

Pressemitteilung

Dr. Klein-Trendindikator „Baufinanzierung“ (DTB)

Januar 2011

Lübeck, 10. März 2011: Der DTB spiegelt die Entwicklung der wichtigsten Baufinanzierungsparameter wider. Er wird monatlich auf Basis von rund zehntausend tatsächlich in Deutschland abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen ermittelt.

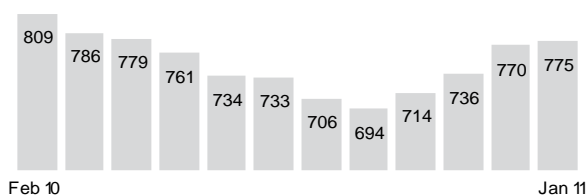
	Januar 2011	Vormonat	Vorjahresmonat	
Standardrate (150 TEUR, 2% Tilgung, 80% Beleihung, 10 Jahre Sollzinsbindung)	775 EUR	770 EUR	823 EUR	Durchschnittliche Monatsrate für eine Finanzierung mit den angegebenen Parametern
Durchschnittliche Darlehenshöhe	150 TEUR	147 TEUR	140 TEUR	Höhe der Finanzierungssumme
Durchschnittlicher Tilgungssatz	1,72%	1,78%	1,52%	Vereinbarte Tilgung in Prozent des Darlehensbetrags, pro Jahr zu Beginn der Finanzierung
Durchschnittliche Sollzinsbindung	10 Jahre 7 Monate	10 Jahre 9 Monate	9 Jahre 4 Monate	Dauer, für welche der Zinssatz fest vereinbart ist
Durchschnittlicher Beleihungsauslauf	77,74%	78,11%	80,22%	Anteil des Kaufpreises bzw. der Herstellungskosten, welcher durch Darlehen finanziert wird

Darlehensarten

Fester Zinssatz	61,15%	61,29%	60,94%	Anteil der Darlehen mit festem Zinssatz zur sofortigen Finanzierung
Fester Zinssatz Forwardfinanzierung	11,15%	11,02%	8,17%	Anteil der Darlehen mit festem Zinssatz zur Forwardfinanzierung
Variabler Zinssatz	3,42%	3,53%	7,96%	Anteil der Darlehen mit variablem Zinssatz
KfW Darlehen	21,18%	21,00%	18,35%	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

Im Januar 2011 stiegen die Zinsen weiter an, allerdings weniger stark als in den Vormonaten. Die Standardrate erhöhte sich um 5 Euro im Vergleich zum Dezember 2010 (Standardrate: 770 Euro) auf 775 Euro. Nachdem die Talsohle im September 2010 erreicht war, steht die Standardrate aktuell nahezu auf dem Niveau von April 2010 (Standardrate: 779 Euro). Im historischen Vergleich sind diese Kosten für ein Darlehen noch immer sehr gering. Für die nächsten Monate erwarten wir, gerade auch unter Berücksichtigung der jüngsten Zinsäußerungen der EZB jedoch einen weiteren Anstieg der Darlehenskosten.

Tilgungssatz

Aufgrund der ansteigenden Finanzierungskosten tilgten Schuldner im Januar 2011 rund 3,37 Prozent weniger als noch im Vormonat. Der Tilgungssatz lag zum Jahresauftakt bei 1,72 Prozent. Der anfängliche Tilgungssatz reduziert sich bei gleichbleibenden Raten mit steigenden Zinsen. Dieser Trend lässt sich eindeutig aus den letzten Monaten ablesen. Viele Kunden steuern hierüber ihre tragbare, monatliche Belastung.

Vergleicht man hingegen den aktuellen Tilgungssatz mit seinem Vorjahreswert von 1,52 Prozent, wird deutlich, dass die Kunden das günstigere Zinsniveau für höhere Tilgungen nutzten. Gegenüber dem Vorjahresmonat wurden im Januar 2011 13,2 Prozent mehr getilgt.

Sollzinsbindung

Traditionell liegt die am häufigsten gewählte Sollzinsbindung bei 10 Jahren. In den vergangenen Monaten waren die Konditionen für lange Sollzinsbindungen und die Sonderprogramme einzelner Banken so gut, dass die durchschnittliche Sollzinsbindung stetig anstieg. Die entsprechenden Sondereffekte gibt es nun nicht mehr in dem Maße, so dass Kunden wieder kürzere Sollzinsbindungen wählen. Lange Sollzinsbindungen bedeuten aber auch lange Zinssicherheit. Wir empfehlen daher unseren Kunden, die darauf ausgerichteten Angebote unserer Bankpartner konsequent zu nutzen.

Darlehenshöhe

Die durchschnittliche Darlehenshöhe erhöhte sich im Januar um 3.000 Euro auf rund 150.000 Euro. Dies ist der zweite starke Anstieg innerhalb von zwei Monaten (von November 2010 auf Dezember 2010 stieg die durchschnittliche Darlehenshöhe ebenfalls um 3.000 Euro). Es ist zum einen anzunehmen, dass bonitätsschwache Haushalte, die eher kleinere Darlehen nachfragen, auf Grund der gestiegenen Zinsen von ihrer Finanzierung Abstand nehmen. Zum anderen gehen wir davon aus, dass der Anteil solventer Investoren, die Immobilien als Inflationsschutz oder Renditeobjekte favorisieren, gestiegen ist. So ist z. B. zu beobachten, dass Immobilien in gefragten Großstadtlagen nur sehr kurz auf dem Markt sind und schnell Käufer finden.

Darlehensarten

Erneut ist der Anteil an Forwardfinanzierungen leicht angestiegen; der Anteil variabler Darlehen, die u. a. von risikofreudigen Kunden genutzt werden, um auf fallende oder niedrig bleibende Zinsen zu spekulieren, ist weiter leicht rückläufig. Hier spiegelt sich die allgemeine Zinserwartung wieder: die meisten Experten gingen schon vor Jean-Claude Trichets (Chef der Europäischen Zentralbank EZB) Andeutungen von einer Zinserhöhungen aus. Kunden die in nicht allzu ferner Zeit umfinanzieren wollen, müssen erkennen, dass das Thema Preissteigerung weiter aktuell bleiben wird und in Folge dessen, weitere Zinssteigerungen wahrscheinlich sind. Daher war eine Zunahme des Anteils von Forwarddarlehen zu erkennen. Der leichte Anstieg bei den KfW-Darlehen ist auf eine stärkere Nachfrage nach Modernisierungskrediten zurückzuführen. Der Anteil dieser Darlehen ist um 0,86 Prozent im Vergleich zum Vormonat gestiegen.

Beleihungsauslauf

Auch bei der Entwicklung des durchschnittlichen Beleihungsauslaufes zeigt sich das Interesse an Immobilien als Inflationsschutz. Liquide Mittel werden – nach den Turbulenzen der Finanzkrise – tendenziell nach wie vor verstärkt in Immobilien angelegt und weniger in andere Anlagen wie beispielsweise Aktien oder auch Staatsanleihen investiert. Zusätzlich hat der Anteil von Forwarddarlehen, die zwangsläufig niedrigere Beleihungsausläufe aufweisen, zum Vormonat leicht angezogen. Entsprechend sinkt der durchschnittliche Beleihungsauslauf auch im Januar auf mittlerweile 77,74 Prozent.

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 unabhängiger Anbieter von Finanzdienstleistungen für Privatkunden und Unternehmen.

Privatkunden finden bei Dr. Klein zu allen Fragen rund um ihre Finanzen die individuell passende Lösung. Über das Internet und in mehr als 180 Filialen beraten rund 550 Spezialisten anbieterunabhängig und ganzheitlich zu den Themen Girokonto und Tagesgeld, Versicherungen und Geldanlagen sowie Immobilienfinanzierungen und Ratenkredite.

Schon seit 1954 ist die Dr. Klein & Co. AG wichtiger Finanzdienstleistungspartner der Wohnungswirtschaft, der Kommunen und von gewerblichen Immobilieninvestoren. Dr. Klein unterstützt seine Institutionellen Kunden ganzheitlich mit kompetenter Beratung und maßgeschneiderten Konzepten im Finanzierungsmanagement, in der Portfoliosteuerung und zu gewerblichen Versicherungen.

Die kundenorientierte Beratungskompetenz und die langjährigen, vertrauensvollen Beziehungen zu

DR. KLEIN

DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

allen namhaften Kredit- und Versicherungsinstituten sichern den Dr. Klein Kunden stets den einfachsten Zugang zu den besten Finanzdienstleistungen. 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