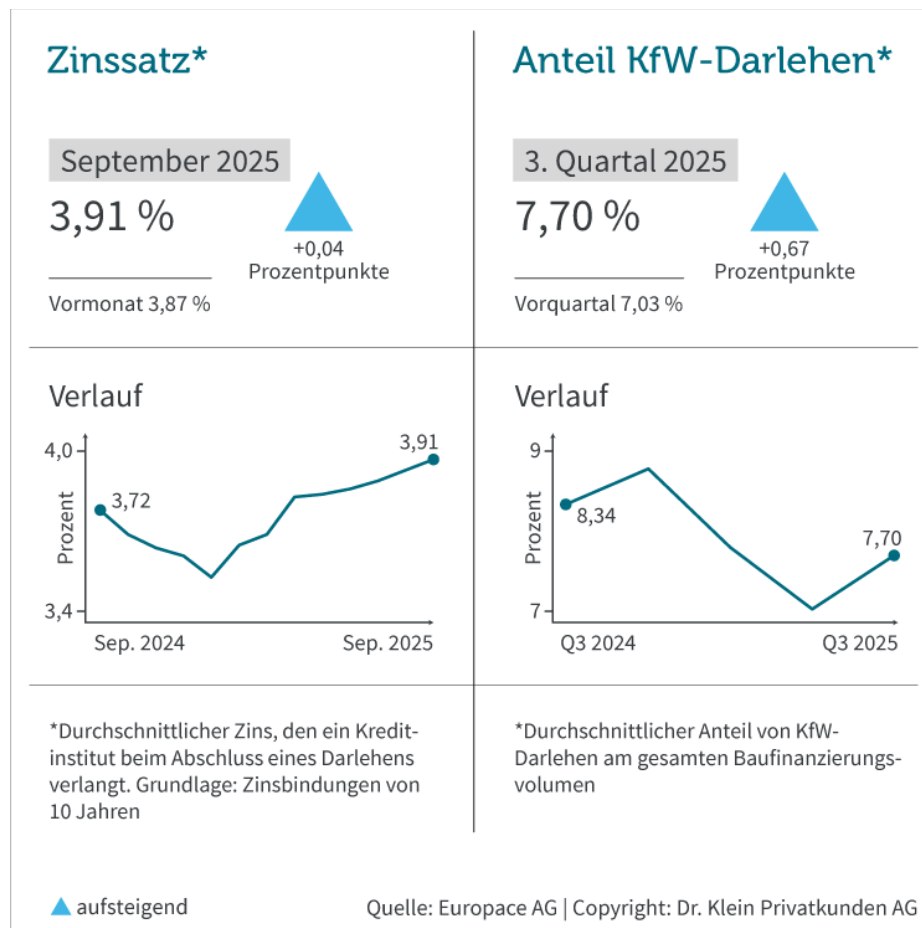


Pressemitteilung

Baufinanzierungsdarlehen werden teurer

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

Lübeck, 9. Oktober 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 Darlehensnehmende für ihren Immobilienkredit an die Banken zahlen, beträgt im September 3,91 Prozent. Seit Januar dieses Jahres, als der Durchschnittszins noch bei 3,47 Prozent lag, zeigt die Kurve nach oben. Das heißt, dass Baufinanzierungsdarlehen seitdem Schritt für Schritt teurer geworden sind. Höhere Zinskosten als aktuell fielen zuletzt im Dezember 2023 mit 4,09 Prozent an. Ein Immobilienerwerb sowie eine leistbare monatliche Rate bleiben auch bei gestiegenen

Zinsen möglich, da Darlehensnehmende individuell an einigen Stellschrauben, wie beispielsweise der Tilgungshöhe, drehen können.

KfW-Darlehen können eine weitere Möglichkeit sein, den Traum vom Eigenheim auch bei hohen Kosten wahr werden zu lassen. Verschiedene Förderprogramme bieten beim Kauf, Neubau oder auch beim Sanieren finanzielle Hilfe in Form von Tilgungszuschüssen, die nicht zurückgezahlt werden müssen, oder zinsgünstigen Krediten. Diese staatliche Förderung ist immer nur ein Ergänzungsbaustein innerhalb der Baufinanzierung, entsprechend liegt der Anteil der KfW-Darlehen am gesamten Baufinanzierungsvolumen im dritten Quartal 2025 bei 7,70 Prozent. In den beiden ersten Quartalen dieses Jahres war der Wert deutlich gefallen, was mit der anhaltenden Unsicherheit bezüglich der Neuaufstellung der Förderprogramme zusammenhängen dürfte. Ob mehr Darlehensnehmende auf ein KfW-Darlehen zugreifen werden, wenn die wesentlichen Details zu den geplanten Säulen der künftigen Förderung feststehen, bleibt abzuwarten.

Alle Daten im Überblick

Monat	September 2025	August 2025	Juli 2025	Juni 2025	September 2024
Durchschnittliche(r)					
Darlehenssumme	276.703 €	277.200 €	278.151 €	277.256 €	260.237 €
Monatliche Rate	1.043 €	1.037 €	1.015 €	1.035 €	979 €
Tilgungssatz	1,93 %	1,92 %	1,93 %	1,98 %	2,00 %
Beleihungsauslauf	83,45 %	84,03 %	83,63 %	83,79 %	83,16 %
Zinsbindungsdauer	10,6 Jahre	10,6 Jahre	10,7 Jahre	10,7 Jahre	11,2 Jahre
Standardrate	1.478 €	1.468 €	1.458 €	1.450 €	1.430 €
Zinssatz	3,91 %	3,87 %	3,83 %	3,80 %	3,72 %
	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q4 2024
Anteil KfW-Darlehen	7,70 %	7,03 %	7,80 %	8,78 %	8,34 %

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.

Der durchschnittliche **Anteil von KfW-Darlehen** pro Quartal am gesamten Baufinanzierungsvolumen.

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 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: 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