

## Vergabe von Immobilienkrediten steigt zu Jahresbeginn

Nach dem Zinsschock von 2022 stehen die Zeichen auf Erholung – zumindest bei Eigenheimkäufen. Der Ausblick bleibt aber ungewiss.

VON HANNES BREUSTEDT

**FRANKFURT.** Die Anzeichen für eine anhaltende Belebung des schwächelnden Markts für Wohnimmobilien verdichten sich. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (VDP) verkündete einen positiven Start ins Jahr 2024: Das Finanzierungsvolumen der dort zusammengeschlossenen Kreditinstitute stieg im ersten Quartal auf 27,0 Milliarden Euro – ein Wachstum um 4,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die positive Entwicklung resultierte vor allem aus einer stärkeren Kreditvergabe für den Bau und Erwerb von Wohnimmobilien, teilte der Verband mit. Hier erreichte die Darlehenssumme von Anfang Januar bis Ende März demnach 17,8 Milliarden Euro, ein Plus von 7,2 Prozent im Jahresvergleich.

Insgesamt sei es das beste Ergebnis seit dem dritten Quartal 2022 gewesen, als das Finanzierungsvolumen bei 22,1 Milliarden Euro gelegen habe. Vom Niveau der Nullzinsphase bleibe das Neugeschäft allerdings nach wie vor weit entfernt, betonte der VDP. Am Immobilienmarkt herrschte in den vergangenen zwei Jahren Krise, da die aggressiven Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank (EZB) im Kampf gegen die Inflation Kredite stark verteuerten. Zudem stiegen die Preise von Baumaterialien kräftig an.

Inzwischen erholt sich das Geschäft langsam wieder. „Die Wohnimmobilienfinanzierung sendet positive Signale: Steigende Reallöhne und stabile Darlehenszinsen wirken sich vorteilhaft auf den finanziellen Spielraum der Privathaushalte aus“, erklärte VDP-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt.

Aufgrund der überschüssigen Nachfrage nach Wohnungen stiegen die Neuvertragsmieten weiter an – dies lasse den Wohneigentumserwerb wieder attraktiver erscheinen. Seit sechs Quartalen bewege sich das Neugeschäft bei der Finanzierung von Wohnimmobilien stets zwischen 15 und 18 Milliarden Euro, so Tolckmitt. „Unsere aktuellen Zahlen deuten auf eine eintretende Entspannung in diesem Geschäftsfeld hin.“

Der Großteil der zu Jahresbeginn von VDP-Instituten vergebenen Darlehen entfiel mit 9,0 Milliarden Euro auf Finanzierungen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Dahinter folgten Mehrfamilienhäuser mit einem Volumen von 4,0 Milliarden Euro. Bei Eigentumswohnungen betrug die Kreditsumme 3,7 Milliarden Euro und bei sonstigen Wohnimmobilien 1,1 Milliarden. Das Wachstum wurde dem Verband zufolge besonders durch eine Belebung bei der Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums – Eigenheime und Eigentumswohnungen – getragen.

Am Gewerbeimmobilienmarkt, der seit der Coronapandemie unter dem Homeoffice-Trend und einem gesunkenen Bedarf an Büroflächen leidet, ist noch kein Aufschwung in Sicht. Hier stagnierte die Darlehenssumme mit 9,2 Milliarden Euro auf dem Niveau des Vorjahresquartals. Professionelle Investoren halten sich weiter zurück, dementsprechend verhalten ist der Jahresauftakt laut VDP-Mitteilung verlaufen. Der Verband repräsentiert nach eigenen Angaben die bedeutendsten Kapitalgeber für den deutschen Wohnungs- und Gewerbebau.

Auch wenn die Zeichen am Immobilienmarkt nach dem Zinsschock von 2022 auf Entspannung stehen, ist der Ausblick ungewiss. Eine Zinssenkung der EZB im Juni gilt zwar als ausgemacht, ist in aktuellen Baugeldangeboten aber längst einkalkuliert. Ob und wann die Zinsen weiter sinken, bleibt offen. „Der Spielraum für die EZB ist ziemlich beschränkt“, warnt ING-Deutschland-Chefvolkswirt Carsten Brzeski.