

Zinskommentar mit Baugeldkonditionen und Handlungsempfehlung Juli 2010

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Kunden und Geschäftspartner unseres Hauses,

in der heutigen Ausgabe des aktuellen Zinskommentars für die Bau- und Immobilienfinanzierung informieren wir Sie über folgende Themen:

Inhaltsverzeichnis

- **Termine, Veranstaltungen & News** Seite 2
 - Umzug ECK & OBERG
 - Einsteiger-Seminar „Baufinanzierung“
 - Einsteiger-Seminar „Umfinanzierung“

- **aktuelle Rechtsprechung** Seite 3
 - Baugenehmigung - Haus muss nach 30 Jahren weg

- **kleines 1 x 1 der Finanzierung – Glossar** Seite 3
Thema: Jahresprimärenergiebedarf

- **Themenecke „Alles rund um die Immobilie“** Seite 3
Thema: Geänderte KfW Förderung ab dem 01.07.2010

- **Zinskommentar** Seite 4
 - Banken nabeln sich von EZB ab

- **aktuelle Zinskonditionen** Seite 6
kurzfristiger Trend: seitwärts, mittelfristiger Trend: aufwärts

- **Service-Leistungen bei der Finanzierungsabwicklung** Seite 7
Übersicht der Angebote und Dienstleistungen

Gerne beantworten wir Ihre Finanzierungsanfragen oder auch allgemeine Fragen persönlich. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Ihr Finanzierungs-Team von

ECK & OBERG GmbH & Co. KG
Gesellschaft für unabhängige Finanzberatung



Christian Eck
Geschäftsführung /
Beratung

Kaufmann in der
Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft



Oliver Langner
Prokurist /
Beratung

Kaufmann in der
Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft



Lasse Burmeister
Beratung

Bankkaufmann



Mareike Frehse
Kundenbetreuung

Kauffrau in der
Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft



Jana Hoffmann
Kundenbetreuung

Kauffrau in der
Grundstücks- und
Wohnungswirtschaft

**ECK & OBERG
GmbH & Co. KG**
Gesellschaft für unabhängige
Finanzberatung

Kiel
Firmenzentrale
Düsternbrooker Weg 75
24105 Kiel
Telefon 0431 / 90 89 99 - 0
Fax 0431 / 90 89 99 - 99

Hamburg
Im Bürohaus LV AG
Flachsland 29
22083 Hamburg

Bremen
In der Baumwollbörse
Wachtstraße 17-24
28195 Bremen

e-mail: info@eck-oberg.com
Internet: www.eck-oberg.com

Registerstand:
ECK & OBERG GmbH & Co. KG
Amtsgericht Kiel, HRA 5678
Kommanditkapital: 350.000€

Komplementärgesellschaft:
ECK & OBERG Verwaltungs GmbH
Amtsgericht Kiel, HRB 8915

Geschäftsführung:
Christian Eck, Immobilienkaufmann
(Vorsitzender)
Dipl.-Kfm. Markus Oberg CFEP
Rosemarie Eck

Mitgliedschaften:



Rechtshinweis:
ECK & OBERG übernimmt keine Garantie für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der versandten Informationen und Angebote, diese obliegt ausschließlich unseren Partnerbanken. Alle Angaben sind unverbindlich und freibleibend. Alle Rechte sind vorbehalten.

Steuer-Nr.: 20 284 45002
Erlaubnis erteilt nach:
§34C Abs.1 GewO Gewerbeamt Kiel
§34d Abs.1 GewO Versicherungsmakler
§11a GewO D-XC9R-1ZW1H-78
IHK-Versicherungsvermittlerregister

Quellenangaben:
Baufinanzierungscenter direkt, Propy, Handelsblatt, Financial Times, Stiftung Warentest / Finanztest

■ Umzug ECK & OBERG

Unser Kieler Büro ist umgezogen. Seit dem 01. Mai 2010 finden Sie uns in neuen, größeren Räumen direkt gegenüber vom Landtag.

Die neue Adresse lautet:

**Düsternbrooker Weg 75
24105 Kiel**

Alle Kontaktdaten wie Telefon- und Faxnummern sowie E-Mail-Adressen bleiben bestehen.

Wir freuen uns, Sie in unseren neuen Büroflächen gegenüber vom Landtag begrüßen zu dürfen.

■ Das Einsteiger Umfinanzierungs-Seminar für Anschlussfinanzierer

Am Donnerstag, 15. Juli 2010 um 18.00 Uhr bieten wir unser Seminar zum Thema **Umfinanzierung** an. Dieses richtet sich an alle Immobilienbesitzer, deren Zinsbindung in den nächsten fünf Jahren ausläuft und die eine Anschlussfinanzierung suchen. Der Fachreferent Oliver Langner aus dem Eck & Oberg BauFi-Team erläutert den Teilnehmern, wie sie jetzt schon günstige Zinsen sichern können. Wer früh den künftigen Zinssatz sichert, erzielt Planungs- und Kalkulationssicherheit. Er beantwortet Fragen wie „Was genau ist eine Umfinanzierung?“, „Welchen Vorteil bietet mir eine Umfinanzierung?“, „Wann kann ich umfinanzieren?“, „Worauf muss ich achten?“. Das Seminar dauert etwa eine Stunde und ist für die Teilnehmer kostenfrei. Eine telefonische Anmeldung unter 0431 / 90 89 99 0 ist erforderlich.

■ Das Einsteiger Baufinanzierungs-Seminar für Neubau- und Kaufinteressenten

Am Donnerstag 29. Juli 2010 um 19.00 Uhr bietet ECK & OBERG das nächste **Baufinanzierungsseminar** an. Die Bau- und Kaufinteressenten werden über die Grundlagen der Baufinanzierung informiert sowie über häufige Fehler und Risiken. Der Fachreferent Oliver Langner beantwortet Ihnen die Fragen wie „Was kann ich mir leisten?“ „Wie kalkuliere ich meine Finanzierung?“ „Wie profitiere ich von den Fördergeldern?“ „Welche Möglichkeiten gibt es für mich?“. Das Seminar dauert etwa zwei Stunden und ist für die Teilnehmer kostenfrei. Eine Anmeldung unter Telefon 0431 / 90 89 99 0 ist erforderlich.

■ News / Termine

■ Baugenehmigung Haus muss nach 30 Jahren weg

Bauherren, die ihr Haus ohne Baugenehmigung errichten, gehen ein hohes Risiko ein. Das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen hat in einem Fall entschieden, dass die Baubehörde selbst Jahrzehnte nach dem Bau noch den Abriss anordnen kann (Az. 10 K 1951/07). Der Pächter eines Kleingartens hatte bereits Anfang der 80er Jahre auf dem Grundstück ein Wohnhaus gebaut. Eine Baugenehmigung hatte er nicht beantragt. Die hätte er auch nicht bekommen, weil das Gelände im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen war. Der Schwarzbau stand fast 30 Jahre, dann ordnete die Bauaufsichtsbehörde den Abriss des Gebäudes an. Dagegen klagte der Pächter vergeblich. Für das illegal errichtete Gebäude gebe es keinen Bestandsschutz, entschieden die Richter – selbst wenn die Behörde über Jahre hinweg nicht eingeschritten sei. Der Abriss sei auch nicht unverhältnismäßig, er stelle nur den ordnungsgemäßen Zustand wieder her.

■ Jahres-Primärenergiebedarf

Der Jahres-Primärenergiebedarf (QP) beziffert, wie viel Energie im Verlauf eines durchschnittlichen Jahres für Heizen, Lüften und Warmwasserbereitung benötigt wird. Für jeden Neubau ist - abhängig von Nutzfläche und Volumen des Gebäudes - ein zulässiger Höchstwert vorgegeben.

Im Jahres-Primärenergiebedarf nach Energieeinsparverordnung (EnEV) sind der Jahresheizwärmebedarf, der Nutzwärmebedarf für die Warmwasserbereitung, die Energieverluste des Wärmeversorgungssystems, der Hilfsenergiebedarf für Heizung und Warmwasserbereitung sowie der Energieverbrauch für die Bereitstellung der Energieträger enthalten.

Quelle: ING DiBa

■ Geänderte KfW Förderung ab dem 01.07.2010

Zum 1. Juli hat die staatliche KfW-Bank neue Förderangebote für Bauherren und Sanierer aufgelegt.

Im Bereich Bauen werden auf Grundlage der geltenden Energieeinsparverordnung drei unterschiedliche Niveaus gefördert:

KfW-Effizienzhaus 40
KfW-Effizienzhaus 55 / Passivhaus
KfW-Effizienzhaus 70

Das KfW Effizienzhaus 85 wird künftig nicht mehr gefördert. Mit Nachweis des erreichten KfW-Effizienzhaus Niveaus werden bei KfW 40 10% Tilgungszuschuss und bei KfW 55 5% Tilgungszuschuss gewährt.

Im Bereich Sanieren gibt es künftig die nachfolgenden Niveaus:

KfW-Effizienzhaus 55 KfW-Effizienzhaus 100
KfW-Effizienzhaus 70 KfW-Effizienzhaus 115

■ Rechtsprechung

■ kleines 1x1 der Finanzierung

■ Alles rund um die Immobilie

KfW-Effizienzhaus 85

Die bisherige Förderung KfW-Effizienzhaus 130 entfällt, weil der zugrunde liegende Standard als technisch überholt gilt.

Wenn bei der Sanierung der Immobilie ein KfW-Effizienzhaus erreicht wird, so kann der Bauherr mit einer Förderung von bis zu 75.000,00€. Sollten Einzelmaßnahmen durchgeführt werden, so sind diese mit bis zu 50.000,00€ förderfähig.

Auch im bei den Sanierungsprogrammen werden die nachfolgenden Tilgungszuschüsse gewährt:

KfW-Effizienzhaus 55	12,5 %
KfW-Effizienzhaus 70	10,0 %
KfW-Effizienzhaus 85	7,5 %
KfW-Effizienzhaus 100	5,0 %
KfW-Effizienzhaus 115	2,5 %

Grundsätzlich gilt, je niedriger die Kennziffer des Programms, umso höher ist die Energieeffizienz des Projekts.

Gefördert werden Bauherren und Sanierer durch zinsvergünstigte Darlehen. Je besser der energetische Standard des jeweiligen Projektes ist, desto höher fällt die Förderung aus. Die staatlichen Zuschüsse müssen vor dem Baubeginn beantragt werden.

■ Zinskommentar

Banken nabeln sich von EZB ab

Der größte Aderlass des europäischen Finanzsystems seit Einführung des Euro scheint geglückt: Die EZB sammelt am Donnerstag bei den Bank der Euro-Zone die gigantische Summe von fast einer halben Billion Euro wieder ein. Und den Geldhäusern tat es allem Anschein nach nicht einmal weh.

Im Gegenzug nahmen 78 Banken an einem von der Notenbank aufgelegten Überbrückungsgeschäft teil und sicherten sich für sechs Tage gut 111 Mrd. Euro. Mit der Aktion gelang es der Europäischen Zentralbank (EZB), den fälligen Abzug von 442 Mrd. Euro vom Geldmarkt schonend abzuwickeln. Die zuvor angestiegenen Geldmarktsätze bröckelten wieder etwas ab. Händler erwarten in den kommenden Tagen und Wochen eine Normalisierung des Marktzinses in Richtung Leitzins.

Bereits am Mittwoch hatte sich bei einem ebenfalls als Brückenfinanzierung gedachten Dreimonatsgeschäft gezeigt, dass die Lage am Interbankenmarkt besser ist als befürchtet. An diesem Offenmarktgeschäft der EZB hatten noch 171 Banken teilgenommen und knapp 163 Mrd. Euro geordert. Schon diese Summe war mit Erleichterung aufgenommen worden. Viele Händler hatten mit weit höheren Volumina gerechnet.

In den Tagen zuvor hatte die Angst vor einem Liquiditätsabrisse am Markt für Nervenflattern gesorgt. An dem Mega-Jahrestender, der nun fällig wurde, hatten sich im Sommer 2009 nämlich mehr als 1000 Banken beteiligt. Die EZB zog nun am Donnerstag das Geld von deren Konten ein und hatte trotz der anhaltenden Probleme, etwa bei den deutschen Landesbanken oder den spanischen Sparkassen, eine Neuauflage verweigert.

■ Zinskommentar



kurzfristiger Trend:
seitwärts



mittelfristiger Trend:
aufwärts

Für Bundesbank-Vizepräsident Franz-Christoph Zeitler sind die internationalen Geld- und Finanzmärkte weiterhin in einem schlechten Zustand. „Trotz zwischenzeitlicher Beruhigung ist die Lage weiterhin fragil“, sagte Zeitler. Dies zeige sich unter anderem an den teils hohen Risikoaufschlägen bei Staatsanleihen und Finanztiteln. Auch würden immer noch viele Banken überschüssige Liquidität kurzfristig lieber bei der EZB parken als es an andere Institute zu verleihen. „Wenn auch der Geldmarkt in Deutschland hiervon kaum betroffen ist, ist dies doch ein Zeichen von Unsicherheit und gesunkenem Vertrauen zwischen Kreditinstituten des Euroraums.“

Geldmarkthändler erwarten in nächster Zeit ein Anziehen der Geldmarktsätze in Richtung des Leitzinses von einem Prozent, weil nach dem Geld-Aderlass nur noch vergleichsweise wenig Überschussliquidität in den Märkten sei. Nach auf EZB-Daten basierenden Berechnungen von Reuters lag sie am Donnerstag nach der Abschöpfaktion nur noch bei rund 150 Mrd. Euro gegenüber 350 Mrd. Euro zuvor.

Nick Stamenkovic vom Londoner Brokerhaus Ria Capital Markets wertete diesen Rückgang als positives Zeichen: „Man kann weniger Überschussliquidität als gutes Signal ansehen, denn das dürfte bedeuten, dass ein großer Teil des Geldes aus dem Jahrestender nur für Arbitrage-Geschäfte benutzt worden war und der Markt weniger braucht. Das bedeutet, dass die Banken auf einem guten Weg sind.“

Quelle: Handelsblatt 01.07.2010

■ **Beleihungsauslauf bis 60%*** entspricht ca. 50% des Verkehrswertes

Zinsbindung	Sollzins p.a. (in %)	anf. Effektiv p.a. (in %)	Auszahlung (in %)
5 Jahre	2,63	2,66	100
10 Jahre	3,25	3,30	100
15 Jahre	3,63	3,69	100
20 Jahre	3,98	4,05	100

■ **Beleihungsauslauf bis 80%*** entspricht ca. 68% – 72% des Verkehrswertes

Zinsbindung	Sollzins p.a. (in %)	anf. Effektiv p.a. (in %)	Auszahlung (in %)
5 Jahre	2,74	2,77	100
10 Jahre	3,43	3,48	100
15 Jahre	3,67	3,73	100
20 Jahre	4,12	4,20	100

■ **Beleihungsauslauf bis 111%*** entspricht ca. 100% des Verkehrswertes

Zinsbindung	Sollzins p.a. (in %)	anf. Effektiv p.a. (in %)	Auszahlung (in %)
5 Jahre	2,99	3,03	100
10 Jahre	3,48	3,74	100
15 Jahre	3,73	4,18	100
20 Jahre	5,26	5,39	100

■ **Sonder-Darlehensmöglichkeiten:**

Darlehen mit variabler Verzinsung und Zinsobergrenze

(EURIBOR-Darlehen mit Zinscap)

Die Verzinsung orientiert sich an den Kapitalmärkten, ist jedoch nach oben hin abgesichert, Sondertilgungen sowie Wechsel in Festkonditionen sind zu jeder Zeit möglich, die Zinsanpassung erfolgt halbjährlich.

Forward-Darlehen

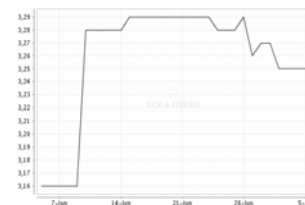
Sichern Sie sich schon heute die günstigen Zinsen für Ihre in bis zu drei Jahren auslaufende Finanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gern ein unverbindliches Angebot.

Fremdwährungsdarlehen über Schweizer Franken und YEN

***) Unsere Top-Konditionen beruhen auf folgende Annahmen:**

- Kauf einer bestehenden Immobilie zur Eigennutzung
- Darlehensbetrag mind. 125.000€ bis max. 299.000€
- annuitätische Tilgung
- Erstrangige Besicherung im Grundbuch
- Gesichertes Angestelltenverhältnis mit einwandfreier Bonität, natürliche Personen

■ **Zinskonditionen**
aktuelle Entwicklungen



Übersicht: 1 Monat



Übersicht: 6 Monate



Übersicht: 1 Jahr



Übersicht: 10 Jahre



Übersicht: 20 Jahre

■ Baufi-Methode[®] Leistungsverzeichnis

- **banken- und produktunabhängige** Beratung
- **persönliche Beratung** vor Ort
- **günstigste Konditionen** am Markt durch über 70 Bankpartner deutschlandweit
- detaillierte **Fördermittelberatung** (auch Sanierungsmaßnahmen) und Vermittlung von **öffentlich geförderten Darlehen** (Fördermittel von Bund und Land)
- **Zinssicherheit** über die gesamte Darlehenslaufzeit möglich
- Zinsfestschreibung **von 1 bis zu 30 Jahre**
- Kreditantrag innerhalb **von 48 Stunden** möglich
- Finanzierung auch **ohne Eigenkapital**
- Sondertilgung **bis zu 10% p.a.** kostenfrei
- flexible Tilgung mit **Änderungsmöglichkeiten** während der Laufzeit
- Bereitstellungszinsfreie Zeit bis **zu 12 Monaten** kostenfrei
- Rundum-Sorglos-Paket zur **Absicherung ihrer Finanzierung** (gegen Unfall, Tod, schwere Krankheit, Arbeitslosigkeit)
- **Alle Einkunftsarten** (Angestellte, Beamte, Selbstständige, Freiberufler, Rentner etc.)

■ Eck & Oberg Baufi-Methode[®]

1. Beratungs-Service

- unabhängige, persönliche und kostenlose Beratung
- detaillierte Fördermittel-Recherche durch den E&O Fördermittel-Quick-Check[®]

2. Kredit-Antrags-Service

- Beantragung der gesamten Finanzierung inkl. aller Fördergelder
- Übernahme der Korrespondenz mit den Banken, Ämtern, Notaren, Immobilienmaklern und Bauträgern für eine schnelle Darlehenszusage

3. Kredit-Zusage-Service

- Prüfung der Darlehensverträge
- Gemeinsame Besprechung der Vertragsinhalte mit dem Bauherren bzw. Immobilienkäufer
- Abstimmung mit dem Notar Ihres Vertrauens zur Vorbereitung der Darlehensauszahlung

4. Kredit-Auszahlungs-Service

- Übernahme und Überwachung der Darlehensauszahlung
- Korrespondenz mit den Banken

5. Eigentümer-Service

- persönliche Betreuung während der gesamten Finanzierungsdauer
- kostenlose Nutzung aller weiteren Finanzdienstleistungen von Eck & Oberg

■ Service-Leistungen

