

Kirchbautag 2022

# Wohnungsbau finanziert Kirche

## Rahmendaten der Finanzierung

Carsten Pierburg



# Bank für Kirche und Diakonie – KD-Bank



„Wir sind eine Genossenschafts-Bank mit christlichen Wurzeln und Werten. Unsere Eigentümer sind Kirche und Diakonie.“

Leitsatz der Bank für Kirche und Diakonie

- ❖ Gegründet in den 1920er-Jahren
- ❖ Älteste Evangelische Kirchenbank Deutschlands
- ❖ Unter den TOP 20 der rund 800 VR-Banken in Deutschland
- ❖ Hauptsitz: Dortmund
- ❖ Standorte: Berlin, Dresden, Düsseldorf, Hamburg, Magdeburg, Mainz, Mannheim, München und Nürnberg und Stuttgart

# Unser Marktgebiet

## Kirchliche und diakonische Einrichtungen und Unternehmen in Deutschland:

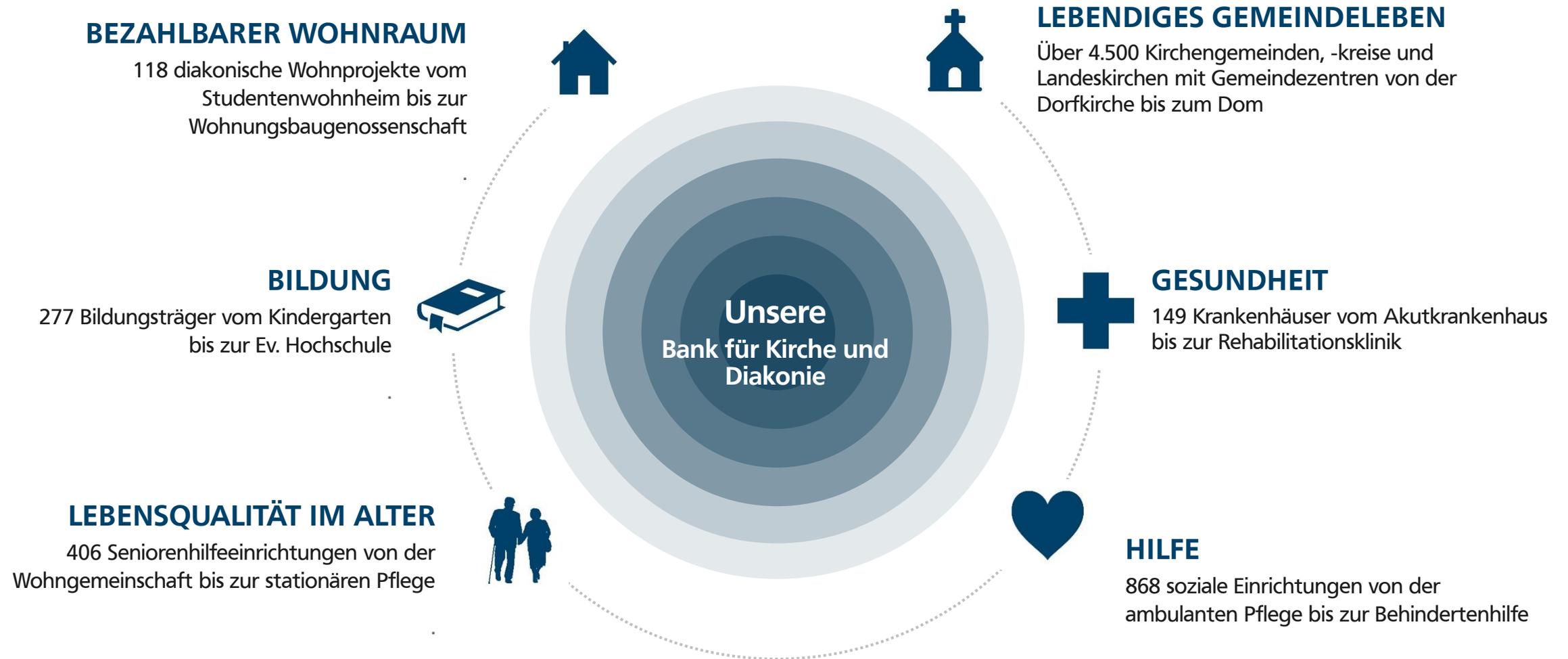
- 7.000 institutionelle Kunden, z. B.:
- EKD, Landeskirchen, Kirchenkreise, Kirchengemeinden
- Krankenhausverbände
- Altenhilfeeinrichtungen
- Große Spendenorganisationen (z.B. Brot für die Welt, Kindernothilfe)
- Stiftungen

## Mitarbeitende aus Kirche und Diakonie



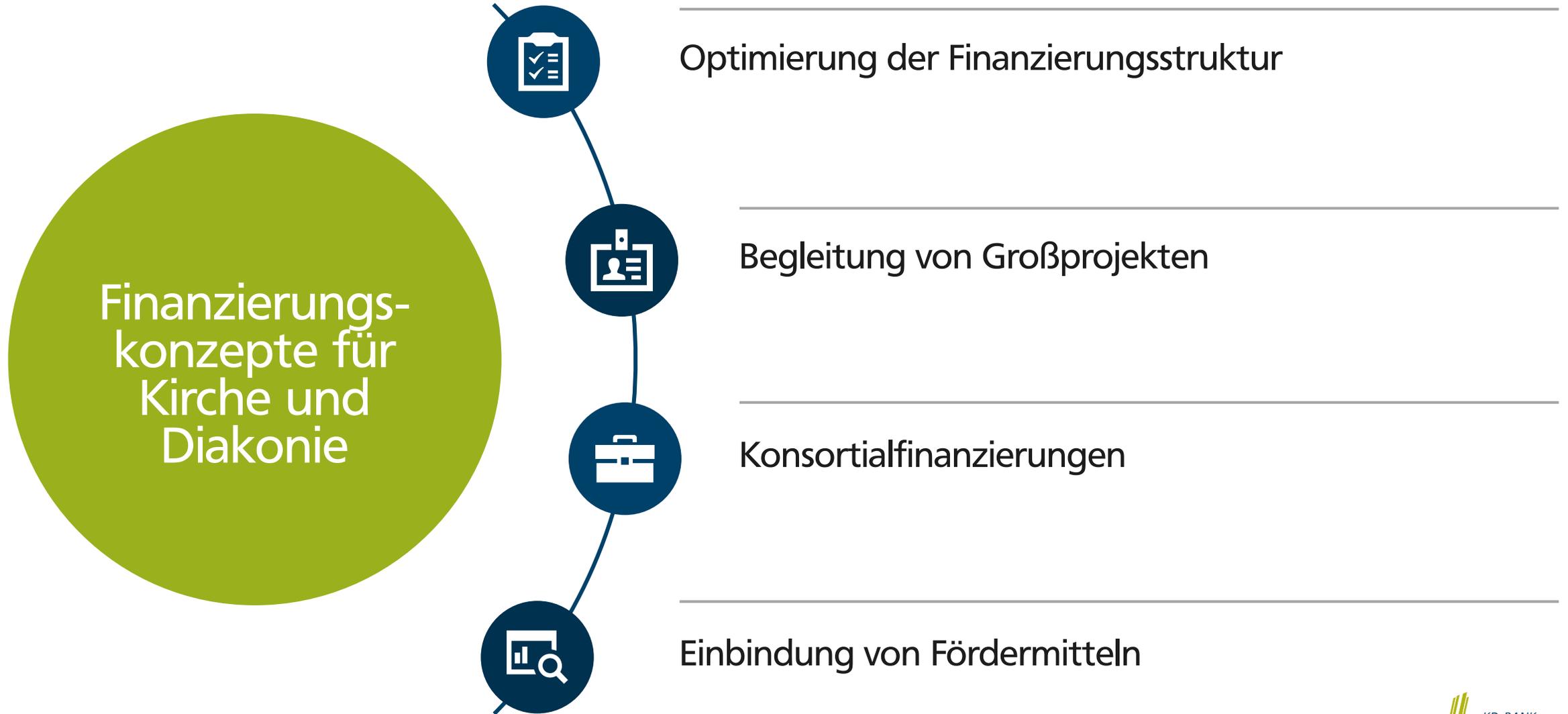
Abbildung: EKD

# Das bewegt unsere Kunden



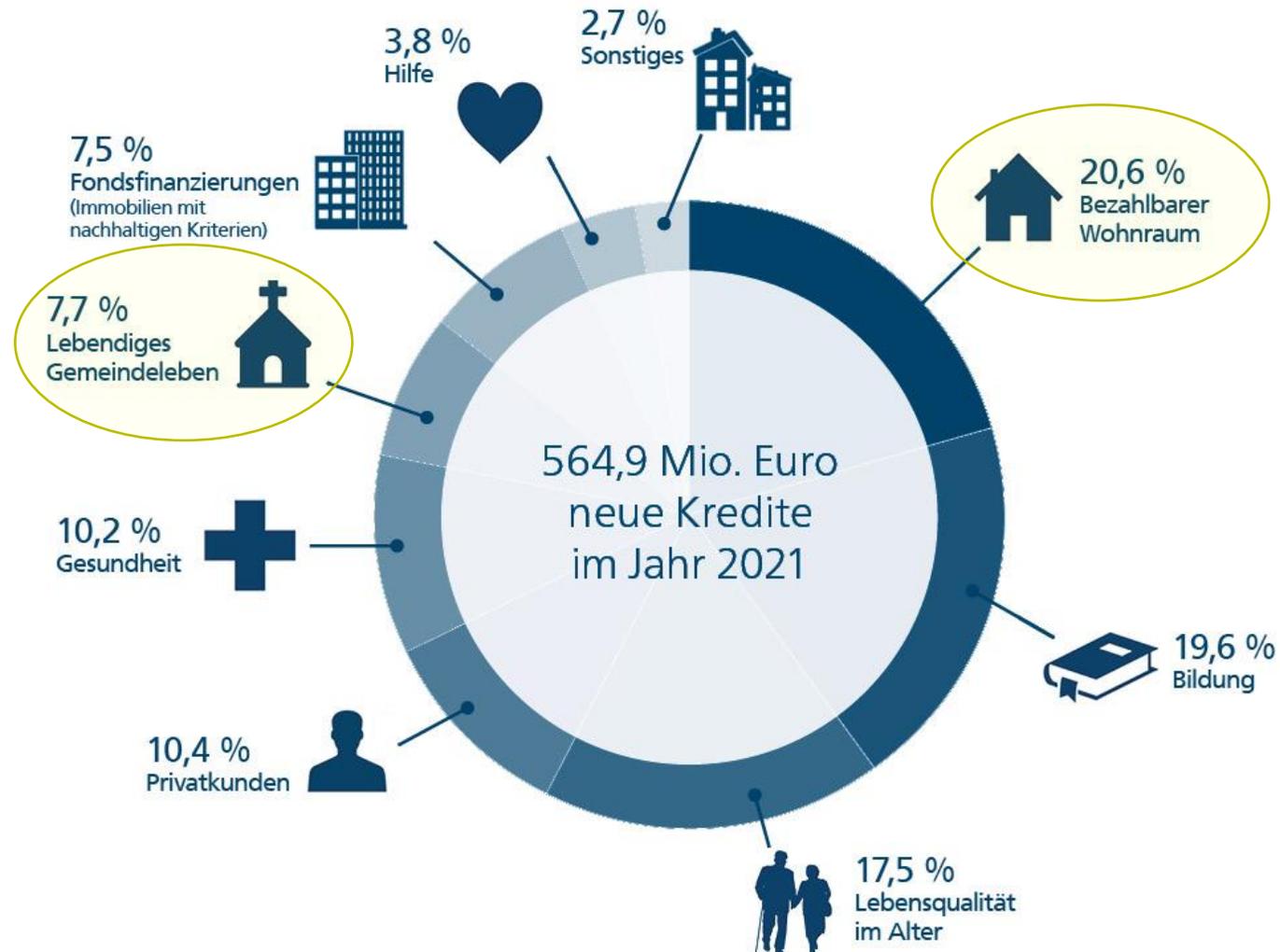
Gemeinsam handeln – Gutes bewirken.

# Unsere Kernkompetenzen: Finanzierungskonzepte



Gemeinsam handeln – Gutes bewirken.

# Neue Kredite 2021





## Carsten Pierburg

Bereichsdirektor

Vertriebs- und Produktmanagement

## Kurzvita

- 1970 in Mülheim an der Ruhr geboren
- seit 1993 bei der Bank für Kirche und Diakonie eG – KD-Bank
- 20 Jahre Kundenbetreuer in der kirchlichen Sozialwirtschaft
- Seit 3 Jahren als leitender Vertriebsmanager unter anderem zuständig für die bedarfsgerechte Finanzierungs-Gestaltung von Bauprojekten bei Kirche und Diakonie
- Im Presbyterium einer westfälischen Kirchengemeinde zuständig für Finanzthemen

# Rahmendaten der Finanzierung – Themenüberblick

Grundlegende Finanzierungsgestaltung

Zinsentwicklung und Zinssicherung

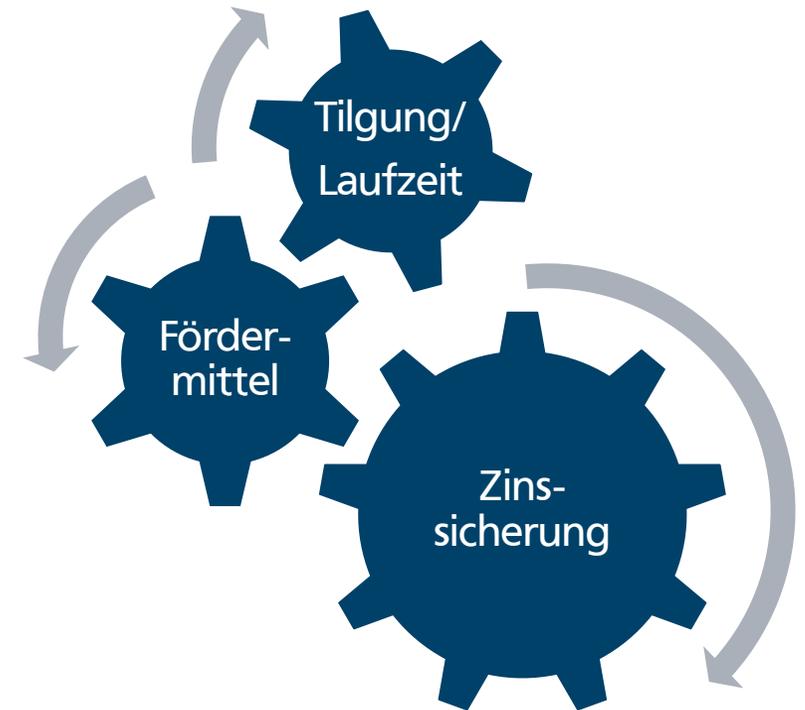
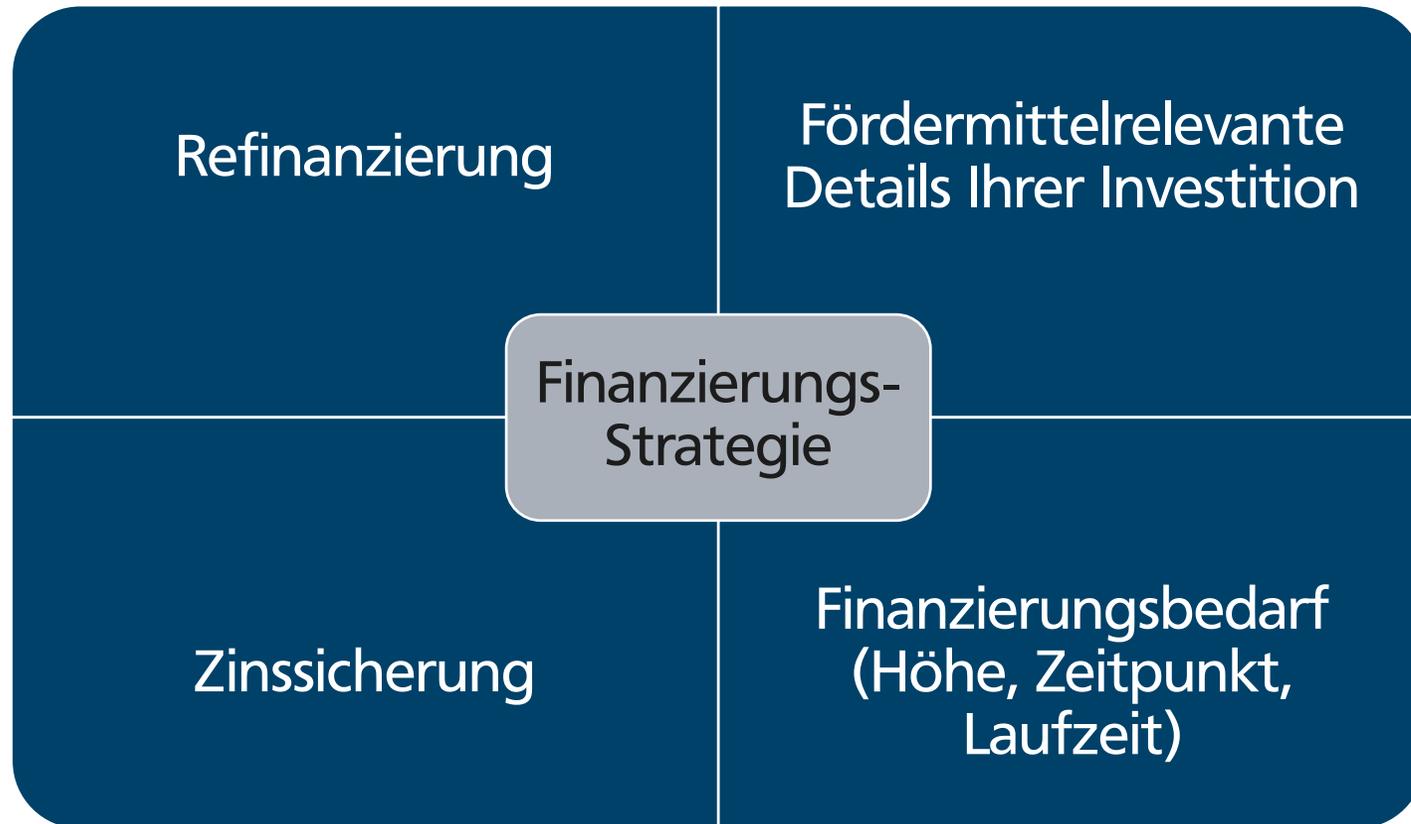
Besonderheiten von Körperschaftsdarlehen

Aktuelle Förderkredite

Projektbegleitung und kirchliches Profil

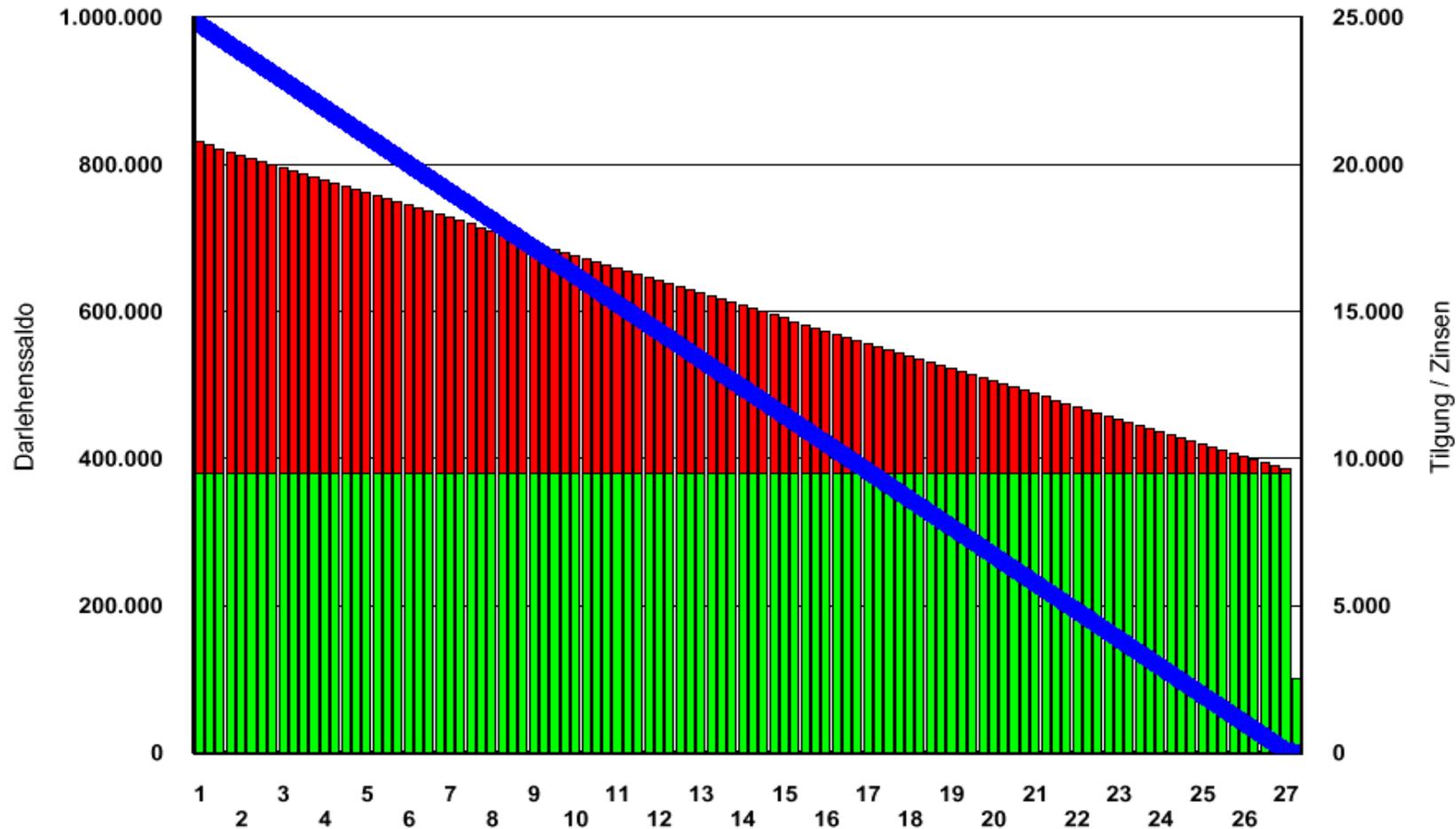
# Grundlegende Finanzierungsgestaltung

## Die Finanzierung an die Investition anpassen



# Grundlegende Finanzierungsgestaltung – Tilgungsarten

## Darlehen mit konstanter Tilgung

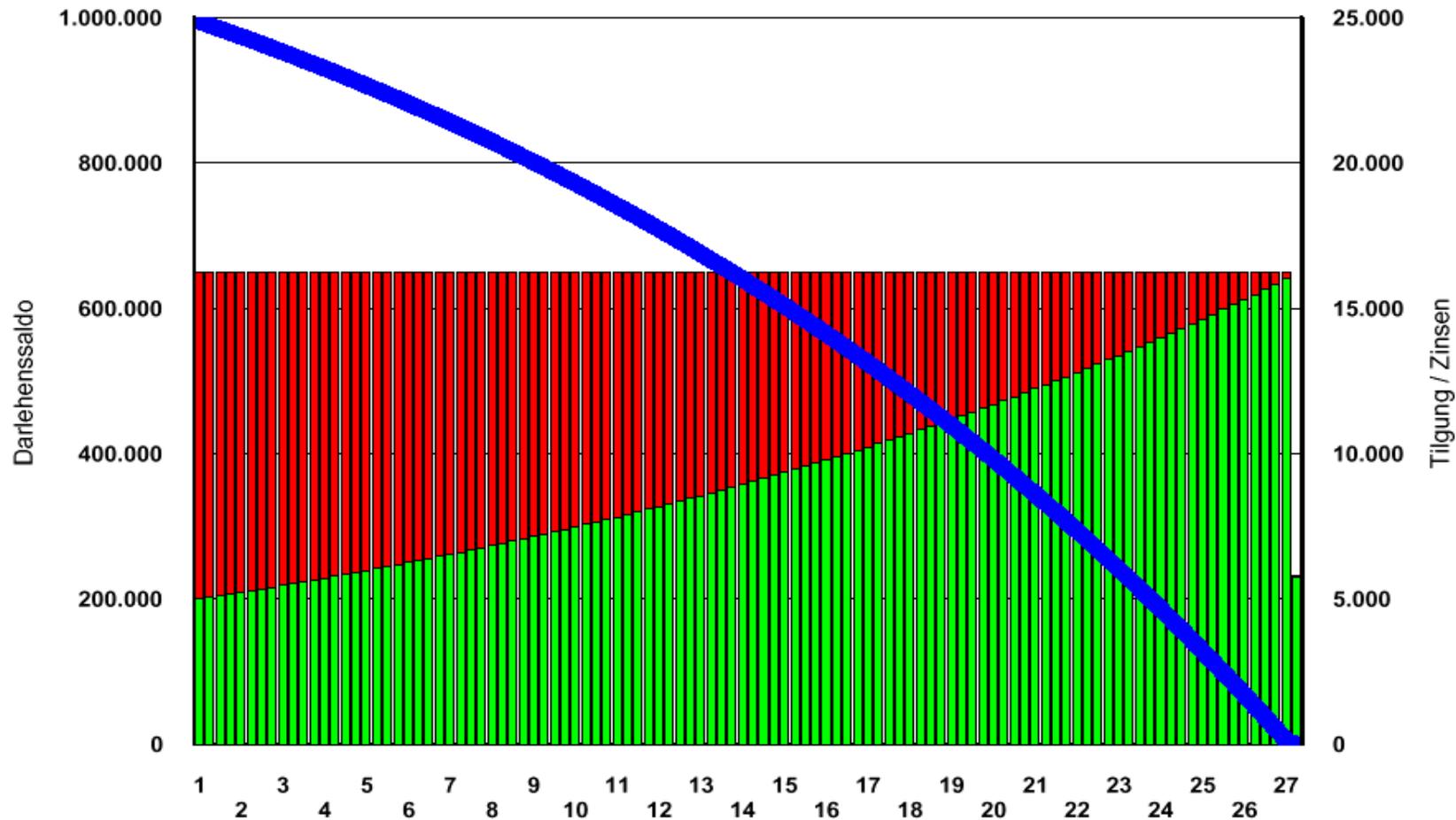


### Wesentliche Merkmale:

- Gleichbleibende Tilgungszahlung
- Gleichmäßige Reduzierung des Restsaldos
- Am Anfang hohe, dafür sukzessive abnehmende lfd. Zahlung

# Grundlegende Finanzierungsgestaltung – Tilgungsarten

## Annuitätendarlehen

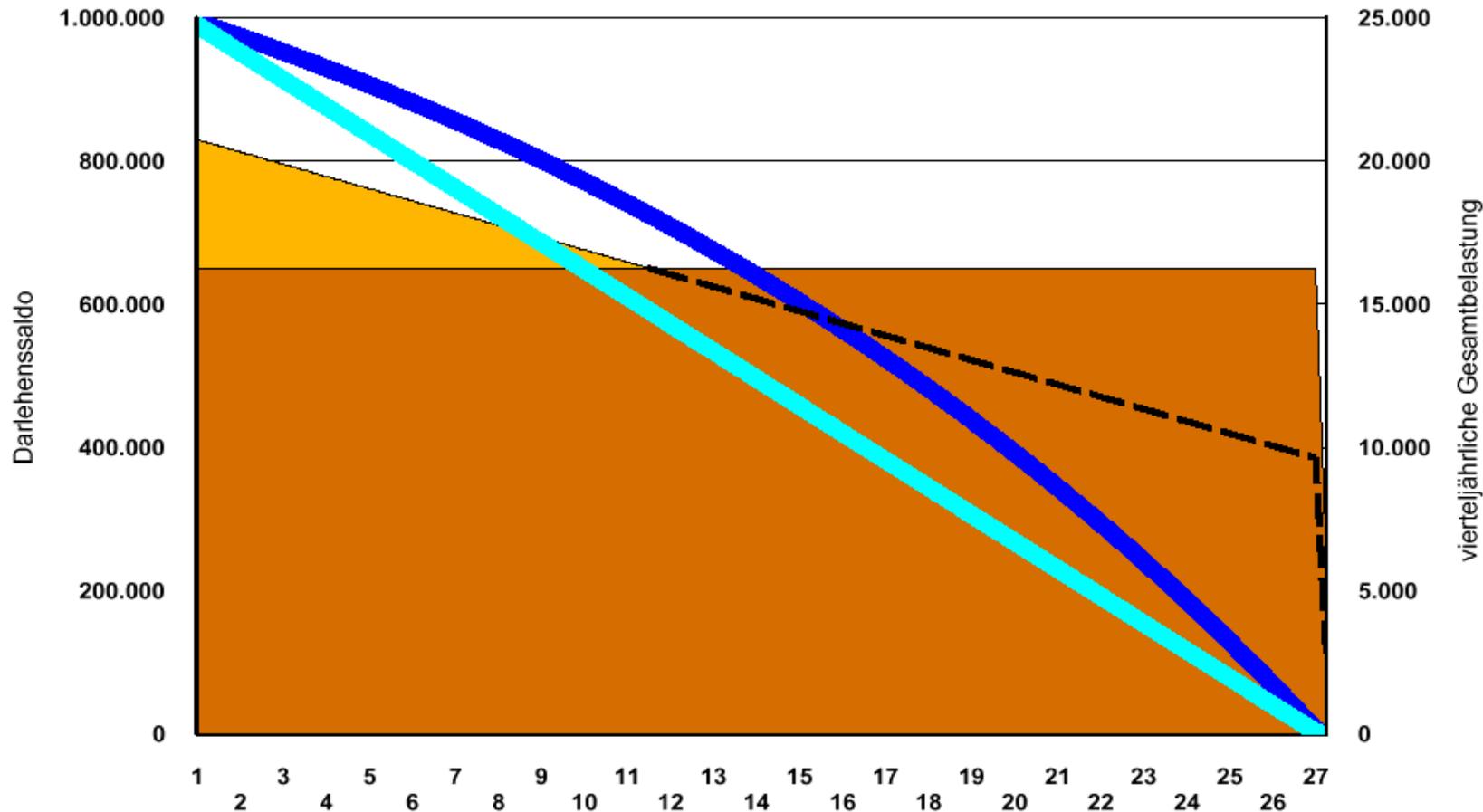


### Wesentliche Merkmale:

- (um ersparte Zinsen) ansteigende Tilgungszahlung
- Exponentiell steigende Reduzierung des Restsaldos
- Gleichbleibende lfd. Zahlung

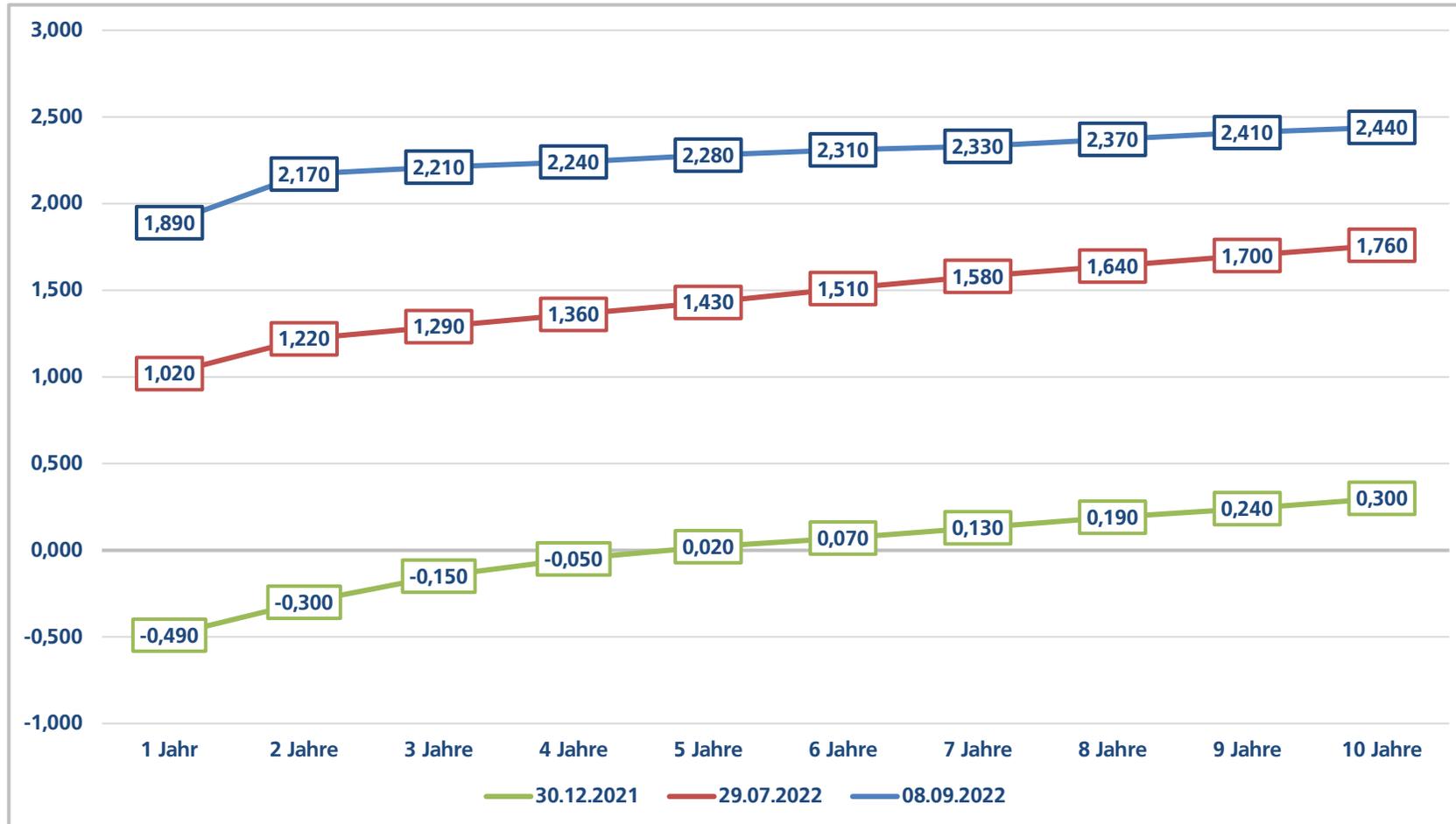
# Grundlegende Finanzierungsgestaltung – Tilgungsarten

**Direkter Vergleich der Darlehensformen**  
Darlehen mit konstanter Tilgung + Annuitätendarlehen



# Zinsentwicklung und Zinssicherung

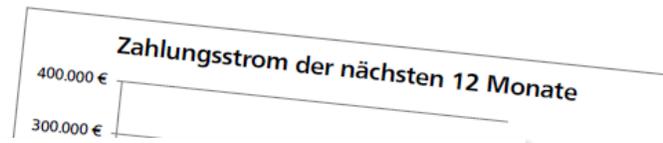
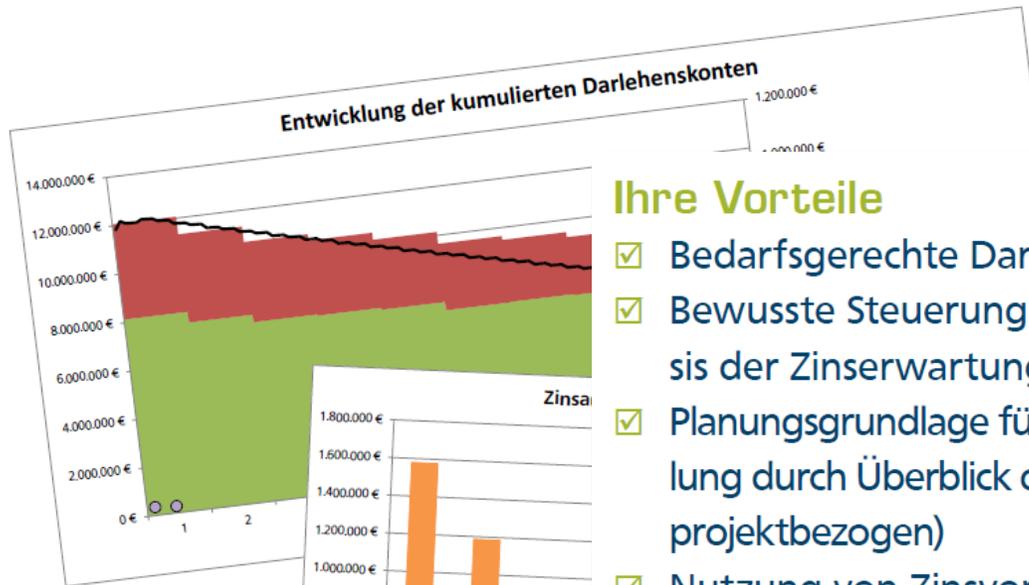
## Aktuelle Zinsstrukturkurve (SWAP-Sätze)



Nach wie vor relativ niedriges Zinsniveau  
Zinsen schwanken derzeit sehr stark  
Die Zinsstrukturkurve ist derzeit auch bei den langen Laufzeiten sehr flach.

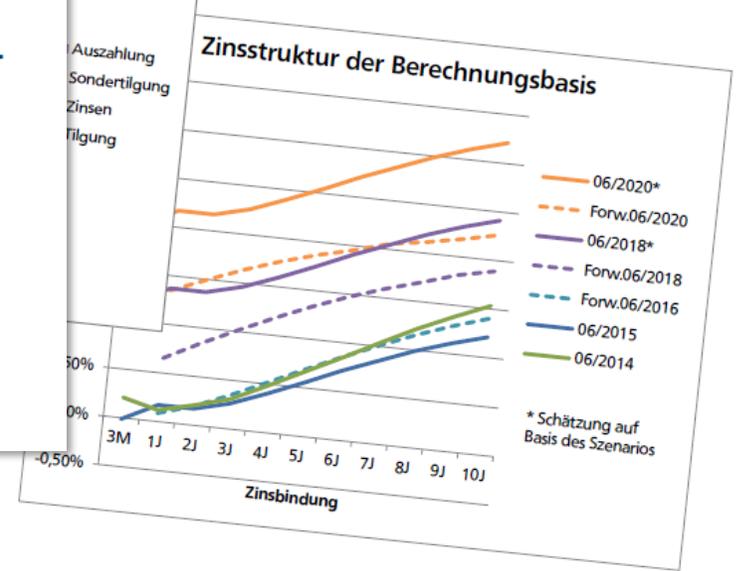
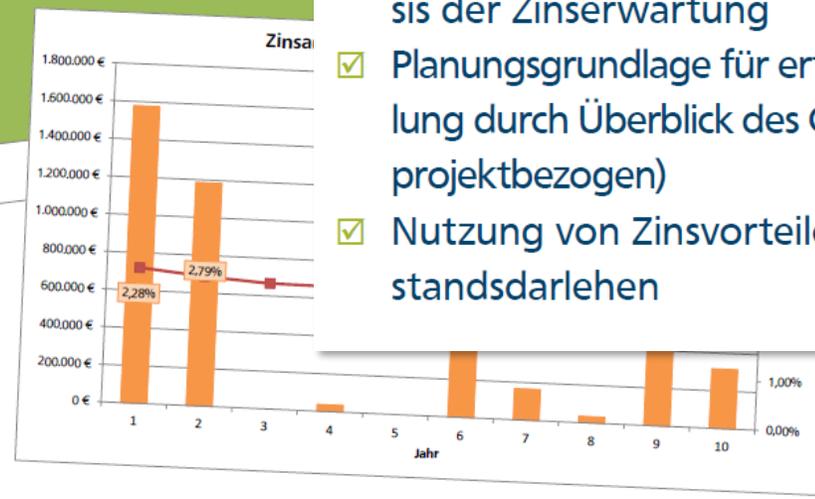
# Zinsentwicklung und Zinssicherung

## Optimierung der Finanzierungsstruktur mittels Kreditanalyse



### Ihre Vorteile

- ✓ Bedarfsgerechte Darlehensstruktur
- ✓ Bewusste Steuerung des Zinsänderungsrisikos auf Basis der Zinserwartung
- ✓ Planungsgrundlage für erforderliche Cash-Flow-Entwicklung durch Überblick des Gesamtkapitaldienstes (auch projektbezogen)
- ✓ Nutzung von Zinsvorteilen bei Umschuldung von Bestandsdarlehen



# Zinsentwicklung und Zinssicherung

## Langfristige Zinssicherung durch Derivate oder Bausparen

- Variables Darlehen mit Zins-SWAP
  - Zinsbindung bis zu 30 Jahre möglich
    - ❖ aktuelles Zinsniveau wird langfristig gesichert
    - ❖ Nutzung der flachen, teilweise sogar inversen Zinskurve im langfristigen Bereich
  - Bei zukünftigem Zinsanstieg erfolgt im Rahmen einer vorzeitigen Darlehensrückzahlung eine Auszahlung des Derivate-Wertes
- Bausparvertrag (insbesondere bei Anschlussfinanzierungen)
  - Zinsabsicherung für mehrere Jahre in die Zukunft möglich
  - Tilgungszeit des Bauspardarlehens bis zu 13 Jahre
  - Sparleistung erforderlich (Einmalzahlungen für schnellere Zuteilung)

# Besonderheiten von Körperschaftsdarlehen (für Immobilien)

Kreditnehmer kirchliche  
Körperschaft  
=> Körperschaftsdarlehen

Grundsätzlich  
Ratingeinstufung  
als TOP-Bonität

Grundsätzlich  
keine besonderen  
Sicherheiten

Gute Basis für  
günstigen  
Kreditzins

Kreditzins nicht  
abhängig vom  
Wert der Sicherheit

Kreditnehmer  
Tochtergesellschaft einer  
kirchlichen Körperschaft

Grundsätzlich  
individuelles Rating  
(Management und  
Jahresabschluss)

Grundsätzlich  
Besicherung durch  
Grundpfandrechte

Kreditzins  
abhängig von der  
individuellen  
Bonität

Kreditzins  
abhängig vom  
Wert der Sicherheit

# Aktuelle Förderkredite für (Wohnungs)Finanzierungen

Förderkredit	Verwendung/Voraussetzung	(wirtschaftlicher) Vorteil
Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)	(eingeschränkte) Neubauinvestitionen sowie Sanierung zu Effizienzhäusern (KfW-Kredit mit Tilgungszuschuss) bzw. Einzelmaßnahmen (z.B. Heizung, Fenster, Zuschussvariante über die BAFA)	Tilgungszuschuss bis zu 25% des Darlehens; subventionierter Zins
Investitionskredit – Nachhaltige Mobilität	emissionsarme Verkehrsmittel, die dazugehörige Infrastruktur sowie mobilitätsrelevante Informations- und Kommunikationstechnologien. (Ladeinfrastruktur und Wasserstofftankstellen)	Subventionierter Zins
Erneuerbare Energien Premium	Anlagen, mit denen Wärme aus regenerativen Energiequellen gewonnen, gespeichert und verteilt werden (große Solarkollektoranlagen, Biomasseanlagen und streng wärmegeführte KWK-Biomasseanlagen, Anlagen zur Erschließung und Nutzung der Tiefengeothermie)	<p><b>ACHTUNG:</b> kirchliche Körperschaften sind nicht ohne Weiteres antragsberechtigt =&gt; Tochtergesellschaft als Investor</p> <p>Tilgungszuschüsse bis zu 40% des Darlehens; subventionierter Zins</p>

# Projektbegleitung und kirchliches Profil

- **Analyse der Immobilie** bezüglich der Entwicklungs-Möglichkeiten und -Erfordernisse
    - Berücksichtigung der **Nachhaltigen Aspekte** auch vor dem Hintergrund der strategischen Klimaneutralität der Kirche
  - **Professionelle Konzeption** der Investitionsmaßnahme und (frühzeitige) professionelle Begleitung (Intensität abhängig von eigenen Möglichkeiten)
- ⇒ Im Rahmen der Umnutzung von kirchlichen Grundstücken möglichst das **kirchliche Profil** erhalten