Mieten über kurz oder lang auch zu steigenden Immobilienpreisen führen werden.

Wer also bislang gezögert hat, findet jetzt eine realistische Chance, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen, unter gesünderen Marktbedingungen als in der Hochphase der Nullzinsen.

Bis zur nächsten Ausgabe,
Dein Sebastian

PS: Mein exklusiver Content in der brandneuen kostenlosen „**Hell investiert**“-App! → [Jetzt anmelden & App downloaden...](#)



Offenlegung wegen möglicher Interessenkonflikte:

Der Autor ist zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Kommentars in den folgenden besprochenen Wertpapieren
bzw. Basiswerten investiert: - - -

Weitere Informationen dazu [findest Du hier...](#)

investUp Media GmbH • Dollgasse 13 • 97084 Würzburg • Registereintrag: Registergericht – Amtsgericht
Würzburg | Registernummer – HRB 17058 • USt-IdNr. gemäß § 27a UStG: DE365054878 • Vertreten durch:
Stefan Böhm & Markus Müller • Inhaltlich Verantwortlicher i.S.d. § 18 Abs. 2 MStV: Sebastian Hell
(V.i.S.d.P.)

[Archiv](#) | [Finanzanalyse](#) | [Datenschutz](#) | [Impressum](#)

Copyright © 2025 investUp Media GmbH – Alle Rechte vorbehalten.