

Pressemitteilung

Dr. Klein-Trendindikator „Baufinanzierung“ (DTB)

Mai 2011

Lübeck, 22. Juni 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.

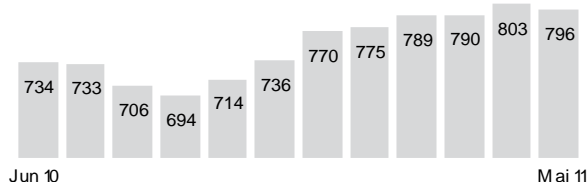
	Mai 2011	Vormonat	Vorjahresmonat	
Standardrate (150 TEUR, 2% Tilgung, 80% Beleihung, 10 Jahre Sollzinsbindung)	796 EUR	803 EUR	761 EUR	Durchschnittliche Monatsrate für eine Finanzierung mit den angegebenen Parametern
Durchschnittliche Darlehenshöhe	148 TEUR	145 TEUR	144 TEUR	Höhe der Finanzierungssumme
Durchschnittlicher Tilgungssatz	1,51%	1,55%	1,68%	Vereinbarte Tilgung in Prozent des Darlehensbetrags, pro Jahr zu Beginn der Finanzierung
Durchschnittliche Sollzinsbindung	10 Jahre 8 Monate	10 Jahre 5 Monate	9 Jahre 10 Monate	Dauer, für welche der Zinssatz fest vereinbart ist
Durchschnittlicher Beleihungsauslauf	77,29%	76,86%	78,30%	Anteil des Kaufpreises bzw. der Herstellungskosten, welcher durch Darlehen finanziert wird

Darlehensarten

Fester Zinssatz	63,69%	60,06%	59,21%	Anteil der Darlehen mit festem Zinssatz zur sofortigen Finanzierung
Fester Zinssatz Forwardfinanzierung	10,73%	11,74%	11,13%	Anteil der Darlehen mit festem Zinssatz zur Forwardfinanzierung
Variabler Zinssatz	4,17%	3,98%	6,43%	Anteil der Darlehen mit variablem Zinssatz
KfW Darlehen	17,89%	21,01%	19,17%	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 Mai sank die Standardrate erstmals seit September 2010. Im Vergleich zum Vormonat reduzierte sie sich um sieben Euro oder 0,9 Prozent. Grund ist die Griechenland-Krise: Das Land kann seine Schulden nicht zurückzahlen, Vertreter der Euroländer debattieren seit Längerem über Unterstützungsmaßnahmen. Dies verunsicherte die Finanzmärkte stark, was dazu führte, dass die Anleger in Staatsanleihen bonitätsstarker Länder, zum Beispiel in deutsche Bundesanleihen, umschichteten. In Folge dessen sanken deren Rendite und ebenso die Zinsen für Baufinanzierungen in Deutschland. Dass Griechenland geholfen werden muss und wird, steht fest. Nur über die Art und Weise wird noch debattiert. Aufgrund der steigenden Inflation im Euroraum ist eine Erhöhung der Leitzinsen so gut wie sicher. Dies wird zu langfristig steigenden Baufinanzierungszinsen führen. Deswegen ist anzunehmen, dass der aktuelle Rückgang der Standardrate nur von kurzer Dauer ist. Für jene, die heute finanzieren oder sich eine Anschlussfinanzierung günstig sichern wollen, eröffnet die kurzfristige Zinsdelle eine Chance, jetzt eine attraktive Finanzierung abzuschließen.

Tilgungssatz

Trotz der im letzten Monat gesunkenen Zinsen hat sich der durchschnittliche Tilgungssatz im Mai leicht verringert. Im Durchschnitt tilgten Eigenheimbesitzer in diesem Monat rund 2,5 Prozent weniger als noch im Vormonat. Im Vergleich zum Vorjahr sind es sogar rund zehn Prozent. Die langfristige Tendenz, dass die durchschnittlichen Tilgungssätze mit steigenden Zinsen fallen, wurde im Mai durchbrochen. Die kleine Zinsdelle scheint das Tilgungsverhalten der Kunden nicht zu beeinflussen.

Sollzinsbindung

Gegenüber dem Vormonat ist die durchschnittliche Sollzinsbindung wieder leicht angestiegen. Hierfür spielt neben der Erwartung steigender Zinsen auch das aktuelle Marktangebot eine bedeutende Rolle: Den meisten Kunden ist zwischenzeitlich klar, dass es sehr vorteilhaft für sie ist, die derzeit günstigen Zinsen für einen langen Zeitraum zu binden. Den leichten Zinsrückgang der letzten Wochen nutzten viele unserer Kunden dementsprechend und vereinbarten eine im Durchschnitt um drei Monate längere Sollzinsbindung als noch im April. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die durchschnittliche Sollzinsbindung sogar um zehn Monate.

Darlehenshöhe

Die durchschnittliche Darlehenshöhe stieg im Mai rund 3.000 Euro an. Seit Beginn der Berechnungen des DTB gab es zwei Phasen, in denen die Darlehenshöhe über der aktuellen lag. Die erste Phase während des historischen Zinstiefs im August und September 2010 resultierte aus den niedrigen Finanzierungskosten. Die zweite Phase im Januar und Februar 2011 ist darauf zurückzuführen, dass überdurchschnittlich viele hochpreisige Immobilien – gerade in Ballungszentren – den Besitzer gewechselt haben.

Darlehensarten

Wie schon im Vormonat ist der Anteil der Forward-Finanzierungen am gesamten Finanzierungsvolumen auch im Mai zurückgegangen. Folgendes Paradoxon ist häufiger zu beobachten: In Zeiten fallender Zinsen warten Kunden, die eine Anschlussfinanzierung benötigen, mit

dem Abschluss eines Darlehens in Erwartung weiter sinkender Zinsen ab. In Zeiten steigender Zinsen hingegen ist die Abschlussbereitschaft höher. Weiterhin ist im angelaufenen Monat der Anteil an KfW-Finanzierungen um 14,9 Prozent im Vergleich zum Vormonat gesunken. Grund dafür war, dass die KfW ihre Darlehenszinsen nicht nach unten angepasst hat, während die Zinsen am Gesamtmarkt fielen, und somit KfW-Darlehen im Vergleich zu Bankdarlehen unattraktiver wurden.

Beleihungsauslauf

Im Mittel wurde im Mai weniger Eigenkapital in die einzelne Immobilienfinanzierung eingebracht. Der Beleihungsauslauf erhöhte sich entsprechend um 0,6 Prozent auf 77,29 Prozent. Gegenüber dem Vorjahresmonat wurden die Immobilien im Mai um durchschnittlich 1,2 Prozent mehr beliehen. Das zeigt: In Deutschland schwankt der durchschnittliche Beleihungsauslauf nur geringfügig. Ganz anders stellt sich zum Beispiel die Situation in Spanien dar: Nach dem Platzen der Immobilienblase fiel der Wert vieler Immobilien stark. Viele Eigentümer kämpfen derzeit mit dem Problem, dass die Darlehenshöhe den Wert der Immobilie übersteigt. Der ausgewogene Immobilienmarkt in Deutschland sowie der durchschnittlich hohe Eigenkapitaleinsatz schützen deutsche Immobilieninvestoren vor diesen Gefahren.

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