

Immobilienkäufer in NRW aufgepasst! Monatliche Rate sinkt dank niedrigerer Zinsen und Preise um bis zu 215 Euro

Eine immowelt Analyse für 21 Großstädte in Nordrhein-Westfalen zeigt, welche Auswirkungen der Rückgang der Bauzinsen auf die Annuitätenrate beim Wohnungskauf (75 Quadratmeter, Bestand) hat:

- Gesunkene Kaufpreise und Zinsen führen in allen Städten zu einer besseren Leistbarkeit von Wohneigentum – jetzt könnte der richtige Kaufzeitpunkt sein
- In Düsseldorf verringerte sich die Annuität von Oktober 2022 bis heute von 1.353 Euro auf 1.138 Euro – eine monatliche Ersparnis von 215 Euro
- Auch in Köln (205 Euro), Münster (193 Euro), Leverkusen (188 Euro) und Bonn (176 Euro) müssen Käufer deutlich weniger pro Monat zahlen

Immobilienkäufer aufgepasst: Gesunkene Zinsen und Preise drücken monatliche Raten



Berechnungsgrundlage:
Datenbasis zur Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) pro Monat wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abrechnungspreise. Für die Bewertung wurden 30 Prozent Eigenkapital (inklusive Kaufnebenkosten) angenommen und die Tilgung auf einen Zeitraum von 30 Jahren mit 10 Jahren Sollzinsbindung ausgerichtet. Dabei wurden ein marktüblicher Zinssatz für Oktober 2022 von 4,0 Prozent und für April 2024 von 3,56 Prozent angenommen (Quelle: Intertypo AG).

Nürnberg, 30. April 2024. **Positive Entwicklungen** für Immobilienkäufer in Nordrhein-Westfalen: Die monatlichen Aufwendungen für Hypothekenrückzahlungen sind deutlich gefallen, in 6 Großstädten sogar um mehr als 100 Euro. Das zeigt eine immowelt Analyse für **21 Großstädte in Nordrhein-Westfalen**, bei der die Veränderung der **Annuitätenraten** beim Kauf einer 75 Quadratmeter großen Bestandswohnung untersucht wurde. In der Spitze können **Käufer** monatlich sogar **215 Euro** im Vergleich zu den Höchstwerten während der Immobilienkrise **einsparen**. Dies verdeutlicht, dass sich der

AVIV Germany 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

Immobilienmarkt nach 2 Jahren der Krise allmählich erholt. Die Verbesserung für Immobilienkäufer hat zwei Hauptgründe: Einerseits sind die **Immobilienpreise** seit Mitte 2022 **gefallen**, andererseits hat sich die Situation am **Zinsmarkt erholt**. Die durchschnittlichen Hypothekenzinsen sind nach 2 Jahren zum ersten Mal deutlich gefallen und befinden sich nun wieder unter der Schwelle von 4 Prozent.

Verglichen wurde die monatliche Belastung beim Immobilienkauf im April 2024 zu einem durchschnittlichen Zinssatz von 3,56 Prozent mit Oktober 2022, als die Zinsen erstmals seit dem Ende der Niedrigzinsphase auf 4 Prozent gesprungen sind. Für die Beispielrechnung wurden 30 Prozent Eigenkapital (inklusive Kaufnebenkosten) angenommen und die Tilgung auf einen Zeitraum von 30 Jahren mit 10 Jahren Sollzinsbindung berechnet.

Größte Ersparnis in Düsseldorf und Köln

In **Düsseldorf** ist die **Einsparung** unter den untersuchten NRW-Städten **am größten**: Derzeit beträgt der mittlere Angebotspreis für eine 75-Quadratmeter-Wohnung 320.775 Euro, wodurch sich eine monatliche Annuitätsrate von 1.138 Euro ergibt. Im Oktober 2022, als sowohl die Zinsen als auch die Preise höher waren, lag der Durchschnittspreis noch bei 361.330 Euro, was zu einer monatlichen Rate von 1.353 Euro führte. Daher zahlen Käufer in der Landeshauptstadt von NRW jetzt dank gesunkenener Preise und Zinsen monatlich **215 Euro weniger als vor eineinhalb Jahren**. Über ein Jahr bedeutet dies eine Ersparnis von über 2.500 Euro an Tilgungs- und Zinskosten.

Auch auf der anderen Rheinseite sind die Einsparungen nur unwesentlich niedriger, das Preisniveau allerdings etwas höher. Käufer in **Köln**, wo Wohnungen aktuell im Durchschnitt 348.225 Euro kosten, müssen monatlich 1.236 Euro an die Bank zahlen. Im Oktober 2022 betrug der mittlere Kaufpreis noch 384.627 Euro bei einer Kreditrate pro Monat von 1.441 Euro. Heißt, die monatliche **Annuität ist 205 Euro geringer**.

Ist jetzt der richtige Moment zum Kauf?

„Für Immobilienkäufer gab es nach fast 2 Jahren Krise endlich wieder positive Entwicklungen am Immobilienmarkt. Die gefallenen Preise und die gesunkenen Hypothekenzinsen machen den Immobilienkauf wieder deutlich leichter“, erklärt Felix Kusch, Geschäftsführer von immowelt. „Wir merken, dass das Interesse am Immobilienkauf langsam wieder zurückkehrt. Die Angebotspreise sind daher zuletzt sogar wieder leicht gestiegen. Wer also kaufen möchte, sollte nicht mehr

AVIV Germany 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

zu lange warten. Denn sollten die Zinsen weiter sinken, könnte es schnell wieder zu einer Preisrallye kommen.“

Wie lange die Marktbedingungen noch käuferfreundlich bleiben, wird wesentlich von den **zukünftigen Zinsentwicklungen** abhängen. Die **Europäische Zentralbank** (EZB) deutete in ihrer letzten Sitzung an, dass sie den Leitzins im Juni möglicherweise wieder senken wird und weitere Rückgänge dann folgen könnten. Da die Bauzinsen nur indirekt vom Leitzins abhängen, bleibt abzuwarten, ob ein erster kleiner Zinsschritt nach unten Auswirkungen hat. Sollten sich die Kreditbedingungen aber im weiteren Jahresverlauf weiter verbessern, könnte dies die Nachfrage nach Immobilieneigentum befeuern. Preisanstiege wären die Folge, die die Vorteile der niedrigeren Zinsen ausgleichen dürften.

Knapp 200 Euro Ersparnis in Münster und Leverkusen

Neben den Rheinmetropolen haben auch in anderen großen Städten die Kosten für die Wohnungsfinanzierung merklich nachgelassen. In **Münster** lag die monatliche Belastung für ein Baudarlehen im Herbst 2022 noch bei 1.351 Euro, während sie jetzt auf 1.158 Euro gesunken ist, was eine **monatliche Ersparnis von 193 Euro** bedeutet. Deutlich günstiger ist Wohneigentum in **Leverkusen**, wo Käufer für eine 75-Quadratmeter-Wohnung derzeit 770 Euro pro Monat für das Darlehen zahlen. Das sind **188 Euro weniger** als vor eineinhalb Jahren. Ebenso verzeichnen **Bonn** (176 Euro) und **Mülheim an der Ruhr** (157 Euro) deutliche Ersparnisse durch den Rückgang der Zinsen und der Kaufpreise.

In den meisten der günstigeren Städte sind die Unterschiede allerdings weniger ausgeprägt. In **Hagen** etwa, wo eine Bestandswohnung von 75 Quadratmetern momentan 135.975 Euro kostet, beträgt die Ersparnis bei der Finanzierung lediglich **4 Euro**. In **Gelsenkirchen** (5 Euro) ist die Veränderung ähnlich gering, dafür sind Wohnungen mit 117.225 Euro am günstigsten unter allen untersuchten Städten. Grund für die geringe Verbesserung der Annuitätenrate ist, dass die Preise aufgrund des geringen Preisniveaus sogar leicht gestiegen sind und somit lediglich die Zinsentwicklung den Käufern die Karten spielt.

Auch in den größten Städten des Ruhrgebiets ist Wohneigentum zwar vergleichsweise erschwinglich, dennoch sind die Angebotspreise leicht gesunken. Sowohl in **Dortmund** als auch in **Essen** müssen Käufer 63 Euro weniger für die Darlehensrückzahlung zahlen als noch vor eineinhalb Jahren.

AVIV Germany 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

Die Kaufpreise und Annuitätenraten im Oktober 2022 (Zins 4,0 Prozent) und April 2024 (Zins 3,56 Prozent) im Überblick:

Stadt	Kaufpreis 10/22	Annuität 10/22	Kaufpreis 04/24	Annuität 04/24	Differenz
Bielefeld	200.605€	751€	211.056€	668€	-83€
Bochum	176.229€	660€	189.034€	599€	-61€
Bonn	310.169€	1.162€	311.330€	986€	-176€
Dortmund	194.354€	728€	210.047€	665€	-63€
Duisburg	154.813€	580€	155.329€	492€	-88€
Düsseldorf	361.330€	1.353€	359.493€	1.138€	-215€
Essen	192.095€	719€	207.189€	656€	-63€
Gelsenkirchen	112.494€	421€	131.374€	416€	-5€
Hagen	129.833€	486€	152.387€	483€	-4€
Hamm	148.204€	555€	162.978€	516€	-39€
Herne	141.187€	529€	151.210€	479€	-50€
Köln	384.627€	1.441€	390.256€	1.236€	-205€
Krefeld	188.081€	704€	193.741€	614€	-91€
Leverkusen	255.811€	958€	243.080€	770€	-188€
Mönchen-gladbach	174.102€	652€	175.838€	557€	-95€
Mülheim	215.347€	807€	205.256€	650€	-157€
Münster	360.810€	1.351€	365.628€	1.158€	-193€
Oberhausen	145.251€	544€	154.236€	488€	-56€
Remscheid	165.108€	618€	169.534€	537€	-81€
Solingen	196.375€	735€	209.207€	663€	-73€
Wuppertal	168.209€	630€	168.777€	534€	-96€

[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 zur Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) pro Monat wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise.

AVIV Germany 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

Für die Berechnung der Annuitätenrate wurden 30 Prozent Eigenkapital (inklusive Kaufnebenkosten) angenommen und die Tilgung auf einen Zeitraum von 30 Jahren mit 10 Jahren Sollzinsbindung ausgerichtet. Dabei wurden ein marktüblicher Zinssatz für Oktober 2022 von 4,0 Prozent und für April 2024 von 3,56 Prozent angenommen (Quelle: Interhyp AG).

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

Über immowelt:

Das Immobilienportal immowelt.de ist einer der führenden Online-Marktplätze für Miet- und Kaufimmobilien in Deutschland. Die Plattform bringt seit über 30 Jahren erfolgreich Eigentümer, Immobilienprofis und Suchende zusammen. 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. immowelt unterstützt mit datengestützten Services die unkomplizierte Suche nach einer Mietwohnung, die effektive Vermarktung einer Immobilie und maßgeschneiderte 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.

Betrieben wird immowelt.de von der AVIV Germany GmbH, die zur AVIV Group gehört, einem der größten digitalen Immobilien-Tech-Unternehmen der Welt.

AVIV Germany 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

**Immobilienkäufer in NRW aufgepasst!
Monatliche Rate sinkt dank niedrigerer
Zinsen und Preise um bis zu 215 Euro**

Vergleich der Annuität beim Wohnungskauf (75 Quadratmeter, Bestand) zu verschiedenen Zeitpunkten

Kaufpreise und Annuitätenraten im Oktober 2022 (Zins 4,0 Prozent) und April 2024 (Zins 3,56 Prozent):

Stadt	Kaufpreis	Annuität	Kaufpreis	Annuität	Differenz
	10/22	10/22	04/24	04/24	
Bielefeld	200.605€	751€	211.056€	668€	-83€
Bochum	176.229€	660€	189.034€	599€	-61€
Bonn	310.169€	1.162€	311.330€	986€	-176€
Dortmund	194.354€	728€	210.047€	665€	-63€
Duisburg	154.813€	580€	155.329€	492€	-88€
Düsseldorf	361.330€	1.353€	359.493€	1.138€	-215€
Essen	192.095€	719€	207.189€	656€	-63€
Gelsenkirchen	112.494€	421€	131.374€	416€	-5€
Hagen	129.833€	486€	152.387€	483€	-4€
Hamm	148.204€	555€	162.978€	516€	-39€
Herne	141.187€	529€	151.210€	479€	-50€
Köln	384.627€	1.441€	390.256€	1.236€	-205€
Krefeld	188.081€	704€	193.741€	614€	-91€
Leverkusen	255.811€	958€	243.080€	770€	-188€
Mönchengladbach	174.102€	652€	175.838€	557€	-95€

Berechnungsgrundlage.

Datenbasis zur Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) pro Monat wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise. Für die Berechnung der Annuitätenrate wurden 30 Prozent Eigenkapital (inklusive Kaufnebenkosten) angenommen und die Tilgung auf einen Zeitraum von 30 Jahren mit 10 Jahren Sollzinsbindung ausgerichtet. Dabei wurden ein marktüblicher Zinssatz für Oktober 2022 von 4,0 Prozent und für April 2024 von 3,56 Prozent angenommen (Quelle: Interhyp AG).

Kaufpreise und Annuitätenraten im Oktober 2022 (Zins 4,0 Prozent) und April 2024 (Zins 3,56 Prozent):

Stadt	Kaufpreis	Annuität	Kaufpreis	Annuität	Differenz
	10/22	10/22	04/24	04/24	
Mülheim	215.347€	807€	205.256€	650€	-157€
Münster	360.810€	1.351€	365.628€	1.158€	-193€
Oberhausen	145.251€	544€	154.236€	488€	-56€
Remscheid	165.108€	618€	169.534€	537€	-81€
Solingen	196.375€	735€	209.207€	663€	-73€
Wuppertal	168.209€	630€	168.777€	534€	-96€

Berechnungsgrundlage.

Datenbasis zur Berechnung der Kaufpreise waren auf immowelt.de inserierte Angebote. Die mittels hedonischer Verfahren errechneten Werte geben die Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen (75 Quadratmeter, 3 Zimmer, 1. Stock, Baujahr 1990er-Jahre) pro Monat wieder. Es handelt sich um Angebots-, keine Abschlusspreise. Für die Berechnung der Annuitätenrate wurden 30 Prozent Eigenkapital (inklusive Kaufnebenkosten) angenommen und die Tilgung auf einen Zeitraum von 30 Jahren mit 10 Jahren Sollzinsbindung ausgerichtet. Dabei wurden ein marktüblicher Zinssatz für Oktober 2022 von 4,0 Prozent und für April 2024 von 3,56 Prozent angenommen (Quelle: Interhyp AG).

KONTAKTDATEN



Barbara Schmid

Director Corporate Communications

Tel. +49 911 520 25-808

presse@immowelt.de

www.twitter.com/immowelt

www.facebook.com/immowelt