



Photovoltaik-Anlagen und Immobilien intelligent finanzieren – Antworten auf zwei Megatrends

Deutsche Bank
Unternehmensbank

Immobilien intelligent finanzieren – Antworten auf zwei Megatrends



1. Immobilienentwicklung im Nachhaltigkeitstrend durch Einsatz von komplexen Photovoltaikanlagen mit einfacher Finanzierung
2. Professionelle Immobilieninvestoren begegnen steuerlichen Aspekten durch Gründung von Immobiliengesellschaften und erlangen Zugang zu neuen Finanzierungsformen

Immobilienentwicklung im Nachhaltigkeitstrend

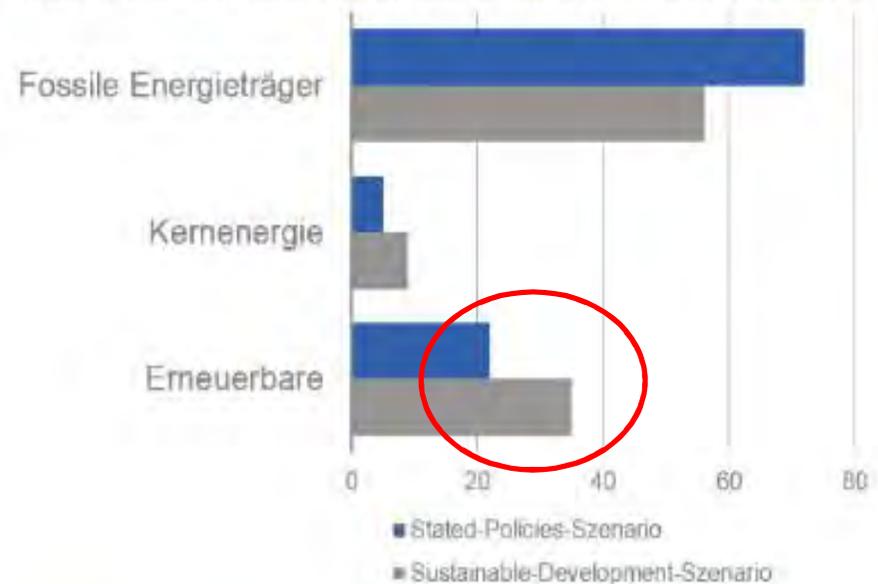


Was ist der Trend ?

- Gesellschaft wird nachhaltiger
„fridays for future“
- EU verabschiedet neue Klimaziele
- Coronapandemie fördert Drang zur Unabhängigkeit
- Zinsniveau bietet kaum planbare Alternative Anlageformen
- Aufwertung und Abgrenzung der eigenen Immobilien
- Erneuerbare Energien nehmen relativ deutlich an Bedeutung zu

Fossile Energieträger bleiben auch im optimistischen Szenario dominierend

Anteil am globalen Primärenergieverbrauch im Jahr 2040 gemäß IEA-Szenarien, %



Quelle: IEA

Immobilienentwicklung im Nachhaltigkeitstrend



Wie werden Eigenheimer und Kapitalanleger Teil des Trends ?

- Photovoltaikanlagen häufig „machbarste“ Lösung
- unterschiedlichste Ausführungen und Größen sind individuell gestaltbar
- zahlreiche „Sonderausstattungen“ wählbar
- Kapitalanleger können Objekte durch E-Mobilitäts-Lösungen deutlich attraktiver machen

↳ *Intensive Betreuung und Beratung für individuelles Produkt durch Fachbetrieb notwendig*

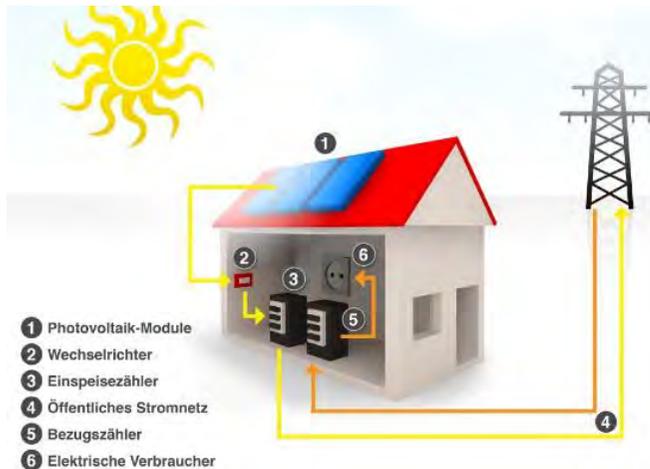


Immobilienentwicklung im Nachhaltigkeitstrend



Mit welchen komplexen Fragestellungen beschäftigt sich der Immobilienbesitzer ?

Montagevarianten?



Module aus China ?
 Verbrauch oder Verkauf?

Speichermedien ?

Smart-Home ?

Wall-Box ?

Finanzierung ?

Wärmepumpe ?

Kosten ?

<p>Der Standard Photovoltaikanlage mit Stromspeicher = Überschüssiger Solarstrom lädt erst einmal den Speicher erst danach wird Strom in das Netz eingespeist</p> <p>ca. 20 - 60% realistisch mgl. Eigenverbrauch</p>	<p>mit Wärmepumpe speichert diese bei vollem Solarakku die Überschussenergie in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Heizwasser / Pufferspeicher - Raumwärme / Kühlung im Sommer - Eisspeicher - Schwimmbad, therm. Desinfektion <p>ca. 35 - 85% realistisch mgl. Eigenverbrauch</p>	<p>und mit Smart-Home regelt & misst die Steuerung den Energieverbrauch des Hauses und macht diesen für Sie erkennbar. Alle Geräte z.B. Jalousien, Licht, Heizung, Kühlung, Sicherheitsysteme etc. sind zentral automatisierbar!</p> <p>ca. 50 - 100% realistisch mgl. Eigenverbrauch</p>
---	--	--

Kosten / Nutzen der Smart-Home Systeme sind derzeit im besten Fall = Null. Einsparungen sind fraglich. Dennoch erhalten Sie hiermit die größte Unabhängigkeit & komfortable Eigenversorgung!

Die Wärmepumpe nutzt z.B. Biomasse, Photovoltaik-Energie und nutzt die Wärme aus der Umgebung = 48 W Heizleistung.

Es nutzt die Wärmepumpe durch z.B. die Wärmepumpe z.B. 100 Liter mit Pufferspeicher mit 70 Liter mit 40 auf 50°C. Abgabe 1/8 kWh Energie in Wärme gespeichert werden.

z.B. Abgabe schließt sich im Sommer ein Raum an kann leer sein.

Sicherheitswarnung: - Stromerzeugung - Stromverbrauch - Backupstrom

Technische Aspekte: - Energieeffizienz - Smart-Home - Smart-Home Steuerung

externer Steuerung über Apps

Immobilienentwicklung im Nachhaltigkeitstrend



Wie profitieren Investoren von Nachhaltigkeit als Investment?

- Großprojekte sind nochmals häufig deutlich effizienter
- Bündelung von Investoren in Beteiligungsgesellschaften bringen notwendiges Kapital für Umsetzung
- verschiedene Anbieter vertreiben Projektierung und Investment als Gesamtlösung
- *Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Auseinandersetzung mit Chancen und Risiken der Beteiligung fordern Investor bei Investitionsentscheidung*



Immobilienentwicklung im Nachhaltigkeitstrend



Finanzierung ist nur ein Aspekt der Photovoltaiküberlegung und muss einfach geklärt werden, um Komplexität für den Eigentümer zu reduzieren !

- Standards in der Finanzierung
- schnelle Kreditentscheidung
- Klare Rahmenparameter
 - gute Bonitäten
 - hauseigene Deutsche Bank Darlehen
 - max. 15 Jahre Laufzeit
 - Eigenkapitalanteil von min. 25 % der Gesamtinvestition inkl. MwSt
 - Besicherung durch min. RLV Schutz, bei größeren Vorhaben
grundbuchliche Besicherung über vorhandenes Immobilienvermögen
 - persönliches Konto für die Abwicklung in unserem Hause
 - Keine Vorhaben-/ und Wirtschaftlichkeitsprüfung durch Deutsche Bank

↳ Investor und Immobilienbesitzer wird unkomplizierte Lösung angeboten

Immobilien intelligent finanzieren – Antworten auf zwei Megatrends



1. Immobilienentwicklung im Nachhaltigkeitstrend durch Einsatz von komplexen Photovoltaikanlagen mit einfacher Finanzierung
2. Professionelle Immobilieninvestoren begegnen steuerlichen Aspekten durch Gründung von Immobiliengesellschaften und erlangen Zugang zu neuen Finanzierungsformen



Hintergrund

- § Unser Angebot (variable Finanzierung mit separater Zinssicherung) trifft die speziellen Wünsche der Immobilienkunden

Mögliche Vorteile für unsere Kunden

- § Kalkulationssicherheit und Flexibilität
- § Flexibilität durch Rückführung des variablen Kredites **ohne** Zahlung eines Margenschadens
- § Lange Zinsbindungen bzw. Zinssicherungen (bis zu 40 Jahre) möglich
- § Individuelle Darlehensstrukturen möglich (aufbauend, abbauend, variierend)
- § Preisliche Vorteile im Laufzeitenbereich größer 10 Jahren durch Verzicht auf Kündigungsrecht nach BGB § 489 bei variabler Finanzierung und Zinsswap möglich
- § Zinssicherung separater Vertrag, bei Auflösung des zugrundeliegenden Kredites
 - § Weiterverwendung für andere Darlehen möglich
 - § Auflösung mit Zahlung des „Refinanzierungsschadens“ oder Erhalt des positiven Marktwertes

Vorteile verschiedener Finanzierungsformen im Vergleich



* Die Zinssicherung erfolgt mittels Finanzinstrument (Derivat), welches neben den genannten Vorteilen auch Risiken beinhaltet. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie bei Ihrem Berater.

Vergleich verschiedener Deutsche-Bank-Finanzierungsmöglichkeiten

	db InvestitionsDarlehen („Festsatzfinanzierung“)	EURIBOR-InvestitionsDarlehen + Zinsswap* („variable Finanzierung + Zinssicherung“)
Verzinsung	Fester Zinssatz (Kondition ungefähr auf gleichem Niveau)	
Tilgung	In Raten an zuvor festgelegten Tilgungsterminen	
Vorzeitige Rückzahlung	Bank ist berechtigt, eine Vorfälligkeitsentschädigung in Rechnung zu stellen	Darlehensnehmer ist zum Ablauf einer Zinsperiode berechtigt, das Darlehen oder einen Teilbetrag (ohne Vorfälligkeitsentschädigung) vorzeitig zurückzuzahlen – Zinsswap kann zum Marktwert (teil)aufgelöst werden
Produkte	1 Darlehen	1 Darlehen + 1 Zinssicherung

Hinweis: dbInvestitionsdarlehen können nach Ablauf der Zinsbindungsfrist sowie zusätzlich bei einer Zinsbindung von mehr als 10 Jahren nach Ablauf von 10 Jahren ohne Aufhebungsentgelt zurückgeführt werden. Ein Zinsswap kann durch Vereinbarung zum aktuellen Marktwert aufgelöst werden.

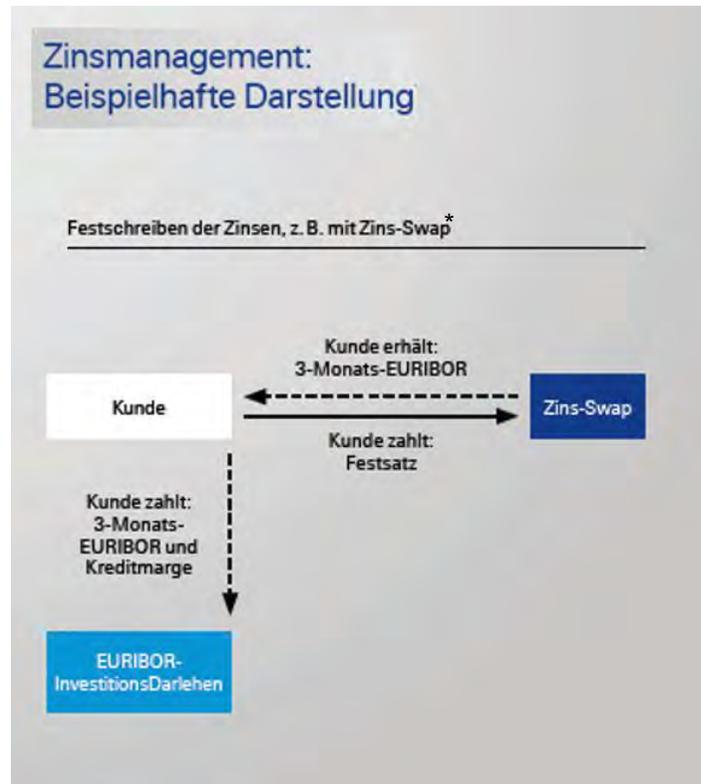
* Eine Beschreibung der Funktionsweise des Produkts sowie der Risiken, Informationen zu Kosten und sonstige Angaben enthält das jeweilige Basisinformationsblatt oder Produktinformationsblatt (für Privatkunden gemäß Wertpapierhandelsgesetz) bzw. das Termsheet.

Flexibel finanzieren.

Handlungsspielräume nutzen - während der Laufzeit.

Durch die Kombination mit einem separaten Zinsmanagement-Instrument bietet Ihnen das EURIBOR-InvestitionsDarlehen Planungssicherheit und Flexibilität.

- Ø **Flexibilität beim Einsatz von Zinsmanagement-Instrumenten.** Je nach individueller Markteinschätzung können separate Zinsmanagement-Instrumente verwendet werden.
- Ø **Flexibilität während der Laufzeit.** Anpassungen im Zinsmanagement ohne jegliche Veränderungen des Darlehens sind möglich.
- Ø **Flexibilität bei der Darlehenstilgung.** Möglichkeit von vorzeitigen Teilrückzahlungen oder vollständiger Rückzahlung.



Eckdaten des EURIBOR-InvestitionsDarlehens.

Die Ausgestaltung des Darlehens bietet Ihnen viel Gestaltungsspielraum für Ihr Liquiditätsmanagement.

Verwendung: mittel- bis langfristiges Darlehen für gewerbliche Finanzierungen

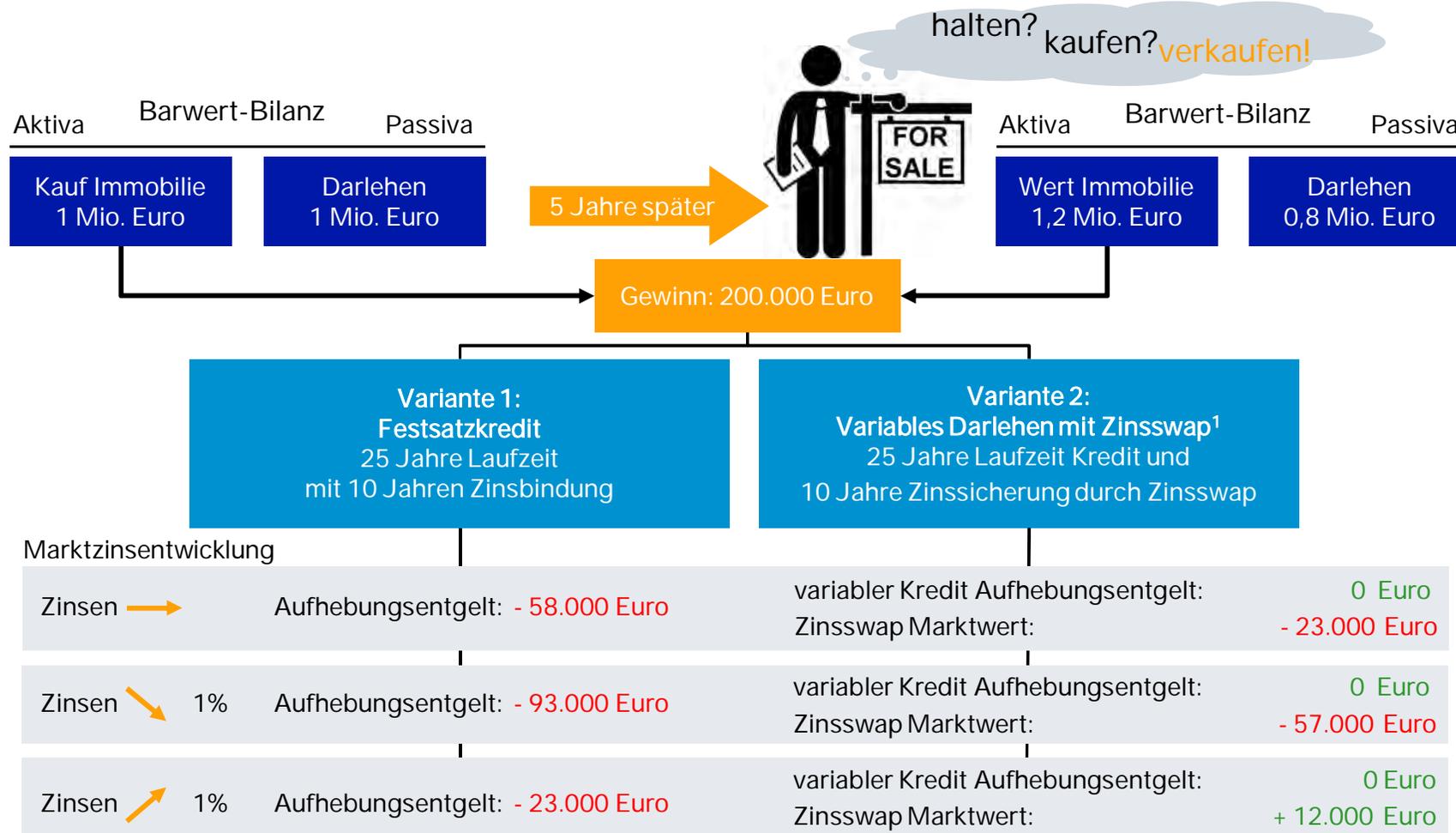
Verzinsung: Zinssatz ist gekoppelt an 3-Monats-EURIBOR, Zinsbindung drei Monate, automatische Zinsanpassung

>>Sprechen Sie uns an und lassen Sie sich beraten.

Quelle: Deutsche Bank Flyer „Flexibel finanzieren.“

*Eine Beschreibung der Funktionsweise des Produkts sowie der Risiken, Informationen zu Kosten und sonstige Angaben enthält das jeweilige Basisinformationsblatt oder Produktinformationsblatt (für Privatkunden gemäß Wertpapierhandelsgesetz) bzw. das Termsheet.

Unterschiedliche Implikationen der Finanzierungsform am Beispiel einer Immobilienfinanzierung



Hinweis: Darlehen können nach Ablauf der Zinsbindungsfrist sowie zusätzlich bei einer Zinsbindung von mehr als 10 Jahren nach Ablauf von 10 Jahren ohne Aufhebungsentgelt zurückgeführt werden. Ein Swap kann immer zum aktuellen Marktwert aufgelöst werden.

Fußnoten und detaillierte Erläuterungen sind auf der nächsten Seite zu finden.

Unterschiedliche Implikationen der Finanzierungsform am Beispiel einer Immobilienfinanzierung (Erläuterung)



- § ¹ Eine Beschreibung der Funktionsweise des Produkts sowie der Risiken, Informationen zu Kosten und sonstige Angaben enthält das jeweilige Basisinformationsblatt oder Produktinformationsblatt (für Privatkunden gemäß Wertpapierhandelsgesetz) bzw. das Termsheet. Beispielhafter Vergleich betrachtet Auswirkungen verschiedener Marktzinsentwicklungen auf die Auflösungskosten im Falle einer vorzeitigen Kreditrückzahlung für dargestellte Alternativen. Berechnung auf Basis der Marktdaten vom 16.04.2019 und einer fiktiven Annahme zum Abschlusstermin².
- § ² Den Berechnungen liegt die Annahme einer parallelen Verschiebung der gesamten Zinskurve um 0% bzw. plus oder minus 1% gegenüber dem Abschlusszeitpunkt zugrunde - bei strukturellen Änderungen der Zinskurve sowie einem höheren oder niedrigeren Zinsniveau ergeben sich abweichende Effekte.
- § Weitere Kosten können bei Erwerb, Halten bzw. Auflösung der jeweiligen Produkte anfallen.
- § Bei der Berechnung wurden Einstiegskosten von -0,20% p.a. im Swap berücksichtigt (entspricht ca. 1,64% des anfänglichen Nominalbetrags).
- § Ausgangsbasis identische Endkondition bei beiden Varianten 1,89% p.a. lineare vierteljährliche Tilgungsstruktur mit Gesamtkreditlaufzeit 25 Jahre.
- § Variante 1: Aufhebungsentgelt errechnet sich auf Grundlage der Aktiv-Passiv-Methode unter der Annahme eines Abschlusses vor 5 Jahren und einer Auflösung heute. Berechnung näherungsweise.
- § Bei der Variante 2 entsteht kein Margenschaden, da ein variables Darlehen zu den Roll-Terminen in voller Höhe getilgt werden kann. Zinsswap besteht nach Ablösung des Kredites weiter, da es sich um zwei getrennte Geschäfte (variabler Kredit und Zinsswap) handelt - Kunde kann Zinsswap zu Marktwert auflösen oder weiter im Bestand halten. Zinsschaden / Zinsvorteil: negativer / positiver Marktwert bei Auflösung des Zinsswaps in 5 Jahren.

Immobilien intelligent finanzieren

Weitere Informationen finden sie auf unserer Webseite „Ihre intelligente Immobilienfinanzierung“

... sowie in einem kurzen Erklärvideo

<https://www.deutsche-bank.de/fk/de/im-fokus/gewerbliche-immobilienfinanzierung.htm>

Ihre intelligente Immobilienfinanzierung
Wie auch immer Ihr Finanzierungsvorhaben aussieht, wir erarbeiten gemeinsam mit Ihnen passende Finanzierungsvorschläge.

Wer eine Immobilienfinanzierung plant, steht vor der Wahl
Soll ich mir für das neue Vorhaben den aktuell niedrigen Zinssatz fest sichern oder brauche ich eine höhere Flexibilität? Besser eine Kombination von fixer und flexibler Finanzierung? Gehen zu hohe Zinsen ausstichem? Wenn ja, wie lange? Sicher ist: Die Möglichkeiten der Finanzierung sind heute enorm. Wie auch immer die Pläne für Ihre Firma aussehen, wir unterstützen Sie dabei, die richtige Entscheidung zu treffen, schauen gemeinsam mit Ihnen auf das ganze Spektrum an Finanzierungen und erarbeiten zusammen mit Ihnen die passende Lösung für Ihr Business.

Mögliche Strategien im Zinsmanagement
Wie entwickeln sich die Zinsen, was bedeutet das für den Kredit? Verschiedene Instrumente helfen Unternehmen dabei die Auswirkungen von Zinsänderungen abzufedern.

Strategie	Anmerkungen	Beispiele
Ungesichert	— keine Flexibilität vor variablen und steigenden Zinsschmelzen	z.B. variable Finanzierung
Änderung eines Zinssatzes	— kein Kalkulationsrisiko durch Zinsänderung — Flexibilität gegen steigende Zinsschmelzen, keine Zinsänderungen	z.B. Fixe Zinssatz, Zinsswap
Sicherung einer Zinsobergrenze	— Möglichkeit der Partizipation an fallenden Zinsen — Absicherung von Zinsänderungsrisiko durch den Kauf einer Zinsobergrenze	z.B. Zinsober
Flexible Zinsbindung	— Absicherung und teilweise Flexibilität — Abgrenzung Partizipationsmöglichkeit an variablen Zinsschmelzen — Zinsswap mit Erweitern gegen fallenden Zinsschmelzen	z.B. Zins Swap Kombination

Podcast: „Immobilienboom – kein Ende in Sicht?“
Was ist die Bilanzsituation, Kienverhältnisse aber auch professionelle Immobilieninvestoren beachten?

Informieren Sie sich jetzt

Weltweite Kompetenz – für Sie vor Ort
Ihr persönlicher Betreuer erschließt Ihnen vor Ort die gesamte Expertise der Deutschen Bank und greift dazu auf ein Netzwerk von Spezialisten aus allen Finanzbereichen zurück.

<https://www.youtube.com/embed/1Tcxn5eHXgw>



Die Möglichkeiten verschiedener Instrumente erläutern wir sehr gerne in einer persönlichen Beratung

Indizienpaket zur Identifikation potenzieller Kunden und Material zur **Anmoderation**



Indizienpaket – wann kommt ein Kunde für die Lösung „Variabel + Zinssicherung“ in Frage

§ Drei einfache Kriterien

- **Volumen** der angedachten Finanzierung > 500.000 Euro
- **Keine Verbraucher** / keine Wokri-Relevanz
- **Immobilienhintergrund** (nicht zwingend erforderlich)

Anmoderation der Alternative „Variabel + Zinssicherung“ durch den Vermittler

§ Zur Anmoderation stehen gut einsetzbare, unterschiedliche Materialien zur Verfügung

- Video „Intelligent finanzieren“ <https://www.youtube.com/embed/1Tcxn5eHXgw>
- Results-Artikel „Aktive Investoren bleiben gern flexibel“ <https://results.db.com/02-2019/aktive-investoren-bleiben-gern-flexibel.html>
- Flyer „Flexibel finanzieren“
- Weitere Informationen finden sie auf unserer Webseite „Ihre intelligente Immobilienfinanzierung“ <https://www.deutsche-bank.de/fk/de/im-fokus/gewerbliche-immobilienfinanzierung.htm>

Immobilien intelligent finanzieren

Vom Erstgespräch des Vermittlers bis zum Abschluss



Beispielhafte Vermittlungsstrecke



- 1) Relevanter (Nicht)Kunde geht auf Sie zu und skizziert die Rahmendaten der Finanzierung.
 - 2) Rahmendaten sind geeignet für die Finanzierungsvariante „variabel + Zinssicherung“ (Stichwort: Indizienpaket)
 - 3) Anmoderation:
Sie moderieren das Thema alternative Finanzierungsvariante (Variabel + Zinssicherung) durch Zeigen des Videos „Intelligent finanzieren mit der Deutschen Bank“ an
- 
- 4) Sie gehen auf Ihren regionalen Vertriebspartnerbetreuer zu. Dieser wird Sie an den entsprechenden Ansprechpartner in der Bank weiterleiten
 - 5) Deutsche Bank nennt – in Bezug auf die konkrete Anfrage - Ihnen die indikativen Konditionen
 - a) für Variante „klassischer Festsatzkredit“
 - b) für Variante „variabler Kredit + Zinssicherung“
 - 6) Sie zeigen dem relevanten (Nicht)Kunden die beiden indikativen Angebotsvarianten
 - a) Beratung der Variante „klassischer Festsatzkredit“ wie bisher durch Vermittler und / oder
 - b) Beratung der Variante „variabler Kredit + Zinssicherung“ durch Deutsche Bank RMS (Telefonat / Digitale Produkt Präsentation)
 - 7) Relevanter (Nicht)Kunde möchte Finanzierungslösung „variabel + Swap“ umsetzen, Ausfertigung Kreditvertrag und Aufsetzung für Nutzung Zinsswaps
 - 8) Relevanter (Nicht)Kunde schließt Darlehensvertrag und Zinssicherung ab
 - 9) Provisionszahlung analog klassischer Festzinsvereinbarung ≥ 10 Jahre

Wichtige Hinweise

© Deutsche Bank AG 2020. Das Vorstehende ist eine zusammenfassende Kurzdarstellung der vorgestellten Finanzinstrumente bzw. Geschäfte. Einzelheiten zu der Ausgestaltung der erwähnten Finanzinstrumente bzw. Geschäfte sind den jeweiligen Vertragsbedingungen zu entnehmen. Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlageberatung dar, sondern dienen ausschließlich der Beschreibung der Finanzinstrumente bzw. Geschäfte. Eine Anlageentscheidung sollte in jedem Fall auf Grundlage der Vertragsbedingungen getroffen werden. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Deutsche Bank AG wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann. Obwohl die vorstehenden Angaben Quellen entnommen wurden, die als zuverlässig erachtet werden, kann für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Angemessenheit keine Gewähr übernommen werden. Alle Kurse sind freibleibend. Sie werden nur zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse / Preise. Aus der Wertentwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Erträge geschlossen werden. Der Vertrieb der Finanzinstrumente ist in verschiedenen Rechtsordnungen eingeschränkt. Insbesondere dürfen die Finanzinstrumente weder innerhalb der Vereinigten Staaten noch an bzw. zugunsten von US-Personen zum Kauf oder Verkauf angeboten werden. Dieses Dokument und die in ihm enthaltenen Informationen dürfen nur in solchen Staaten verbreitet oder veröffentlicht werden, in denen dies nach den jeweils anwendbaren Rechtsvorschriften zulässig ist. Der direkte oder indirekte Vertrieb dieses Dokuments in den Vereinigten Staaten, Großbritannien, Kanada oder Japan, sowie seine Übermittlung an US-Personen, sind untersagt.