



Baufinanzierung Aktuell Informationen für Vertriebspartner

Ausgabe Dezember 2023

Liebe Vertriebspartnerin, lieber Vertriebspartner,

nach zuletzt ungünstigen Bedingungen und Entwicklungen schauen wir nach vorn – in der Hoffnung, dass die Auswirkungen von Pandemie, Kriegen und Inflation ihre Höhepunkte überschritten haben. In 2024 könnten zumindest im Immobilien- und Baufinanzierungsmarkt Entspannungen spürbar werden. So hat die EZB eine Zinspause eingelegt, ihr Zinserhöhungszyklus damit ggf. schon den Gipfel erreicht.

Wir stehen bereit zu Ihrer Unterstützung. Dazu tragen innerhalb des Deutsche Bank Konzerns die Migrationen von DSL Bank und Postbank bei, inkl. Vereinheitlichung der IT-Systeme. Damit ist eine der europaweit größten IT-Migrationen im Bankenbereich weitestgehend und zu großen Teilen erfolgreich abgeschlossen. Für die eventuell bei Ihnen oder Ihren Kunden aufgetretenen technischen Verzögerungen während der herausfordernden Umstellung möchten wir uns in aller Form entschuldigen. Insgesamt sind nunmehr unsere Voraussetzungen und Möglichkeiten vielfältig und vielversprechend, um mit neuem Schwung ins kommende Jahr zu starten. Bis dahin nutzen Sie ggf. gern noch unser aktuelles Dezember-Angebot: Für BHW Tilgungs- und Festhypotheken mit 15-jähriger Zinsbindung bieten wir bis 31.12.2023 einen Vorteil von 30 Basispunkten.

Wir informieren hier gern weiterhin über positiv stimmende Aussichten und Chancen, die der vielfache Wunsch nach energetischer Ertüchtigung von Wohnimmobilien oder deren Ausstattung mit Solaranlagen bieten kann. Zwar lässt die ausstehende Entscheidung über den Bundeshaushalt 2024 die konkrete Förderkulisse für energetische Modernisierungen im nächsten Jahr noch offen. Doch sicher ist immerhin, dass die Arbeitnehmersparzulage ausgeweitet wird. Ein Überblick über unsere digitalen Services rund um die Baufinanzierung sowie unser aktueller Marktausblick runden diese Ausgabe ab.

Wir wünschen Ihnen frohe Weihnachten und einen guten Start ins neue Jahr!

Herzliche Grüße

Patrick Federau

Sebastian Stolberg

Dirk Ratoike



Wie entwickeln sich Zinsen, Baupreise – und Mieten?

Das Sparen für die eigenen vier Wände wird wieder beliebter. Das verwundert wenig, scheinen sich doch die Rahmenbedingungen fürs Bauen, Modernisieren und Finanzieren 2024 leicht zu bessern.



Getty Images/FootToo

Im Detail weichen diverse Prognosen voneinander ab, doch festzustehen scheint: Die Mieten dürften [weiter kräftig anziehen](#). Denn Wohnraum ist knapp und der Zuzug nach Deutschland hält ungebrochen an. Das Immobilienportal Immowelt hat in einem bundesweiten Vergleich [errechnet](#), dass Mieterinnen und Mieter Ende 2023 im Vergleich zu 2021 bei einem Budget für die Kaltmiete von 1000 Euro inzwischen bis zu 15 Quadratmeter weniger Wohnraum erhalten – mithin etwa die Fläche eines Zimmers. Für viele rücken daher Argumente für Wohneigentum wieder ins Blickfeld:

Was für Wohneigentum spricht

- Die Bauzinsen sind zwar deutlich gestiegen, im langjährigen Vergleich aber weiterhin eher niedrig. Sie entwickeln sich meist parallel zu den Leitzinsen – und bei der Europäischen Zentralbank (EZB) dürfte „der Zinsgipfel ... erreicht sein“, wie es im [Zinsbulletin der Deutschen Bank](#) für November heißt. Selbst wenn die Leit- und Darlehenszinsen also vorerst nicht signifikant sinken dürften, sollte doch das aktuelle Niveau in etwa gehalten werden. Damit kommt enorm viel Unsicherheit aus dem Markt.
- Die Immobilienpreise haben 2023 teils stark nachgegeben – dieser Trend scheint aber inzwischen abgeschwächt, vielleicht sogar gebrochen. Der Verband der Pfandbriefbanken (vdp) hat in seinem [Immobilienpreisindex für das dritte Quartal 2023](#) zwar einen Rückgang der Preise für Wohnimmobilien von deutschlandweit 6,3 Prozent im Jahresvergleich ermittelt – dies liegt aber unter dem Spitzenwert zur Jahresmitte von minus 7,0 Prozent. „Der Wohnimmobilienmarkt ist kurz davor, in ruhigeres Fahrwasser zu kommen“, sagte Verbandschef Jens Tolckmitt. Er ergänzt: „[Die Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen zieht wieder an.](#)“ Wer kaufen will, dem könnte sich jetzt die Gelegenheit dazu bieten.
- Die Baupreise hatten sich durch Auswirkungen der Corona-Pandemie mit ihren Lieferkettenunterbrechungen kräftig erhöht. Doch nun könnten der Nachfrageeinbruch in diesem Jahr und Besserung bei den Lieferketten leichte Entspannung versprechen:

- [Laut einer aktuellen Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung \(BBSR\) sollten sich die Baupreise 2024 um zwei Prozent im Jahresvergleich abschwächen.](#) Jochen Möbert, Immobilienexperte bei Deutsche Bank Research, erwartet im Marktausblick 2024 zudem eine erhebliche Produktivitätssteigerung im Bausektor. Denn „die höheren Refinanzierungskosten und der allgemeine Anstieg der Baukosten gaben dem Sektor einen enormen Schub zur Modernisierung des Produktionsprozesses“. So könnten etwa vermehrt vorgefertigte, serielle und modulare Strukturen zum Einsatz kommen. Ebenso könnte es eine steile Lernkurve bei der Einführung von Wärmepumpen und dem Anschluss von Gebäuden an die Fernwärme geben. Bauen und Modernisieren würde damit wieder etwas günstiger werden.
- Nach der Verabschiedung des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie der Einführung erweiterter Unterstützung für bauwillige Familien bleibt allerdings ein Wermutstropfen: Durch die Unsicherheiten beim Bundeshaushalt 2024 ist die Förderkulisse für kommendes Jahr weiterhin offen. Wir sind aber zuversichtlich, dass sich hier rasch eine Lösung abzeichnet.

Sparen für das Eigenheim

Treten Sie mit diesen Aussichten gern an Ihre Kunden heran. Viele scheinen noch zögerlich, obwohl sich Rahmenbedingungen und Konditionen aufhellen. Wer das erkannt hat, scheint bereits vorzusorgen. So hat das Sparmotiv „Wohneigentum“ in der [Herbstumfrage des Verbands der privaten Bausparkassen e. V.](#) im Vergleich zum Sommer 2023 um fünf Prozentpunkte auf 42 Prozent zugelegt – und nimmt damit wieder den zweiten Platz der Rangliste hinter dem Sparmotiv „Altersvorsorge“ ein.

Mit Deutsche Bank Research immer aktuell informiert

Gern halten Sie sich direkt mit den Informationen der [Deutsche Bank Research](#), auf die wir uns auch für unseren „Marktausblick Baufinanzierung“ hier im Newsletter beziehen, auf dem Laufenden. Nutzen Sie einfach die kostenfreien Informationen via Internet, RSS-Newsfeed, als E-Mail, sowie in [Podcasts](#) und [Videos](#). Profitieren Sie von diesem Wissensvorsprung – melden Sie sich zum Beispiel gern [hier](#) für den Newsletter von Deutsche Bank Research an.

Wo schlecht gedämmte Immobilien schon heute an Wert einbüßen

Die Preisunterschiede zwischen energetisch gut und schlecht ausgestatteten Wohngebäuden sind hoch – und könnten noch wachsen. Manuel Beermann, Verantwortlicher für das Produktmanagement Immobilien im Privatkundengeschäft der Deutschen Bank, erklärt, wie Sie Ihre Kunden bei Modernisierungen unterstützen können.



Auf dem Immobilienmarkt tritt zur Bedeutung der Lage zusehends die energetische Ausstattung eines Objekts – wie groß die daraus resultierenden Preisdifferenzen schon sind, zeigt die jüngste Auswertung des [Postbank-Wohnatlas 2023](#). In Frankfurt am Main liege die Differenz beim Quadratmeterpreis zwischen sanierten und unsanierten Angebotsobjekten inzwischen bei rund einem Drittel, benennt Manuel Beermann, Head of Product Management Residential Real Estate bei der Deutsche Bank AG, im Video-Gespräch ein Beispiel aus der Studie.

Energievorgaben der EU

Eine EU-weite Sanierungspflicht ist zwar vom Tisch. Doch eine [Vereinbarung](#) von EU-Parlament und -Rat sieht vor, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden bis 2030 um mindestens 16 Prozent, bis 2035 um mindestens 20 bis 22 Prozent im Vergleich zum Referenzjahr 2020 sinken sollen. Dafür wie auch für den schrittweisen Ausstieg aus fossilen Brennstoffen beim Heizen bis 2040 müssen die Mitgliedstaaten mit geeigneten Maßnahmen sorgen.

„Daher sollten diejenigen entspannter auf die Situation gucken, die nicht in den schlechtesten Energieeffizienzklassen unterwegs sind“, so Immobilienexperte Beermann. Viele haben das bereits erkannt, wie eine [aktuelle Umfrage](#) von McMakler belegt: Sie zeigt, dass Kaufwillige die Energieeffizienz von Wohnimmobilien inzwischen als eines der wichtigsten Kriterien bei ihrer Entscheidung ansehen.

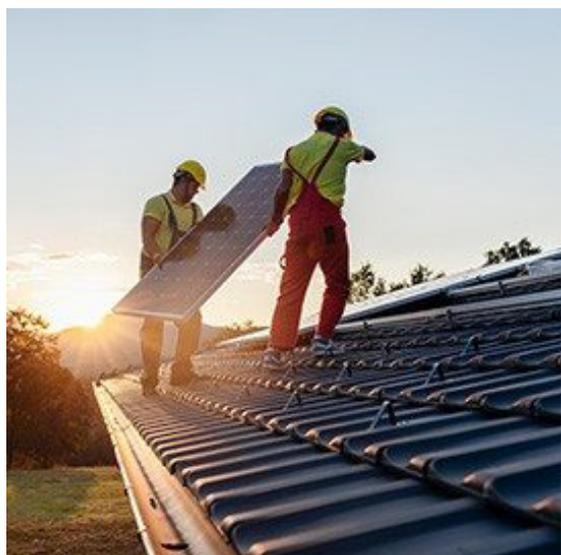
Unterstützung für Ihre Kunden

Der Deutsche Bank Konzern unterstützt Ihre Kunden ganz konkret bei Finanzierung und Planung energetischer Modernisierungen. Deutsche Bank Manager Beermann verweist etwa auf „Konditionsvorteile, zum Beispiel mit dem BHW KlimaDarlehen“ oder Hilfestellung bei der Identifikation weiterer Förderprogramme über den BHW FörderService. „Aktuell arbeiten wir zudem an einer Erweiterung unseres Informations- und Serviceangebots“, betont Beermann. Diese solle im ersten Quartal 2024 den Vertriebspartnerinnen und Vertriebspartnern vorgestellt werden.

Unser Tipp: Sprechen Sie schon jetzt wieder Ihre Kunden an, die ihre Baufinanzierung vor 2022 abgeschlossen haben – für Modernisierungswünsche und -bedarfe stehen wir Ihnen mit passenden Produktlösungen zur Seite.

Viele Immobilienbesitzer wollen PV-Anlage aufs Dach

Mit Photovoltaik Strom für die eigene Immobilie erzeugen liegt im Trend – denn es ist vielfach wirtschaftlich sinnvoll. Für eine Finanzierung stehen passgenaue Lösungen bereit.



Getty Images/ArtistsGNDphotography

Bundesweit plant offenbar jeder sechste Immobilienbesitzer, sich bis Sommer 2024 eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) anzuschaffen: 16,6 Prozent der rund 10.000 vom Meinungsforschungsinstitut Civey befragten Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer gaben dies in einer [Umfrage im Auftrag des Energiekonzerns E.ON](#) an. Unter Verwendung von Daten des Statistischen Bundesamts errechnet das Unternehmen daraus 1,2 Millionen geplante Solaranlagen, die etwa 8,6 Terawattstunden (TWh) grünen Strom pro Jahr erzeugen könnten. Zum Vergleich: 2022 betrug der Stromverbrauch Berlins als größter Stadt in Deutschland [12,5 TWh](#). Am höchsten ist der Anteil der Planenden demnach in Nordrhein-Westfalen mit 17,4 Prozent. Dahinter folgen die bevölkerungsstarken Bundesländer Bayern, Niedersachsen und Baden-Württemberg.

Amortisation schon nach zehn Jahren möglich

Seit Anfang 2023 sind [die Montage und der Kauf einer PV-Anlage einschließlich notwendiger Komponenten bundesweit von der Mehrwertsteuer befreit](#) – das gilt auch für einen damit verbundenen Stromspeicher. Dieser ist sinnvoll, da sich die Einspeisung von selbst erzeugtem Ökostrom ins Netz selten rechnet. Eine weitergehende staatliche Förderung vonseiten des Bundes besteht nicht.

Dennoch gehen Fachleute davon aus, dass sich eine PV-Anlage innerhalb von ca. 10 bis 15 Jahren amortisieren kann – bei einer [erwarteten durchschnittlichen Lebensdauer von 20 bis 40 Jahren](#). Weisen Sie Ihre Kundinnen und Kunden gern auf die wirtschaftlichen Möglichkeiten hin! Zur Finanzierung steht zum Beispiel das [BHW Klimadarlehen](#) mit günstigen Konditionen und unterschiedlichen Laufzeiten zur Verfügung. Liegt die Kreditsumme unter 50.000 Euro, kann dabei ein Grundbucheintrag entfallen.

Bausparen wird mit Zulage noch attraktiver

Die Einkommensgrenze für die staatliche Arbeitnehmersparzulage verdoppelt sich im kommenden Jahr. Dadurch können erheblich mehr Personen als bisher von der Förderung profitieren, zum Beispiel beim Bausparen.



Getty Images/Harbucks

Durch eine deutliche Anhebung der Einkommensgrenze für die Arbeitnehmersparzulage weitet der Staat den Bezugskreis für diese Förderung erheblich aus. Im Rahmen des Zukunftsfinanzierungsgesetzes steigt die Grenze auf ein zu versteuerndes Jahreseinkommen von 40.000 Euro für Alleinstehende bzw. 80.000 Euro für Verheiratete oder Lebenspartnerschaften. Damit liegt sie künftig mehr als doppelt so hoch wie die bisherige, seit 1999 geltende. Nach Berechnungen des Marktforschungsinstituts Empirica steigt dadurch die Zahl der Bezugsberechtigten um rund sechs auf etwa 14 Millionen.

Die Arbeitnehmersparzulage stärkt das Kapital von Beschäftigten, die von ihrem Arbeitgeber vermögenswirksame Leistungen (VL) erhalten und diese zum Beispiel in einem Bausparvertrag anlegen. Die Fördersumme pro Jahr beträgt neun Prozent der so verwendeten Mittel bis zu einem Maximalwert von 470 Euro beziehungsweise 940 Euro bei Verheirateten oder Lebenspartnerschaften.

Attraktive Angebote

Damit werden die vielfältigen Angebote der BHW Bausparkasse noch attraktiver. Weisen Sie Ihre Kundinnen und Kunden gern auf die Vorteile hin – egal ob diese schon länger oder erst ab 01.01.2024 neu förderberechtigt sind. Zum Beispiel:

- KomfortBausparen: eignet sich ideal für junge Kundinnen und Kunden sowie für Unentschlossene, die Kapital ansammeln möchten und den Fokus auf Fördermöglichkeiten – wie VL – legen.
- WohnBausparen: ideal, um sich bereits heute einen Top-Sollzins ab 1 Prozent nominal p. a. für den zukünftigen Immobilienwunsch oder geplante Modernisierungsmaßnahmen zu sichern.
- WohnBausparen Plus: für größere Finanzierungen wie die eigene Immobilie oder Modernisierungsvorhaben ab 50.000 Euro. Variable Optionen ermöglichen insbesondere in der Bauspardarlehensphase die Auswahl von Sollzins und Tilgungsrate innerhalb des vorgegebenen Rahmens; spätere Finanzierung ab 1,25 Prozent p. a.

Besonders interessant für Ihre jungen Kundinnen und Kunden:

Wer bei Abschluss seines Bausparvertrags das 25. Lebensjahr noch nicht beendet hat, kann nach sieben Jahren Laufzeit über sein Kapital verfügen, ohne dabei an eine wohnwirtschaftliche Verwendung gebunden zu sein – die Zulagen werden den jungen Menschen also zweckungebunden ausgezahlt!

Zudem gewährt BHW diesen jungen Kunden einen Jugendbonus (0,6 Prozent der Bausparsumme) für den ersten Bausparvertrag.

Gut zu wissen: Bitte beachten Sie, dass die Änderungen ab dem kommenden Steuerjahr gelten, so dass Ihre Kundinnen und Kunden dann mit Abgabe der Steuererklärung für 2024 die Zulage – wirksam für 2024 – gemäß der neuen Obergrenzen erhalten können.

Entspannt ins neue Zuhause mit den digitalen Deutsche Bank Services

Ihre Kunden haben in der Umzugsphase ins eigene Heim genug zu tun? Die Anschrift ändern können diese schon vorher auf Termin – ganz bequem per Deutsche Bank Online Banking oder Deutsche Bank App mit noch vielen weiteren nützlichen Funktionen.



Machen Sie Ihre Kunden gern auf die vielfältigen Möglichkeiten mit dem Digital Banking der Deutschen Bank aufmerksam. Nachstehend erfahren Sie einige der Vorteile und Services, die mit dem Deutsche Bank Online Banking und noch bequemer mit der Deutsche Bank Mobile App genutzt werden können.

Rund um die Baufinanzierung

Ihre Kunden haben in der Umzugsphase ins eigene Haus bereits genug um die Ohren? Verständlich. Am besten wird die Änderung der neuen Postanschrift bzw. Meldeanschrift schon vorher auf Termin erledigt. Ihre Kunden geben die neuen Daten einfach im Deutsche Bank Online Banking oder in der Deutsche Bank App ein. Ein Nachweis/Beleg ist hier nicht erforderlich.

Ihre Kunden möchten ein neues Abbuchungskonto für die Baufinanzierungsraten hinterlegen? Kein Problem. Sie können das Abbuchungskonto jederzeit über das Deutsche Bank Online Banking ändern.

Ihre Kunden wollen die 10 oder 15 Jahre Zinsbindung nicht ganz aus den Augen verlieren? Umsichtig. Ein InfoService informiert die Kunden zwei Jahre vor Festzinsende über Ablauf der Zinsbindung. Richten Sie diesen gern mit Ihren Kunden ein und verabreden spätestens dann die nächste gemeinsame Besprechung, wie es mit der Baufinanzierung weitergehen soll – sofern der Kunde vorher keine Bedarfe hat.

Ihre Kunden vermieten und erhalten Mieteinnahmen? Nützlich. Die sogenannte „Absenderbuchung“ unterstützt bei der Verwaltung der Mieten bzw. von Buchungen. Sie werden per Mail bei Erhalt oder auch Nichterhalt einer Zahlung eines bestimmten Absenders informiert – das kann einmalig oder wiederkehrend beauftragt werden.

Alles auf einen Blick

Man ist gut beraten, sich regelmäßig einen Gesamtüberblick über alle finanziellen Teilbereiche zu verschaffen. Hier kann eine Aggregation von diversen Konten sehr hilfreich unterstützen. Was bedeutet das? Mit dem Deutsche Bank Online Banking ist es möglich, zusätzlich zum Deutsche Bank Konto weitere Giro-/Spar-/Fest-/Termingeldkonten sowie auch Baufinanzierungen, Ratenkredite, Depots anzuzeigen – und das auch von fremden Kreditinstituten. Auch für Sie wird dadurch eine gute Kundenberatung vereinfacht.

Künstliche Intelligenz

KI ist aktuell ein großes Thema, Möglichkeiten und auch Gefahren beschäftigen die Gesellschaft – ob in Wissenschaft, Wirtschaft oder auch im Privaten. Die Deutsche Bank nutzt KI im Bereich Sicherheit mit dem Kontosensor: Dieser erkennt über einen Algorithmus auffällige bzw. ungewöhnliche Buchungen auf Ihren Konten und informiert Sie per Mail. Sie checken nur kurz die Mail. Wenn zum Beispiel die Meldung über einen veränderten oder ausbleibenden Zahlungseingang oder eine ungewöhnliche Abbuchung in Ordnung ist, brauchen Sie nichts weiter zu tun. Andernfalls können Sie sofort der Unregelmäßigkeit auf Ihrem Konto nachgehen.

Schnelle Hilfe – Unsere Unterstützung für Sie und Ihre Kunden

Kennen Sie das – mal kurz eine Frage zur Baufinanzierung oder zu einem anderen Thema klären? Wen erreiche ich schnell und unkompliziert? Testen Sie dazu gern mit dem Kontaktbutton auf unserer [Public WebSite](#) (oberstes Symbol ganz rechts anklicken) unseren Service!

Über die Funktion „Chat“ steht Ihnen eine kompetente Fachgruppe direkt im Live-Chat zur Verfügung. Ihnen wird mit einem Hinweis „Verfügbar“ angezeigt, ob zum jetzigen Zeitpunkt jemand sofort für Sie da sein kann.

Immobilien Eigentum bleibt 2024 erschwinglich

Die Inflation dürfte zurückgehen, die Zinslandschaft voraussichtlich stabil bleiben: Die Experten der [Deutschen Bank erwarten in ihrem Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q4/2023](#) für das kommende Jahr eine Seitwärtsbewegung bei der Erschwinglichkeit von Immobilien.

[Weiterlesen](#)



Getty Images/Smileus