



Aktueller Kapitalmarkt

„Finanzierung und Kapitalanlagen in Zeiten konfuser Finanzmärkte“

Jochen Gloger

Unabhängige Finanzierungsberatung der Treuhandstelle Nürnberg

AdW Oberbayern

Burghausen, 08. März 2023



Finanzierungsteam



Ihre Ansprechpartner



Jochen Gloger
+49 911 98898-61



Helena Bender
+49 911 98898-13



Oliver Zettl
+49 911 98898-22

Unsere Leistungen



- Unterstützung bei Ihren Finanzierungsvorhaben
 - Finanzierung Neubauprojekte
 - Finanzierung Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen
 - Grundstücksankaufsfinanzierung
 - Forward-Darlehen
 - Umfinanzierungen / Prolongationen
 - Fördermitteleinbindung

Unsere Leistungen



- Analyse Ihres Kreditportfolios
 - Überprüfung vorhandener Beleihungsreserven
 - Erkennung Einsparpotenziale
 - Entwicklung optimaler Beleihungsstrategie
 - Überprüfung der Grundbücher mit bestehenden Darlehensverträgen
- Finanzierungspartner-Portfolio
 - Wir suchen für Sie den besten Finanzierungspartner
 - Wir begleiten Sie von der Antragstellung bis zur Rückzahlung
- Beleihungsmanagement
 - Softwarelösung „Beleihung Kompakt“



- Sicherstellung Ihres Fremdmittelbedarfs
- Schonung Ihrer Personalressourcen
- Senkung der Kapitalkosten
- Senkung der Zinsänderungsrisiken
- Bewertung der Sicherheiten

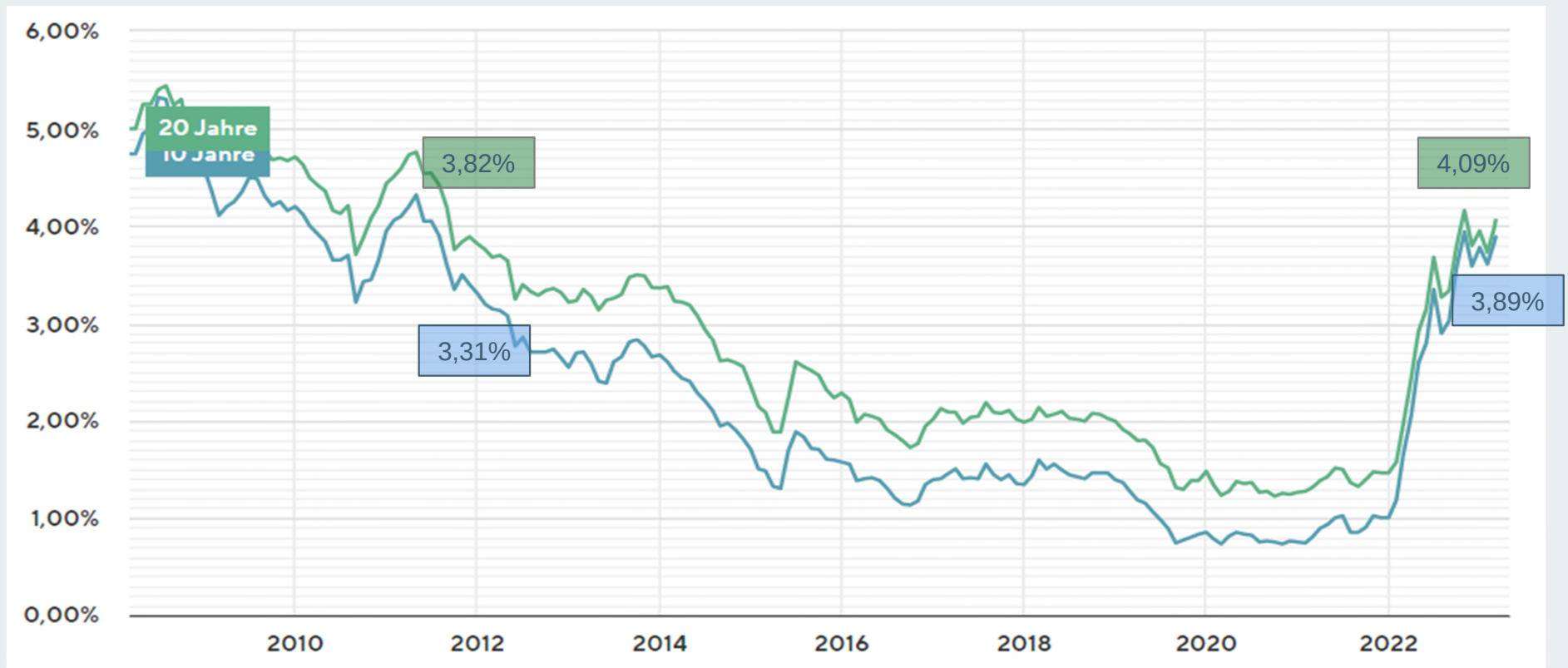
Themen des Vortrags



- Zinsstrukturkurve – Zinstrendbarometer, Tendenzen
- Aktuelle KfW-Förderung
- Darlehensmanagement – Exkurs: Sonderkündigungsrechte

Zinsstrukturkurve – 10 und 20 Jahresvergleich

Bauzinsentwicklung



Einflussfaktoren auf die Bauzinsen



Geld- und Zinspolitik der Europäischen Zentralbank

- Hohe Inflationsrate, Februar 2023 +8,70%
- EZB hält an straffer Geldpolitik weiterhin fest
- Leitzins seit 02.02.2023 auf 3,00%
- Somit steigende Renditen für Staatsanleihen
- 10-jährige Bundesanleihe 2,66%

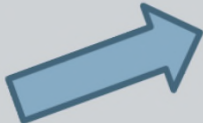
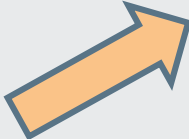
Folge: Steigende Zinsen für Baufinanzierungen



Zinstrendbarometer

Chart für die Bauzinsprognose



	Gleichbleibend	Fallend	Steigend
Kurzfristige Entwicklung (nächste vier Wochen)	 70%	 0%	 30%
Mittelfristige Zinsentwicklung (nächste 12 Monate)	 20%	 10%	 70%

Klimafreundlicher Neubau (KfN) Programm 298



- Klimafreundliches Wohngebäude
 - Erreichung Effizienzhaus-Stufe 40
 - Anforderungen an Treibhausgasemissionen (CO₂) des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“
 - Keine Öl, Gas bzw. Biomasse
 - Energieberater
- Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG
 - Zusätzlich Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude PLUS (QNG PLUS) oder PREMIUM (QNG PREMIUM)
 - Zusätzlich Nachhaltigkeitsberater

Klimafreundlicher Neubau (KfN) Programm 298



Programm	KP Nr.	Anmerkung	maximaler Zinssatz EKN % Sollzins (Effektivzins)									Aus- zah- lung %	Bereit- stel- lungs- prov. p.M. %	Zins- sätze gültig ab
Laufzeit / tilgungsfreie Anlaufjahre / Zinsbindung			Bei Programmen mit risikogerechtem Zinssystem gelten die  Preisklassen											
			A	B	C	D	E	F	G	H	I			

Klimafreundlicher Neubau														
KfN Wohngebäude 10/ 10/ 10	298											100	0,15	01.03.2023
KfN Wohngebäude 10/ 2/ 10	298											100	0,15	01.03.2023
KfN Wohngebäude 25/ 3/ 10	298											100	0,15	01.03.2023
KfN Wohngebäude 35/ 5/ 10	298											100	0,15	01.03.2023

BEG Wohngebäude Kredit Effizienzhaus Programm 261 (Sanierung)



Effizienzhaus-Stufen

- EH Denkmal oder Denkmal EE
- EH 85 oder 85 EE
- EH 70 oder 70 EE
- EH 55 oder 55 EE
- EH 40 oder 40 EE

Worst Performing Building

- EH 70 EE WPB
- EH 55 WPB oder 55 EE WPB
- EG 40 WPB oder 40 EE WPB

Serielle Sanierung

- EH 55 SerSan oder 55 EE SerSan
- EH 40 SerSan oder 40 EE SerSan

BEG Wohngebäude Kredit Effizienzhaus Programm 261



Programm	KP Nr.	Anmerkung	maximaler Zinssatz EKN % Sollzins (Effektivzins)									Aus- zah- lung %	Bereit- stel- lungs- prov. p.M. %	Zins- sätze gültig ab
			Bei Programmen mit risikogerechtem Zinssystem gelten die  Preisklassen											
			A	B	C	D	E	F	G	H	I			
Bundeshförderung für effiziente Gebäude														
BEG Wohngebäude - Kredit Effizienzhaus 10/ 10/ 10	261		1,01 (1,01)									100	0,15	01.03.2023
BEG Wohngebäude - Kredit Effizienzhaus 10/ 2/ 10	261		0,01 (0,01)									100	0,15	01.03.2023
BEG Wohngebäude - Kredit Effizienzhaus 20/ 3/ 10	261		0,60 (0,60)									100	0,15	01.03.2023
BEG Wohngebäude - Kredit Effizienzhaus 30/ 5/ 10	261		0,88 (0,88)									100	0,15	01.03.2023



BEG fördert systemische Sanierung zum Effizienzhaus/-gebäude

Komplettisanierung mit KfW-Förderkredit und Tilgungszuschuss (BEG WG und BEG NWG)

Effizienzhaus-/Effizienzgebäude-Stufe	Tilgungszuschuss	Bonus EE-Klasse oder NH-Klasse (nur NWG)	WPB-Bonus	SerSan-Bonus (nur WG)**	max. Quote TZ
Effizienzhaus/-gebäude Denkmal	5,0 %	+ 5,0 %		./.	10,0 %
Effizienzhaus 85 (nur WG)	5,0 %				10,0 %
Effizienzhaus/-gebäude 70	10,0 %		+ 10 %** (nur EE-Klasse)		15,0 %
Effizienzhaus/-gebäude 55	15,0 %		+ 10,0 %	+ 15 %	25,0 % (EE-Klasse)
Effizienzhaus/-gebäude 40	20,0 %				40,0 %
					45,0 %

• Förderkredithöhe (pro Vorhaben):

- Wohngebäude: 120.000 EUR je WE
bzw. 150.000 EUR je WE für EE-Klasse
- Nichtwohngebäude: 2.000 EUR je m² Nettogrundfläche, max. 10 Mio. EUR

Deckelung in Summe auf max. 20 %;

- Förderung Wärmeerzeuger ausschließlich auf Basis Erneuerbarer Energien

* Alternativ im Effizienzgebäude, keine Kombination möglich.

** Erstellung (g)BzA ab 23. Februar 2023 möglich.



Zusätzliche Förderboni in BEG WG und BEG NWG

Bonus für erreichte EE-Klasse:

- Mindestanteil Wärme- und Kälteenergiebedarf von **65 % erneuerbarer Energien und/oder unvermeidbarer Abwärme**;
- EE-Bonus: **+ 5 %** bezogen auf förderfähige Kosten
- Alternativ zu NH-Klasse beantragbar

Bonus für erreichte NH-Klasse:

- Vergabe Zertifikat „**Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude**“ (QNG) in Anforderungsniveaus „Plus“ oder „Premium“
- NH-Bonus: **+ 5 %** bezogen auf förderfähige Kosten
- **Bei Sanierung ausschließlich im Nichtwohngebäude**
- Alternativ zu EE-Klasse beantragbar

Bonus Worst-Performing-Building:

- für Gebäude, die aufgrund des energetischen Sanierungsstands der Bauteilkomponenten **zu den energetisch schlechtesten 25 %** des deutschen Gebäudebestandes zählen
- WPB-Bonus: **+ 10 %** bezogen auf förderfähige Kosten bei Erreichung EH/EG 70 EE* sowie
- 55 oder EH/EG 40 Standard (zusätzlich mit EE- oder NH-Klasse beantragbar)
- nähere Informationen im „Infoblatt zu den förderfähigen Maßnahmen und Leistungen“

* ab 23.02.2023



BEG fördert Baubegleitung und Fachplanung im Wohngebäude

Differenzierte Förderung Baubegleitung nach Gebäudetyp und BEG-Teilprogramm

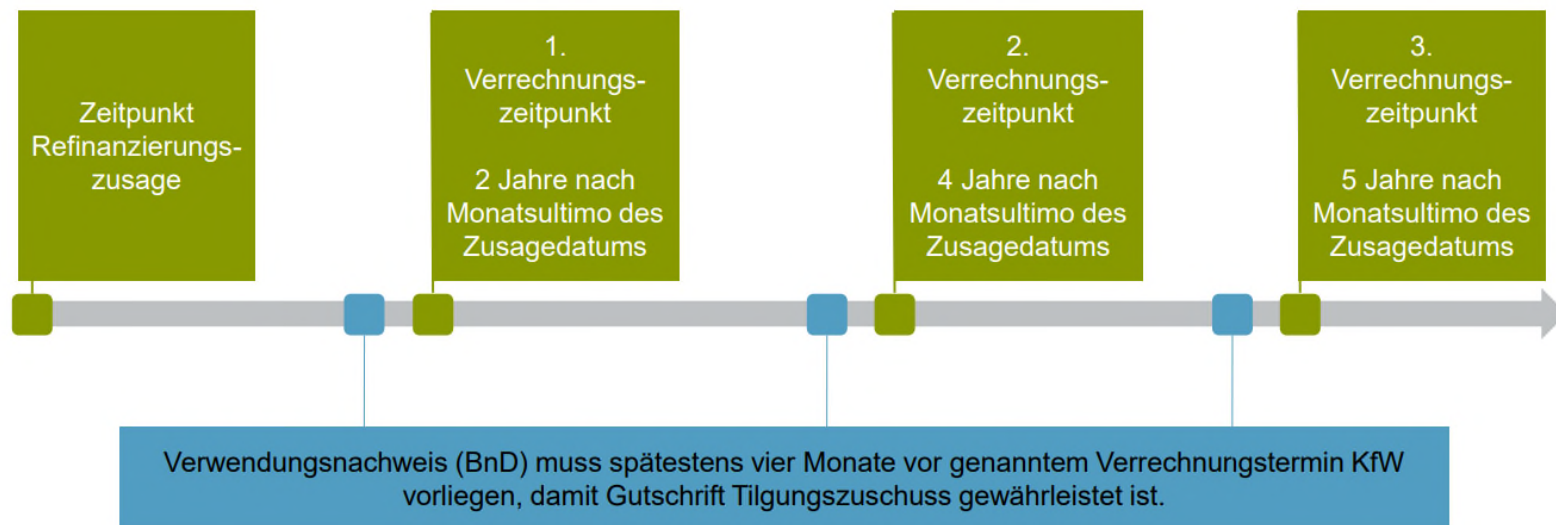
	Gebäudetyp	Höchstgrenze förderfähige Kosten	Höchstgrenze Kreditbetrag	Tilgungszuschuss/ Investitionszuschuss
Effizienzhaus in Neubau und Sanierung (KfW-Förderkredit mit Tilgungszuschuss)	Ein- und Zweifamilienhäuser	10.000 EUR (pro Vorhaben)		50 % auf förderfähige Kosten
	Mehrfamilienhäuser	4.000 EUR je WE	40.000 EUR (pro Vorhaben)	
Einzelmaßnahmen Effizienzhaus (BAFA-Zuschuss)	Ein- und Zweifamilienhäuser	5.000 EUR (pro Kalenderjahr)		
	Mehrfamilienhäuser	2.000 EUR je WE	20.000 EUR (pro Zusage und Kalenderjahr)	

- Additiv beantragbar zu förderfähigen zu investiven Maßnahmen

BEG 261 - Tilgungszuschuss



Drei alternative Buchungstermine für Tilgungszuschuss (WG)



Kapitalanlagenkonditionen



Betrag in EUR Ab	12 Monate	15 Monate	18 Monate	21 Monate	24 Monate	Bankhaus	Sicherungssystem*	Rating / S&P / Moody's / Fitch / GBB /
250.000,00	3,10%	3,15%	3,20%	3,25%	3,30%	Raiffeisenbank Sinzing	BVR	/ A+ / - / AA- / - /
250.000,00	3,15%	3,20%	3,25%	3,30%	3,35%	Raiffeisenbank Plankstetten	BVR	/ A+ / - / AA- / - /
1.000.000,00	2,70%	2,75%	2,80%	2,85%	2,90%	Raiffeisenbank HaagGarsMaitenbeth eG	BVR	/ A+ / - / AA- / - /
1.000.000,00	---	3,25%	3,30%	3,35%	---	VRBank Niederbayern-Oberpfalz	BVR	/ A+ / - / AA- / - /
1.000.000,00	2,90%	---	---	---	---	Raiffeisenbank Aschau	BVR	/ A+ / - / AA- / - /
1.000.000,00	3,30%	---	3,35%	---	3,40%	Sparkasse Neunkirchen (Ö)	Haftungsverbund	/ A+ / A2 / A / - /



Exkurs: Sonderkündigungsrecht gemäß § 489 BGB

- Möglichkeit einer teilweisen oder vollständigen, kostenfreien Kündigung bei festverzinslichen Baudarlehen nach Ablauf von 10 Jahren
- Die 10-Jahresfrist beim Sonderkündigungsrecht gemäß § 489 BGB beginnt einen Tag nach dem das Baudarlehen vollständig an den Darlehensnehmer ausgezahlt wurde (vollständiger Empfang des Darlehens; §187 Abs. 1 BGB)
- Beachtung der sechsmonatigen Kündigungsfrist

Exkurs: Sonderkündigungsrecht gemäß § 489 BGB (Forward-Darlehen)



Beginn der 10-Jahresfrist für die Ausübung des Sonderkündigungsrechts

- Beim Abschluss eines Forward-Darlehens bei einem **neuen Darlehensgeber** Beginn mit der Auszahlung des Darlehens (d.h. wird das Forward-Darlehen bspw. 3 Jahre vor Ablauf der bisherigen Zinsbindung abgeschlossen, so gilt die neue Vereinbarung 13 Jahre)
- Beim Abschluss eines Forward-Darlehens beim **bisherigen Darlehensgeber** (Vertragsverlängerung) Beginn mit dem Vertragsdatum der Darlehensverlängerung (Urteil des LG Bochum vom 14.9.2015, Aktenzeichen I-1 O 68/15)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt

Jochen Gloger

Finanzierungsberatung

E-Mail: jochen.gloger@vdwbayern.de

Tel.: 0911 / 98 898 - 61