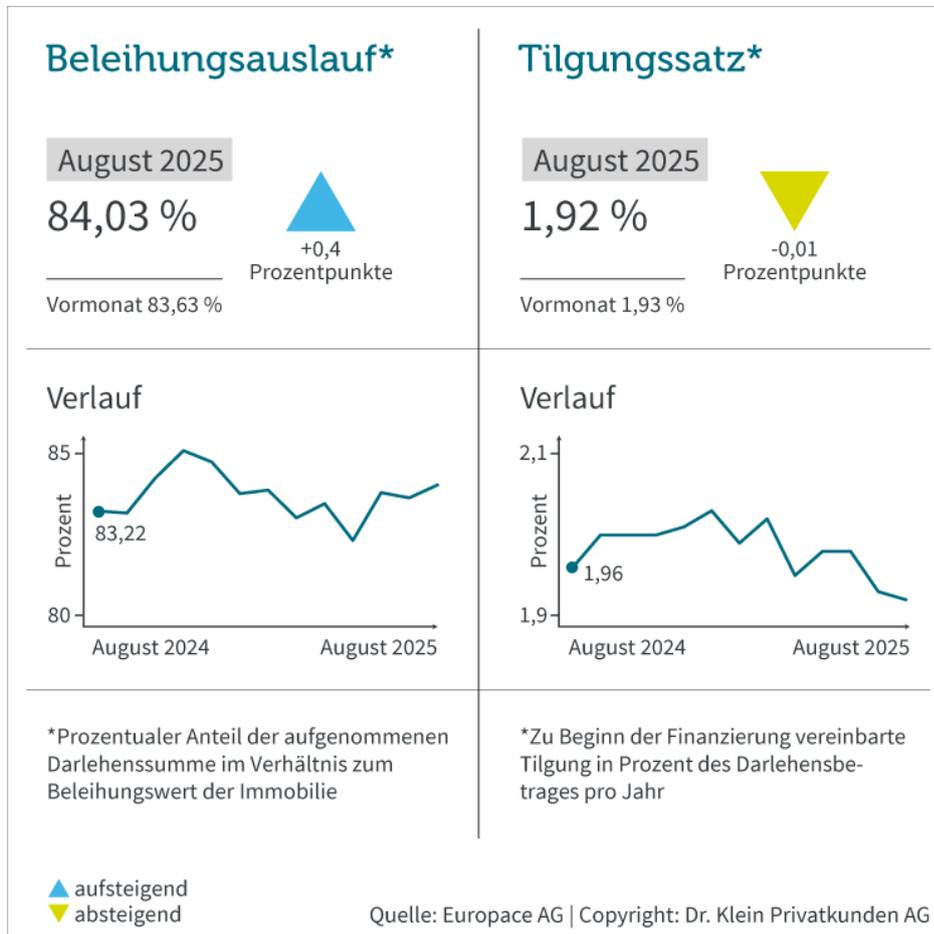


Pressemitteilung

Anfänglicher Tilgungssatz bei Baufinanzierungen auf Rekordtief

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

Lübeck, 16. September 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:

Mithilfe des individuell festzulegenden **Tilgungssatzes** können Darlehensnehmende direkt Einfluss auf ihre monatlich zu zahlende Rate nehmen. Je niedriger die Tilgung, desto günstiger fällt die Zahlung aus. Hiervon machen Immobilienkaufende offenbar Gebrauch, um sich ihren Wunsch nach Wohneigentum zu erfüllen: Der anfängliche Tilgungssatz beträgt im August 1,92 Prozent – das ist der niedrigste Wert seit Beginn dieser Datenerhebung im Januar 2015. Grundsätzlich spricht nichts dagegen, eine

Baufinanzierung über diesen Weg leistbar zu gestalten. Darlehensnehmende sollten sich aber bewusst machen, dass dieser kurzfristig (vermeintliche) Vorteil langfristig dazu führt, dass sich die Laufzeit des Kredits verlängert und die Zinslast insgesamt höher ausfällt. Bestenfalls wird die Tilgungshöhe, wenn die Umstände es erlauben, zu einem späteren Zeitpunkt angehoben. Eine andere Möglichkeit ist, dass Sondertilgungsoptionen im Vertrag vorhanden sind, so dass höhere Summen unabhängig von der Monatsrate getilgt werden können und für eine schnellere Rückzahlung sorgen.

Der **Beleihungsauslauf** steigt im August auf 84,03 Prozent, der bislang höchste Wert in diesem Jahr. Im Umkehrschluss heißt das, dass Darlehensnehmende anteilig immer weniger eigene finanzielle Mittel für den Erwerb ihrer Immobilie mitbringen, der Eigenkapitalanteil bei Baufinanzierungen also sein vorläufiges Jahrestief erreicht. Grundsätzlich gilt: Je mehr Eigenkapital desto besser. Höhere finanzielle Eigenmittel bedeuten eine niedrigere Darlehenssumme, weniger Zinszahlungen und insgesamt bessere Konditionen, da die Bank ein geringeres Risiko mit der Kreditvergabe eingeht. Es ist aber ja so, dass zusätzlich zum Kaufpreis der Immobilie auch die Kaufnebenkosten für Notar, die Grunderwerbsteuer und teilweise den Makler gestemmt werden müssen. Diese Kosten belaufen sich, je nach Bundesland, auf rund zehn Prozent des Kaufpreises. Insofern bedeutet ein fremdfinanzierter Anteil am Beleihungswert der Immobilie von rund 84 Prozent immer noch, dass Käuferinnen und Käufer insgesamt eine hohe Summe an Eigenkapital mitbringen. Bei einer guten Bonität stellt ein Beleihungsauslauf in dieser Höhe überhaupt kein Problem für eine solide aufgestellte Baufinanzierung dar.

Alle Daten im Überblick

Monat	August 2025	Juli 2025	Juni 2025	Mai 2025	August 2024
durchschnittliche(r)					
Darlehenssumme	277.200 €	278.151 €	277.256 €	267.992 €	257.921 €
Monatliche Rate	1.037 €	1.015 €	1.035 €	1.037 €	966 €
Tilgungssatz	1,92 %	1,93 %	1,98 %	1,98 %	1,96 %
Beleihungsauslauf	84,03 %	83,63 %	83,79 %	82,31 %	83,22 %
Zinsbindungsdauer	10,6 Jahre	10,7 Jahre	10,7 Jahre	10,8 Jahre	11,3 Jahre
Standardrate	1.468 €	1.458 €	1.450 €	1.445 €	1.465 €
Zinssatz	3,87 %	3,83 %	3,80 %	3,78 %	3,86 %

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

DR. KLEIN

Die Partner für Ihre Finanzen.

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 Auswahlexindex 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