

Pressemitteilung

Dr. Klein entwickelt mit G+J Wirtschaftsmedien Trendindikator für die Baufinanzierung

Lübeck, 23. September 2010: Der Abschluss einer Baufinanzierung ist komplex und für Verbraucher mit vielen Unsicherheiten verbunden. Zusätzlich sorgte die Einführung der Verbraucherkreditrichtlinie dafür, dass Zins-Angebote nicht mehr ohne Weiteres vergleichbar sind. Gemeinsam bringen Dr. Klein und G+J Wirtschaftsmedien, mit einem einfachen und fundierten Trendindikator für die Baufinanzierung, mehr Transparenz in den Markt.

Zusammen mit den G+J Wirtschaftsmedien entwickelte der Finanzdienstleister Dr. Klein & Co. AG den ‚Dr. Klein-Trendindikator-Baufinanzierung‘ (DTB). Ziel ist die transparente, verständliche und realistische Darstellung der Entwicklungen am Baufinanzierungsmarkt. Für den Laien, der ein Eigenheim erwerben möchte, war es schon immer eine Herausforderung, den Fachjargon der Baufinanzierung zu verstehen. Stephan Gawarecki, Vorstandssprecher Dr. Klein & Co. AG erklärt, was seit kurzem für zusätzliche Verständnisprobleme sorgt: „Mit der Einführung der Verbraucherkreditrichtlinie werden Fachbegriffe wie der effektive Jahreszins, von Marktteilnehmern unterschiedlich interpretiert und verwendet. Damit ist es für den Kunden fast unmöglich geworden, mehrere Angebote anhand des Zinssatzes sauber zu vergleichen“. Generell sei das Vertrauen gegenüber der Finanzbranche seit der Krise gesunken. Die aktuelle Gesetzesänderung habe nun, durch neue und mehrdeutige Begriffe, unnötigen Interpretationsspielraum geschaffen. Dieser führe zu Unverständnis und Intransparenz, welche die Unsicherheit zusätzlich schüren. „Das einzige, was ein Kunde heute noch vergleichen kann, ist die monatliche Rate, die er für eine gewisse Finanzierungssumme bezahlen muss, wenn alle anderen Einflussfaktoren gleich gesetzt werden“, so Gawarecki. Der DTB weist deshalb – neben weiteren für die Baufinanzierung bedeutenden Einflussgrößen – diese Standardrate monatlich aus.

Neben den Begrifflichkeiten sorgt häufig die magere Datenbasis für weitere Verwirrung. „Wir wollen dem Leser fundierte Aussagen zu den Trends am Markt bieten, doch dazu benötigen wir stichhaltige Daten“, sagt Nikolaus von Raggamby, Redakteur bei den G+J Wirtschaftsmedien (Capital, Börse-Online, Financial Times Deutschland). Diese Datenbasis stellt die Hypoport AG, als Muttergesellschaft von Dr. Klein, zur Verfügung. Da bisherige Publikationen auf theoretischen Angaben der Banken beruhten, gibt der DTB nun erstmals Einblicke in den Baufinanzierungsmarkt auf Basis tatsächlicher Finanzierungen. Die verwendeten Daten stammen aus Europace, der wichtigsten unabhängigen Finanzierungsplattformen Deutschlands, die über 50 Banken mit mehreren tausend Vertriebsmitarbeitern vernetzt. „Die nachvollziehbare Berechnung des DTB auf Basis von Marktdaten ermöglicht es uns Journalisten Veränderungen am Markt zu beobachten und Trends zu entdecken“, so von Raggamby.

Dr. Klein-Trendindikator „Baufinanzierung“ (DTB) August 2010

Lübeck, 23. September 2010: Der DTB zeigt die monatliche Entwicklung der wichtigsten Baufinanzierungs-Parameter. Er wird monatlich auf Basis von rund zehntausend tatsächlich in Deutschland abgeschlossenen Immobilienfinanzierungen ermittelt. Damit ergibt der DTB ein realistisches und detailliertes Bild der Trends in der Immobilienfinanzierung.

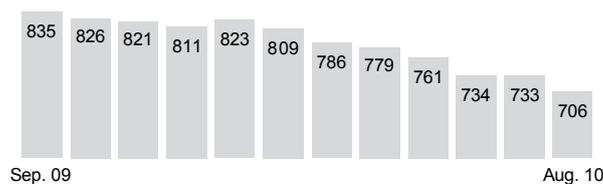
	%Δ Vormonat %Δ Vorjahr	August 2010	Vormonat	Vorjahr	
Standardrate (150 TEUR, 2% Tilgung, 80% Beleihung, 10 Jahre Sollzinsbindung)		706 EUR	733 EUR	836 EUR	Durchschnittliche Monatsrate für eine Finanzierung mit den angegebenen Parametern
Durchschnittliche Darlehenshöhe		148 TEUR	144 TEUR	142 TEUR	Höhe der Finanzierungssumme
Durchschnittlicher Tilgungssatz		1,87%	1,78%	1,52%	Vereinbarte Tilgung in Prozent des Darlehensbetrags, pro Jahr zu Beginn der Finanzierung
Durchschnittliche Sollzinsbindung		10 Jahre 7 Monate	10 Jahre 1 Monat	9 Jahre 8 Monate	Dauer, für welche der Zinssatz fest vereinbart ist
Durchschnittlicher Beleihungsauslauf		77,6%	78,6%	80,8%	Anteil des Kaufpreises bzw. der Herstellungskosten, welcher durch Darlehen finanziert wird

Darlehensarten

Fester Zinssatz				Anteil der Darlehen mit festem Zinssatz zur sofortigen Finanzierung
Fester Zinssatz Forwardfinanzierung				Anteil der Darlehen mit festem Zinssatz zur Forwardfinanzierung
Variabler Zinssatz				Anteil der Darlehen mit variablem Zinssatz
KfW Darlehen				Anteil der KfW-Darlehen

Standardrate

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



Entwicklung der Standardrate in den vergangenen 12 Monaten in Euro.

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

Stephan Gawarecki kommentiert die Ergebnisse des DTB, berichtet über die aktuell wichtigsten Trends in der Baufinanzierung und setzt diese in den richtigen Kontext.

Gesamteinschätzung

Die aktuellen Finanzierungsmöglichkeiten sind so günstig wie noch nie, die Sollzinsen für Darlehen sanken in den vergangenen Monaten kontinuierlich und stehen auf einem historischen Tief. Nicht nur die Auswirkungen der Finanzkrise, auch der aktuelle Aufschwung steigern die Attraktivität der Immobilie als Investment und zur Eigennutzung. Allerdings wurden die Regeln für die Kreditvergabe verschärft: Die Bonität des Kunden hat an Bedeutung gewonnen. All dies wirkt sich deutlich auf die Ergebnisse des DTB aus.

Standardrate

Insbesondere bei der Standardrate spiegelt sich die Zinsentwicklung der letzten Zeit wieder: Die monatliche Rate, die ein Immobilienkäufer durchschnittlich für sein fremdfinanziertes Objekt bezahlen muss, verringerte sich kontinuierlich und steht aktuell bei 706 Euro. Im Vergleich zum Vormonat fiel die Rate im August 2010 um 3,6 Prozent. Verglichen mit dem Vorjahr zahlt ein Kunde heute sogar eine um 15,5 Prozent geringere Rate für ein Darlehen mit gleichen Parametern.

Tilgungssatz

Die Ersparnis, die durch das günstige Zinsniveau entsteht, nutzen immer mehr Kunden, um ihr Darlehen durch eine höhere Tilgung schneller zurückzubezahlen. 2009 lag der durchschnittliche Tilgungssatz bei 1,52 Prozent. Bis zum August 2010 erhöhte sich dieser um 23 Prozent und liegt aktuell bei 1,87 Prozent. Allerdings sind die Zinsersparnisse bedeutend höher als die Zunahme der durchschnittlichen Tilgung. Insbesondere aufgrund der geringen Tilgungsanteile bei sehr günstigen Darlehenszinsen besteht für einige Kunden die Gefahr der sogenannten Tilgungsfalle. Denn, je geringer die heutige Tilgung ist, desto höher fällt die Restschuld zum Ende der Sollzinsbindung aus. Liegt das Zinsniveau zum Zeitpunkt der Anschlussfinanzierung über demjenigen des ursprünglichen Darlehens, so kann dies – aufgrund der höheren monatlichen Belastung – für den Kunden zu großen Schwierigkeiten führen. Deshalb sind gerade in der aktuellen Zinssituation höhere Tilgungsraten von mindestens 2 Prozent zu empfehlen.

Sollzinsbindung

Bei den Zinsvereinbarungen folgen die Kunden – wenn auch erst zögerlich – dem Trend, den die meisten Experten seit einiger Zeit empfehlen: Sie vereinbaren längere Sollzinsbindungen. Lag die durchschnittliche Sollzinsbindung in 2009 noch bei 9 Jahren und 8 Monaten, ist sie zwischenzeitlich auf 10 Jahre und 7 Monate, also um 8,89 Prozent angestiegen. Im Vergleich zum Vormonat bedeutet dies eine Zunahme um 5 Monate oder eine Steigerung von 4,48 Prozent. Bei gleichbleibendem Zinsniveau erwarten wir hier in der nächsten Zeit eine weitere Entwicklung zu längeren Sollzinsbindungen.

Darlehenshöhe

Betrachtet man die durchschnittlichen Darlehenshöhen, ist ein deutlicher Trend nach oben zu verzeichnen. Im Gegensatz zum Vormonat ist die durchschnittliche Darlehenshöhe um 3,04 Prozent auf 148.149 Euro angestiegen, was einem Plus von 4.374 Euro entspricht. Ursache hierfür ist die zunehmende Attraktivität von Immobilien, die sich in steigenden Immobilienpreisen niederschlägt.

Beleihungsauslauf

Die Kredithöhe im Verhältnis zum Objektwert ist gesunken; die Beleihungsausläufe folgen also einem sinkenden Trend. Der durchschnittliche Beleihungsauslauf lag in 2009 noch bei 80,8 Prozent und ist bis zum August 2010 auf 77,6 Prozent gesunken. Das bedeutet, dass die Kunden anteilig mehr Eigenkapital einbringen. Dies ist auch das Resultat gestiegener Anforderungen an die Bonität. Zudem ist der Anteil an Anschlussfinanzierungen, die aufgrund bereits getätigter Tilgungen geringere Beleihungen haben, gestiegen.

Darlehensarten

Die Auswertung der Darlehensarten zeigt sehr deutlich, dass das KfW-Darlehen ein wichtiger Bestandteil der meisten Finanzierungen ist. Der Anteil der Sofortfinanzierungen nimmt immer mehr ab. Im gleichen Zuge steigt der Anteil der Forward-Darlehen erheblich. Hier macht sich bemerkbar, dass viele Kunden auch für die Zukunft von dem aktuell tiefen Zinsniveau profitieren wollen. Die Erkenntnis, dass man schon bis zu fünf Jahre im Voraus die Finanzierung eines Darlehens zu festen Konditionen vereinbaren kann, führt zur steigenden Nachfrage nach diesem Produkt. Entsprechend stieg der Anteil dieser Darlehensart von durchschnittlich 8,64 Prozent in 2009 um 60 Prozent auf aktuell 13,84 Prozent an. Wir erwarten hier weiter eine positive Entwicklung.

...

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 Zinssätze, ermöglicht es 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 rund 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

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