



Baufinanzierung Aktuell Informationen für Vertriebspartner

Ausgabe März 2024

Liebe Vertriebspartnerin, lieber Vertriebspartner,

die Talsohle bei Baufinanzierungen scheint durchschritten. Im Januar lag das Neugeschäft branchenweit etwa ein Fünftel über Vormonat und erreichte laut Bundesbank das höchste Volumen seit März 2023. Viele unserer Partner berichten vom stärksten Jahresauftakt aller Zeiten! Das Zinsniveau ist moderat und stabil. Der Preisverfall bei Wohnimmobilien sollte Fachleuten zufolge spätestens im Sommer enden. Wer auf Eigentum setzen will, dürfte vorerst kaum bessere Konditionen vorfinden – ggf. eine gute Zeit zu handeln.

Dafür sprechen noch weitere Argumente. Die nunmehr festgezurrtete staatliche Förderung ermöglicht Ihren Kundinnen und Kunden wieder eine verlässliche Planung. Auch das könnte noch Zögernde überzeugen, kurzfristig in ein eigenes klimafreundliches, zukunftsfestes und wertstabiles Zuhause zu investieren. Wir als Deutsche Bank stellen gern passende Lösungswege bereit, um das aktuelle Zeitfenster optimal zu nutzen, zum Beispiel innerhalb des Deutsche Bank Konzerns in Zusammenarbeit mit unserer BHW Bausparkasse. Hier bieten wir neu die Deutsche Bank Baufinanzierung mit einem BHW Bausparvertrag als Tilgungersatzmittel für eine langfristige Zinssicherheit. Extern arbeiten wir mit der Hanseatic Bank zusammen, welche mit ihren Nachrangdarlehen bei Finanzierbarkeit und Konditionsgestaltung im Gesamtfinanzierungskonzept unterstützen kann.

Weiterhin berichten wir über den anhaltenden Wohntrend „Raus ins Grüne“, der mit einem neuen Treiber eine verstärkte Dynamik erfährt. Der Marktausblick unserer Deutsche Bank Experten rundet wie gewohnt unseren Newsletter ab.

Wir wünschen Ihnen frohe Ostertage!

Herzliche Grüße

Patrick Federau

Sebastian Stolberg

Dirk Ratoike



Zeichen für Trendwende bei Immobilien

Am Markt für Wohnimmobilien gibt es Anzeichen für eine Besserung, zudem dürfte der Hauspreisverfall enden. Als Ergebnis dieser Entwicklungen könnte sich die Nachfrage nach Baufinanzierungen verstärken.



Silberstreif am Horizont: Die Anhaltspunkte für einen Aufwärtstrend am Immobilienmarkt in diesem Jahr mehren sich spürbar. Das lässt auf eine Belebung bei Baufinanzierungen hoffen. Gründe sind unter anderem:

— In der Geldpolitik steht ein Richtungswechsel an: Die im Februar gefallene Inflation in [Deutschland](#) und der [Eurozone](#) bestärkt die Erwartung, dass die Europäische Zentralbank (EZB) 2024 die Leitzinsen senken dürfte. Von diesen hängen indirekt die Zinsen für Baugeld ab, bei dem die mögliche Leitzinssenkung indes bereits weitgehend eingepreist scheint. Die Sätze haben sich daher auf moderatem Niveau stabilisiert.

— Bei den Baupreisen wird 2024 und 2025 ein Rückgang [prognostiziert](#). Zugleich war die [Stimmung im Bausektor](#) außer zu

Beginn der Corona-Pandemie Anfang 2020 in den zurückliegenden zehn Jahren nie so schlecht wie derzeit. Die bestehende Auftragsflaute sollte zu einer Entspannung beim Handwerkerangel beitragen.

— Die Zurückhaltung beim Neubau verlängert den bestehenden Wohnraummangel in Deutschland oder könnte diesen sogar noch verschärfen. Dieser sorgt für steigende Mieten, vor allem in den Metropolen, wie das [Beratungshaus Savills](#) ermittelt hat. Demnach ist die durchschnittliche Angebotsmiete in Neubauten deutschlandweit von Oktober 2020 bis Oktober 2023 um fast 14 Prozent gestiegen, im Bestand lag das Plus über 17 Prozent.

— Dabei sind „zu hohe Mieten“ bereits jetzt der Hauptgrund dafür, dass etwa jeder fünfte Mensch in Deutschland mit seiner derzeitigen Wohnsituation hadert, wie eine [aktuelle YouGov-Umfrage für das Onlineportal „Kleinanzeigen“](#) zeigt. Daher könnten viele Mieterinnen und Mieter aktuell erwägen, ob sie nicht besser die eigenen vier Wände finanzieren.

Wer dabei auf weiter fallende Preise setzt, sollte nicht lange abwarten. Das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW) Köln etwa spricht aktuell von einer „[Phase der Bodenbildung](#)“ bei den Immobilienpreisen. Der Verband der Pfandbriefbanken (vdp) erwartet für Wohngebäude eine Trendwende „[im Sommer](#)“. Weisen Sie Ihre Kundinnen und Kunden gern auf diese Entwicklungen hin: Sie könnten Zögerliche zum Entschluss motivieren. Wir als Deutsche Bank stehen Ihnen bei der Finanzierung von Vorhaben mit Rat und Tat zur Seite.

Diese Hilfen bei Neubau und Modernisierung gibt es jetzt

Die KfW reicht wieder Mittel aus – für Neubauten und junge Familien, die sich Wohneigentum schaffen wollen. Die Förderbank ist zudem wieder stärker in die finanzielle Unterstützung energetischer Sanierungen eingebunden, etwa bei einem Heizungstausch.



Getty Images/welcomia

Seit dem 20. Februar 2024 können bei der [KfW Fördermittel für Klimafreundliche Neubauten \(KFN\)](#) beantragt werden. Das Bundesbauministerium hat allein dafür in diesem Jahr Mittel in Höhe von 750 Millionen Euro bereitgestellt. Gefördert werden neu errichtete Wohngebäude, die dem Effizienzhaus(EH)-40-Standard genügen und bestimmte technische Mindestanforderungen sowie Voraussetzungen des [QNG-Siegels für nachhaltiges Bauen](#) erfüllen. Dafür reicht die KfW zinsverbilligte Kredite von bis zu 150.000 Euro aus.

Familien, die ein erstes eigenes Heim bauen oder kaufen wollen, können zudem vom [KfW-Programm Wohneigentum für Familien \(WEF\) profitieren](#). Förderberechtigt sind Familien mit Kindern sowie Alleinerziehende, deren zu versteuerndes Jahreseinkommen 90.000 Euro plus 10.000 Euro für jedes Kind nicht überschreitet.

Diese Obergrenzen wurden mit Wiederaufnahme des Programms ebenso angehoben wie die Kredithöchstbeträge in diesem Programm, die um bis zu 35.000 Euro auf maximal 270.000 Euro angestiegen sind. Hier bietet die KfW zudem neben den bekannten Konditionen seit dem 01.03.2024 auch eine Variante mit 20-jähriger Zinsbindungsfrist an. Möglich ist dabei eine Laufzeit von 25 Jahren und bis zu drei tilgungsfreien Anlaufjahren sowie eine Laufzeit von 35 Jahren und bis zu fünf Anlaufjahren ohne Tilgung.

BEG: Die wichtigsten Änderungen 2024

In diesem Jahr gelten gemäß dem [novellierten Gebäudeenergiegesetz \(GEG\)](#) neue Regelungen für die Bundesförderung energieeffizienter Gebäude (BEG) für die energetische Modernisierung von Bestandsbauten, die das Bundeswirtschaftsministerium hier detailliert darlegt. Unter anderem wird die KfW wieder verstärkt eingebunden. Die wichtigsten Änderungen für Ihre Kunden im Überblick:

- Die Zuständigkeit für die Förderung eines Heizungstauschs liegt bei der KfW und nicht mehr beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA). Hier können Ihre Kundinnen und Kunden bereits Mittel beantragen im Rahmen des [Programms 458](#). Voraussetzung dafür ist, dass diese ihre eigene Immobilie selbst bewohnen. Die Förderung anderer Gruppen wie Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) soll sukzessive aufgenommen werden. Der Höchstfördersatz steigt auf bis zu 70 Prozent, während die

förderfähigen Kosten auf 30.000 Euro sinken. Ebenfalls beantragt werden können Ergänzungsbeihilfen für Privatpersonen, die bereits Förderung von KfW oder BAFA erhalten. Diese können im [Programm 358](#) einen zinsvergünstigten Ergänzungskredit von bis zu 120.000 Euro erhalten.

- Für weitere energetische Maßnahmen wie das Dämmen von Decken und Böden, den Austausch von Fenstern oder die Heizungsoptimierung ist das [BAFA](#) zuständig. Hier gibt es einen Zuschuss von bis zu 20 Prozent bei förderfähigen Kosten von maximal 30.000 Euro pro Wohneinheit bzw. 60.000 Euro, sofern ein individueller Sanierungsfahrplan vorliegt. Die für diesen notwendige Energieberatung wird über das BAFA [ebenfalls wieder gefördert](#).
- Wichtig: Anders als bisher müssen Aufträge zum Heizungstausch oder anderen energetischen Maßnahmen bereits vergeben sowie ein Lieferungs- und Leistungsvertrag abgeschlossen werden – die Beantragung von Fördermitteln erfolgt nunmehr im Nachgang. Daher sollten Auftraggebende vertraglich die auflösende oder aufschiebende Bedingung der Förderzusage vereinbaren und ggf. auch die voraussichtliche Erbringung von Leistungen terminieren. Denn dieses Datum muss innerhalb des Bewilligungszeitraums liegen.
- Fördermittel werden seit 2024 nicht mehr wie vorher für 24, sondern für 36 Monate bewilligt. Das heißt, die Umsetzung der relevanten Leistungen muss in diesem Zeitraum nach Zusage der Förderung erfolgen. Ebenfalls anders als bisher kann dieser Bewilligungszeitraum nicht mehr verlängert werden. Diese Regelung gilt sowohl für KfW-Förderkredite als auch für BAFA-unterstützte Einzelmaßnahmen.

Zu den Detailfragen äußert sich das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz [hier](#). Weisen Sie Ihre Kundinnen und Kunden auf die neuen Möglichkeiten hin – insbesondere, wenn diese bereits eine energetische Modernisierung angedacht hatten, wegen aktueller Entwicklungen aber noch mit einer Umsetzung zögerten.

Flexible Gestaltung für Baufinanzierungen

Gut zu wissen: Durch die Partnerschaft der Deutschen Bank mit der Hanseatic Bank können deren Nachrangdarlehen die Kapitalausstattung Ihrer Kunden für geplante Baufinanzierungen stärken. So bietet die Deutsche Bank eine interessante Option, um noch flexibler auf die Finanzierungsanfragen für Ihre Kunden reagieren zu können.



Getty Images/BalanceFormcreative

Manche Vorhaben Ihrer Kunden und deren Finanzierung gestalten sich nicht auf den „ersten Blick“. Hier ist ggf. eine Unterstützung und ein besonderes Konzept zum Beispiel in puncto Eigenkapital hilfreich. Wir bieten gemeinsam mit unserem Partner Hanseatic Bank interessante Möglichkeiten: Eine Lösung kann die Aufnahme eines sogenannten Nachrangdarlehens bei der Hanseatic Bank sein. Dieses wird im Rahmen des [Gesamtfinanzierungskonzeptes](#) beantragt. Die Mittel aus dem Darlehen der Hanseatic Bank können in der Finanzierungsprüfung als Eigenkapitalersatz angerechnet werden. Daraus resultieren ggf. zusätzlich verbesserte Beleihungswertansätze und günstigere Zinskonditionen für Ihren Kunden.

Baufinanzierung optimal gestalten

Die genaue Prüfung dieses Weges im Rahmen einer Baufinanzierung durch die Deutsche Bank empfiehlt sich etwa, wenn

- die Finanzierung im Baufinanzierungsprozess der Deutschen Bank noch weiteren Bedarf an Eigenkapital zum Beispiel in Form von Eigenmitteln und/oder Eigenleistung verzeichnet
- Ihre Kundin oder Ihr Kunde in der Finanzierungskonzeption ein spezielles Feature für die Baufinanzierung wünscht, das wir als Deutsche Bank in der eigenen Produktplatte nicht vorhalten, aber ggf. über unseren Partner abdecken können
- die angebotenen Konditionen innerhalb der verschiedenen Produktgestaltungsmöglichkeiten von Deutscher Bank und BHW Bausparkasse mit Einbindung eines weiteren Partners ggf. noch optimiert werden sollen.

Das Nachrangdarlehen der Hanseatic Bank wird in seiner Funktion als Eigenkapitalersatz als erstes Darlehen, d. h. vor Valutierung der Deutsche Bank Baufinanzierung, eingesetzt. In bestimmten Ausnahmefällen, zum Beispiel bei Kaufpreiszahlung für eine Immobilie mittels der von Hanseatic und Deutsche Bank zusammen zur Verfügung gestellten Mitteln, erfolgt dies gleichzeitig.

Wichtig: Die zur Baufinanzierung eingesetzten Mittel sind jeweils durch geeignete Unterlagen nachzuweisen, z. B. Kopie der Auszahlungsmitteilung, Überweisungsbeleg mit erkennbarem Finanzierungsbezug oder Zahlungseingang auf dem von uns geführten Baugeldkonto.

Bei Fragen wenden Sie sich jederzeit gern an Ihre regionalen Vertriebspartnerbetreuer*innen oder an Ihre Ansprechpartner*innen in unseren regionalen Deutsche Bank BaufinanzierungsCentern.

Viele Städter passen ihre Immobilienträume an

Vor allem in Citylagen sind Einwohner unzufrieden mit ihrer Wohnsituation – weil Miete und Nebenkosten drückend hoch sind. Viele von ihnen könnten sich mit einer richtig zugeschnittenen Finanzierung aber den Traum vom Eigenheim im Grünen erfüllen.



Getty Images/SimonSkafar

Wohnen in den eigenen vier Wänden – im Grünen: Dieser Traum regte sich bei vielen in der Corona-Zeit. Nun gibt es angesichts weiter steigender Mieten vor allem im innerstädtischen Raum einen neuen Treiber für diesen Trend. Eine aktuelle [Studie der TU Darmstadt](#) hat ermittelt, dass in diesem Bereich jeder vierte Befragte rund 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommens für Wohnkosten aufwendet. Auf dem Land trägt jedoch nur jeder zehnte Haushalt eine so hohe Wohnkostenlast.

City-Bewohner unzufriedener

Die geringe Bezahlbarkeit sei der Hauptgrund für eine Neubewertung der Urbanität des Wohnens, schreiben die Darmstädter Fachleute: 75 Prozent der von ihnen Befragten geben diese Antwort.

Im Ergebnis tragen hohe Wohnkosten entscheidend dazu bei, dass in Innenstädten laut Studie nur 62 Prozent der Einwohner mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden sind – auf dem Dorf bzw. im Grünen sind es hingegen 76 Prozent. Ähnlich hoch ist dieser Wert mit 75 Prozent in Stadtrandlagen.

Und es gibt weitere deutliche Diskrepanzen: Während sich 82 Prozent der für die Studie befragten Eigentümerinnen und Eigentümer zufrieden äußerten, sind es unter Mieterinnen und Mietern nur 64 Prozent. Insgesamt geben zudem rund zwei Drittel der Befragten an, am liebsten in einem Eigenheim wohnen zu wollen.

Mieten könnten weiter steigen

Vor allem in den Innenstädten dürfte Wohnraum auf Sicht als knappes Gut teuer bleiben – oder sich sogar noch verteuern. So haben die [Immobilienexperten der Deutschen Bank](#) im vergangenen Jahr einen Nettozuzug von rund 670.000 Menschen nach Deutschland ermittelt. Zugleich prognostizieren sie, dass 2024 mit 211.900 Einheiten noch weniger neue Wohnungen fertiggestellt werden als die bereits unzureichenden 214.500 des Vorjahres.

Wie ist die Wohnsituation Ihrer Kundinnen und Kunden? Nutzen Sie die Informationen gern, um Potenziale bei Ihren Kundinnen und Kunden zu identifizieren und mögliche Alternativen mit diesen zu besprechen. Vielleicht ziehen auch Ihre Kunden eine wohnliche Veränderung in Erwägung: Wohneigentum ist in Rand- oder dörflichen Lagen vielfach deutlich günstiger als in der City. Wer dort wohnt und einen hohen Einkommensanteil fürs Wohnen aufwendet, möchte ggf. die Gedanken in Richtung Eigenheim im Grünen mit Ihrer Unterstützung und einer passgenauen Finanzierung in die Realität umsetzen.

Immobilien könnten erschwinglicher werden

Weil sich erneut eine Zinswende bei den Notenbanken abzeichnet, dürfte die Finanzierung von Wohneigentum wieder mehr Menschen in Deutschland gelingen: Die [Experten der Deutschen Bank prognostizieren](#), dass sich Fundamentaldaten im laufenden Quartal aufhellen.

[Weiterlesen](#)



Getty Images/Frank Wagner