

Pressemitteilung

Baufinanzierungen: Darlehenshöhen und Beleihungsauslauf steigen

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB) November 2020

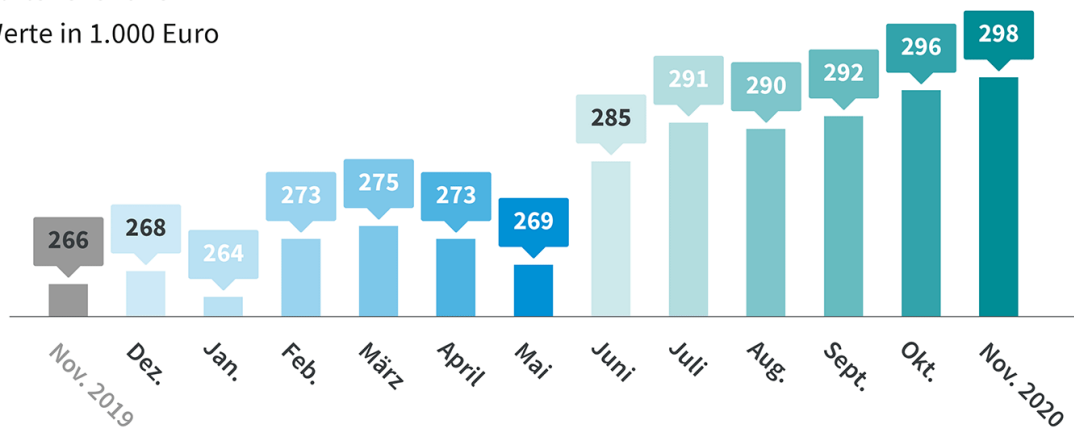
Lübeck, 10. Dezember 2020. Anhand des Dr. Klein Trendindikators Baufinanzierung (DTB) berichtet Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender der Dr. Klein Privatkunden AG, über aktuelle Entwicklungen bei Baufinanzierungen in Deutschland.

Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB)

November 2020

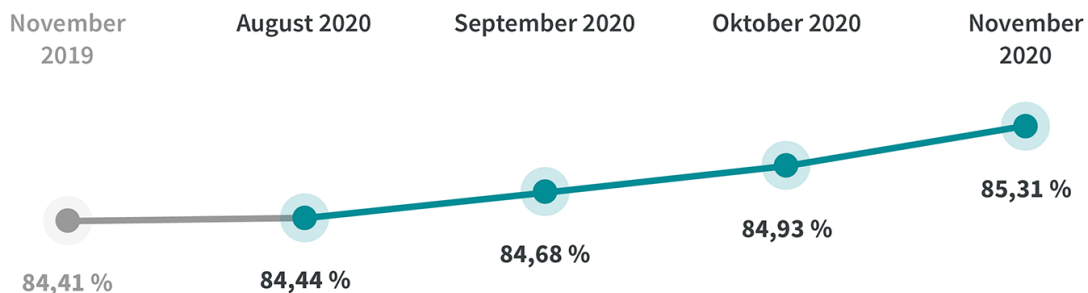
Darlehenshöhe

Werte in 1.000 Euro



Durchschnittlicher Beleihungsauslauf

Anteil des Beleihungswertes, der durch Darlehen finanziert wird, in Prozent



Quelle: Europace AG
© Dr. Klein Privatkunden AG

Immobilienkredite nur noch knapp unter 300.000 Euro, Beleihungsauslauf steigt

Kein Ende in Sicht: Solange die Immobilienpreise steigen, nehmen auch die **Kreditsummen** zu. Im Schnitt brauchen Darlehensnehmer im November 298.000 Euro Fremdkapital, um ihr Haus oder ihre Wohnung zu finanzieren – und damit noch einmal rund 2.000 Euro mehr als im Oktober.

Im November stieg der **Beleihungsauslauf** – das ist der fremdfinanzierte Anteil am Beleihungswert, also dem Wert, den die Bank der Immobilie beimisst – erstmals über 85 Prozent. Immer höhere Kauf- und Baukosten heißen auch: Absolut gesehen ist immer mehr Eigenkapital für die Erwerbsnebenkosten nötig. Denn die finanzieren Banken in der Regel nicht. Bei zehn bis fünfzehn Prozent des Kaufpreises stellt das gerade jüngere Menschen vor Herausforderungen. Aber bei guter Bonität und stabiler Einkommenssituation gibt es mittlerweile viele Möglichkeiten, den gesamten Kaufpreis zu finanzieren.

Günstige Finanzierungsbedingungen ermöglichen hohe Tilgung

Die **Standardrate** ist berechnet für ein Darlehen über 150.000 Euro mit zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehn Jahren Zinsbindung und spiegelt die Zinsentwicklung wider. Sie macht die Finanzierungsbedingungen über einen langen Zeitraum vergleichbar. Im November sinkt sie erneut: Mit aktuell 375 Euro im Monat ist sie nur noch halb so hoch wie die Rate von vor zehn Jahren. Damals betrug sie noch 736 Euro.

Der anfängliche Satz, mit dem Kreditnehmer ihr Darlehen **tilgen**, bleibt mit 2,79 Prozent auf einem hohen Niveau (+0,01 Prozentpunkte im Vergleich zum Vormonat). Blickt man auch hier zehn Jahre zurück, zeigt sich ebenfalls eine signifikante Entwicklung: Im November 2010 betrug die durchschnittliche Anfangstilgung 1,82 Prozent. Erst seit Januar 2013 liegt der Wert über zwei Prozent. Gerade in Niedrigzinsphasen ist es wichtig, möglichst hoch zu tilgen, um das Tilgungsparadox zu umgehen: Denn bei einem Annuitätendarlehen wird der Kredit im Zeitverlauf immer schneller getilgt, wobei sich der steigende Tilgungsanteil aus der Zinsersparnis ergibt. Weil in Hochzinsphasen die Zinsersparnis größer ist, wächst in der aktuellen Niedrigzinsphase der Tilgungsanteil langsamer als noch vor einiger Zeit. Die Folge: Bei gleicher Rate ist die Gesamtlaufzeit bis zur vollständigen Rückzahlung des Kredits kürzer, wenn die Zinsen höher sind und länger bei einem niedrigen Bauzins.

KfW-Darlehen beliebt

Mehr als acht von hundert Euro an Immobilienkrediten finanziert die **KfW**. Damit steigert die staatliche Förderbank ihren Anteil zum zweiten Mal in diesem Jahr auf über acht Prozent. Reguläre **Annuitätendarlehen** ohne kostenpflichtige Bereitstellungszeiten bleiben bei über 83 Prozent (83,07 Prozent, das sind 0,18 Prozentpunkte weniger als im Oktober) und **Forward-Darlehen** fristen mit einem Anteil von 4,82 Prozent nach wie vor ein Nischendasein: Nur wer jetzt einen Haken unter seine Anschlussfinanzierung machen möchte, sichert sich die momentanen Zinsen für die Zukunft. Für die, die mit einer spitzeren Feder rechnen, besteht derzeit kaum Handlungsdruck: Vieles spricht dafür, dass bei den Bauzinsen kurz- und mittelfristig keine größeren Aufwärtsbewegungen zu erwarten sind.

Über den Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB)

Der DTB zeigt die monatliche Entwicklung der wichtigsten Parameter einer Baufinanzierung. Dazu zählt neben der Darlehenshöhe, dem Tilgungssatz und dem Beleihungsauslauf auch die Verteilung der Darlehensarten. Die Standardrate gibt zudem an, wie viel ein durchschnittliches Darlehen von 150.000 EUR an monatlicher Rate kostet. Anders als oft schwer vergleichbare durchschnittliche Zinssätze ermöglicht die Standardrate dem Privatkunden, die tatsächlichen Kosten für die Finanzierung einer Immobilie zu vergleichen. Die Ergebnisse des DTB werden monatlich aus Daten der EUROPACE-Plattform errechnet. EUROPACE ist der einzige unabhängige Marktplatz für Immobilienfinanzierungen in Deutschland. Der DTB basiert auf etwa 35.000 Transaktionen mit einem Volumen von rund 6 Mrd. Euro pro Monat.

Über Dr. Klein

Die Dr. Klein Privatkunden AG ist einer der größten Finanzdienstleister Deutschlands und bere its seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 600 Beratern in deutschlandweit über 200 Büros hat das Unternehmen die meisten Standorte der Branche. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Versicherung und Ratenkredit. Dr. Klein arbeitet mit über 400 Kredit- und Versicherungsinstituten zusammen und berät umfassend, anbieterneutral und kostenfrei. So erhalten die Kunden maßgeschneiderte Finanzierungen und günstige Konditionen. Dafür wird das Unternehmen immer wieder ausgezeichnet, zuletzt zum siebten Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im SDAX gelisteten technologiebasierten Finanzdienstleisters Hypoport SE.

Pressekontakt

Dr. Klein Privatkunden AG

Internet: www.drklein.de

Blog: www.drklein.de/hausgemacht

Facebook: www.facebook.com/drkleinag

Instagram: www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag

Twitter: www.twitter.com/dr_klein_de

Susanne Kerstan

Leiterin Presse & PR

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 – 9632