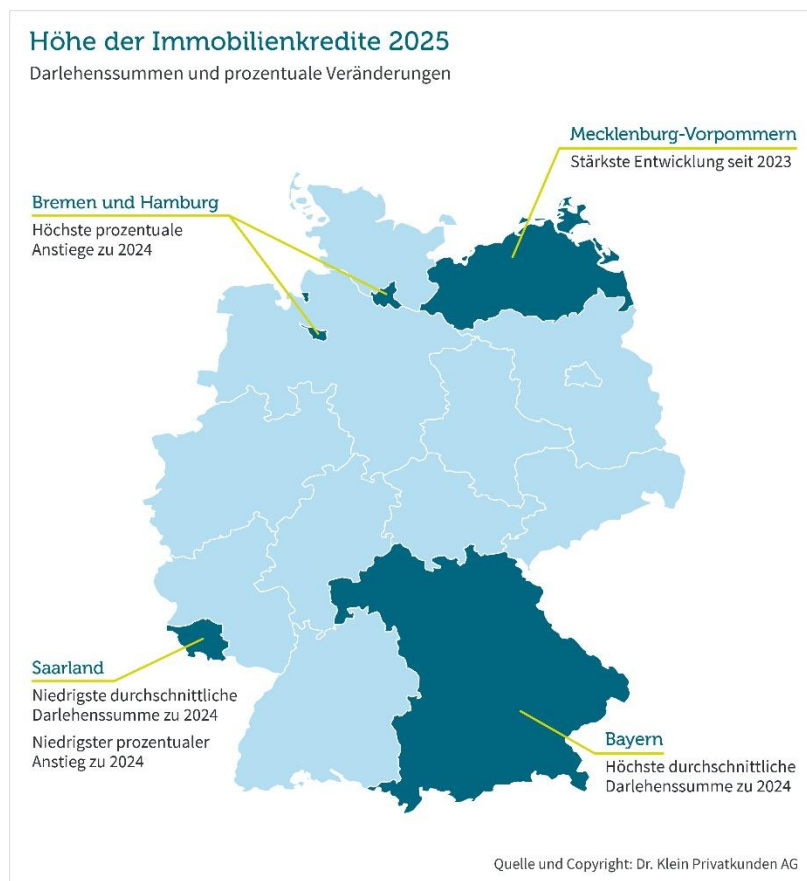


Pressemitteilung

Immobilienkauf 2025: Wie hoch waren die Kredite der Deutschen?

Lübeck, 24. Februar 2026. Wer in Deutschland eine Immobilie kauft, zahlt dafür – je nach Wohnort – unterschiedliche Preise. Und das hat neben anderen Faktoren Einfluss auf die aufgenommene Kredithöhe. Wie stark die durchschnittlichen Darlehenssummen 2025 in den einzelnen Bundesländern variieren, verrät eine Analyse des Finanzdienstleisters Dr. Klein. Hierfür wurden eigene Daten zu den getätigten Abschlüssen aus dem vergangenen Jahr untersucht. Die Auswertung ergibt: Ein homogenes Gesamtbild lässt sich nicht zeichnen, denn es bestehen deutliche regionale Differenzen. Anders verhält es sich beim Alter, das deutsche Darlehensnehmende im Schnitt beim Kauf einer Immobilie haben. Hier zeigt sich weitestgehend Einigkeit – und das schon seit vielen Jahren.



Die durchschnittliche Darlehenshöhe, die Finanzierende in Deutschland 2025 beim Kauf einer Immobilie aufnehmen, beläuft sich auf 322.421 Euro. Prozentual legt die Summe im Vergleich zum Vorjahr um fünf Prozent zu (2024: 307.900 Euro). Doch anders als vor zwei Jahren, wo ausnahmslos eine Aufwärtstendenz in allen Regionen der Bundesrepublik zu erkennen war, zeigen sich 2025 in vier Bundesländern rückläufige Bewegungen: Im Saarland, Thüringen, Berlin und Brandenburg fiel der fremdfinanzierte Anteil einer Immobilie im Schnitt niedriger aus.

Bayern bleibt Spitzenreiter, Saarland ist Schlusslicht

Käuferinnen und Käufer in Bayern nehmen im gesamtdeutschen Vergleich durchschnittlich eine höhere Darlehenssumme auf als der Rest der Bundesrepublik. Damit ist Bayern erneut Spitzenreiter. Das Schlusslicht ist 2025 das Saarland, das Sachsen-Anhalt aus dem Vorjahr ablöst. Der fremdfinanzierte Anteil bei einem Immobilienkauf beläuft sich hier im Schnitt auf 233.227 Euro. Somit liegt die Differenz zwischen der höchsten und niedrigsten durchschnittlichen Darlehenssumme bei 153.425 Euro. Das Saarland weist gleichzeitig den größten prozentualen Rückgang im Vergleich zum Vorjahr auf: 2024 belief sich die Höhe der aufgenommenen Immobilienkredite auf 247.004 Euro – das bedeutet ein Minus von sechs Prozent im Jahr 2025.

Blick auf Norddeutschland: Bremen verzeichnet höchsten Zuwachs in der Darlehenssumme

In den beiden norddeutschen Stadtstaaten Hamburg und Bremen legt die Darlehenshöhe 2025 prozentual stark zu. Bremen liegt bei 13 Prozent, gefolgt von Hamburg mit zehn Prozent. Ebenfalls einen zweistelligen Zuwachs verzeichnet Mecklenburg-Vorpommern (12 Prozent). Schleswig-Holstein reiht sich hingegen nicht in die Aufwärtsentwicklung der norddeutschen Riege ein: Mit einem Plus von einem Prozent bleibt die durchschnittliche Darlehenshöhe hier weitestgehend stabil. Warum der Anstieg in der Hansestadt an der Weser im vergangenen Jahr so hoch ausfällt, erklärt Saskia Bachmeier, Spezialistin für Baufinanzierung bei Dr. Klein in Bremen: „Vor dem Hintergrund steigender Mieten setzen sich die Menschen wieder intensiver mit der Entscheidung für Wohneigentum auseinander. Die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt erfährt eine Wiederbelebung. Neubauten sind stärker gefragt, was den erhöhten fremdfinanzierten Anteil beim Immobilienkauf erklären mag. Der Trend setzt sich womöglich fort, denn Bremen führt die Spitze der bundesweiten Baugenehmigungen an und schafft damit eine wichtige Voraussetzung für neuen Wohnraum.“ Kaufinteressierte Hanseaten investieren laut der Spezialistin lieber in einen Neubau, da die Förderungen dafür reizvoller sind und die oftmals notwendigen Modernisierungskosten bei Bestandsimmobilien gescheut werden.

Durchschnittliches Alter der Darlehensnehmenden bleibt unverändert

Während die durchschnittliche Darlehenshöhe jährlich Unterschiede aufzeigt, bleibt das Alter, in dem die Deutschen ihren ersten Immobilienkauf tätigen, seit mehreren Jahren konstant: Im Schnitt sind die Finanzierenden 38 Jahre alt. Ein genauer Blick auf die einzelnen Bundesländer differenziert: Kreditnehmende aus Berlin und Brandenburg sind mit 40 Jahren etwas älter als der Bundesdurchschnitt. Im Saarland finden sich mit 36 Jahren die jüngsten Finanzierenden. „Wir beobachten, dass jüngere Menschen unter dreißig sich durchaus für Immobilien interessieren und Wohneigentum als Alternative zum Mieten sehen“, so Bachmeier. „Häufig ist für sie aber noch nicht greifbar, was sie sich leisten können. Es fehlen das Know-how und finanzielle Rücklagen, insbesondere wenn Ausbildung oder Studium noch nicht abgeschlossen sind. Wer noch nicht fest mit beiden Beinen im Berufsleben steht, braucht aber den Kopf nicht in den Sand zu stecken: Sich frühzeitig über die Mechanismen des Immobilienmarkts und der Finanzierung zu informieren, schafft einen großen Wissensvorteil. So kommen auch Jüngere schneller ins Handeln, sobald die finanzielle Situation es ihnen erlaubt.“

Bundesland	2023	2024	2025	Entwicklung 2024 - 2025
Baden-Württemberg	337.787 €	345.191 €	364.539	6 %
Bayern	351.751 €	359.823 €	386.652	7 %
Berlin	333.243 €	346.920 €	339.547	-2 %
Brandenburg	283.968 €	306.322 €	299.615	-2 %
Bremen	268.267 €	270.719 €	306.868	13 %
Hamburg	312.148 €	313.297 €	343.774	10 %
Hessen	333.990 €	348.204 €	360.433	4 %
Mecklenburg-Vorpommern	223.407 €	245.335 €	273.836	12 %
Niedersachsen	268.931 €	285.248 €	295.965	4 %
Nordrhein-Westfalen	277.308 €	297.561 €	308.535	4 %
Rheinland-Pfalz	277.772 €	287.553 €	311.424	8 %
Saarland	213.010 €	247.004 €	233.227	-6 %
Sachsen	232.630 €	249.734 €	263.072	5 %
Sachsen-Anhalt	209.293 €	238.705 €	243.674	2 %
Schleswig-Holstein	241.300 €	255.376 €	257.251	1 %
Thüringen	223.727 €	250.121 €	248.868	-0,5 %
Deutschland gesamt	292.351 €	307.900 €	322.421 €	5 %

Tabelle: durchschnittliche Darlehenshöhe bei Immobilienfinanzierungen in Deutschland

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 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 erhält das Unternehmen immer wieder Auszeichnungen, zuletzt zum zwölften Mal in Folge beim „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: <https://www.drklein.de/podcast>

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Kathrin Pelikan

PR Managerin

E-Mail: presse@drklein.de

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