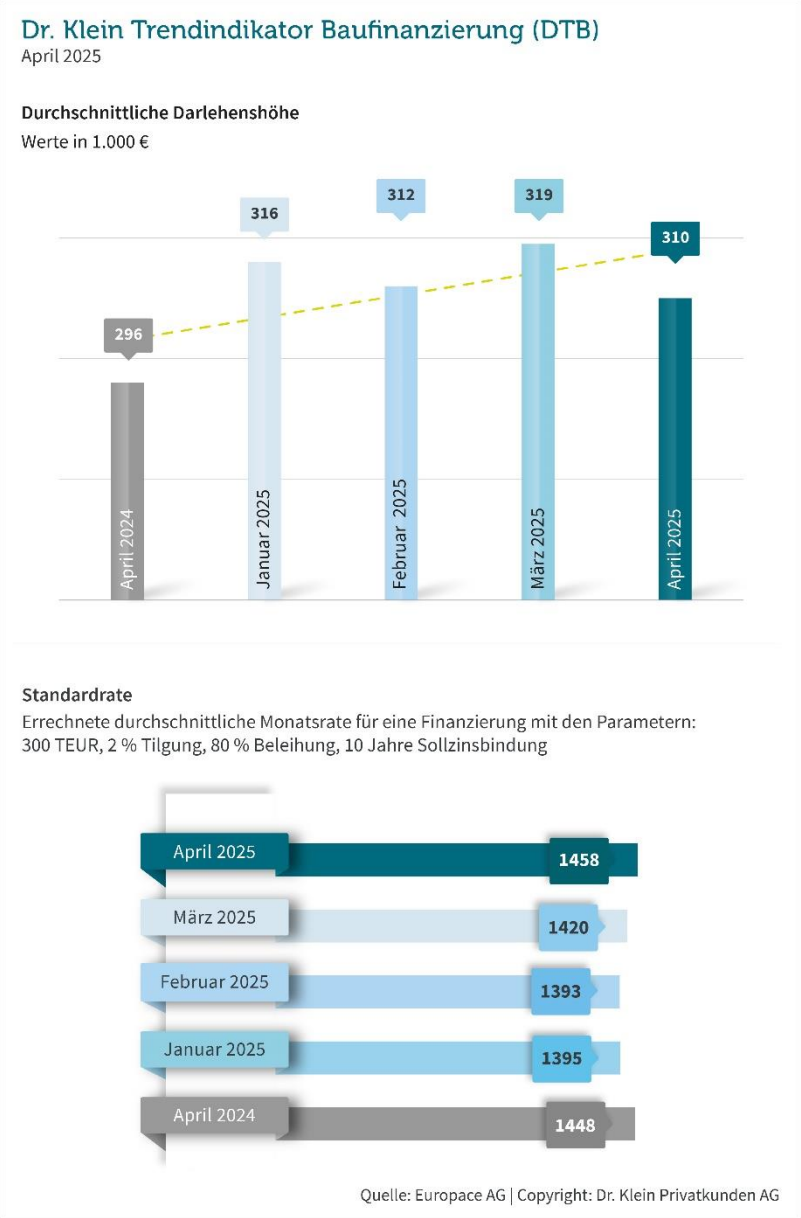
DR. KLEIN
Die Partner für Ihre Finanzen.

Pressemitteilung

Nachwehen des Bauzinsanstiegs: Darlehenssumme sinkt um 9.000 Euro

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

Lübeck, 15. Mai 2025. Der Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB) zeigt die aktuellen Entwicklungen bei Baufinanzierungen in Deutschland auf.



Standardrate steigt trotz sinkender Darlehenssumme

Wer in Deutschland Wohneigentum erwirbt, leiht sich im April 2025 weniger Geld: Immobilienkäuferinnen und -käufer nehmen eine **Darlehenssumme** über 310.000 Euro auf. Damit sinkt der fremdfinanzierte Anteil im Vergleich zum Vormonat um 9.000 Euro. Ob das Minus den Beginn einer neuen Abwärtsentwicklung markiert, bleibt abzuwarten. Seit Anfang 2025 bewegt sich die Darlehenssumme mit geringfügigen Schwankungen in einem Korridor zwischen 310.000 Euro und 319.000 Euro.

Die **Standardrate** klettert im April 2025 auf 1.458 Euro. Damit ist sie nahezu gleichauf mit der Summe, die Kreditnehmende zum selben Zeitpunkt vor einem Jahr gezahlt haben (1.448 Euro). Im Vergleich zum Vormonat ist allerdings ein Zuwachs in der monatlichen Belastung zu erkennen – die Auswirkungen der kurzzeitig gestiegenen Bauzinsen, die seit Mitte März Einfluss auf die Immobilienfinanzierung nahmen, machen sich hier bemerkbar. Die Standardrate berechnet sich anhand der Parameter 300.000 Euro Darlehenssumme, zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und einer zehnjährigen Zinsbindung. Diese Musterrechnung von Dr. Klein macht die Kosten einer Baufinanzierung über einen längeren Zeitraum hinweg vergleichbar und spiegelt die Entwicklung der durchschnittlichen Bauzinsen in dieser Zeit wider.

Beleihungsauslauf wieder über 86 Prozent, verhaltene Nachfrage bei KfW-Darlehen

Der **Beleihungsauslauf** liegt mit 86,19 Prozent im April 2025 wieder etwas höher als im März (85,57 Prozent), reicht aber nicht an die Werte des vergangenen Jahres heran. Im April bringen Darlehensnehmende zwar nicht so viel Eigenkapital in die Finanzierung ein wie im Vormonat, dennoch ist der fremdfinanzierte Anteil am Beleihungswert der Immobilie seit Beginn 2025 stabil unter 87 Prozent geblieben.

Die in die Immobilienfinanzierung einfließenden staatlichen Fördermittel der KfW verzeichnen mit Ausnahme vom Februar 2025 einen kontinuierlichen Rückgang im vergangenen halben Jahr: Der Anteil von **KfW-Darlehen** am gesamten Baufinanzierungsvolumen liegt im April 2025 bei 7,52 Prozent. Vor einem halben Jahr schlug dieser Wert noch höher aus (Oktober 2024: 9,34 Prozent). Spannend bleibt, welchen Einfluss die Politik der neuen Bundesregierung auf diesen Finanzierungsbaustein nehmen wird. Im Koalitionsvertrag sind die Pläne von Schwarz-Rot klar vorgezeichnet: Die Antragsverfahren bei den Förderprogrammen sollen vereinfacht werden, gleichzeitig wird es Einsparungen von rund einer Milliarde Euro bei den Förderprogrammen geben.

Kürzere Zinsbindung, Tilgungssatz bleibt konstant

Die **Zinsbindung** im April 2025 fällt mit zehn Jahren und sieben Monaten deutlich kürzer aus als in den Vormonaten. Auf demselben Niveau lag sie zuletzt vor rund 14 Jahren im Januar 2011. Die Dauer der Zinsfestschreibung bei einer Baufinanzierung kann zwischen fünf und 30 Jahren variieren und bietet Darlehensnehmenden Planungssicherheit. Aufgrund des gesetzlichen Sonderkündigungsrechts besteht die Möglichkeit, ein Darlehen nach Ablauf von mindestens zehn Jahren vorzeitig aufzuheben, selbst wenn sich Immobilienkäuferinnen und -käufer bei Vertragsabschluss für eine längere Zinsbindung entschieden haben.

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

Der **Tilgungssatz** bleibt mit 1,73 Prozent nahezu stabil zum Vormonat (1,72 Prozent). Im Vergleich zu den vergangenen zwölf Monaten sind hier lediglich Veränderungen in Nuancen zu erkennen. Deutlich ist: Bei der Rückzahlung eines Darlehens zeigen sich Kreditnehmende in diesem Zeitraum konstant bei der Wahl des Tilgungssatzes – unabhängig von der Entwicklung der Bauzinsen.

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 Spezialistinnen und 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 Kundinnen und 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 SDAX 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

Kathrin Pelikan
Presse & PR

E-Mail: presse@drklein.de
Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9676