

Wüstenrot Bausparkasse AG

Großvolumiges Kreditgeschäft



Leitplanken der Wüstenrot Bausparkasse AG

Kreditmanagement und Spezialfinanzierungen (KS)
Stand: November 2022

agenda



1. Eingeschränkte Verwendung der Darlehen
2. Juristische Personen
3. Welche Objekte werden finanziert?
4. Diese Finanzierungen sind nicht möglich
5. Einreichungsprozess Voranfragen für großvolumiges Geschäft
6. Tipps aus der Praxis für die Praxis

Eingeschränkte Verwendung der Darlehen

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

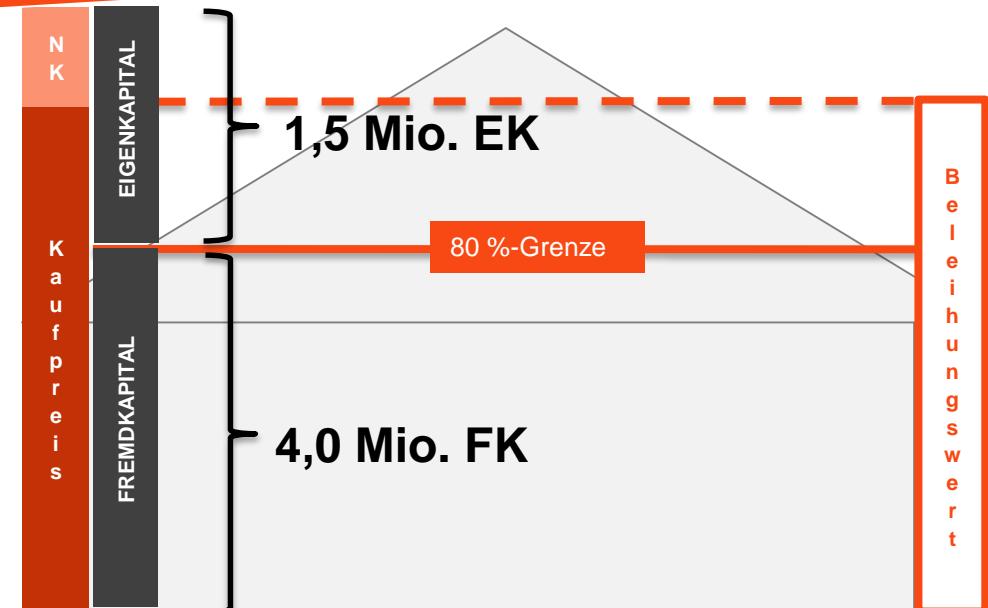
- ✔ Maximale Beleihungsgrenzen (Verhältnis Beleihungsauslauf zum Beleihungswert)
 - 80 % des Beleihungswertes bei fremdgenutztem Wohneigentum
 - 100 % des Beleihungswertes bei selbstgenutztem Wohneigentum

Beispiel

Kaufpreis	5.000.000 EUR	} Gesamtinvestitionskosten: 5.500.000 EUR.
Nebenkosten	500.000 EUR	
Eigenkapital	800.000 EUR	
Finanzierung	4.700.000 EUR	

Analyse

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



Juristische Personen

Grundsätzlich sind auch Darlehen an juristische Personen möglich. Die Gesellschaft muss einen Sitz in Deutschland haben, das gilt auch für Konzernobergesellschaften.

Häufig handelt es sich hier um reine Objektgesellschaften / Vermögensverwaltungen.

Regelmäßig wird die Mithaft des (Haupt-) Gesellschafters vereinbart.

Die Bestimmungen des Bausparkassengesetzes hinsichtlich der wohnwirtschaftlichen Verwendung der Darlehensmittel sind auch hier zu beachten.

Bei fremdgenutzten Immobilien soll der Kapitaleinsatz / (Zinsen und Tilgung) aus den nachhaltigen Mieteinnahmen abzgl. Bewirtschaftungskosten (pauschal mit 20% angesetzt) langfristig gezahlt werden können.

Eigentümer bzw. Erwerber des Beleihungsobjektes und Darlehensnehmer müssen identisch sein.

Die Antragstellung kann nur mittels Papierantrag an Kundenservice@wuestenrot.de erfolgen.

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)
- Ärztehäuser und Praxisräume (ab Gemeinden $>$ 10.000 Einwohner)
- Geschäftshäuser mit Büronutzung sofern überwiegend ($>$ 50% der Flächennutzung) Laufkundschaft vorhanden ist (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, Bonn, Braunschweig, Darmstadt, Dresden, Düsseldorf, Erlangen, Frankfurt/Main, Freiburg, Fürth, Hamburg, Hannover, Heidelberg, Ingolstadt, Karlsruhe, Kiel, Köln, Leipzig, Ludwigshafen, Mainz, Mannheim, München, Münster, Neu-Ulm, Nürnberg, Oldenburg, Potsdam, Regensburg, Rostock, Stuttgart, Ulm und Wiesbaden

Welche Beschränkungen gibt es bei der Nutzung und der Fläche?

Beschränkungen 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

Wichtig!

Beschränkungen auf bestimmte Flächen



Praxisräume

- ✓ Gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Parkplätze, leichter Zugang, ausreichende Größe für steigende Anforderungen

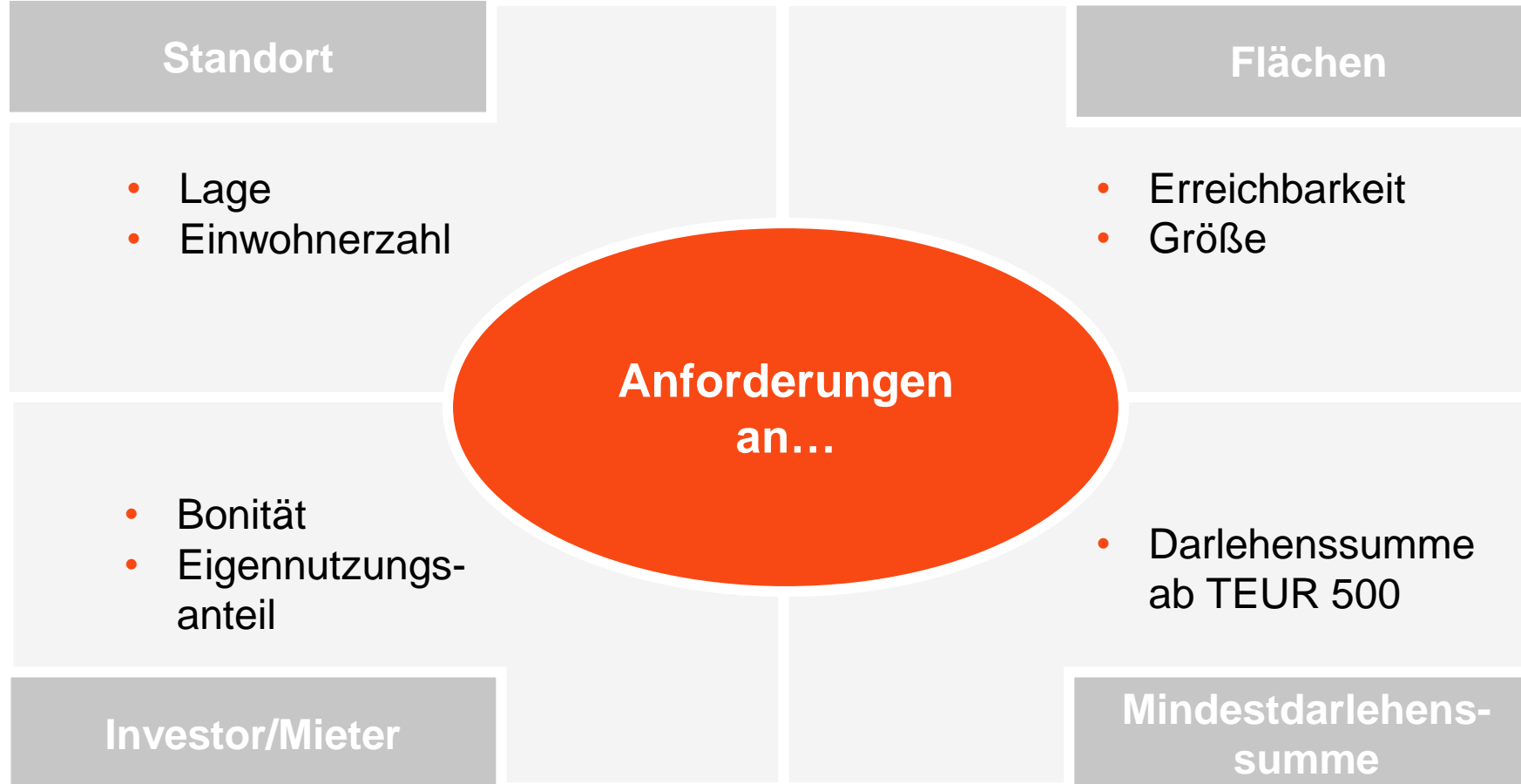
Büroräume

- ✓ 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 bei Investoren bzw. Mietern wichtig?

- ✔ **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

Diese Finanzierungen sind nicht möglich (1/3)

Das
geht
nicht!



Grundstücke

- Baulandentwicklung und Bauerwartungsland

Wohnungswirtschaftlich genutzte Objekte

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

Überwiegend oder voll gewerblich genutzte Objekte

- Gaststätten und Hotels (einschließlich Boardinghäuser)
- Bürogebäude mit < 50% (der Flächennutzung) Laufkundschaft
- Produktionsstätten, Lagerhallen und Fabrikgebäude
- Objekte mit eingeschränkter Nutzung (z. B. Autohäuser, Möbelhäuser, Tankstellen und KFZ-Betriebe jeglicher Art)
- Objekte in reinen Gewerbegebieten
- Einzelhandelsflächen von Discontnern „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 Bauträgergeschäft
- 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 der 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)

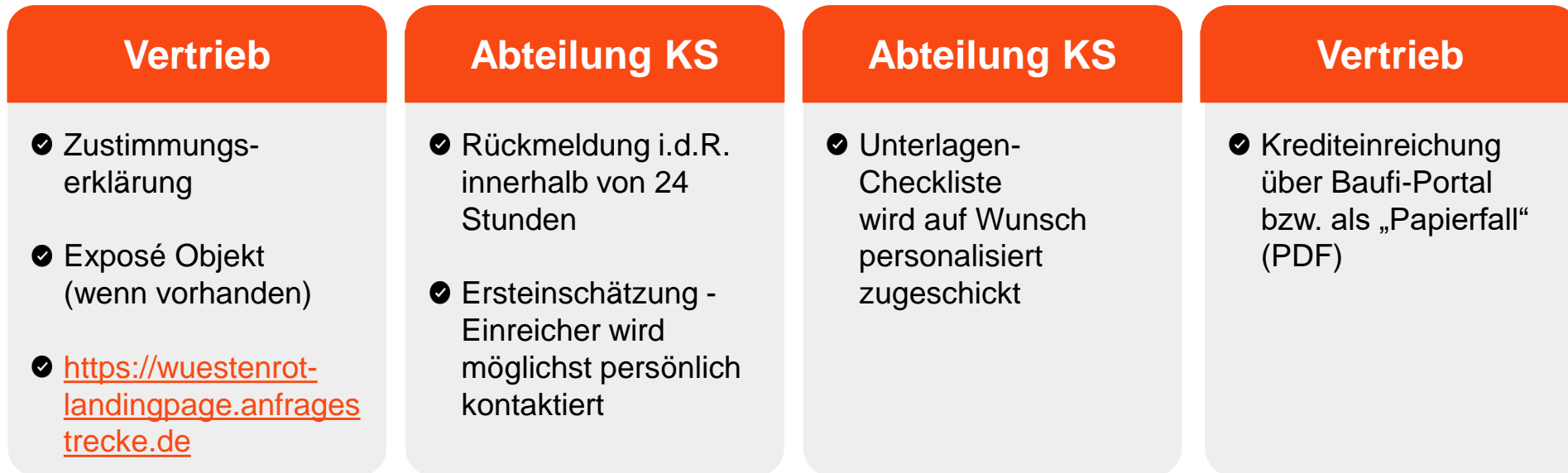
Aber:

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

Angestellte in diesen Branchen sind von dieser Regelung nicht betroffen.

Einreichungsprozess - nutzen Sie die digitale Voranfrage

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



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 %:
31.000 EUR
- 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