

Finanzierung und Fördermittel für Höfe im Außenbereich



Waldecker Bank eG

25. April 2018

Referenten: Harald Otto
Dipl. Bankbetriebswirt (BA)
Agrarkundenbetreuer

Tel.: 05631/972-180

Mail: harald.otto@waldecker-bank.de



Waldecker Bank eG –

Fachbereich Landwirtschaft

Referenten: Tobias Schöneweiß
Agrarkundenberater

Tel.: 05631/972-219

Mail: tobias.schoeneweiss@waldecker-bank.de



**Waldecker Bank eG –
Fachbereich Landwirtschaft**

Referenten: Katja Patzwaldt
Dipl. Betriebswirtin (FH)
Leiterin Baufinanzierung

Tel.: 05631/972-130

Mail: katja.patzwaldt@waldecker-bank.de



Waldecker Bank eG –

Fachbereich Bauen & Wohnen

Die Waldecker Bank eG

- Hauptsitz in Korbach (Waldeck-Frankenberg)
- 16 Geschäftsstellen im Altkreis Waldeck
- Bilanzsumme: 886 Mio. €
- Forderungen ggü. Kunden: 427 Mio.€
- Kundeneinlagen: 637 Mio. €
- Genossenschaftsmitglieder: 18.300
- Mitarbeiter: 200



Agenda

- **Vorstellung / Beurteilung des Kundenvorhabens**
- **Immobilienbewertung**
- **Vermögens- und Einkommenssituation**
- **Aufzeigen von Finanzierungslösungen**
- **Abschluss und Fragen**

Vorstellung / Beurteilung des Vorhabens

- **Vorstellung des Projektes durch den Kunden:**

z.B. Sanierung des Althofes

Wohnraum schaffen durch Umbau / Anbau

ergänzt durch:

z.B. Ferienwohnungen

Hofcafe / Hofladen

Reiterhof / Pferdepenion

Erlebnisbauernhof

Vorstellung / Beurteilung des Vorhabens

- **Beurteilung anhand aussagekräftiger Unterlagen:**

Beispielvorhaben: Sanierung Althof und Umbau

Wirtschaftsgebäude zu Ferienwohnungen

1. **Objektunterlagen:**
 - Lichtbilder des Hofes
 - Bauzeichnungen / Grundrisspläne
 - Lageplan und Grundbuchauszug
 - ggf. Baubeschränkungen / Denkmalschutz
 - Zustandsbeschreibung / Objektangaben
 - Planungsunterlagen vom Architekten / Energieberater

Vorstellung / Beurteilung des Vorhabens

2. **Businessplan bestehend aus:** - Vorhabensbeschreibung
- Angaben zu den beteiligten Personen
 - Lagebeschreibung / Marktanalyse
 - Abwägung Chancen / Risiken
 - Investitionskostenaufstellung
 - Ermittlung Finanzierungsbedarf & -dauer
 - Rentabilitätsrechnung
 - Liquiditätsplanung

=> Einbindung eines Steuerberaters / Existenzgründungsberaters



Immobilienbewertung



„Für eine Bank ist nicht der aktuelle Marktwert / Kaufpreis die Grundlage für einen Bewertungs- bzw. Sicherungswertansatz, sondern ein im „Verwertungsfall zu erzielender Zwangsversteigerungserlös“.

Immobilienbewertung

- **Immobilienbewertung besteht aus:**

1. Bewertung des Grund & Bodens:

- Grundlage: Amtl. Bodenrichtwert des jeweiligen Landkreises
 - variiert je nach Lage
 - z.B. Korbach- Stadt 115€/m²
 - Diemelsee- Deisfeld 25€/m²
 - Bad Wildungen – Stadt 145€/m²
 - Volkmarsen-Herbsen 25€/m²
- ggf. bankindividuelle Ansätze / Grundstücksaufteilung

Immobilienbewertung

2. Bewertung der Gebäude:

- a) Wohnhaus:
- Wohnfläche
 - Gebäudezustand
 - Baujahr / durchschnittl. Restnutzungsdauer
 - Lage / Zuwegungen / Nahversorgung
 - Ausstattungsmerkmale
 - Raumaufteilung
 - Sanierungs-/Umbaumaßnahmen
(Modernisierung baulich / energetisch,
Barrierefreiheit)

Immobilienbewertung

- b) Ferienwohnungen:**
- benötigte Unterlagen wie beim Wohnhaus
 - zzgl. Mietpreisspiegel der Stadt / Gemeinde
 - geplante Mieteinnahmen gem. Businessplan

Wertermittlung anhand des
„Ertragswertes der Immobilie“

***...Fremdvermietung steht im Vordergrund, nicht die
Eigennutzung...***

Immobilienbewertung

- **Beleihungswert = Bodenwert + Gebäudewert Wohnhaus + Ertragswert der Ferienwohnungen**

...Abzug eines Risikoabschlages vom Beleihungswert zur Festlegung der endgültigen Beleihungsgrenze...


Vermögens- und Einkommenssituation

- Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse durch z.B.
 1. Lohn- / Gehaltsnachweise
 2. Letzte Einkommensteuererklärung und –bescheid
 3. Aufstellung bestehender Darlehen und Vermögenswerte
 4. Ertragsvorausschau Ferienwohnungen



Vermögens- und Einkommenssituation

- **Ermittlung der „Kapitaldienstfähigkeit des Kunden“**
- **Welche zusätzliche Darlehensbelastung ist tragbar aus dem aktuellen Einkommen sowie dem Zusatzprojekt „Ferienwohnungen“?**
- **Abgleich mit den Wünschen des Kunden**

Bonität				
Klasse (KfW)	Bewertung durch die Hausbank			Auswahl
	Bonität	Risiko	1-Jahres-Ausfall-Wahrscheinlichkeit	
1	ausgezeichnet	niedrig	bis 0,1 %	<input checked="" type="radio"/>
2	sehr gut		> 0,1 % bis <= 0,4 %	<input type="radio"/>
3	gut		> 0,4 % bis <= 1,2 %	<input type="radio"/>
4	befriedigend		> 1,2 % bis <= 1,8 %	<input type="radio"/>
5	noch befriedigend		> 1,8 % bis <= 2,8 %	<input type="radio"/>
6	ausreichend		> 2,8 % bis <= 5,5 %	<input type="radio"/>
7	noch ausreichend	hoch	> 5,5 % bis <=10,0 %	<input type="radio"/>

Besicherung			
Klasse (KfW)	Ermittlung durch die Hausbank		Auswahl
	Werthaltige Besicherung		
1	>= 70 %		<input checked="" type="radio"/>
2	> 40 % und < 70 %		<input type="radio"/>
3	<= 40 %		<input type="radio"/>

Aufzeigen von Finanzierungsloesungen

Baugeld wird teurer

Durchschnittszins in Prozent



Quelle: Bialo

F.A.Z.-Grafik Kaiser

Aufzeigen von Finanzierungslösungen



Aufzeigen von Finanzierungslösungen

- **Finanzierungslösung durch die Hausbank**
 1. Flexibilität bei der Finanzierungsgestaltung
 2. Optionale Sondertilgungsmöglichkeiten
 3. Flexible Auszahlungsmodalitäten
 4. Freie Laufzeitwahl bzw. Zinsbindungen
 5. Forwardangebote



Waldecker Bank eG

Aufzeigen von Finanzierungslösungen

- **Finanzierungsbaustein Landwirtschaftliche Rentenbank (LRB)**
- **Wohnwirtschaftliches Programm: „Leben auf dem Land“**
 - Verbesserung ländlicher Infrastruktur
 - Ländlicher Tourismus
 - Erwerb, Erhaltung & Erweiterung von Höfen, auch zum Zwecke der Vermietung
 - Maßnahmen zur Erzielung außerlandwirtschaftlicher Erwerbseinkünfte



Aufzeigen von Finanzierungslösungen

- **Finanzierungsbaustein Landwirtschaftliche Rentenbank (LRB)**
- **Landwirtschaftliche Programme:**
 - Wachstum Landwirtschaft
z.B. Ausbau des Idw. Betriebes, Kauf Maschinen
 - Produktionssicherung
z.B. Landkauf
- *Beachte: „Junglandwirteprogramme“ wg. Zinsvorteil*



Aufzeigen von Finanzierungslösungen

- **Finanzierungsbausteine der „Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)“**

- **Wohnwirtschaftliche Förderprogramme:**

- **Energieeffizient Sanieren –Kredit**
 - Energetische Maßnahmen
 - Heizungs- und Lüftungsanlagen
 - Sanierung zum KfW-Effizienzhaus
 - Umwidmung von Nicht-Wohnflächen in Wohnfläche



Aufzeigen von Finanzierungslösungen

- **Finanzierungsbausteine der „Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)“**

- **Wohnwirtschaftliche Förderprogramme:**

- **Altersgerecht Umbauen – Kredit**
 - Einbruchschutz
 - Barrierereduzierung
 - Mehrgenerationenwohnen
 - etc.



Aufzeigen von Finanzierungslösungen

- **Finanzierungsbausteine der „Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)“**

- **Wohnwirtschaftliche Förderprogramme:**

- **KfW-Wohneigentumsprogramm**
 - Kauf Wohnhaus / Eigentumswohnung
 - Kaufnebenkosten
 - Kosten für Instandsetzung, Umbau und Modernisierung



Aufzeigen von Finanzierungslösungen

- **Finanzierungsbausteine der „Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)“**

- **Wohnwirtschaftliche Zuschussprogramme:**
 - Energieeffizient Sanieren – Zuschuss
 - Energieeffizient Bauen und Sanieren – Zuschuss Baubegleitung
 - Altersgerecht Umbauen – Investitionszuschuss - Barriere
 - Altersgerecht Umbauen – Investitionszuschuss - Einbruchschutz



Aufzeigen von Finanzierungslösungen

- **Finanzierungsbausteine der „Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)“**

- **Existenzgründung:**
 - ERP- Gründerkredit – StartGeld bis T€ 100,0
 - ERP- Gründerkredit – Universell

- **Einzelfallprüfung der Maßnahme notwendig**



Aufzeigen von Finanzierungslösungen

- **Warum Förderdarlehen?**
- Zinsgünstige Darlehen
- Ggf. Gewährung eines zus. Förderzuschusses
- Feste Rückzahlungs- und Laufzeitmodalitäten
- Teilweise bis zu 20 Jahre Zinsbindung möglich
- Teilweise mit anderen Förderprogrammen kombinierbar – Einzelprüfung -
- Breitgestreuter Antragstellerkreis
- Breitgestreute Verwendung der Gelder möglich

Aufzeigen von Finanzierungslösungen

- **Voraussetzungen bei allen Förderdarlehen bzw. Zuschussvarianten:**
 - Maßnahmenbeginn erst nach „Erstgespräch und Dokumentation“ mit der Bank bzw. Genehmigung durch das Förderinstitut
→ keine Auftragsvergabe, keine Arbeitsverträge etc. im Vorfeld
 - Ausführung der Arbeiten nur von Fachkräften
 - Vorlage von Verwendungsnachweisen zur Dokumentation der eingesetzten Fördermittel innerhalb vereinbarter Fristen
 - Teilweise Bescheinigung der Förderfähigkeit der Maßnahmen durch einen Energieberater / Sachverständigen im Vorfeld

Aufzeigen von Finanzierungslösungen

- **Prüfung weiterer Fördermittel**
- Einbindung der Wirtschaftsförderung Waldeck-Frankenberg
z.B. LEADER-Förderung

... Ländliche Räume als Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum erhalten...



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit -

Wir beraten Sie gerne!!!



Waldecker Bank eG