

Pressemitteilung

Baufinanzierung:

Monatliche Kreditrate der Deutschen so niedrig wie seit zwei Jahren nicht mehr

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB) September 2024

Lübeck, 10. Oktober 2024. Anhand des Dr. Klein Trendindikators Baufinanzierung (DTB) berichtet Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender der Dr. Klein Privatkunden AG, über aktuelle Entwicklungen bei Baufinanzierungen in Deutschland.

Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB)

September 2024

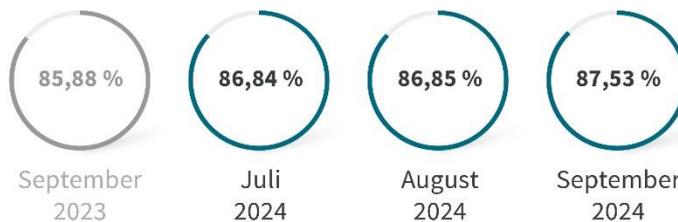
Standardrate

Errechnete durchschnittliche Monatsrate für eine Finanzierung mit den Parametern:
300 TEUR, 2 % Tilgung, 80 % Beleihung, 10 Jahre Sollzinsbindung



Beleihungsauslauf

Anteil des Immobilienwertes, der durch Darlehen finanziert wird



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

Monatliche Darlehensrate für Immobilienfinanzierung sinkt, Beleihungsauslauf steigt

Im September sinkt die **Standardrate** – ein Vergleichswert, den Dr. Klein für Baufinanzierungen über 300.000 Euro, zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf sowie zehn Jahren Zinsbindung ermittelt – auf 1.395 Euro. Die beispielhaft berechnete monatliche Kreditrate für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung ist damit so niedrig wie seit exakt zwei Jahren nicht mehr. Im Spätsommer 2022 lag die Standardrate nahezu gleichauf (1.393 Euro).

Einen Schritt nach oben geht es beim **Beleihungsauslauf**. Dieser liegt im September bei 87,53 Prozent und beschreibt den fremdfinanzierten Anteil am Beleihungswert, also den Wert, den das Kreditinstitut der Immobilie beimisst. Er ist ein Indiz dafür, dass Darlehensnehmer aktuell weniger Eigenkapital in ihre Finanzierung einbringen. Dessen ungeachtet bleibt die Empfehlung, dass mindestens die Erwerbsnebenkosten beim Immobilienkauf aus eigener Tasche gezahlt werden sollten. Denn: Je mehr Eigenkapital in die Finanzierung eingebracht wird, umso attraktiver gestalten sich die Konditionen.

Plus 5.000 Euro bei der Darlehenshöhe, Tilgungssatz verharrt auf Vormonatsniveau

Ordentlich Bewegung steckt im September in der durchschnittlichen **Darlehenshöhe**. Sie steigt im Vergleich zum Vormonat um 5.000 Euro auf 313.000 Euro. Seit Anfang des Jahres kennt die Entwicklung der benötigten Kreditsumme für den Immobilienkauf nur eine Richtung: nach oben. Innerhalb von neun Monaten ist sie um insgesamt 19.000 Euro gestiegen. Mit diesem Aufwärtstrend nähert sich die Darlehenshöhe wieder einem Niveau, welches es seit Januar 2022 nicht mehr gegeben hat. Damals lag die durchschnittliche Kreditsumme für eine Baufinanzierung bei 317.000 Euro.

Der anfängliche Satz, mit dem Haus- und Wohnungskäufer ihr Darlehen **tilgen**, bleibt im September mit 1,75 Prozent auf einem sehr ähnlichen Niveau wie im August (1,74 Prozent). Von Jahresanfang 2024 bis Spätsommer zeigt sich der Tilgungssatz recht konstant. Für gerade einmal 0,1 Prozent mehr entschieden sich Käufer bei der Anfangstilgung im Januar dieses Jahres. Ein Blick zehn Jahre zurück offenbart allerdings eine signifikante Entwicklung: Im September 2014 betrug die durchschnittliche anfängliche Tilgung noch 2,51 Prozent. Viele Käufer nutzten die damalige Niedrigzinsphase, um die zu Beginn einer Finanzierung große Schuldenlast durch eine hohe Tilgung schnell zu reduzieren.

Kaum Veränderungen bei Zinsbindung und Förderkrediten

Die durchschnittliche **Zinsbindung** bleibt weitestgehend unverändert im Vergleich zum Vormonat: Knapp elf Jahre sichern sich Darlehensnehmer im Schnitt ihre Konditionen. Die Zinsbindung beeinflusst, wie unter anderem auch die Tilgung und das eingebrachte Eigenkapital, den Zinssatz der Immobilienfinanzierung. Bei einer kürzeren Zinsbindung ist jedoch etwas Vorsicht geboten. Denn je kürzer eine Zinsbindung ist, desto höher ist auch die Restschuld nach Ablauf der ersten Finanzierungsrunde.

Wenig Bewegung gibt es im September auch bei den **KfW-Darlehen**. Ihr Anteil am gesamten Baufinanzierungsvolumen beträgt 8,87 Prozent. Ein leichtes Plus gegenüber August ist dennoch zu verzeichnen (0,44 Prozent). An den Abschluss eines **Forward-Darlehens** denken hingegen immer noch sehr wenige Menschen. Der Anteil von Forward-Krediten am gesamten Baufinanzierungsvolumen ist mit 0,93 Prozent nach wie vor verschwindend gering.

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 der einzige unabhängige Marktplatz für Immobilienfinanzierungen in Deutschland. Der DTB basiert auf etwa 35.000 Transaktionen mit einem Volumen von knapp 8 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 zehnten 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

Blog: www.drklein.de/blog/

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Kathrin Pelikan

PR Managerin

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9676