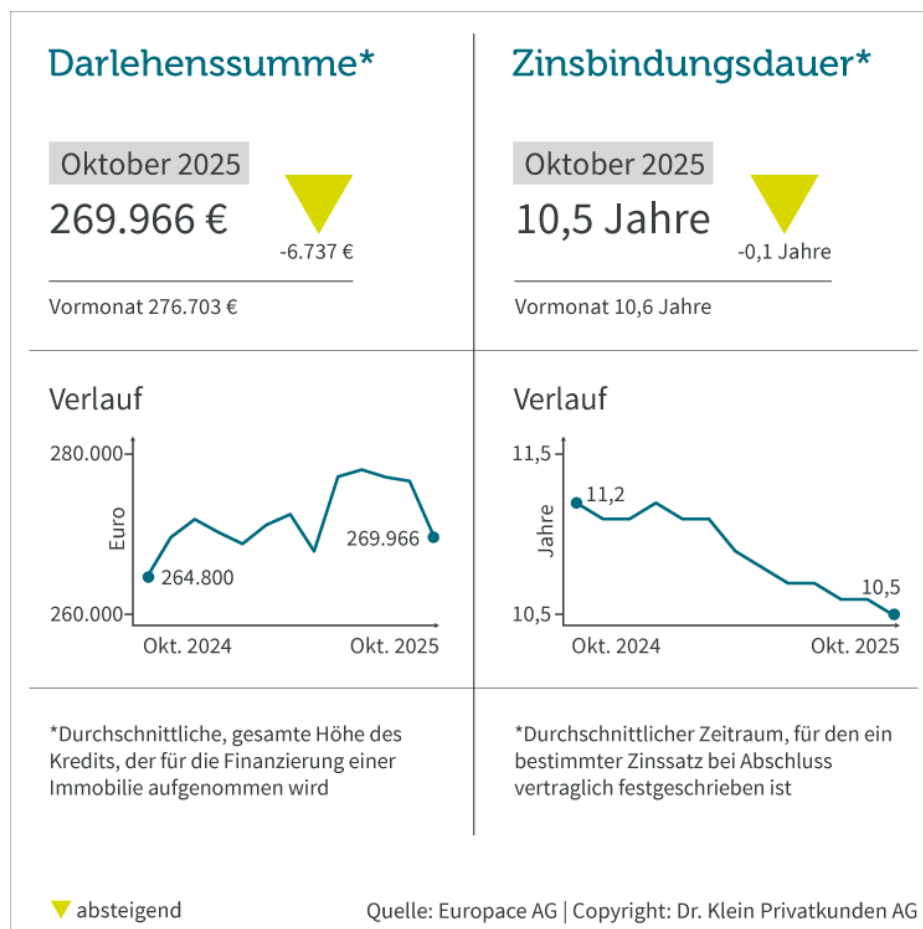


Pressemitteilung

Darlehenssumme bei der Immobilienfinanzierung sinkt

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

Lübeck, 11. November 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:

Die durchschnittliche **Darlehenssumme**, die Kreditnehmende für eine Immobilienfinanzierung aufnehmen, ist im Vergleich zum Vormonat deutlich gesunken. Sie liegt im Oktober bei 269.966 Euro. Niedriger war sie 2025 nur im Februar und im Mai. Demnach leihen sich die Deutschen aktuell weniger Geld, um sich den Wunsch nach Wohneigentum zu erfüllen. Grund hierfür mag sein, dass Kaufwillige aufgrund von Einkommenszuwächsen mehr Eigenkapital in ihre Finanzierung einbringen, um diese

attraktiver zu gestalten. Verringert sich der fremdfinanzierte Anteil beim Erwerb einer Wohnimmobilie, mindert dies auch das Risiko der Bank, welche den Kredit bewilligt. Das belohnt sie wiederum mit besseren Zinskonditionen. Zudem bieten vergleichsweise günstigere Bestandsimmobilien derzeit, abhängig von ihrer Energieeffizienzklasse, mehr Spielraum für Preisverhandlungen.

Die **Zinsbindungsdauer** erreicht im Oktober mit zehn Jahren und sechs Monaten ihr bisheriges Tief in 2025. Die Veränderungen seit Beginn dieses Jahres sind zwar moderat, doch hat sich der Zeitraum, in dem die Zinsbindung vertraglich festgeschrieben wird, über die vergangenen Monate sukzessive verkürzt. Im April 2025 rutscht die Zinsbindungsdauer erstmals seit 2015 unter elf Jahre – eine seit dem Ende der Niedrigzinsen Anfang 2022 anhaltende Reaktion auf die gestiegenen Bauzinsen.

Alle Daten im Überblick

Durchschnittliche(r) \ Monat	Oktober 2025	September 2025	August 2025	Juli 2025	Oktober 2024
Darlehenssumme	269.966 €	276.703 €	277.200 €	278.151 €	264.800 €
Monatliche Rate	1.021 €	1.043 €	1.037 €	1.015 €	1.077 €
Tilgungssatz	1,95 %	1,93 %	1,92 %	1,93 %	2,00 %
Beleihungsauslauf	83,12 %	83,45 %	84,03 %	83,63 %	84,24 %
Zinsbindungsdauer	10,5 Jahre	10,6 Jahre	10,6 Jahre	10,7 Jahre	11,2 Jahre
Standardrate	1.478 €	1.478 €	1.468 €	1.458 €	1.407 €
Zinssatz	3,91 %	3,91 %	3,87 %	3,83 %	3,63 %

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

Kathrin Pelikan

Presse & PR

E-Mail: presse@drklein.de

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