

Zinsanstieg bei Immobilienkrediten: monatliche Mehrkosten von bis zu 1.100 Euro für Immobilienkäufer

Eine aktuelle immowelt Analyse für die 14 größten deutschen Städte zeigt, welche Auswirkungen der Anstieg der Bauzinsen (10 Jahre Zinsbindung) auf die Annuitätenrate beim Wohnungskauf (75 Quadratmeter, Bestand) hat:

- Von 1,38 im Januar auf 3,34 Prozent im Juni: Die Bauzinsen haben sich im ersten Halbjahr 2022 weiter verteuert
- Deutlicher Anstieg der Kreditraten: Immobilienkäufer müssen monatlich bis zu 1.100 Euro mehr zahlen als im Januar
- Größte Ratenanstiege in München (+1.100 Euro), Hamburg (+810 Euro), Frankfurt am Main (+760 Euro) und Stuttgart (+700 Euro)
- Ratenzuwachs vorrangig auf Zinsanstieg zurückzuführen: Angebotspreise wachsen nur langsam oder sind minimal rückläufig
- Erste Auswirkung auf den Wohnungsmarkt: Sinkende Nachfrage nach Kaufobjekten, erhöhtes Interesse an Mietwohnungen

Nürnberg, 14 Juli 2022. Der starke Anstieg der Zinsen für Immobilienkredite lässt den Immobilienkauf für viele Einkommensschichten in weite Ferne rücken. Die monatlichen Tilgungsraten für exemplarische Eigentumswohnungen (1. Stock, 3 Zimmer, Baujahr: 90er Jahre) haben sich seit Beginn des Jahres in der Spitze um 1.100 Euro erhöht, weil die Bauzinsen für 10-jährige Darlehen bereits bei 3,34 Prozent stehen. Das zeigt eine immowelt Analyse über die Entwicklung der Annuitätenrate beim Kauf einer 75 Quadratmeter großen Bestandswohnung für die 14 größten deutschen Städte. Am stärksten ist die monatliche finanzielle Mehrbelastung in München. Obwohl das Preisniveau in der Isarmetropole sogar leicht nachgelassen hat, erhöhte sich die Kreditrate deutlich: Bei einer Tilgungsrate von 2 Prozent lag die Annuität zu Anfang des Jahres bei monatlich 1.940 Euro. Nach dem starken Zinsanstieg zahlen Wohnungskäufer in München inzwischen 3.040 Euro – und das, obwohl in München der Preis einer exemplarischen 75-Quadratmeter-Wohnung seit Januar sogar von 767.000 Euro auf 760.000 Euro leicht gesunken ist.

700 Euro teurer und mehr: Kreditrate in Frankfurt, Hamburg und Stuttgart

Ein ähnliches Bild auch in Frankfurt am Main: Der Preis einer beispielhaften Wohnung ist seit Januar leicht auf 522.000 Euro (-1.000 Euro) gefallen. Trotzdem ist die Finanzierung mit monatlich 2.090 Euro um 760 Euro deutlich teurer geworden.

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

In anderen Städten sind die Angebotspreise für 75-Quadratmeter-Wohnungen im 1. Halbjahr sogar noch minimal gestiegen. Das verteuert die Raten zusätzlich, auch wenn das Gros der monatlichen Mehrbelastungen von den Zinsen herrührt. In Hamburg stieg der Preis auf 541.000 Euro (+6.000 Euro) und die monatliche Kreditrate auf 2.170 Euro – das sind 810 Euro mehr als noch im Januar. In Stuttgart erhöhte sich das Niveau auf 461.000 Euro (+9.000 Euro) und somit die Monatsrate auf 1.850 Euro (+700 Euro).

In Berlin kletterte der Preis für die exemplarische Wohnung mit 75 Quadratmetern gar um 10.000 Euro auf 407.000 Euro. Das bedeutet eine neue monatliche Rate von 1.630 Euro und damit 620 Euro mehr als im Januar.

Günstige Städte: monatliche Mehrbelastung von über 300 Euro

Auch in vergleichsweise preiswerten Städten haben sich die Raten beim Erwerb einer Eigentumswohnung seit Jahresbeginn deutlich erhöht: Trotz nahezu stabiler Angebotspreise kletterte die monatliche Rate um jeweils 350 Euro in Dortmund (930 Euro) und Essen (950 Euro). 320 Euro teurer wurde ein Immobilienkredit in Leipzig (870 Euro). Käufer mit einem besonders knappen Budget, die sich angesichts niedriger Zinsen den Immobilienerwerb in der Vergangenheit noch leisten konnten, müssen nun neu kalkulieren.

Steigende Zinsen: Nachfragerückgang und stabile Kaufpreise

Der starke Zinsanstieg hat bereits spürbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Deutschland: Die Nachfrage nach Kaufimmobilien kühlt vielerorts bereits deutlich ab und in zahlreichen Städten stellen sich daher stagnierende oder bereits leicht sinkende Angebotspreise ein. Das ist ein Erkenntnis des [immowelt Preiskompass](#) für das 2. Quartal 2022. Unterdessen steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen, da sich weniger Menschen eine eigene Immobilie leisten können. Im [immowelt Mietkompass](#) für das 2. Quartal 2022 zeigt sich daher ein starker Anstieg der Nachfrage und in vielen Städten setzt sich die Mietpreisrallye nach kurzer Atempause nun wieder fort.

Die Kaufpreise und Annuitätenraten (Anfang des Jahres und aktuell, Tilgung: 2 Prozent) im Überblick:

Stadt	Kaufpreis Jan. 2022	Kaufpreis Juni 2022	Annuität bei Zins von 1,38 Prozent	Annuität bei Zins von 3,34 Prozent	Differenz
Berlin	397.000 €	407.000 €	1.010 €	1.630 €	620 €
Bremen	268.000 €	276.000 €	680 €	1.110 €	430 €
Dortmund	227.000 €	233.000 €	580 €	930 €	350 €
Dresden	228.000 €	237.000 €	580 €	950 €	370 €

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

Düsseldorf	421.000 €	414.000 €	1.070 €	1.660 €	590 €
Essen	237.000 €	236.000 €	600 €	950 €	350 €
Frankfurt	523.000 €	522.000 €	1.330 €	2.090 €	760 €
Hamburg	535.000 €	541.000 €	1.360 €	2.170 €	810 €
Hannover	330.000 €	321.000 €	840 €	1.290 €	450 €
Köln	429.000 €	428.000 €	1.090 €	1.710 €	620 €
Leipzig	215.000 €	216.000 €	550 €	870 €	320 €
München	767.000 €	760.000 €	1.940 €	3.040 €	1.100 €
Nürnberg	320.000 €	329.000 €	810 €	1.320 €	510 €
Stuttgart	452.000 €	461.000 €	1.150 €	1.850 €	700 €

[Ausführliche Ergebnisgrafiken stehen hier zum Download zur Verfügung.](#)

Eigentümer, die wissen wollen, was ihre Immobilie wert ist, können sich in der [immowelt Price Map](#) über das aktuelle Preisniveau informieren.

Berechnungsgrundlage:

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 14 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern, die im Januar und Juni 2022 angeboten wurden. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben den Kaufpreis für eine beispielhafte Bestandswohnung mit 75 Quadratmetern (1. Stock, 3 Zimmer, Baujahr: 90er Jahre) wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

Die Annuitätenrate wurde für eine 90-Prozent-Finanzierung auf 10 Jahre mit einer anfänglichen Tilgungsrate von 2 Prozent berechnet. Dabei wurden ein marktüblicher Zinssatz von Anfang Januar 2022 von 1,38 Prozent und ein marktüblicher Zinssatz im Juni von 3,34 Prozent angenommen.

Diese und andere Pressemitteilungen von immowelt.de finden Sie in unserem Pressebereich unter [presse.immowelt.de](#).

Über immowelt:

immowelt ist Teil der AVIV Group, eines der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

Die immowelt Mission ist es, künftig alle Schritte der Immobilientransaktion zu digitalisieren, um diese für alle Beteiligten so unkompliziert und einfach wie möglich zu gestalten. Die Basis hierfür bieten die reichweitenstarken immowelt Portale, die zu den führenden Immobilienplattformen in Deutschland und Österreich gehören und schon heute Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende erfolgreich zusammenbringen. immowelt unterstützt mit datengestützten Services die unkomplizierte Suche nach einer Mietwohnung, die effektive Vermarktung einer Immobilie und maßgeschneiderte

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt

PRESSEMITTEILUNG



Finanzierungen der eigenen vier Wände. Dank jahrzehntelanger Erfahrung und breitem Immobilien-Know-how kreiert immowelt so das perfekte Erfolgserlebnis für Mieter und Vermieter, Immobilienprofis, Immobilieneigentümer und Käufer.

Neben immowelt gehören weitere führende Immobilien-Onlinemarktplätze in Frankreich, Belgien und Israel zur AVIV Group, die Teil der Axel Springer SE ist.

immowelt GmbH
Nordostpark 3-5
90411 Nürnberg

Pressekontakt:
Barbara Schmid
+49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt
www.facebook.com/immowelt



GRAFIKEN ZUR PRESSEMITTEILUNG

Zinsanstieg bei Immobilienkrediten: monatliche Mehrkosten von bis zu 1.100 Euro für Immobilienkäufer

Analyse zu den Auswirkungen der aktuell steigenden Bauzinsen (10 Jahre Zinsbindung) auf die Annuitätenrate beim Wohnungskauf

Stadt	Kaufpreis Januar 2022	Kaufpreis Juni 2022	Annuität bei Zins von 1,38 Prozent	Annuität bei Zins von 3,34 Prozent	Differenz
Berlin	397.000 €	407.000 €	1.010 €	1.630 €	620 €
Bremen	268.000 €	276.000 €	680 €	1.110 €	430 €
Dortmund	227.000 €	233.000 €	580 €	930 €	350 €
Dresden	228.000 €	237.000 €	580 €	950 €	370 €
Düsseldorf	421.000 €	414.000 €	1.070 €	1.660 €	590 €
Essen	237.000 €	236.000 €	600 €	950 €	350 €
Frankfurt	523.000 €	522.000 €	1.330 €	2.090 €	760 €
Hamburg	535.000 €	541.000 €	1.360 €	2.170 €	810 €
Hannover	330.000 €	321.000 €	840 €	1.290 €	450 €
Köln	429.000 €	428.000 €	1.090 €	1.710 €	620 €
Leipzig	215.000 €	216.000 €	550 €	870 €	320 €
München	767.000 €	760.000 €	1.940 €	3.040 €	1.100 €
Nürnberg	320.000 €	329.000 €	810 €	1.320 €	510 €
Stuttgart	452.000 €	461.000 €	1.150 €	1.850 €	700 €

Berechnungsgrundlage

Datenbasis für die Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote in den 14 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern, die im Januar und Juni 2022 angeboten wurden. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben den Kaufpreis für eine beispielhafte Bestandswohnung mit 75 Quadratmetern (1. Stock, 3 Zimmer, Baujahr: 90er Jahre) wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise. Die Annuitätenrate wurde für eine 90-Prozent-Finanzierung auf 10 Jahre mit einer anfänglichen Tilgungsrate von 2 Prozent berechnet. Dabei wurden ein marktüblicher Zinssatz von Anfang Januar 2022 von 1,38 Prozent und ein marktüblicher Zinssatz im Juni von 3,34 Prozent angenommen.

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt



Jan-Carl Mehles

Group Leader Market Research

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de