



## Baufinanzierung Aktuell

### Informationen für Vertriebspartner

*Leistung aus Leidenschaft*



Ausgabe Oktober 2015

Liebe Damen und Herren,

zu Ihrem Alltag wird ab dem kommenden Jahr die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie gehören. Damit die neuen Regeln für Sie schnell zur Normalität werden, halten wir Sie mit unserer Serie zur Regulierung auf dem Laufenden. Diesmal erfahren Sie, was die neuen Vorschriften für Ihre Beratung bedeuten.

Dass Sie die langen Herbstabende für erfolgreiche Beratungsgespräche nutzen können, unterstreichen die News zu den hervorragenden Testergebnissen unserer Baufinanzierungs- und Bausparprodukte bei Stiftung Warentest und Euro am Sonntag. Obendrein winkt Ihren Kunden das beste Konto, das die Deutsche Bank zu bieten hat, mit einem Preisvorteil von 100 %.

Das sind ausgezeichnete Anlässe für erfolgreiche Kundengespräche.

Für Interessierte bieten wir gern noch einen kleinen Exkurs zum „Online-Antrag für wohnwirtschaftliche KfW-Darlehen“. Und nicht zuletzt: Unsere Experten rechnen bis Jahresende mit weiterhin sehr günstigen Bauzinsen, wie der aktuelle Marktausblick zeigt.

Ich wünsche Ihnen eine ebenso informative wie unterhaltsame Lektüre und viel Erfolg bei Ihren Beratungsgesprächen.

Ihr Patrick Utsch

Leiter Kooperationsmanagement  
Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG



Kontakt

<mailto:p.utsch@db.com>



Archiv

[Letzte Ausgaben](#)

## EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie

### Die Bedeutung der Beratung

---

Der zweite Teil unserer Serie zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie dreht sich um die Beratungspraxis: Was ab 21. März 2016 in Kundengesprächen beachtet werden muss.

Der aktuelle **Gesetzesentwurf** zur EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie sieht wesentliche Änderungen vor. Dazu gehören unter anderem konkrete Anforderungen an ein Beratungsgespräch:



- In den „Vorvertraglichen Informationen“ (VVI) stimmen Sie mit Ihrem Kunden ab, ob eine **Beratung gemäß § 511 BGB** geleistet werden soll oder eben nur eine Vermittlung bzw. ein Verkauf.
- Vor Erbringung der Beratungsleistungen haben Sie sich über den Bedarf, die persönliche und finanzielle Situation Ihrer Kunden, deren Präferenzen und Ziele zu informieren. Damit thematisieren Sie mit Ihren Kunden bereits in der Beratung Teile der Kreditwürdigkeitsprüfung, vor allem diskutieren Sie auch mögliche Veränderungen in allen Lebensphasen während der Laufzeit der Baufinanzierung.
- Es sind verschiedene Darlehensangebote mit Blick auf die gesamte Darlehenslaufzeit zu entwickeln, insbesondere berücksichtigen Sie:
  - Veränderungen bei Einkommen und Ausgaben z.B. durch den Renteneintritt, durch Veränderungen des Arbeitsverhältnisses
  - Aufgeschobene Zins- und Tilgungsleistungen, Ballon-Raten
  - Auslaufende Verbindlichkeiten/Kreditzahlungen
  - Veränderungen des Marktzinses
  - weitere persönliche Faktoren

Es ist das Angebot zu empfehlen, dass die Bezahlbarkeit der Finanzierung und damit den Immobilienbesitz langfristig sichert.

- Ihre Beratung und vor allem Ihre Empfehlung sind angemessen zu begründen und zu dokumentieren. (Diese Dokumentation könnte sich evtl. an der bei Lebensversicherungen oder Investmentfonds gängigen Praxis orientieren. Die Vorgaben sind derzeit aber im Vergleich ohne konkrete inhaltliche Angaben. Hauptsächlich geht es um die Dokumentation der Kreditwürdigkeitsprüfung und Ihrer Empfehlung.)
- Die Dokumentation der Beratung ist unaufgefordert an Ihren Kunden auszuhändigen.

Der Kunde rückt damit erkennbar in das Zentrum der Beratung. Für die Umsetzung kritisieren einige Experten derzeit die mangelnde Präzision des Gesetzesentwurfs bei Angaben zum Zeithorizont und den Risikofaktoren.

Des Weiteren sieht der aktuelle Gesetzentwurf strengere Voraussetzungen für "Alte Hasen" vor als der ursprüngliche (siehe [Teil 1 unserer Serie](#)). So soll diese vereinfachte Zulassung nur dann gelten, wenn eine Erlaubnis gemäß § 34c Gewerbeordnung (GewO) für die Darlehensvermittlung sowie eine 34c-Erlaubnis für die Grundstücksvermittlung vorliegt. Zuverlässigkeit und Vermögensverhältnisse müssten dann allerdings nicht erneut geprüft werden.

Die Deutsche Bank wird Sie weiter auf dem Laufenden halten, wenn es im Gesetzgebungsverfahren Neues zu berichten gibt. Sprechen Sie gern auch Ihren Vertriebspartnerkoordinator vor Ort an.

## Service

### Top-Testergebnisse für Deutsche Bank Bauspar AG

---

Hervorragende Platzierungen der Deutsche Bank Bauspar AG bei Stiftung Warentest und Euro am Sonntag liefern Ihnen gute Argumente für das nächste Beratungsgespräch.

Im „Finanztest“ der Zeitschrift „Stiftung Warentest“ (Ausgabe September 2015) stellten sich die Produkte WohnBausparen Plus und WohnDarlehen der Deutsche Bank Bauspar AG dem Wettbewerbsvergleich.

Im Testumfeld „Zinssicher finanzieren mit KfW-Kredit und Bausparvertrag“ überzeugte das WohnBausparen Plus mit einem niedrigen Gesamteffektivzins. Und das WohnDarlehen der Deutsche Bank Bauspar AG führt die Tabelle im Bereich „Modernisierungskredite der Bausparkassen“ an.

Des Weiteren führte die Redaktion der „Euro am Sonntag“ einen Test der deutschen Bausparkassen durch ([Ausgabe 36/2015](#)).

Anhand von zwei Musterfällen testeten die Finanzredakteure die Branche. Zudem vereinbarten anonyme Testkäufer Beratungstermine vor Ort. Die Deutsche Bank Bauspar AG erzielte dabei die Gesamtwertung „sehr gut“. Diese setzt sich aus den Aspekten Beratung, Service und Kondition zusammen.

Darüber hinaus führte die Redaktion eine Umfrage unter Kunden zur beliebtesten Bausparkasse durch. Hier landete die Deutsche Bank Bauspar AG unter den Top Fünf.

Mehr Informationen zu den Testergebnissen und zu den Produkten der Deutsche Bank Bauspar AG erhalten Sie gern über Ihren Vertriebspartnerkoordinator.



## Aktuelle Angebote

### 100% Preisvorteil für Ihre Kunden – Deutsche Bank BestKonto

---

Exklusiv: Baufinanzierungskunden erhalten das Deutsche Bank BestKonto mit vielen attraktiven Leistungen inklusive und sparen den Kontoführungspreis zu 100 %. Das Angebot gilt sowohl für Neu- als auch Bestandskunden.

Kennen Sie unser hervorragendes Angebot rund um das Deutsche Bank BestKonto?

Das „BestKonto“ bietet Ihren Kunden zahlreiche attraktive **Inklusiv-Leistungen** wie:

- Kostenfrei MasterCard GOLD für 1. und 2. Kontoinhaber
- Weltweit kostenfrei Geld abheben & bargeldlos bezahlen
- Reiseservice mit 6% Rückvergütung
- Sicherheits-/Notfalleleistungen wie Karten- und Dokumentenservice
- Überweisungen (auch per Formular oder Telefon)
- Mehrfach prämiertes Online-Banking mit bester Sicherheit & Transparenz
- Innovative Mobile-Banking-Lösungen wie photoTAN
- Vorrang beim telefonischen Kundenservice



Ihre Kunden erhalten in Verbindung mit einer Baufinanzierung bei der Deutschen Bank vollen Rabatt auf den Kontoführungspreis. Ihre Kunden sparen damit 9,99 Euro pro Monat. Dieser 100 Prozent Rabatt gilt für die gesamte Laufzeit der Baufinanzierung. Bei einer zehnjährigen Darlehenslauf- bzw. Restlaufzeit sind das bereits rund 1.200 Euro, bei 30 Jahren knapp 3.600 Euro.

Das Angebot gilt:

- für alle Neuabschlüsse, Prolongationen und Bestandskunden mit einem Baufinanzierungssaldo größer/gleich 50.000 Euro (gilt auch als Summe auf verschiedenen Baufinanzierungsunterkonten)
- für Wohndarlehen und vermittelte KfW-Darlehen ab 50.000 Euro
- bei regelmäßigen monatlichen Mindesteingängen (Habenumsätze) auf dem BestKonto von 1.500 Euro
- bei Nutzung als Gehaltskonto (Eingang von Gehalt, Rente, sonstige regelmäßige Gutschriften) sowie Nutzung zum regelmäßigen Zahlungsverkehr (Überweisungen, Lastschriften)

Prüfen Sie jetzt gern diese vielen Vorteile für Ihre Kunden!

Ihre regionalen Vertriebspartnerkoordinatoren bzw. Ihre Ansprechpartner in der Filiale stehen Ihnen hier mit Rat und Tat zur Seite.



## Digitalisierung Bankdurchleitung Online – Der Turbo für KfW-Anträge

Schnelle und zuverlässige Förderfähigkeitsprüfung des Finanzierungsvorhabens Ihres Kunden – Dank eines vereinfachten Online-Antragsprozesses für wohnwirtschaftliche KfW-Darlehen.

Egal ob Immobilienerwerb, Bau oder Sanierung – Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sind oft fester Bestandteil Ihrer Baufinanzierungsgespräche.

Um die Beantragung von wohnwirtschaftlichen KfW-Programmen zu vereinfachen, hat die KfW u.a. in

Zusammenarbeit mit der Deutschen Bank einen optimierten, durchgängig online basierten Antrags- und Zusageprozess entwickelt, „KfW-Bankdurchleitung Online (BDO)“.



Für wohnwirtschaftliche KfW-Programme können seit Umsetzung des neuen Verfahrens durch die Deutsche Bank im Juni 2015 die Antragsdaten online an die KfW übermittelt werden, welche die erhaltenen Daten umgehend plausibilisiert und eine unmittelbare Antwort hinsichtlich der Förderfähigkeit des Kundenvorhabens an die Bank zurückspielt. Damit profitieren Kunden von einer frühzeitigen Planungssicherheit und einem schnelleren Antragsprozess.

Voraussetzung für den Abschluss des Förderkredits ist weiterhin eine positive Kreditentscheidung durch die Bank.

Wichtig für Sie zu wissen:

- Der schnelle onlinebasierte Antrags- und Zusageprozess BDO gilt zunächst nur für wohnwirtschaftliche KfW-Programme.
- Für die Antragsstellung mit dem Online-Prozess ist eine vom Kunden unterschriebene KfW-Einwilligungserklärung (zur Datennutzung) erforderlich. Gern stellen wir Ihnen das Formular zur Verfügung.
- Bei positiver „Förderfähigkeitsbestätigung“, der sogenannten „Sofortbestätigung“, behält diese – inklusive der zum Zeitpunkt der Bestätigung geltenden Konditionen – derzeit für 10 Arbeitstage ihre Gültigkeit.

Für weitere Informationen oder Rückfragen wenden Sie sich gern an Ihren Vertriebspartnerkoordinator vor Ort.

## Marktausblick Baufinanzierung Q4/2015

Historisch und im Jahresvergleich ist Baugeld noch immer sehr günstig

---

Jahrelang kannten die Baugeldzinsen nur eine Richtung: nach unten. Bis Mai 2015 wurden Tiefststände erreicht.

Im 2. Quartal 2015 stieg die Rendite der 10-jährigen Bundesanleihen sprunghaft an und bewegte sich über den Sommer seitwärts. Der Renditeanstieg zeigte sich mit Verzögerung auch beim Baugeld. Die Bauzinsen haben seitdem leicht angezogen. Angesichts gebremst steigender Renditen und einer voraussichtlichen Ausweitung des Anleihekaufprogramms von Staatsanleihen scheint das unmittelbare Anstiegspotential bis zum Jahresende jedoch begrenzt.



Lesen Sie mehr dazu im vollständigen Marktausblick 4. Quartal 2015



# Marktausblick Baufinanzierung

Immobilienmarkt Deutschland Q4/2015

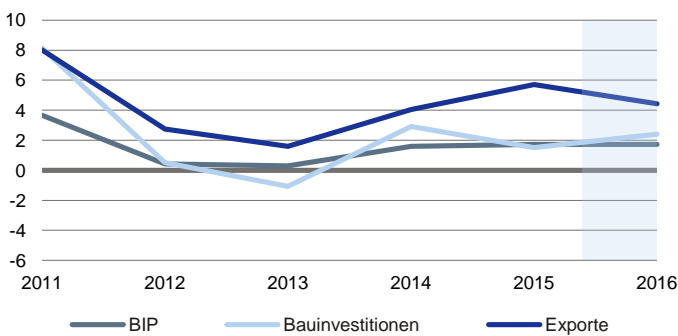
10.09.2015

	2014	Ausblick 2015
Zinsen deutscher Banken – Wohnbaudarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung (2014: Jahresdurchschnitt, Ausblick gg. H1 2015)	2,5%	→
Inflation (Ausblick gg. Vj.)	0,9%	→
Wirtschaftswachstum (Ausblick gg. Vj.)	1,6%	→
Arbeitslosenquote (saisonbereinigt, Ausblick gg. Vj.)	6,7%	→

Quelle: Deutsche Bank Research

## BIP 2015: Keine Beschleunigung in der zweiten Jahreshälfte

1



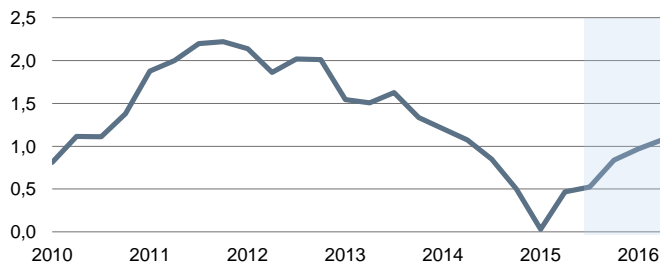
Quelle: Deutsche Bank Research

- In Q2 hatte das BIP-Wachstum leicht angezogen (+0,4% gg. Vq.). Wachstumstreiber waren Nettoexporte, die von der Euroschwäche und starker US-Nachfrage profitierten, während die Binnenwirtschaft eher enttäuschte. Auch die Bauinvestitionen waren im Quartalsvergleich rückläufig, v.a. aufgrund schwächerer Investitionen in den Nicht-Wohnbau.
- Für H2 trübt sich der außenwirtschaftliche Ausblick ein, bedingt u.a. durch die schwierige Lage einiger großer Schwellenländer und geringere US-Dynamik.
- Für das Gesamtjahr bleibt daher die Binnenwirtschaft Hauptwachstumstreiber. Insgesamt erwarten wir 2015 einen BIP-Zuwachs von 1,7%.

## Inflationsausblick: Teuerung weiter moderat

2

Verbraucherpreisindex in % gg. Vorjahr

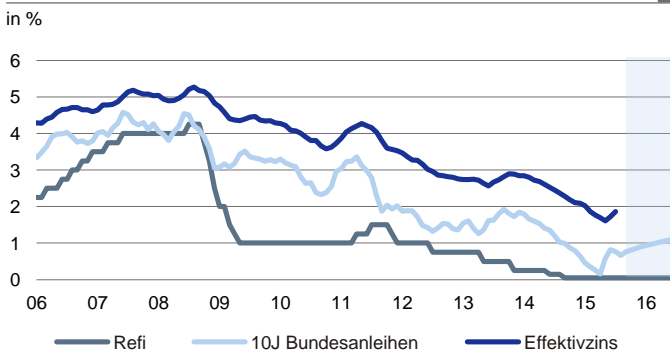


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Nachdem zum Jahresstart die geringste Teuerung seit 2009 verzeichnet worden war, hatte diese zur Jahresmitte wieder leicht angezogen (Q2: +0,5% gg. Vj.).
- Dieser Trend dürfte sich – von weiterhin sehr niedrigem Niveau – auch in der zweiten Jahreshälfte fortsetzen, so dass wir für das Gesamtjahr eine Teuerung von 0,5% erwarten.
- Auch im kommenden Jahr dürfte sich die Normalisierung fortsetzen und der Anstieg der Verbraucherpreise 2% erreichen.

## Bauzinsen: Trotz leichtem Anstieg aktuell noch immer sehr günstig

3



Quellen: Bundesbank, EZB, Deutsche Bank Research

- Nach sprunghaftem Renditeanstieg in Q2 bewegten sich 10-jährige Bundesanleihen über den Sommer seitwärts. Aktuell liegen die Renditen bei 0,7%; zum Jahresende erwarten wir rd. 0,9%.
- Der Renditeanstieg in Q2 zeigte sich mit Verzögerung auch beim Baugeld. Während im Mai Tiefststände erreicht wurden, haben Bauzinsen seitdem leicht angezogen. Angesichts gebremst steigender Renditen und eines unverändert sehr niedrigen Leitzinses scheint das unmittelbare Anstiegspotenzial bis zum Jahresende jedoch begrenzt.
- Historisch und im Jahresvergleich ist Baugeld noch immer sehr günstig. Im Schnitt lag das Zinsniveau in Q2 unter Vorquartals- und deutlich unter Vorjahresniveau.



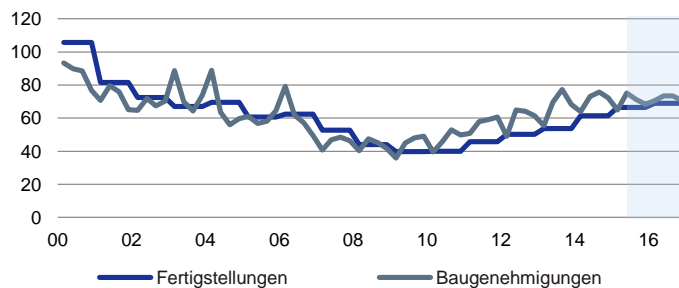


## Marktausblick Baufinanzierung

### Baugenehmigungen +2,6% im ersten Halbjahr

4

Wohnungen insgesamt, Anzahl in Tausend je Quartal

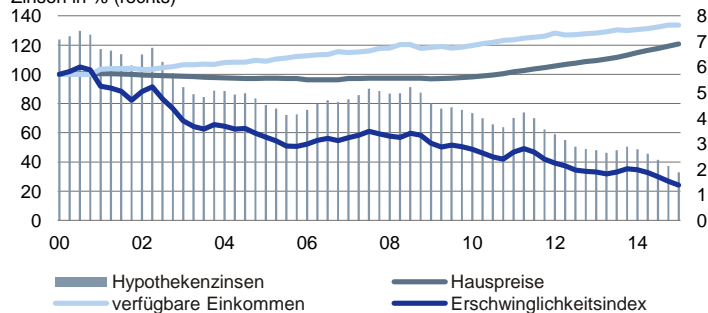


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

### Wohneigentum im langjährigen Vergleich weiter erschwinglich

5

Hauspreise, Einkommen und Erschwinglichkeit (links, indiziert 2000=100), Zinsen in % (rechts)



Quellen: Haver, OECD, Destatis, Europäische Zentralbank, Deutsche Bank Research

Von Januar bis Juni wurde der Bau von rund 140.000 Wohnungen genehmigt. Wenngleich die Zuwächse moderater ausfielen als 2014, setzte sich im ersten Halbjahr der positive Trend auf dem Bau fort (+2,6% gg. Vj.).

Wachstumstreiber bleibt weiterhin der Bau von Mehrfamilienhäusern (+5,3%). Einfamilienhäuser verzeichneten nur geringe Zuwächse (+1%), Zweifamilienhäuser sogar Rückgänge im Jahresvergleich (-4,7%). Der Anstieg bei Mehrfamilienhäusern zeigt vor allem die starke Nachfrage nach Wohnraum in eher urbanen Lagen.

Über einen längeren Zeitraum hinweg betrachtet ist Wohneigentum in Deutschland im Schnitt relativ erschwinglich, trotz ausgeprägter regionaler Unterschiede. Die Grundlage hierfür bilden wachsende verfügbare Einkommen, aber vor allem günstige Zinsen.

Das Zinsniveau ist im historischen Vergleich weiterhin sehr niedrig. Dennoch reduziert ein Zinsanstieg aufgrund höherer Kreditkosten die Erschwinglichkeit von Wohneigentum bei ansonsten gleichen Bedingungen.\*

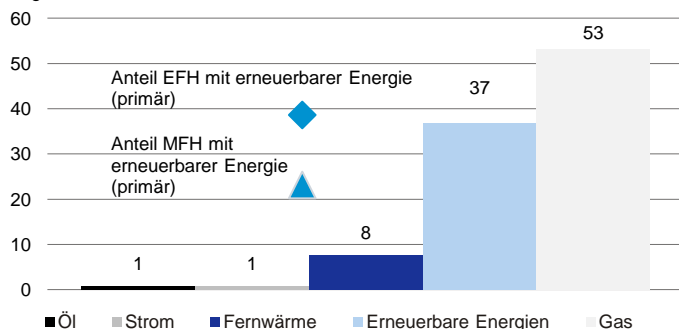
Erschwinglichkeit=Kosten des Immobilienerwerbs (inkl. Finanzierungskosten) in Relation zum verfügbaren Haushaltseinkommen pro Kopf, d.h. je niedriger der Wert, desto erschwinglicher die Wohnung.

\* Grafik 5 zeigt aufgrund der Verwendung von Quartalsdaten und verzögerter Verfügbarkeit den Stand zum Ende Q1. Der in Q2 einsetzende leichte Zinsanstieg ist entsprechend nicht sichtbar (s. hier Grafik 3).

### Wie werden neue Wohngebäude beheizt?

6

Genehmigungen von Wohngebäuden 2014 nach primär verwendeter Heizenergie. Angaben in Prozent.



\*Erneuerbare Energien\* beinhalten Geo-, Umwelt- (Wasser, Wind) und Solarthermie, Holz, Biogas/-methan sowie sonstige Biomasse.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Für mehr als die Hälfte der 2014 genehmigten Wohngebäude war Gas Hauptheizquelle, d.h. ein konventioneller Energieträger. Öl als Heizträger ist längerfristig betrachtet allerdings deutlich rückläufig und macht inzwischen einen sehr geringen Anteil aus.

Für rund 37% der neuen Gebäude sind erneuerbare Energien als primäre Heizquelle vorgesehen. Bei Einfamilien- sind diese deutlich häufiger im Einsatz als bei Mehrfamilienhäusern (39% gg. 23%). Ähnliches gilt für zusätzlich verwendete Energieträger. Hier dominieren Solarenergie und Holz.

Verbrauchsgewohnheiten, Kosten, mögliche Förderung und Gebäudeeigenschaften sind für die Wahl des Heizträgers relevante Faktoren.

## Impressum

Dieser Newsletter ist ein gemeinsames Angebot der Deutsche Bank AG und der Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG.

### **Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG**

Theodor-Heuss-Allee 72  
D-60486 Frankfurt am Main

**Redaktion:** Patrick Utsch, Heike Gerhardt und Susanne Straeter

**Internet:** [www.baufipartner.db.com/](http://www.baufipartner.db.com/)

**E-Mail:** [baufi.kontakt@db.com](mailto:baufi.kontakt@db.com)

Zum Abbestellen unseres elektronischen Newsletter "Baufinanzierung aktuell" schreiben Sie eine E-Mail an: [baufi.kontakt@db.com](mailto:baufi.kontakt@db.com)

Die Deutsche Bank AG und die Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG behalten sich das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen.

*© Deutsche Bank Privat- und Geschäftskunden AG, Frankfurt am Main. Alle Rechte vorbehalten.*