

Pressemitteilung

Dr. Klein-Trendindikator „Baufinanzierung“ (DTB)

März 2011

Lübeck, 28. April 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.

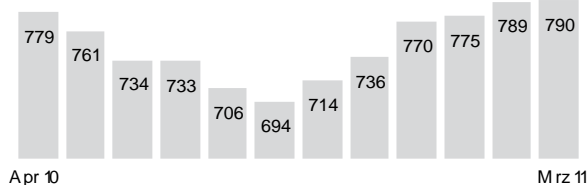
	März 2011	Vormonat	Vorjahresmonat	
Standardrate (150 TEUR, 2% Tilgung, 80% Beleihung, 10 Jahre Sollzinsbindung)	790 EUR	789 EUR	786 EUR	Durchschnittliche Monatsrate für eine Finanzierung mit den angegebenen Parametern
Durchschnittliche Darlehenshöhe	147 TEUR	151 TEUR	144 TEUR	Höhe der Finanzierungssumme
Durchschnittlicher Tilgungssatz	1,6%	1,64%	1,61%	Vereinbarte Tilgung in Prozent des Darlehensbetrags, pro Jahr zu Beginn der Finanzierung
Durchschnittliche Sollzinsbindung	10 Jahre 11 Monate	10 Jahre 6 Monate	9 Jahre 6 Monate	Dauer, für welche der Zinssatz fest vereinbart ist
Durchschnittlicher Beleihungsauslauf	77,24%	77,40%	79,26%	Anteil des Kaufpreises bzw. der Herstellungskosten, welcher durch Darlehen finanziert wird

Darlehensarten

Fester Zinssatz	60,44%	58,53%	61,63%	Anteil der Darlehen mit festem Zinssatz zur sofortigen Finanzierung
Fester Zinssatz Forwardfinanzierung	12,33%	14,36%	9,91%	Anteil der Darlehen mit festem Zinssatz zur Forwardfinanzierung
Variabler Zinssatz	4,06%	3,42%	7,17%	Anteil der Darlehen mit variablem Zinssatz
KfW Darlehen	20,0%	20,34%	16,71%	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 März blieben die monatlichen Kosten für ein Standarddarlehen mit einem Anstieg von einem Euro im Vergleich zum Vormonat stabil. Hintergrund war ein fast gleichbleibender Zinssatz, der allerdings im Monatsverlauf stark schwankte. Im Vergleich zum Vorjahreswert zahlen Eigenheimbesitzer heute für ein Standarddarlehen rund vier Euro mehr pro Monat. Viel deutet aktuell auf weiter steigende Baufinanzierungszinsen hin. Hierzu zählt – neben der jüngsten Leitzinserhöhung – insbesondere Basel III, dessen Regeln die Kosten der Banken für die Herauslage von Krediten anheben werden.

Tilgungssatz

In den vergangenen Monaten sank mit steigenden Zinsen jeweils der Tilgungsanteil. Allerdings tilgten die Kreditnehmer dennoch jeweils mehr als im Vorjahr. Nun sank der durchschnittliche Tilgungssatz im März mit einem Wert von 1,6 Prozent erstmals leicht unter seinen Vorjahreswert von 1,61 Prozent. Gegenüber dem Vormonat reduzierten Schuldner ihre durchschnittliche Tilgung um 2,5 Prozent. Damit entfernen sich die meisten Eigenheimbesitzer von der von Experten empfohlenen Tilgungsrate von zwei Prozent. Wer sein Darlehen jedoch in einem überschaubaren Zeitrahmen ablösen möchte, sollte möglichst viel tilgen. Investoren, die ein Objekt aus Renditegründen kaufen, legen ihren Fokus meistens nicht auf eine kleine Restschuld. Vielmehr geht es ihnen darum, den Tilgungssatz bei einem Minimum von einem Prozent zu lassen. Denn ihr Interesse ist es, den Zinsaufwand steuerlich geltend zu machen und das Objekt nach Ablauf der Spekulationsfrist gewinnbringend zu veräußern.

Sollzinsbindung

Nach einem Rückgang der Sollzinsbindung im vergangenen Monat erhöht sich die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung im März auf zehn Jahre und elf Monate. Ausschlaggebend war hierfür das Angebot eines größeren Bankpartners, der 30-jährige Zinsbindungen zum Preis einer 15-jährigen Zinsbindung angeboten hat. Noch vor einem Jahr war die durchschnittliche Zinsbindungsdauer mit neun Jahren und sechs Monaten noch anderthalb Jahre kürzer. Lange Zinsbindungen garantieren dem Kreditnehmer Sicherheit über die zu zahlenden Darlehenskosten. Möchte ein Kunde heute sein Darlehen vor der vereinbarten Frist ablösen, so hat er der Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung zu bezahlen. Aktuell diskutieren Politiker in Brüssel über eine Gesetzesvorlage, nach der Kunden jederzeit ihre Darlehen zurückführen können, und Banken eine Vorfälligkeitsentschädigung möglicherweise nicht mehr in der aktuellen Höhe einfordern können. In Folge dessen könnte es zu höheren Kreditkosten und kürzeren Sollzinsbindungen kommen.

Darlehenshöhe

Die durchschnittliche Darlehenshöhe ist im März um 4000 Euro geringer als im Februar 2011. Im Vorjahresvergleich liegt die aktuelle Darlehenshöhe im Durchschnitt noch 3000 Euro über dem Wert vom März 2010. Die Immobilie bietet zunehmend nicht nur Eigenheimbesitzern Freiheit in jungen Jahren sowie Sicherheit und Komfort im Alter. Vielmehr gewinnt die Immobilie als Inflationsschutz und gewinnbringendes Renditeobjekt zunehmend an Bedeutung. Die Preisentwicklung von Objekten in zentralen Lagen belegt diesen Trend. Tendenziell finanzieren Privatpersonen, die Objekte als Investition betrachten, höhere Summen. Nehmen diese zu, so wird dies die durchschnittliche Darlehenshöhe nach oben treiben.

Darlehensarten

Die Zinsen und das allgemeine Preisniveau steigen. Viele Finanzierungskunden möchten sich vor beidem schützen. Das Forwarddarlehen gibt Eigenheimbesitzern, die vor einer Umschuldung stehen, die Möglichkeit, sich aktuell noch günstige Zinsen zu sichern. Dieses Angebot wurde in den vergangenen Monaten rege genutzt. Im März hielten sich Kreditnehmer zurück und schlossen im Vergleich zum Vormonat rund 14,2 Prozent weniger Forwarddarlehen ab. Ausschlaggebend hierfür war vor allem die Verunsicherung der Kunden im Vorfeld des avisierten Zinsschrittes der EZB. Der Anteil der KfW-Darlehen bei Finanzierungsvorhaben verharrte auf dem Niveau des Vormonats.

Beleihungsauslauf

Der Beleihungsauslauf, das Verhältnis vom Kreditvolumen zum Immobilienwert, ist im März mit 0,2 Prozent leicht gesunken und liegt damit in etwa auf Vormonatsniveau. Der zurückgegangene Forwardanteil hatte hierauf keine wesentlichen Auswirkungen. Im März vergangenen Jahres lag der durchschnittliche Beleihungsauslauf noch rund 2,5 Prozent über dem aktuellen Wert.

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 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

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