

Herzlich Willkommen bei Olaf Zahn | Immobilienfinanzierung




Termine von März bis Mai 2016

12.03.2016	BAWOGA	Baumesse	Fachvortrag	Wolfsburg
13.03.2016	BAWOGA	Baumesse	Fachvortrag	Wolfsburg
21.05.2016	Zu Hause	Baumesse	Fachvortrag	Braunschweig
21.05.2016	Zu Hause	Baumesse	Fachvortrag	Braunschweig

(Quelle: www.olaf-zahn.de/Termine)






BAUFI -Newsletter

NEU Zinstendenz
Neben den aktuellen TOP-Konditionen aus einer Auswahl von über 100 regionalen und über-regionalen Banken erhalten Sie ab sofort einen weiteren Service:

-  **Zinsniveau ist gefallen**
-  **Zinsniveau ist gestiegen**
-  **Zinsniveau blieb unverändert**

NEU Konditionsveränderung zum Newsletter 02 | 2016
NEU alle Bankpartner unter: www.olaf-zahn.de/baufinanzierung/finanzierungspartner

aktuelle Themen:

-  aktuelle Zinsentwicklung und -konditionen für den Neubau oder Kauf
-  aktuelle Forward-Konditionen
-  Zins-Charts
-  Zinskommentar
-  Zinssenkung bei einigen KfW-Darlehen

aktuelle Baufi-Konditionen

Baufi-Konditionen vom 01. März 2016

Beleihungsauslauf

	Zinsbindung		Sollzinssatz Effektivzinssatz	
	Konditionsveränderung zum Newsletter 02 2016	Zinsstendenz	Mrz 16	
10 Jahre	-0,10%	→	1,00%	1,00%
15 Jahre	-0,11%	→	1,44%	1,45%
20 Jahre	-0,14%	→	1,74%	1,75%
25 Jahre	-0,14%	→	1,97%	1,98%
30 Jahre	-0,15%	→	2,07%	2,09%
20 Jahre	-0,15%	→	1,71%	1,72%
Volltilgungsdarlehen				
30 Jahre	-0,18%	→	2,02%	2,02%
Volltilgungsdarlehen				

60%

Beleihungsauslauf

	Zinsbindung		Sollzinssatz Effektivzinssatz	
	Konditionsveränderung zum Newsletter 02 2016	Zinsstendenz	Mrz 16	
10 Jahre	0,00%	→	1,20%	1,21%
15 Jahre	-0,10%	→	1,55%	1,56%
20 Jahre	-0,13%	→	1,83%	1,85%
25 Jahre	-0,15%	→	2,07%	2,09%
30 Jahre	-0,19%	→	2,13%	2,15%
20 Jahre	-0,07%	→	1,84%	1,86%
Volltilgungsdarlehen				
30 Jahre	-0,34%	→	1,98%	2,00%
Volltilgungsdarlehen				

80%

Beleihungsauslauf

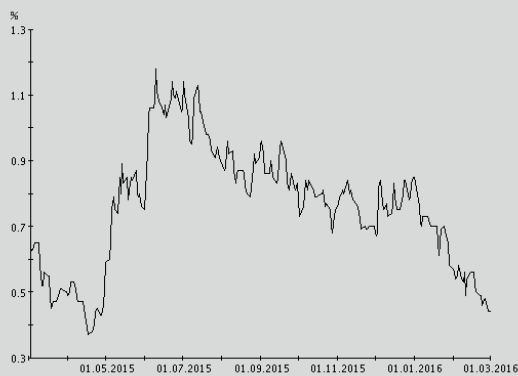
	Zinsbindung		Sollzinssatz Effektivzinssatz	
	Konditionsveränderung zum Newsletter 02 2016	Zinsstendenz	Mrz 16	
10 Jahre	0,00%	→	1,25%	1,27%
15 Jahre	0,00%	→	1,70%	1,71%
20 Jahre	0,00%	→	1,98%	2,00%
25 Jahre	-0,20%	→	2,15%	2,17%
30 Jahre	-0,13%	→	2,33%	2,36%
20 Jahre	0,05%	→	2,03%	2,05%
Volltilgungsdarlehen				
30 Jahre	-0,15%	→	2,18%	2,20%
Volltilgungsdarlehen				

100%

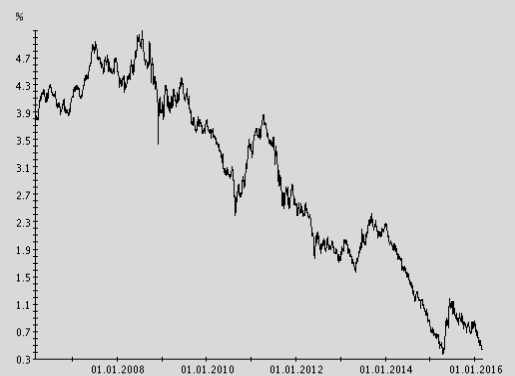
Annahmen für die Konditionen: Darlehen ab 200.000,00 € | 6 Mon. BZ-freie Zeit | 2 % anf. Tilgung eigen genutzte Immobilie | Quelle: europace

Zinsentwicklungen

in den vergangenen 12 Monaten



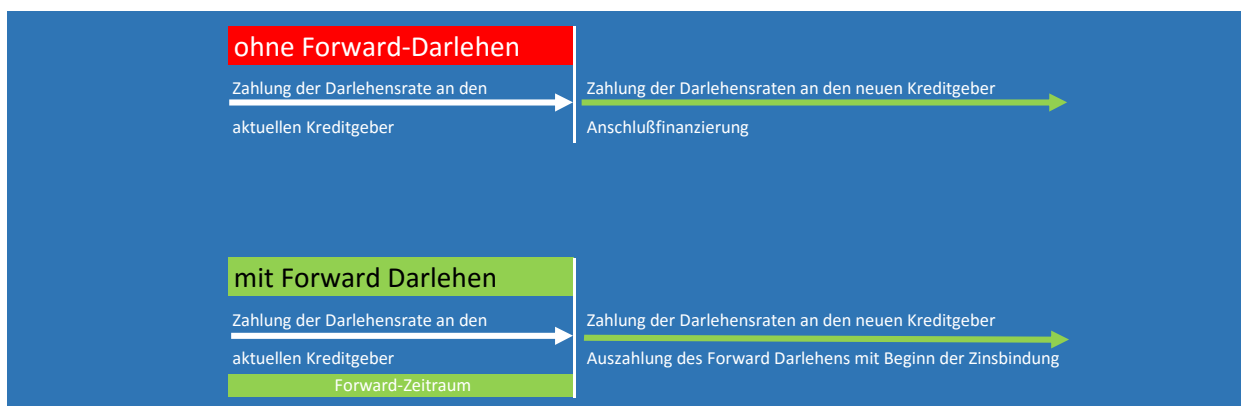
... und in den letzten 10 Jahren



Forward-Konditionen

Wenn bei Ihnen innerhalb der nächsten 12 bis 60 Monate eine Anschlussfinanzierung ansteht, können Sie bereits heute aktiv werden und sich die aktuellen Konditionen sichern. Durch ein sog. Forward-Darlehen, einem ganz normalen Annuitätendarlehen, dass Sie heute für die Zukunft vereinbaren.

- ➔ Sie schließen bereits heute den Darlehensvertrag mit einem festen Zinssatz ab.
- ➔ Dieses Darlehen wird nicht sofort ausgezahlt, sondern erst zu einem fest vereinbarten Termin in der Zukunft. Hier ist der sog. Forward-Zinsaufschlag bereits einkalkuliert.
- ➔ Damit wird Ihr bestehendes Darlehen abgelöst.
- ➔ Die neuen monatlichen Raten werden erst ab Auszahlung des Forward Darlehens zum Umschuldungstermin fällig.



Forward Darlehen

Umschuldungstermin	Zinsbindung		Sollzinssatz Effektivzinssatz	
		Konditionsveränderung zum Newsletter 02 2016 Zinstendenz		
01.03.2017	10 Jahre	-0,10% ↘	1,00%	1,00%
	15 Jahre	-0,16% ↘	1,56%	1,57%
01.03.2018	10 Jahre	0,00% ➡	1,45%	1,46%
	15 Jahre	0,00% ➡	1,85%	1,87%
01.03.2019	10 Jahre	0,05% ↗	1,62%	1,64%
	15 Jahre	0,00% ➡	1,97%	2,00%

(Annahme der Konditionen: Beleihungsauslauf: 60 %)

Quelle: europace

Vorteil

- ➔ Mit einem Forward-Darlehen können Sie das Risiko steigender Zinsmärkte für sich ausschließen und erhalten damit Planungssicherheit.

Was gilt es zu beachten?

- ➔ Für jeden Monat bis zur Auszahlung des Darlehens wird ein Zinsaufschlag berechnet. Somit liegt der Zinssatz für ein Forward Darlehen i.d.R. leicht über den aktuellen Konditionen.
- ➔ Das Forward Darlehen muss immer zu den vereinbarten Konditionen abgenommen werden.

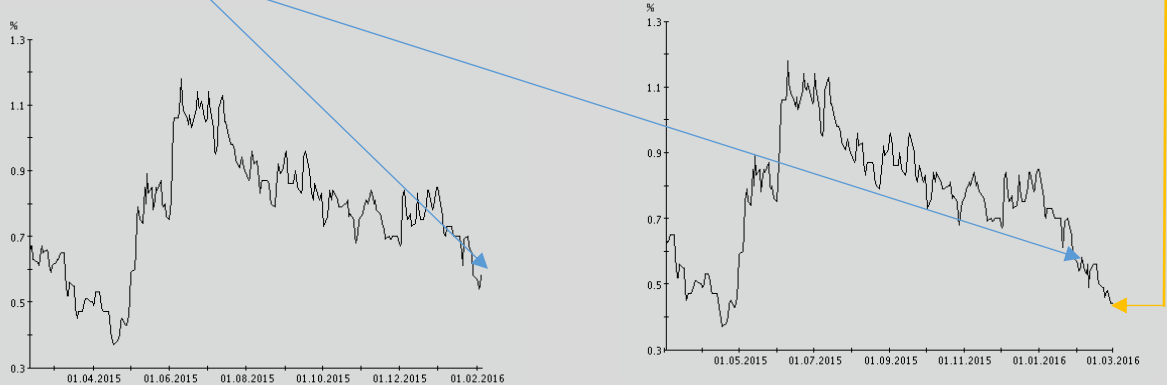
Gerne unterbreite ich Ihnen ein unverbindliches Angebot.

Zins-Chart-Vergleich

in den vergangenen 12 Monaten

vom 01.02.2016

vom 01.03.2016



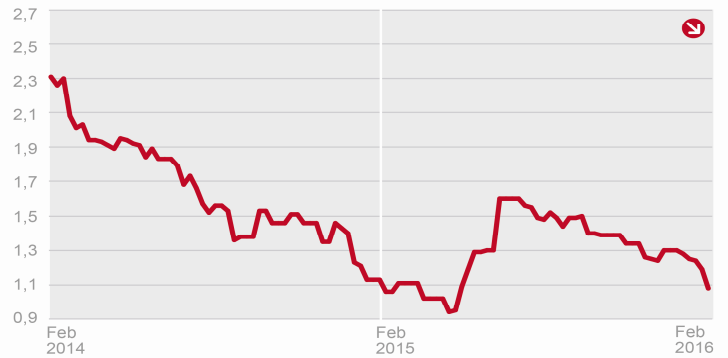
DGZF Einstände (Refinanzierungszinssatz 10 Jahre) 12 Monate Rückblick vom 01.11.2015 (0,79) bis 01.11.2015 (0,73) --> -0,06%

Entwicklung der Hypothekendarlehen | EZB Leitzinsentwicklung | Verbraucherpreisentwicklung

Zinsentwicklungen

Bestzins 10-jähriger Hypothekendarlehen

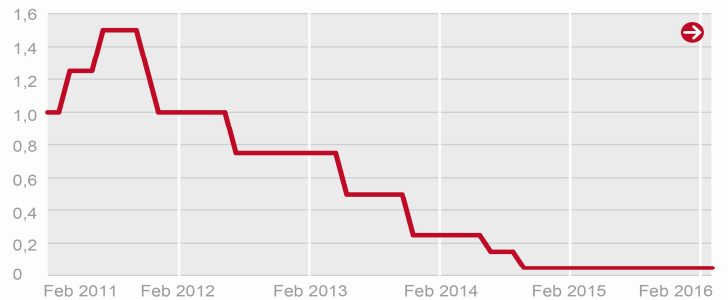
in Prozent



Quelle: Dr. Klein & Co. AG, EUROPACE AG

EZB-Leitzins

in Prozent

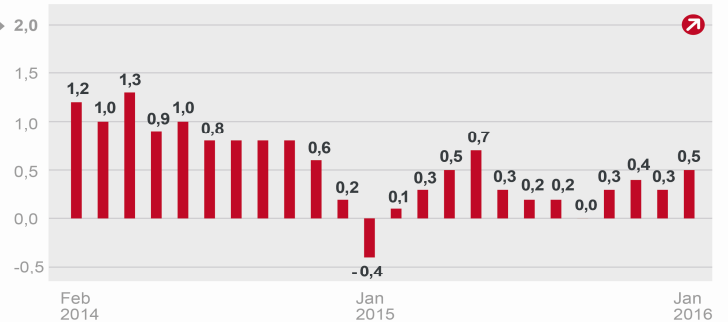


Quelle: Bundesbank

Verbraucherpreise Deutschland

in Prozent, im Vergleich zum Vorjahresmonat

Preisstabilitätsgrenze der EZB



Quelle: Destatis

Quelle: Qualitypool GmbH

Zinskommentar vom 01. März 2016

Ungeachtet der Zinswende der US-Notenbank Federal Reserve (Fed) im Dezember 2015 beließ die Europäische Zentralbank (EZB) auf ihrer letzten Sitzung am 21. Januar den Leitzins bei historisch niedrigen 0,05 Prozent. Eine weitere Lockerung der Geldpolitik ist nicht ausgeschlossen. Denn die Inflationsrate in der Eurozone ist von der Preisstabilitätsgrenze der EZB, die bei 2,0 Prozent liegt, weit entfernt.

Dass sich die Inflationsrate aktuell nahe der Nulllinie bewegt, wird durch verschiedene weltpolitische Ereignisse beeinflusst. Hierzu zählen die niedrigen Ölpreise, Konjunkturprobleme in den Schwellenländern Russland und Brasilien, das schwache Wirtschaftswachstum Chinas, Schwankungen an den Finanzmärkten sowie geopolitische Krisen. Mit einem Wert von 0,4 Prozent im Januar konnte die Inflation in der Eurozone trotz des umfangreichen Anleihenkaufprogramms der EZB nicht wie gewünscht stimuliert werden. Die erwarteten Preissteigerungen – im Dezember ging die EZB unter der Annahme höherer Ölpreise von einem Prozent für 2016 aus – dürften ebenso wie das erwartete Wirtschaftswachstum gesenkt werden. Das derzeit für die Eurozone prognostizierte Wirtschaftswachstum von 1,7 Prozent könnte durch den schwächelnden Welthandel eingetrübt werden.

Auf der kommenden EZB-Sitzung am 10. März könnte – unter anderem abhängig von den Wirtschaftsprognosen – die expansive Geldpolitik ausgedehnt werden. Denkbar wären ein höherer Strafzins für Bankeinlagen bei der EZB und die Ausweitung der Anleihenkäufe. EZB-Präsident Mario Draghi forderte eine stärker konjunkturfördernde Politik, wenn die Inflationsrate in der Eurozone dauerhaft niedrig bleibt. Die erwartete Inflationsrate wird für die weitere Geldpolitik entscheidend sein. Auf europapolitischer Ebene wird in den nächsten Wochen das britische Referendum über den Verbleib in der EU spannend. Stimmen die Briten für den Austritt, könnte dies eine Wirtschaftskrise auf der Insel nach sich ziehen.

In den USA wird sich abhängig von der Entwicklung der wirtschaftlichen Lage zeigen, ob die Fed ihre im Dezember eingeschlagene Zinswende fortsetzen wird.

Baufinanzierungszinsen sind erneut gesunken

Im Anschluss an einen Rückgang um zehn Basispunkte seit der letzten EZB-Sitzung befinden sich die Bestkonditionen für zehnjährige Annuitätendarlehen bei rund 1,1 Prozent. „Angesichts der Ankündigungen der EZB und vor dem Hintergrund des niedrigen Ölpreises mit seinem Einfluss auf die Inflationsrate erwarten wir auf kurze Sicht weiterhin attraktive Baufinanzierungskonditionen“, „Zudem können bei energieeffizienten Bauvorhaben ab April erweiterte Fördermöglichkeiten der Kreditanstalt für Wiederaufbau KfW anbieten“. Anstelle von 50.000 Euro können dann 100.000 Euro je Wohneinheit gefördert werden. Darüber hinaus wird die Zinsbindung auf 20 Jahre erweitert.

Zinskommentar

Zinsentwicklung:

Kurzfristig: stark schwankend seitwärts

Langfristig: steigend

Sonderkündigungsrecht gem. § 489 BGB

Die Möglichkeit, Darlehensverträge nach Ablauf von 10 Jahren Zinsbindungsfrist – gerechnet ab Vollauszahlung des Darlehens – gemäß §489 BGB vorzeitig mit einer Frist von 6 Monaten zu kündigen, ist allgemein bekannt

Das Landgericht Bochum hat in seinem Urteil vom 15.09.15 (AZ I-1 O 68/15) entschieden, dass der § 489 BGB (1) 2. in bestimmten Fällen auch auf Verträge für Forward Darlehen wörtlich anwendbar ist, nämlich dann, wenn ein bestehender Vertrag bei der bisher finanzierenden Bank (vorzeitig) verlängert wird.

In diesem Fall tritt der Zeitpunkt der neuen Vereinbarung an die Stelle des Auszahlungstermins und nicht der Beginn der neuen Zinsbindungsfrist. In der Praxis bedeutet dies, dass ein Kunde, der am 30.11.2005 ein Forward Darlehen per 01.12.2008 mit einer Zinsbindung bis 30.11.2018 bei seinem bisherigen Finanzierungspartner abgeschlossen hat, den Darlehensvertrag bereits am 30.11.2015 mit 6 Monaten Frist zum 01.06.2016 kündigen kann. Das Urteil ist mittlerweile rechtskräftig

WIKR - Wohnimmobilienkreditrichtlinien ab 21.03.2016

Das Gesetz zur Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) soll am **21.03.2016** in Kraft treten und maßgebliche Änderungen für die Vermittlung (und Vergabe) von Wohnimmobilienkrediten mit sich bringen.

Die nächsten Meilensteine zur Umsetzung des Gesetzes:

Bundestag

Am 18.02.2016 steht die zweite und dritte Lesung des von der Bundesregierung eingebrachten Entwurfs eines Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie auf der Tagesordnung, der 155. Sitzung des Deutschen Bundestages (Tagesordnungspunkt 11.a)

Bundesrat

Ist das Gesetz im Bundestag beschlossen, wird es dem Bundesrat zur Zustimmung zugeleitet

Beratungsdokumentation / Vorvertragliche Information / ESIS

Mit der Einführung der WIKR wird u.a. dem Verbraucher erstmals -gesetzlich geregelt- eine Beratung „geschuldet“. Dies beginnt damit, dass jeder Vermittler zunächst erklären muss, ob er zu der Vermittlung auch eine Beratung anbietet – oder eben nicht

Beratungsdokumentation

Die Dokumentation der Beratung erfolgt zukünftig direkt im EUROPACE-System, das die Möglichkeit bietet während der laufenden Beratung sowohl die Präferenzen des Kunden zur Gestaltung seiner Finanzierung als auch die Hinweise des Beraters zu auftretenden Risiken und sonstige Hinweise zu dokumentieren und evtl. Abweichungen von Kundenwünschen zu begründen. All dies wird dann am Ende der Beratung zusammen mit den Angeboten an den Kunden ausgehändigt.

Vorvertragliche Information

Die WIKR verlangt im Rahmen der vorvertraglichen Information (VVI) künftig weitergehende Details zum Vermittler, z.B. ob eine Beratung angeboten wird, die zuständige Aufsichtsbehörde, usw...

Auch diese Information wird künftig (wieder) automatisiert aus EUROPACE generiert. Zusammen mit der Neufassung des Darlehensvermittlerertrages (DVV) wird dies dann in einem Dokument abgebildet. Hier ergibt sich somit eine Vereinfachung zu dem bisherigen Procedere mit den drei Dokumenten (Kundenerstinformation, Vermittler-VVI, und DVV)

Wie die genaue Darstellung der erweiterten Angaben in der VVI erfolgen muss, lassen wir derzeit noch prüfen. Erst danach kann die Einstellung des Textes im EUROPACE-Dokument erfolgen. Das neue Dokument (VVI/DVV) wird rechtzeitig vor dem 21.3.2016 auf der Plattform zur Verfügung stehen.

ESIS (Europäisches standardisiertes Merkblatt)

Das ESIS wird zusammen mit einem Vertragsangebot von dem jeweiligen Produktpartner erstellt werden –also nicht durch den Vertrieb- und enthält (wie bislang auch) u.a. Angaben zum Vermittler und der Provision. Hier lässt das Gesetz größeren Interpretationsspielraum, der die Produktpartner leider auch sehr unterschiedlich nutzen und auslegen. Insofern werden die enthaltenen Angaben hier sehr differierender

Aktuelle Bearbeitungshinweise bis zum 21.03.2016

Anträge nach altem Recht können nur noch bis einschließlich 08.03. gestellt werden

Bezüglich des Inkrafttretens der Wohnimmobilienkreditrichtlinie am **21.03.2016** gelten für die Bearbeitung von **Darlehensanträgen für Verbraucher**, die in der Marktfolge produziert werden, folgende Fristen: Für die Antragstellung und Kreditbearbeitung von Darlehensanträgen gilt eine Froze-Zone vom 09.03. - 21.03.2016

Eine Bearbeitung nach neuem Recht kann erst am 22.03. nach Umstellung der Systeme beginnen

Aktuelle KfW-Konditionen

KfW-Programm 124 Wohneigentumsprogramm

Das KfW-Wohneigentumsprogramm unterstützt den Neubau oder Erwerb von selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen in Deutschland

Kreditbetrag: 50.000,00 €

Konditionen		kalkulierte	max. tilgungsfreie	Zinsbindung	Zinssätze
Sollzinssatz	Effektivzinssatz	Laufzeit	Anlaufjahre		gültig ab
1,30%	1,31%	20 Jahre	3 Jahre	10 Jahre	01.03.2016
0,80%	0,80%	35 Jahre	5 Jahre	5 Jahre	01.03.2016
1,35%	1,36%	35 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	01.03.2016

KfW-Programm 153 Energieeffizient Bauen

Das Förderprogramm dient der zinsgünstigen Kreditfinanzierung der Errichtung oder des Ersterwerbs von KfW-Effizienthäuser mit niedrigem Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß.

Kreditbetrag: 50.000,00 €

Konditionen		kalkulierte	max. tilgungsfreie	Zinsbindung	Zinssätze
Sollzinssatz	Effektivzinssatz	Laufzeit	Anlaufjahre		gültig ab
0,75%	0,75%	30 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	23.01.2015
Effizientwert des Objektes: 40					
0,75%	0,75%	30 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	23.01.2015
Effizientwert des Objektes: 55					
1,20%	1,21%	30 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	10.02.2016
Effizientwert des Objektes: 70					

KfW-Programm 151/152 Energieeffizient Sanieren

Das Förderprogramm dient der zinsgünstigen Kreditfinanzierung beim Erwerb bestehender Gebäude Energieeinsparung und zur Minderung des CO₂-Ausstoßes

Kreditbetrag: 50.000,00 € pro Wohneinheit bei Einzelmaßnahmen
75.000,00 € pro Wohneinheit bei einer Sanierung zum KfW Effizienthaus

Konditionen		kalkulierte	max. tilgungsfreie	Zinsbindung	Zinssätze
Sollzinssatz	Effektivzinssatz	Laufzeit	Anlaufjahre		gültig ab
0,75%	0,75%	10 Jahre	2 Jahre	10 Jahre	23.01.2015
0,75%	0,75%	20 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	23.01.2015
0,75%	0,75%	30 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	23.01.2015

KfW-Programm 159 Altersgerecht Umbauen

Das Förderprogramm dient unabhängig vom Alter die Finanzierung von Maßnahmen zum Barriereabbau im Wohnbestand

Kreditbetrag: 50.000,00 € pro Wohneinheit
 pro Wohneinheit bei einer Sanierung zum KfW Effizienthaus

Konditionen		kalkulierte	max. tilgungsfreie	Zinsbindung	Zinssätze
Sollzinssatz	Effektivzinssatz	Laufzeit	Anlaufjahre		gültig ab
0,75%	0,07%	10 Jahre	2 Jahre	10 Jahre	27.01.2016
1,00%	1,00%	20 Jahre	3 Jahre	10 Jahre	27.01.2016
1,10%	1,11%	30 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	27.01.2016

Weitere Informationen unter: www.KfW.de

Veränderung KfW-Programm

Aufgrund der gestiegenen Anforderungen gem. EnEV 2014 **entfällt die KfW-Förderung für den Standard "KfW-Effizienthaus 70"**

Dafür wird neben den bereits bestehenden Förderstandards "KfW-Effizienthaus 55" und "KfW-Effizienthaus 40" ein weiterer Standard: "**KfW-Effizienthaus 40 Plus**" mit einem attraktiven Tilgungszuschuss angeboten.

Der Förderhöchstbeitrag pro Wohneinheit wird von 50.000,00 € **auf 100.000,00 €** angehoben.

Für die 20- und 30 Jahreslaufzeit wird eine **20 jährige Zinsbindungsvariante** eingeführt.

Anbei erhalten Sie die Merkblätter mit Gültigkeit

* **bis 31.03.2016**

* **ab 01.04.2016**

Weitere Information zu den Annahmefristen erhalten Sie unter "www.kfW.de"



meine Tochter: Enza-Marie

Sport-Sponsoring