

Großvolumiges Neugeschäft

Leitplanken der Wüstenrot Bausparkasse

Kreditmanagement und Spezialfinanzierungen (KS)

Stand: Januar 2021

Wüstenrot Bausparkasse AG



Agenda

- 1. Eingeschränkte Verwendung der Darlehen**
- 2. Kreditnehmerbonitäten und Objektqualitäten**
- 3. Welche Objekte werden finanziert?**
- 4. Diese Finanzierungen sind nicht möglich**
- 5. Finanzierungsbeispiele aus der Praxis**
- 6. Einreichungsprozess Voranfragen für großvolumiges Geschäft**
- 7. Tipps aus der Praxis für die Praxis**

1. Eingeschränkte Verwendung der Darlehen aufgrund Bausparkassengesetz

Darlehen der Wüstenrot Bausparkasse können nur für wohnungswirtschaftliche Zwecke verwendet werden. Bauspardarlehen können auch für gewerbliche Bauvorhaben eingesetzt werden, wenn diese dazu bestimmt sind zur „Versorgung der Wohngebiete“ beizutragen (Stichwort „Kundschaft“).

Maximale Beleihungsgrenzen (Verhältnis Beleihungsauslauf zum Beleihungswert)

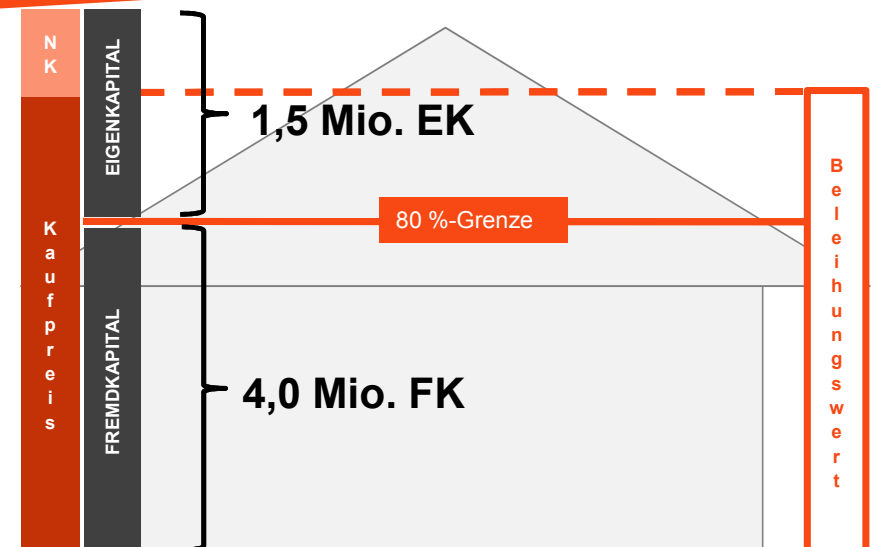
- 80 % des Beleihungswertes bei fremdgenutztem Wohneigentum
- 100 % des Beleihungswertes bei selbstgenutztem Wohneigentum

Beispiel:

Kaufpreis:	EUR 5.000.000,--	} Gesamtinvestitionskosten: EUR 5,5 Mio.
Nebenkosten:	EUR 500.000,--	
Eigenkapital:	EUR 800.000,--	
Finanzierung:	EUR 4.700.000,--	

Analyse:

Selbst wenn der ermittelte Beleihungswert = Kaufpreis ist, könnte max. ein Darlehen i.H.v. EUR 4,0 Mio. (=80 % von EUR 5 Mio.) ausgereicht werden, d.h. es ist Eigenkapital i.H.v. mind. EUR 1,5 Mio. erforderlich (alternativ weitere Sicherheiten).



2. Kreditnehmerbonitäten und Objektqualitäten

Nur geeignet für einwandfreie Kreditnehmerbonitäten und Objektqualitäten:

Spitzenbürgschaft zur Abdeckung von Beleihungsüberhängen

(natürlicher Kunde, nicht selbständig/freiberuflich, keine rein gewerblichen Objekte)

Wichtig:

- Eigenkapitaleinsatz von rund 20 % der Gestehungskosten zuzüglich der Erwerbsnebenkosten unterstellt
- Einzelfallgenehmigung durch die bürgschaftsgebende Bank ab 1 Mio. Euro Kreditwunsch erforderlich
- Einzelfallkalkulation der Bürgschaftsgebühr und damit der Kondition

Juristische Personen:

- Grundsätzlich sind auch Darlehen an juristische Personen möglich (nicht für Spitzenbürgschaften)
- Häufig handelt es sich hier um reine Objektgesellschaften / Vermögensverwaltungen
- Die Bestimmungen des Bausparkassengesetzes hinsichtlich der wohnwirtschaftlichen Verwendung der Darlehensmittel sind auch hier zu beachten
- Eigentümer bzw. Erwerber des Beleihungsobjektes und Darlehensnehmer müssen identisch sein
- Die Antragstellung kann nur mittels Papierantrag erfolgen

3. Welche Objekte werden finanziert?

Das geht



Wohnungswirtschaftlich genutzte Objekte:

- Ein-/Zweifamilienhäuser + Eigentumswohnungen
- Mehrfamilienhäuser \leq 30 Wohneinheiten
- Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichem Anteil $< 50\%$
- Mehrfamilienhäuser > 30 Wohneinheiten in ausgewählten Ballungsräumen*)

Es kommt darauf an



Überwiegend oder voll gewerblich genutzte Objekte

- Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerblichem Anteil $\geq 50\%$ (ab Gemeinden > 30.000 Einwohner)
- Ärzthäuser und Praxisräume (ab Gemeinden > 10.000 Einwohner)
- Bürogebäude (ab Gemeinden > 30.000 Einwohner)
- Ladengeschäfte und Einzelhandelsflächen in städtischen Lagen (ab Gemeinden > 30.000 Einwohner)

*) Mehrfamilienhäuser > 30 Wohneinheiten nur in folgenden Ballungsräumen:

Augsburg, Berlin/Potsdam, Braunschweig, Darmstadt, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Freiburg, Hamburg, Hannover, Heidelberg, Ingolstadt, Karlsruhe, Kiel, Köln/Bonn, Leipzig, Ludwigshafen/Mannheim, Mainz/Wiesbaden, München, Ingolstadt, Münster, Nürnberg/Fürth/Erlangen, Oldenburg, Regensburg, Rostock, Stuttgart, Ulm/Neu-Ulm

Welche Beschränkungen gibt es bei der Nutzung und der Fläche?

Beschränkung auf bestimmte Nutzungsarten

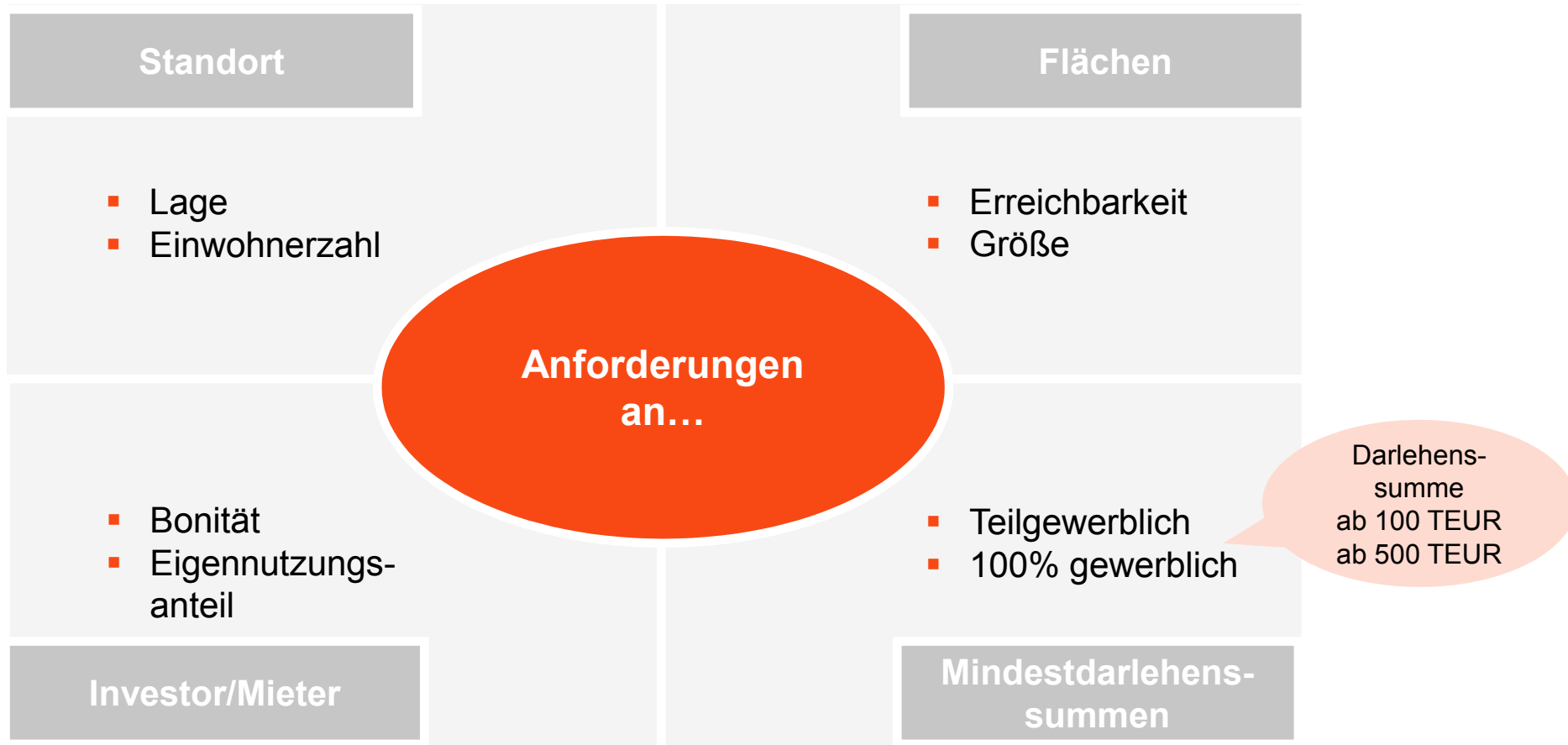
- Heilberufe wie z.B. Ärzte, Zahnärzte, Heilpraktiker, Physiotherapeuten
- Apotheken
- Rechtsanwälte
- Steuerberater
- Architekten und Ingenieure
- Unternehmensberater
- Finanzdienstleister
- IT-Berufe
- Lebensmittelhändler
- Bekleidung
- Drogerie
- Elektronik, Foto
- Spielwaren



Beschränkung auf bestimmte Flächen

- **Praxisräume**
 - Gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Parkplätze, leichter Zugang, ausreichende Größe für steigende Anforderungen
- **Büroräume**
 - Aktuelle und ausbaufähige Standards, insbesondere Datenleitungen
- **Einzelhandelsflächen**
 - Gute Erreichbarkeit, moderne Standards, zukunftsfähige Größe der Verkaufsfläche

Leitplanken für überwiegend oder voll gewerblich genutzte Objekte



Was ist bei dem Standort zu beachten? (1/2)

Die Güte eines Standortes bei gewerblicher Nutzung kann nicht immer eindeutig bestimmt werden.

Deshalb müssen folgende Fragen bei jedem Fall beantwortet werden:

- Welche Gründe sprechen dafür, das jeweilige Gewerbe an dem gewünschten Standort zu betreiben?
- Wird durch den gewünschten Standort eine ausreichende Zahl potenzieller Kunden angesprochen und ist eine adäquate Infrastruktur vorhanden?
- Kann das jeweilige Gewerbe am Standort nachhaltig betrieben werden bzw. gibt es genügend Nachfrage für eine alternative Nutzung?
- Wie sieht die langfristige Entwicklung im näheren Umfeld aus?
- Entspricht die Immobilie hinsichtlich technischer Ausstattung und Größe auch zukünftigen Anforderungen?



Was ist bei dem Standort zu beachten? (2/2)

- **Praxisräume für Heilberufe**

- Gute Lage in Gemeinden ab ca. 10.000 Einwohner

- **Büroräume für Architekten, Steuerberater, IT-Branche, Rechtsanwälte etc.**

- Gute Lage in Gemeinden ab ca. 30.000 Einwohner

- **Einzelhandelsflächen**

- Gute Innenstadtlage in Gemeinden ab ca. 30.000 Einwohner,
- Die genannten Einwohnerschwellen resultieren aus Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung
- Die Anzahl der Einwohner einer Gemeinde wirkt sich als Einflussgröße u.a. auch auf Einzugsbereich, Kaufkraft, etc. aus
- Tendenziell dürften Städte < 50.000 Einwohner eher schrumpfen (bei Städten < 30.000 Einwohner sogar deutlich stärker). Dies wirkt sich direkt auf die Attraktivität als Gewerbestandort aus.



Was ist wichtig bei Investoren bzw. Mietern?

Wohn- und Geschäftshäuser, Praxis-/ Büroräume und Ladenflächen in Teileigentum

- Eigennutzer oder Vermieter mit guter Bonität
- Langfristige Miet-/Pachtverträge
- Bei Einzelhandelsflächen:
keine Branchenneueinsteiger oder Franchisenehmer als Investor oder Mieter

Ärztelhäuser, Bürogebäude, Einzelhandelsflächen

- Investoren mit guter Bonität und Vermögenssituation
- Investoren mit nachweislicher Erfahrung in der Verwaltung, Vermietung vergleichbarer Objekte
- Langfristige Miet-/Pachtverträge
- Geringer Eigennutzungsanteil



4. Diese Finanzierungen sind nicht möglich (1/3)

Das geht
nicht!



Grundstücke:

- Baulandentwicklung
- Bauerwartungsland

Wohnungswirtschaftlich genutzte Objekte:

- **Mehrfamilienhäuser > 30 Wohneinheiten außerhalb der ausgewählten Ballungsräumen**
- Mehrfamilienhäuser > 150 Wohneinheiten

Überwiegend oder voll gewerblich genutzte Objekte

- Gaststätten und Hotels
- Produktionsstätten, Lagerhallen und Fabrikgebäude
- Objekte mit eingeschränkter Nutzung (z. B. Autohäuser, Möbelhäuser, Tankstellen und KFZ-Betriebe jeglicher Art)
- Objekte in reinen Gewerbegebieten
- Einzelhandelsflächen von Discountern „auf der grünen Wiese“

Spezialimmobilien

- Sozial-Immobilien wie Krankenhäuser, Alten-/Pflegeheime oder sonstige Wohnheime
- Sport- und Freizeitanlagen
- Gartenhäuser, Ferienwohnungen und -häuser in Ferienwohnanlagen
- Ackerland und Wiesen

Diese Finanzierungen sind nicht möglich (2/3)

**Das geht
nicht!**



Sonstiges

- Objekte außerhalb geschlossener Ortschaften, sofern sie nicht an Ortsbebauungen angrenzen oder in regionaltypischen Siedlungsbebauungen stehen (mind. 10 Wohngebäude)
- Objekte außerhalb der Bundesrepublik Deutschland
- Developments (Entwicklungsgebiete) und Bauträrgeschäft
- Juristische Personen mit Gesellschaftern die Ihren Unternehmens-/Wohnsitz im Ausland haben. Diese Regelung gilt über alle Ebenen einer Beteiligungsstruktur (z.B. auch, wenn der Gesellschafter ebenfalls eine juristische Person mit Sitz in Deutschland ist, deren Geschäftsanteile aber wiederum von einer ausländischen Gesellschaft oder Privatperson gehalten werden).
- Über die Bausparkasse können grundsätzlich keine Betriebsmittelkredite vergeben werden.
- Ebenso ist keine Refinanzierung von Gesellschafterdarlehen oder der Erwerb von Geschäftsanteilen (Share Deal) möglich.

Diese Finanzierungen sind nicht möglich (3/3)

**Das geht
nicht!**



- Anpassung Kreditvergabestandards per 01.07.2020 für Selbständige und Freiberufler:
 - Ist Antragsteller in folgenden Branchen tätig:
 - Tourismus (z.B. Reisebüro, Reiseveranstalter, Hotels, Pensionen...)
 - Gastronomie
 - Kultur (z.B. Kino, Theater, Varieté, Kleinkunst, darstellende Künstler...)
 - stationärer Einzelhandel (ausgenommen Handel mit Lebensmitteln)

ist bis auf weiteres keine Neukreditvergabe möglich.

(Neukunden sowie Bestandskunden, die keine aktiven Darlehen im Konzern haben)

Aber:

Kann die Haushaltsrechnung vollständig durch andere Einkommen getragen werden, ist eine Kreditvergabe weiterhin möglich.

Angestellte in diesen Branchen sind von dieser Regelung nicht betroffen.

5. Finanzierungsbeispiele aus der Praxis



**Beispiele aus
Finanzierungsanfragen**



Fallbeispiel 1



- **Kunde:** GmbH & Co KG
- **Finanzierungsbetrag:** 2.875.000,--
- **Finanzierungsprodukt:** 3 x VD Flex
- **Verwendungszweck:** Grundstückserwerb und Bau von zwei DHH in PLZ 8.....
- **Beleihungsobjekte:**

Neubau	2.565.000
ETW	532.000
ETW	290.000
- **Beleihungsauslauf*** 80% / 60 % / 45 %
- **Fazit:** **Finanzierung Gesamtgestehungskosten durch Absicherung auf 2 Zusatzobjekten**

Fallbeispiel 2



Kunde:	Angestellter/Haustechniker
Finanzierungsbetrag:	1.170.000,--
Finanzierungsprodukt:	offen/Voranfrage
Verwendungszweck:	Kauf MFH (TEUR 840) und Modernisierung (TEUR 250) sowie NK (80) in PLZ 8....
Beleihungsobjekte:	Kaufobjekt ETW
Beleihungsauslauf*:	100% (incl. Spitzenbürgschaft)
Fazit:	Bestandskunde seit 3 Monaten Lohn rd. TEUR 55 p.a., weitere Obj. fremdfin. pers. Bonität passt nicht zu Kreditvolumen HH-Überschuß EUR 1.600, Belastungen 87% zum Einkommen

Fallbeispiel 3



- **Kunde:** Privatperson
- **Finanzierungsbetrag:** 2.500.000
- **Finanzierungsprodukt:** VD Flex
- **Verwendungszweck:** Umschuldung + Modernisierung
- **Beleihungsobjekte:** 10 Objekte in PLZ 2....(MFH und WGH, davon 1 Objekt mit 36 ETW).
- **Beleihungsauslauf*** zwischen 45 % und 80 %
- **Fazit:** Risikostreuung durch Absicherung auf 10 Objekten, tragen sich insgesamt selbst, Kunde hat hohes freies Vermögen

Fallbeispiel 4



- **Kunde:** GmbH & Co KG
- **Finanzierungsbetrag:** 7.000.000,--
- **Finanzierungsprodukt:** WDC
- **Verwendungszweck:** Kauf weiteres Objekt
- **Beleihungsobjekte:** 9 MFH bzw. WGH in PLZ 8....
- **Beleihungsauslauf*:** ca. 60 %

- **Fazit:** komplexe Finanzierung mit gewerbl. Kreditnehmer, gute Liquidität, moderater Beleihungsauslauf



Fallbeispiel 5



- **Kunde:** selbst. Metzger (65 Jahre)
- **Finanzierungsbetrag:** 275.000,--
- **Finanzierungsprodukt:** WDC
- **Verwendungszweck:** Umschuldung + Modernisierung
- **Beleihungsobjekt:** Villa eigengenutzt
- **Beleihungsauslauf*:** ca. 45%

- **Fazit:** niedrige Beleihung, aber aufgrund baldiger Geschäftsaufgabe stark sinkendes Einkommen, HH-Pauschale wird nicht erreicht.

Fallbeispiel 6



- **Kunde:** selbst. Rechtsanwalt
- **Finanzierungsbetrag:** 1.800.000,--
- **Finanzierungsprodukt:** VD Flex
- **Verwendungszweck:** Modernisierung
- **Beleihungsobjekte:** WGH mit Kiosk und Imbiss
- **Beleihungsauslauf*:** 80 %

- **Fazit:** max. mögliche Beleihung ohne Bürgschaft
gewerbl. Anteil gering
guter HH-Überschuß

Fallbeispiel 7



- **Kunde:** GmbH & Co. KG
- **Finanzierungsbetrag:** 6.300.000,--
- **Finanzierungsprodukt:** WDC
- **Verwendungszweck:** Kapitalbeschaffung für wohnwirtschaftliche Zwecke
- **Beleihungsobjekte:** Gewerbeobjekt in PLZ 2....
(EG/1.OG: Einzelhandel, Modegeschäfte, 2.-5.OG: Büroflächen)
- **Beleihungsauslauf*:** 51 %
- **Fazit:** Neukunde
absolute Citylage
Gesellschaft hat Eigenkapitalquote 72 %
indiv. Konditionskalkulation

Fallbeispiel 8



Kunde:Verwaltungs-KG
Finanzierungsbetrag: 10.200.000,--
Finanzierungsprodukt: ZK Flex 9.000.000,--
2 x KfW 1.200.000,--
Verwendungszweck: Umbau
Beleihungsobjekte: Wohn- und Geschäftshaus in PLZ 8....
(UG: Supermarkt,
EG, 1.OG: Bekleidungsgeschäft,
2.OG: Praxis und Büros
3. und 4. OG: insgesamt 12 Wohnungen

• **Beleihungsauslauf*:** 80 %

• **Fazit:** reine Objektfinanzierung
sehr guten innerstädtische Lage
Auslauf zum Verkehrswert rd. 60%
Eigenkapitaleinsatz 2,3 Mio
indiv. Konditionskalkulation



TIPP: Nutzen Sie die Digitale Voranfrage!

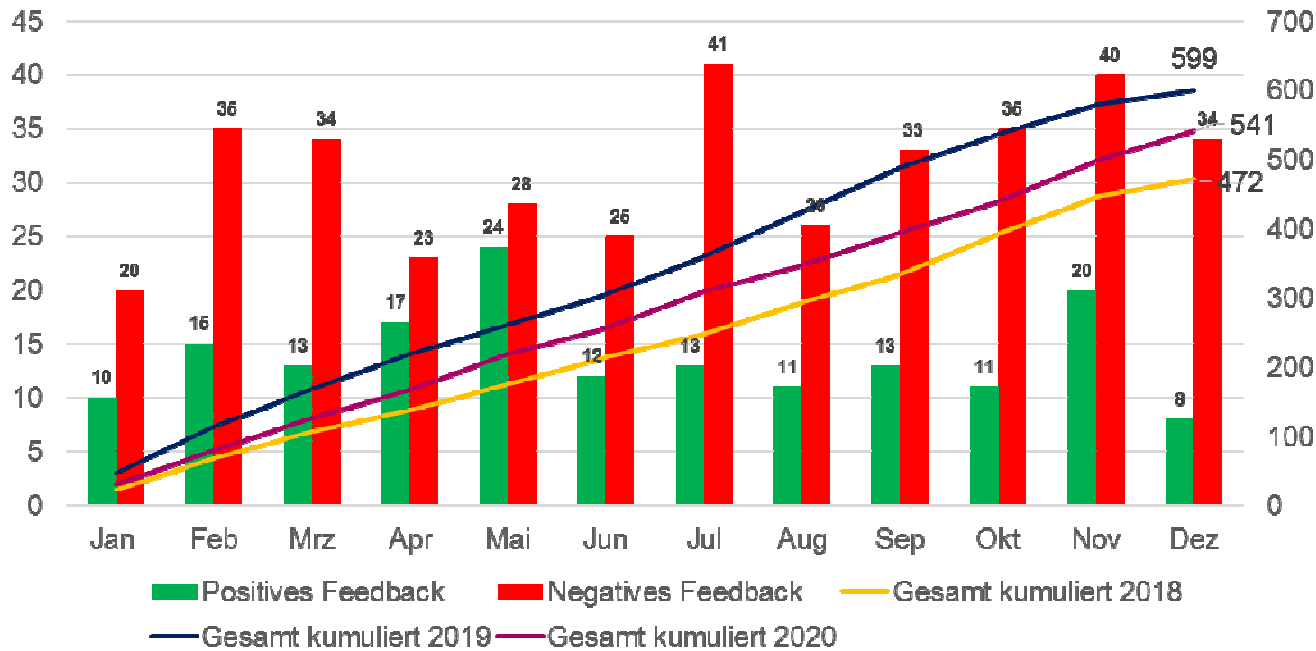
Je genauer die Infos,
umso besser die
Qualität der Rückinfo !



- Zustimmungserklärung
- Vorcheck
- Expose Objekt
(wenn vorhanden)
- Rückmeldung innerhalb 24 Stunden (Ziel)
- Ersteinschätzung, Einreicher wird möglichst persönlich kontaktiert
- Unterlagen-Checkliste wird auf Wunsch personalisiert zugeschickt
- Krediteinreichung über Bauportal bzw. Papierfall (PDF)

Übersicht Finanzierungs(vor)anfragen in KS

- Übersicht erledigte Finanzierungsvoranfragen vom 01/2018 – 12/2020 (Stand 31.12.2020) in KS:



Anfragen
2018-2020:
+ 27 %

- Hauptsächliche Gründe für **negatives** Feedback:
- Ungeeignetes Beleihungsobjekte
 - Zu hoher Beleihungsauslauf
 - Nicht abbildbare Finanzierungsart, u.a.
 - Bauträgerfinanzierungen
 - Development Maßnahmen

7. Tipps aus der Praxis für die Praxis

Trauen Sie sich zu fragen

- Nutzen Sie die Digitale Voranfrage, der Aufwand ist gering, sie erhalten kurzfristig eine Rückantwort
- Zur Abstimmung ggf. bei den Führungskräften in KS anrufen

einfache Erstindikation für Ertragswertobjekte

- Jahreskaltmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) des Objektes ermitteln bzw. erfragen
- Bewirtschaftungskosten mit pauschal 20 % der Jahreskaltmiete von der Jahreskaltmiete abziehen
- Gewünschter Kreditbetrag mit einer Annuität von 5,5 % multiplizieren
- Sofern sich das Objekt dann von selbst trägt ist dies eine erste positive Indikation*

▪ Jahreskaltmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten):	155.000,-- EUR
▪ Bewirtschaftungskosten pauschal 20 %:	<u>31.000,-- EUR</u>
▪ Kaltmiete nach Abzug Bewirtschaftungskosten	124.000,-- EUR
▪ Kreditwunsch 2.200.000,-- EUR x 5,5 %	121.000,-- EUR
▪ Ergebnis: Objekt erwirtschaftet bei 5,5 % Annuität	3.000,-- EUR Überschuss !