



Baufinanzierung Aktuell Informationen für Vertriebspartner

Ausgabe April 2022

Liebe Vertriebspartnerin, lieber Vertriebspartner,

nach zwei Jahren Corona steht die Welt vor neuen Herausforderungen. Gemeinsames, Verbindendes, ein „Wir“ sollte in diesen Zeiten umso mehr im Fokus stehen. Im Vertriebs- und Kooperationspartnergeschäft bündeln wir unsere Aktivitäten für ein optimales Zusammenwirken der Marken Deutsche Bank, DSL Bank und BHW Bausparkasse in den Bereichen Baufinanzierung und Bausparen sowie Ratenkredite. In der Marke Deutsche Bank schaffen wir im Jahresverlauf sogenannte BaufinanzierungsCenter und bleiben damit Ihre Ansprechpartner in der Baufinanzierung - rund um standardisierte als auch individuelle Baufinanzierungslösungen für Privat- und für Geschäftskunden.



Die aktuelle geopolitische Lage hat die Energiepreise weiter verteuert und die Inflation angeheizt – mögliche Auswirkungen auf die Baufinanzierung erklärt Dr. Ulrich Stephan, Chefanlagestrategie Private Bank Deutschland, in einem kurzen Video. Wir widmen uns auch der Zielgruppe der „Millennials“: Die um die Jahrtausendwende Geborenen stellen einen wachsenden Anteil der Bauwilligen mit neuen Ansprüchen an Baufinanzierung. Hierzu zählt auch Nachhaltigkeit, für die die BHW Bausparkasse jetzt ausgezeichnet wurde. Der Gesetzgeber gestaltet die Grundsteuer neu – wir informieren Sie, was auf Immobilienbesitzende zukommen könnte. Und nicht zuletzt stehen wir Ihnen gern mit unserem Marktausblick Baufinanzierung zur Verfügung.

Bleiben Sie interessiert, informiert und gesund!

Herzliche Grüße

Patrick Federau Patrick Utsch Sebastian Stolberg Dirk Ratoike

Hypothekenzinsentwicklung

Was die verschärfte Inflation für Bauwillige bedeutet

Weil die Teuerungsrate aktuell so hoch ist wie seit Jahrzehnten nicht mehr, erwartet der Chef-Anlagestrategie der Deutschen Bank, Dr. Ulrich Stephan, steigende Zinsniveaus. Warum Immobilieninteressenten nicht in Panik geraten sollten – und welche Optionen sich jetzt ergeben könnten.



Die Inflation in Deutschland ist so hoch wie schon seit Jahrzehnten nicht mehr: Nach jüngsten Daten des Statistischen Bundesamtes lagen die Verbraucherpreise [im März 2022 um 7,3 Prozent höher als im Vorjahresmonat](#). Vor allem Lieferengpässe infolge der Corona-Pandemie sowie steigende Energiekosten erweisen sich als Preistreiber – letztere nochmals angeheizt durch den Konflikt Russland–Ukraine. Die so entstehende Verunsicherung sorgt zwar bei vielen für einen verstärkten Wunsch, als wertbeständig geltende Immobilien zu erwerben. Angesichts schnell wachsender Teuerungsraten fragen sie sich aber, ob nicht auch die Zinsen und damit die Baufinanzierungskosten rasch anziehen werden.

„Jetzt die Situation nutzen“

„Die Zinsen werden steigen“, ist der Chefanlagestrategie der Deutschen Bank, Dr. Ulrich Stephan, überzeugt. „Aber sie werden nicht bis ins Unendliche gehen“, betont er. Dr. Stephan erwartet, dass die Belastung für Hypotheken mit 10- bis 15-jährigen Laufzeiten deutlich anziehen dürfte. Bauwilligen rät er dennoch: „Keine Panik!“ Sie sollten aber „jetzt die Situation nutzen“ und sich die günstigen Konditionen „nach Möglichkeit sichern“.

Berater können im Kundengespräch auf Wege hinweisen, wie sich das selbst im jahrzehntelangen Vergleich noch immer sehr niedrige Zinsniveau möglichst langfristig absichern lässt. Eine Option sind längere Laufzeiten für Hypothekendarlehen. Bei einer in den nächsten 48 Monaten anstehenden Anschlussfinanzierung können sich auch Forward-Darlehen anbieten, um die aktuell noch günstigen Konditionen für eine nächste Zinsbindungsphase festzuschreiben. Hilfreich kann immer auch eine Kombination mit Bausparen sein. Gerade für Kunden mit wenig Eigenkapital stehen hier Lösungen im Bereich Sofortfinanzierung zur Verfügung. Insgesamt sollte sich die Zeit äußerst geringer Hypothekenzinsen aber einem Ende zuneigen. Damit dürfte die Zinsabsicherung insgesamt nochmals an Bedeutung gewinnen.

Auch die Jüngeren träumen vom Eigenheim

Unter-30-Jährige fürchten, dass es für sie schwieriger wird, eine eigene Immobilie zu erwerben – dennoch wollen es viele wagen. Persönliche Beratung ist für den Weg dorthin weiter gefragt.



Getty Images/Skynsher

Höhere Immobilienpreise, steigende Baukosten: 95 Prozent der Bürgerinnen und Bürger unter 30 sind überzeugt, dass der Traum vom eigenen Haus oder der eigenen Wohnung für sie schwerer zu realisieren sein wird als für frühere Generationen. Das geht aus einer [aktuellen Umfrage der BHW Bausparkasse](#) hervor. Neben höheren Belastungen durch zunehmende Kaufpreise und gewachsene Ausgaben für Materialien und Handwerker fällt es demnach einem Viertel der Befragten schwer, das nötige Kapital anzusparen. Aufgeben kommt für die Jungen dennoch nicht infrage: 53 Prozent sehen weiterhin „sehr gute“ oder „gute“ Chancen, den Wunsch einer eigenen Immobilie zu verwirklichen.

Diese Vertreter der sogenannten Generation Y – der zwischen den frühen 1980er- und den späten 1990er-Jahren Geborenen, die auch als Millennials bezeichnet werden – bleiben damit die interessante Zielgruppe für Baufinanzierungen, die sie längst sind: Das Durchschnittsalter beim Immobilienerwerb in Deutschland liegt bei 38 Jahren, wie die Vermittlungsplattform Europace ermittelt hat. Demnach stellt die Alterskohorte von 26 bis 35 Jahren derzeit die mit 40 Prozent größte Gruppe unter den Käuferinnen und Käufern. Zusammen mit der noch jüngeren Gruppe der Generation Z – die ab 1997 Geborenen – bilden sie mit insgesamt 70 Prozent die überwiegende Mehrheit.

Diese Menschen sind Kinder des Onlinezeitalters und können sich ein Leben ohne Internet meist gar nicht mehr vorstellen. Sie haben großes Interesse an technischen Lösungen, digitale Prozesse sind fest in ihrem Alltag integriert. Darüber hinaus hat Europace weitere Mentalitäten der Generationen Y und Z zusammengefasst, die für die Beratung bei einer Finanzierung entscheidend sein können. Die Kernpunkte:

- **Informationsvorsprung:** Aufgrund ihrer Online-Affinität verfügen Millennials bereits vor Beginn einer Beratung meistens über mehr Informationen als frühere Generationen. Das betrifft sowohl die Auswahl infrage kommender Objekte wie auch erste Vorstellungen einer möglichen Finanzierung. Dies müssen Beraterinnen und Berater bei einem Gespräch ernst nehmen. Sie sollten sich aber auch ihrer Funktion bewusst werden: Die Kunden erwarten von ihnen eine Art Realitätstest für ihre eigenen Ideen und Wünsche.
- **Teilhabe:** Viele Millennials möchten intensiv in Entscheidungsprozesse eingebunden werden. Frühere Generationen empfanden es oft als Erleichterung, Teile der Verantwortung an die Beraterin oder den Berater delegieren zu können. Millennials hingegen wollen meist das Gefühl haben, eng an Entscheidungen teilzuhaben und stets über den Gang der Dinge informiert zu sein.

Für die Beratung kann dies bedeuten, gegebenenfalls mehrfach erläutern zu müssen, welcher Schritt warum als nächstes folgt. Auch die Erklärung von Fachbegriffen und grundsätzlichen Zusammenhängen kann gefragt sein.

- Einfache Abwicklung: Durch ihren digitalen Lebensstil zeigen sich Millennials oft enttäuscht, wenn der Prozess der Baufinanzierung durch so genannte Medienbrüche gehemmt wird – also zum Beispiel Daten und Informationen, die bereits digitalisiert vorliegen, nochmals in Papierform festhalten zu müssen. Für Beratende bedeutet das, ihnen diese Aufgabe weitmöglichst abzunehmen und so viele Optionen für die digitale Anbindung ihrer Kundinnen und Kunden zu schaffen wie möglich.

Digitalisierung macht die Beratung aber keinesfalls überflüssig. Umfragen zeigen, dass nicht einmal jeder Fünfte die Möglichkeit eines komplett digitalen Abschlusses nutzen würde, selbst wenn er könnte. Denn obwohl Millennials oftmals gut informiert sind, suchen sie trotzdem Unterstützung und Rückversicherung von Experten – quasi als Sparringspartner auf Augenhöhe. Das scheint insofern konsequent, da es sich bei einer Baufinanzierung doch in der Regel um die größte einzelne Investitionsentscheidung des Lebens handelt.

Nach Einschätzung von Europace fungiert daher die Beratung insbesondere auch bei jüngeren Bau- oder Kaufwilligen als Wegweiser hin zu einer tragfähigen Lösung für Immobilienwünsche. Beratende, die sich auf die beschriebenen Verhaltens- und Denkweisen der Millennials einlassen, können auf eine große Zielgruppe hoffen.

Weiterentwicklung in 2022 - Ihre regionalen BaufinanzierungsCenter

Die Baufinanzierung ist und bleibt ein Fokusprodukt der Deutschen Bank. In dem sich fortwährend verändernden Marktumfeld erfolgen in der Organisation der Bank strukturelle Anpassungen. Mehr Flexibilität, Schnelligkeit und Effizienz für Sie und ihre Kund*innen stehen im Fokus der Veränderung.



Getty Images/monkeybusinessimages

Die Baufinanzierung ist und bleibt ein Fokusprodukt der Deutschen Bank. Zur weiteren Stärkung und Zukunftsausrichtung der Baufinanzierung im sich fortwährend verändernden Marktumfeld verdichten wir unsere Struktur im Jahresverlauf nachhaltig. Hierbei bündeln wir in regionalen BaufinanzierungsCentern die Kreditentscheidung, die Objektbewertung und das Bestandsmanagement. Schnellere Abläufe, bessere technische Unterstützung, verbesserte digitale Interaktion sowie kürzere Bearbeitungs- und Entscheidungszeiten – das sind unsere maßgeblichen Ziele.

Ihre Ansprechpartner

Die Aufgaben der Ihnen bekannten Einheiten der Spezialberatung Baufinanzierung (SBB) werden in verschiedene Einheiten der BaufinanzierungsCenter der Regionen integriert. Im Team „Entscheidung“ sind Finanzierungsspezialisten exklusiv für die Bearbeitung Ihrer Finanzierungsanfragen tätig.

In den kommenden Wochen werden die Kolleg*innen in ihre neuen Rollenprofile wechseln. Dieser Transformationsprozess wird voraussichtlich final im vierten Quartal dieses Jahres abgeschlossen sein. Bereits eingereichte Finanzierungsanfragen bzw. Bearbeitungsvorgänge werden von Ihren bisherigen Ansprechpartner*innen bis zum Ende begleitet.

Routing neuer Finanzierungsanfragen

Eine wichtige Änderung betrifft die Einreichungswege für Ihre neuen Finanzierungsanträge. Insbesondere die Ihnen bekannten E-Mail-Adressen der SBB werden sukzessive durch neue E-Mail-Adressen der regionalen BaufinanzierungsCenter ersetzt. Eine automatische Weiterleitung an die neuen E-Mail-Adressen ist für eine Übergangszeit eingerichtet.

„Self-Service“ für Ihre Kunden

Auch während der Laufzeit einer Finanzierung können verschiedene Änderungsanlässe bzw. -wünsche Ihrer Kund*innen entstehen. Gern können Ihre Kund*innen über das Online-Banking oder die Deutsche Bank Mobile App mit den dort integrierten „Self-Services“ folgende Änderungen direkt vornehmen:

Im Online-Banking

- Baufinanzierung – Vorzeitige (Teil-) Rückzahlung
- Baufinanzierung – Rateneinzugskonto ändern
- BaufinanzierungsSchutz ändern

Im Online-Banking und in der Deutsche Bank Mobile App

- Adressänderungen

Die Deutsche Bank AG bleibt Ihre Ansprechpartnerin in der Baufinanzierung - rund um standardisierte sowie individuelle Baufinanzierungslösungen für Privat- und für Geschäftskunden. Mit unserer Neuaufstellung verbinden wir regionales Know how in einem bundesweiten Netzwerk der Bank für eine effektive und schnelle Antrags- bzw. Kreditbearbeitung.

Gemeinsam mit Ihnen haben wir in den letzten Jahren unser Neugeschäft in der Baufinanzierung erfolgreich ausbauen können. Herzlichen Dank dafür! Wir freuen uns, diese Erfolge hier mit Ihnen in einer starken Partnerschaft fortzusetzen. Unsere regionalen Vertriebspartnerbetreuer*innen und in Ihren konkreten Finanzierungsanfragen Ihre Kreditentscheider*innen stehen Ihnen auch zukünftig gern zur Seite.

Fair und glaubwürdig

BHW Bausparkasse für Nachhaltigkeit ausgezeichnet

Ein Großteil der von der BHW ausgereichten Immobiliendarlehen fließt in nachhaltige Bauten oder energetische Sanierungen. Dieses Engagement für Klima und Umwelt überzeugt auch den renommierten Finanzinformationsdienst „DER PLATOW Brief“.



Getty Images/Whitedesk

Die BHW Bausparkasse AG ist für ihre glaubwürdigen Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit [mit dem Platow Immobilien Award geehrt worden](#). Die Auszeichnung durch den renommierten Finanzinformationsdienst „DER PLATOW Brief“ erfolgte auch wegen der fairen Produkte der BHW. Zudem habe die Bausparkasse „frühzeitig den Weg in Richtung Nachhaltigkeit eingeschlagen“, sagte Laudator Werner Rohmert bei der Preisverleihung. „Im Fokus der Geschäftspolitik der BHW Bausparkasse steht das Bestreben, Wohnen insgesamt nachhaltiger zu machen“, so Rohmert.

Michael Ost, der im BHW-Vorstand das Ressort Marketing und Bankvertrieb verantwortet, nannte es eine „große Ehre und Auszeichnung, diesen Award zu erhalten“: „Er wird Ansporn sein, dass wir auch zukünftig vielen Menschen die Möglichkeit

eröffnen, ihre Immobilie energetisch zu modernisieren und so einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten zu können.“ Insgesamt 7,8 Milliarden Euro hat die BHW im Jahr 2020 für Bauherrinnen und Bauherren zur Verfügung gestellt. Dieses Kapital ist zum großen Teil in nachhaltige Projekte wie die Errichtung energieeffizienter Häuser und Wohnungen oder die energetische Sanierung von Bestandsbauten geflossen.

Was jetzt auf Immobilienbesitzer zukommt

Die Finanzämter starten mit Datenabfragen bei Immobilieneignern für die anstehende Neufassung der Grundsteuer. Die Reform kann auch Auswirkungen auf die Kalkulation von Bau- und Kaufprojekten für Häuser oder Wohnungen haben.



Getty Images/Tinpixels

Die meisten Immobilienbesitzer in Deutschland werden ab März Post vom Finanzamt bekommen: Die Behörden starten die Datenerhebung für die anstehende Neuberechnung der Grundsteuer. Wer über ein bebautes oder unbebautes Grundstück verfügt, ist dann verpflichtet, zwischen Juli und Oktober Angaben zu seinem Eigentum zu machen. Diese sind zwingend über die elektronische Steuererklärung ELSTER einzureichen.

Hintergrund: Das Bundesverfassungsgericht hat mit seiner Entscheidung vom 10. April 2018 [die bisherige Bemessung der Grundsteuer für rechtswidrig erklärt](#) und vom Gesetzgeber eine inzwischen beschlossene Neufassung verlangt. Die Richter sahen den Gleichheitsgrundsatz verletzt, da die Steuer bislang auf Einheitswerten aus den Jahren 1964 (in Westdeutschland)

beziehungsweise 1935 (in den neuen Bundesländern) basierte und Wertänderungen seitdem zu wenig berücksichtigt wurden. Die Grundsteuer muss spätestens zum 31. Dezember 2024 in neuer Form erhoben werden.

Diese lange Übergangsfrist gilt, weil die Aktualisierung der Datengrundlage als extrem aufwendig gilt. So müssen Datensätze für rund 35 Millionen Liegenschaften einschließlich möglicher Bebauung neu erhoben werden. Zudem gilt die Grundsteuer als die wichtigste Einnahmequelle der Kommunen neben der Gewerbesteuer. Daher sollen die Gesamteinnahmen auch nach der Reform annähernd stabil bleiben.

Individuelle Auswirkungen unklar

Experten erwarten aber Verschiebungen bei der Belastung von Immobilieneignern – manche werden künftig mehr, manche weniger bezahlen müssen. Die genauen individuellen Auswirkungen sind meist offen. Denn die Berechnung der Grundsteuer gilt als sehr komplex. So haben im Rahmen der Reform nicht nur einige Bundesländer wie Bayern, Baden-Württemberg oder Niedersachsen die Möglichkeit einer Öffnungsklausel genutzt und weichen von der vom Bund vorgeschlagenen Neuregelung ab. Zusätzlich unterscheidet sich der Hebesatz von Kommune zu Kommune.

Auch Bauwillige oder Käuferinnen und Käufer dürften daher noch einige Zeit im Unklaren bleiben, was sie in Zukunft an Grundsteuer schuldig sein werden. Weil diese in die Kalkulation ihres Projekts mit einfließen muss, sollten sie sich zeitnah informieren und möglichst Rat von Fachleuten suchen. Die [Lohnsteuerhilfe Bayern weist darauf hin](#), dass Unterstützung durch Lohnsteuerhilfvereine dabei gesetzlich untersagt ist

und rät Betroffenen, sich an einen Steuerberater zu wenden oder sich im Internet zum Beispiel über den <http://www.steuerchatbot.de> der Finanzbehörden kundig zu machen.

Berater sollten im Gespräch auf die anstehenden Änderungen hinweisen und ihren Kunden empfehlen, sich frühzeitig über die individuellen Auswirkungen zu informieren.

Anstieg der Hypothekenzinsen setzt sich fort



Getty Images/Lichtwolke

Die Inflation in Deutschland hat spürbar angezogen. Daher steigen die Anleiherenditen an den Kapitalmärkten – und die Hypothekenzinsen dürften bis Jahresende folgen, prognostizieren die Experten von DB Research in ihrem [Deutschland-Monitor Baufinanzierung 2. Quartal 2022](#). Verglichen mit früheren Jahren bleiben die Finanzierungskosten aber weiterhin niedrig.