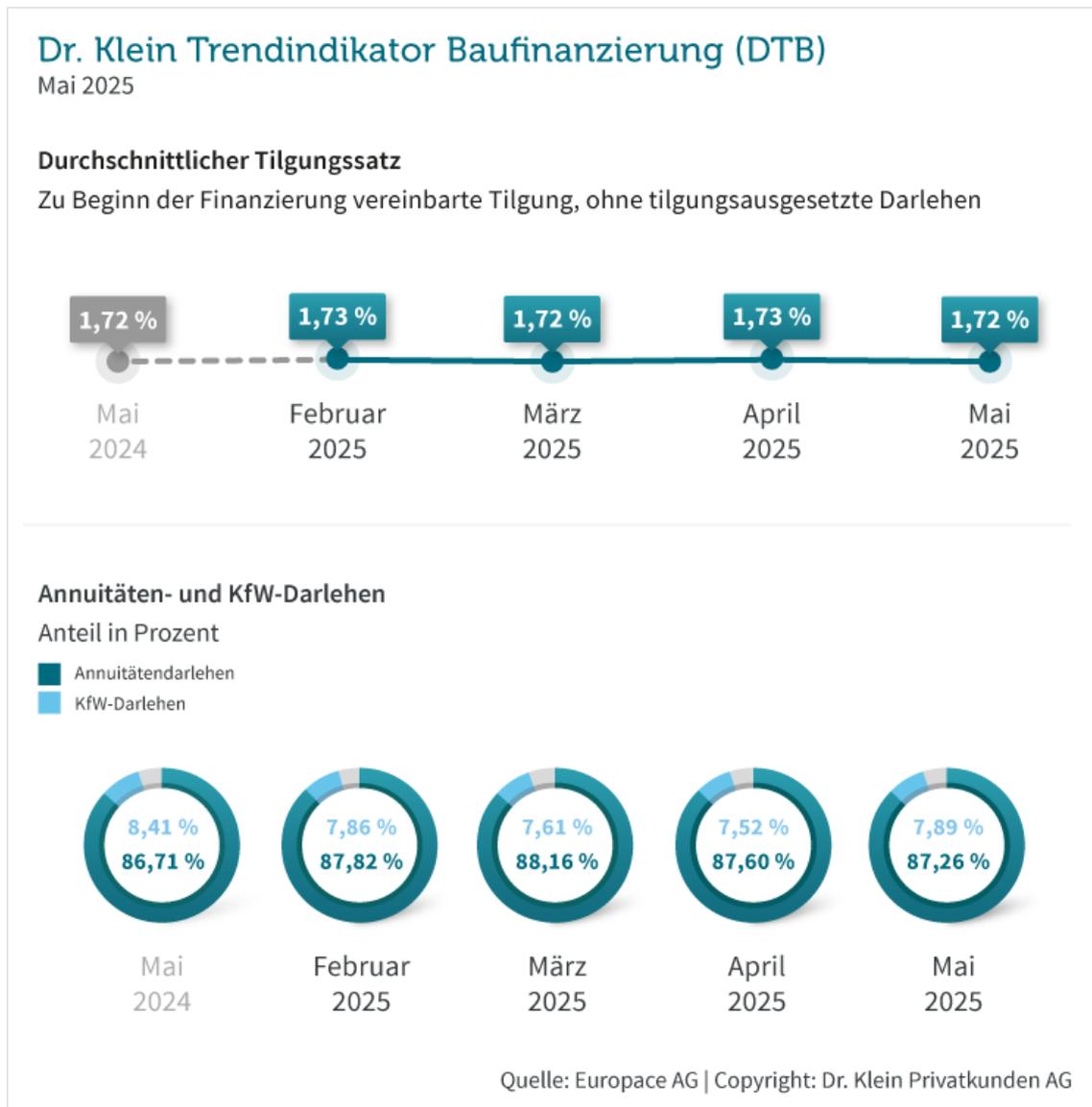


Pressemitteilung

Durchschnittlicher Tilgungssatz verharrt auf gleichbleibendem Niveau

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

Lübeck, 12. Juni 2025. Der Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB) zeigt die aktuellen Entwicklungen bei Baufinanzierungen in Deutschland auf.



Anfängliche Tilgung schwankt kaum, KfW-Darlehen etwas stärker nachgefragt

Der **Tilgungssatz** bestimmt, wie hoch die monatlich zu zahlende Rate für Kreditnehmende ist. Hohe Zinsen können durch eine niedrige Tilgung – zumindest für den Moment – aufgefangen und die Monatsrate individuell leistungsfähig gestaltet werden. Darlehensnehmende machen von dieser Möglichkeit allerdings keinen Gebrauch: Unabhängig von punktuellen Schwankungen der Bauzinsen verläuft die Entwicklung des Tilgungssatzes nahezu horizontal. Seit Jahresbeginn lag dieser Wert in jedem Monat entweder bei 1,72 oder 1,73 Prozent. Im Mai tilgen Kaufende einer Immobilie ihren Kredit mit einem Satz von 1,72 Prozent, genau wie auch im Vorjahresmonat.

Der Anteil von **KfW-Darlehen** am gesamten Baufinanzierungsvolumen beträgt im Mai 7,89 Prozent – ein Plus von 0,37 Prozent gegenüber April. Die Nachfrage nach diesen staatlichen Fördermitteln war schon ausgeprägter: Im September 2023 lag ihre Quote bei 10,62 Prozent. Nichtsdestotrotz bedeutet der aktuelle Wert eine Steigerung und den größten Anteil im laufenden Jahr. Interessant wird sein, wie die von der neuen Bundesregierung angekündigten Veränderungen in der KfW-Förderungen konkret aussehen und angenommen werden.

Darlehenssumme und Beleihungsauslauf verzeichnen jeweils kleines Plus

Die Höhe der **Darlehenssumme** folgt seit Jahresbeginn einem Zickzackkurs. Im Mai leihen sich Immobilienkaufende 313.000 Euro bei einem Kreditinstitut, um sich den Wunsch eines Eigenheims zu erfüllen. Im April waren es 310.000 Euro. Im Mai 2024 lag die Darlehenssumme mit 299.000 Euro letztmalig unterhalb der 300.000-Euro-Marke.

Auch der fremdfinanzierte Anteil am Beleihungswert einer Immobilie verzeichnet im Mai einen Zuwachs: Der **Beleihungsauslauf** misst 86,37 Prozent. Seit Januar 2024 haben Immobilienkaufende fast ausnahmslos mehr als 86 Prozent ihres Wohneigentums fremdfinanziert, lediglich in diesem März waren es 85,57 Prozent. Im Mai 2022 lag der Beleihungsauslauf mit 79,83 Prozent letztmalig unterhalb von 80 Prozent. Aktuell bringen Kreditnehmende demnach anteilig weniger Eigenkapital in ihre Baufinanzierung ein.

Standardrate geht leicht zurück, Zinsbindung zeigt sich stabil

Die **Standardrate** bewegt sich seit Jahresbeginn in einem Korridor zwischen 1.393 und 1.458 Euro. Im Mai beziffert sich die Rate, die sich auf Grundlage einer Darlehenssumme über 300.000 Euro, zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und einer zehnjährigen Zinsbindung berechnet, auf 1.445 Euro. Die Musterrechnung anhand dieser feststehenden Parameter ermöglicht die Vergleichbarkeit der Kosten einer Baufinanzierung über einen längeren Zeitraum. Auch der Blick auf Mai 2024 zeigt ein ähnliches Niveau (1.463 Euro). Wesentlich kostengünstiger war eine Baufinanzierung aufgrund der niedrigeren Zinsen im Mai 2021 (793 Euro).

Die Dauer der **Zinsbindung** bleibt im Mai weitestgehend auf demselben Stand wie im April: Sie liegt bei zehn Jahren und sieben Monaten. Mit Blick auf die vergangenen Jahrzehnte ist dies zwar ein recht niedriges Niveau – 2015 sicherten sich Darlehensnehmende die zu Vertragsabschluss geltenden Zinsen für

durchschnittlich gut 13 Jahre. Gleichwohl bietet auch eine Zinsfestschreibung von etwas über zehneinhalb Jahren Planungssicherheit sowie eine 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 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 technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE, dessen Aktien an der Deutschen Börse im Prime Standard gelistet und seit 2015 im Auswahlindex SDAX oder MDAX vertreten sind.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: www.drklein.de

Podcast: Podcast: www.drklein.de/podcast

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Sarah Lüth

Presse & PR

E-Mail: presse@drklein.de

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