

Pressemitteilung

Darlehenshöhe für Baufinanzierungen: Hat der Abwärtstrend begonnen?

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB) Februar 2025

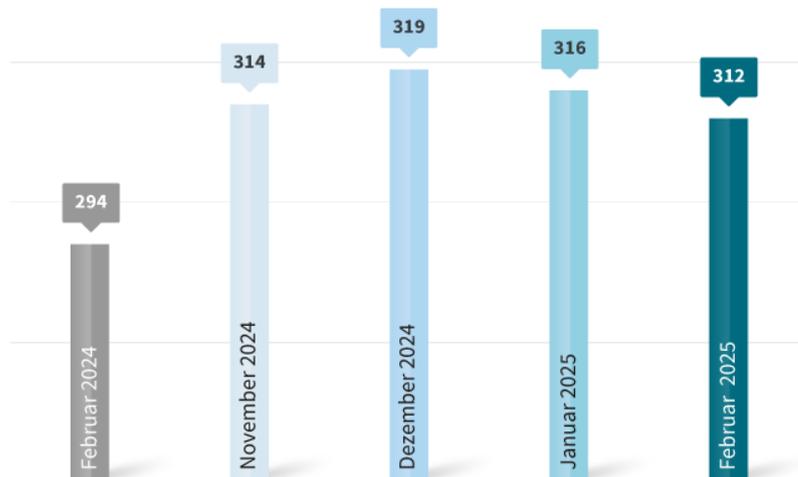
Lübeck, 18. März 2025. Der Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB) zeigt die aktuellen Entwicklungen bei Baufinanzierungen in Deutschland auf.

Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB)

Februar 2025

Durchschnittliche Darlehenshöhe

Werte in 1.000 €



Beleihungsauslauf

Anteil des Immobilienwertes, der durch Darlehen finanziert wird



Quelle: Europace AG | Copyright: Dr. Klein Privatkunden AG

Darlehenssumme nimmt ab, Beleihungsauslauf pendelt sich auf hohem Niveau ein

Im vergangenen Jahr war die Summe, die sich Immobilienkaufende bei einer Bank leihen, kontinuierlich angestiegen und erreichte im Dezember 2024 mit 319.000 Euro ihr Rekordhoch. Diese Aufwärtsbewegung wurde im Januar dieses Jahres gestoppt, als die **Darlehenshöhe** auf 316.000 Euro fiel. Und sie setzt sich fort: Im Februar nehmen Käuferinnen und Käufer einen Kredit von durchschnittlich 312.000 Euro auf, um sich ihren Wunsch nach Wohneigentum zu erfüllen. Ob hiermit bereits ein Abwärtstrend eingeläutet wird, bleibt abzuwarten. Zumal die derzeitige Darlehenssumme immer noch 18.000 Euro über dem Wert des Vorjahresmonats liegt (294.000 Euro im Februar 2024).

Beim **Beleihungsauslauf** ist seit Beginn des vergangenen Jahres eine recht geringe Schwankungsbreite zu verzeichnen. Der Unterschied zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Wert beträgt in diesem Zeitraum lediglich 1,7 Prozent. Im Februar dieses Jahres misst der fremdfinanzierte Anteil am Beleihungswert der Immobilie 86,78 Prozent – fast genauso viel wie im Januar (86,74 Prozent). Auch im Februar des vergangenen Jahres war das Verhältnis zwischen Fremd- und Eigenkapital ähnlich: Hier lag der Beleihungsauslauf bei 86,37 Prozent. Ein größerer Unterschied zeigt sich beim Rückblick auf das Jahr 2022: In jenem Februar hatten Kaufende einen höheren Anteil an Eigenkapital in ihre Baufinanzierung eingebracht – der fremdfinanzierte Anteil bezifferte sich auf 79,09 Prozent.

Tilgung bleibt gering, KfW-Darlehen verzeichnen leichten Anstieg

Mit Festlegung des **Tilgungssatzes** beeinflussen Kreditnehmende individuell, wie hoch ihre Monatsrate ausfällt: Eine geringe Tilgung hält die Rate günstig. Allerdings führt diese vermeintlich kleinere finanzielle Belastung dazu, dass sich die Laufzeit des Darlehens verlängert und die insgesamt zu zahlende Zinssumme steigt. Im Februar 2025 beträgt die anfängliche Tilgung, genau wie bereits im Januar, 1,73 Prozent. Im Vorjahresmonat tilgten Kaufende ihren Kredit mit einem Satz von 1,82 Prozent – in den Folgemonaten war der Wert dann immer geringer als 1,8 Prozent.

Der Anteil von **KfW-Darlehen** am gesamten Baufinanzierungsvolumen hatte zum Start ins Jahr abgenommen – im Februar machen wieder mehr Menschen von diesem Ergänzungsbaustein der Baufinanzierung Gebrauch: Die Quote der Förderkredite steigt von 7,77 Prozent im Januar auf 7,86 Prozent. Es ist sinnvoll, den Einsatz von Förderprogrammen in Erwägung zu ziehen. KfW-Darlehen werden oftmals zu besseren Zinskonditionen ausgegeben und einige Programme gewähren sogar Tilgungszuschüsse, die nicht zurückgezahlt werden müssen.

Standardrate zeigt sich stabil, Zinsbindung nimmt minimal ab

Die **Standardrate** hat sich in den vergangenen sechs Monaten recht stabil zwischen 1.395 Euro und 1.350 Euro bewegt. Um die Kosten einer Baufinanzierung über einen längeren Zeitraum hinweg vergleichbar zu machen, hat Dr. Klein eine Musterrechnung anhand folgender Parameter aufgesetzt: 300.000 Euro Darlehenssumme, zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehnjährige Zinsbindung. Unter diesen Annahmen betrug die monatliche Belastung einer Baufinanzierung im Februar 1.393 Euro. Im Vorjahresmonat waren es 1.440 Euro.

Die Entwicklung der **Zinsbindung** zeigt im laufenden Jahr bislang wenig Veränderung: Im Februar sichern sich Darlehensnehmende den aktuellen Zins für zehn Jahre und zehn Monate. Das ist ein minimaler Rückgang von weniger als einem Monat gegenüber Januar. Verglichen mit Februar 2024 hat die Dauer der Zinsbindung um vier Monate abgenommen. Eine Zinsfestschreibung von über zehn Jahren zeigt nach wie vor, was Kreditnehmenden in Deutschland wichtig ist: Planbarkeit und die Absicherung gegen ein Zinsänderungsrisiko.

Über den Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB)

Der DTB zeigt die monatliche Entwicklung der wichtigsten Parameter einer Baufinanzierung. Dazu zählt neben der Darlehenshöhe, dem Tilgungssatz und dem Beleihungsauslauf auch die Verteilung der Darlehensarten. Die Standardrate gibt zudem an, wie viel ein durchschnittliches Darlehen von 300.000 Euro an monatlicher Rate kostet. Anders als oft schwer vergleichbare durchschnittliche Zinssätze ermöglicht die Standardrate dem Privatkunden, die tatsächlichen Kosten für die Finanzierung einer Immobilie zu vergleichen. Die Ergebnisse des DTB werden monatlich aus Daten der Europace-Plattform errechnet. Europace ist die führende Transaktionsplattform für Immobilienfinanzierungen, Bausparprodukte und Ratenkredite in Deutschland. Der DTB basiert auf etwa 30.000 Transaktionen mit einem Volumen von über 6 Mrd. Euro pro Monat.

Über Dr. Klein

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 550 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 240 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit rund 600 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet, zuletzt zum elften Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im MDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: www.drklein.de

Podcast: www.drklein.de/podcast

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Sarah Lüth

PR Managerin

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9675