

Pressemitteilung

Darlehensnehmende tilgen Baukredite deutlich niedriger als vor fünf Jahren

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

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

Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB)

Januar 2025

Durchschnittlicher Tilgungssatz

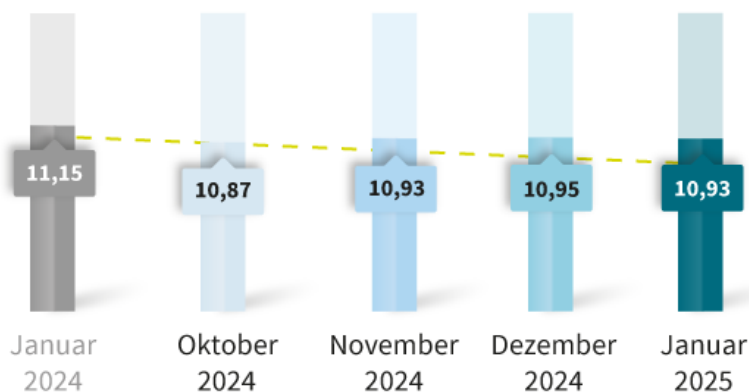
Zu Beginn der Finanzierung vereinbarte Tilgung, ohne tilgungsausgesetzte Darlehen



Durchschnittliche Sollzinsbindung

Dauer in Jahren, für die der Zinssatz fest vereinbart ist

--- Trendlinie



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

Anfänglicher Tilgungssatz sowie Zinsbindung gehen zu Jahresbeginn zurück

Eine Möglichkeit, die Finanzierung so zu stricken, dass die monatliche Rate auch im Angesicht wieder steigender Immobilienpreise stemmbar ist, bietet ein geringerer anfänglicher **Tilgungssatz**. Diesen Spielraum scheinen sich Darlehensnehmende aktuell zunutze zu machen: Im Januar 2025 beträgt die Tilgung, für die sich Finanzierende zu Beginn ihres Baudarlehens entscheiden, durchschnittlich 1,73 Prozent. Anfang 2024 waren es 1,84 Prozent. Größer wird der Unterschied, wirft man einen Blick auf die anfängliche Tilgung im Januar 2020: Vor fünf Jahren legten sich die Finanzierenden auf einen durchschnittlichen Tilgungssatz von 2,84 Prozent fest.

Im Januar dieses Jahres sinkt die durchschnittliche **Sollzinsbindung**, dennoch zeigt sie, dass das Bedürfnis nach Planungssicherheit bei Baufinanzierenden immer noch hoch ist: Im Januar sichern sich Darlehensnehmende durchschnittlich für zehn Jahre und elf Monate das aktuelle Zinsniveau. Generell hat sich auch im Laufe des Vorjahres die Zinsfestschreibung auf einem relativ konstanten Level eingependelt. Kreditnehmende sichern sich mit einer längeren Zinsbindung ein Stück Planbarkeit, bleiben aber dennoch flexibel – aufgrund des gesetzlich geltenden Sonderkündigungsrechts können sie nach zehn Jahren frühzeitig das Darlehen kündigen, unabhängig von der konkreten Zinsfestschreibung.

Große Kreditsummen für den Immobilienwunsch

316.000 Euro – so viel Fremdkapital leihen sich Immobilienkaufende durchschnittlich im Januar 2025 von den Banken. Insgesamt steigt die **Darlehenssumme** damit innerhalb eines Jahres um 22.000 Euro. Zum Vergleich: Auch der Blick weiter zurück offenbart, dass Haus- und Wohnungskaufende innerhalb der vergangenen fünf Jahre immer mehr Geld für die eigene Immobilie von den Kreditinstituten benötigten. Im Januar 2020 lag die durchschnittliche Darlehenshöhe noch bei 264.000 Euro.

Zwar ist die Darlehenssumme im Januar 2025 im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen, gleichzeitig ist aber der **Beleihungsauslauf** auf einem recht ähnlichen Niveau wie Anfang 2024. Innerhalb eines Jahres steigt er von 86,58 Prozent auf 86,74 Prozent minimal an und belegt, dass Kreditnehmende immer noch wenig Eigenkapital in ihre Baufinanzierung einbringen. Der Beleihungsauslauf ist der fremdfinanzierte Anteil am Beleihungswert der Immobilie.

Standardrate erneut leicht gestiegen, Nachfrage nach Förderkrediten nimmt ab

Im Januar sind Baufinanzierungsdarlehen wieder etwas teurer als im Vormonat – das macht die **Standardrate** deutlich. Anhand der Musterrechnung mit den Parametern 300.000 Euro Darlehenssumme, zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf sowie einer zehnjährigen Zinsbindung zeigt sich: Die Standardrate liegt zu Beginn dieses Jahres bei 1.395 Euro, nachdem ihr Wert im Dezember 1.350 Euro betrug. Die beispielhaft von Dr. Klein aufgestellte Rechnung macht die Vergleichbarkeit einer Baufinanzierung über einen längeren Zeitraum hinweg möglich.

Der Monatsvergleich offenbart außerdem, dass die Nachfrage nach **Förderkrediten** der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zurückgegangen ist. 7,77 Prozent macht ihr Anteil am gesamten Baufinanzierungsvolumen aus. Damit ist er fast so niedrig wie ein Jahr zuvor: Im Januar 2024 lag der Anteil der KfW-Kredite bei 7,37 Prozent. Die Nachfrage nach **Forward-Darlehen** ist auch zu Beginn des

neuen Jahres immer noch gering und liegt bei 0,74 Prozent. Mit einem Forward-Darlehen können sich Immobilienbesitzende die aktuell geltenden Zinsen bis zu fünf Jahre im Voraus sichern.

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

Lea Schmidt

PR Managerin

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9668