



Baufinanzierung Aktuell Informationen für Vertriebspartner

Ausgabe Dezember 2022

Liebe Vertriebspartnerin, lieber Vertriebspartner,

ein herausforderndes Jahr geht zu Ende. Für uns als Deutsche Bank, diesjährig neu aufgestellt mit den Marken Deutsche Bank, DSL Bank und BHW Bausparkasse, ist es Zeit für ein herzliches Dankeschön an Sie! Gemeinsam mit Ihnen bleiben wir dran, um dem fundamentalen Wandel des Marktes mit intelligenten Lösungen für Ihre Kunden zu begegnen. Denn: Das Eigenheim bleibt einer der größten Träume, den sich die Menschen in Deutschland erfüllen möchten.

Das Gute ist, mehr denn je kommt es auf Ihre intensive Beratung an. Zinssicherung, Marktkenntnisse, Fördermöglichkeiten – gerne unterstützen wir Sie mit regionalem Wissen und fundierten Fachkenntnissen. Durch laufende interne Anpassungen werden wir Ihnen in 2023 gestärkt und mit neuen digitalen Features zur Verfügung stehen.

Ein weiterer positiver Aspekt: Laut Umfragen ist der Wunsch nach Immobilieneigentum hoch – gerade unter Jüngeren. Dazu kommt die Bedeutung des Klimaschutzes im Gebäudesektor, wie die Leiterin Produktmanagement Baufinanzierung des Deutsche Bank Konzerns in Deutschland, Eva Grunwald, im Video-Interview betont. Smarte „grüne“ Lösungen für eine energetische Modernisierung stehen für Ihre Kunden bereit. Wie der Staat künftig dabei hilft, darüber informieren wir Sie jeweils aktuell.

Es geht also um Sicherheit in unsicheren Zeiten – dafür hat die Deutsche Bank die richtigen Produkte. Bieten Sie Ihren Kunden proaktiv jetzt eine maßgeschneiderte Anschlussfinanzierung zu langfristig günstigen Konditionen an. Zum Schluss berichten wir noch zum Marktausblick des Immobilienexperten von Deutsche Bank Research, Jochen Möbert, und unseren „Deutschland-Monitor Baufinanzierung“ – 4. Quartal.

Wir wünschen Ihnen eine besinnliche Weihnachtszeit und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

Herzliche Grüße

Patrick Federau

Sebastian Stolberg

Dirk Ratoike



Der Traum vom Eigenheim bleibt – besonders bei Jüngeren

Eigenheim oder Eigentumswohnung stehen auf den Wunschlisten vieler Bundesbürger ganz oben – allen Krisen zum Trotz. Vor allem Jüngere begreifen den Erwerb einer eigenen Immobilie als Teil ihrer Selbstverwirklichung, benötigen bei der Finanzierung aber kompetente Beratung.



Getty Images/in4mal

Der Traum der Deutschen vom Eigenheim ist ungebrochen – trotz steigender Zinsen, hoher Inflation und der Unsicherheiten durch den Ukraine-Krieg: Eine eigene Immobilie würden sich [54 Prozent der aktuell von der Markforschungsgesellschaft GfK Befragten](#) anschaffen, wenn sie die Möglichkeit dazu hätten. In der jüngeren Altersgruppe der 18- bis 39- Jährigen liegt der Anteil der Eigentumsinteressierten sogar bei zwei Drittel, wie aus der im Auftrag der Immobiliengesellschaft Wertfaktor erstellten, repräsentativen Studie hervorgeht.

Interessante Zielgruppe

Sich den Wunsch nach einem eigenen Haus oder einer Eigentumswohnung zu erfüllen, ist dabei für 44 Prozent der Befragten das entscheidende Motiv. Sogar für 61 Prozent von ihnen gelten Immobilien zudem als sichere Altersvorsorge. Diese Anteile sind indes in verschiedenen Altersklassen unterschiedlich verteilt. Für die Zukunft spannend: Unter Jüngeren ist der Traum vom Eigenheim der Studie zufolge mit 56 Prozent der am häufigsten genannte Kaufgrund.

Für Beraterinnen und Berater eröffnet sich somit eine interessante Zielgruppe. Diese dürfte auf Ihre Sachkompetenz angewiesen sein: Laut einer [Online-Umfrage für den Makler Engel & Völkers](#) haben zwei Drittel der Befragten Angst davor, beim Immobilienerwerb als der wahrscheinlich größten Investition ihres Lebens falsche Entscheidungen zu treffen. Demnach bestehen vor allem Unsicherheiten hinsichtlich Zinsbindung und Tilgungshöhe. Entsprechende Fragen dürften Fachleute am kompetentesten klären können. Hier punktet die persönliche Beratung deutlich gegenüber digitalen Informationen und Online-Angeboten.

Warum energetische Sanierung wichtiger wird

Immer mehr Kunden fragen nach Modernisierung und Sanierung – um Kosten zu sparen und den Wert ihrer Immobilien zu steigern, sagt BHW-Vorstandsmitglied Eva Grunwald. Antworten für die Beratung finden sich im Produktportfolio der Deutschen Bank.



Eva Grunwald

Steigende Energiepreise und hohe Inflation verändern die Nachfrage im Baufinanzierungsgeschäft. „In den letzten Monaten hat sich deutlich etwas getan“, sagt Eva Grunwald, Leiterin Produktmanagement Baufinanzierung der Deutschen Bank in Deutschland und Vorstandsmitglied der BHW Bausparkassen, in unserem [Video-Interview](#): „Die Kundinnen und Kunden fragen aktuell viel stärker nach dem Thema Modernisierung/Sanierung“, so Grunwald. „Der Beratungsbedarf gerade in diesem Bereich ist deutlich gestiegen.“

Wertsteigerung für die eigenen vier Wände

Viele Immobilienbesitzer wollten mit einer energetischen Modernisierung in der aktuellen Lage laufende Kosten einsparen, berichtet Grunwald. „Und, nicht zu vernachlässigen: Der Wert der Immobilie steigt für einen möglichen späteren Wiederverkauf“, betont sie.

Es gehe dabei aber auch um Nachhaltigkeitsaspekte: Der Bau- und Gebäudesektor sei für knapp 40 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. Die Bundesregierung hat das Ziel ausgegeben, [die Treibhausgasemissionen in diesem Bereich bis 2030 um zwei Drittel im Vergleich zu 1990 zu senken](#). Jeder könne prüfen, welche Maßnahmen zur Einsparung für ihn infrage kämen.

Auf Nachhaltigkeit ausgerichtet

„Die Deutsche Bank hat ihr Produktportfolio in der Baufinanzierung bereits auf Nachhaltigkeit ausgerichtet, um auch die passenden Antworten auf die aktuellen Kundenfragen zu haben“, so Grunwald. Sie verweist dazu etwa auf das [BHW KlimaDarlehen](#), den [FörderService](#) oder die [Initiative für einen Heizungstausch](#).

FMH und ntv zeichneten das [BHW KlimaDarlehen Express](#) im Test 03/2022 mit der Gesamtnote „Sehr gut“ aus. Zusätzlich wurde es als Preisträger „Finanzprodukt des Jahres – Deutsches Institut für Service-Qualität“ im Test 04/2022 gekürt.



Energetische Modernisierung kompetent finanzieren

Energiekostenexplosion und Klimaschutz dürften der energetischen Sanierung von Bestandsbauten einen kräftigen Schub verleihen. Berater könnten hier Alternativen zur schwierigeren Finanzierung neu gebauter Eigenheime oder Eigentumswohnungen auf tun.



Getty Images/Eloi_Omella

Bei der energetischen Modernisierung von Bestandsbauten zeichnet sich ein Boom ab: Innerhalb der nächsten fünf Jahre planen 40 Prozent der Immobilienbesitzenden in Deutschland Maßnahmen zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes ihrer Gebäude, etwa den Austausch von Fenstern, die Dämmung von Außenwänden oder den Tausch der Heizung. Das zeigt eine [aktuelle Umfrage der BHW Bausparkasse](#). Wie schnell die Vorhaben vorankommen, hängt neben der Verfügbarkeit von Fachkräften und Materialien auch von einer verlässlichen Finanzierung ab.

Sanierung sichert Immobilienwert

Für Beraterinnen und Berater könnte der Trend zur energetischen Modernisierung die schwächere Entwicklung bei der Finanzierung von Neubauten teilweise auffangen. Denn beim

Eigenheimbau zeichnet sich [nach Einschätzung des Beratungsunternehmens Roland Berger](#) mindestens für das Jahr 2023 selbst im günstigsten Szenario nur ein sehr geringes Wachstum ab. Insgesamt dürfte die deutsche Baubranche demnach bis zu vier Jahre benötigen, um den aktuellen Einbruch des Geschäfts zu überwinden. Erschwerend kommt hinzu, dass die Neugestaltung der staatlichen KfW-Förderung für Neubauvorhaben voraussichtlich erst zum 01.03.2023 abgeschlossen sein wird.

Ein Antrieb für eine energetische Modernisierung ist oft der Wunsch, den infolge des Ukraine-Kriegs stark gestiegenen Kosten für Energie entgegenzuwirken. Doch Eigentümerinnen und Eigentümer können damit auch der Wert ihrer Immobilie erhalten, wenn nicht sogar steigern. So zeigt eine [Markterhebung für den Bundesverband energieeffiziente Gebäudehülle](#), dass energetisch sanierte Gebäude im Bundesdurchschnitt zuletzt 22 Prozent höhere Kaufpreise erzielen konnten. Demnach ist eine Nachfragesteigerung von im Schnitt 47 Prozent zu verzeichnen, während energetisch gesehen schlechtere Immobilien im Vergleich zur Zeit vor der Corona-Pandemie auf weniger Interesse stoßen.

Kundenvorhaben unterstützen

CO₂ und Geld sparen – mit Heizungstausch oder Unterstützung für die bestehenden Heizsystem mit Öl und

Gas: Gehen Sie hierzu gerne mit Jürgen Schmitt und der Deutsche Bank [„Expedition Finance“ auf Video-Tour](#).

Ganz exklusiv und im wahrsten Sinne ausgezeichnet steht Ihnen hier das [BHW KlimaDarlehen](#) zur Verfügung – und das mit besonders attraktiven Konditionen:

FMH und ntv zeichneten das BHW KlimaDarlehen Express im Test 03/2022 mit der Gesamtnote „Sehr gut“ aus. Und als Preisträger „Finanzprodukt des Jahres – Deutsches Institut für Service-Qualität“ gekürt wurde es im Test 04/2022 im Vergleich mit 18 weiteren Produkten.

BHW KlimaDarlehen Express:

- Ohne Grundbucheintragung – für Vorhaben bis 50.000 Euro
- Langfristige Zinssicherung, konstante Raten, drei Laufzeitvarianten

BHW KlimaDarlehen Plus:

- Für größere Modernisierungen ab 50.000 Euro mit grundpfandrechtlicher Besicherung
- Langfristige Zinssicherung, konstante Raten, individuelle Laufzeiten



Beiden Varianten gemein ist der einfache Nachweis und die Verwendungsbestätigung durch Kunde und Berater.

Darüber hinaus wurde die BHW Bausparkasse in einer breit angelegten Kundenbefragung durch die Tageszeitung DIE WELT zum „Service-Champion 2022“ gewählt. Laut dem aktuellen neunten Vertrauensindex der WirtschaftsWoche (Ausgabe 39/2022) ist sie zudem die Bausparkasse, der die Kunden höchstes Vertrauen entgegenbringen.

Zusätzlich werden viele Vorhaben auch staatlich unterstützt – die verschiedenen Möglichkeiten empfindet man oft als einen wahren Förderdschungel. Gerne testen Sie den [FörderService](#), um die Angebote von Bund, Ländern, Versorgern bestmöglich zu nutzen.

Ihre Vorteile mit dem FörderService:

- Ermittelt das Optimum aus mehr als 6000 Förderprogrammen für Sanierung oder Modernisierung
- Freie Verwendung der Zuschüsse, z. B. als Sondertilgung
- Kunden erhalten unterschriftsreife Förderanträge zur direkten Einreichung
- In Kombination mit dem Abschluss einer BHW Finanzierung für Ihre Kunden kostenlos

Was Besitzer von Bestandsbauten im Bereich klimafreundliche Sanierung konkret tun können, hat die BHW Bausparkasse in einem [„EXTRA I 2022 HÄUSER-TÜV – KLIMAFREUNDLICH MODERNISIEREN“](#) zusammengefasst.

Gute Aussichten nach aktueller Preisdelle

Real sinken die Immobilienpreise zurzeit vielerorts – doch wohl nur vorübergehend, erklärt der Immobilienexperte von Deutsche Bank Research, Jochen Möbert. Bei den Zinsen dürfte es laut „Deutschland-Monitor Baufinanzierung“ allerdings noch etwas weiter nach oben gehen.



Getty Images/BIM

Auch wenn die Immobilienpreise in vielen Regionen Deutschlands aktuell zu stagnieren scheinen – inflationsbereinigt sinken die realen Preise. Das sagt Jochen Möbert, Immobilienexperte von Deutsche Bank Research, im Videogespräch „Die [Zukunft der Immobilienmärkte](#)“ mit der WirtschaftsWoche (ab Minute 43:45 zu sehen). Es handele sich aus seiner Sicht aber um eine „Preisdelle“, betont Möbert in dem Video, in dem zunächst Eva Grunwald, Leiterin Produktmanagement Baufinanzierung des Deutsche Bank Konzerns in Deutschland und Vorstandsmitglied der BHW Bausparkasse, Einblicke in die Marktentwicklung gibt. Mittelfristig seien die Aussichten auf höhere Immobilienpreise gut, so Möbert – vor allem in den größeren Städten.

Denn die Binnenwanderung in Richtung Metropolen bleibe intakt, „weil dort die interessanten und guten Jobs sind, das bessere Kulturangebot und der schönere Alltag“, sagt Möbert. Zudem sei die Zuwanderung aus dem Ausland so stark, dass „wir Ende des Jahrzehnts womöglich fast 86 Millionen Einwohner haben“ könnten. Der dadurch großen Nachfrage stehe ein eingeschränktes Angebot gegenüber: „Der Baumotor stottert“, sagt der Experte. Daher werde es „perspektivisch eher Engpässe geben, was die Preise unterstützen sollte“, folgert er. Für eine Trendwende müsse aber zunächst „die Unsicherheit wieder weg“ sein aus dem Markt.

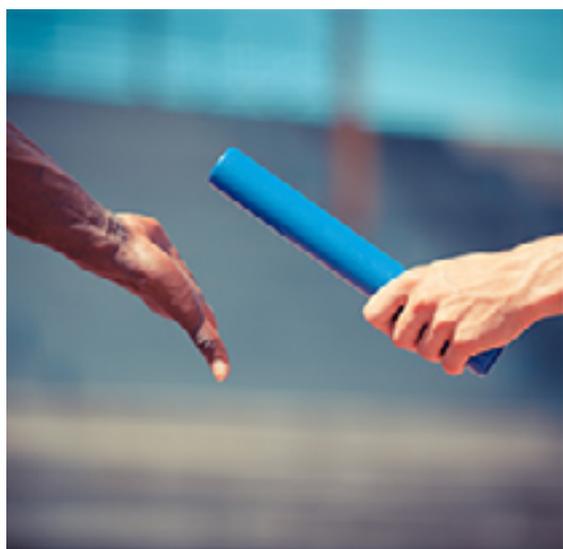
Inflationsschutz für Immobilienkäufer

Sinkende Preise für Immobilien konstatiert auch der „[Deutschland-Monitor Baufinanzierung](#)“ der [Deutschen Bank für das vierte Quartal 2022](#). Zugleich dürften demnach angesichts einer weiter hohen Inflation von erwarteten durchschnittlich 7,5 Prozent im nächsten Jahr die Hypothekenzinsen hoch bleiben: Die Prognose bei fünf- bis zehnjährigen Laufzeiten liegt für das Jahresende 2023 nun bei 3,2 Prozent. Durch diesen starken Zinsanstieg „normalisiert sich die Erschwinglichkeit in einem hohen Tempo“ und dürfte weiter nachgeben.

Trotzdem sollte der Immobilienmarkt für private wie institutionelle Kapitalanleger interessant bleiben, ergänzt DB-Experte Möbert: „Die Aufnahme eines Kredits ist insbesondere bei negativen Realzinsen ein Inflationsschutz“, sagt er unter Verweis auf weiterhin oberhalb der Zinssätze liegenden Teuerungsraten. Denn so sinke der reale Wert der Darlehenssumme und Schuldner erhielten de facto „Kaufkraft geschenkt“.

Künftige Raten langfristig absichern

Für die verständliche Sorge vieler Immobilieneigner um die künftige Finanzbelastung bieten Deutsche Bank und BHW Bausparkasse smarte Lösungen. Gehen Sie am besten direkt auf Ihre Kunden zu.



Getty Images/willian87

Die Sorge um die finanzielle Belastung treibt aktuell nicht nur Bauwillige um, sondern auch Eigentümer noch nicht abbezahlter Immobilien: Viele fragen sich, ob ihre Raten noch tragfähig sind, wenn jetzt oder in einigen Jahren ihre Zinsbindung ausläuft. Im Markt ist deutlicher Beratungsbedarf spürbar, etwa bei Bestandskunden, die vor zwei oder drei Jahren zu extrem günstigen Konditionen abgeschlossen haben. Punkten Sie mit Ihrer Kompetenz sowie Ihren Kontakten und wenden Sie sich proaktiv an Ihre Kunden – egal, ob deren Darlehen bereits forwardfähig sind oder nicht.

Smarte Lösungen für Ihre Kunden

In letzterem Fall können Bausparverträge eine attraktive Möglichkeit sein, um das aktuelle, im historischen Vergleich immer noch sehr niedrige Zinsniveau für die Zukunft abzusichern. Die BHW Bausparkasse bietet im Konzernverbund der Deutschen Bank hierfür mit ihrer aktuellen Bauspartarifwelt Varianten mit einem Bauspardarlehenszins ab 1,0 Prozent an.

Für Anschlussfinanzierungen mit einem Auslauf der Zinsbindung in den nächsten vier Jahren wählen Sie das [Deutsche Bank ForwardDarlehen](#) – ganz aktuell stehen wir Ihnen hier mit einer Reduzierung der Forward-Aufschläge zur Verfügung. Der [BHW Zinsgarant](#) ermöglicht sogar eine Anschlussfinanzierung bis zu 4 3/4 Jahren vor Ablauf der Zinsbindung und kann als Annuität oder bausparunterlegt genutzt werden.

Ihre Beratungskompetenz zählt

Mit diesen Angeboten und Ihrer Beratungskompetenz kommen Sie auf den Erfolgsweg! Wichtig zu wissen – gerade in diesen Zeiten: Die Stabilität der Tarife bei der BHW Bausparkasse ist gewährleistet.

Allerdings macht die aktuelle Inflationsschwelle mit den stark gestiegenen Energie- und Verbraucherpreisen eine Anpassung der Mindestansätze für Lebenshaltungs- und Kfz-Kosten sowie der Bewirtschaftungskosten von Wohnraum unumgänglich. Seit 05.12.2022 kalkulieren Deutsche Bank und BHW entsprechend erhöhte Mindestbeträge in den Finanzierungsanträge ein.

So will der Staat energetische Modernisierungen vorantreiben

Die Sanierung von Bestandsbauten soll bei der staatlichen Förderung von Bauvorhaben Vorrang bekommen. Es besteht bereits eine Reihe von Möglichkeiten, Ihre Kunden bei der Finanzierung zu unterstützen.



Getty Images/djedzura

Am Jahresbeginn 2022 hatte die Bundesregierung bei der Bereitstellung von Fördermitteln für Bauwillige im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) für Verwirrung gesorgt. Und auch zum Ende des Jahres ist der künftige Kurs keineswegs klar. Die beiden zuständigen Ministerien für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) sowie das neu gebildete Bundesbauministerium haben [für 2023 eine „umfassende Novelle“ des zugrunde liegenden Gebäudeenergiegesetzes \(GEG\) angekündigt](#). Details standen zum Redaktionsschluss dieser Ausgabe noch nicht fest.

Förderschwerpunkt energetische Sanierung

Ziel einer BEG-Neuordnung soll eine deutliche Steigerung der Dynamik bei energetischen Sanierungen und der Dekarbo-

nisierung der Wärmeversorgung sein. Die Fördermittel des Bundes sollten „grundsätzlich dort eingesetzt werden, wo die höchsten Treibhausgaseinsparungen pro Fördereuro realisiert werden können“, heißt es in dem Papier, das eine Fokussierung der BEG auf energetische Sanierungen ankündigt. Die höchsten Einsparpotenziale werden bei „besonders schlecht sanierten Gebäuden“ identifiziert. Für diese „Worst Performing Buildings“ hat das BMWK bereits ab dem 22. September 2022 einen Förderbonus in Höhe von fünf Prozentpunkten eingeführt.

Die bis zu einer Neufassung bestehende Möglichkeiten für BEG-Förderkredite mit vergünstigten Zinssätzen und Tilgungszuschüssen finden sich bei der [KfW Bankengruppe](#). Direkte Fördermittel wickelt weiterhin das [Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle \(BAFA\)](#) ab. Wichtig für Ihre Kunden: Entsprechende Anträge müssen grundsätzlich vor Beginn der Vorhaben gestellt werden. Die [aktuellen Programme](#) hat das BMWK zusammengestellt und gibt auch [Antworten zu oft gestellten Detailfragen](#). Um Ihren Kunden nicht nur die beste Finanzierung, sondern auch die optimale Förderung zu ermöglichen, gibt es zudem das Angebot [BHW FörderService](#).