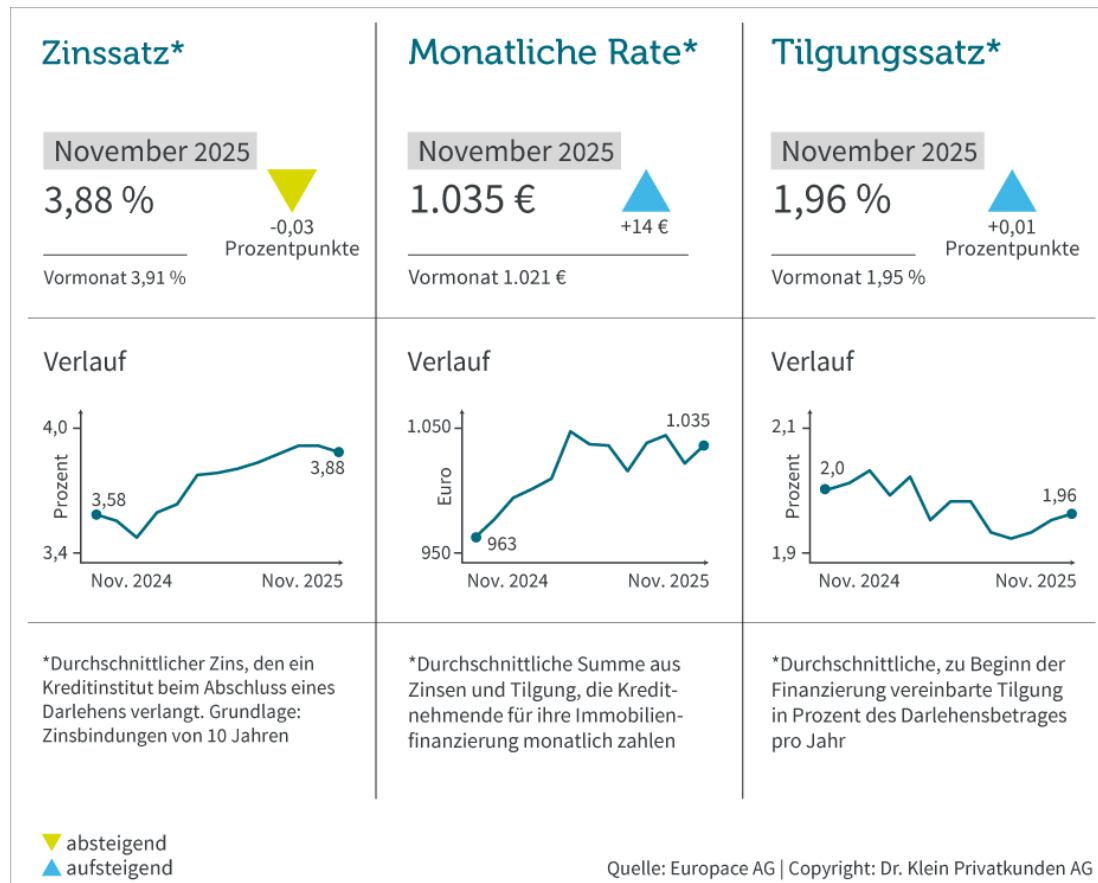


Pressemitteilung

Durchschnittlicher Bauzins sinkt – andere Kennzahlen der Immobilienfinanzierung verzeichnen Anstiege

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

Lübeck, 11. Dezember 2025. Anhand des Dr. Klein Trendindikators Baufinanzierung (DTB) kommentiert Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender der Dr. Klein Privatkunden AG, die aktuellen Entwicklungen bei Baufinanzierungen in Deutschland. Alle Kennzahlen ergeben sich aus tatsächlichen Abschlüssen. Sie bieten somit das beste Bild der wichtigsten Parameter der privaten Baufinanzierung für Wohnimmobilien in Deutschland.



Michael Neumann:

Der durchschnittliche **Zinssatz**, den Immobilienfinanzierende an ihre kreditgebende Bank zahlen, war seit Jahresbeginn stetig gestiegen – im November fällt er erstmalig in 2025 und liegt bei 3,88 Prozent. Trotz des leichten Rückgangs ist dieser Wert einer der höchsten in diesem Jahr und wird auch kaum einen Abwärtstrend einläuten: Die Topzinsen für Baufinanzierungen werden sich seitwärts, eventuell mit leichten Ausschlägen nach oben, bewegen, und auch die Preise für Wohnimmobilien dürften eher steigen. Das bietet kaum Spielraum für signifikant günstigere Baufinanzierungsdarlehen.

Andere Eckdaten, die Auskunft darüber geben, wie Menschen in Deutschland ihre Baufinanzierung gestalten, verzeichnen ein Plus. So erhöht sich die **monatliche Rate**, die Darlehensnehmende durchschnittlich an ihre Bank für ihren Immobilienkredit zahlen, im November auf 1.035 Euro. Diese Summe hat sich seit November 2024 im Zickzack-Kurs nach oben bewegt und hängt von den Rahmenbedingungen der Finanzierung wie beispielsweise der Darlehenssumme und dem Beleihungsauslauf ab.

Den direktesten Einfluss auf die Höhe der monatlich zu zahlenden Rate können Kaufende über den **Tilgungssatz** nehmen, den sie individuell festlegen: Es ist durchaus legitim, den Wohneigentumserwerb durch eine niedrige Tilgung leistbar zu gestalten – auch wenn diese Vorgehensweise langfristig zu keinen Vergünstigungen führt. In den vergangenen drei Monaten haben Darlehensnehmende den Anteil, der der Rückzahlung des Kredits dient, Schritt für Schritt erhöht: Im November tilgen sie ihr Darlehen monatlich mit 1,96 Prozent der Gesamtsumme.

Alle Daten im Überblick

Monat	November 2025	Oktober 2025	September 2025	August 2025	November 2024
Durchschnittliche(r)					
Darlehenssumme	277.466 €	269.966 €	276.703 €	277.200 €	269.737 €
Monatliche Rate	1.035 €	1.021 €	1.043 €	1.037 €	963 €
Tilgungssatz	1,96 %	1,95 %	1,93 %	1,92 %	2,00 %
Beleihungsauslauf	83,80 %	83,12 %	83,45 %	84,03 %	85,09 %
Zinsbindungsdauer	10,5 Jahre	10,5 Jahre	10,6 Jahre	10,6 Jahre	11,1 Jahre
Standardrate	1.470 €	1.478 €	1.478 €	1.468 €	1.395 €
Zinssatz	3,88 %	3,91 %	3,91 %	3,87 %	3,58 %

Erläuterungen

Die **Darlehenssumme** ist die gesamte Höhe des Kredits, der für die Finanzierung (Erst- oder Anschlussfinanzierung) einer Wohnimmobilie benötigt wird. Es werden alle Immobilienfinanzierungsarten (ohne Bausparen) bei der Berechnung berücksichtigt.

Die **monatliche Rate** ist die Summe aus Zinsen und Tilgung, die Kreditnehmende für ihre Immobilienfinanzierung jeden Monat zahlen müssen. Für die Berechnung werden einfache Annuitäten-Darlehen und solche in Kombination mit KfW-Darlehen als Grundlage berücksichtigt.

Zu Beginn der Immobilienfinanzierung (Erst- oder Anschlussfinanzierung) vereinbarte **Tilgung** in Prozent des Darlehensbetrages pro Jahr. Die Höhe des Tilgungssatzes bestimmt, wie schnell die Darlehenssumme zurückgezahlt wird und wie hoch die monatliche Belastung für die Kreditnehmenden ist.

Der **Beleihungsauslauf** bezeichnet den prozentualen Anteil der aufgenommenen Darlehenssumme im Verhältnis zum Beleihungswert der Immobilie.

Die **Zinsbindungsdauer** beschreibt den Zeitraum, für den ein bestimmter Zinssatz bei Abschluss vertraglich festgeschrieben ist.

Die **Standardrate** macht die Kosten einer Baufinanzierung über einen längeren Zeitraum hinweg vergleichbar. Sie berechnet sich anhand der Parameter 300.000 € Darlehenssumme, 2 % Tilgung, 80 % Beleihungsauslauf und 10-jährige Zinsbindung.

Der **Zinssatz** gibt an, welchen Zins ein Kreditinstitut beim Abschluss eines Darlehens verlangt. Grundlage für die Berechnung dieses Effektivzinses sind Zinsbindungen von 10 Jahren. Es werden einfache Annuitäten-Darlehen und solche in Kombination mit KfW-Darlehen berücksichtigt.

Über den Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB)

Der DTB zeigt die monatliche Entwicklung der wichtigsten Parameter einer Baufinanzierung. Dazu zählen die Darlehenssumme, die durchschnittliche Rate, der Tilgungssatz, der Beleihungsauslauf, die Dauer der Zinsbindung und quartalsweise die Verteilung der Darlehensarten. Die Standardrate gibt zudem an, wie viel ein durchschnittliches Darlehen von 300.000 Euro monatlich kostet. Anders als oft schwer vergleichbare durchschnittliche Zinssätze ermöglicht die Standardrate einen Vergleich der tatsächlichen Kosten für die Finanzierung einer Immobilie. Alle Daten beruhen auf den abgeschlossenen Finanzierungsvorgängen auf der Europace Plattform. Europace ist die führende Transaktionsplattform für Immobilienfinanzierungen und Bausparprodukte in Deutschland. Das Unternehmen deckt über 20 Prozent des Immobilienfinanzierungsmarktes ab. Entsprechend umfangreich ist die zugrundeliegende Datenbasis.

Über Dr. Klein

Die [Dr. Klein Privatkunden AG](#) ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 600 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit 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 zwölften 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: 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