

Newsletter III/2017

Liebe Kunden, liebe Baugeldinteressierten,

hier die aktuellen Themen:

1. allgemeine Zinslage
2. Zinsfestschreibungen für 10 Jahre fest ab 0,94% Sollzins / 0,94% effektiv
3. Finanztest: Empfehlungen zu Forwarddarlehen
4. Deutsche unterschätzen ihre Möglichkeiten bei der Baufinanzierung
5. Wo man in Deutschland noch günstige Immobilien kaufen kann
6. Keine Blase am Immobilienmarkt erkennbar
7. 6. Bonner Immobilienmesse im Telekom Dome Bonn am 16.09.2017
8. Kunden werben Kunden

1. allgemeine Zinslage

Die Zins-Swap-Sätze als Zinsindikator für Baugeldzinsen mit einer Festschreibung von 10 Jahren sind seit September 2016 von 0,25% am Tiefstand um rd. 0,75%-Punkte auf 1,00% in der Spitze (Juli 2017) angestiegen. Nunmehr (Stand Ende August 2017) haben sich die Zinsen wieder um ca. 0,15%-Punkte nach unten orientiert. Im Juli 2017, mit einem plötzlichen Anstieg von immerhin rd. 0,25%-Punkten, haben die meisten Institute ihre Konditionen entsprechend angehoben. Aktuell sinken die Konditionen auf breiter Front wieder ein wenig ab.

Ein Grund des letzten Anstiegs im Juli liegt darin, dass befürchtet wurde, dass Mario Draghi, Präsident der Europäischen Zentralbank (EZB), ein baldiges Ende der bisherigen expansiven Geldpolitik anstreben könnte. Natürlich plant die EZB bereits, wie sie das weiterhin gewaltige Anleiheankaufprogramm vorsichtig zurückfahren kann, ohne die Märkte damit in die nächsten Turbulenzen zu bringen. Dabei ist völlig offen, wie der Ausstieg aussehen wird. Viele Experten erwarten mit Spannung die Ergebnisse bzw. Aussagen des zurzeit stattfindenden geldpolitischen Notenbanktreffens im amerikanischen Jackson Hole. Bereits im Jahr 2014 verkündete Mario Draghi hier den historischen Beschluss, das massive Anleiheankaufprogramm zu starten.

In Erwartung, dass die EZB ihre lockere Geldpolitik zurückzunehmen könnte, zogen die Verkäufe von Bundesanleihen deutlich an, was naturgemäß zu einem Anstieg der Zinsen für Bundesanleihen führte. Da sich die Zinsen für Immobiliendarlehen an langfristigen Anleihen orientieren, sind diese in der Folge ebenfalls angestiegen.

Mittlerweile bevorzugen, mit Blick auf die wirtschaftlichen Entwicklungen in Europa und USA, Investoren auch vermehrt US-Wertpapiere. Bundesanleihen sind für sie weniger attraktiv. Dabei ist anzunehmen, dass die US-Notenbank mit Präsidentin Janet Yellen an der Spitze, nach schon erfolgten Anhebungen des US-Leitzinses, zukünftig weitere Schritte in diese Richtung einleiten wird. Abhängig ist dies sicher von der Bewertung der derzeitigen Rahmenbedingungen der US-Wirtschaft. Auch dazu werden Aussagen aus Jackson Hole von Frau Yellen mit Spannung erwartet.

Daneben sieht die EZB den aktuell steigenden Wert des Euros mit Sorge. Seit Jahresbeginn hat der Euro im Verhältnis zum US-Dollar mehr als 13% an Wert gewonnen. Zwar profitieren Verbraucher von einem starken Euro (z.B. durch sinkende Ölpreise), doch für die Wirtschaft kann dies zu einem Bremsklotz werden, da sich die Preise europäischer Güter am Weltmarkt verteuern. Inwieweit Mario Draghi hier noch in Jackson Hole versuchen wird bzw. kann, den Euro „schwach zu reden“, bleibt abzuwarten.

Zudem sorgt das Polit-Chaos um US-Präsident Donald Trump für Druck auf den Dollar. Auch das lässt den Euro im Gegenzug steigen. Da hilft es zurzeit wenig, dass sich seit der Wahl in Frankreich, aus der Emmanuel Macron als französischer Präsident hervorging, die Sorgen um die politische Zukunft Europas eindämmen ließen.

Noch zeigt sich die deutsche Wirtschaft trotz des starken Euros stabil. Im August wurde sogar der stärkste Zuwachs an Exportaufträgen seit rd. 6,5 Jahren verzeichnet. Die Frage ist nur, wie lange dieses wirtschaftliche Hoch noch anhalten kann, bis der Euroanstieg seine Wirkung entfaltet und die Exporte sinken.

Die Zeit dauerhafter Zinsrückgänge scheint aktuell zunächst vorbei. Inwieweit die Zinsen sich auf dem aktuellen Niveau stabilisieren, bleibt jedoch wie immer abzuwarten. Zinsanstiege im mittelfristigen bzw. längerfristigen Zeitablauf werden damit aber wohl eher wahrscheinlich.

2. Zinsfestschreibungen für 10 Jahre fest ab 0,94% Sollzins / 0,94% effektiv

Die Kondition (Stand 25.08.2017/ ohne 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 selbstständig sind. Eine Tilgung von mindestens 2,00% wurde einkalkuliert. Sondertilgungen, Tilgungswechsel etc. führen zu höheren Konditionen.

Bitte beachten Sie auch unser Angebotspektrum von Zinsbindungen bis zu 40 Jahren! Aktuell sind jedoch insbesondere Zinsbindungen von 20 Jahren stark nachgefragt. Aufgrund der zurzeit niedrigen Zinsen sollten Finanzierungen, die durch die niedrigen Zinsen höher getilgt werden können (bzw. „müssen“), auch spätestens in bis zu 30 Jahren grundsätzlich zurückgezahlt sein.

KfW-Mittel sind ab 0,75% Soll/ 0,75% effektiv für 10 Jahre fest im Angebot. Durch Tilgungszuschüsse (Programme „Energetisch Sanieren“ und „Energetisch Bauen“) 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 den v.g. Konditionen wie auch ein repräsentatives Beispiel finden Sie im Internet unter: klug-finanziert.de („Zinskonditionen“). Für individuelle Modelle bzw. Vorschläge fragen Sie bitte an!

3. Finanztest: Empfehlungen zu Forwarddarlehen

Finanztest (Stiftung Wartentest) weist in seiner aktuellen September-Ausgabe darauf hin, dass sich Immobilienbesitzer bei Baukrediten mehrere Jahre im Voraus die - jetzt noch - günstigen Zinsen sichern können bzw. sollten, da viele Altdarlehen zurzeit mit Zinsen von 4% bis über 5% laufen. Wie Sie sicher wissen, kann ein Immobilienkredit jedoch erst mit Zinsauslauf (Ende der vereinbarten Zinsbindung gem. Darlehensvertrag) bzw. bei Zinsbindungen mit mehr als 10 Jahren erst nach 10 Jahren (nach Vollauszahlung zuzüglich einer Kündigungsfrist von 6 Monaten, s. § 489 BGB) zurückgezahlt bzw. gekündigt werden.

Wie auch in älteren Newslettern dargestellt, können Forwarddarlehen bis maximal 66 Monate im Voraus dazu dienen, schon jetzt mit deutlich niedrigeren Zinsen als bisher die Finanzierung abzusichern. In der Regel macht es Sinn, sich ab ca. 60 Monate vor Zinsauslauf/Kündigungstermin mit dem Produkt Forwarddarlehen zu beschäftigen. Denn erst ab diesem Zeitraum sind ausreichend Angebote am Markt verfügbar. Die größte Auswahl an Finanzierungsangeboten besteht bei 36 Monaten im Vorlauf. Aber bei steigenden Zinsen, kann es schnell passieren, dass selbst die zu zahlenden Zinszuschläge für jeden Monat im Vorlauf günstiger sind, als ein Zinsanstieg am Kapitalmarkt. Von daher ist das Abwarten auf eine größere Bankenauswahl nicht ohne Risiko von Zinssteigerungen, sollte die Finanzierung noch länger als 36 Monate im Vorlauf sein.

Je länger die Vorlaufzeit des Forwarddarlehens, desto höher sind die o.g. Zuschläge. Der Aufschlag liegt in der Regel bei rd. 0,25%-Punkte pro Jahr. Deshalb, so Finanztest, ist das Finanzierungsmodell auf jeden Fall attraktiv. Auch ein Bankenwechsel sei bei einem Zinsvorteil von 0,10%- oder 0,20%-Punkten oft günstiger als bei der Bestandsbank. Denn der Aufwand und die Kosten sind in aller Regel gering. Eine Prüfung und ein Vergleich der Angebote macht, wie auch bei der Neufinanzierung, viel Sinn. Sprechen Sie uns daher gerne an!

Auch empfiehlt Finanztest, für eine Anschlussfinanzierung sogenannte Volltilgerdarlehen zu nutzen. Dabei zahlt man innerhalb der Zinsbindung (i.d.R. von 10 bis 20 Jahren) das Darlehen komplett zurück. Das gelingt, weil die Zinsen des Anschlussdarlehens gegenüber der Erstfinanzierung meist deutlich niedriger liegen und so mehr Geld in die Tilgung fließen kann, statt in die Zinsleistungen. Bei gleicher Rate wie bisher ist man also deutlich schneller schuldenfrei und die Gesamtzinszahlung an die Bank verringert sich signifikant.

Volltilgerdarlehen weisen meist besonders günstige Zinssätze auf. Dabei müssen sich Kreditnehmer allerdings zu festen Monatsraten verpflichten. Auch Sondertilgungen sind bei Volltilgerdarlehen oft ausgeschlossen, aber nicht bei allen Instituten. Hier ist ein entsprechender Vergleich bzw. Prüfung der Möglichkeiten sinnvoll.

4. Deutsche unterschätzen ihre Möglichkeiten bei der Baufinanzierung

Wie unser Partner, die Interhyp-Gruppe, im Juni berichtet hat, sind viele Deutsche bei der Frage, ob sie sich eine Immobilie leisten können, skeptisch. Der Grund seien die steigenden Immobilienpreise. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie der PSD Bank Nord. Diese hat etwa 1.000 Bundesbürger im Alter zwischen 35 und 54 Jahren zu ihrer Einschätzung des Immobilienmarktes befragt.

Jeder zweite Befragte war der Ansicht, er könne für den Erwerb einer eigenen Immobilie und der damit verbundenen Baufinanzierung nicht das notwendige Eigenkapital aufbringen. Auch der Verband der Sparda-Banken geht in einer aktuellen Studie davon aus, dass dank dauerhaft niedriger Zinsen die Gesamtkosten beim Erwerb eines Eigenheims günstiger sind als häufig vermutet. Bei einer Investitionssumme von 242.000 Euro und einem Eigenkapitalanteil von 30 Prozent sparen Immobilienkäufer dank rückläufiger Zinsen im Vergleich zum Kauf im Jahr 2007 Finanzierungskosten in Höhe von 58.000 Euro, rechnen die Studienautoren vor.

Betrachtet man die Wohnkosten langfristig, lohnt sich nach den Hochrechnungen der Sparda-Banken in allen Regionen Deutschlands der Umstieg von der Miete zum Wohneigentum. In einzelnen Städten und Landkreisen können sich Eigentümer im Vergleich zu Mietern über langfristige Kostenvorteile von mehr als 50 Prozent freuen. Sieben von zehn Regionen stuft die Studie als "bezahlbar" ein. Das bedeutet konkret: Käufer können ein durchschnittliches Eigenheim mit einer Finanzierungsrate von 30 Prozent des Haushaltseinkommens innerhalb von 20 Jahren abzahlen.

5. Wo man in Deutschland noch günstige Immobilien kaufen kann

Die Postbank berichtete im Mai, dass in vielen Gebieten Deutschlands die Preise für Immobilien stetig weiter steigen. Eine aktuelle Studie des Hamburgischen WeltWirtschaftsinstituts für den Postbank Wohnatlas 2017 ermittelte jedoch in 45 der 402 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte ideale Bedingungen zum Kauf von Immobilien. Der Kauf lohnt sich besonders außerhalb der Großstädte – aber auch im sogenannten Speckgürtel der Metropolen. Sowohl um Hamburg, Berlin, Frankfurt am Main, im Main-Taunus-Kreis und weiter Richtung Darmstadt oder Mainz sehen die Experten Potenzial zum Kauf von Immobilien. Aber auch im Dreiländereck Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen sehen die Experten gute Investitionschancen in gleich mehreren Kreisen. Kreisfreie Städte mit besonders großem Potenzial sind laut der Studie Bonn, Landau in der Pfalz, Mainz, Speyer und Heilbronn. Dort kann man Immobilien sowohl für Selbstnutzer als auch für Vermieter noch zu vergleichsweise moderaten Preisen und mit Aussicht auf künftige Wertsteigerungen kaufen.

In einer jährlich erhobenen Studie von Interhyp in Kooperation mit Immobilienscout24 wird deutlich, dass sich die Interessenten umorientieren und damit auf ebendiese Preisentwicklung reagieren. 2013 gaben 52 Prozent der befragten Kapitalanleger an, eine Immobilie im Speckgürtel kaufen zu wollen. 2014 waren es bereits 54 Prozent. 2016 sahen sich sogar über 90 Prozent der Kaufinteressenten in der Stadt beziehungsweise im umliegenden Speckgürtel nach Immobilien um.

In die Berechnung des Postbank Wohnatlas 2017 wurden zum einen die aktuellen Preise beim Kauf von Immobilien einbezogen und zum anderen die reale, künftige Preisentwicklung bis 2030. Hierbei kamen die Experten außerdem zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerungs- und Einkommensprognosen zwar weiterhin auf eine steigende Nachfrage bis 2030 hindeuten. Allerdings sind die Immobilienpreise bereits vergleichsweise hoch und oft den Mieten enteilt: In München, Hamburg und Berlin liegen die Preise beim Kauf von Immobilien bei rund 30 Jahresnettokalmmieten. "Es besteht das Risiko, dass erwartete Wertgewinne bereits spekulativ in die aktuellen Wohnungspreise eingeflossen sind", sagt Georg Hoogendijk, Geschäftsführer der Postbank Immobilien GmbH. "Allerdings muss das nicht zwangsläufig auf jedes Objekt zutreffen. Wer an Wohneigentum in den urbanen Zentren interessiert ist, sollte aber das Preis-Leistungs-Verhältnis besonders sorgfältig prüfen. Bausubstanz, Ausstattung und Lage können auch hohe Preise rechtfertigen. Hier sollten sich Kaufinteressenten unbedingt kompetente Beratung holen."

6. Keine Blase am Immobilienmarkt erkennbar

In einem Bericht vom 22. August berichtet die Interhyp-Gruppe in einem weiteren Beitrag zur Preisentwicklung von Immobilien über die aktuelle Studie "Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017" von Prof. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln und Prof. Tobias Just von der Universität Regensburg. Den Auftrag dafür hatte die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) vergeben.

Seit 2010 seien die Preise von Immobilien stark gestiegen – besonders in den Großstädten: "Eine spekulative Blase ist allerdings nach wie vor unwahrscheinlich, da die Preisentwicklung gut erklärbar ist und sich das Finanzierungsverhalten kaum verändert hat." Allerdings müssen die derzeit günstigen Rahmenbedingungen von Zinsen, Beschäftigung und Bevölkerungswachstum beachtet werden. Marktkorrekturen seien bei diesen Faktoren in den nächsten Jahren wahrscheinlich.

Vor allem neue Kredite hätten dafür gesorgt, dass "das gesamte Wohnungsbaukreditvolumen im Jahr 2016 um knapp vier Prozent und damit deutlich stärker als in den Jahren zuvor gestiegen" sei. In einem langjährigen Vergleich seien diese Zahlen jedoch nicht besorgniserregend.

Auch die Deutsche Bundesbank sieht aktuell noch keine Gefahr einer Blase am Immobilienmarkt, beobachtet die Entwicklung aber. Andreas Dombret, Mitglied des Bundesbank-Vorstands, ist der Meinung, die Ampel stehe auf gelb: "Erstens sind die Preise in den Städten, insbesondere den Großstädten, zu einem guten Teil Übertreibungen. Zweitens nimmt die Kreditvergabe zu und stützt sich dabei nicht zuletzt auf das Niedrigzinsumfeld." Außerdem seien die Vergabestandards für Baukredite "noch nicht erkennbar aufgeweicht, aber es gibt Frühwarnindikatoren, die auf eine erhöhte Risikoannahme der Kreditinstitute hindeuten. All dies veranlasst mich, dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland große Aufmerksamkeit zu schenken."

Hauptursache für den Preisanstieg seien fehlende Wohnungen: "Was wir deshalb brauchen, ist eine Senkung der Grunderwerbsteuer durch die Länder auf ein bundesweites, investitionsfreundliches Niveau von 3,5 Prozent", fordert der BID-Vorsitzende Andreas Ibel. Zudem müssen Kommunen die Baulandvergabe und das Planungsrecht beschleunigen und vereinfachen, ebenso wie die Verfahren im Planungsrecht.

7. 6. Bonner Immobilienmesse im Telekom Dome Bonn am 16.09.2017

Am 16. September 2017 findet bereits zum 6. Male die Bonner Immobilienmesse im Telekom Dome statt. Und an dieser nehmen wir in guter Tradition zum 6. Mal teil. Wir freuen uns auf eine große Besucherzahl und gute Gespräche, so wie in den letzten Jahren. Kommen Sie gerne vorbei, kostenlose Parkplätze sind in ausreichender Zahl vor Ort vorhanden. Der Eintritt ist natürlich 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

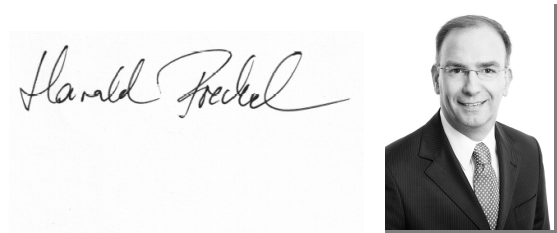
Wie gewohnt bzw. bekannt, gibt es für jede Ihrer Empfehlung, die zu einem Geschäftsabschluss führt, einen Kaufhof-Einkaufsgutschein über 100 Euro als kleines Dankeschön.

Für die Honorierung ist es keineswegs notwendig, dass Sie selbst schon Kunde sind. Jede Empfehlung zählt! Reichen Sie einfach die Kontaktdaten des Interessenten an klug-finanziert 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 einen noch hoffentlich sonnigen Spätsommer und bis zum nächsten Newsletter eine gute Zeit...

Ihr



klug-finanziert

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