

## Pressemitteilung

### Darlehenshöhe für Immobilienfinanzierungen steigt und liegt im März knapp unter der 300.000-Euro-Marke

Datenanalyse – Dr. Klein Trendindikator Baufinanzierung (DTB) März 2024

Lübeck, 16. April 2024. Anhand des Dr. Klein Trendindikators Baufinanzierung (DTB) berichtet Michael Neumann, Vorstandsvorsitzender der Dr. Klein Privatkunden AG, über aktuelle Entwicklungen bei Baufinanzierungen in Deutschland.



## **Darlehenshöhe kratzt an der 300.000-Euro-Marke, Tilgungssatz sinkt weiter**

Zum Ende des ersten Quartals steigt die durchschnittliche **Darlehenshöhe** in diesem Jahr erstmals an und macht im März einen Sprung um 5.000 Euro auf 299.000 Euro. Das ist der höchste Wert seit August 2022. Zu diesem Zeitpunkt nahmen Immobilienkäufer dieselbe Höhe an Fremdkapital zur Immobilienfinanzierung in Anspruch. Mehr als 300.000 Euro wurden letztmalig im April 2022 aufgenommen (302.000 Euro). Die momentane Seitwärtsbewegung der Bauzinsen, die seit November 2022 gesunkene und nun recht stabile Inflation sowie die bis Mitte 2023 gesunkenen – und bislang vielerorts noch nicht wieder angestiegenen – Immobilienpreise sorgen für eine bessere Leistbarkeit bei Käufern und eine Wiederbelegung des Marktes: Der maximal mögliche Kreditrahmen weitet sich und Kaufinteressierte leihen sich im Durchschnitt höhere Summen für den Erwerb ihres Eigenheims.

Die **anfängliche Tilgung**, mit der Darlehensnehmer ihren Immobilienkredit zurückzahlen, ist im März erneut gesunken. Sie liegt mit 1,78 Prozent seit Oktober 2023 erstmals wieder unterhalb der 1,8 Prozent-Marke. Im Februar 2024 betrug dieser Wert 1,82 Prozent, im Vorjahresmonat noch 1,89 Prozent. Seit knapp anderthalb Jahren hält sich der Tilgungssatz hartnäckig unterhalb von zwei Prozent. Damit reduzieren Kreditnehmer einerseits ihre monatlichen Kosten, nehmen aber auch in Kauf, dass sich die Gesamtlaufzeit des Kredits verlängert. Und eine längere Laufzeit bedeutet auch eine höhere Zinslast. Die Tilgungshöhe muss vor allem zu der individuellen finanziellen Situation der künftigen Immobilienbesitzer passen. Allerdings ist es empfehlenswert, sich die Auswirkungen einer niedrigeren Tilgung bewusst zu machen.

## **Standardrate pendelt sich ein, Beleihungsauslauf verharrt auf hohem Niveau**

Die **Standardrate** bewegt sich seit vier Monaten konstant zwischen 1.425 Euro und 1.440 Euro. Im März beläuft sie sich, wie auch schon im Dezember 2023, auf 1.435 Euro. Im Vorjahresmonat investierten Immobilienkäufer 1.503 Euro monatlich, um ihr Eigenheim zu erwerben. Die durchschnittliche finanzielle Belastung fällt im März 2024 also knapp 70 Euro niedriger aus als noch vor einem Jahr. Dieser Unterschied ist allerdings kaum der Rede wert, blickt man zwei Jahre zurück: Im März 2022 lag die Standardrate, die sich anhand der Eckdaten von 300.000 Euro Kreditsumme, zwei Prozent Tilgung, zehn Jahren Zinsbindung sowie 80 Prozent Beleihungsauslauf berechnet, bei 975 Euro – das letzte Mal, dass dieser Wert dreistellig war. Die Umstände stellten sich aber insofern anders dar, als dass zu diesem Zeitpunkt gerade das Ende der Niedrigzinsphase eingeläutet wurde.

Im ersten Quartal des Jahres 2024 ist der **Beleihungsauslauf** konstant mit über 86 Prozent zu beziffern, im März sind es 86,43 Prozent. Der Wert, der das prozentuale Verhältnis zwischen der benötigten Kreditsumme und dem Beleihungswert der Immobilie angibt, befindet sich damit auf einem recht hohen Niveau. Im Vorjahresmonat machte dieser fremdfinanzierte Anteil des Immobilienwertes 82,19 Prozent aus, im März 2022 hingegen näherte er sich noch der 80 Prozent-Marke (80,42 Prozent). Auch wenn Käufer demnach momentan weniger Eigenkapital in die Finanzierung ihrer Immobilie einbringen – und damit schlechtere Konditionen in Form von höheren Zinsen akzeptieren – steht die Eigenheimfinanzierung in Deutschland nach wie vor auf sicheren Beinen.

## **Anteil von KfW-Darlehen sinkt wieder, Zinsbindung so gut wie eingefroren**

Der Anteil der **Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** am gesamten Baufinanzierungsvolumen beschreibt seit einem halben Jahr einen Zickzackkurs: Nach dem Anstieg im Februar geht er im März um fast einen halben Prozentpunkt auf 7,98 Prozent nach unten. Im Vorjahresmonat fielen die Fördermittel der KfW mit lediglich 5,10 Prozent am Gesamtvolumen ins Gewicht.

Die durchschnittliche **Zinsbindung** bewegt sich seit fünf Monaten so gut wie gar nicht und liegt bei rund elf Jahren und zwei Monaten. Im März des vergangenen Jahres betrug die Zinsfestschreibung, für die sich Kreditnehmer im Rahmen ihrer Immobilienfinanzierung entschieden, fast 13 Jahre – der Höchstwert in 2023. Grundsätzlich entscheiden sich Kreditnehmer in Deutschland bei der Finanzierung ihres Eigenheims für Planungssicherheit und eher lange Zinsfestschreibungen.

## **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 knapp 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 550 Beraterinnen und Beratern in deutschlandweit rund 240 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 zehnten 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](http://www.drklein.de)

Blog: [www.drklein.de/blog/](http://www.drklein.de/blog/)  
Facebook: : [www.facebook.com/drkleinag](https://www.facebook.com/drkleinag)  
Instagram: [www.instagram.com/drklein\\_privatkunden\\_ag](https://www.instagram.com/drklein_privatkunden_ag)

Sarah Lüth  
PR Managerin

E-Mail: [presse@drklein.de](mailto:presse@drklein.de)  
Tel.: +49 (0)451 / 1408 - 9675