

## Pressemitteilung

### Baufinanzierungen sind so teuer wie zuletzt vor acht Jahren

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

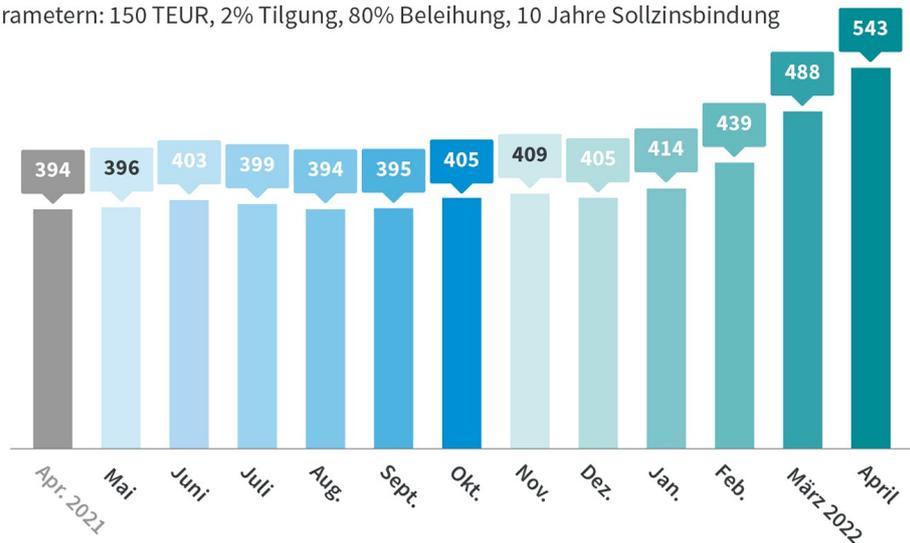
Lübeck, 12. Mai 2022. Anhand des Dr. Klein Trendindikators Baufinanzierung (DTB) berichtet Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender der Dr. Klein Privatkunden AG, über aktuelle Entwicklungen bei Baufinanzierungen in Deutschland.

### Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB)

April 2022

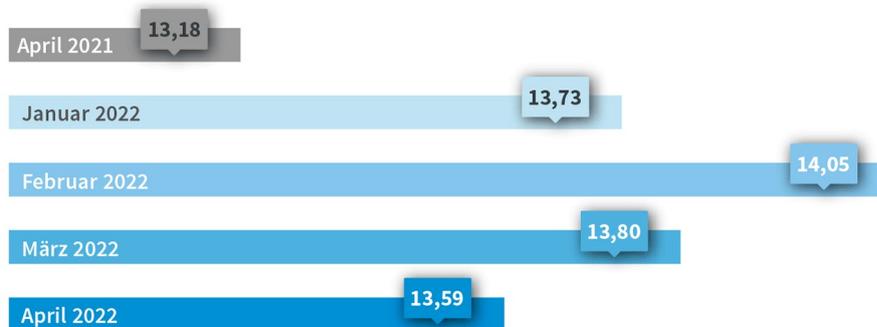
#### Standardrate

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



#### Durchschnittliche Sollzinsbindung

Dauer in Jahren, für die der Zinssatz fest vereinbart ist



Quelle: Europace AG  
© Dr. Klein Privatkunden AG

## **Rekord-Anstieg der Standardrate, Zinsbindungen etwas kürzer**

543 Euro und 55 Euro mehr als im Vormonat – so viel kostet ein Immobilienkredit mit den Parametern 150.000 Euro Darlehenssumme, zwei Prozent Tilgung und 80 Prozent Beleihungsauslauf im April. Diese Standardrate macht die Kosten für Baufinanzierungen über einen langen Zeitraum vergleichbar und lässt sich der Darlehenssumme entsprechend hochskalieren. So hoch wie im April 2022 lag der Wert zuletzt im Jahr 2014 - mit dem Unterschied, dass die Immobilienpreise und daher auch die benötigten Darlehen damals deutlich niedriger waren. Seit Beginn des Jahres sind die Zinsen für Baufinanzierungen mit großen Sprüngen gestiegen – in der Standardrate macht das im Vergleich zum Jahresanfang einen Unterschied von 129 Euro. Zum Vergleich: Im gesamten vergangenen Jahr lag die Differenz zwischen dem höchstem und dem niedrigsten Wert bei gerade einmal 41 Euro.

Im April ist die **durchschnittliche Zinsbindung**, ebenso wie im Vormonat, weiter gesunken. Erst- und Anschlussfinanzierer sichern sich das aktuelle Zinsniveau im Mittel für rund 13 Jahre und sieben Monate. Zwar kosten längere Zinsbindungen in der Regel einen Zinsaufschlag, was besonders aktuell in Zeiten steigender Zinsen nicht erstrebenswert ist. Darlehensnehmer erkaufen sich dadurch aber auch ein großes Stück Sicherheit und Planbarkeit. Denn wie das Zinsniveau nach der Zinsbindung zur zweiten Finanzierungsrunde aussieht, kann niemand vorhersagen. Sollte es zwischenzeitlich niedriger werden, können Kreditnehmer aber auch von ihrem gesetzlichen Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen - grundsätzlich zehn Jahre nach Vollauszahlung des Darlehens mit einem halben Jahr Kündigungsfrist.

## **Nachfrage nach Forward-Darlehen sinkt leicht, Beleihungsauslauf niedrig**

Auch Immobilienbesitzer, bei denen die zehn Jahre noch nicht vorbei sind, können sich das aktuelle Zinsniveau sichern: Mit einem Forward-Darlehen können sie gegen einen Zinsaufschlag das aktuelle Zinsniveau bis zu fünf Jahre im Voraus festschreiben. Der Anteil von **Forward-Darlehen** liegt im April bei 8,99 Prozent und damit knapp ein Prozent niedriger als noch im Vormonat.

Die Nachfrage nach Anschlussfinanzierungen ist im April immer noch etwas höher als üblich. Das macht sich auch im **Beleihungsauslauf** bemerkbar: Dieser liegt im April bei einem sehr niedrigen Niveau von 79,89 Prozent. Der Beleihungsauslauf ist der fremdfinanzierte Anteil am Beleihungswert der Immobilie. Dieser Wert wird von der Bank festgesetzt und ist aufgrund von Sicherheitsabschlägen in der Regel deutlich niedriger als der Kaufpreis. Je niedriger der Beleihungsauslauf ist, desto mehr Eigenkapital wird in die Finanzierung eingebracht. Bei Anschlussfinanzierungen liegt der Beleihungsauslauf niedriger als bei Erstfinanzierungen, da ein großer Teil des Fremdkapitals bereits zurückgeführt wurde.

## **Anfängliche Tilgung geringer**

Hohe Zinsen und weiter steigende Immobilienpreise sorgen dafür, dass Darlehensnehmer mit einer niedrigeren Tilgung in ihre Finanzierung starten als in den Vormonaten: Im April liegt die anfängliche **Tilgung** bei durchschnittlich 2,47 Prozent. Vor einem Jahr, in Zeiten deutlich niedrigerer Zinsen, waren es noch 2,78 Prozent. Nichtsdestotrotz tilgen Darlehensnehmer noch immer im empfohlenen Bereich zwischen zwei und drei Prozent.

Wenig Bewegung zeigt die durchschnittliche **Darlehenshöhe**: Sie steigt im Vergleich zum Vormonat um 1.000 Euro auf 302.000 Euro. Das ist deutlich weniger als noch im Januar 2022 mit 317.000 Euro, aber:

Seit Jahresbeginn ist auch der Anteil der Anschlussfinanzierungen gestiegen – und in der zweiten Finanzierungsrunde sind die Darlehen von Haus aus deutlich geringer.

## 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 über 8 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](http://www.drklein.de)

Blog: [www.drklein.de/hausgemacht](http://www.drklein.de/hausgemacht)  
Facebook: [www.facebook.com/drkleinag](https://www.facebook.com/drkleinag)  
Instagram: [www.instagram.com/drklein\\_privatkunden\\_ag](https://www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag)  
Twitter: [www.twitter.com/dr\\_klein\\_de](https://www.twitter.com/dr_klein_de)

Alina Vollert  
Junior PR und Social Media Managerin

E-Mail: [presse@drklein.de](mailto:presse@drklein.de)  
Tel.: +49 (0)451 / 1408 – 9633