

# BAUFI -Newsletter

## Herzlich Willkommen bei Olaf Zahn | Immobilienfinanzierung

Termine von März bis Dezember 2016

16.09.2016	<b>Die sichere Baufinanzierung</b>	ausgebucht	Fachvortrag	<b>Büro Braunschweig</b>
14.10.2016	<b>Die sichere Baufinanzierung</b>	ausgebucht	Fachvortrag	<b>Büro Braunschweig</b>
18.11.2016	<b>Die sichere Baufinanzierung</b>	ausgebucht	Fachvortrag	<b>Büro Braunschweig</b>
16.12.2016	<b>Die sichere Baufinanzierung</b>		Fachvortrag	<b>Büro Braunschweig</b>

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

**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 05 | 2016**  
**NEU** **alle Bankpartner unter: [www.olaf-zahn.de/baufinanzierung/finanzierungspartner](http://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. November 2016

**Beleihungsauslauf**

	Zinsbindung		Sollzinssatz   Effektivzinssatz	
	Konditionsveränderung zum Newsletter 05   2016	Zinsstendenz	Okt 16	
<b>10 Jahre</b>	0,10%	↗	<b>0,81%</b>	0,84%
<b>15 Jahre</b>	0,20%	↗	<b>1,29%</b>	1,32%
<b>20 Jahre</b>	0,03%	↗	<b>1,50%</b>	1,53%
<b>25 Jahre</b>	0,08%	↗	<b>1,63%</b>	1,66%
<b>30 Jahre</b>	0,14%	↗	<b>1,84%</b>	1,87%
<b>20 Jahre</b>	0,00%	→	<b>1,35%</b>	1,38%
<b>Volltilgungsdarlehen</b>				
<b>30 Jahre</b>	0,16%	↗	<b>1,77%</b>	1,80%
<b>Volltilgungsdarlehen</b>				

**60%**

**Beleihungsauslauf**

	Zinsbindung		Sollzinssatz   Effektivzinssatz	
	Konditionsveränderung zum Newsletter 05   2016	Zinsstendenz	Okt 16	
<b>10 Jahre</b>	0,05%	↗	<b>1,00%</b>	1,03%
<b>15 Jahre</b>	0,00%	→	<b>1,29%</b>	1,32%
<b>20 Jahre</b>	0,00%	→	<b>1,56%</b>	1,59%
<b>25 Jahre</b>	0,08%	↗	<b>1,73%</b>	1,76%
<b>30 Jahre</b>	0,18%	↗	<b>1,98%</b>	2,01%
<b>20 Jahre</b>	0,02%	↗	<b>1,55%</b>	1,59%
<b>Volltilgungsdarlehen</b>				
<b>30 Jahre</b>	0,20%	↗	<b>1,91%</b>	1,94%
<b>Volltilgungsdarlehen</b>				

**80%**

**Beleihungsauslauf**

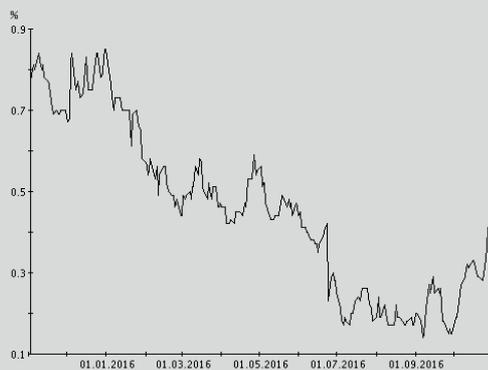
	Zinsbindung		Sollzinssatz   Effektivzinssatz	
	Konditionsveränderung zum Newsletter 05   2016	Zinsstendenz	Okt 16	
<b>10 Jahre</b>	0,00%	→	<b>1,39%</b>	1,42%
<b>15 Jahre</b>	0,29%	↗	<b>1,83%</b>	1,86%
<b>20 Jahre</b>	0,26%	↗	<b>1,93%</b>	1,96%
<b>25 Jahre</b>	0,22%	↗	<b>2,04%</b>	2,08%
<b>30 Jahre</b>	0,21%	↗	<b>2,18%</b>	2,22%
<b>20 Jahre</b>	0,10%	↗	<b>1,77%</b>	1,80%
<b>Volltilgungsdarlehen</b>				
<b>30 Jahre</b>	-0,06%	↘	<b>1,91%</b>	1,94%
<b>Volltilgungsdarlehen</b>				

**100%**

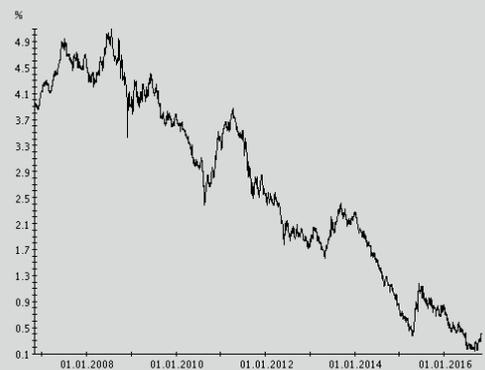
Annahmen für die Konditionen: Darlehen ab 200.000,00 € | 6 Mon. BZ-freie Zeit | 2 % anf. Tilgung eigen genutzte Immobilie | Quelle: europace

## Zinsentwicklungen

in den vergangenen 12 Monaten



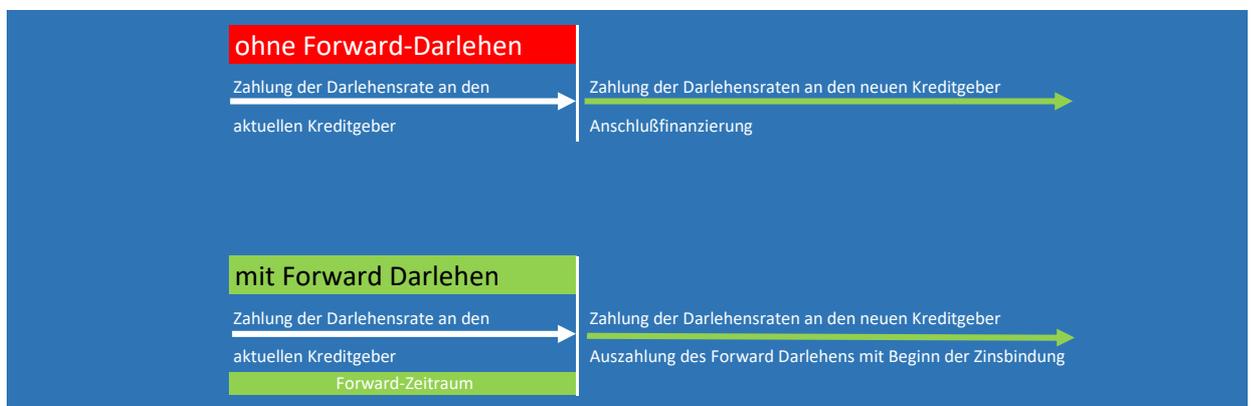
... und in den letzten 10 Jahren



## 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, das 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	
	<small>Konditionsveränderung zum Newsletter 05   2016   Zinstendenz</small>			
01.11.2017	10 Jahre	0,10%	➔ 0,92%	0,95%
	15 Jahre	0,01%	➔ 1,24%	1,27%
01.11.2018	10 Jahre	0,05%	➔ 1,04%	1,07%
	15 Jahre	0,04%	➔ 1,48%	1,51%
01.11.2019	10 Jahre	0,06%	➔ 1,16%	1,19%
	15 Jahre	0,07%	➔ 1,62%	1,65%

(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.

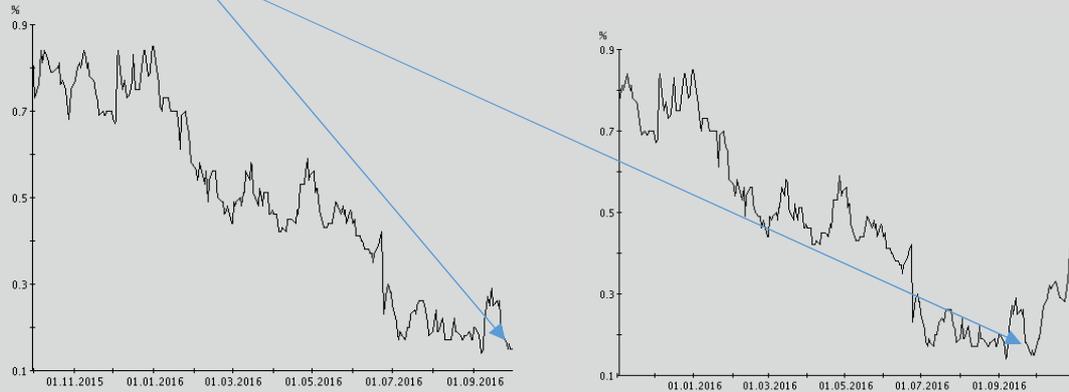
Gerne unterbreite ich Ihnen ein unverbindliches Angebot.

## Zins-Chart-Vergleich

in den vergangenen 12 Monaten

vom 01.10.2016

vom 01.10.2016

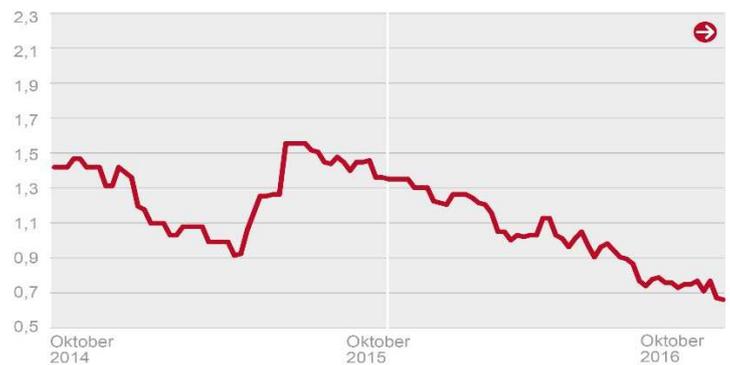


DGZF Einstände (Refinanzierungszinssatz 10 Jahre) 12 Monate Rückblick vom 01.03.2016 (0,48) bis 01.11.2015 (0,20) --> -0,28%

## Entwicklung der Hypothekendarlehen | EZB Leitzinsentwicklung | Verbraucherpreisentwicklung

### Bestzins 10-jähriger Hypothekendarlehen

in Prozent



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

### EZB-Leitzins

in Prozent

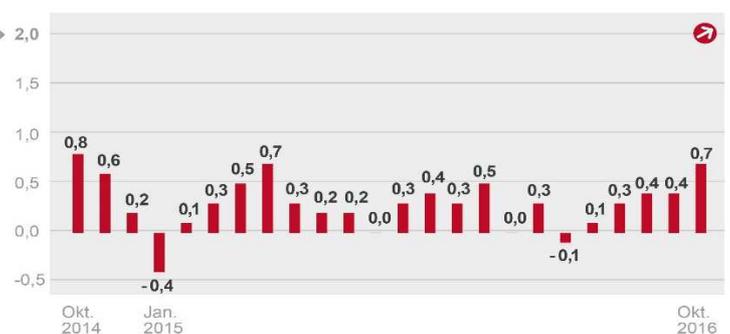


Quelle: Bundesbank

### Verbraucherpreise Deutschland

in Prozent, im Vergleich zum Vorjahresmonat

Preisstabilitätsgrenze der EZB → 2,0



Quelle: Destatis

Quelle: Qualitypool GmbH

# Zinsentwicklungen

## Zinskommentar vom 01. November 2016

**Die US-Notenbank Federal Reserve (Fed) hat auf ihrer Sitzung am 21. September ihre geldpolitische Strategie vorerst beibehalten. Der US-Leitzins verharrt somit auf der Spanne zwischen 0,25 bis 0,50 Prozent. Die Fed deutete allerdings an, dass ein weiterer Zinsschritt bevorstehen kann. Vor dem Hintergrund der lockeren Geldpolitik von Fed und Europäischer Zentralbank (EZB) hat der Bestzins für zehnjährige Hypothekendarlehen Anfang Oktober mit 0,68 Prozent ein neues Rekordtief erreicht.**

Auf der jüngsten Sitzung der US-Notenbank wurde signalisiert, dass eine Zinsanhebung bald erfolgen könne – man warte bis sich die Anzeichen, dass sich die Wirtschaft in Richtung ihrer Zielvorgabe entwickle, verstärkten

Mit Spannung wird nun das vierte Quartal erwartet. Experten gehen davon aus, dass die Fed nach der US-Präsidentschaftswahl auf ihrer Sitzung am 14. Dezember die erste Zinsanhebung seit Dezember 2015 vollziehen wird. Nach einem solchen Zinsschritt könnten langfristig die Kurse der Bundesanleihen sinken, ihre Rendite und damit ihre Zinsen würden steigen, was sich wiederum auf die hiesigen Baufinanzierungs:

Auf der anderen Seite ist der Aufschwung in der Eurozone moderat, das Brexit-Votum Großbritanniens birgt einige Unwägbarkeiten und die Inflation im Euroraum ist noch weit von der EZB-Zielmarke von knapp unter zwei Prozent entfernt. Diese Faktoren sprechen nicht für einen Wechsel der expansiven EZB-Geldpolitik.

### Zinsentwicklung:

**Kurzfristig:** stark schwankend seitwärts

**Langfristig:** steigend

## Derzeit sehr aktuelle Pressemitteilungen

### **Angst vor Immobilienblase - Regierung verschärft Baukredit-Regeln**

Dank Niedrigzinsen und Anlagenotstand boomt der Immobilienmarkt. Die Preise für Häuser, Wohnungen und Land steigen weiter - und die Sorge vor einer Blase wächst. Deshalb plant die Bundesregierung im Verborgenen eine ganze Reihe neuer Regeln, mit denen sie eine Überhitzung verhindern will.

Ein Gesetzentwurf sieht jetzt laut zwei Nachrichtenagenturen vor, dass notfalls eine **Obergrenze für den Fremdfinanzierungsanteil** bei einem Immobilienkauf festgelegt werden kann. Außerdem kann **ein Zeitraum festgelegt** werden, in dem **ein gewisser Anteil eines Kredites** zurückgezahlt werden müsste.

Auch eine **Grenze für die Schuldentragfähigkeit eines Kreditnehmers bezogen auf sein Einkommen könnte definiert werden**. Möglich wäre zudem, dass eine Mindestrückzahlung vereinbart werden müsste - tilgungsfreie Kredite wären dann nicht mehr möglich. Der Gesetzentwurf soll noch in dieser Wahlperiode verabschiedet werden

Für Kleinkredite solle eine Bagatellgrenze geschaffen werden, hieß es weiter in der Bundesregierung. Auch Darlehen zur Finanzierung von Renovierungen und Sanierungen blieben unberücksichtigt, ebenso Anschlussfinanzierungen und der soziale Wohnungsbau

In bestehende Kredite solle nicht eingegriffen werden. Außerdem sei vorgesehen, dass Banken in einem begrenzten Rahmen außerhalb der Regeln Immobilienkredite vergeben dürften, wenn dadurch die Stabilität des Instituts nicht gefährdet würde

In der Bundesregierung hieß es am Montag in Berlin, mit dem Gesetzentwurf würden Empfehlungen des deutschen Ausschusses für Finanzstabilität aus dem vergangenen Jahr umgesetzt. Noch in dieser Legislaturperiode solle das Gesetzgebungsverfahren zu Ende geführt werden.

Für dieses Register sollen die Banken entweder jeden einzelnen Hauskredit anonymisiert melden müssen. Oder die Banken sollen gesammelte und zusammengefasste Daten über Immobilienkredite abliefern

Welchen dieser beiden Wege man beschreiten will, ist offenbar noch in der Diskussion. Auf jeden Fall sollen im Wohnkreditregister die beiden Größen „**Loan to value**“, **also Kredithöhe im Verhältnis zum Immobilienwert**, sowie „**Loan to income**“, **also Kredithöhe im Verhältnis zum Einkommen des Kreditnehmers**, erfasst werden. Für beide Werte gibt es in Deutschland, anders als in anderen europäischen Ländern, bislang keine verlässliche Statistik.

### **Verordnung kommt 2017**

Als zweiter Schritt soll dann die gesetzliche Möglichkeit dafür geschaffen werden, dass die Bundesregierung oder die Bundesanstalt für gepl. Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) bei Bedarf vorübergehend Obergrenzen für die Beleihung von Immobilien in Deutschland verhängen kann. Immobilien könnten beispielsweise nur bis zu 60 oder 80 Prozent des Beleihungswertes beliehen werden. Solche Obergrenzen führten mehrere europäische Länder wie Irland und die Niederlande ein, nachdem dort Immobilienblasen, um die Risiken in Zukunft zu verringern

## 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
0,75%	0,75%	25 Jahre	3 Jahre	5 Jahre	22.07.2016
1,15%	1,15%	25 Jahre	3 Jahre	10 Jahre	22.07.2016
1,15%	1,15%	25 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	22.07.2016

### KfW-Programm 153 Energieeffizient Bauen

Das Förderprogramm dient der zinsgünstigen Kreditfinanzierung der Errichtung oder des Ersterwerbs von KfW-Effizienthäuser mit niedrigem Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß.

**Kreditbetrag: 50.000,00 €**

Konditionen		kalkulierte	max. tilgungsfreie	Zinsbindung	Zinssätze
Sollzinssatz	Effektivzinssatz	Laufzeit	Anlaufjahre		gültig ab
0,75%	0,75%	20 Jahre	3 Jahre	10 Jahre	01.04.2016
Effizientwert des Objektes: 40+   40   55					
1,30%	1,31%	20 Jahre	5 Jahre	20 Jahre	01.04.2016
Effizientwert des Objektes: 40+   40   55					
1,50%	1,51%	30 Jahre	5 Jahre	20 Jahre	01.04.2016
Effizientwert des Objektes: 40+   40   55					

### KfW-Programm 151/152 Energieeffizient Sanieren

Das Förderprogramm dient der zinsgünstigen Kreditfinanzierung beim Erwerb bestehender Gebäude Energieeinsparung und zur Minderung des CO<sub>2</sub>-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](http://www.KfW.de)

Fußball Jugendförderung des TV Mascherode



neue Trainingsanzüge

# Sport-Sponsoring

