

Newsletter III/2018

Liebe Kunden, liebe Baugeldinteressierten,

hier die aktuellen Themen:

1. allgemeine Zinslage
2. Zinsfestschreibungen für 10 Jahre fest ab 1,03% Sollzins / 1,06% effektiv
3. Baukindergeld
4. Höhere Tilgung bringt schnellere Schuldenfreiheit
5. Interhyp-Wohnraumstudie
6. EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie: Familien und Rentner sollen einfacher Kredite bekommen
7. 7. Bonner Immobilienmesse im Telekom Dome Bonn am 15.09.2018
8. Kunden werben Kunden

1. allgemeine Zinslage

Die Zinsen für eine Baufinanzierung sind weiterhin günstig. Wie die Zinserhebungen von Interhyp unter 400 Banken zeigen, haben zehnjährige Darlehen im Juli dieses Jahres ihr Jahrestief erreicht. Nach einem kurzen Anstieg in der Folge hat sich das Niveau fast wieder auf dem Level von Juli eingependelt.

Die Hintergründe des zurzeit guten Zinsumfelds liegen laut einer Umfrage unter zehn deutschen Kreditinstituten für das Bauzins-Trendbarometer von Interhyp vor allem an den globalen Unsicherheiten, etwa durch einen möglichen Handelskrieg. Dadurch ist die Nachfrage nach sicheren Bundesanleihen gestiegen und deren Rendite gesunken. Für die Bauzinsen, die sich an diesen Renditen orientieren, hatte das ebenfalls einen leichten Rückgang zu Folge.

Kurzfristig erwarten die meisten der befragten Experten gleichbleibende Zinsen. Allerdings gehen einige auch von einem einsetzenden Anstieg aus. Langfristig, also in einem halben, bis zu einem Jahr, erwarten alle befragten Experten jedoch wieder einen leichten Anstieg.

Hier die einzelnen Aussagen der Experten im Interhyp-Bauzins-Trendbarometer:

Allianz: "Die Gefahr eines Handelskriegs, bei dem unter Umständen sogar Europa und China gemeinsam agieren, könnte dämpfend auf das Wirtschaftswachstum wirken."

Commerzbank: "Die EZB hat die Erwartungen über die Kurzfristzinsen bis mindestens Ende des nächsten Sommers verankert. Gleichzeitig verschiebt sich der Marktfokus von den Anleihekäufen der EZB hin zu den Reinvestitionen. Die Spekulationen über verstärkte Reinvestitionen in längeren Laufzeiten dämpfen zunächst weiter das Renditeniveau am langen Ende der Zinskurve, auch wenn die EZB die Nettokäufe von Anleihen zum Jahresende einstellt."

HypoVereinsbank: "Die europäische Konjunktur läuft weiterhin ausgezeichnet, allerdings birgt vor allem der globale Handelskonflikt zunehmende Risiken. Der Inflationsdruck bleibt (unter Herausrechnung des Ölpreisanstiegs) sehr gering. So hat die Europäische Zentralbank (EZB) eine erste Zinsanhebung frühestens für den Herbst 2019 in Aussicht gestellt. Kurzfristig dürfte das Renditeniveau unverändert niedrig bleiben, längerfristig sollte die Aussicht auf steigende Leitzinsen das Renditeniveau anheben."

ING-DiBa: "Die Sommerpause wird dieses Jahr wohl gefüllt werden mit weiteren Spekulationen zum eskalierenden Handelskrieg und möglichen Folgen für die Konjunktur. Mit dieser weiteren Unsicherheit werden die Kapitalmarktzinsen in den kommenden Wochen sich eher horizontal bewegen. Langfristig sollten die Zinsen aufgrund der Normalisierung der Notenbankpolitiken leicht steigen."

MünchenerHyp: "Nach wie vor schwebt der Handelskonflikt über den Finanzmärkten und belastet die Stimmung und sorgt aktuell für ein günstiges Zinsumfeld für Kreditnehmer. Mittelfristig rechnen wir eher mit leicht steigenden Hypothekenzinsen, da wir die Möglichkeit einer Einigung im Handelsstreit höher einschätzen als eine Eskalation mit Nachteilen für alle Beteiligten. Längerfristig sollten die Rückführung der Anleihekäufe und graduelle Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank den Trend zu leicht steigenden Zinsen unterstützen."

Postbank: "Die Europäische Zentralbank (EZB) hat mit ihrer Ankündigung vom Juni, die Netto-Ankäufe von Anleihen zum Ende dieses Jahres einstellen zu wollen, den nächsten Schritt beim Ausstieg aus der ultraexpansiven Geldpolitik gemacht. Zugleich trat sie aber mit der Ankündigung, dass die Leitzinsen voraussichtlich über den Sommer 2019 hinaus auf dem aktuellen Niveau bleiben werden, wieder leicht auf die Bremse. Gleichwohl dürften die Kapitalmarktrenditen auf Jahressicht mit dem deutlichen Näherrücken der Zinswende zulegen. Die zehnjährige Bundrendite sehen wir auf Sicht von zwölf Monaten bei 1,00%. Die Zinsen für längerfristige Hypothekendarlehen dürften im Zuge dessen moderat anziehen."

PSD Bank RheinNeckarSaar: "Wir erwarten im August keine geldpolitischen Beschlüsse der EZB, die rekordtiefen Leitzinsen sollten damit vorerst bestehen bleiben. Generell werden die Zinsen aller Voraussicht nach nur sehr langsam angehoben werden."

PSD Bank Rhein-Ruhr: "Aktuell sehen wir keine starke Veränderung der Baufinanzierungszinsen, jedoch erwarten wir bei steigender politisch wie wirtschaftlicher Unsicherheit ein leichtes Anziehen gegen Ende des Jahres."

2. Zinsfestschreibungen für 10 Jahre fest ab 1,03% Sollzins / 1,06% effektiv

Die Kondition (Stand 24.08.2018/ 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

Das Baukindergeld kommt! Die staatliche Förderung gilt für Familien mit mindestens einem Kind, die zum ersten Mal eine Immobilie erwerben und deren zu versteuerndes Einkommen 75.000 Euro im Jahr nicht übersteigt.

Es wird 10 Jahre lang pro Kind 1.200 Euro im Jahr gezahlt, bei Familien mit einem Kind sind das insgesamt 12.000 Euro, mit zwei Kindern 24.000 Euro. Da es sich um einen Zuschuss handelt, muss das Baukindergeld nicht zurückgezahlt werden.

Aller Voraussicht nach gibt es die Förderung nicht auf einen Schlag, sondern monatlich oder jährlich. Dadurch kann es z.B. nicht zu Beginn als Eigenkapital gesehen werden. Aber es kann und sollte natürlich in die Tilgung der Baufinanzierung investiert werden.

Das Baukindergeld wird rückwirkend ab 01.01.2018 gezahlt. Wichtig dabei ist, dass die Immobilie nach diesem Datum gekauft wurde. In 2017 oder früher getätigte Käufe werden nicht gefördert.

Viele Eckdaten stehen beim Baukindergeld noch nicht hundertprozentig fest. Unklar ist momentan zum Beispiel:

- Wann das Baukindergeld beantragt werden kann
- Wie die Beantragung ablaufen wird
- Wo das Baukindergeld beantragt wird, zurzeit vermutlich bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- In welchem Rhythmus es ausbezahlt wird, monatlich oder jährlich
- Ob Familien 20 bis 30% Eigenkapital einbringen müssen, um förderberechtigt zu sein
- Ob Kinder zum Zeitpunkt der Beantragung minderjährig sein müssen

Zwischenzeitlich gab es außerdem Überlegungen, nur den Erwerb von Immobilien bis maximal 120 Quadratmetern zu fördern, um die Kosten für das Baukindergeld im Rahmen zu halten. Immerhin gibt der Bund

dafür insgesamt voraussichtlich bis zu 4 Milliarden Euro über eine Laufzeit von drei Jahren aus. Die Begrenzung der Wohnfläche ist aber wieder vom Tisch.

Für Klarheit in allen Punkten kann und wird ein Beschluss des Bundeskabinetts sorgen, der aber erst im Herbst 2018 zu erwarten ist.

4. Höhere Tilgung bringt schnellere Schuldenfreiheit

Die weiterhin niedrigen Zinsen für eine Baufinanzierung machen die Finanzierung eines Hauskaufs trotz hoher Kaufpreise vielerorts möglich. So lautet im Kern das Ergebnis der aktuellen Wohnatlas-Studie der Postbank. In gut 400 Landkreisen und kreisfreien Städten haben die Analysten untersucht, wie hoch die Zins- und Tilgungsraten für eine 70-Quadratmeter-Eigentumswohnung ausfallen. Vorausgesetzt wurde bei der Modellrechnung, dass der Erwerber 20% plus Kaufnebenkosten als Eigenkapital einbringt und die Zinsen bei einem Marktzins von 2,45% über die gesamte Finanzierungsdauer festschreibt.

In knapp der Hälfte aller untersuchten Regionen ist es möglich, unter diesen Voraussetzungen bei einer anfänglichen Tilgung von 4,00% mit einer Laufzeit von rund 20 Jahren eine eigene Wohnung mit einer Monatsrate von weniger als 500 Euro zu finanzieren. In München, Frankfurt am Main, Hamburg, Stuttgart und Berlin liegt die Monatsrate hingegen selbst bei einer Tilgung von 2,00% noch bei mehr als 750 Euro, wobei München mit einer Finanzierungsrate von 1.410 Euro mit großem Abstand am teuersten ist.

Wer bereit ist, bei der Baufinanzierung mehr Geld in die Tilgung zu investieren, kann den Abbau der Kreditverbindlichkeiten beschleunigen. So führt beispielsweise in Nürnberg eine Verdoppelung der anfänglichen Tilgung von 2,00 auf 4,00% zu einem Anstieg der Monatsrate von 561 auf 814 Euro. Doch dafür ist der Kreditnehmer nicht erst nach 32 Jahren und zehn Monaten, sondern bereits nach knapp 20 Jahren schuldenfrei.

Dass Immobilienkäufer das Einsparpotenzial der höheren Tilgung erkannt haben, zeigen die Zahlen der großen Interhyp-Studie zur Baufinanzierung in Deutschland, die auf der Analyse von mehr als einer Viertelmillion Darlehensabschlüssen basiert. So ist von 2011 bis 2017 die durchschnittliche Anfangstilgung bei Neufinanzierungen von 2,23% auf 2,95% gestiegen.

5. Interhyp-Wohntraumstudie

Die aktuelle „Wohntraumstudie“ unseres Partners Interhyp zeigt auf: ein schönes Zuhause steht für die Deutschen ganz weit oben auf der Wunschliste: 97% der Befragten halten dies für wichtig oder sehr wichtig in ihrem Leben. Nur die Gesundheit hat eine noch größere Bedeutung. Fast alle Studienteilnehmer legen Wert auf ein behagliches Wohngefühl in guter Lage, idealerweise mit Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe und einem schönen Blick ins Freie.

Rund zwei Drittel der Befragten würden gerne in einem frei stehenden Einfamilienhaus leben, weitere 18 % bevorzugen ein Reihen- oder Doppelhaus. Nur 17% streben nach einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus. Doch die Realität zeigt ein anderes Bild: während fast zwei Drittel der Befragten in einer Wohnung leben, hat es nur jeder Vierte zu einem frei stehenden Einfamilienhaus gebracht.

Diese Diskrepanz ist für die meisten jedoch kein Drama, denn gut 80% der Bundesbürger sind insgesamt zufrieden mit ihrer Wohnsituation. Darüber zeigt sich ein großer Teil der Befragten bereit, bei der Umsetzung des Traums von den eigenen vier Wänden Kompromisse einzugehen. 60% würden Abstriche bei Wohnfläche, Wertigkeit der Ausstattung, Bauweise und Raumaufteilung machen, damit die Immobilie finanzierbar wird.

Wenn es um die Ausstattung des Eigenheims geht, sind die Bundesbürger eher dem Nutzwert als dem Luxus zugeneigt. Jeweils mehr als zwei Drittel wünschen sich Balkon, Garten und Einbauküche. Mit 57% Zustimmung liegt die Fußbodenheizung ebenfalls weit vorn in der Rangfolge der gewünschten Ausstattung. Weniger als ein Viertel legt hingegen Wert auf luxuriöse Ausstattungsmerkmale wie Pool oder Sauna.

Einen hohen Stellenwert genießt auch das Energiesparen: rund zwei Drittel Umfrageteilnehmer würden ein Niedrigenergiehaus bevorzugen, fast die Hälfte befürwortet eine Solaranlage. Hier zeigt sich viel Nachholbedarf, denn aktuell wohnt nur einer von fünf Befragten in einem Niedrigenergiehaus und nicht einmal jeder Zehnte ist Besitzer einer Solaranlage.

76% der Deutschen träumen vom eigenen Zuhause, doch viele scheuen davor zurück, ihren Wunsch wahr werden zu lassen. Mehr als 80% befürchten eine hohe finanzielle Belastung durch den Baukredit, gut 70 % haben Angst vor hohen Nebenkosten und nicht eingehaltenen Preisvereinbarungen. In der Realität sind solche Bedenken jedoch weitgehend unbegründet. Von denen, die ein Eigenheim erworben haben, klagten nur 30% über hohe Kreditkosten. Nicht einmal jeder Sechste hat die Erfahrung gemacht, dass beim Immobilienkauf oder Neubau Preisvereinbarungen nicht eingehalten worden sind. Entsprechend zufrieden sind die Eigenheimbesitzer unterm Strich mit ihrer Entscheidung: Stolze 91% sind sicher, die richtige Wahl getroffen zu haben.

Klare Fakten sind das beste Mittel gegen diffuse Ängste: auf Basis eines fundierten Finanzierungskonzepts lässt sich aufzeigen, welche konkreten Kosten entstehen, wie der Finanzierungsaufwand in die persönliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung integriert werden kann und wann das Eigenheim voraussichtlich schuldenfrei ist.

Sollte sich zeigen, dass die finanziellen Möglichkeiten für die Traumimmobilie nicht ausreichen, kann ausgelotet werden, an welchen Stellen ggf. Kostensenkungen realisiert werden können, um eine solide Finanzierung auf den Weg zu bringen.

6. EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie: Familien und Rentner sollen einfacher Kredite bekommen

Das deutsche Baugewerbe vermeldet seine Freude darüber, dass die Bundesregierung die Vorgaben für die Vergabe von Immobilienkrediten gelockert hat. Die Banken sollen nicht länger nur den Worst-Case als Basis dafür nehmen, wer überhaupt als kreditwürdig gilt. Vor allem ältere Bauherren und junge Familien, die bisher zum Teil nur noch eingeschränkt finanzierbar waren, sollen von den neuen Regelungen profitieren.

Noch nicht einmal zwei Jahre ist die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Deutschland in Kraft. Dennoch gab es nun bereits die erste Überarbeitung. Zum 1. Mai 2018 hat die Bundesregierung die einst absichtlich sehr strengen Vorgaben für die Vergabe von Immobilienkrediten wieder gelockert.

Genau dies begrüßt der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB) – immerhin gibt es derzeit einige Gründe, die dazu führen, dass Bauen in Deutschland und auch der Kauf von bestehenden Immobilien immer teurer wird und daher langfristig zur Zurückhaltung bei den privaten Bauherren könnte. Die neuen "Leitlinien der Kreditwürdigkeitsprüfung bei Immobiliendarlehen", also den deutschen Zusatzvorgaben zur EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie, beseitigen laut ZDB die Gefahr, dass junge Familien und ältere Bauherren keine Chance mehr auf einen Immobilienkredit haben. Diese Schlussfolgerung hatte die ursprüngliche Umsetzung, die im März 2016 in Kraft getreten war, mit sich gebracht.

Die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie hat das Ziel die einst sehr lockere Handhabung von Verbraucherkrediten sowohl in Bezug auf die Banken und deren verpflichtende Prüfungen und Haftungsrichtlinien als auch was die Kreditnehmer betrifft bzw. welche Sicherheiten sie vorweisen müssen, unter eine strengere Kontrolle zu stellen.

Das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie regelt daher einerseits, dass Banken oder Kreditvermittler für eine Falschberatung haftbar gemacht werden können. Dies kann dann der Fall sein, wenn die Banken die Kreditwürdigkeit der Kreditnehmer nicht ausreichend prüfen oder Kredite anbieten, die sich die Immobilienkäufer gar nicht leisten können. Kommt es deshalb dazu, dass der Kredit nicht bedient werden kann, muss die Bank Schadensersatz leisten.

Andererseits gelten seit März 2016 in Deutschland auch einige Verschärfungen für die Bedingungen der Kreditvergabe und die Banken müssen die Einnahmen und Ausgaben der Kreditnehmer viel ausgiebiger prüfen. Dabei sollten ursprünglich auch Faktoren eine Rolle spielen wie das Alter der Kreditnehmer, die weitere Lebensplanung und auch die voraussichtliche Preisentwicklung der Immobilie.

Vor allem die Frage nach dem Alter und der beruflichen Entwicklung kann jedoch ganz unterschiedlich gewertet werden und führte in den letzten Monaten zu Kritik an der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Letztendlich wurde sie nun überarbeitet, denn vor allem für junge Familien und ältere Menschen stellt die ursprüngliche Fassung eine Benachteiligung dar.

So mussten die Banken vor dem 1. Mai 2018 z.B. die Pläne einer Familiengründung, und ob daraus eventuell Einkommen für eine bestimmte Zeit ausfallen, mit in die Kreditberechnung einfließen lassen. Ein höheres Risiko für einen Kreditausfall stellten demnach auch ältere Antragsteller bzw. Rentner dar, da sie theoretisch im hohen Alter nicht mehr in der Lage sein könnten, die Schulden zu tilgen. An diesen Stellen gilt nun jedoch, dass die Banken Angaben zur Familiensituation und zum Alter nicht pauschal bewerten müssen, sondern jeden Einzelfall individuell entscheiden dürfen. Zum Glück haben viele unserer Bankpartner dies im Übrigen schon bis dahin pragmatisch gehandhabt und Lösungen angeboten, die sich nun auch als korrekt erweisen.

Und es ist nicht immer nur vom Worst Case auszugehen. Positive Entwicklungen in der weiteren Lebensplanung, z.B. dass beide Partner nach der Elternzeit wieder arbeiten wollen, dürfen ab jetzt wieder berücksichtigt werden. "Dies wird jungen Familien, die Kredite für Bau oder Erwerb eines Eigenheims beantragen, enorm helfen, auch älteren Bauherren, die ihr Eigenheim altersgerecht umbauen oder eine kleine Eigentumswohnung kaufen wollen", so das Baugewerbe.

Und noch eine Änderung lässt eine leichtere Kreditvergabe erwarten. Denn im Zuge der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie durfte für die Immobilienfinanzierung eigentlich nicht mehr allein auf das Haus als Sicherheit abgestellt werden. Auch an dieser Stelle wurde insofern nachgebessert, als dass der Wert der Immobilie als Sicherheit bei der Kreditwürdigkeitsprüfung zumindest wieder berücksichtigt werden darf.

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.

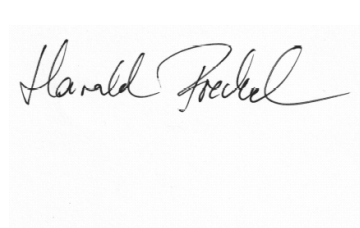
8. Kunden werben Kunden

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 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