



Abo

HOME > WIRTSCHAFT > MONEY MINDSET > IMMOBILIE KAUFEN: „NICHT JEDER WIRD SICH EIN HAUS LEISTEN

## „Nicht jeder wird sich ein Haus leisten können“, sagt dieser Experte für Baufinanzierungen — und erklärt, was die Erbgengeneration damit zu tun hat

Sophie Schuh

🕒 12:06, 15 Feb 2023



Dieser Beitrag wurde Dir von einem Insider kostenlos zur Verfügung gestellt. Du kannst diesen Artikel weiterhin **23 Stunden und 43 Minuten** kostenlos lesen.



**Jörg Rademacher, Experte für Baufinanzierungen, analysiert den Immobilienmarkt.** ©Moment-Werkstatt Ellen Rademacher; Getty Images / Westend61/ Collage: Dominik Schmitt



Abo

---

mit hohem geerbtem Eigenkapital, sagt er im Gespräch mit Business Insider.

---

**Gleichzeitig ließen sich Finanzierungsvorhaben für Menschen ohne Rücklagen nur noch schwer realisieren. Es würden sich daher nicht mehr alle Interessenten ein Haus leisten können.**

---

Wirtschaftliche Unsicherheit, Inflation und hohe Baukosten. Der [Immobilienmarkt](#) in Deutschland gilt als angespannt. Insgesamt sind die Kosten für Neubauten nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im November 2022 um fast 17 Prozent im Vergleich zum November 2021 gestiegen. Viele Bauträger würden sich deshalb im Moment zurückziehen und anstehende Projekte um ein paar Jahre verschieben, erklärt Jörg Rademacher, Experte für Baufinanzierungen und Geschäftsführer der Immofinanz GmbH, im Gespräch mit Business Insider.

Auch Bauprojekte, die gerade in Arbeit sind, bergen ihm zufolge [Risiken](#). Denn aufgrund der gestiegenen Baukosten müssten die Immobilien eigentlich im Verkauf noch teurer werden, sagt Rademacher. Bei einer Bauträgermaßnahme im Neubau würden möglicherweise 40 Wohnungen gebaut, erklärt er. Diese seien aber zu den heute erforderlichen Preisen nur schwer alle verkäuflich. Kommt es jetzt zu einem Crash in der Immobilienbranche?

## LEST AUCH

---



**Dieser Mann hat ein passives Einkommen mit Wohnungen im Millionen-Wert aufgebaut: „Ich bin frei, das zu tun, was ich möchte“**

---

## Bestandsimmobilien sind weiterhin gefragt

Hier müsse man zwischen Neubau und Bestand differenzieren. Rademacher glaubt nicht, dass der Markt für Bestandsimmobilien drastisch einbrechen wird. Auch wenn die Zahl der Interessenten aufgrund der gestiegenen Kosten zurückgegangen sei, gebe es immer noch eine Vielzahl solventer Käufer. Denn es befinde sich momentan viel Eigenkapital im [Markt](#).

„Wir haben heute eine Erbgeneration“, sagt er. Bei einer attraktiven Bestandsimmobilie, zum



Abo

... einen guten Kaufpreis entrichten können“, erklärt Rademacher.

## LEST AUCH



**Ich habe 77 Immobilien und bin in fünf Jahren finanziell unabhängig – das ist meine Strategie**

## Erbengeneration sorgt für viel Eigenkapital im Markt

Tatsächlich sind die Vermögensübertragungen in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen. So ist laut dem Statistischen Bundesamt das steuerlich berücksichtigte geerbte Vermögen 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 13,8 Prozent auf 50,2 Milliarden Euro gestiegen. Besonders stark gestiegen sind laut Rademacher in den vergangenen Jahren auch die Verkaufserlöse für vererbte Immobilien und Grundstücke. „Jeder, der von einem Menschen eine Immobilie erbt hat, verfügt danach über eine relativ große Summe Geld“, sagt Rademacher.

Das gilt auch für alte Häuser, es sei denn, sie stünden in einer weit abgelegenen ländlichen Gegend. Liegt die Immobilie aber beispielsweise in Essen, Düsseldorf, Hilden oder irgendeiner anderen Stadt, handle es sich um mehrere 100.000 Euro. Diese Erbengeneration könne dank hoher Vermögenswerte und Eigenkapital auch in Zeiten steigender Preise attraktive Immobilien kaufen. Das halte den Preis hoch. „Das ist eine Entwicklung, in die ich auch die letzten Jahre schon mit einbeziehen möchte“, sagt er. Denn die Preissteigerung sei nicht nur dem niedrigen Zins allein geschuldet, sondern auch der Erbengeneration, die Häuser teilweise in bar kaufen könne und nur wenig Finanzierungsmittel aufnehmen müsse.

## Bedarf an Wohnraum ist nach wie vor groß

Und was ist mit all denen, die auf keine große Erbschaft hoffen dürfen? Denn der Bedarf an bezahlbarem Immobilien ist auf jeden Fall da. Laut Statistischem Bundesamt haben etwa 8,6 Millionen Menschen zu wenig Wohnraum. Besonders in den Städten ist die Lage prekär: Mehr als jede und jeder Sechste lebt hier auf zu wenig Raum. Doch mit dem Anstieg der Bauzinsen kommen viele Interessenten nicht mehr so einfach an einen Kredit.

Noch vor wenigen Jahren haben Banken 110 Prozent Finanzierungen abgeschlossen. Damals war klar, dass aus den 110 Prozent in zwei Jahren 90 Prozent werden, weil der Wert der Immobilie



Abo

## LEST AUCH



**Ich mache mit der Vermietung einer Ferienwohnung bis zu 7300 Euro im Monat Umsatz – diese Tools helfen mir dabei**

## Eigenkapital ist eine wichtige Säule für eine Finanzierung

Jetzt ist die Situation eine andere: Wer noch vor kurzem für ein Darlehen in Höhe von 400.000 Euro monatlich 1110 Euro abgezahlt hat, müsse nun 2000 Euro einkalkulieren. Das ist für viele nicht mehr stemmbar. Eigenkapital müsse daher wieder ein elementarer Bestandteil der Finanzierung werden.

Denn je mehr Kapital in die Finanzierung mit eingebracht werden könne, desto günstiger werde auch der Zinssatz, erklärt Rademacher. Als Faustregel rät er, 20 bis 25 Prozent des Kaufpreises mit Eigenkapital zu stemmen. Für viele mag das sehr hoch wirken. Doch es sei unbedingt notwendig, darüber nachzudenken, ob das Wunschdenken und die eigene wirtschaftliche Lage zusammenpassen.

Als Beispiel nennt er eine kleine Familie mit etwa 4000 Euro Haushaltsnettoeinkommen pro Monat. Wenn diese Familie realistisch betrachtet 1000 Euro für eine Finanzierung ausgeben kann, seien damit nur rund 240.000 Euro finanzierbar, erklärt Rademacher. Dafür bekomme man derzeit zum Beispiel eine Wohnung mit etwa 50 bis 70 Quadratmeter in Düsseldorf. Der eine oder andere müsse jetzt feststellen, dass die Einkommenshöhe nicht ausreiche. „Nicht jeder wird sich ein Haus leisten können“, resümiert er.

## LEST AUCH



**Luxus-Makler Marcel Remus: „Schnösel, die einfach nur schnelles Geld machen möchten, sollten die Finger von dem Job lassen“**

## Mehr aus dem Netz



Abo

## Für alle Eigentümer: Zustand beim Hausverkauf spielt keine Rolle mehr

Hausfrage.de

Anzeige

## Experten raten: Wer ein Haus in Nordrhein-westfalen besitzt sollte diesen "Verkaufs-Trick" kennen

Immo Helden24

BUSINESS  
INSIDER

BUSINESS  
INSIDER

## Compliance: Was Unternehmen beachten sollten

Gründerszene

## Ukraine meldet ersten Abschuss des russischen "Terminator"-Panzers, der als eines der modernsten...

Business Insider

## Ich war bei Trigema einkaufen und an der Kasse stand Wolfgang Grupp höchstpersönlich

Business Insider

## Verwandte Artikel

- **Neue Geschäftszahlen: N26 verdient mehr – und macht trotzdem höhere Verluste**
- **Dieser Mann hat ein passives Einkommen mit Wohnungen im Millionen-Wert aufgebaut: „Ich bin frei, das zu tun, was ich möchte“**
- **Stielstaubsauger bei Aldi: Dieses Discounter-Modell ist ein Dyson-Dupe – und viel günstiger!**
- **Diese fünf Fehler solltet ihr vermeiden, wenn ihr als Paar zusammenzieht, laut Finanz-Bloggern, die seit 13 Jahren zusammen sind**
- **Dieses Ehepaar ist Anfang 30 und hat schon die erste Million geknackt – so sparen und investieren sie**

## Mehr zum Thema

Finanzen

Finanzierung

Haus

Immobilien

Kredit

## Empfehlungen



**Abo**



Abo

- **Russland exportiert auch 2023 große Menge Energie nach Europa — das sind die Gründe dafür**
- **13 Lebensmittel, die ihr bei einer Keto-Diät lieben solltet**
- **„Nicht jeder wird sich ein Haus leisten können“, sagt dieser Experte für Baufinanzierungen — und erklärt, was die Erbgeneration damit zu tun hat**

## Business

Krypto: Börsenvergleich, Coins & Prognosen

Bitcoin Kurs manipuliert?

Immobilienpreise sinken

Passives Einkommen

News & Infos zur Inflation

Kinder bekommen: Ab wann?

Inflationsrate in Deutschland

## Gründerszene

Startup Gehälter

Startup Pitchdecks

Startup-Finanzierung

Enpal Erfahrungen

Bootstrapping: Vor- und Nachteile

Die Höhle der Löwen

## Insider Picks

Samsung Galaxy S23 mit Vertrag

Samsung Galaxy S23 vorbestellen

Testsieger: Beste Gesichtsschmierung

Stiftung Warentest: Smartphone Testsieger

Tests & Vergleiche

Kreditvergleich: Die besten Anbieter

Elektrische Zahnbürsten Stiftung Warentest

## Aktuell

ChatGPT - Was dahinter steckt

Was TikTok Influencer verdienen

Gasspeicher-Füllstand in Deutschland

Energieratgeber: Tipps zur Krise

Bitcoin Prognose 2023

Themen von A-Z

[Startseite](#) | [Newsletter](#) | [Newsticker](#) | [Mediadaten](#)

[Unsere Abo-Angebote](#) | [FAQ](#) | [Abo kündigen](#)

[Impressum & Kontakt](#) | [Datenschutz](#) | [AGB](#) | [Jobs & Karriere](#)

[Privatsphäre](#) | [Disclaimer](#) | [Widerrufsbelehrung](#)

Copyright © 2023 Business Insider Deutschland GmbH. Alle Rechte vorbehalten.



**Abo**