



Baufinanzierung Aktuell Informationen für Vertriebspartner

Ausgabe Dezember 2024

Liebe Vertriebspartnerin, lieber Vertriebspartner,

der Trend in der Baufinanzierung in Deutschland zeigt aufwärts. Vieles hat sich 2024 bereits gebessert – ein herzliches Dankeschön für Ihren maßgeblichen Anteil daran! Uns ist es unter Ihrer Mithilfe gelungen, gemeinsam ein erfolgreiches Geschäftsjahr zu gestalten und gleichzeitig tiefgreifende Neuorganisationen umzusetzen, zu denen wir Sie in diesem Newsletter informieren.

Wir freuen uns auf ein weiteres erfolgreiches Jahr der Zusammenarbeit mit Ihnen: 2025 dürfte der positive Trend anhalten. Denn die Europäische Zentralbank sollte ihren Kurs niedrigerer Leitzinsen fortsetzen und so Finanzierungen erleichtern. Zugleich scheint die Wende am Immobilienmarkt da – wieder anziehende Preise sorgen für einen Wandel vom Käufer- zum Verkäufermarkt. Je nach Geschwindigkeit könnte das für viele Interessierte heißen: Das Zeitfenster für den Immobilienerwerb wird rasch enger. Der Zeitpunkt, sich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden zu erfüllen, sollte auch mit Blick darauf erörtert werden.

Dazu passend informieren wir Sie über die Immobilienwünsche der jüngeren Zielgruppe und zeigen Ihnen auf, wo Fachleute langfristig weiter steigende Preise für Wohnimmobilien erwarten. Sie erfahren, warum das Angebot der BHW Bausparkasse AG erneut ausgezeichnet wurde, und wie sich die Heizkosten angesichts neuer gesetzlicher Rahmenseetzungen verändern könnten. Ein Zinsausblick auf 2025 rundet diese Ausgabe ab.

Wir wünschen Ihnen jetzt möglichst ruhige und gemütliche Feiertage – und einen guten Rutsch ins neue Jahr, dessen Herausforderungen und Chancen wir gern gemeinsam mit Ihnen und mit frischer Kraft anpacken!

Herzliche Grüße

Patrick Federau

Sebastian Stolberg

Dirk Ratoike



So unterstützt Sie die Deutsche Bank

Der Baufinanzierungsmarkt gewinnt an Fahrt. Damit Sie die sich daraus ergebenden Chancen noch besser nutzen können, haben wir als Deutsche Bank Konzern unsere Strukturen für die Zusammenarbeit mit unseren Vertriebspartnerinnen und Vertriebspartnern weiter optimiert – und stärken so unseren Service für Sie.



Getty Images/miniseries

Der Trend in der Baufinanzierung zeigt klar aufwärts. Das belegen zum Beispiel Daten des Verbands der Pfandbriefbanken (vdp): Die darin zusammengeschlossenen großen Baufinanzierungsanbieter Deutschlands verzeichneten in den ersten drei Quartalen 2024 insgesamt ein Neufinanzierungsvolumen von 89,6 Milliarden Euro – [ein Plus von 6,9 Prozent](#) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, wie der vdp mitteilte. Sicherlich erleben Sie die positive Entwicklung auch in Ihrem alltäglichen Geschäft.

Die Aufwärtsbewegung dürfte sich auch im kommenden Jahr fortsetzen. Sebastian Stolberg, Leiter Drittvertrieb im Privatkundengeschäft: „Um die Potenziale der Besserung nutzen zu können, wurden im Deutsche Bank Konzern die Strukturen für die Baufinanzierung vereinheitlicht und eine einheitliche technische Plattform geschaffen. Durch eine übergreifende Bündelung der Standorte und Ausrichtung der Kapazitäten wird die Leistungsfähigkeit verbessert.“

Konkrete Hilfestellungen vor Ort

Die aktuellen Baufinanzierungsstandorte sowie die jeweiligen regionalen Vertriebspartnerbetreuer und -betreuerinnen als Ihre Ansprechpartner vor Ort können Sie [dieser Übersicht](#) entnehmen.

Ihre regionale Vertriebspartnerbetreuung rund um Baufinanzierung, Bausparen und auch Ratenkredite bietet:

- Betreuung vor Ort
- Hilfestellung bei konkreten Finanzierungsanfragen
- Kompetente Ansprechpartnerinnen und -partner mit Krediterfahrung
- Koordination von Anträgen in Bearbeitung
- Schulungen für Produkte und Prozesse
- Gemeinsame regionale Aktivitäten
- Holen Sie uns in Ihre Teams oder vereinbaren Sie gern direkt einen Termin bei uns im Baufinanzierungs-Center zur Gestaltung der weiteren Zusammenarbeit!

Kontinuierlicher Optimierungsprozess

Wir als Deutsche Bank Konzern arbeiten kontinuierlich und zielgerichtet daran, die Zusammenarbeit mit unseren Vertriebspartnerinnen und Vertriebspartnern noch erfolgsversprechender zu gestalten. Wir halten Sie kontinuierlich über unsere Maßnahmen auf dem Laufenden – lassen Sie uns Chancen gemeinsam nutzen.

Jüngere schreiben Wohneigentum nicht ab

Viele jüngere Menschen in Deutschland sparen bereits Kapital für den Immobilienerwerb an, wie aktuelle Studien belegen: Auch die Millennials sind zu Verzicht bereit – um mit Wohneigentum eine sichere Altersvorsorge aufzubauen.



GettyImages/sRGB

80 Prozent der jüngeren Menschen mit Immobilienwunsch in Deutschland sind zu Einschränkungen im Privatleben bereit, um ihren Wohntraum wahr werden zu lassen. Die Hälfte von ihnen legt bereits Kapital für Wohneigentum zurück – viele mit den perfekten und zinsstabilen Vorsparprodukten der [mehrfach ausgezeichneten BHW Bausparkasse](#). Jede oder jeder Dritte, die oder der für eine [repräsentative YouGov-Erhebung im Auftrag der Postbank](#) befragt wurde, wäre zudem dazu bereit, an persönlichen Ausgaben für Reisen, Autokauf oder Hobby zu sparen. Demnach rechnen 63 Prozent bei der Realisierung von Immobilienräumen mit der Unterstützung durch ihre Familie – vor allem in Form von Eigenleistungen (22 %), Schenkung/Erbschaft (18 %) sowie eines zinslosen oder -vergünstigten Kredits (18 %).

Millennials: Eigentum als Altersvorsorge

Speziell für die Millennials – die zwischen den frühen 80er- und den späten 90er-Jahren Geborenen – bestätigt auch die [Wohntraumstudie 2024 der Interhyp](#) diese Ergebnisse. Die aktuelle Erhebung zeigt zudem: Unter den jetzt 35- bis 45-Jährigen plant rund jede oder jeder Fünfte, die oder der zurzeit zur Miete wohnt, möglichst bald den Erwerb einer Immobilie, vor allem als sichere Altersvorsorge.

Beziehen Sie also alle Zielgruppe von potenziellen Kundinnen und Kunden ein – auch die jüngeren: Mit einer passgenauen Finanzierung sowie ggf. der Unterstützung durch den Staat und/oder die Vorgängergeneration bieten sich auch für die jüngeren Kaufinteressierten gute Chancen, den Traum von den eigenen vier Wänden wahr werden zu lassen.

Wo sich Immobilienbesitz in zehn Jahren besonders lohnt

Auf weitere Preisanstiege bis 2035 für ihre Eigentumswohnungen können Besitzerinnen und Besitzer in rund der Hälfte der deutschen Kommunen hoffen. Der Postbank Wohnatlas zeigt, welche Regionen besonders gute Aussichten haben.



Getty Images/Sebastian Ohlig

Langfristiger Preisauftrieb: In fast der Hälfte der deutschen Kommunen zeichnet sich bis 2035 ein weiterer Wertzuwachs bei Eigentumswohnungen ab. Zu diesem Ergebnis kommen Forschende des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) in einer Auswertung von Daten des [Postbank Wohnatlas 2024](#). Demnach könnten die Kaufpreise in diesen Regionen inflationsbereinigt um 0,15 Prozent pro Jahr zulegen.

Davon profitieren dürften vor allem Eigentümerinnen und Eigentümer in den südlichen Bundesländern sowie im Raum Nordwestdeutschland. Begehrte sind laut HWWI auch Objekte in den sieben großen Metropolen Deutschlands sowie im Umland vieler weiterer großer Städte. Zuwächse erwarten sie zudem in beliebten Ferienregionen.

Wohin die Immobilien-Reise geht

Schwieriger stellt sich für die Fachleute der Ausblick in ländlichen Gegenden sowie in weiten Teilen der neuen Bundesländer dar: Hier rechnen sie in den kommenden zehn Jahren bei Eigentumswohnungen mit stagnierenden oder sogar sinkenden Preisen. Für ihre Prognose haben die Forschenden Daten aus allen 400 Kreisen und kreisfreien Städten der Bundesrepublik verwendet.

Was sich im ablaufenden Jahr am Immobilienmarkt in Deutschland getan hat, resümiert Jochen Möbert, Experte von Deutsche Bank Research, in unserem Podcast „[Podzept](#)“. Dort analysiert er darüber hinaus, wohin die Reise weitergehen könnte und welche Innovationen zur Lösung aktueller Herausforderungen beitragen sollten. Die Folge steht [hier](#) für Sie zum Download bereit. Möbert hält es zudem für möglich, dass die [Rezession in der deutschen Bauwirtschaft 2025 zu Ende gehen wird](#). Weitere fundierte Einschätzungen von Expertinnen und Experten der Deutschen Bank finden Sie unter www.dbresearch.de.

BHW mit „Vision zu Hause Award 2024“ ausgezeichnet

Mit Innovationen kann die BHW Bausparkasse AG gleich doppelt glänzen: Sie erhält Preise für Produktangebote, die Ihren Kundinnen und Kunden besonders hohe Flexibilität bei der Finanzierung sichern.



Doppelte Auszeichnung für die BHW Bausparkasse AG: Die Tochtergesellschaft des Deutsche Bank Konzerns erzielte jetzt den [ersten Platz in der Kategorie „Innovation“](#) beim „Vision zu Hause Award“, den die Interhyp-Gruppe verleiht. Dabei werden die besten Produktanbieter geehrt, die mit ihren Finanzierungslösungen energetische Maßnahmen in Wohnimmobilien erleichtern und so zur energetischen Verbesserung des Gebäudebestands in Deutschland beitragen. Zugleich erreichte BHW den [dritten Platz unter den besten Finanzprodukten](#) über 100.000 Euro.

Zwei Bausteine für maximale Flexibilität

Als preiswürdig beurteilten die Expertinnen und Experten die maximale Flexibilität. Diese ergibt sich durch eine mögliche Kombination von Features aus der bestehenden Produktpalette der BHW Bausparkasse AG für Interessenten am Erwerb einer Bestandsimmobilie und umfangreicher Modernisierung. Dazu arbeitete das Produktmanagement-Team gemeinsam mit Entwicklern des Interhyp Campus.

Im Ergebnis wird diese Flexibilität durch den Einsatz von zwei Bausteinen erreicht:

- Der erste Baustein sichert den Kauf der Bestandsimmobilie ab.
- Der zweite Baustein richtet sich auf den Modernisierungsbedarf aus, z. B. einer anstehenden Kernsanierung.

Mehr Gelassenheit im Erwerbsprozess

Das Besondere: Für diesen zweiten Baustein genießen Kundinnen und Kunden eine zinsfreie Bereitstellungszeit von bis zu 24 Monaten. Innerhalb dieses Zeitraums kann zudem bis zur Hälfte des Baustein volumens zurückgegeben werden, und zwar komplett kostenfrei.

Dieser Pilot ist innovatives Neuland für die Interhyp-Gruppe und BHW. Beide wollen aus dem Piloten lernen und über das Verhalten der Kunden den konkreten Bedarf über den langen Zeitraum der flexiblen Phase messbar machen. Es ist geplant, die Erkenntnisse und Lösungen später allen Vertrieben zugänglich zu machen. BHW ist und bleibt ein innovativer Partner. Wenden Sie gerne an Ihre Ansprechpartnerin oder Ihren Ansprechpartner im Deutsche Bank Konzern, um sich über Produkte und Lösungen der BHW Bausparkasse AG zu informieren.

Was Immobilieneigner zum CO₂-Zertifikatehandel wissen sollten

Der Ausstoß von Kohlendioxid durch Immobilien bekommt einen Preis, der klimaschonende Einsparmaßnahmen attraktiver machen könnte. Ab 2027 sollen dabei freie Marktkräfte walten – Prognosen deuten mögliche Ergebnisse an.



AdobeStock/i+_windraeder

Rechnet sich eine energetische Sanierung ökonomisch? Wie viel Energiekosten kann ich sparen – und ab wann amortisieren sich Investitionen in Maßnahmen wie die Dämmung von Wänden und Dach oder der Einbau einer Wärmepumpe? Das sind Fragen, denen Sie in Ihrer Beratungspraxis sicherlich oft begegnen. Eine pauschale Antwort ist kaum möglich, denn jedes Objekt ist anders. Doch zumindest in Teilbereichen lassen sich konkrete Hinweise finden, etwa auf die mögliche Heizkostenentwicklung. Angesichts bevorstehender, gesetzlich festgelegter Änderungen wie zum Beispiel die Bepreisung des CO₂-Ausstoßes kann man bereits heute Rückschlüsse auf die Kosten vor allem im Bereich fossiler Brennstoffe ziehen.

Marktpreise ab 2027

Die [Bepreisung von Treibhausgasen mittels Zertifikaten](#) gilt als wichtiges Instrument, um den Klimawandel zu begrenzen. Der Mechanismus, der heute bereits Energieerzeuger und Industriebetriebe erfasst, wird auf die Bereiche Gebäude und Verkehr ausgeweitet. In Deutschland gilt bereits ein festgesetzter Preis für CO₂-Ausstoßrechte von aktuell 45 Euro je Tonne. Zum 01.01.2025 steigt dieser Wert auf 55 Euro, im folgenden Jahr ist ein Korridor zwischen 55 und 65 Euro je Tonne avisiert. Ab 2027 sollen dann die bisher national ausgegebenen CO₂-Zertifikate in ein EU-weites Handelssystem überführt werden. Damit dürften sich Preise bilden, die durch das Spiel der Kräfte am Markt entstehen.

Wichtig: Direkt sind Immobilienbesitzerinnen und -besitzer nicht vom Zertifikatehandel betroffen. Dieser wird über den Brennstoffhandel abgewickelt, der die Kosten für den CO₂-Ausstoß allerdings auf seine Kunden umlegen darf. Wie dieser Mechanismus die Kosten für Gas- oder Ölheizung im Eigenheim beeinflussen könnte, dazu haben Forschende inzwischen Modellrechnungen vorgelegt.

Womit Verbraucher rechnen sollten

Mitarbeitende des Mercator Research Institute on Global Commons and Climate Change (MCC) haben auf Basis von [Vorarbeiten](#) Prognosen entwickelt, mit welchen [Zusatzkosten für fossile Brennstoffe](#) unterschiedliche Kundengruppen in den kommenden 20 Jahren allein durch die CO₂-Bepreisung zu rechnen haben. Im Ergebnis kommen die Forschenden zu der Prognose, dass Immobilienbesitzende über zwei Jahrzehnte insge-

samt mit zusätzlichen Ausgaben von teilweise mehr als 20.000 Euro allein für den CO₂-Ausstoß rechnen müssen. Geld, das Eigentümerinnen und Eigentümer auch gleich in die energetische Modernisierung der eigenen vier Wände investieren könnten, um diese fit für die Zukunft zu machen.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den genannten Werten um Preisprognosen über einen mittelfristigen Zeitraum auf einem noch nicht voll funktionsfähigen Markt handelt: Abhängig unter anderem von Entscheidungen in der Politik oder von bedeutenden Marktakteuren sind auch andere Entwicklungen vorstellbar. Wichtig ist, die zugrundeliegenden Mechanismen zu kennen, sodass sie in Überlegungen zu potenziellen Investitionen in die eigene Immobilie mit einfließen können.

Baustein einer optimalen Beratung

Denn unabhängig von der Ausgestaltung der Details – ohne CO₂-Bepreisung dürfte es der EU insgesamt und Deutschland im Besonderen nach Einschätzung aus der Wissenschaft kaum gelingen, die angestrebten Klimaziele zu erreichen. Bleiben Sie daher bei dem Thema auf der Höhe der Zeit, um bei Ihren Kundinnen und Kunden mit Fachwissen zu punkten. Denn mit optimaler Beratung können Sie diesen helfen, die wahrscheinlich steigenden Kosten fossiler Brennstoffe in ihre Kalkulation mit einzubeziehen – egal, ob sie neu bauen oder ihr Bestandgebäude zukunftsfähig aufstellen wollen.

Zinsniveau dürfte weiter fallen

Die Leitzinsen in der Eurozone – ein wichtiger Faktor für die Bauzinsen – könnten 2025 deutlich gesenkt werden: Bis zur Jahresmitte sei ein Satz von 2,0 Prozent, bis Jahresende von bis zu 1,5 Prozent möglich, schreibt unser Chefanlagestrategie der Privat- und Firmenkundenbank, Dr. Ulrich Stephan, in seinem monatlichen Zinsbulletin Dezember 2024. Verfolgen Sie gern diese Publikation für laufend aktualisierte Einschätzungen.

[Weiterlesen](#)



Getty Images/kontrast-fotodesign