



Baufinanzierung Aktuell Informationen für Vertriebspartner

Ausgabe Juli 2024

Liebe Vertriebspartnerin, lieber Vertriebspartner,

der Markt für Baufinanzierungen scheint mit der Sommerzeit zu erwachen und neue Früchte zu tragen. Wir spüren in vielen Gesprächen und unserer täglichen Arbeit, dass sich ein Ende der Durststrecke abzeichnet. Die ersten positiven Signale, über die wir Sie bereits im Frühjahr informiert hatten, verdichten sich hoffentlich zu einem soliden Aufwärtstrend.

Um die wachsende Dynamik aufzunehmen, bereiten wir derzeit intern sehr intensiv Neuerungen vor – technische wie organisatorische. Schon jetzt bieten wir als Deutsche Bank Konzern Ihren Kundinnen und Kunden ausgezeichnete Angebote, zum Beispiel aktuell neu durch unsere Kooperation mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) für „Grüne“ Baufinanzierungen.

Erfahren Sie zudem, welche neuen Zielgruppen die KfW jetzt beim Heizungstausch fördert und wie seniorengerechter Umbau erfolgreich und vorausschauend finanziert werden kann. Unser Ausblick auf den Markt rundet diesen Newsletter ab.

Wir wünschen Ihnen eine gute Sommerzeit und freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen die Herausforderungen anzugehen und erfolgreich umzusetzen.

Herzliche Grüße

Patrick Federau

Sebastian Stolberg

Dirk Ratoike



Baufinanzierungsmarkt zusehends erholt

Der Baufinanzierungsbereich scheint den Zinsschock überwunden zu haben und gewinnt an Fahrt: Die Marktteilnehmer haben sich an das aktuelle Zinsniveau etwas gewöhnt – Käufer und Verkäufer finden wieder verstärkt zueinander. Impulse seien im Markt bereits spürbar, so Robert Annabrunner, Leiter Drittvertrieb Deutschland, Private Bank Germany, Deutsche Bank.



Robert Annabrunner

Die Erholung auf dem Markt für Baufinanzierungen scheint sich zu verstetigen. „[Der Aufschwung ist da!](#)“, betitelt das Beratungsunternehmen Barkow Consulting seine Analyse der Branchenzahlen für den April 2024. Demnach markiert das Gesamtvolumen neu vergebener Hypothekarkredite von insgesamt 16,8 Milliarden Euro den höchsten Monatswert seit dem Einbruch nach der Zinswende. Das entspricht einem Plus von neun Prozent zum Vormonat und sogar 29 Prozent im Vergleich zum April 2023.

Die deutliche Marktbelebung hatte sich bereits im [Bank Lending Survey für das erste Quartal 2024](#) abgezeichnet, für den die Europäische Zentralbank (EZB) die Geldinstitute der Eurozone zu deren Kreditbedingungen befragt. Demnach stieg die Nachfrage nach Immobilienkrediten zum ersten Mal seit etwa zwei Jahren

wieder an. Dieser Trend schlage sich nun auch in der Statistik nieder, kommentiert Barkow Consulting den Trend.

„Baufinanzierungsmarkt kommt in Schwung“

Dieser ist im Deutsche Bank Konzern ebenfalls spürbar: „Die positive Entwicklung spiegeln uns auch unsere Vertriebspartner wider, die eine belebte Nachfrage nach Baufinanzierungen erkennen“, sagt Robert Annabrunner, Leiter Drittvertrieb Deutschland, Private Bank Germany, Deutsche Bank. Dabei reagiere „wie bei allen Marktveränderungen“ der Partner- und Plattformvertrieb schneller. Insgesamt gelte: „Der Baufinanzierungsmarkt kommt in Schwung“, so Annabrunner.

Als weitere Bestätigung für den Aufwärtstrend kann die Meldung des [Online-Portals ImmoScout24](#) gewertet werden, wonach sich dort das große Angebot an Immobilien abbaut: Stand Mitte Mai seien mehr Objekte verkauft worden als neue Verkaufsangebote eingestellt wurden. Nutzen Sie diese sich langsam, aber stetig aufbauende Dynamik und gehen Sie auf Ihre Kundinnen und Kunden zu – egal ob wegen des Baus einer neuen oder wegen der energetischen Modernisierung einer bestehenden Immobilie. Wir als Deutsche Bank Konzern stehen Ihnen dabei als verlässlicher Partner zur Seite.

Mit Sonderkonditionen den grünen Wandel beschleunigen

Seit 30.04.2024 unterstützt die Deutsche Bank Ihre Kundinnen und Kunden, denen eine besonders hohe Energieeffizienz bei der eigenen Immobilie wichtig ist, mit einer Zinsvergünstigung von 0,2 Prozentpunkten p.a.



Getty Images/AJ_Watt

Sonderkonditionen für „grüne“ Neubauten oder Modernisierungen: Eine [Kooperation mit der Europäischen Investitionsbank Gruppe \(EIB\)](#) ermöglicht es uns als Deutsche Bank Konzern, Ihren Kundinnen und Kunden in der Deutsche Bank Baufinanzierung und bei der DSL Bank ein um 0,2 Prozentpunkte p. a. verbessertes Angebot zu unterbreiten – und das für die gesamte erste Sollzinsbindung, sofern diese mindestens fünf Jahre beträgt. Hierfür stehen durch Kooperation mit der EIB Zuschüsse zur Verfügung. Diese betreffen wohnwirtschaftlich genutzte Finanzierungsobjekte in Deutschland, die neu erstellt bzw. als Ersterwerb gekauft werden. Daneben ist die Sanierung von Bestandsimmobilien umsetzbar.

In den „Aufklärungspflichten des Beratenden im Zusammenhang mit der ‚Grünen Baufinanzierung‘ (EIB –gefördert)“ werden

die für eine Förderung durch die EIB erforderlichen Dokumente erläutert. Hierzu gehört zum Beispiel das „Aufklärungsblatt für den Darlehensnehmer“ – unter Punkt 1. „Energieeffizienzkriterien“ sind dort die konkreten Anforderungen zur EIB Förderung detailliert aufgeführt.

Hier für Ihre erste Übersicht:

- **Neubau** (eigenes Bauvorhaben / Ersterwerb vom Bauträger)
Der im vorläufigen Energie-Bedarfsausweis oder der Vorab-Bestätigung ausgewiesene Primärenergiebedarf ist mindestens 10 Prozent niedriger als der Anforderungswert bzw. in der Finanzierung ist ein [KfW-Programm 297, 298](#) oder [300](#) enthalten. ODER: Einhaltung der Anforderungen des „[Effizienzhaus-Stufe 40](#)“-Standards der KfW.
- **Modernisierung**
Es liegen ein aktueller Energie-Bedarfsausweis und die Vorab-Bestätigung vor, aus denen hervorgeht, dass durch die Maßnahme der Primärenergiebedarf um mind. 30 Prozent sinken wird.

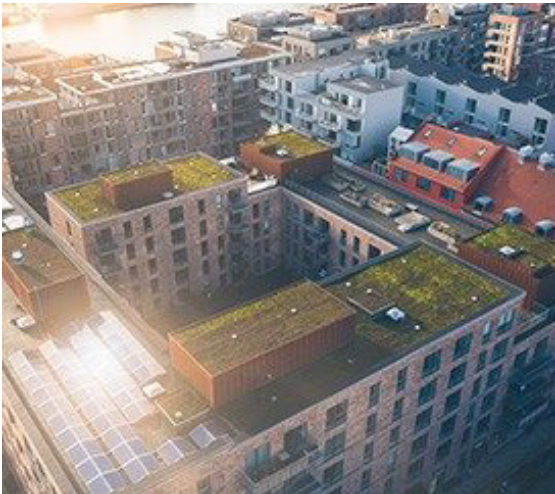
Sprechen Sie bitte Ihre regionalen Vertriebspartnerbetreuer*innen bzw. Ihre Deutsche Bank Baufinanzierungs-Center Ansprechpartner*innen an, die Ihnen gern vorgenannte Unterlagen sowie Dokumente zur Verfügung stellen. Des Weiteren sind diese auch auf den Plattformen BaufiSmart, CreditHome und Starpool hinterlegt.

Tipp: Potenziale ermitteln

Gehen Sie mit Ihren Kundinnen und Kunden auch gern deren Abrechnungen für Strom und Heizung aus den zurückliegenden Jahren durch. Die so ermittelten Sparpotenziale bei etwa einem Drittel weniger Energieausgaben stünden potenziell für die Finanzierung zukunftsgerichteter und werterhaltender Investitionen zur Verfügung. Damit erhalten Sie ein erstes Bild der Möglichkeiten, das etwa im Rahmen einer professionellen Energieberatung detaillierter ausgearbeitet werden kann.

KfW-Mittel zum Heizungstausch jetzt auch für WEG

Fördermittel zur Modernisierung von Heizungsanlagen reicht die KfW jetzt unter anderem auch an Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) aus. Die staatliche Förderbank hat zudem ihre Konditionen für Kredite aktualisiert.



Getty Images/jonathanfilskov-photography

reicht werden.

Auch Privatpersonen in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) können sich seit dem 28.05.2024 im Kundenportal „Meine KfW“ registrieren und [Anträge auf die neue Heizungsförderung bei der Förderbank einreichen](#), wenn Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum umgesetzt werden. Gleiches gilt nunmehr für Eigentümerinnen und Eigentümer von bestehenden Mehrfamilienhäusern.

Auch wer bereits förderfähige Vorhaben der Heizungsmodernisierung begonnen hat, kann nachträglich einen Antrag stellen: Bei einem Vorhabenbeginn zwischen dem Datum der Veröffentlichung der Förderrichtlinie im Bundesanzeiger am 29.12.2023 und dem 31.08.2024 kann dieser bis zum 30.11.2024 nachge-

KfW fördert bis zu 70 Prozent

Die Mittel sind über das Programm „[Heizungsförderung für Privatpersonen – Wohngebäude](#)“ (Zuschuss Nr. 458) abrufbar. Möglich ist ein Zuschuss von bis zu 70 Prozent der förderfähigen Ausgaben für den Kauf und Einbau einer neuen, klimafreundlichen Heizung.

- Der Umfang des Zuschusses richtet sich nach der Höhe der förderfähigen Kosten. Bei Einfamilienhäusern beispielsweise werden Kosten bis zu einer Höhe von 30.000 Euro berücksichtigt.
- Die Förderung steht unter dem Vorbehalt verfügbarer Haushaltsmittel. Ein Rechtsanspruch besteht grundsätzlich nicht.

Gut zu wissen: Ab Ende August 2024 sollen auch Eigentümerinnen oder Eigentümer von vermieteten Einfamilienhäusern sowie von selbstbewohnten oder vermieteten Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften in Deutschland einen Antrag stellen können – sofern Maßnahmen am Sondereigentum umgesetzt werden.

Zuschüsse durch günstige Kredite ergänzen

Eventuell kommt für Ihre Kundinnen oder Kunden auch ein KfW-„Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit – Wohngebäude“ (Nr. 358, 359) infrage. Diesen gibt es für bezuschusste Einzelmaßnahmen zur energetischen Modernisierung von Wohngebäuden. Möglich sind bis zu 120.000 Euro zinsvergünstigter Kredit je Wohneinheit – zusätzlich zu bereits erteilten Zuschüssen. Bei einem Haushaltsnettoeinkommen von bis zu 90.000 Euro im Jahr winkt ein weiterer Zinsvorteil. Beim Ergänzungskredit Plus (Nr. 358) ist ein effektiver Jahreszins ab 0,01 Prozent möglich (Stand: 11.06.2024), die [Konditionen](#) variieren nach Laufzeit, Zinsbindung, tilgungsfreier Anlaufzeit, Haushaltsnettoeinkommen sowie Veränderungen am Kapitalmarkt.

Weisen Sie Ihre Kundinnen und Kunden gern auf den erweiterten Berechtigtenkreis und die neuen Möglichkeiten für Zuschüsse und zinsgünstige Darlehen der KfW hin.

Deutsche Bank mehrfach ausgezeichnet

Herausragende Qualität ist unser Anspruch – eine ganze Reihe von Produkten und Dienstleistungen aus dem Deutsche Bank Konzern haben Ehrungen von unabhängigen Experten erhalten.



Die Qualität der Finanzierungsangebote und -dienstleistungen aus dem Deutsche Bank Konzern wird erneut von unabhängiger Seite eindrucksvoll bestätigt: So hat sich unsere [BHW Bausparkasse AG](#) mit ihrem Tarif „WohnBausparen Plus FX2“ als Testsieger in der Mai-Ausgabe der Zeitschrift „Finanztest“ der Stiftung Warentest durchgesetzt. Der „WohnBausparen F12“ wurde zudem als „[bester Bauspartarif](#)“ vom Sender ntv und der Finanzberatung FMH mit der Note „sehr gut“ ausgezeichnet.

Von der renommierten britischen Fachzeitschrift „Euromoney“ erhielt die Deutsche Bank darüber hinaus bei der Vergabe der „Private Banking Awards 2024“ die [Rekordzahl von gleich 15 Auszeichnungen](#), zum Beispiel für die Kategorien „[World’s Best for Entrepreneurs](#)“, „[World’s Best](#)

[for Transformation](#)“ oder „Germany’s Best Domestic Private Bank“. Diese Ehrungen gelten gewissermaßen als Goldstandard im globalen Finanzwesen.

Wir freuen uns und sehen diese Auszeichnungen als Ansporn, Ihnen und Ihren Kunden für deren Vorhaben mit besten Services und Produkten zur Seite zu stehen.

So gelingt das Umbauen fürs Alter

Im Alter ändern sich oft die Ansprüche an das eigene Wohnumfeld: Aspekte wie Barrierefreiheit rücken stärker in den Fokus. Auch wenn viele Bundesbürger Bedarf für sich identifizieren, handeln nur wenige – eine passende Finanzierung kann helfen.



Getty Images/svetikd

Nur rund zehn Prozent der Menschen ab 65 in Deutschland leben barrierefrei in ihrem Haus oder ihrer Wohnung – eine Mehrheit von 56 Prozent bewertet die eigenen vier Wände dagegen als überwiegend oder überhaupt nicht altersgerecht. Das hat eine [aktuelle YouGov-Umfrage im Auftrag der BHW Bausparkasse](#) ergeben. Demnach planen aber nur neun Prozent der Befragten, in den nächsten zwei Jahren Abhilfe zu schaffen – durch bauliche Maßnahmen für eine seniorenrechtliche Ausstattung wie ein ebenerdiger Zugang zum Wohnbereich oder eine Dusche mit schwellenlosem Einstieg. Dagegen gaben 48 Prozent an, eine Entscheidung darüber zu vertagen.

Ein wichtiger Grund dafür dürfte eine schwierige Finanzierung sein. So gab in der Umfrage mit 51 Prozent zwar gut die Hälfte der Sanierungswilligen an, auf eigene Ersparnisse zurückgreifen zu wollen. Von diesen planen jedoch dafür 23 Prozent Summen zwischen 5.000 und 10.000 Euro ein – während bei 28 Prozent Unklarheit über die zu erwartenden Kosten besteht. Auf [staatliche Förderung für eine seniorenrechtliche Modernisierung durch die KfW](#) wollen demnach nur 23 Prozent zurückgreifen.

Passende Beratung schafft Sicherheit

Ein Hemmschuh bei der Finanzierung dürften die wegen der [EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie](#) mit zunehmendem Alter restriktiveren Kreditkonditionen darstellen, auch wenn diese in Deutschland [2018 verbraucherfreundlicher gestaltet](#) wurden. Dabei kann eine gute Beratung hier ein böses Erwachen verhindern. Eine mögliche Lösung ist der rechtzeitige Abschluss eines Bausparvertrages. Dieser sichert nicht nur günstige Konditionen für Ihre Kundinnen und Kunden, sondern bietet nach Zuteilung auch die Sicherheit, im Bedarfsfall tatsächlich ein nötiges Darlehen abrufen zu können.

Der Deutsche Bank Konzern hat auch in diesem Bereich hervorragende Angebote. Identifizieren Sie Kundinnen und Kunden, bei denen in absehbarer Zeit ggf. Bedarf an einer seniorenrechtlichen Ausstattung ihrer Immobilie bestehen könnte, und gehen Sie gern mit einer passgenauen Beratung auf diese zu.

Stabiles Zinsniveau prognostiziert

Der vom privaten Konsum getragene Aufschwung dürfte sich im weiteren Verlauf des Jahres fortsetzen – aus Sicht der Experten der Deutschen Bank zeigt sich der private Konsum etwas erholt. Für 2024 und 2025 sehen die Experten die Inflation zwar über dem EZB-Zielwert – die Hypothekenzinsen sollten sich aber in etwa auf dem aktuellen Niveau halten.

[Weiterlesen](#)



Getty Images/Nes