

Newsletter II/2018

Liebe Kunden, liebe Baugeldinteressierten,

hier die aktuellen Themen:

1. allgemeine Zinslage
2. Zinsfestschreibungen für 10 Jahre fest ab 0,99% Sollzins / 1,02% effektiv
3. Baukindergeld noch in/für das Jahr 2018 geplant
4. Erweiterung des Baufinanzierungsvergleichs und neue Möglichkeiten zum Ratenkreditvergleich etc.
5. ETF-Angebot über Scalable Capital in Kooperation mit der ING-DiBa
6. neue EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ab 25.05.2018
7. 7. Bonner Immobilienmesse im Telekom Dome Bonn am 15.09.2018
8. Kunden werben Kunden

1. allgemeine Zinslage

Anfang Mai berichtet die Interhyp-Gruppe, mit der wir in Kooperation stehen, dass sich Baugeld im April in einem kleinen Schwankungskorridor von etwa 0,10%-Punkten seitwärts bewegt hat. Auch wir können dies so feststellen. Die Kreditkonditionen bleiben also immer noch ausgesprochen günstig.

Die Experten der Interhyp-Gruppe sehen dabei die Ursache dieser ruhigen Seitwärtsbewegung trotz unruhigen Fahrwassers von Wirtschaft, Politik und Märkten. Denn wirtschaftliche und politische Unsicherheiten führen unter anderem zu einer verstärkten Nachfrage und sinkenden Renditen bei langfristigen Anleihen und Pfandbriefen – und daran orientieren sich die Baugeldzinsen. Je stärker die Nachfrage nach der zehnjährigen Bundesanleihe und je geringer ihre Rendite, desto günstiger ist in der Regel der Baugeldzins.

Die Unsicherheiten sind vielfach offensichtlich, zum Teil auch unterschwellig. So hat sich der Handelskrieg zwischen den USA, China und Europa zwar im April nicht weiter zugespitzt – aber auch nicht abgekühlt. Die Ausnahmeregelung für Europa wurde für zunächst einen Monat verlängert. Neben der Strafzolldebatte schlummern viele weitere Unsicherheitsfaktoren unter der Decke der medialen Tagesagenda – darunter zum Beispiel die diplomatischen Verstimmungen mit Russland, der jüngste Syrien-Einsatz oder die mögliche Wirtschaftsabkühlung in China – wenn es auch einzelne Entspannungssignale gibt, wie aktuell aus Nordkorea.

Dazu kommt, dass auch die Europäische Zentralbank (EZB) gerade keine stärkeren Signale hinsichtlich einer möglichen Zinswende sendet. Bei der jüngsten Sitzung Ende April beließen die Währungshüter die Leit- und Strafszinsen unangetastet auf ihren Rekordtiefs. Die milliardenschweren Anleihekäufe wollen sie noch mindestens bis September fortsetzen.

In den USA indes präsentiert sich die Wirtschaft weiterhin robust – und von hier erwarten viele Experten langfristig auch Impulse für Europa. Die Währungshüter der amerikanischen Notenbank sehen die Wirtschaft und Beschäftigung trotz des Handelskonfliktes positiv und peilen weitere schrittweise Zinserhöhungen an, auch wenn es auf der Sitzung Anfang Mai noch zu keinem weiteren Zinsschritt gekommen ist.

Die von der Interhyp-Gruppe befragten Experten erwarten kurzfristig weiterhin gleichbleibende Zinsen. Auf Sicht von sechs oder zwölf Monaten sieht die Mehrheit aber leicht steigende Konditionen voraus – in Erwartung von Impulsen durch weitere Zinsanhebungen in den USA und einer langsamen Abkehr von der ultralockeren Geldpolitik in Europa.

Die Aussagen der Experten im Interhyp-Bauzins-Trendbarometer im Detail:

- **Allianz:** "Die Zinsen stabilisieren sich kurzfristig auf dem aktuellen Niveau. Dies ist positiv zu bewerten, da es ein Indikator für eine ruhige Reaktion der Märkte ist."
- **Commerzbank:** "Der fortgesetzte Druck auf die US-Zinsen birgt weitere Aufwärtsrisiken für die heimischen Zinsmärkte. Allerdings belegen die schwachen Euro-Frühindikatoren, dass die Konjunktur wohl ihr Hoch überschritten hat, was letztlich auch der EZB die Hände bindet und Unterstützung bietet."
- **HypoVereinsbank:** "Einige Faktoren, welche das Stimmungsbild an den Finanzmärkten im Februar und März belastet haben, verlieren an Einfluss. Der Handelskonflikt hat sich zuletzt nicht weiter intensiviert. Geopolitisch gibt es vor allem aus Nordkorea Entspannungssignale. Kurzfristig sollte der Markt auf den aktuellen Niveaus konsolidieren. Mittelfristig erwarten wir weiterhin, dass sich das Renditeniveau graduell nach oben verschiebt."
- **ING-DiBa:** "Die Aufregung nach den gestiegenen Ölpreisen und amerikanischen 10-Jahres-Zinsen über drei Prozent sollte sich in den kommenden Wochen wieder etwas legen. Es gibt wenig Anzeichen, dass sich in den USA oder in der Eurozone die Inflation plötzlich stark beschleunigt. Daher wird es vor allem die EZB ruhig angehen."
- **MünchenerHyp:** "Die EZB hat wie erwartet keine Änderung der Geldpolitik verkündigt. Damit bleibt kurzfristig eine erhebliche geldpolitische Unterstützung der Zinsmärkte gegeben und das Zinsniveau sollte mit leichten Schwankungen seitwärts tendieren. Zum Ende des Jahres dürfte die EZB ihr Neukaufprogramm beenden. Diese Entwicklung und wieder freundlichere Wirtschaftsdaten in den nächsten Quartalen sollten zu etwas höheren Zinsen mittelfristig führen."
- **Postbank:** "Gleich mehrere Faktoren sprechen unseres Erachtens für eine langsame Fortsetzung der Aufwärtsbewegung auf Jahressicht. Zum einen dürfte die EZB die eingeleitete geldpolitische Wende weiter vorantreiben und ihre Netto-Anleihekäufe zum Jahresende einstellen. Mit einer ersten Leitzinsanhebung im Euroraum rechnen wir dann zur Jahresmitte 2019. Zum anderen sollte der fortgesetzte Zinsanstieg in den USA auch den deutschen Kapitalmarkt zinsen weiter Auftrieb verleihen. Die zehnjährige Bundrendite erwarten wir auf Jahressicht bei 1,25 Prozent. Ein moderater Anstieg der Zinsen für längerfristige Hypothekendarlehen sollte daher in Betracht gezogen werden."
- **PSD Bank RheinNeckarSaar:** "Die Europäische Zentralbank sendet keine weiteren Signale für ein Ende ihrer expansiven Geldpolitik. Auch die erwartete Einstellung der monatlichen Anleihekäufe sollte zu keiner Änderung des zinspolitischen Kurses führen. Wir gehen daher davon aus, dass die Zinsen noch für längere Zeit auf dem aktuellen Niveau bleiben werden."
- **Sparkasse zu Lübeck:** "Aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Eurozone und durch den angekündigten Ausstieg der EZB aus der ultraexpansiven Geldpolitik erwarten wir leicht steigende Zinsen."

2. Zinsfestschreibungen für 10 Jahre fest ab ab 0,99% Sollzins / 1,02% effektiv

Die Kondition (Stand 15.05.2018/ mit Beratungsleistungen/ freibleibend!) unterstellt den Kauf eines Einfamilienhauses zur Selbstnutzung bei einer Beleihung bis maximal 60% vom nachhaltig erzielbaren Kaufpreis bzw. von den angemessenen Herstellungskosten (entspricht dem von der Bank zu ermittelnde Beleihungswert) und ein Darlehensvolumen ab 200.000 Euro für Kunden, die nicht selbständig sind. Eine Tilgung von mindestens 2,00% wurde einkalkuliert.

KfW-Mittel sind ab 0,75% Soll/ 0,75% effektiv für 10 Jahre fest im Angebot. Durch Tilgungszuschüsse (u.a. im Programm „Energetisch Sanieren“) kann der effektive Zins sogar im negativen Bereich liegen! Auch ohne weitere Bankdarlehen sind KfW-Mittel darstellbar! Weitere Informationen zu den einzelnen KfW-Förderprogramme finden Sie im Internet unter: www.kfw.de.

Weitere Angaben wie auch ein repräsentatives Beispiel finden Sie immer recht aktuell im Internet unter: klug-finanziert.de („Zinskonditionen“). Für individuelle Modelle bzw. Vorschläge (mit oder ohne Beratungsleistungen) fragen Sie bitte an!

3. Baukindergeld noch in/für das Jahr 2018 geplant

Die große Koalition plant rückwirkend zum 1. Januar 2018 ein Baukindergeld zu beschließen und noch dieses Jahr auszuzahlen. In Frage kommen soll es schätzungsweise für rd. 200.000 Familien mit mittlerem Einkommen.

Über einen Zeitraum von zehn Jahren sollen Familien 1.200 Euro pro Kind und pro Jahr erhalten. Das macht bei einem Kind 12.000 Euro. Die Einkommensgrenze soll bei einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von 75.000 Euro plus eines Freibetrags von 15.000 Euro pro Kind liegen. Immerhin scheint es der Regierung gelungen zu sein, dass sie zumindest eine realistische Einkommensgröße angesetzt hat, nach der mehr als 90% der Haushalte in den Genuss eines Baukindergelds kommen können. Auf der anderen Seite werden diese Zahlungen die Staatskasse voraussichtlich mit etlichen Milliarden Euro belasten.

Viele Marktteilnehmer sehen diese neue Subvention des Immobilienmarktes eher kritisch. Denn Baukindergeld macht Wohnungen und Häuser in Großstädten für die Durchschnittsfamilie nicht bezahlbarer. Vielmehr ist zu erwarten, dass diese Subvention vom Markt in die Immobilienpreise eingepreist wird.

Das Baukindergeld wird also besonders in Gegenden mit ohnehin niedrigen Immobilienpreisen für potenzielle Immobilienkäufer relevant. In diesen Märkten jedoch herrscht bis heute bei den Objektpreisen (noch) kein wirklicher Druck. Bei einer Investition in eine Immobilie in einem bislang eher weniger urbanen Umfeld sollte man sich also nicht nur vom Baukindergeld leiten lassen, sondern auf eine solide Einschätzung der Wertentwicklung der Immobilie bauen.

Und wo der Speckgürtel von Ballungszentren aufhört und die ländliche Region beginnt, darüber entscheidet in der Regel die infrastrukturelle Anbindung. Fakt ist, dass die Immobiliennachfrage zumindest im unmittelbaren Umland von Städten seit Jahren stärker steigt als in den Metropolen selbst. Seien und bleiben Sie also wachsam, wenn Sie sich für eine Immobilieninvestition entscheiden und prüfen Sie insbesondere den nachhaltigen Objektwert. Hierbei verweisen wir gerne nochmals auf die Internetseite: www.sprengnetter24.de. Hier können Sie für einen überschaubaren Preis selbst unkompliziert eine erste Einschätzung eines realistischen Marktwerts ermitteln.

4. Erweiterung des Baufinanzierungsvergleichs und neue Möglichkeiten zum Ratenkreditvergleich etc.

Durch vor kurzem abgeschlossene neue bzw. weitere Kooperationsvereinbarungen können von uns nunmehr nicht nur die Zinskonditionen auf einer, sondern gleich auf mehreren Bankenplattformen miteinander verglichen werden. Somit können immer die besten Zinskonditionen eines in Frage kommenden Bankpartners angeboten werden, egal auf welchem der führenden Systeme dieser gerade gelistet ist. Denn die Zinskonditionen können sich je nach Bank und je nach Einreichungsweg unterscheiden. Und nur der tägliche Vergleich ermöglicht es, am weiterhin eher unübersichtlichen Markt die jeweils günstigste Lösung zu finden.

Unabhängig davon halten wir natürlich weiterhin unsere Kontakte zu regionalen Bankpartnern aufrecht, die sich (aus den unterschiedlichsten Gründen noch) nicht auf den vorgenannten Vergleichssystemen listen lassen. Auch dies gewährleistet unsere Neutralität gegenüber den Bankpartnern wie den Betreibern der vorgenannten Plattformen, die regelmäßig Banken angeschlossen sind bzw. an denen Banken als Gesellschafter beteiligt sind.

Um unseren Kunden schnellstmöglich (Vergleichs-)Ergebnisse liefern zu können, testen wir aktuell zudem ein neues CRM-System (ein „EDV-Verwaltungssystem“), das auch den Im- wie Export in die verschiedenen Plattformen gewährleistet. Unsere technischen Systeme halten wir damit auf aktuellsten Stand und unsere Auswahlmöglichkeit ist in der Regel umfassender als das, was größere (Internet-)Anbieter am Markt anbieten können (bzw. aufgrund ihrer mehr oder weniger großen Abhängigkeiten von Banken anbieten sollen/dürfen).

Auch im Bereich der Ratenkredite wurde eine neue Kooperation geschlossen, die einen ebenfalls umfassenderen Anbietervergleich ermöglicht. Hier ist es auf Wunsch der Kunden neuerdings sogar möglich, neben den vorgenannten Kreditangeboten sogar Girokonten, Kreditkarten, Tagesgeldkonten, Strom, Gas und DSL-Anschlüsse miteinander zu vergleichen. Dies soll jedoch nur ein Zusatzangebot aufgrund der neuen technischen Möglichkeiten sein, denn das Kerngeschäft ist und bleibt für uns die Immobilienfinanzierung!

Nicht vergessen bleiben soll natürlich der Hinweis, dass auch Bausparprodukte unterschiedlicher Anbieter bei uns im Vergleich stehen, sollte hier Interesse an einem Produkt bestehen, z.B. zur Geldanlage (also in der Regel im Nachgang zu einer Baufinanzierung und regelmäßig nicht als Zusatzprodukt zu einer Baufinanzierung, sollte es ausnahmsweise nicht doch auch dort einmal Sinn machen).

5. ETF-Angebot über Scalable Capital in Kooperation mit der ING-DiBa

Immer wieder werden wir zur Geldanlage angesprochen, bieten hier aber keine eigene Beratung an. Wir kooperieren daher bereits länger mit bankneutralen Beratern und nennen Ihnen bei Interesse gerne weiterhin die Kontaktdaten. Auch zukünftig werden wir hier nicht beratend tätig, da es nicht unserem Kerngeschäft gehört.

Ab sofort jedoch (zunächst befristet bis 30.09.2018) können wir für Anlagebeträge ab 10.000 Euro (und ggf. Sparplaninteresse) Empfehlungen zur Scalable Capital Vermögensverwaltung GmbH, München, Empfehlungen aussprechen. Es handelt sich um Deutschlands führenden Online-Vermögensverwalter (über 25.000 Kunden/verwaltetes Vermögen über 800 Millionen Euro), der mit ING-DiBa als Depotführer arbeitet. Bei ING-DiBa müssen Sie daher Kunde sein/werden (Extra-, Giro- oder Depotkonto). Die Geeignetheitsprüfung erfolgt ebenfalls online, am besten über die ING-DiBa-Seite. Weitere Infos siehe: ing-diba.de/wertpapiere/online-vermogensverwaltung/.

Investiert wird individuell nach Kundenwunsch fast ausschließlich (95% bis 99%) in kostengünstige und global diversifizierte ETFs. Die Risikovorgabe des einzelnen Kunden wird dabei täglich digital überprüft (basierend auf einem wissenschaftlichen Konzept und mit modernster Technik) und bei Bedarf automatisch umgeschichtet. Die Kostenstruktur ist mit Gesamtkosten (inkl. ING-DiBa) von 1% auf das verwaltete Vermögen - ohne weitere Transaktionskosten o.ä. - ebenfalls günstig. Transparenz für den Anleger wird durch jederzeitige Einsicht in das Depot über PC oder Smartphone erreicht. Haltefristen bestehen nicht, sondern es besteht die Möglichkeit jederzeit das angelegte Geld wieder auszahlen zu lassen.

Sollte Sie diese Art der Geldanlage interessieren, geben wir gerne weitere Informationen (z.B. Informationsbroschüre von Scalable Capital) heraus und vermitteln Ihr Interesse mit schriftlicher Zustimmung gerne weiter. Die Beratung/Betreuung liegt ausschließlich bei Scalable Capital (s. auch: <https://de.scalable.capital/>).

6. neue EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ab 25.05.2018

Ab dem 25.05.2018 tritt die neue EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Kraft und viele Vorgaben sind ab diesem Zeitpunkt zum Teil neu zu beachten.

Der Ansatz, europaweit ein einheitliches Datenschutzrecht zu erlangen und damit, insbesondere den nach Daten hungrigen US-Unternehmen (wie z.B. Facebook, Google, Amazon und Co.), Einhaltung zu gebieten, ist natürlich sehr lobenswert und zu begrüßen. Jedoch treffen jeden die Vorschriften und damit umfassende Pflichten, der außerhalb privater Anlässe Daten erhebt, speichert und ggf. verarbeitet. Also nicht nur große Unternehmen sind gefordert, sondern auch Kleinunternehmer wie aber auch private Personen, wenn Sie denn Daten wie vor außerhalb der privaten Verwendung speichern (so z.B. auch Vermieter, Vereine usw.).

Seien Sie gewiss, dass wir auch weiterhin(!) mit Ihren Daten sorgsam, vertraulich und sicher umgehen. Zudem analysieren wir bisher und zukünftig systematisch keine Daten oder erstellen mit Algorithmen irgendwelche Profile oder „verkaufen“ Ihre Daten an Dritte! Natürlich leiten wir Daten weiterhin an unsere Finanzierungspartner zur Bearbeitung von Anfragen weiter, aber dies – wie gehabt – nur mit Ihrer ausdrücklichen Zustimmung und über soweit nur möglich abgesicherte Systeme. Unabhängig davon werden wir zukünftig von Ihnen schriftliche Einwilligungserklärungen benötigen, wenn wir für Sie tätig werden sollen. Es werden also nicht weniger Papiere und Unterschriften in der Zukunft nötig, sondern leider immer mehr. Wir möchten bzw. müssen schon heute dafür um Verständnis bitten, auch wenn der Eindruck entstehen kann, es werden mehr und mehr administrative Hürden aufgestellt. Der Gesetzgeber fordert es so und dem können und wollen wir uns nicht entziehen.

Sofern rechtliche Vorgaben es erfordern, werden wir Daten also weiterhin speichern und weitergeben müssen (z.B. im Rahmen der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie, der geltenden Steuergesetze usw.). Unsere Partner, mit denen wir zusammenarbeiten (u.a. IT-Anbieter, Bankenplattformen etc.), haben mit uns – soweit notwendig – bereits entsprechende Verträge geschlossen bzw. sind angehalten – bei Notwendigkeit – dies noch umgehend zu erledigen. Weitere Informationen finden Sie ab dem 25.05.2018 auf unserer Internetseite klug-finanziert.de.

Wir hoffen und glauben, dass Sie uns sicher auch weiterhin Ihr Vertrauen im Sinne des Schutzes Ihrer Daten schenken, so wie dies bei vielen von Ihnen schon über etliche Jahre der Fall ist und für das wir uns an dieser Stelle ausdrücklich noch einmal bedanken möchten!

Bleiben Sie also bitte wachsam, was Ihre persönlichen Daten betrifft und natürlich wem Sie diese anvertrauen. Wir versprechen Ihnen, weiterhin nur in Ihrem Sinne mit Ihren Daten zu arbeiten und diese nur absolut vertraulich und sicher zu behandeln!

7. 7. Bonner Immobilienmesse im Telekom Dome Bonn am 15.09.2018

Am 15. September 2018 findet zum 7. Mal die Bonner Immobilienmesse im Telekom Dome in Bonn statt. Wir sind wieder mit einem Stand vor Ort und freuen uns auf viele Gespräche mit neuen wie bestehenden Kontakten.

Kommen auch Sie gerne vorbei oder geben Sie diese Information an andere Interessenten weiter. Es wird natürlich auch wieder ein abwechslungsreiches (kostenfreies) Vortragsprogramm geben. Kostenlose Parkplätze sind in ausreichender Zahl vor Ort vorhanden. Der Eintritt ist natürlich ebenfalls frei! Die Öffnungszeiten der Messe sind von 11:00 Uhr bis 18:00 Uhr. Weitere Informationen, z.B. welche Vorträge gehalten werden, gibt es auf der Internetseite (www.bonner-immobilienmesse.de) zu gegebener Zeit.

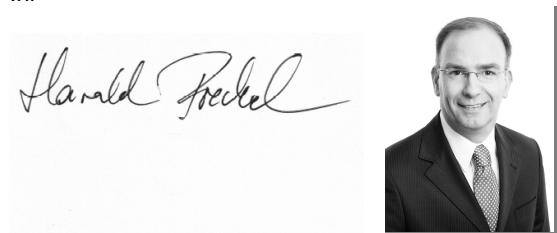
8. Kunden werben Kunden

Wie bekannt, gibt es für jede Empfehlung, die zu einem Baufinanzierungsabschluss führt, für Sie einen Einkaufsgutschein über 100 Euro als kleines Dankeschön. Für die Honorierung ist es keineswegs notwendig, dass Sie selbst Kunde sind. Jede Empfehlung zählt! Reichen Sie einfach die Kontaktdaten des Interessenten bei dessen Zustimmung an uns weiter oder teilen dem Interessenten die Kontaktdaten von [klug-finanziert](http://klug-finanziert.de) mit.

Für weitere Fragen, auch außerhalb des Newsletters, nehmen Sie bitte einfach Kontakt auf!

Ihnen eine angenehme (Sommer)-Zeit und bis zum nächsten Newsletter alles Gute!!!

Ihr



klug-finanziert
Harald Preckel
Kamillenweg 16-18
53757 Sankt Augustin

Telefon 0 22 41 - 955 876 11
Fax 0 22 41 - 955 876 19
mobil 0172 - 41 36 975