

Pressemitteilung

Dr. Klein-Trendindikator „Baufinanzierung“ (DTB)

Dezember 2010

Lübeck, 26. Januar 2011: Der DTB spiegelt die Entwicklung der wichtigsten Baufinanzierungs-Parameter wider. Er wird monatlich auf Basis von rund zehntausend tatsächlich in Deutschland abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen ermittelt.

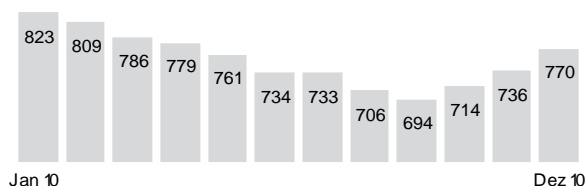
	Dezember 2010	Vormonat	Vorjahresmonat	
Standardrate (150 TEUR, 2% Tilgung, 80% Beleihung, 10 Jahre Sollzinsbindung)	770 EUR	736 EUR	811 EUR	Durchschnittliche Monatsrate für eine Finanzierung mit den angegebenen Parametern
Durchschnittliche Darlehenshöhe	147 TEUR	144 TEUR	142 TEUR	Höhe der Finanzierungssumme
Durchschnittlicher Tilgungssatz	1.78%	1.82%	1.60%	Vereinbarte Tilgung in Prozent des Darlehensbetrags, pro Jahr zu Beginn der Finanzierung
Durchschnittliche Sollzinsbindung	10 Jahre 9 Monate	11 Jahre 3 Monate	9 Jahre 4 Monate	Dauer, für welche der Zinssatz fest vereinbart ist
Durchschnittlicher Beleihungsauslauf	78.11%	78.86%	79.15%	Anteil des Kaufpreises bzw. der Herstellungskosten, welcher durch Darlehen finanziert wird

Darlehensarten

Fester Zinssatz	61.29%	61.00%	59.26%	Anteil der Darlehen mit festem Zinssatz zur sofortigen Finanzierung
Fester Zinssatz Forwardfinanzierung	11.02%	13.71%	8.85%	Anteil der Darlehen mit festem Zinssatz zur Forwardfinanzierung
Variabler Zinssatz	3.53%	3.38%	7.98%	Anteil der Darlehen mit variablem Zinssatz
KfW Darlehen	21.00%	18.77%	19.56%	Anteil der KfW-Darlehen

Standardrate

(150 TEUR, 2% Tilgung, 80% Beleihung, 10 Jahre Sollzinsbindung)



Entwicklung der Standardrate in den vergangenen 12 Monaten in Euro.

Quelle: EUROPACE

DTB- Kommentar von Stephan Gawarecki, Vorstandssprecher Dr. Klein & Co. AG

Stephan Gawarecki berichtet über aktuelle Trends in der Baufinanzierung und kommentiert die Ergebnisse des DTB.

Standardrate

Seit September 2010 ziehen die Finanzierungskosten immer mehr an. So waren im Oktober für ein Standarddarlehen (150 TEUR; 2% Tilgung; 10 Jahre Sollzinsbindung) monatlich 20 Euro mehr zu bezahlen als noch im Vormonat. Im November stieg die Rate abermals um 22 Euro und für Dezember legte sie gegenüber dem November nochmals um 34 Euro zu. Für die nächsten Monate erwarten wir eine nicht so stark anziehende Standardrate, gehen aber weiterhin von steigenden Werten aus.

Tilgungssatz

Der Tilgungssatz von 1,78 Prozent für Dezember 2010 liegt um 2,2 Prozent unter dem des Vormonats und bestätigt damit den leicht fallenden Trend, bei steigenden Zinsen weniger zu tilgen. Setzt man den aktuellen Tilgungssatz jedoch ins Verhältnis zum Wert des Dezembers 2009 so wird momentan im Durchschnitt rund 11,3 Prozent mehr getilgt. Es setzt sich immer mehr die Erkenntnis durch, dass die Ersparnis aus den historisch günstigen Zinsen für eine höhere Tilgung zu nutzen. Die Kreditnehmer entschulden sich dadurch deutlich schneller.

Sollzinsbindung

Im November sind einige Sonderaktionen ausgelaufen, die besonders günstige langfristige Sollzinsbindungen anboten. Hatten diese zuvor die durchschnittliche Sollzinsbindung erhöht, so sinkt sie nun mit 10 Jahren und 9 Monaten auf dem tiefsten Punkt seit der ersten Veröffentlichung des DTB im August 2010. Hier zeigt sich eindeutig, dass die Zinsstrukturkurve wieder steiler wird, dass also die Zinsdifferenz zwischen langfristigen und kurzfristigen Zinsbindungen wieder deutlich zunimmt. Trotz alledem ist es nach wie vor sehr sinnvoll, eine lange Sollzinsbindung zu wählen. Nur so reduziert der Kreditnehmer sein Zinsänderungsrisiko zum Auslauf der Sollzinsbindung bzw. schließt es mit so genannten Volltilgendarlehen komplett aus.

Darlehenshöhe

Die durchschnittliche Darlehenshöhe stieg im Dezember 2010 gegenüber dem Vormonatswert wieder an. Das Plus von 3000 Euro gegenüber dem November 2010 widerspricht der Annahme, dass steigende Finanzierungskosten zwingend mit kleineren Wohnflächen einhergehen müssen. Wir beobachten einen Rückgang von kleineren Finanzierungen. Die steigenden Zinsen scheinen schon jetzt den ersten Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen, die Erfüllung des Traumes vom eigenen Heim zu verunmöglichen.

Darlehensarten

Der erstmalige Zinsanstieg im September 2010 löste einen Ansturm auf Forward-Finanzierungen aus. Denn Kunden wollten sich die noch guten Konditionen für die Zukunft sichern. Nachdem stetiger Anstieg der Zinsen über die vergangenen vier Monate, lässt dieser Effekt wieder nach. Der Anteil der Forwardkunden ist deutlich gesunken. Wir meinen aber, dass Forwardinteressenten ihr Finanzierungsvorhaben nicht zu lange aufschieben sollten. Auf erneute Zinssenkungen zu spekulieren, ist unseres Erachtens gefährlich, denn wir gehen auch weiterhin von steigenden Zinsen

aus. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) hat die Entwicklung am Zinsmarkt deutlich langsamer an die Endkunden weitergegeben als die Geschäftsbanken. Diesen Vorteil nutzen viele Kunden und der KfW-Anteil stieg.

Beleihungsauslauf

Obwohl der Anteil an Forwardfinanzierungen, die tendenziell einen unterdurchschnittlichen Beleihungsauslauf aufweisen, deutlich gefallen ist, fiel der durchschnittliche Beleihungsauslauf zum Vormonat leicht. Nach dem starken Zinsanstieg seit September 2010 ist mittlerweile davon auszugehen, dass einige Interessenten die über wenig Eigenkapital verfügen – also Finanzierungen mit einem hohen Beleihungsauslauf – ihre Kaufabsichten zurückstellen müssen.

Über den Dr. Klein-Trendindikator „Baufinanzierung“ (DTB)

Der DTB zeigt die monatliche Entwicklung der wichtigsten Baufinanzierungs-Parameter. Dazu zählt neben der Darlehenshöhe, dem Tilgungssatz und dem Beleihungsauslauf auch die Verteilung der Darlehensarten. Die Standardrate zeigt zudem an, wie viel ein durchschnittliches Darlehen von 150 Tsd. Euro an monatlicher Rate kostet. Anders als oft schwer vergleichbare Durchschnittszinssätze, ermöglicht die Standardrate dem Privatkunden die tatsächlichen Kosten für die Finanzierung einer Immobilie zu vergleichen.

Die Ergebnisse des DTB werden monatlich aus Daten der EUROPACE-Plattform errechnet. EUROPACE ist der einzige unabhängige Marktplatz für Immobilienfinanzierungen in Deutschland. Der DTB basiert auf rund zehntausend Finanzierungen mit einem monatlichen Finanzierungsvolumen von bis zu 1,5 Mrd. Euro.

Über die Dr. Klein & Co. AG

Dr. Klein ist ein unabhängiger Anbieter von Finanzdienstleistungen. Privatkunden finden bei Dr. Klein für alle Finanzthemen das individuell passende Produkt aus den Bereichen Girokonto und Tagesgeld, Versicherungen und Geldanlagen sowie Immobilienfinanzierungen und Ratenkredite. Skaleneffekte, die herausragende Marktstellung und die langjährigen, vertrauensvollen Beziehungen zu namhaften Kredit- und Versicherungsinstituten gewährleisten Top-Konditionen. Diese gibt Dr. Klein mit hoher Beratungsqualität an seine Kunden weiter. Dr. Klein ist eine 100%ige Tochter des an der Frankfurter Börse gelisteten, internetbasierten Finanzdienstleisters Hypoport AG.

Pressekontakt

Dr. Klein & Co. AG
Hansestraße 14
23558 Lübeck

www.drklein.de

http://twitter.com/Dr_Klein_de

Michaela Reimann
Group Communications Manager
Tel.: +49 (0) 30 / 4 20 86 1936
E-Mail: michaela.reimann@drklein.de