

Pressemitteilung

Baufinanzierungen werden teurer, das Sicherheitsbedürfnis steigt

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB) Januar 2022

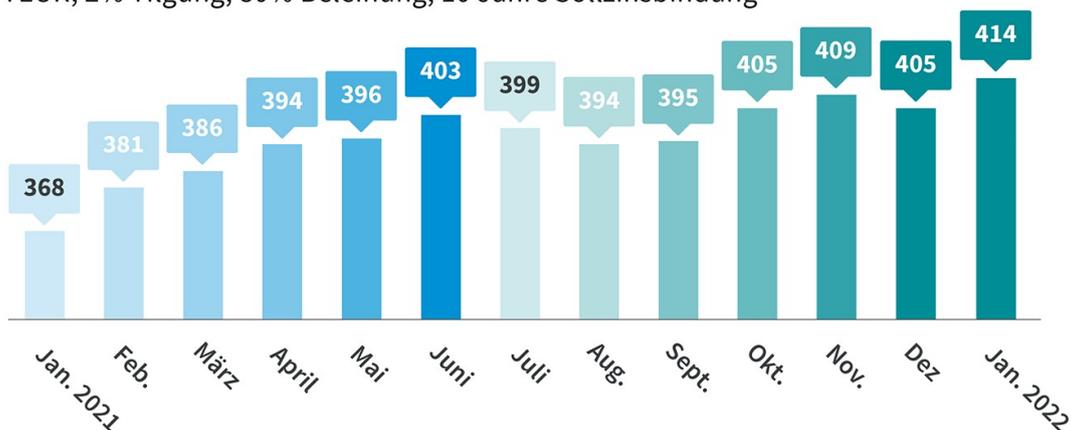
Lübeck, 17. Februar 2022. Anhand des Dr. Klein Trendindikators Baufinanzierung (DTB) berichtet Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender der Dr. Klein Privatkunden AG, über aktuelle Entwicklungen bei Baufinanzierungen in Deutschland.

Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB)

Januar 2022

Standardrate

Errechnete durchschnittliche Monatsrate für eine Finanzierung mit den Parametern:
150 TEUR, 2% Tilgung, 80% Beleihung, 10 Jahre Sollzinsbindung



Forward-Darlehen



Quelle: Europace AG
© Dr. Klein Privatkunden AG

Darlehen werden teurer, Nachfrage nach Forward-Darlehen wächst

Da ist Bewegung in den Zinsen – das spüren vor allem diejenigen, die gerade ihre Baufinanzierung unter Dach und Fach bringen. Zwar ist das aktuelle Zinsniveau im historischen Vergleich immer noch sehr niedrig. Nichtsdestotrotz macht sich der Anstieg im Portemonnaie bemerkbar. Das verdeutlicht die **Standardrate**, die anhand einer Musterrechnung mit den Parametern 150.000 Euro Darlehenssumme, zwei Prozent Tilgung und 80 Prozent Beleihungsauslauf die monatliche Belastung veranschaulicht. Im Januar steigt sie auf 414 Euro und ist damit so hoch wie seit zweieinhalb Jahren nicht mehr. Vor einem Jahr lag sie noch bei 368 Euro.

Die Richtung zeichnet sich ab: Günstiger wird es wohl erst einmal nicht mehr. Das erkennen auch Eigenheimbesitzer, deren Anschlussfinanzierung in weiterer ansteht: Sie schließen vermehrt **Forward-Darlehen** ab, um sich die aktuellen Zinsen bis zu fünf Jahre im Voraus zu sichern. Der Anteil steigt innerhalb eines Monats auf sieben Prozent. Im Vormonat waren es noch 5,67 Prozent. Darlehensnehmer erkaufen sich damit ein Stück Sicherheit: Banken berechnen zwar Zinsaufschläge für Forward-Darlehen, Kreditnehmer sind so jedoch gegen steigende Zinsen abgesichert.

Darlehenssummen geringer als im Vormonat, Beleihungsauslauf sinkt

Die **durchschnittliche Darlehenshöhe** ist in 2021 fast kontinuierlich angestiegen. Im Januar hingegen leihen sich Darlehensnehmer rund 2.000 Euro weniger von der Bank als noch im Dezember, im Schnitt 317.000 Euro. Auf eine Trendwende deutet der Rückgang jedoch nicht hin – gerade im Monatsvergleich sind Schwankungen üblich und im Jahresvergleich zeigt die durchschnittliche Darlehenshöhe ein Plus von 20.000 Euro.

Der **Beleihungsauslauf** sinkt. Im Januar liegt er bei durchschnittlich 83,04 Prozent und ist damit so niedrig wie seit Anfang 2020 nicht mehr, vor einem Jahr waren es noch 84,42 Prozent. Je kleiner der Wert ist, desto mehr Eigenkapital ist im Spiel, denn der Beleihungsauslauf ist der fremdfinanzierte Anteil am Beleihungswert der Immobilie. Trotz steigender Immobilienpreise, und damit einhergehend auch steigender Kaufnebenkosten, bringen Darlehensnehmer also große Summen Eigenkapital in ihre Finanzierung ein.

Zinsbindung nimmt zu, Tilgung stabil

Das Sicherheitsbedürfnis deutscher Immobilienkäufer zeichnet sich nicht nur beim wachsenden Anteil der Forward-Darlehen ab, auch die durchschnittliche **Zinsbindung** nimmt im Januar weiter zu. Vor einem Jahr sicherten sich Darlehensnehmer den Zinssatz für durchschnittlich 13 Jahre und vier Monate, im Januar 2022 sind es 13 Jahre und knapp neun Monate. Auch mit einer langen Zinsbindung bleiben Darlehensnehmer flexibel – durch ein gesetzliches Sonderkündigungsrecht kann jeder nach zehn Jahren den Vertrag kündigen und umschulden.

Der durchschnittliche **Tilgungssatz**, mit dem Käufer in ihre Finanzierung starten, liegt im Januar bei 2,68 Prozent und damit weiterhin im empfohlenen Bereich zwischen zwei und drei Prozent. Seit Anfang 2021 war dieser kontinuierlich gesunken, im Dezember waren es noch 2,65 Prozent. Grundsätzlich gilt: Je

höher die Tilgung, desto früher ist der Kredit zurückgezahlt. Gleichzeitig steigt jedoch auch die Rate, was zu einer höheren monatlichen Belastung führt.

Der Anteil der **KfW-Darlehen** sinkt im Januar leicht ab auf 4,47 Prozent, im Dezember waren es noch 4,68 Prozent. Wie der plötzliche Stopp der Förderprogramme für energieeffiziente Immobilien sich auf den Anteil an den Darlehensarten auswirken wird, bleibt abzuwarten.

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 bereits seit 1954 am Markt etabliert. Mit mehr als 700 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit über 250 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 600 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 achten Mal in Folge mit dem „Deutschen Fairness-Preis“. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse im MDAX 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

Alina Vollert

Junior PR und Social Media Managerin

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 – 9633