



# Baufinanzierung Aktuell Informationen für Vertriebspartner

Ausgabe August 2022

Liebe Vertriebspartnerin, lieber Vertriebspartner,

aus Veränderungen erwachsen neue Herausforderungen, aber immer auch neue Chancen. Sie bieten Ihnen die Gelegenheit, gemeinsam mit Ihren Kundinnen und Kunden clevere Lösungen für eine tragfähige Finanzierung von Immobilienräumen zu entwickeln, die auch unter schwierigeren Bedingungen Wirklichkeit werden können. Dabei stehen wir als Deutsche Bank Ihnen in unseren regionalen Baufinanzierungs-Centern stets mit Rat und Tat zur Seite – ob es um Neubauvorhaben geht oder um klimaschonende Altbausanierung, deren Förderung die Bundesregierung derzeit neu ausrichtet.



Erste Lösungsansätze gibt es bereits, zum Beispiel das BHW KlimaDarlehen, das wir Ihnen in dieser Ausgabe vorstellen. Um noch mehr Bewusstsein für die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu wecken, informieren wir Sie zudem über die neue Anforderung zur Einreichung des Gebäudeenergieausweises. In diesem Zusammenhang stellen wir Ihnen gern auch mögliche neue Einreichungswege vor – als Exklusivpartner der Deutschen Bank profitieren Sie über eine Plattformnutzung von Schnelligkeit, Effizienz und vielen weiteren Vorteilen.

Der Immobilienexperte von DB Research, Dr. Jochen Möbert, analysiert für Sie Markttrends in einem kurzen Video, flankiert durch den aktuellen Marktausblick Baufinanzierung. Dass eine tragfähige Immobilienfinanzierung in den allermeisten Regionen Deutschlands möglich ist, zeigen wir Ihnen ebenso wie die langfristige Absicherung verlässlicher Raten für Ihre Kundinnen und Kunden über Bausparen.

Wir freuen uns, mit Ihnen gemeinsam die neuen Wege zu gehen!

Herzliche Grüße

Patrick Federau

Sebastian Stolberg

Dirk Ratoike

# Wo sich der Immobilienkauf jetzt lohnt

Wirtschaftsforscher haben für den „Postbank Wohnatlas 2022“ berechnet, wo ein Durchschnittshaushalt in Deutschland Wohneigentum finanzieren kann – dies ist demnach in 367 von 401 Regionen der Fall. Oft winken Käufern sogar finanzielle Vorteile gegenüber Mietern.



Getty Images/Bilanol

Während die Belastungen für Immobilienkäuferinnen und -käufer seit Ende 2021 wachsen, stagnieren die Mieten in Deutschland im Schnitt. Vor diesem Hintergrund hat das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) für den „[Postbank Wohnatlas 2022](#)“ aktuell ermittelt, wo sich ein Kauf besser rechnet als das Wohnen in einem Mietobjekt. Ein wichtiges Ergebnis: In der Regel ist die eigene Immobilie in Deutschland weiterhin tragfähig zu finanzieren. So ist die Zahl der Landkreise und kreisfreien Städte, in denen die Finanzierung von Wohneigentum für einen Durchschnittshaushalt zu stemmen ist, im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügig von 378 auf 367 gesunken.

## In Metropolen wird es eng

Als Faustformel gilt, dass Käufer wie auch Mieter maximal 30 Prozent des Haushaltseinkommens fürs Wohnen bezahlen sollten. Werden Nebenkosten mit einbezogen, kommen die HWWI-Experten hier auf einen Anteil von 25 Prozent, der für eine Immobilienfinanzierung zur Verfügung stehen sollte. Im Vergleich zu den Mietkosten hat sich dabei das Verhältnis für Eigentümerinnen und Eigentümer insbesondere in ländlichen Regionen Ostdeutschlands zum Besseren gewandelt. Aber auch wirtschaftlich attraktive städtische Standorte in den alten Bundesländern wie Worms, Dortmund oder Wolfsburg könnten weiterhin für Kaufwillige beachtenswert sein.

Kaum noch spannend erscheint aus rein finanzieller Sicht der Immobilienerwerb in einer der sieben großen Metropolen Deutschlands. Allen voran in München sind die Kaufpreise bereits zu sehr gestiegen, selbst wenn das im Mittel verfügbare Familieneinkommen dort weitaus größer ist und um rund die Hälfte höher liegt als etwa in Berlin. Die Hauptstadt liegt trotzdem ebenso wie die bayerische Metropole oberhalb der 30-Prozent-Marke im Verhältnis zwischen Haushaltseinkommen und Finanzierungskosten, so wie auch Hamburg oder Frankfurt am Main.

## Ein Plus für die Altersvorsorge

Von den bundesweit 401 Landkreisen und kreisfreien Städten waren „in mehr als jeder vierten Region 2021 Eigentümer\*innen gegenüber Mieter\*innen finanziell im Vorteil“, hebt Eva Grunwald, Leiterin Produktmanagement Immobilien Deutsche Bank und Leiterin Immobiliengeschäft Postbank, hervor. Sie betont, dass Eigentümerinnen und Eigentümer mit ihrer Immobilie zugleich für die Rente vorsorgen: „Immobilienbesitz ist immer auch eine Absicherung für das Alter und macht zudem unabhängig von künftigen Mietpreissteigerungen“, so Grunwald. Das rechtfertigt ihrer Einschätzung nach am Haushaltseinkommen gemessen Mehrkosten von bis zu fünf Prozentpunkte gegenüber der Mietbelastung, womit weite Teile Deutschlands in Frage kämen.

Die HWWI-Forschenden legten für ihre Analyse die Nettokaltmieten oder die Finanzierungskosten für eine 70-Quadratmeter-Wohnung zugrunde. Regionale Einkommensunterschiede flossen dabei ebenso ein wie die Immobilienpreise vor Ort. Dabei betrachteten sie die Finanzierungskosten anhand eines Darlehnszinseszinses von 1,6 Prozent, einer Anfangstilgung von 3 Prozent, Notarkosten in Höhe von 2 Prozent sowie einem Eigenkapitalpolster von 20 Prozent.

Die den Berechnungen zugrunde liegenden Daten für das Jahr 2021 beinhalten die jüngsten Entwicklungen zum Beispiel bei den Bauzinsen nicht. Dennoch können die Erkenntnisse wertvolle Argumente für ein Beratungsgespräch mit Ihren Kundinnen und Kunden bieten, die noch zwischen Mietwohnung und Immobilienbesitz schwanken.

## Preisentlastung für Bauwillige in Sicht?

Materialknappheit, Handwerkermangel und große Preisanstiege am Immobilienmarkt – viele Bauwillige fragen sich, ob sich ein Investment überhaupt noch lohnt. Dr. Jochen Möbert, Immobilienexperte von DB Research, sieht „erste Anzeichen einer Entspannung“.



Ein Eigenheim zu errichten, ist derzeit so teuer wie seit Jahrzehnten nicht mehr: Im Mai 2022 lagen die Preise für die Errichtung von Wohngebäuden laut [Statistischem Bundesamt](#) um 17,6 Prozent über dem Wert des Vorjahresmonat – die Behörde verzeichnete damit den größten Jahresanstieg seit Mai 1970. Wichtigster Grund sind hohe Kosten für Materialien als Folge des Ukraine-Kriegs sowie der Lockdowns der Corona-Pandemie. Zusätzlich belasten Bauwillige lange Wartezeiten und gestiegene Kosten für Handwerker. Viele fragen sich daher, ob sie sich den Traum von den eigenen vier Wänden noch leisten können.

Entwarnung gibt hier Dr. Jochen Möbert, Immobilienexperte bei DB Research. „Bei den Materialkosten sehen wir für die nächsten Monate erste Anzeichen einer Entspannung“, sagt [Dr. Jochen Möbert im Video-interview](#) und betont: „Dafür spricht auch, dass die Weltmarktpreise für Öl oder Metalle zuletzt kräftig gefallen sind.“ Diese Prognose gelte jedoch nicht für den Handwerkermangel, der aufgrund der „vollen Auftragsbücher“ erstmal bestehen bleiben wird. Weiter steigende Zinsen für Baugeld sollten dagegen nicht allzu viele Sorgen bereiten: „Der Höhepunkt der Zinsen, den wir im Juli gesehen haben, ist bereits überschritten“, so Möbert.

### Knappheit von Bauholz lässt nach

Möbert ist nicht der Einzige, der [Entspannung an der Preisfront für Bauherrinnen und Bauherren](#) für möglich hält. So haben auf dem Weltmarkt die Terminpreise für das jüngst stark verteuerte Bauholz [laut Fachmedien einen regelrechten Absturz](#) erlebt. Obwohl es eine Weile dauern dürfte, bis dieses wichtige Material für die Bauwirtschaft auch bei deutschen Lieferanten wieder günstiger zu haben sein wird, geben die Werte doch einen guten Hinweis auf die künftige Preisentwicklung hierzulande.

Auch wenn es um die Suche nach geeignetem Grund und Boden für die eigenen Immobilienträume Ihrer Kundinnen und Kunden geht, ist Torschlusspanik eher nicht angebracht. So hat eine neue [Studie im Auftrag des Bundesbauministeriums](#) ergeben, dass in Deutschland aktuell bereits erschlossenes Bauland für rund zwei Millionen Wohneinheiten zur Verfügung steht – und zwar in der Stadt und auf dem Land. Von Knappheit kann in dieser Hinsicht kaum die Rede sein. Das gibt Ihnen gute Argumente an die Hand, um im Beratungsgespräch mit Ihren Kundinnen und Kunden mögliche Bedenken über die Realisierbarkeit des Wunschobjektes zerstreuen zu können.



# Günstige Gelegenheit für energetische Sanierungen

Umbauen, sanieren, modernisieren: Gute Konditionen für nachhaltige Bauprojekte bietet das BHW KlimaDarlehen. Nutzen Sie das vorteilhafte Angebot für Ihre Kundinnen und Kunden, indem Sie sich bei Starpool als Exklusivpartner der Deutschen Bank anmelden lassen.



Getty Images/borchee

Wohnimmobilien kommt beim Klimaschutz eine Schlüsselrolle zu: Rund 30 Prozent aller CO<sub>2</sub>-Emissionen in Deutschland entfallen [laut Umweltbundesamt](#) auf den Gebäudesektor. Dieser Herausforderung stellt sich die BHW Bausparkasse und unterstützt den Klimaschutz mit passgenauen Finanzierungslösungen. Nutzen auch Sie die Chance, gemeinsam mit Ihren Kundinnen und Kunden den CO<sub>2</sub>-Ausstoß weiter zu reduzieren – mit gezielten Maßnahmen wie Wärmepumpe oder Solardach, die Energiekosten clever dauerhaft senken und den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck eines Gebäudes erheblich verbessern.

Diese Maßnahmen können mit dem BHW KlimaDarlehen gefördert werden:

- Wärmedämmung von Wänden, Dachflächen und Geschossdecken
- Erneuerung von Fenstern und Außentüren
- Erneuerung oder Einbau einer Lüftungsanlage
- Erneuerung oder Sanierung bestehender Heizungsanlagen
- Erstanschluss an Nah- oder Fernwärmenetze
- Photovoltaikanlage und Sonnenkollektoren

## Die Konditionen: ein Darlehen, zwei Varianten:

BHW KlimaDarlehen Express für Modernisierungen bis 50.000 Euro

- Günstige Konditionen
- Ohne Grundbucheintrag
- Mögliche Laufzeiten: 10, 15 oder 20 Jahre
- Langfristige Zinssicherheit
- Konstante Raten über die gesamte Laufzeit

BHW KlimaDarlehen Plus für Modernisierungen und Sanierungen ab 50.000 Euro

- Mit grundpfandrechtlicher Besicherung
- Langfristige Zinssicherheit
- Konstante Raten über die gesamte Laufzeit
- Ideal für größere oder mehrere Maßnahmen

Weitere Details finden Sie [hier](#).

## Ihre Finanzierungsanfrage ganz einfach über Starpool

Ihre Kundinnen und Kunden profitieren bei energetischen Modernisierungen exklusiv von den günstigen Konditionen des BHW KlimaDarlehens. Registrieren Sie sich für eine Finanzierungsanfrage bei der Starpool Finanz GmbH, einem Gemeinschaftsunternehmen der Deutsche Bank AG und der Hypoport AG – wir melden Sie gern als „Deutsche Bank Exklusivpartner“ an.

Das erleichtert Ihnen künftig Geschäftseinreichungen aller Art und bietet Ihnen hervorragende Möglichkeiten, Effizienz, Kompetenz und attraktive Provisionslösungen zu verbinden – das gilt sowohl, wenn Sie bereits Vertriebspartner der Deutschen Bank sind oder auch, wenn Sie es neu werden möchten.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Zugang zu BaufiSmart und KreditSmart
- Zinsvergleich und Angebotsberechnungen (Open Architecture)
- Bevorzugte Fast-Lane-Bearbeitung Ihrer Einreichungen
- Clearing-Service durch Starpool-Mitarbeiter
- Auf Wunsch Zusammenarbeit mit Ihrem favorisierten Kreditentscheider der Deutschen Bank
- Attraktive Provisionen / Zusatzbonifikationen
- Direkter Zugang zu BHW-Produkten wie dem BHW KlimaDarlehen
- Direkte Provisionsabrechnung für BHW-Produkte

Sprechen Sie Ihren regionalen Vertriebspartnerbetreuer oder Ansprechpartner im regionalen Deutsche Bank BaufinanzierungsCenter an, um als „Deutsche Bank Exklusivpartner“ zur Nutzung der Plattform Europace angemeldet zu werden.

Die Starpool Finanz GmbH vereinbart mit Ihnen die vertraglichen Regelungen zur Vermittlung/Plattformnutzung und übermittelt Ihnen Ihren Zugang (Login für Europace – BaufiSmart/KreditSmart).

# Energiepass für fast jedes Gebäude nötig

Mehr Klimabewusstsein schaffen: Bei Beantragungen ist neu die Einreichung von Gebäudeenergieausweisen als Bestandteil für die Baufinanzierung Ihrer Kundinnen und Kunden verpflichtend. Der Schritt verspricht interessante Anknüpfungspunkte für Gespräche über weitergehende energetische Baumaßnahmen.



In den heutigen Zeiten gilt es, bestmöglich das Bewusstsein für ökologische und nachhaltige Baufinanzierungen zu stärken. Daher ist jetzt bei jeder Finanzierung ein entsprechender Energieausweis mit einzureichen. Die Neuregelung gilt konzernweit. Wichtig: Fehlt der Energieausweis noch, erfolgt trotzdem eine Kreditprüfung und -bearbeitung. Ihre Kundinnen und Kunden erhalten jedoch bei jeder (Teil-)Auszahlung und nach Vollausszahlung eine Erinnerung, das Dokument zuzusenden. Sofern bereits aktuelle Unterlagen vorliegen, reichen Sie diese in jedem Fall mit ein.

Getty Images/AlexRaths

Nutzen Sie diese Anforderung gern unterstützend in den Gesprächen mit Ihren Kundinnen und Kunden für die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Energieeinsparung respektive Investitionen in eine verbesserte Energieeffizienz. So helfen Sie aktiv mit, klimagerechte Maßnahmen umzusetzen. In diesem Bereich scheinen in den kommenden Jahren deutliche Wachstumsimpulse möglich. Gute Finanzierungsbedingungen bietet Ihren Kundinnen und Kunden zum Beispiel das [BHW KlimaDarlehen](#).

## Mit Beratung punkten

Sollte ihre Kundin oder Ihr Kunde noch nicht über einen Energieausweis für Gebäude verfügen, weisen Sie diese gern darauf hin, dass diese Unterlagen nicht erst seit der Neufassung des [Gebäudeenergiegesetzes \(GEG\)](#) 2020 für fast alle Wohngebäude zwingend erforderlich sind. Wesentliche Ausnahmen gibt es nur für selbstgenutzte Bestandsimmobilien. Die Dokumente haben eine Gültigkeit von zehn Jahren.

Punkten Sie bei dieser Gelegenheit mit Kompetenz und besprechen Sie mit betroffenen Kundinnen und Kunden, ob diese einen bedarfsorientierten Gebäudeenergieausweis benötigen oder ob auch ein günstigerer verbrauchsorientierter Energiepass ausreichend ist. Beide sollten von einem anerkannten Experten ausgestellt werden, die sich zum Beispiel über eine [Internetsuche über die bundeseigene Deutsche Energie-Agentur \(dena\)](#) finden lassen. Online sind auch billigere Direktangebote zu finden, bei deren Nutzung laut [Verbraucherzentralen](#) allerdings Qualitätsmängel drohen.

# Wunschimmobilie durchfinanzieren – planbar und sicher mit der BHW Bausparkasse

Trotz volatiler Zinsen gibt es Möglichkeiten, Ihren Kundinnen und Kunden eine hohe Ratensicherheit zu verschaffen, bei einer Erst- wie auch bei einer Anschlussfinanzierung. Dabei kommt es auf eine solide Kalkulation über einen möglichst großen Teil der Gesamtlaufzeit an, die verlässliche Raten ermöglicht.



Die Zinswende hat den Euroraum endgültig erreicht: Die Europäische Zentralbank (EZB) hob am 21.07. erstmals seit elf Jahren die Leitzinsen an und [beendete zugleich die Ära der Negativzinsen](#). Hintergrund dieses Schritts ist die stark gestiegene Inflation, die laut [Europäischem Statistikamt Eurostat im Juni 8,6 Prozent](#) und damit den höchsten Wert seit Einführung der Gemeinschaftswährung erreichte.

Getty Images/Drazen Zigic

## Planbare Raten zu attraktiven Konditionen

Die Konditionen für Baugeld haben den Zinsschritt der Notenbanker bereits vorweggenommen. Lag der durchschnittliche Satz für ein Hypothekendarlehen mit 10-jähriger Zinsbindung im Januar 2022 noch bei rund einem Prozent, wurden Ende Juli in der Branche zum Teil mehr als drei Prozent aufgerufen. Das ist eine Verdreifachung in nur sieben Monaten. Die Auswirkungen auf Ihre Kundinnen und Kunden sind entsprechend gravierend – egal, ob diese eine Erst- oder eine Anschlussfinanzierung wünschen.

Ob und wie weit die Bauzinsen weiter steigen, ist noch nicht ausgemacht. In so unsicheren Zeiten kann eine bausparunterlegte Baufinanzierung der BHW die erste Wahl für langfristig planbare Raten zu attraktiven Konditionen sein. Wenn Sie Ihren Kundinnen und Kunden schon heute günstige Zinsen und Konditionen für morgen sichern wollen, sollten Sie mit Beratungskompetenz punkten – mit einem Finanzierungskonzept statt einem reinen Konditionsangebot. Damit legen Sie auch eine gute Grundlage für Empfehlungsgeschäfte.



Sprechen Sie bei der Beratung gerne über diese vorteilhaften Angebote:

#### BHW WohnBausparen

- Absicherung gegen weiter steigende Zinsen
- Attraktive Konditionen für eine langfristige und solide Finanzierung
- Top-Sollzins über die gesamte Laufzeit
- Flexible Tilgungsrate und Zuteilungsverfahren
- Kein Mindestsparguthaben
- Mehr Details [hier](#)

#### BHW Zinsgarant (ForwardDarlehen)

- Anschlussfinanzierung zum aktuell günstigen Niveau sichern
- Schutz vor steigenden Zinsen durch frühzeitige Absicherung
- Planungssicherheit und unkomplizierte Abwicklung
- Anschlussfinanzierung bis zu vier  $\frac{3}{4}$  Jahre vor Ablauf der Zinsbindung möglich
- Mehr Details [hier](#)

## Zinsanstieg dürfte sich abschwächen

Der kräftige Zuwachs bei den Bauzinsen wird sich nach Einschätzung der Experten von DB Research bis Jahresende verlangsamen. Angesichts eines robusten Arbeitsmarkts erwarten sie in ihrem [Deutschland-Monitor Baufinanzierung 3. Quartal 2022](#) daher, dass der Erwerb von Immobilieneigentum etwas erschwinglicher wird – und die Belastungen im langjährigen Vergleich niedrig bleiben.

[Weiterlesen](#)



Getty Images/ProfessionalStudioImages