



## Finanzmarkt im Umbruch

Jochen Gloger

Unabhängige Finanzierungsberatung der Treuhandstelle Nürnberg

AdW Schwaben

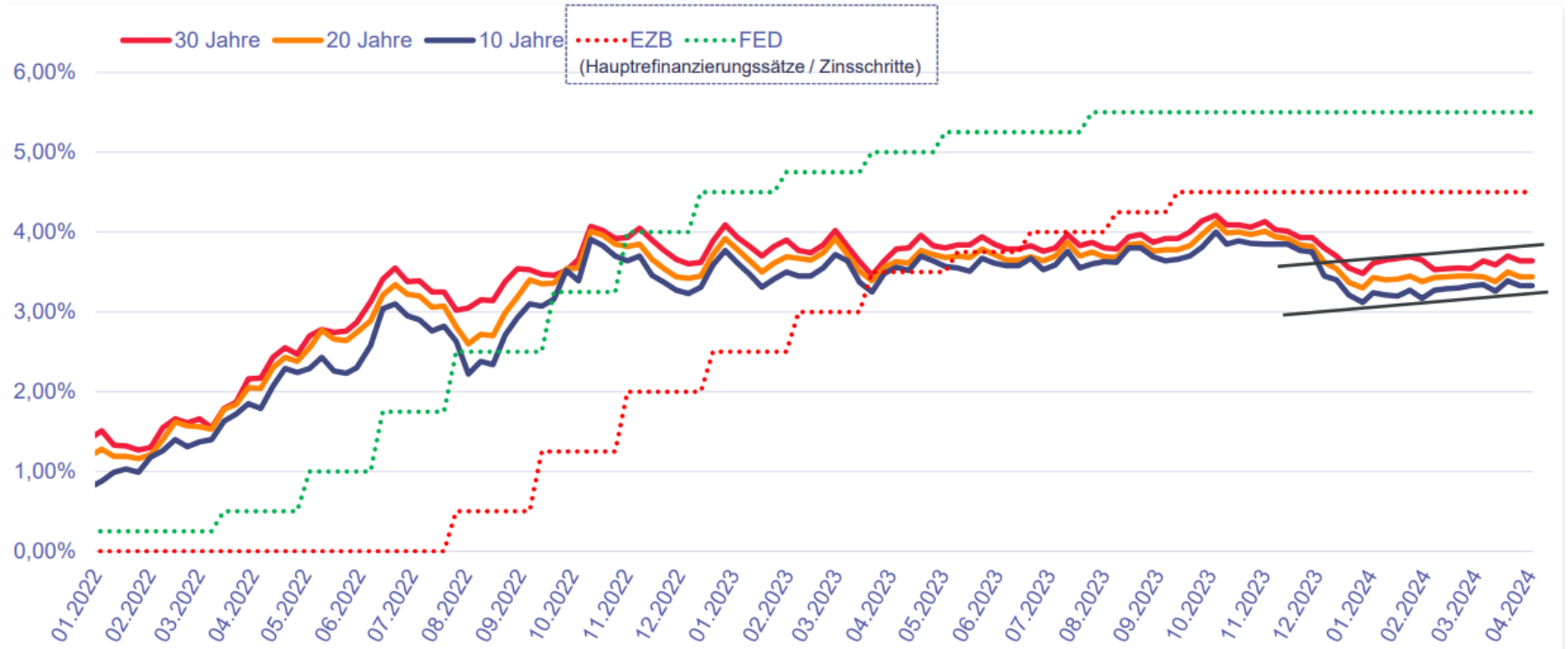
Ichenhausen, 17.04.2024





- Aktuelle Bauzinsentwicklung
- Neues aus der KfW-Förderung
- Anforderungen der Finanzinstitute an Wohnungsunternehmen im Rahmen der EU-Taxonomie

# Konditionen für Wohnungsunternehmen im Zweijahresvergleich



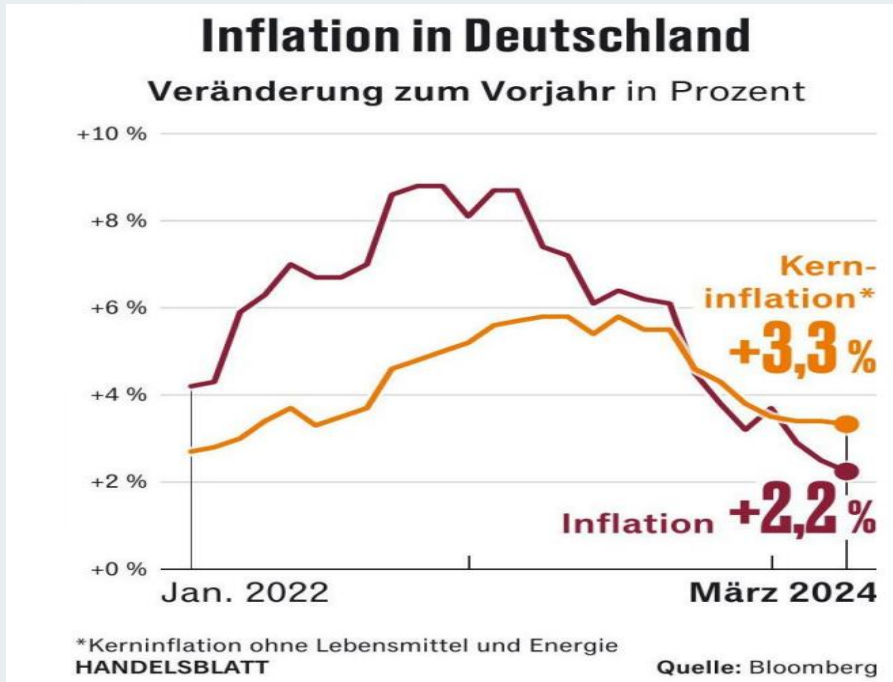


## Geld- und Zinspolitik der Europäischen Zentralbank

- Inflationsrate im März bei 2,20%
  - Leitzins seit September 2023 bei 4,50%
  - EZB Präsidentin Lagarde am 11.01.2023:  
„Die Zinsen werden erst gesenkt, sobald man  
überzeugt ist, die Inflation werde ihr 2%-Ziel erreichen“
- EZB-Beschluss am 11.04.2024: Leitzins bleibt unverändert.



# Die Zinswende rückt näher



- Wirtschaftsforscher erwarten weiterhin sinkende Inflationsrate
- Inflationsrate Frankreich 2,4%
- Inflationsrate Italien 1,3%
- Zinsentscheid im Juni steht als Startpunkt für die Zinswende im Raum

# Aktuelle Konditionen – Grundschuldbesicherte Kapitalmarktdarlehen Wohnungswirtschaft





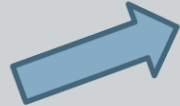


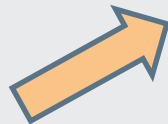
Montag, 15.04.2024

Zinsfestschreibung	10 Jahre p.a.	20 Jahre p.a.	30 Jahre p.a.
Bei 2% Tilgung*	3,38%	3,46%	3,55%

\* Zu Grunde liegende Annahmen: 60%iger Beleihungsauslauf, erstrangige, grundschuldliche Absicherung auf wohnwirtschaftlichem Objekt, 100% Auszahlung, Tilgung anfänglich 2,00% bzw. bei 30 Jahren grds. Volltilger

# Zinstrendbarometer



	Gleichbleibend	Fallend	Steigend
Kurzfristige Entwicklung (nächste vier Wochen)	 86%	 0%	 14%
Mittelfristige Zinsentwicklung (nächste 12 Monate)	 43%	 43%	 14%

# Kapitalanlagekonditionen



	1 Monat	3 Monate	6 Monate	9 Monate	12 Monate
BBBank	3,65%	3,65%	3,60%	3,55%	3,48%
BMW Bank			3,80%		3,75%
Münchener Hypothekenbank	3,80%		3,74%		3,61%



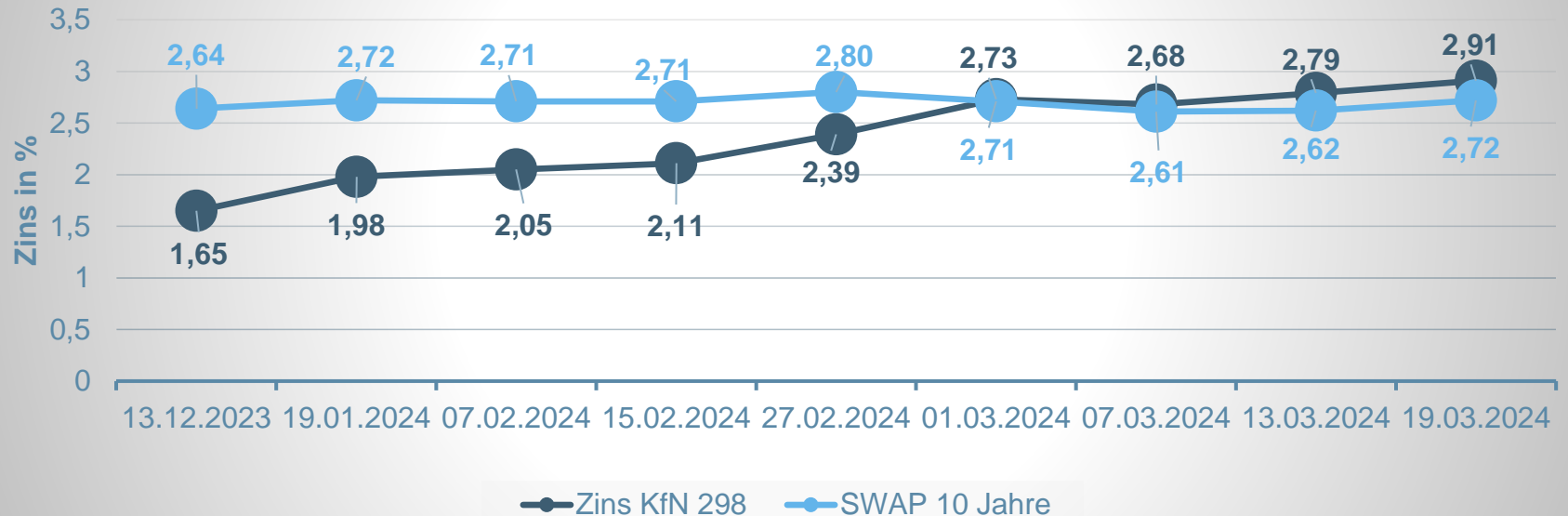


- Aktuelle Bauzinsentwicklung
- ***Neues aus der KfW-Förderung***
- Anforderungen der Finanzinstitute an Wohnungsunternehmen im Rahmen der EU-Taxonomie

# Wiederaufnahme des Programms KfN 298 am 20.02.2024



## Vergleich KfW-Kondition mit 10 Jahres-SWAP





- Klimafreundlicher Neubau (KfN) 298
  - Seit dem 20.02.2024 wieder möglich
  - Fördertopf in Höhe von 762 Mio. EUR (entspricht etwa einem Drittel des Fördertopfes 2023)
  - Wegfall der Beratungsdokumentation für Kaufverträge. Es verbleibt nur noch die aufschiebende Bedingung für Kauf- bzw. L+L-Verträge, um förderunschädlich beantragen zu können
  - Aktueller Zins bei 35/5/10 -> 2,91% p.a.
  
- BEG: Erhöhte Förderung für den Heizungs austausch 2024
  - Für die Wohnungswirtschaft „*wird die Beantragung im weiteren Verlauf des Jahres 2024 möglich sein*“ (wahrscheinlich ab Mai)



## ➤ BEG Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit (359)

- **NEU** seit 27.02.2024
- Nur in Kombination mit Zuschussförderung der BaFa oder Heizungsförderung für Unternehmen – Wohngebäude 459, vsl. ab August 2024
- Maximaler Kreditbetrag von 120.000 €/WE
- Bei der Kombination ist der zugesagte Zuschuss vom Kreditbetrag abzuziehen (keine Doppelförderung)
- Sondertilgungen ab € 5.000 jederzeit möglich
- Aktueller Zins bei 35/5/10 -> 3,70%

## ➤ Klimafreundlicher Neubau mit kleinen und bezahlbaren Einheiten (KNN) vsl. ab August

- EH 40-Standard, Konditionen und Rahmenbedingungen (Mietpreisgrenze) werden derzeit noch diskutiert

# Fördervergleich Sanierung

## Bespielrechnung für 18 Wohneinheiten



Förderprogramm	Max. förderf. Kosten/WE	Max. förderf. Kosten	Fördersatz Zuschuss	Zuschuss/Tilgungszuschuss	WPB 10% Extra Tilgungszuschuss	Tilgungszuschuss kombiniert
BEG EM	30.000 €	540.000 €	15%	81.000 €		
KfW EH 70	120.000 €	2.160.000 €	10%	216.000 €		
KfW EH 70 EE	150.000 €	2.700.000 €	15%	405.000 €	15%+10%= 25%	675.000 €
KfW EH 55	120.000 €	2.160.000 €	15%	324.000 €	15%+10%= 25%	540.000 €
KfW EH 55 EE	150.000 €	2.700.000 €	20%	540.000 €	20%+10%= 30%	810.000 €



- Aktuelle Bauzinsentwicklung
- Neues aus der KfW-Förderung
- **Anforderungen der Finanzinstitute an Wohnungsunternehmen im Rahmen der EU-Taxonomie**

# EU-Taxonomie im Finanzsektor

## Aufsichtsvorschriften für Banken und Versicherungen



### EU-Taxonomie:

Die Taxonomie ist ein EU-weit gültiges System zur Klassifizierung von nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten

#### Zielsetzung:

Wirtschaftsaktivitäten die nachhaltig sind, sollen gefördert werden. Nicht nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten sollen zukünftig einen Malus bekommen.

EZB ordnet Anpassung der Ratingsysteme in Bezug auf Klimarisiken des Kreditnehmers an.

# EU-Taxonomie im Finanzsektor

## Klassifizierung wirtschaftlicher Aktivitäten nach Umweltzielen



- **Transparenz und Offenlegung**
  - Banken müssen transparent über die Umweltauswirkungen ihrer wirtschaftlichen Aktivitäten berichten. Das schließt die Offenlegung von Umweltrisiken- zielen ein
  
- **Integration der Nachhaltigkeitsaspekte in Kreditvergabeprozesse**
  - Anforderungen der finanzierten Projekte an Energieeffizienz, Umweltstandards, ESG-Risiken usw.



# EU-Taxonomie im Finanzsektor

## Aufsichtsvorschriften für Banken und Versicherungen



### Schritt 1)

Allen Branchen wird ein sogenannter ESG Score (A, B, C, D oder E) zugeordnet.

- Umwelt
- Soziales
- Unternehmensführung

### Schritt 2)

Für das jeweilige Unternehmen wird ermittelt, ob dieses besser, gleich oder schlechter als die Branche ist.

### Schritt 3)

Die zu finanzierende Investition wird geprüft, ob diese taxonomiekonform (nachhaltigkeitsfördernd) ist.

# EU-Taxonomie im Finanzsektor

## Aufsichtsvorschriften für Banken und Versicherungen



### Schritt 4)

Zusammenführen von Taxonomie des Unternehmens mit der Taxonomie der Investition

### Schritt 5)

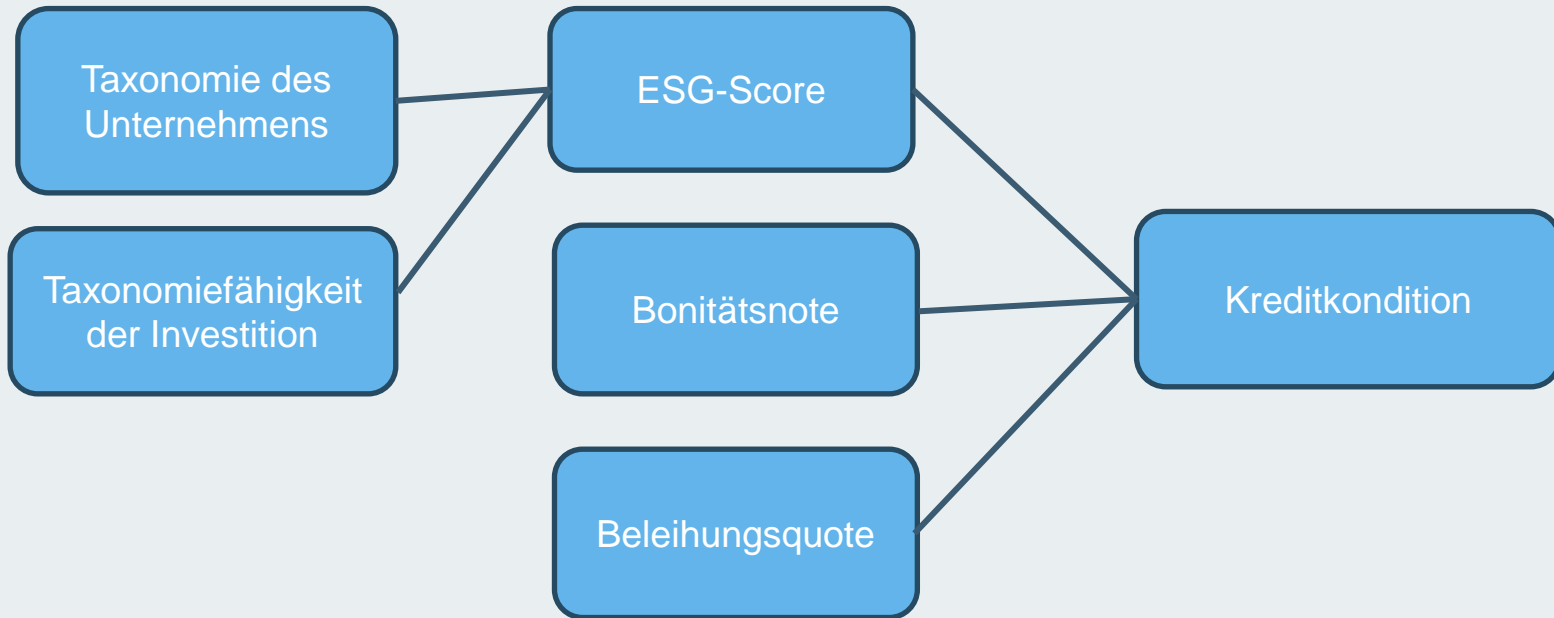
Ermittlung eines Bonitäts-/ESG- Scores als Basis für die Bepreisung eines Kredites

### Schritt 6)

Scalierung des neuen Bepreisungssystems

# EU-Taxonomie im Finanzsektor

## Konditionsgestaltung



# EU-Taxonomie im Finanzsektor

## Konditionsgestaltung



Branchenbezeichnung: <b>Vermietung, Verpachtung von eigenen oder geleasteten Wohngrundstücken, Wohngebäuden und Wohnungen</b>
WZ-Code: <b>68.20.1</b> <small>← Dropdownliste (Hinweis: Erneuerbare Energien (EE) und ökologische Landwirtschaft befinden sich ganz unten am Ende der Liste.)</small>
ESG-Bewertung Branche: <b>B: Die Branche weist geringe Nachhaltigkeitsrisiken auf.</b>
<b>EU-Taxonomie: Dieser Branche werden taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten zugeordnet (vgl. Tabellenblatt 'EU-Taxonomie').</b>

Kunde/ Kundenummer: <b>Wohnbauunternehmen TEST</b>
Eingabe Kundensystematik DSGVO neu: <b>400415116820107</b>
Kunden-WZ-Code (KUSY Stellen 9-13):
Ergebnis Individualisierung: <b>Der Kunde ist relativ zum Branchendurchschnitt - gleich -</b>

Indikator/Dimension (inkl. Gewichtung)	ESG-Risiken der Branche		Benchmark (Branchendurchschnitt/ qualitative Kernaussagen)	Wert des Kunden (falls bekannt)	Bitte hier bewerten: Der Kunde ist relativ zum Branchendurchschnitt	Begründung der Kundenbewertungen	Abweichung Kunde/ Branche
E1: Treibhausgasemissionen (direkt und indirekt, Scope 1-3) (60 %)	B	(29) gering	545 kg/TE <small>21kg/TE Scope 1-Emissionen in kg / Bruttowertschöpfung in 1000 I 8kg/TE Scope 2-Emissionen in kg / Bruttowertschöpfung in 1000 I 535kg/TE Scope 3-Emissionen in kg / Bruttowertschöpfung in 1000 I</small>	→ gleich	▼		→
E2: Wassereinsatz (10 %)	A	(1) sehr gering	1,1 m³/TE <small>0,0 m³/TE direkter Wassereinsatz in m³ / Bruttowertschöpfung in 1000 I 1,1 m³/TE indirekter Wassereinsatz über Vorleistungen in m³ / 1000 I</small>	→ gleich	▼		→
E3: Umweltbezogene Steuern (10 %)	A	(1) sehr gering	0,0 % Umweltbezogene Steuern in % der Bruttowertschöpfung	→ gleich	▼		→
E4: Transitorische und physische Umwelttrisiken (20 %)	C	(50) mittel	Steigende Energiekosten und energetischer Sanierungszwang als wichtigstes Thema, gleichzeitig aber zahlreiche Fördermöglichkeiten. Mit der ersten EEG-Novelle, die im Jahr 2023 in Kraft treten soll, werden Verschärfungen des Neubauverbots auf den Standard-EE-50 festgeschrieben. Neben Emissionen im Gebäudebetrieb wurde Einbezug der Emissionen aus der Bauphase ins Gebäudeenergiegesetz angekündigt. Stärkerer Fokus der Regulierung auf nachhaltige Baumaterialien (Holzbau, Dämmung etc.) perspektivisch zu erwarten. Nachhaltigkeit als Auswahlkriterium bei gewerblichen Mietern mit eigenem ESG-Reporting.	kein numerisches Datenfeld → gleich	▼		→
<b>E: Environment (60 %)</b>	<b>B</b>	<b>(27) gering</b>		<b>E: Environment (60 %)</b>	<b>gleich</b>		
S1: Geringfügig Beschäftigte (20 %)	D	(79) erhöht	0,28 AGB/SVB Ausschließlich geringfügig Beschäftigte (Anzahl) / sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (Anzahl)	→ gleich	▼		→
S2: Leiharbeit (20 %)	A	(12) sehr gering	416 €/MA Aufwendungen für Leiharbeiter in I / Anzahl der Mitarbeiter in Vollzeitstellen	→ gleich	▼		→
S3: Gender Pay Gap (40 %)	C	(59) mittel	11,9 % Gender Pay Gap in %	→ gleich	▼		→
S4: Qualitativ beurteilte soziale Risiken (20 %)	C	(52) mittel	Zunehmender Mieterschutz zu erwarten. Im Koalitionsvertrag hat die Ampelkoalition geplant, die Kappungsgrenze für Mietsteigerungen in angespannten Wohnungsmärkten von 1% auf 1% abzusenken. Der CO2-Preis wird anteilig und im Verhältnis zum Sanierungszustand des Gebäudes auf den Mieter übertragen. Weitere Maßnahmen im Kontext Mieterschutz: Umwandlungsverbote, Milleuschutzgebiete, Entleerungsdebatten etc. Das geringe Ausbildungsniveau und fehlende Zulassungsregelungen fördern den Zugang von geringfügig Beschäftigten und damit ein geringes Lohnniveau. Die Anfälligkeit der Branche für Schwarzarbeit, illegale Beschäftigung, Sozialleistungsbetrug, Korruption und Menschenrechtsverstöße ist mittel.	kein numerisches Datenfeld → gleich	▼		→
<b>S: Social (30 %)</b>	<b>C</b>	<b>(52) mittel</b>		<b>S: Social (30 %)</b>	<b>gleich</b>		
G1: Governance-Index (80 %)	C	(40) mittel	Die Konzentration vieler Wohnungen in den Händen weniger Immobilienkonzerne steht das transparente Management im Fokus der Öffentlichkeit, da von den Folgen der Geschäftspraktiken sehr viele Menschen unmittelbar betroffen wären. Intransparentes Management kann sich sich unmittelbar negativ auf das Image der Wohnungskonzerne und auf die Aktienkurse auswirken. Ein sorgfältiger Umgang mit sensiblen Mieterdaten wird von der DSGVO gefordert.	kein numerisches Datenfeld → gleich	▼		→
<b>G: Governance (10 %)</b>	<b>C</b>	<b>(40) mittel</b>		<b>G: Governance (10 %)</b>	<b>gleich</b>		
<b>S-ESG-Score der Branche</b>	<b>B</b>	<b>(36)</b>	<b>Die Branche weist geringe Nachhaltigkeitsrisiken auf.</b>	<b>Der Kunde ist relativ zum Branchendurchschnitt - gleich -</b>			

# Konkrete Auswirkungen auf Regulatorik und Risikoabwägungen



- Steigende Anforderungen an Bewertung der Objekte und Bonität der Unternehmen (aktuelle Zahlen wie unterjährige BWA mit SuSa bzw. vorl. JA)
- (Groß-)Insolvenzen im Immobiliensektor sorgen für stärkeres Risikocontrolling in der gesamten Immobilienfinanzierung
- Banken bilden größere Rückstellungen
- Entscheidungswege bereits für Angebote werden durch zusätzliche Prüfschleifen immer länger, trotz freier Kapazitäten durch derzeit geringe Nachfrage
- Banken zeigen sich sehr wechselhaft in Bezug auf Bereitstellung von Angeboten und Darlehen
- Die Margen im Kreditgeschäft steigen erkennbar. Kredite werden nicht (mehr) um jeden Preis gemacht, trotz deutlich geringerer Nachfrage

# Konkrete Auswirkungen auf die Kreditvergabe für Wohnungsunternehmen



- Energieausweis, der die aktuelle Energieeffizienz abbildet
- Nachhaltigkeitsberichte
- Ergebnis Klimapfad -> Sanierungsstrategie des Wohnungsunternehmens
- Abfrage der bestehenden Finanzierungen im Blick auf die Nachhaltigkeitsaspekte
- Aktuelle Finanzkennzahlen (neben Prüfbericht vom Vorjahr, aktuelle BWA mit SuSa; Planrechnung)

# Nachhaltigkeitsabfrage Wohnungsunternehmen

## ESG-Katalog



- Gibt es eine Erklärung oder Selbstverpflichtung zur Wahrung der Menschenrechte
- Wie sieht der Gender-Pay-Gap aus (geschlechtsspezifische Lohngefälle)
- Wurden (bautechnische) Maßnahmen zur Minimierung akuter physischer Risiken vorgenommen?
- Werden oder wurden Maßnahmen durchgeführt, um den Wasserverbrauch zu minimieren, die Abfallmenge zu reduzieren, den Anteil erneuerbarer Energien zu erhöhen

# Nachhaltigkeitsabfrage Wohnungsunternehmen

## ESG-Katalog



- Werden im Unternehmen recyclingfähige und nachhaltige Materialien verwendet (Abfall)?
- Wie hoch sind die Scope 1,- Scope 2- und Scope 3 - Emissionen?  
(Unter Scope-1 fallen die Emissionen aus den eigenen Verbrennungsprozessen (z.B. Gas, Heizöl, Benzin). Zu Scope-2 zählen die Emissionen, die durch zugekaufte Energie entstehen (z.B. Fernwärme und Strom) und abschließend umfasst der Scope-3 alle Emissionen aus den vor- und nachgelagerten Aktivitäten der Wertschöpfungskette.)
- Unternimmt das Unternehmen Anstrengungen zur Förderung der physischen und mentalen Gesundheit der Arbeitnehmenden?





- Gib es Maßnahmen zur Familienförderung?
- Überwacht das Unternehmen die Menschenrechte bei seinen Zulieferern (Lieferantenbeziehung)?



## Ihre Ansprechpartner



Jochen Gloger  
+49 911 98898-61



Helena Bender  
+49 911 98898-13



Oliver Zettl  
+49 911 98898-22



- 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“



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



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Kontakt**

Jochen Gloger

Finanzierungsberatung

E-Mail: [jochen.gloger@vdwbayern.de](mailto:jochen.gloger@vdwbayern.de)

Tel.: 0911 / 98 898 - 61