

**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>		Fachvortrag	<b>Büro Braunschweig</b>
18.11.2016	<b>Die sichere Baufinanzierung</b>		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))

**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 03 | 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. September 2016

**Beleihungsauslauf**

	Zinsbindung		Sollzinssatz   Effektivzinssatz	
	Konditionsveränderung zum Newsletter 03   2016	Zinsstendenz	Mrz 16	
<b>10 Jahre</b>	-0,24%	↘	<b>0,76%</b>	0,77%
<b>15 Jahre</b>	-0,31%	↘	<b>1,17%</b>	1,20%
<b>20 Jahre</b>	-0,17%	↘	<b>1,57%</b>	1,60%
<b>25 Jahre</b>	-0,25%	↘	<b>1,72%</b>	1,75%
<b>30 Jahre</b>	-0,20%	↘	<b>1,87%</b>	1,90%
<b>20 Jahre</b>	-0,23%	↘	<b>1,49%</b>	1,52%
<b>Volltilgungsdarlehen</b>				
<b>30 Jahre</b>	-0,15%	↘	<b>1,87%</b>	1,90%
<b>Volltilgungsdarlehen</b>				

**60%**

**Beleihungsauslauf**

	Zinsbindung		Sollzinssatz   Effektivzinssatz	
	Konditionsveränderung zum Newsletter 03   2016	Zinsstendenz	Mrz 16	
<b>10 Jahre</b>	-0,15%	↘	<b>1,05%</b>	1,08%
<b>15 Jahre</b>	-0,05%	↘	<b>1,50%</b>	1,53%
<b>20 Jahre</b>	-0,16%	↘	<b>1,67%</b>	1,70%
<b>25 Jahre</b>	-0,25%	↘	<b>1,82%</b>	1,85%
<b>30 Jahre</b>	-0,16%	↘	<b>1,97%</b>	2,00%
<b>20 Jahre</b>	0,03%	↗	<b>1,88%</b>	1,92%
<b>Volltilgungsdarlehen</b>				
<b>30 Jahre</b>	0,00%	→	<b>1,98%</b>	2,00%
<b>Volltilgungsdarlehen</b>				

**80%**

**Beleihungsauslauf**

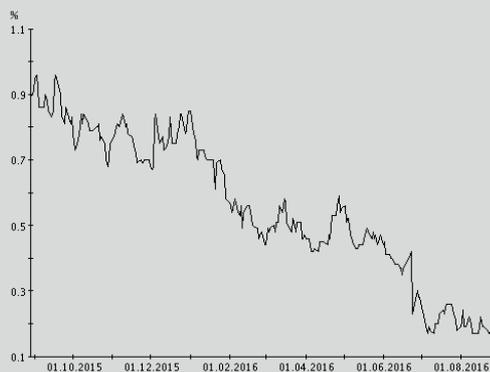
	Zinsbindung		Sollzinssatz   Effektivzinssatz	
	Konditionsveränderung zum Newsletter 03   2016	Zinsstendenz	Mrz 16	
<b>10 Jahre</b>	0,00%	→	<b>1,25%</b>	1,27%
<b>15 Jahre</b>	-0,05%	↘	<b>1,65%</b>	1,69%
<b>20 Jahre</b>	-0,16%	↘	<b>1,82%</b>	1,85%
<b>25 Jahre</b>	-0,18%	↘	<b>1,97%</b>	2,00%
<b>30 Jahre</b>	-0,20%	↘	<b>2,12%</b>	2,15%
<b>20 Jahre</b>	-0,04%	↘	<b>1,99%</b>	2,02%
<b>Volltilgungsdarlehen</b>				
<b>30 Jahre</b>	-0,06%	↘	<b>2,12%</b>	2,16%
<b>Volltilgungsdarlehen</b>				

**100%**

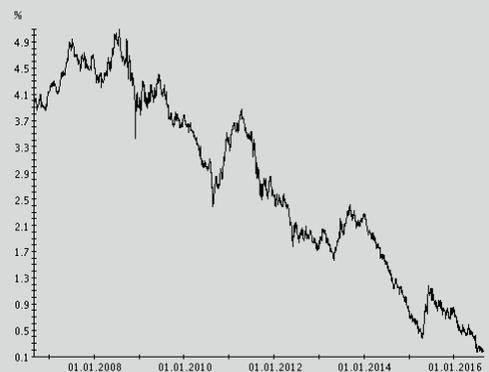
Annahmen für die Konditionen: Darlehen ab 200.000,00 € | 6 Mon. BZ-freie Zeit | 2 % anf. Tilgung eigen genutzte Immobilie | Quelle: europace

## Zinsentwicklungen

in den vergangenen 12 Monaten



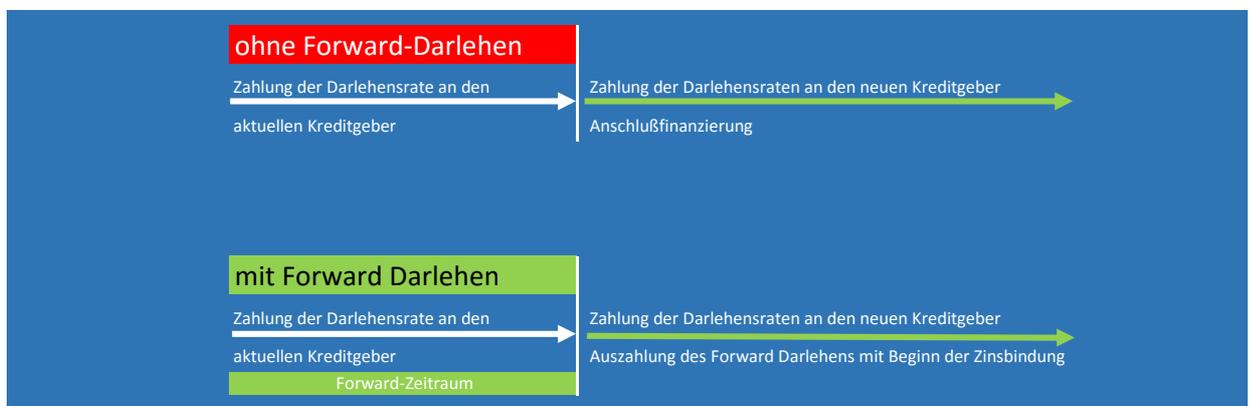
... und in den letzten 10 Jahren



## 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, 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 03   2016   Zinstendenz			
01.09.2017	10 Jahre	-0,18%	0,82%	0,84%
	15 Jahre	-0,31%	1,25%	1,28%
01.09.2018	10 Jahre	-0,38%	1,07%	1,10%
	15 Jahre	-0,36%	1,49%	1,53%
01.09.2019	10 Jahre	-0,42%	1,20%	1,23%
	15 Jahre	-0,32%	1,65%	1,68%

(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 01.03.2016

vom 01.03.2016



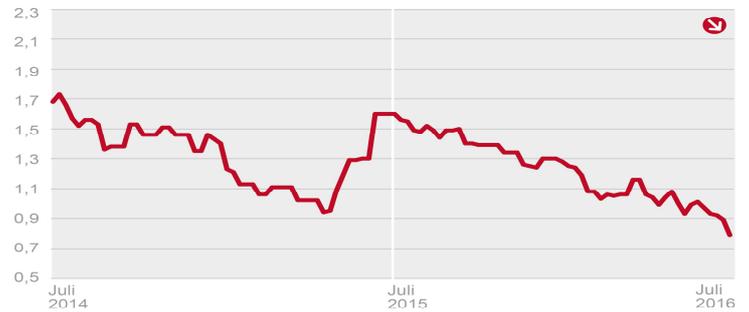
DGZF Einstände (Refinanzierungszinssatz 10 Jahre) 12 Monate Rückblick vom 01.03.2016 (0,48) bis 01.11.2015 (0,20) -> -0,28%

## Entwicklung der Hypothekendarlehen | EZB Leitzinsentwicklung | Verbraucherpreisentwicklung

# Zinsentwicklungen

### Bestzins 10-jähriger Hypothekendarlehen

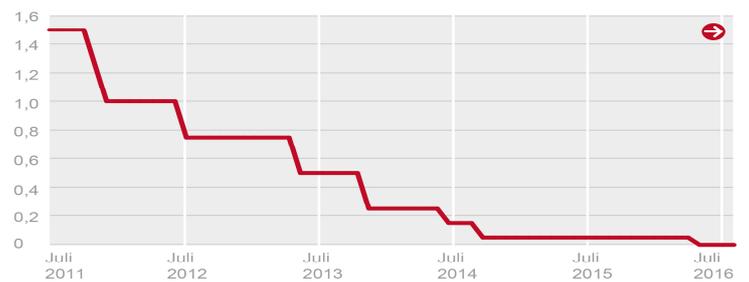
in Prozent



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

### EZB-Leitzins

in Prozent

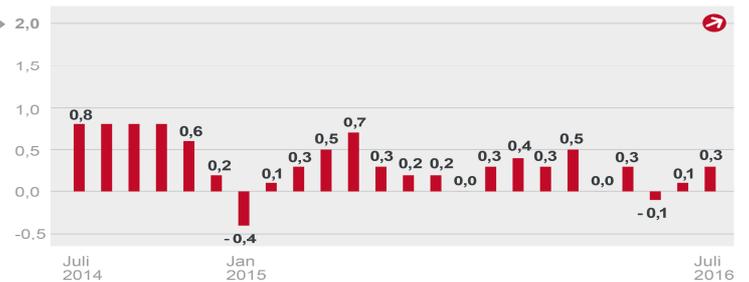


Quelle: Bundesbank

### Verbraucherpreise Deutschland

In Prozent, im Vergleich zum Vorjahresmonat

Preisstabilitätsgrenze der EZB -> 2,0



Quelle: Destatis

Quelle: Qualitypool GmbH

Quelle: europace

## Zinskommentar vom 01. September 2016

**Im Anschluss an das in einem EU-Referendum abgegebene Mehrheitsvotum der britischen Bevölkerung für den EU-Austritt ihres Landes gingen die Baufinanzierungszinsen in Deutschland weiter zurück. Anfang Juli befindet sich der Bestzins für zehnjährige Hypothekendarlehen bei 0,79 Prozent und damit auf einem neuen Tiefststand.**

Das Austritts-Votum Großbritanniens stellt ein Novum in der Geschichte der Europäischen Union dar. Premierminister David Cameron trat zurück – sein Amt wird Theresa May übernehmen. Sobald sie Artikel 50 des EU-Vertrags aktiviert, beginnt die zweijährige Phase, in welcher über die Austrittmodalitäten und anschließend über das neue rechtliche Verhältnis Großbritanniens zur EU verhandelt wird. Die rechtliche Ausgestaltung ist momentan noch völlig unklar. EU-Politiker forcieren einen zügigen Beginn der Austrittsverhandlungen. Denn in unsicheren Zeiten werden Investitionen eher zurückgefahren

Die Folgen des Brexit sind aktuell noch nicht prognostizierbar. Voraussichtlich wird das Wirtschaftswachstum in Großbritannien zurückgehen. Auch die Wirtschaftsentwicklung in Europa und Deutschland wird beeinträchtigt. Es gibt aber auch Chancen: Die Flucht von Investoren in sichere Anlagen würde die Nachfrage nach Immobilien vergrößern.

### **Hervorragende Finanzierungskonditionen**

„Die Baufinanzierungszinsen sind in Deutschland weiter zurückgegangen. Denn aufgrund der mit dem Brexit verbundenen Unsicherheit setzen Investoren auf sichere Anlagen. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen sinkt folglich.“ Dies führt zu attraktiven Finanzierungskonditionen. Mittel- bis langfristig werden die Baufinanzierungszinsen wieder anziehen.

„Darüber hinaus sollten Makler auf die Bedeutung einer hohen Anfangstilgung hinweisen, um die Restschuld schnell zu reduzieren.“

# 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 Darlehensvermittlungsvertrages (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.

## 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)