

Pressemitteilung

Immer weniger Geld von der Bank – Darlehenssummen sinken

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

Lübeck, 14. Juli 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)

Juni 2022

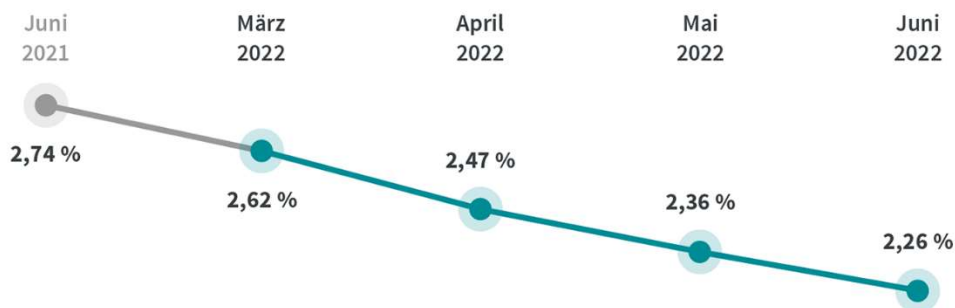
Durchschnittliche Darlehenshöhe

Werte in 1.000 Euro



Durchschnittlicher Tilgungssatz

Zu Beginn der Finanzierung vereinbarte Tilgung, ohne tilgungsausgesetzte Darlehen



Quelle: Europace AG
© Dr. Klein Privatkunden AG

Teure Finanzierungen schmälern Darlehenssummen

Am Immobilienmarkt wird es immer ungemütlicher: Die Baufinanzierungszinsen haben sich seit Jahresbeginn fast vervierfacht, ein signifikanter Rückgang bei den Preisen bleibt jedoch aus. Ebenso machen höhere Lebenshaltungskosten, die oft auch auf Bankenseite einkalkuliert werden, den Immobilienkauf schwieriger. Die Folge: Käufer und Bauherren nehmen kleinere Kreditbeträge auf. Das spiegelt sich in der **durchschnittlichen Darlehenshöhe** wider: Im Juni leihen sich Immobilienkäufer durchschnittlich 292.000 Euro von der Bank. Vor einem Jahr waren es noch 304.000 Euro, im Dezember sogar 319.000 Euro.

Gestiegene Zinsen machen Standardrate 488 Euro teurer als vor einem Jahr

Wie sehr die höheren Zinsen monatlich ins Gewicht fallen, verdeutlicht die **Standardrate**. Mit den Parametern 300.000 Euro Darlehen, zwei Prozent Tilgung, 80 Prozent Beleihungsauslauf und zehn Jahre Zinsbindung macht sie die tatsächlichen Kosten zur Finanzierung einer Immobilie vergleichbar. Dieses Beispiel-Darlehen kostet im Juni 1.293 Euro und damit monatlich 488 Euro mehr als noch vor einem Jahr.

Niedrigere Tilgungen und kürzere Zinsbindungen sparen Kosten ein – mit Risiken

Neben den Zinsen ist die Tilgung ein entscheidender Faktor, der über die Höhe der monatlichen Rate entscheidet. Die durchschnittliche **Tilgung**, mit der Darlehensnehmer in ihre Finanzierung starten, sinkt im Juni erneut – mit 2,26 Prozent erreicht sie einen Tiefstand, den es zuletzt vor neun Jahren gab. Grundsätzlich liegt sie damit noch im empfohlenen Bereich zwischen zwei und drei Prozent. Dennoch gilt: Je niedriger die anfängliche Tilgung ist, desto länger brauchen Kreditnehmer, bis sie schuldenfrei sind. Und desto mehr Zinsen zahlen sie über die gesamte Laufzeit.

Wer seine monatliche Rate möglichst niedrig halten möchte, hat neben der Tilgung noch die Möglichkeit, an der Stellschraube Zinsbindung zu drehen. Je länger Banken ihren Darlehensnehmern einen Zins zusichern, desto mehr Aufschlag verlangen sie hierfür, weil ihr Verlustrisiko steigt. Seit Anfang des Jahres wird die durchschnittliche **Zinsbindung** immer kürzer, im Juni liegt sie bei 13 Jahren – vier Monate weniger als noch im Mai. Bei kurzer Zinsbindung ist jedoch Vorsicht geboten: Denn je kürzer die Zinsbindung ist, desto höher ist die Restschuld nach Ablauf der ersten Finanzierungsrunde. Sollte das Zinsniveau nach Ablauf der Zinsbindung höher sein, fallen die teureren Konditionen auf eine größere Summe an.

Geringere Beleihungsausläufe als im Vorjahr

Der **Beleihungsauslauf** steigt im Juni wieder leicht auf 80,16 Prozent, liegt damit aber noch immer deutlich unter dem Wert des Vorjahres von 83,39 Prozent. Der Beleihungsauslauf drückt das Verhältnis der Darlehenshöhe zum Beleihungswert der Immobilie aus, der aufgrund von Sicherheitsabschlägen seitens der Bank nicht identisch mit dem Kaufpreis ist. Je niedriger der Beleihungsauslauf ist, desto geringer ist das Verlustrisiko für die Bank – und das wird meist mit besseren Zinskonditionen belohnt.

Im Vergleich zu den Vormonaten geht die Nachfrage nach **Forward-Darlehen** zwar weiter zurück. Mit 7,30 Prozent machen sie jedoch noch immer einen nennenswerten Anteil an den Darlehensarten aus.

Vor einem Jahr waren es noch 6,52 Prozent. **KfW-Darlehen** sind nach wie vor eher gering vertreten – ihr Anteil beträgt lediglich 2,76 Prozent.

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 300.000 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 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

Alina Vollert

Junior PR und Social Media Managerin

E-Mail: presse@drklein.de

Tel.: +49 (0)451 / 1408 – 9633