

# Herzlich willkommen zum Finanzmarkt Wohnungswirtschaft

17. Januar 2024 – 10:00 Uhr

**Wir freuen uns, Sie hier begrüßen zu dürfen. Bitte haben Sie noch einen Moment Geduld, wir starten um 10:00 Uhr.**

# Agenda

- Finanzmarkt Wohnungswirtschaft  
Entwicklungen im Überblick
  - ✓ Finanzmarktstabilität
  - ✓ Zinsen und Inflation
  - ✓ Förderung (KfW)
  - ✓ Bewertung
  - ✓ ESG-Finanzierung



# Anbieterumfeld Finanzierung Wohnungswirtschaft

## Regulatorik und Risikoabwägungen beeinflussen die Aktivitäten deutlich

### Regulierung und Risikofragen

- Weiter steigende Aufwände in der Risikobeurteilung: Klima, Bewertung und Bonität. EZB ordnet Anpassung der Ratingsysteme in Bezug auf Klimarisiken des KN an.
- (Groß-)Insolvenzen im Immobiliensektor sorgen für stärkere „Risikobrille“ in der gesamten institutionellen Immobilienfinanzierung.
- Auch internationale Portfolios sind belastet. Banken bilden größere Rückstellungen.
- Entscheidungswege bereits für Angebote bleiben länger. Zwar sind Kapazitäten durch geringere Nachfrage nicht ausgelastet. Aber Genehmigungswege werden durch Einbindung von zusätzlichen Prüfschleifen und die oben skizzierten Abwägungen länger.
- **Marktteilnehmer auf der Anbieterseite zeigen sich sehr wechselhaft in Bezug auf die Bereitstellung von Angeboten und Krediten.**

### Refinanzierung und Konditionen

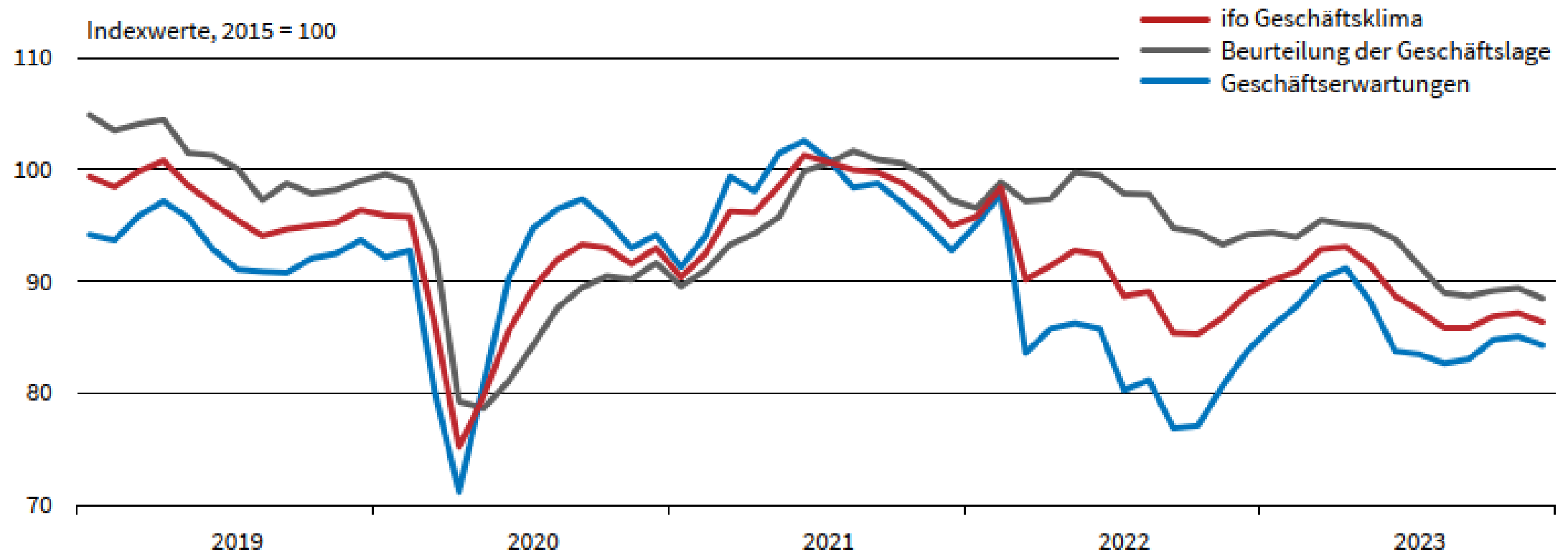
- Anlagealternativen sorgen für Abwägung zwischen langfristigen Krediten und Anleihen.  
Canada (AAA) 10Y = 3,27% (16.1.)
- Stimmung im Pfandbriefmarkt ist eingetrübt. Rückläufige Refivolumen und steigende Spreads. Bis dato geringe Nachfrage nach langen Laufzeiten wegen inverser Zinsstruktur.
- Zuletzt allerdings hohe Überzeichnung bei langlaufenden Staatspapieren zur Sicherung des erdachten Zinshochs.
- Hohe Gewinne aus dem Einlagengeschäft im Jahr 2023 kaschieren immensen Rückgang der Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen im Bankensektor. Zudem Valutierungen bis Mitte 2023 noch hoch.
- Versicherer sind ebenfalls in der Abwägung mit Anlagealternativen befasst.
- **Alle Punkte führen bereits zu steigenden Margen im Kreditgeschäft.**



# Konjunkturaussichten weiter abwärts gerichtet

ifo Geschäftsklima Deutschland<sup>a</sup>

Saisonbereinigt



<sup>a</sup> Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungssektor, Handel und Bauhauptgewerbe.

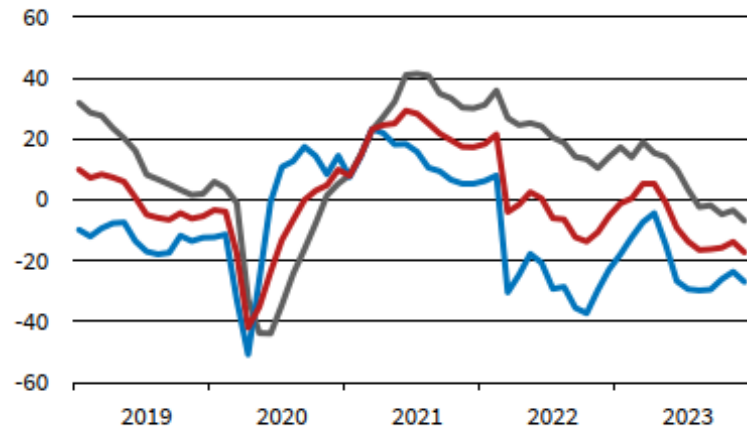
Quelle: ifo Konjunkturumfragen, Dezember 2023.

© ifo Institut

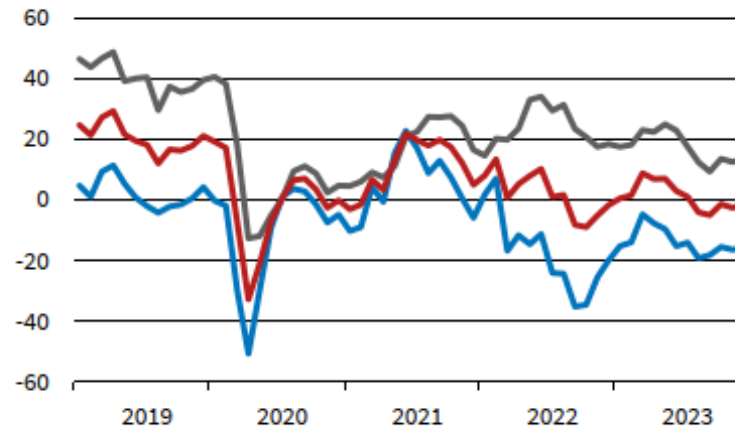
# Aussichten in der Bauwirtschaft weiter auf Talfahrt

## ifo Geschäftsklima: Sektoren

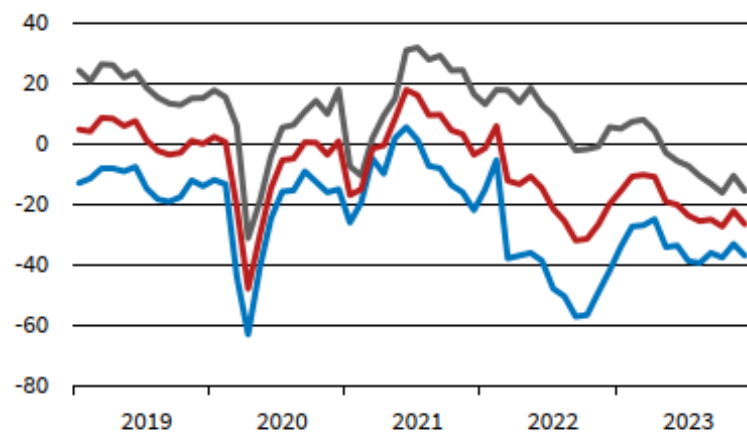
Verarbeitendes Gewerbe



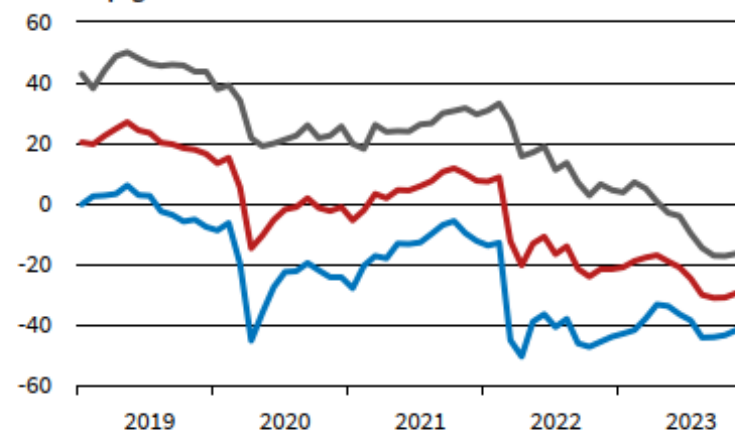
Dienstleistungssektor



Handel



Bauhauptgewerbe



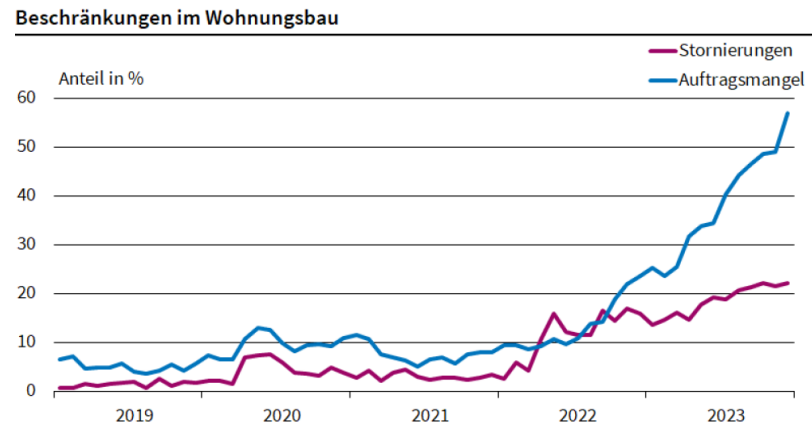
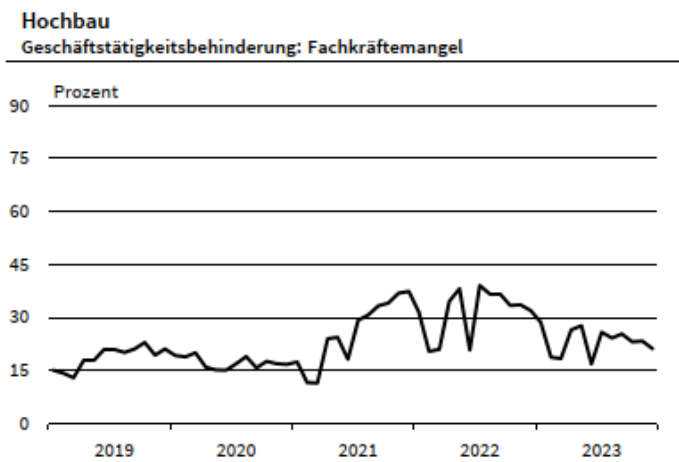
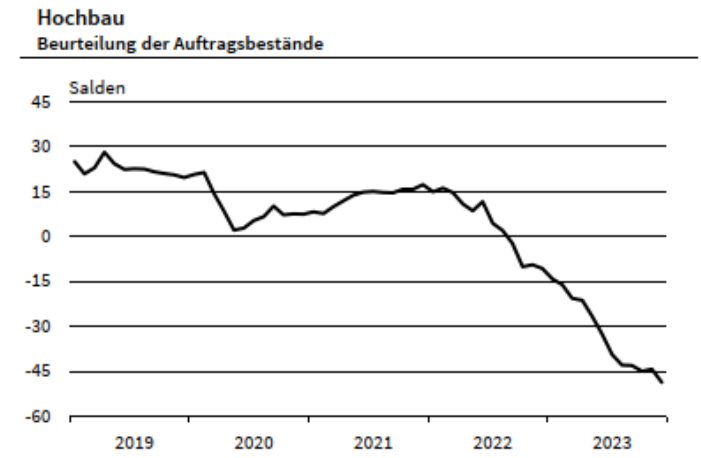
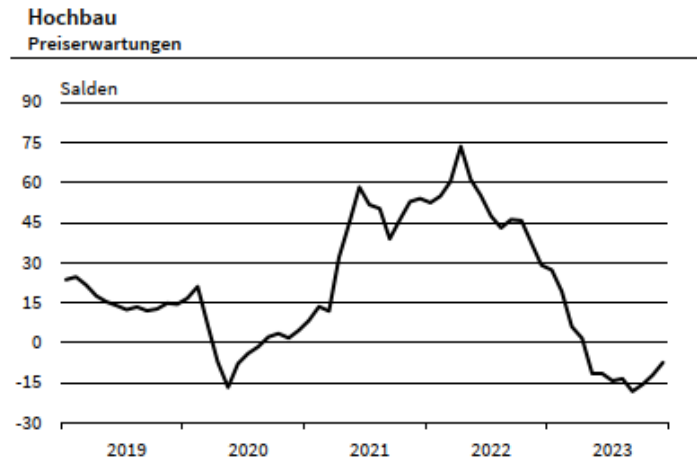
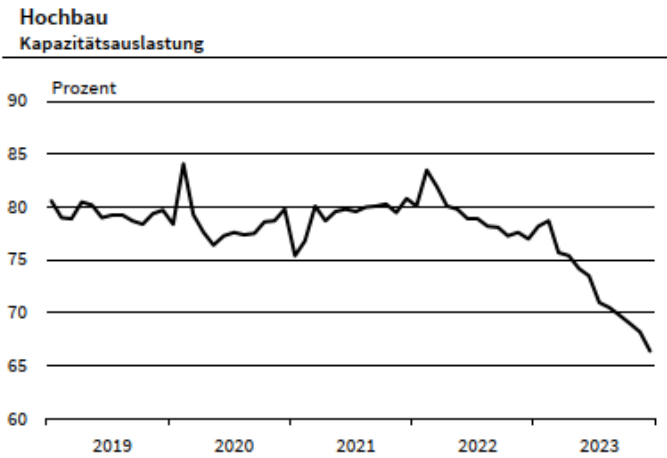
- ifo Geschäftsklima
- Beurteilung der Geschäftslage
- Geschäftserwartungen

Bauhauptgewerbe		Wohnungsbau
-18,4	Geschäftslage	-48,9
<b>-33,1</b>	<b>Geschäftsklima</b>	<b>-56,8</b>
<b>-46,7</b>	<b>Geschäftserwartungen</b>	<b>-64,3</b>

Quelle: ifo Konjunkturumfragen, Dezember 2023.

© ifo Institut

# Bauen – Erhebliche Auftrags- und Auslastungsrückgänge sind im Markt angekommen

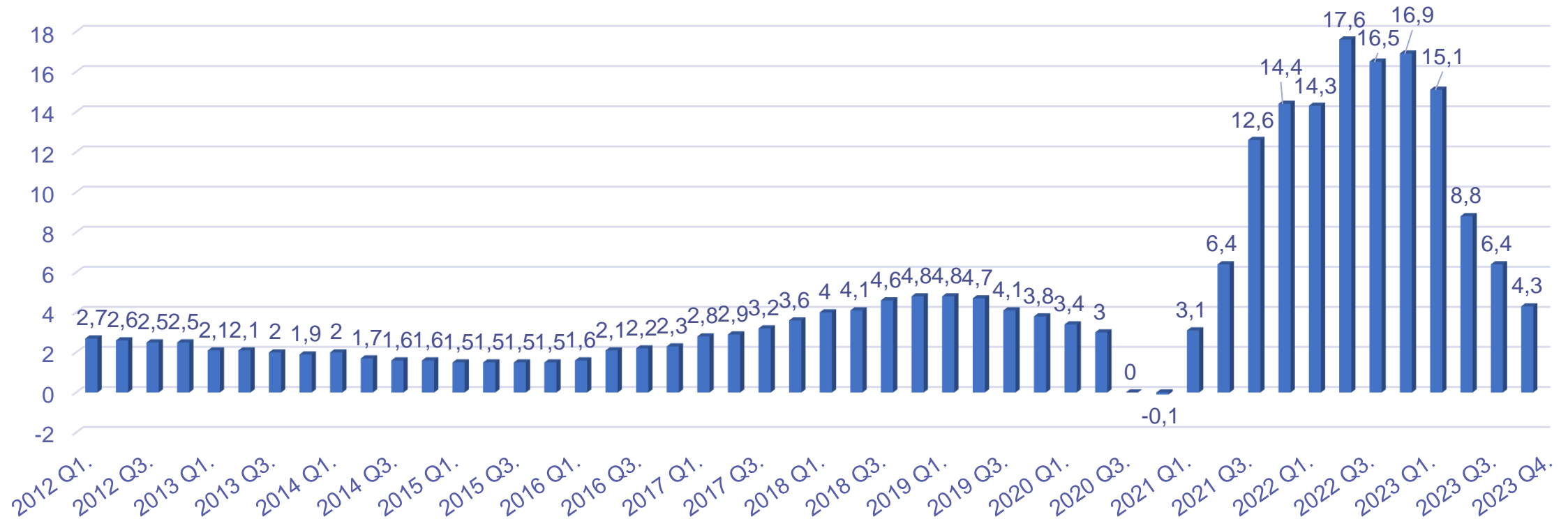


- Im Wohnungsbau ist das ifo-Geschäftsklima auf ein Allzeittief seit 1991 gefallen.
- Die Stimmung im Dezember erreichte nur noch -56,8 Punkte, nach -54,4 im Vormonat.

Werte saisonbereinigt mit X-13 ARIMA-SEATS.  
Quelle: ifo Konjunkturperspektiven 12/2023 50. Jahrgang

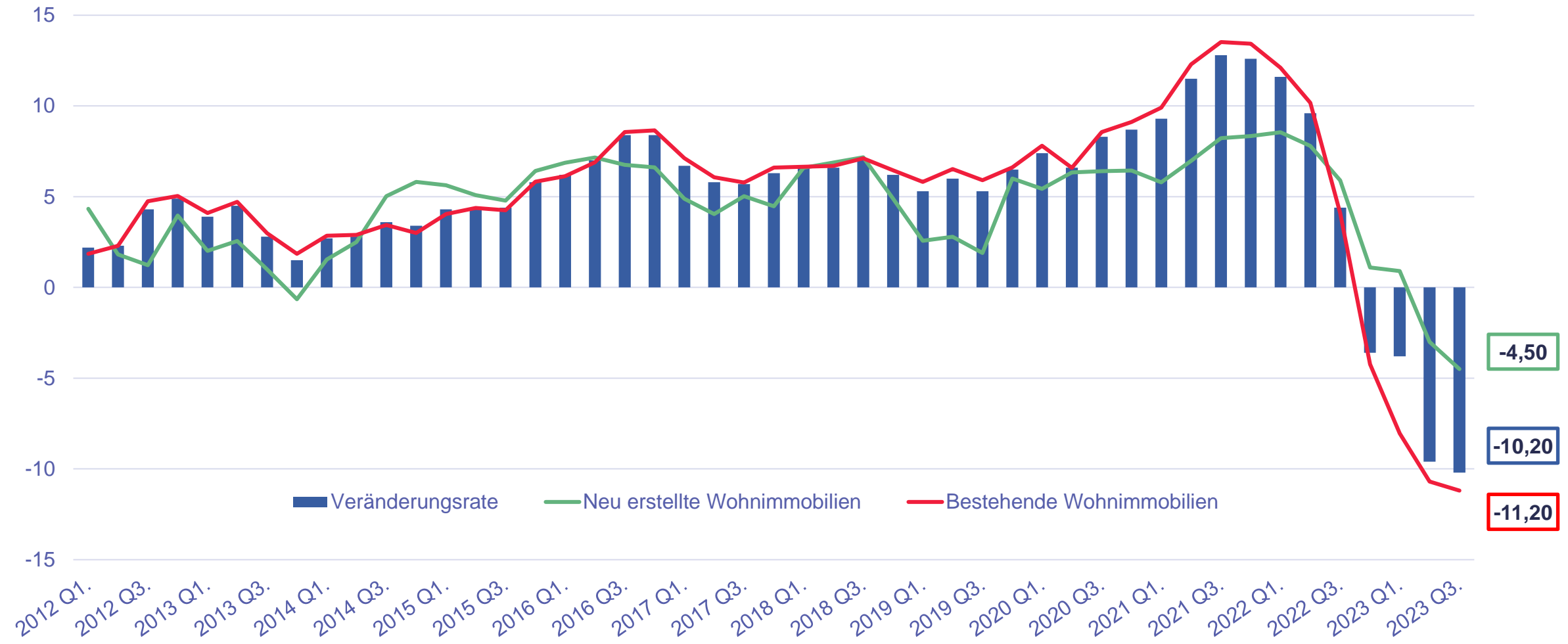
# Baupreisanstieg: Verlauf „normalisiert“ sich

Baupreisindex für Wohngebäude - Veränderung zum Vorjahresquartal



# Kaufpreise der Bestandsimmobilien sinken

## Häuserpreisindex - Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal



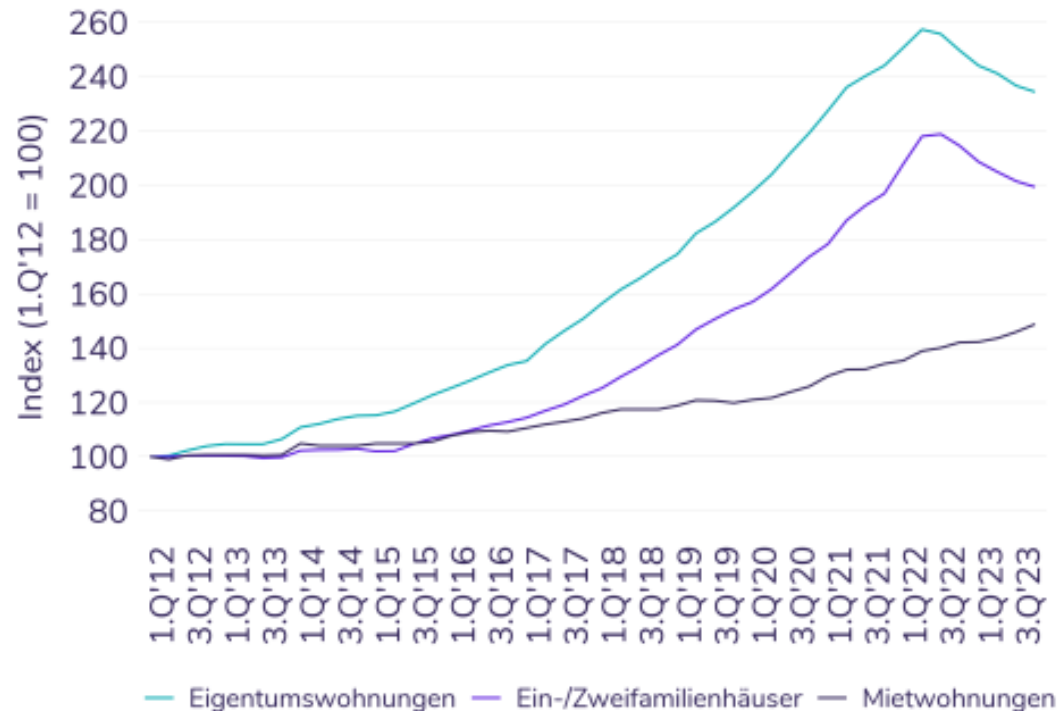
Quelle: destatis / Stand 16.01.2024



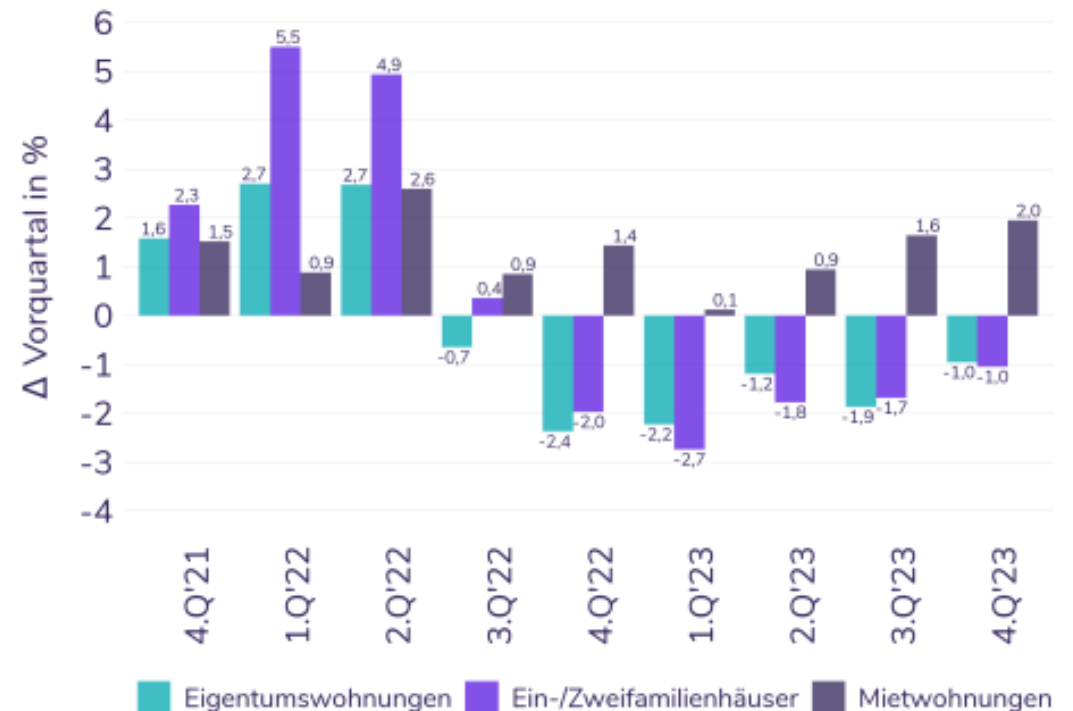
# Kaufpreise sinken nur noch leicht – Mieten steigen

VALUE Data Insights – Immobilienmarktanalyse zum 4.Quartal 2023

Langfristige Preisentwicklung



Kurzfristige Preisentwicklung



# Inzwischen hohe Zinssenkungserwartungen

## Reaktion der Notenbanken auf die steigende Inflation

### US Fed

#### Leitzins

- Für 2022 werden im Dezember 2021 **drei** Erhöhungsschritte angekündigt und Ende Januar bekräftigt.
- Erste Leitzinserhöhung um 0,25% auf 0,50% Mitte März 2022
- Im Mai 2022 Erhöhung um 0,50%
- Im Juni 2022 Erhöhung um 0,75%
- Im Juli 2022 Erhöhung um 0,75%
- Im September 2022 plus 0,75%
- Im November 2022 plus 0,75%
- Im Dezember 2022 plus 0,50%
- Im Februar 2023 plus 0,25%
- Im März 2023 plus 0,25%
- Im Mai 2023 plus 0,25%
- Im Juli 2023 plus 0,25% auf **5,25%-5,50%**

**Ausblick:** Fed hält sich bedeckt, nach Anstieg der Inflation im Dezember 2023. Nächster Zinstermin 31.03.2024

### EZB

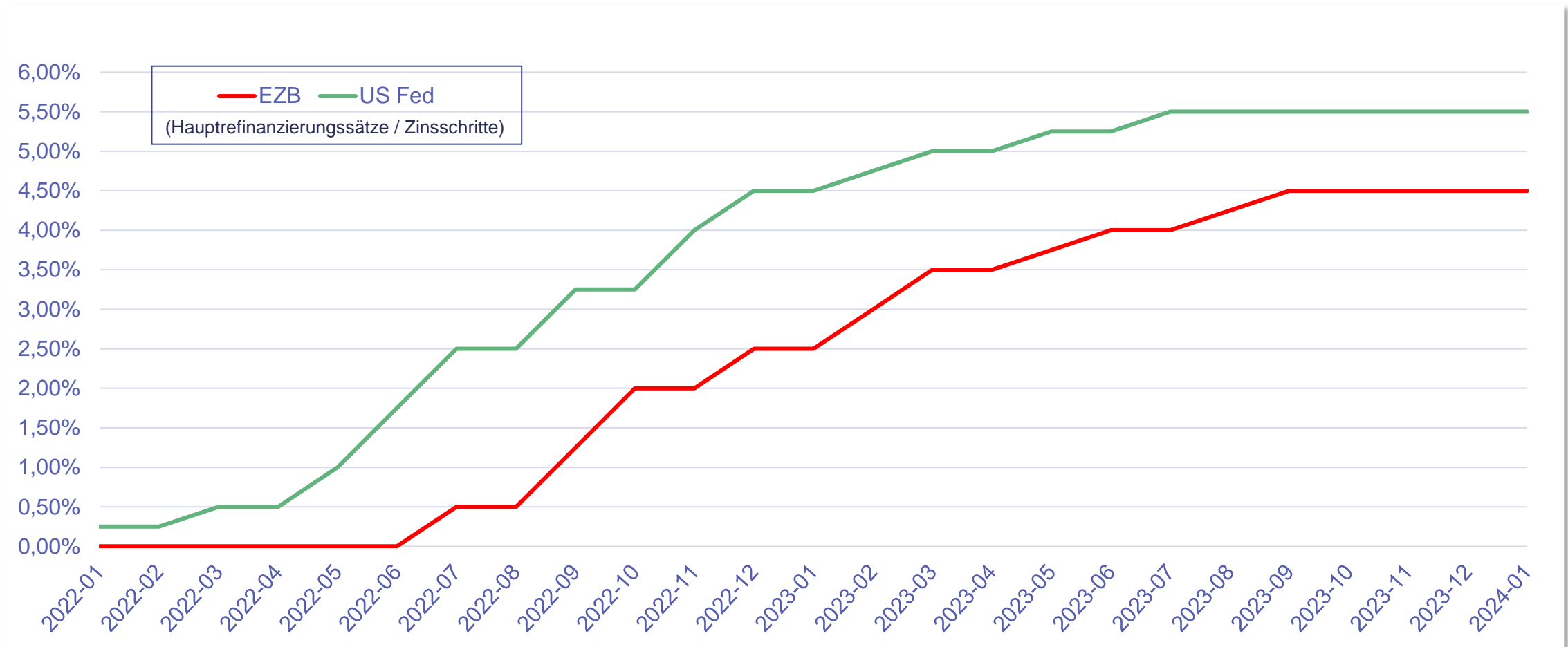
#### Leitzins

- In der März Sitzung 2022 keine Erhöhung beschlossen. Leitzins bleibt bei 0,00%. Negativer Einlagesatz bleibt bei -0,50%.
- Im Juni für Juli 2022 erster Zinsschritt um 0,25% beschlossen.
- Im September 2022 Erhöhung um 0,75%
- Im Oktober 2022 Erhöhung im 0,75%%
- Im Dezember 2022 plus 0,50%
- Im Februar 2023 plus 0,50%
- Im März 2023 plus 0,50%
- Im Mai 2023 plus 0,25%
- Im Juni 2023 plus 0,25%
- Im Juli 2023 plus 0,25%
- Im September plus 0,25% auf **4,50% Hauptrefinanzierungssatz (Einlagesatz 4,00%)**.

**Ausblick:** EZB Präsidentin Lagarde am 11.01.2023 „Die Zinsen werden erst gesenkt, sobald man überzeugt ist, die Inflation werde ihr 2 Prozent Ziel erreichen“

# Seit 9.2023 konstanter Spread von 1 Prozent

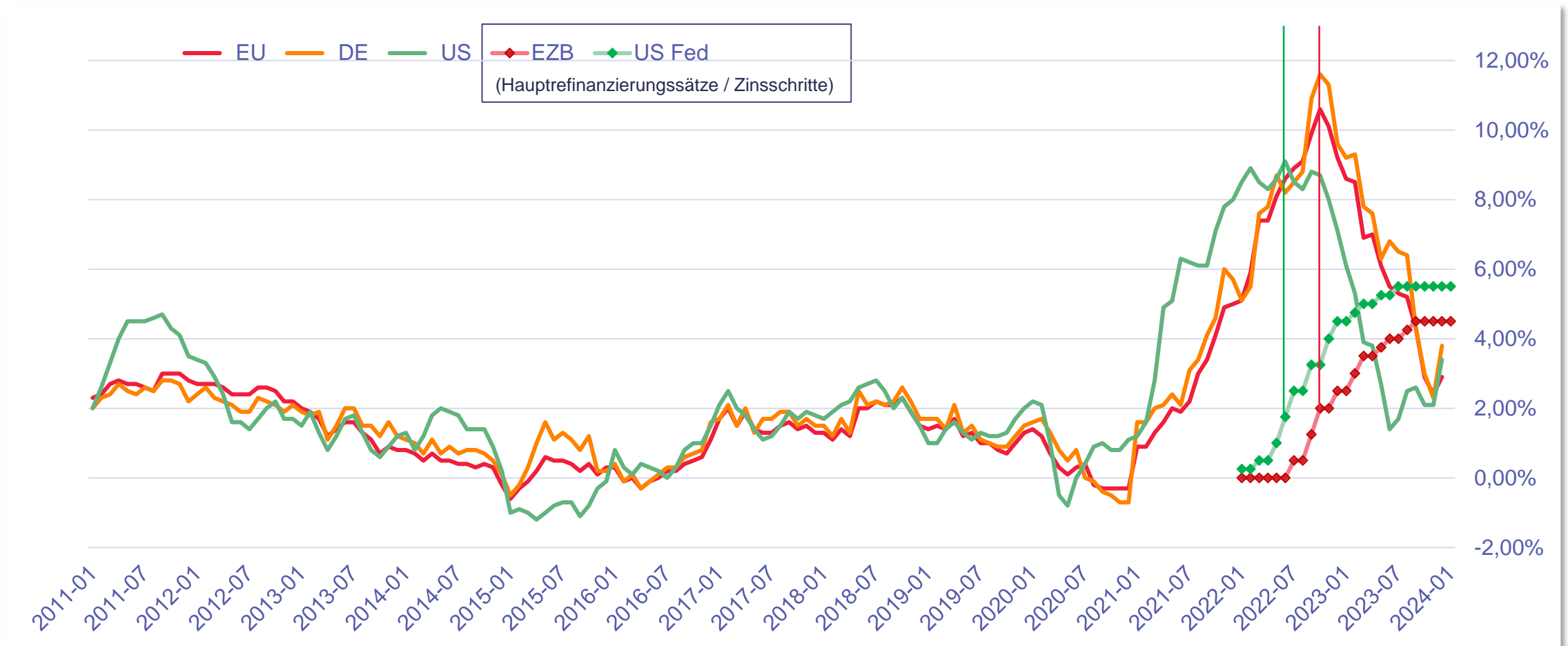
Zinserhöhungsschritte US Fed und EZB seit Januar 2022



Quelle: Dr. Klein Wowi / Stand 16.01.2024

# Inflation lebt in beiden Zonen wieder leicht auf

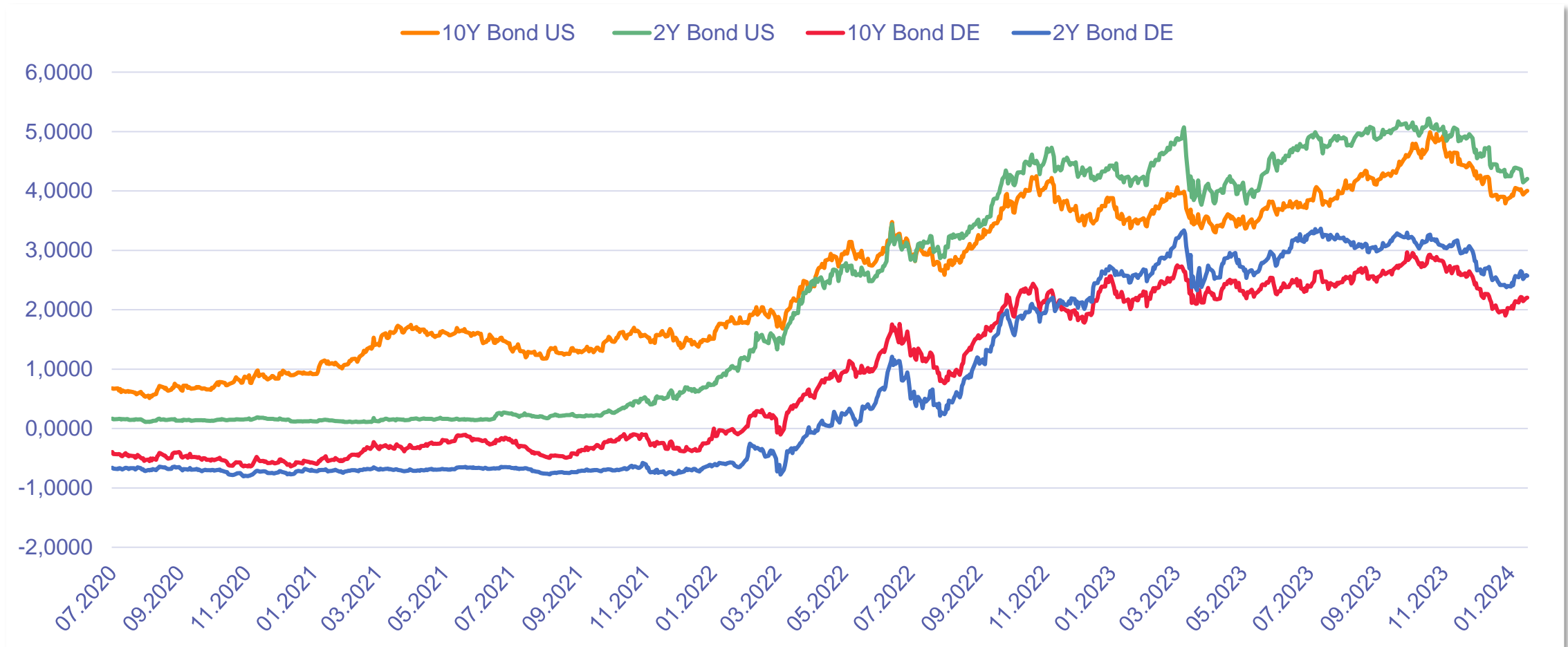
Entwicklung der HVPI-Inflationsrate zum Vorjahresmonat USA und Eurozone



Quelle: eurostat / Dr. Klein Wowi / Stand 16.01.2024 (Inflationswerte für 2023-12 im Status: „erwartet“)

# Inverse Zinsstruktur bleibt wie lange?

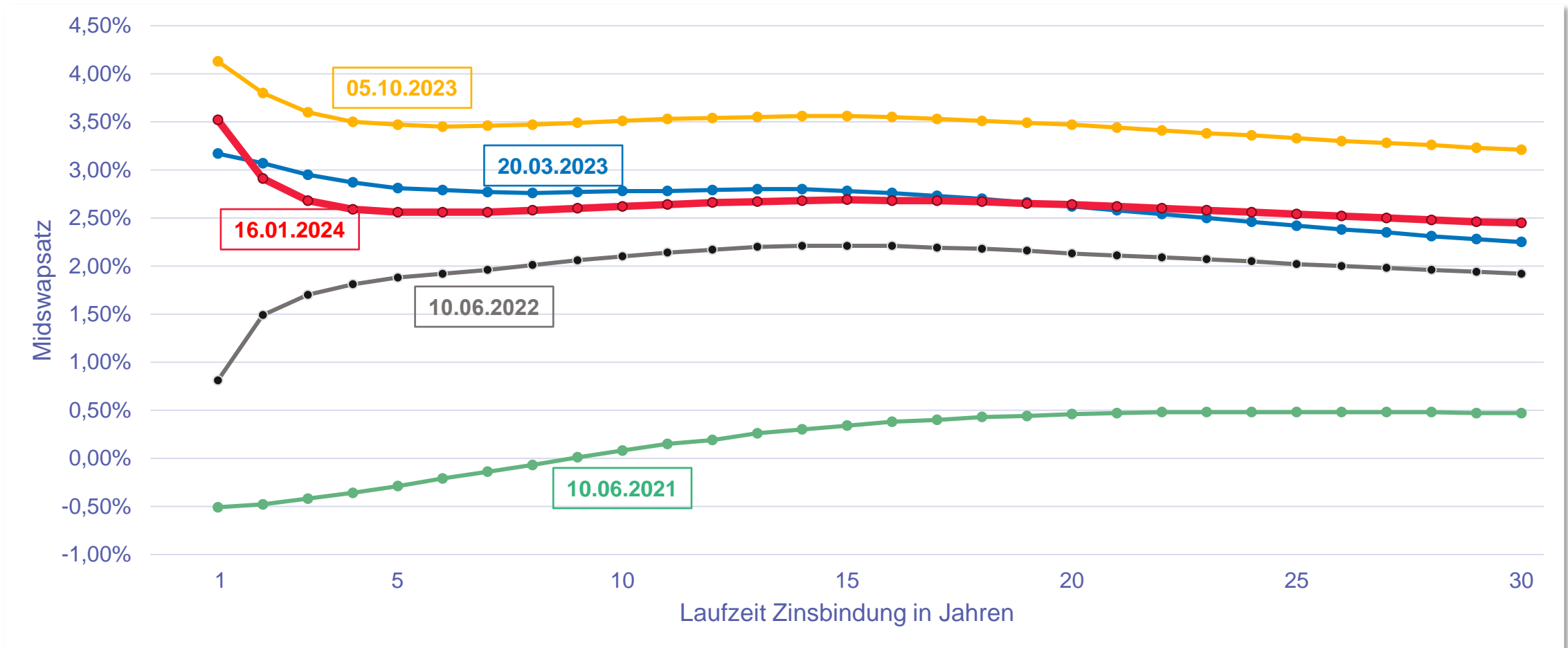
## Bundesanleihen vs US Bonds



Quelle: Markt / Stand 16.01.2024

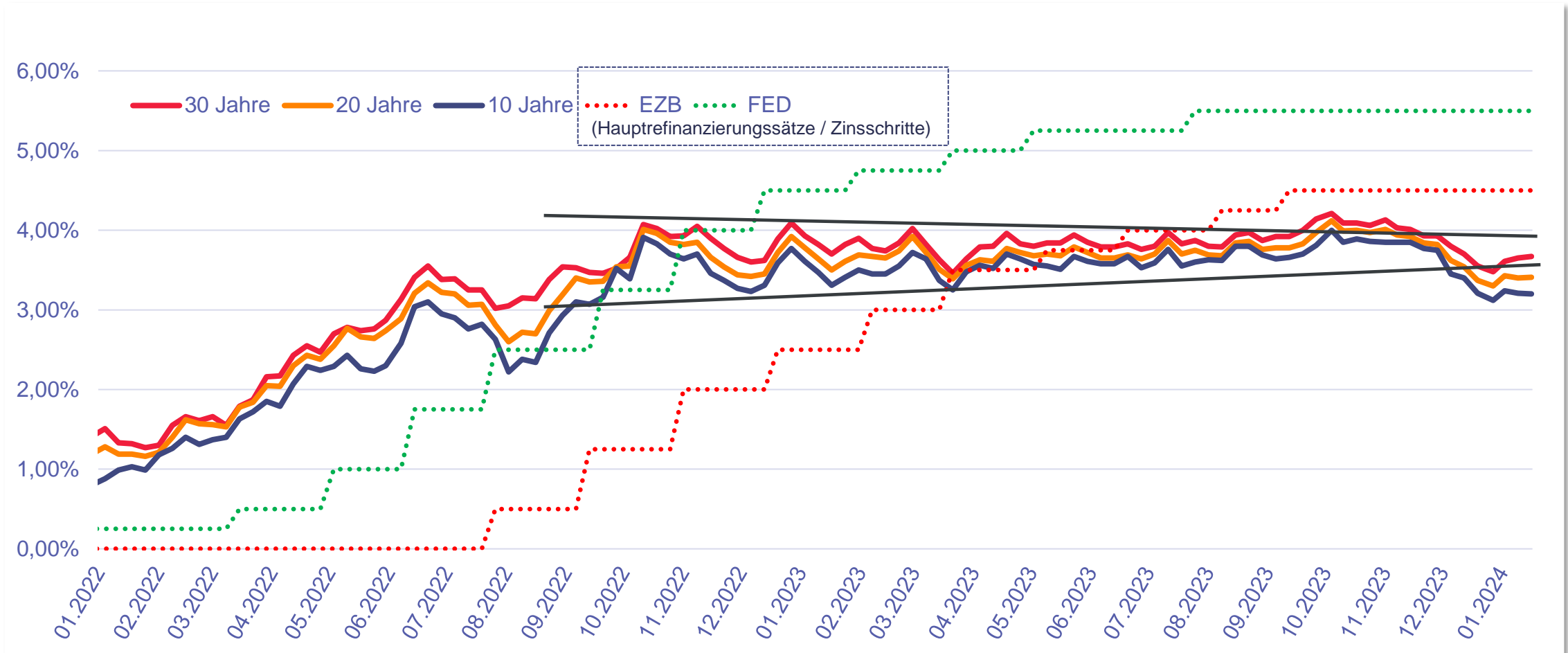
# MidSwaps-Volatilität 2021-2024

## Zinsstrukturkurven im Vergleich



# Wechselhaft und von Erwartungen geprägt

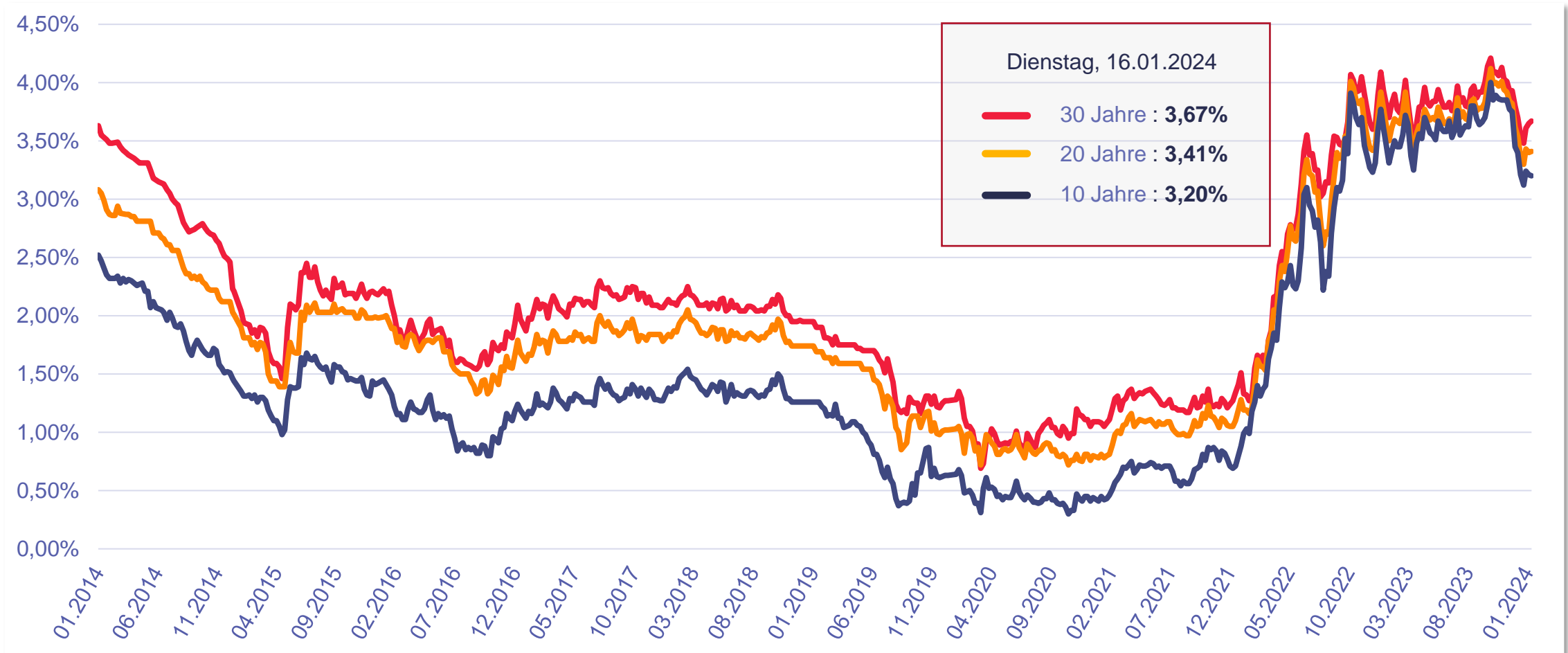
## Aktuelle Konditionen für Wohnungsunternehmen



Quelle: [www.drklein-wowi.de/zinsentwicklung/](http://www.drklein-wowi.de/zinsentwicklung/) → Updates jeden Dienstag !!! / Stand 16.01.2024

# Finanzierungskonditionen im 15-Monats-Tief

Aktuelle Konditionen für Wohnungsunternehmen



Quelle: [www.drklein-wowi.de/zinsentwicklung/](http://www.drklein-wowi.de/zinsentwicklung/) → Updates jeden Dienstag !!!



# Konditionen – Hypothekendarlehen Wohnungswirtschaft

(Stand: 16.01.2024, freibleibend) Sollzinssatz

Zinsfestschreibungszeit	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre	20 Jahre	25 Jahre	30 Jahre
<b>bei 2 % Tilgung **</b>	3,09%	3,20%	3,33%	3,41%	3,51%	3,67%
<b>Forward 2 Jahre / Auszahlung 2024</b>	auf Anfrage	3,44%	3,53%	3,61%	3,71%	3,87%
<b>Forward 3 Jahre / Auszahlung 2025</b>		3,54%	3,63%	3,71%	3,81%	3,97%
<b>Forward 4 Jahre / Auszahlung 2026</b>	individuelle Angebote auf Anfrage möglich					
<b>Forward 5 Jahre / Auszahlung 2027</b>	individuelle Angebote auf Anfrage möglich					

\* Zu Grunde legende Annahmen für die oben genannten Konditionen: 60%iger Beleihungswertauslauf / erstrangige, grundschuldliche Absicherung auf wohnungswirtschaftlichem Objekt / 100%ige Auszahlung / Bereitstellungszinsen frühestens ab dem 3. Monat / mtl. nachträgliche Zahlungsweise bei sofortiger Tilgungsverrechnung / Tilgung: anfänglich 2,00% p.a. bzw. bei 30 J. Zinsbindung grds. Volltilger / ohne Berücksichtigung von objekt- und bonitätsabhängigen Ab- und Aufschlägen.

# Allgemeines zur BEG

Das Förderhaus, Stand 17. Januar 2024



# Energetische KfW-Programme für die Wohnungswirtschaft

## Energieeffizient Bauen und Sanieren

### BEG Wohngebäude – Kredit Effizienzhaus (261) – Sanierung

#### Annuitätendarlehen

Sollzins (p.a.)	Laufzeit	tilgungsfreie Anlaufzeit	Zinsbindung
<b>0,24 %</b>	4 bis 10 Jahre	bis 2 Jahre	10 Jahre
<b>1,37 %</b>	11 bis 20 Jahre	bis 3 Jahre	
<b>1,65 %</b>	21 bis 30 Jahre	bis 5 Jahre	

#### Endfälliges Darlehen

<b>1,77 %</b>	4 bis 10 Jahre	Gesamte Laufzeit	10 Jahre
---------------	----------------	------------------	----------

Ab dem 13. Monat nach Zusage fällt eine Bereitstellungsprovision in Höhe von 0,15 % pro Monat auf noch nicht abgerufene Kreditbeträge an.

- 120.000 Euro Kredit je Wohneinheit ab Effizienzhaus 85 / zzgl. 30.000 € bei Erreichen einer Erneuerbaren-Energie-Klasse
- zwischen 5 % und 45 % Tilgungszuschuss, abhängig von EE-Stufe und Möglichkeit weiterer Boni (WPB; SerSan, NH)
- zusätzliche Förderung möglich, z. B. für Baubegleitung

**letzte Konditionenanpassung 07.11.2023**

### Klimafreundlicher Neubau – (KFN 298) – Wohngebäude

#### Annuitätendarlehen

Sollzins (p.a.)	Laufzeit	tilgungsfreie Anlaufzeit	Zinsbindung
<b>0,44 %</b>	4 bis 10 Jahre	bis 2 Jahre	10 Jahre
<b>1,49 %</b>	11 bis <b>25</b> Jahre	bis 3 Jahre	
<b>1,65 %</b>	<b>26 bis 35</b> Jahre	bis 5 Jahre	

#### Endfälliges Darlehen

<b>1,74 %</b>	4 bis 10 Jahre	Gesamte Laufzeit	10 Jahre
---------------	----------------	------------------	----------

Ab dem 13. Monat nach Zusage fällt eine Bereitstellungsprovision in Höhe von 0,15 % pro Monat auf noch nicht abgerufene Kreditbeträge an.

- 100.000 Euro Kredit je Wohneinheit / zzgl. 50.000 € bei Erfüllung der Stufe Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG
- für Neubau und Erstkauf
- bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu 10 Jahre Zinsbindung

# BEG & KFN Förderung in 2024

## Was ist in den nächsten Monaten zu erwarten?

- **KFN:** Haushaltsmittel des Bundes werden wahrscheinlich am 02.02.2024 (entsprechende Sitzung des Bundestages) bewilligt !?
  - *Fazit: ab Mitte Februar ist mit einer Öffnung des Programmes 298 (KFN) zu rechnen*
  - *Ungewiss: wie sehen die dann gültigen Programmbedingungen und Zinsen aus?*
- **BEG:** Erhöhte Förderung für den Heizungstausch 2024
- Am 29.12.2023 wurde die reformierte Förderrichtlinie „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen“ im [Bundesanzeiger](#) veröffentlicht.
  - für Privatkunden ab 27.02.2024 beantragbar
  - für **Wohnungswirtschaft** „*wird die Beantragung im weiteren Verlauf des Jahres 2024 möglich sein*“ (wahrscheinlich Frühjahr)
  - Aktueller Stand der Förderung für die **Wowi**: 30% Grundförderung (Förderfähige Kosten gestaffelt nach Anzahl WE. Erste WE max.30 T€)

**AB 2024: ERHÖHTE FÖRDERUNG FÜR DEN HEIZUNGSTAUSCH**

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird neu aufgestellt. Ab 2024 gelten höhere Fördersätze mit bis zu **70 Prozent** für den Heizungstausch. Weitere Effizienzmaßnahmen werden auch künftig mit bis zu **20 Prozent** gefördert.

**WO BEANTRAGEN?**  
Die Förderung für den Heizungstausch kann bei der KfW beantragt werden. Einzelne **Effizienzmaßnahmen**, wie Fenstertausch oder Dämmung, beim **BAFA**.

**AB WANN BEANTRAGEN?**  
**Heizungstausch:**  
Ab 27. Februar 2024: für Einfamilienhäuser  
Zeitlich gestaffelt für Mehrfamilienhäuser sowie für Vermieterinnen und Vermieter, Kommunen und Unternehmen  
**Einzelne Effizienzmaßnahmen:**  
Ab 1. Januar 2024: für alle Antragstellenden

**ÜBERGANGSREGELUNG BEIM HEIZUNGSTAUSCH**  
Der Heizungstausch kann ab sofort beauftragt und der Förderantrag nachgereicht werden. So profitieren Sie schon jetzt von den neuen Fördersätzen. Diese Übergangsregelung gilt für Vorhaben, die bis zum **31. August 2024** begonnen werden. Der Antrag muss bis zum **30. November 2024** gestellt werden.

Mehr erfahren auf [www.energiewechsel.de/beg](http://www.energiewechsel.de/beg) Quelle: BMWK, Stand 12/2023

# Novelle BelWertV - 2022

## Struktur der BelWertV und Anpassungen

### Teil 1 Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensgrundsätze

- § 1 Anwendungsbereich
- § 2 Gegenstand der Wertermittlung
- § 3 Grundsatz der Beleihungswertermittlung
- § 4 Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswerts

### Teil 2 Gutachten und Gutachter

- § 5 Gutachten
- § 6 Gutachter
- § 7 Unabhängigkeit des Gutachters

### Teil 3 Wertermittlungsverfahren

#### Abschnitt 1 Ertragswertverfahren

- § 8 Grundlagen der Ertragswertermittlung
- § 9 Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage
- § 10 Rohertrag
- § 11 Bewirtschaftungskosten
- § 12 Kapitalisierung der Reinerträge
- § 13 Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen

#### Abschnitt 2 Sachwertverfahren

- § 14 Grundlagen der Sachwertermittlung
- § 15 Bodenwert
- § 16 Wert der baulichen Anlage
- § 17 Wertminderung wegen Alters
- § 18 (weggefallen)

#### Abschnitt 3 Vergleichswertverfahren

- § 19 Ermittlung des Vergleichswerts

### Abschnitt 4 Besonderheiten bei einzelnen Objekten

- § 20 Bauland
- § 21 Erbbaurechte und andere grundstücksgleiche Rechte
- § 22 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- § 23 Maschinen und Betriebseinrichtungen
- § 24 Wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bei Vergabe von Kleindarlehen

### Abschnitt 5 Im Ausland belegene Objekte

- § 25 Besonderheiten bei Beleihungen im Ausland

### Abschnitt 6 Überprüfung der Beleihungswertermittlung

- § 26 Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung

### Teil 4 Schlussvorschriften

- § 27 Bezugsquelle der DIN-Norm
- § 28 Inkrafttreten, Übergangsvorschriften

Anlage 1 (zu § 11 Absatz 2) Mindestsätze für die Einzelkostenansätze für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Anlage 2 (zu § 12 Absatz 2) Maximalsätze für die Nutzungsdauer in Deutschland belegener baulicher Anlagen

Anlage 3 (zu § 12 Absatz 4) Bei den Mindestkapitalisierungszinssätzen nach § 12 Absatz 4 für einzelne Nutzungsarten zu berücksichtigende Aufschläge

Anlage 4 (weggefallen)

# Ab 2024 Kapitalisierung mit Höchstsätzen

Anpassung der Mindestkapitalisierungssätze mit Wirkung per 01.01.2024

## Neuregelung der Mindestkapitalisierungszinssätze

Wohnen

Gewerbe

Bundesanleihe (30 Jahre) \*  
+ BaFin Zuschlag

\* Jährliche Prüfung per  
30.11. mit Wirkung zum  
01.01. des Folgejahres ->  
Bekanntgabe durch BaFin

3,00 %      2,67 %      4,00 %

Mindestkapitalisierungszinssatz vor Nutzungsartzuschlag mindestens:      3,50 %      4,50 %

*Mindestkapitalisierungszinssatz vor Nutzungsartzuschlag **theoretisch**:*      5,67 %      6,67 %

**Mindestkapitalisierungszinssatz vor Nutzungsartzuschlag maximal:**      **5,50 %**      **6,50 %**

*für 2024 kommt die Deckelung zum Tragen*

Aufschläge für einzelne Nutzungsarten gemäß Anlage 3:      0,00 %

Gewerbe **Gruppe A**):      0,50 %

Warenhäuser, Hotels, Kliniken Pflegeheime, Einkaufszentren etc.

Gewerbe **Gruppe B**): Produktionsimmobilien      1,00 %

Abschläge nach §12 Abs. 5 für ausgewiesene Nutzungsarten      -0.50 %      -0,50 %

Handel, Büro, Lager, Logistik („**TOP Objekte**“)

# Beleihungswerte dadurch im Bereich von 5-7% geringer

## Beispielrechnungen

Neubau	80J RND	
	BWK nach II. BV 2023 inkl. Aufzug	
	15% Mindestansatz	
	70qm/WE / 15 € NKM	62qm/WE / 7,50 € NKM gefördert
Kap. Zins in %	Bel.Wert in T€	
3,00 %	11.640,00	
3,50 %	10.310,00	4.210,00
4,60 %	8.150,00	
5,00 %	7.550,00	3.080,00
5,10 %	7.410,00	3.020,00
5,50 %	6.910,00	2.820,00
	MW rd. 15 Mio. EUR bei LZ 2%	MW rd. 6,25 Mio. EUR bei LZ 2%

Bestand	50J RND Modernisierung	35J RND Teilmodernisierung
	BWK nach II. BV 2023	
	19 % inkl. Aufzug	22% inkl. Mod. Risiko
	62qm/WE / 10 € NKM	62qm/WE / 6,50 € NKM
Kap. Zins in %	Bel.Wert in T€	
3,00 %	5.570,00	
3,50 %	5.080,00	2.330,00
4,60 %	4.210,00	
5,00 %	3.950,00	1.900,00
5,10 %	3.890,00	1.880,00
5,50 %	3.660,00	1.790,00
	MW rd. 6,8 Mio. EUR bei LZ 2%	MW rd. 3,66 Mio. EUR bei LZ 2%

# CO<sub>2</sub>-Bepreisung bei der Beleihungswertermittlung

## Rahmenbedingungen

- Seit Anfang 2021 betrifft die CO<sub>2</sub>-Steuer jeden, der mit Gas oder Öl heizt – denn auch darüber wird für CO<sub>2</sub>-Emissionen gesorgt. Entrichtet wird die Abgabe automatisch über den Einkaufspreis des Energieträgers.
- Ab dem 1. Januar 2023 wurde ein Zehn-Stufenmodell eingeführt, das den Mieter entlasten soll: Je schlechter die Energiebilanz des Gebäudes ist, desto höher ist der vom Vermieter zu tragende Anteil an der Steuer.
- Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz sollen Vermieter 95 Prozent und Mieter fünf Prozent der CO<sub>2</sub>-Kosten tragen. Der Grenzwert beträgt 52 Kilogramm CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Quadratmeter pro Jahr. Mieter müssen nur noch in sehr gut gedämmten Wohngebäuden (KfW Effizienzhaus 55) die CO<sub>2</sub>-Abgabe alleine zahlen.
- **Seit etwa Mitte 2023 haben die Gutachter damit begonnen, in Ertragswertgutachten auch die CO<sub>2</sub>-Abgabe zusätzlich zu den Bewirtschaftungskosten zu berücksichtigen, da die Kosten vor allem bei energetisch schlechten Objekten nicht unerheblich sind.**



# CO<sub>2</sub>-Bepreisung bei der Beleihungswertermittlung

Beispiel: MFH mit 3 Geschossen und 28 WE (Ø 65m<sup>2</sup> / Ø 8,00 € Miete p.m<sup>2</sup>)  
Gasheizung (EE-Klasse F)

Berechnung Werte sind teilweise gerundet

	Beleihungswert	Marktwert
Sollmiete p.a.	174.720 €	174.720 €
- Bewirtschaftungskosten	37.597 €	37.597 €
- anzusetzender Mietausfall	0 €	0 €
- Bodenwertverzinsung	33.000 €	30.000 €
<b>= Reinertrag des Gebäudes</b>	<b>104.123 €</b>	<b>107.123 €</b>
Wohnen		
Restnutzungsdauer	50 Jahre	50 Jahre
Liegenschaftszins	5,50 %	5,00 %
Kapitalisierungsfaktor	16,93	18,26
<b>= Ertragswert des Gebäudes</b>	<b>1.762.965 €</b>	<b>1.955.635 €</b>
+ Bodenwert	600.000 €	600.000 €
<b>ERTRAGSWERT</b>	<b>2.363.000 €</b>	<b>2.556.000 €</b>

Energieendverbrauch gemäß Energieausweis	164,0 kWh/(m <sup>2</sup> A <sub>N</sub> p.a.)
Umrechnungsfaktor WF zu AN gem. § 82 Abs. 2 GEG	1,2
Endenergieverbrauch	196,8 kWh / (m <sup>2</sup> A <sub>N</sub> p.a.)
Emissionsfaktor für Erdgas lt. EBeV 2030	0,201 kg CO <sub>2</sub> / kWh <i>oder manuell</i>
CO <sub>2</sub> -Emissionen	39,5 kg CO <sub>2</sub> / (m <sup>2</sup> WF p.a.)
Kosten pro Tonne CO <sub>2</sub> exkl. MwSt. für Jahr	2026 60,0 € /t CO <sub>2</sub>
Prozentualer Anteil der vermierterseitigen Kosten	60%
<b>Gesamtkosten inkl. MwSt.</b>	<b>1,70 € / (m<sup>2</sup> WF p.a.)</b>

Ermittlung CO<sub>2</sub> Kosten\*\*

Berechnung Werte sind teilweise gerundet

	Beleihungswert	Marktwert
Sollmiete p.a.	174.720 €	174.720 €
- Bewirtschaftungskosten	40.691 €	40.691 €
- anzusetzender Mietausfall	0 €	0 €
- Bodenwertverzinsung	33.000 €	30.000 €
<b>= Reinertrag des Gebäudes</b>	<b>101.029 €</b>	<b>104.029 €</b>
Wohnen		
Restnutzungsdauer	50 Jahre	50 Jahre
Liegenschaftszins	5,50 %	5,00 %
Kapitalisierungsfaktor	16,93	18,26
<b>= Ertragswert des Gebäudes</b>	<b>1.710.579 €</b>	<b>1.899.151 €</b>
+ Bodenwert	600.000 €	600.000 €
<b>ERTRAGSWERT</b>	<b>2.311.000 €</b>	<b>2.499.000 €</b>

Beleihungswertermittlung\* ohne CO<sub>2</sub> Kosten

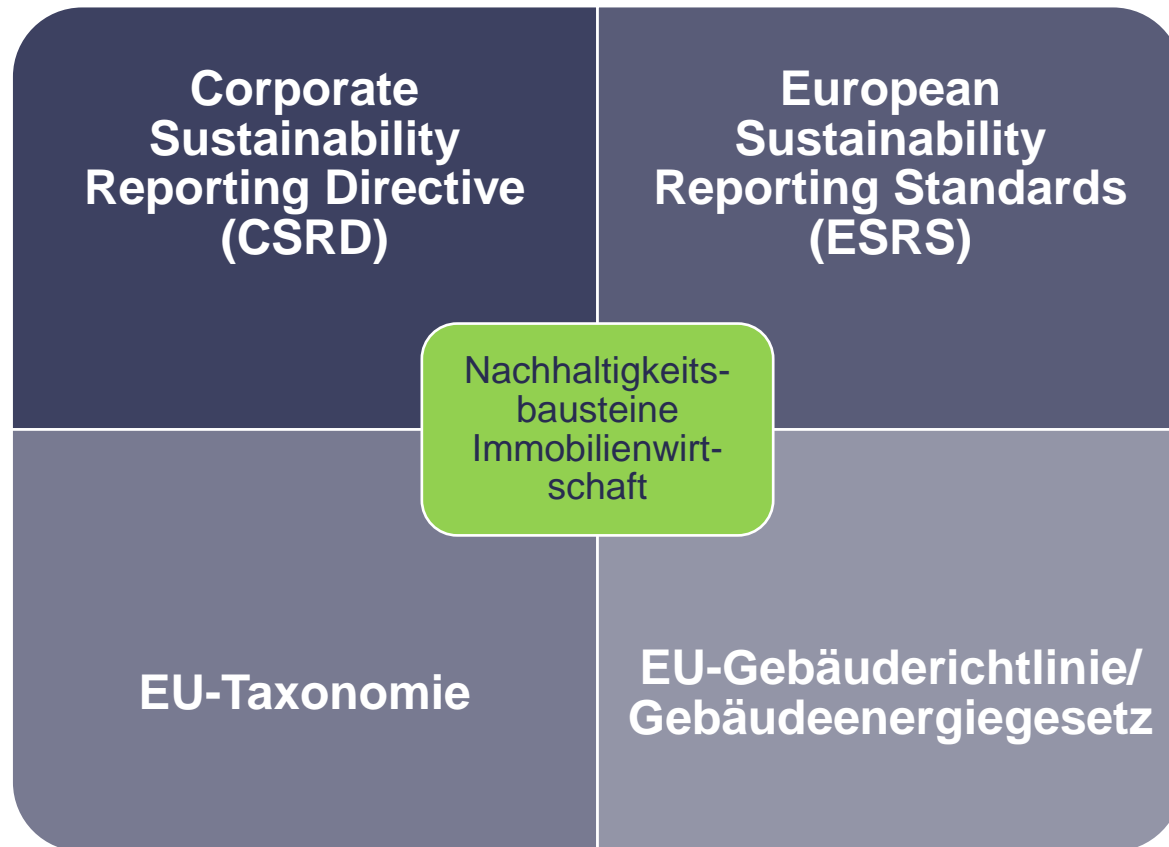
Beleihungswertermittlung\* mit CO<sub>2</sub> Kosten

\* Ermittlung der *Beleihungswertere* mit **wowifin** auf Basis gutachtlicher Vorgaben. Abbildung der CO<sub>2</sub>-Kosten baw. in den Bewirtschaftungskosten.

\*\* Ermittlung der *CO<sub>2</sub>-Kosten* auf Basis gutachtlicher Vorgaben in einem eigenem Tool, demnächst erfolgt die Integration und der separate Ausweis in **wowifin**

# ESG-Finanzierung Wohnungswirtschaft

## Implikationen für die Kreditvergabepraxis



- Entwicklung von Nachhaltigkeitsstrategien und Anpassung der Investitions- und Finanzierungsplanungen
- Berücksichtigung von ESG Risiken
- Künftige Finanzierbarkeit der Transformation durch Finanzierungspartner und Kapitalmarkt
- Entwicklung der ESG-Finanzierungs-Produktstandards
- Datenanforderungen zur Nachhaltigkeit und zukünftige Nachhaltigkeitsberichterstattung
- Absehbar hohe Veränderungsdynamik (z.B. Einführung Sozialtaxonomie)

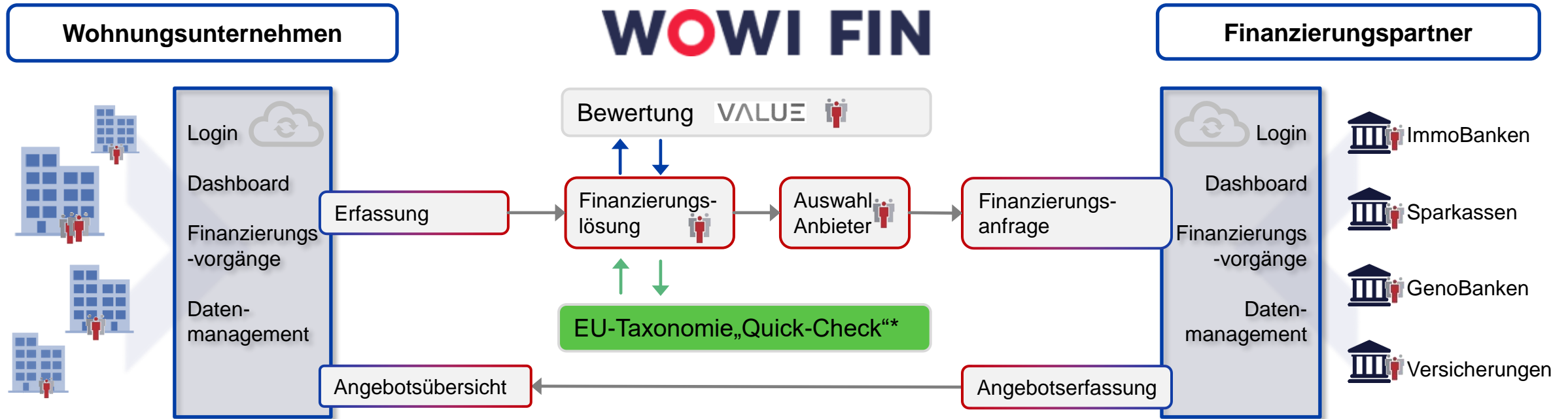
# ESG-Finanzierung Wohnungswirtschaft

## Bewertung der Auswirkungen der ESG-Bausteine für Wohnungsunternehmen

Ausgewählte ESG-Bausteine	Implikationen Wohnungsunternehmen
EU-Taxonomie	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Mangelnde Abstimmung der EU-Regelwerke. EU-Taxonomie verfolgt „Only The Best Ansatz“. EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) fokussiert „Worst First Ansatz“</li><li>➤ Verfügbarkeit der Investitionsvolumina für den Bestand wird damit eine Herausforderung</li><li>➤ Fokus auf Mittelverwendungsseite und nicht auf Sicherheitenstruktur verändert Kreditprozessabläufe</li><li>➤ Entsprechung in wesentlichen Leistungsindikatoren (GAR, BTAR) der Finanzwirtschaft</li><li>➤ Taxonomiekonformität wird auch zum KPI der unternehmensweiten Nachhaltigkeitsberichterstattung</li><li>➤ Kleine Wohnungsunternehmen auch (indirekt) betroffen</li></ul>
EZB-Leitfaden zu Klima- und Umweltrisiken	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Enge Fristen zur erstmaligen Berücksichtigung von Klima- und Umweltrisiken in den Rating-Modellen der Banken</li><li>➤ Herausforderung bei der Neu-Berechnung des erforderlichen Eigenkapitals</li><li>➤ ESG Ratingansatz fokussiert auf ganzes Unternehmen und bezieht in der Kreditrisikoanalyse auch das Sicherheitenportfolio mit ein</li></ul>
European Sustainability Reporting Standard (ESRS)	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Pflicht für Nachhaltigkeitsberichterstattung ab dem Berichtsjahr 2025 für große Unternehmen</li><li>➤ Sehr weitgehende, unternehmensweite Berichterstattung inkl. aus der EU-Taxonomie abgeleiteter Leistungsindikatoren</li><li>➤ Erwartbar, ebenso erweiterte (freiwillige) Berichterstattung auch für kleinere Unternehmen</li></ul>

# EU-Taxonomie „Quick-Check“

## Erweiterungsansatz der digitalen Finanzierungsausschreibung



- Kooperation mit ESG-Datenplattform zur Evaluierung der EU-Taxonomiekonformität von Wirtschaftsaktivitäten. „Quick-Check“ zur „Anreicherung“ der Finanzierungsanfragen
- EU-Taxonomie Zertifizierungsprojekt für ein kommunales Wohnungsunternehmen in Zusammenarbeit mit dem GDW/ NaWoh e.V.
- Erweiterung des Datenaustauschs zur Bearbeitung der technischen Bewertungskriterien (TBK)

\* Ein vollständiger EU-Taxonomie-Check wird im Kontext der Kreditvergabe ebenso erfolgen müssen

# 2024 tendenziell seitwärtige Kurz- und Langfristzinsen erwartet. Kreditbeschaffung wird komplizierter.

Das **Kreditangebot und die Kreditversorgung** für Wohnungsunternehmen wird auch für 2024 zwar stabil aber sehr wechselhaft im Anbieterverhalten bei steigenden Margen durch regulatorische Anforderungen und steigende Risikospreads erwartet.

Die Konditionen werden im Jahresverlauf eher seitwärts, allerdings in Schwankungsbreiten, erwartet. Die **Wohnungswirtschaft** wird weiterhin **als Kreditkunde gesucht**, jedoch führen zusätzliche Risikobewertungen und Abwägungen in Bezug auf das jeweilige Bankportfolio zu sehr wechselhaften Angebotsverhalten. Transaktionen könnten im Jahresverlauf wieder zunehmen weil Preisanpassungen und Verkaufsdruck zu Matchmöglichkeiten führen. Die Investitionsneigung – insbesondere in Neubauten – bleibt durch intransparente und instabile Förderpolitik zurückhaltend.

**Die Suche nach dem attraktivsten Angebot erfordert eine aktive Zinsmarkt- und Anbieterbeobachtung. Fundierte Ausschreibungen erfordern noch bessere Vorbereitungen und längere Abwicklungszeiten.**

Halten Sie sich über die Zinsentwicklung laufend informiert.

- Planen Sie auch für die Abwicklung von neuen Finanzierungen bis zur Auszahlung ausreichend Zeit ein.
- Planen und sichern Sie Ihren Finanzierungsbedarf vorausschauend unter Betrachtung der Beleihungsmöglichkeiten Ihres Bestandes. Bereiten Sie unbedingt für Ausschreibungen detaillierte Informationen über die Sicherheiten vor. Neben grundlegenden Objektinformationen für die Sicherheit werden zunehmend konkrete Verwendungsangaben und Unternehmenspläne mit Investitionszenarien benötigt.

# Vielen Dank

**Peter Stöhr**

Vorstand

Dr. Klein Wowi Finanz AG  
Hansestr. 14 , 23558 Lübeck

T +49 (0)451 1408 8200  
M +49 (0)151 5804 8200

[peter.stoehr@drklein-wowi.de](mailto:peter.stoehr@drklein-wowi.de)  
[www.drklein-wowi.de](http://www.drklein-wowi.de)



# Finanzmarkt Wohnungswirtschaft

kommt wieder

am Mittwoch, 03. April 2024

um 10:00 Uhr