



avestrategy[®]

Anwenderforum 2015

Eintauchen und Durchblicken

BBT Financial News

Tipps und Trends zur
Immobilienfinanzierung



Agenda

1. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
2. Vorfälligkeitsentschädigung in der Niedrigzinsphase
3. Rechenbeispiel: Prüfung einer Umfinanzierung mit VFE

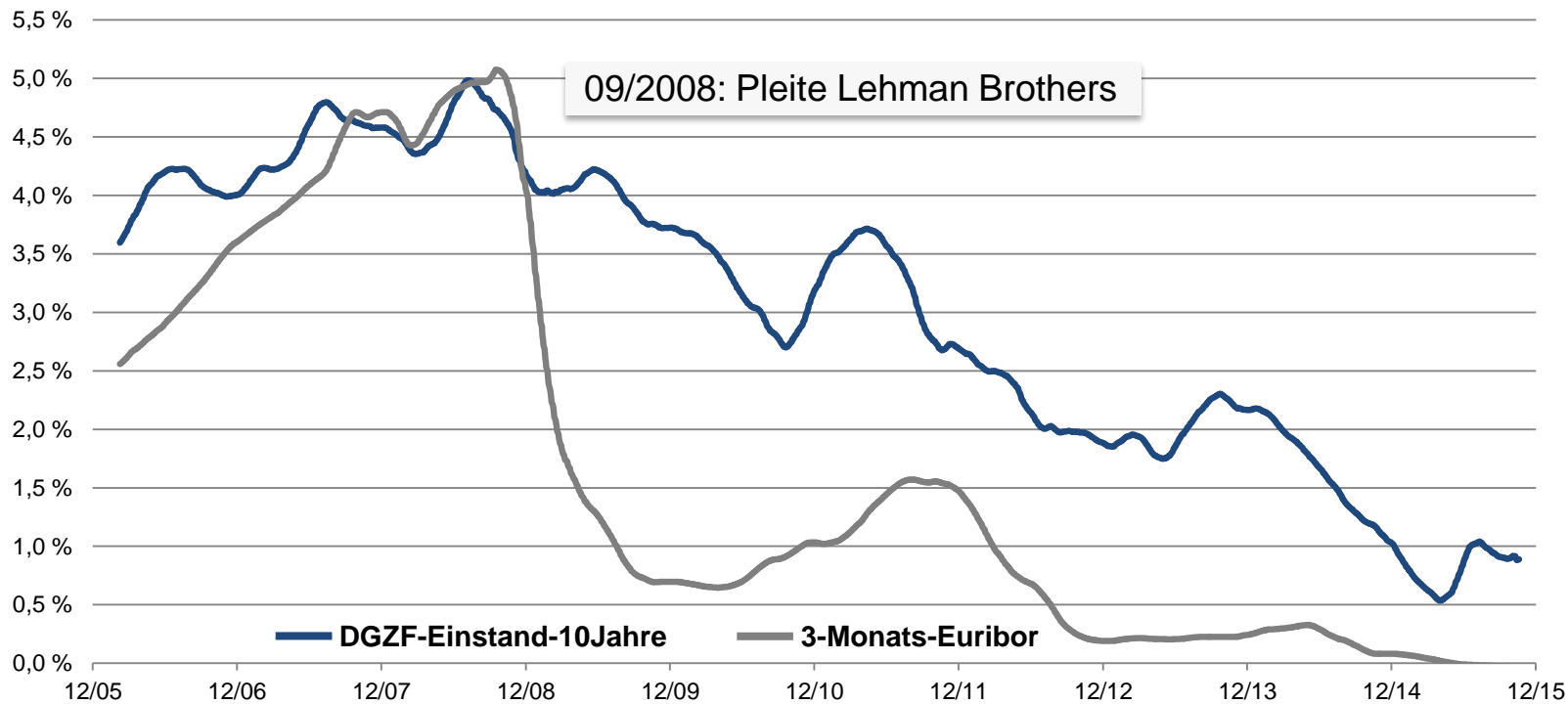
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Marktüberblick

- Lang erwartete Zinswende in den USA vmtl. auf 2016 verschoben
- Weltkonjunktur zu fragil (z.B. Börsen-Crash in China) für Dollar-Aufwertung
- EZB belässt den Leitzins schon seit einem Jahr bei 0,05 %
- Mittelfristig sind wieder Zinsanstiege in EU und USA zu erwarten
- Voraussetzung sind steigende Wirtschaftskraft und Inflation
- Zuzug von Immigranten und Flüchtlingen könnte Binnennachfrage stärken
- Nach Wahlsieg Tsipras bleibt Griechenland wohl vorerst im Euro, muss aber Strukturreformen durchsetzen um Schulden abzubauen
- Hypothekenzinsen orientieren sich an langlaufenden Bundesanleihen, die aufgrund des billigen EZB-Geldes nur magere Renditen abwerfen
- Hypothekenzinsen bleiben daher vorerst auf niedrigem Niveau

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Hypothekenzinsen zwischen 2006 und 2015



Vorfälligkeitsentschädigung in der Niedrigzinsphase

Warum Umfinanzierung mit Vorfälligkeitsentschädigung?

- Partizipation am aktuell günstigen Zinsniveau
- keine Forward-Vereinbarung möglich
(zu lange Vorlaufzeit, zu hoher Forward-Aufschlag)
- Unsicherheit der Finanzierungsbedingungen bei Prolongation
- Zinsmeinung – geht von steigenden Zinsen aus
- Unternehmenssituation und Bankenlandschaft werden sich zukünftig verschlechtern
- Umfinanzierung einer Bank und Darlehen mit verschiedenen Zinsbindungsfristen –
Konzentration der Darlehen

Vorfälligkeitsentschädigung in der Niedrigzinsphase

Definition

Vorfälligkeitsentschädigung

Als **Vorfälligkeitsentschädigung (VFE)** wird das Entgelt für die außerplanmäßige Rückführung eines Darlehens während der Zinsfestschreibungszeit bezeichnet - sofern die Möglichkeit einer vorfristigen Rückführung kreditvertraglich nicht vereinbart wurde.

- Gilt für Laufzeitverträge ohne Sondertilgungsoption
- Rückzahlung auf Initiative des Kreditnehmers
- Wenn einseitiges Kündigungsrecht eingeräumt, dann in Konditionen eingepreist
- Kündigungsoption zehn Jahre nach vollständigem Empfang für Darlehensnehmer (§ 489 Abs. 1 Ziffer 2 BGB)
- Kein Kündigungsrecht während der Zinsfestschreibung bei grundpfandrechtlich besicherten Darlehen (außer bei berechtigtem Interesse)

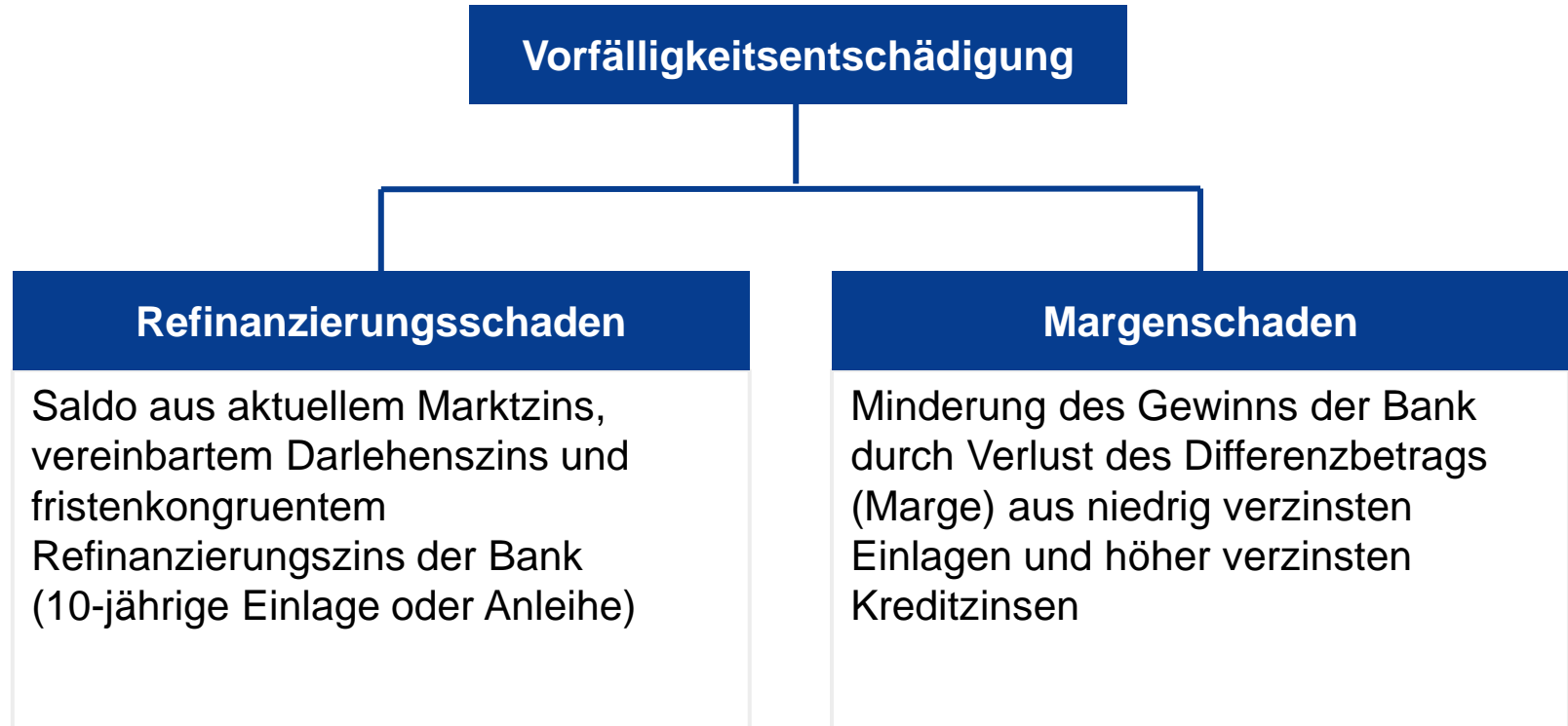
Vorfälligkeitsentschädigung in der Niedrigzinsphase

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Berechtigtes Interesse: bei Immobilienveräußerung oder Kreditaufstockung muss die Bank einer vorfristigen Ablösung zustimmen (BGH XI ZR 197/96)
- Grundsätzlicher Abzug von ersparten Verwaltungskosten und entfallenen Risikoprämien (OLG Schleswig 1998, Az.: 5 U 124/95)
- Wahl der Berechnungsmethode für VFE (Aktiv-Aktiv oder Aktiv-Passiv) ist dem Kreditinstitut freigestellt (BGH NJW 1997, 2875)
- Recht auf Nachweis geringerer Entschädigung durch den Darlehensnehmer (BGB § 309 Abs. 5 b)
- Bank darf Bearbeitungsentgelte für die Berechnung der VFE und den Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit der vorzeitigen Ablösung verlangen (BGH-Entscheidungen, Az. XI ZR 197/96 und XI ZR 267/96) – für Privatkunden derzeit strittig (OLG Frankfurt am Main 2013, Az.: 23 U 50/12)

Vorfälligkeitsentschädigung in der Niedrigzinsphase

Bestandteile der Vorfälligkeitsentschädigung



Vorfälligkeitsentschädigung in der Niedrigzinsphase

Berechnungsmethoden

Aktiv-Aktiv-Methode

- Geht von Wiedervergabe der vorzeitig rückgeflossenen Darlehensvaluta bis zum ursprünglichen Fälligkeitsdatum aus
- Zinsverschlechterungsschaden und Zinsmargenschaden sind abzuzinsen
- Meist die günstigere Methode für den Kunden

Aktiv-Passiv-Methode

- Unterstellt Wiederanlagen der vorzeitig rückgeflossenen Darlehensvaluta in laufzeitkongruenten Hypothekendarlehen
- Zukünftige Cashflows werden abgezinst, ersparte Verwaltungskosten und entfallene Risikoprämien sind anzurechnen

Rechenbeispiel: Prüfung einer Umfinanzierung mit VFE

- Nominalbetrag: 13,3 Mio. €
- Zinssatz: 4,5 %
- Tilgungssatz: 3,0 %
- Restschuld 09/2015: 10,0 Mio. €
- Zinsbindung bis: 09/2018 (noch 3 Jahre)

Ist eine Umschuldung per 09/2015 sinnvoll?

Vorteile

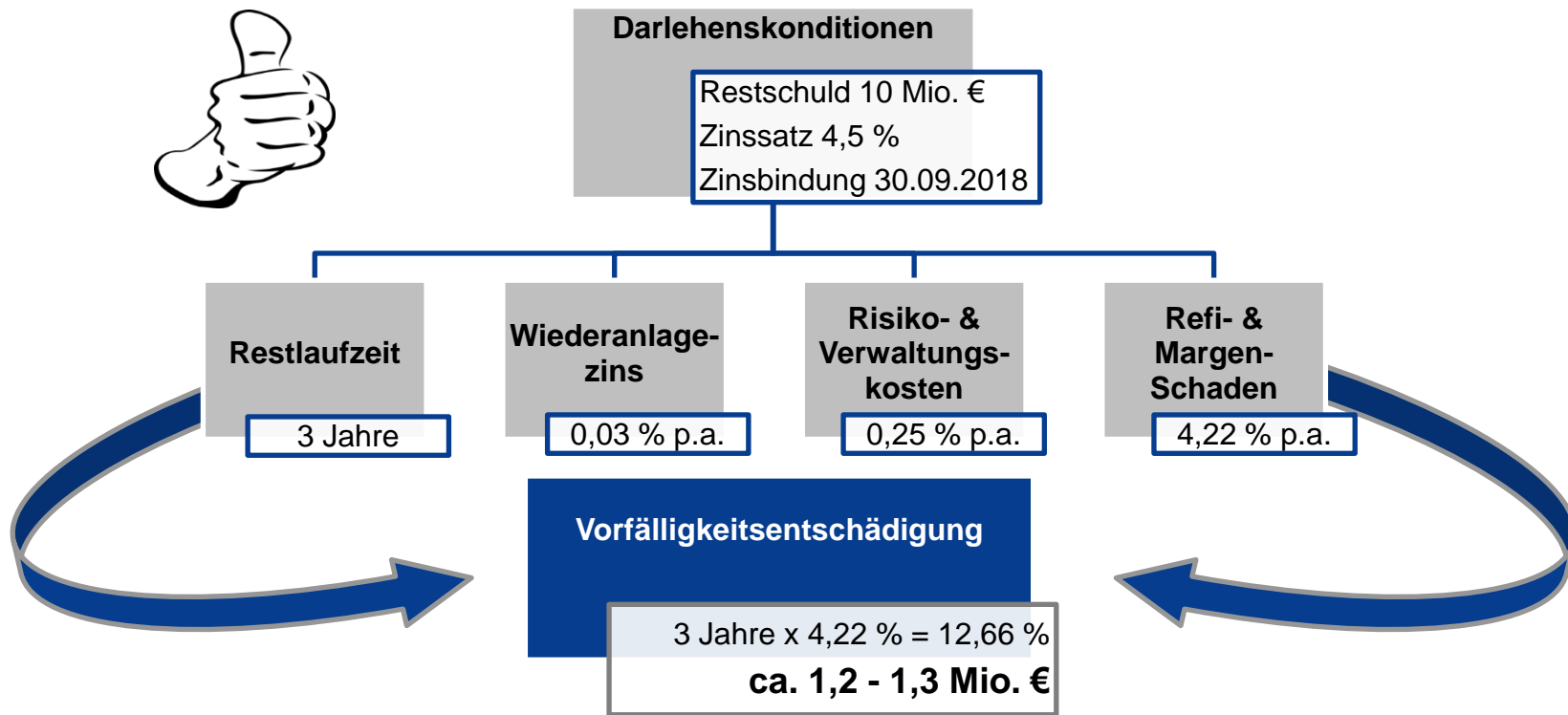
- Sofortige Zinersparnis
- Größere Sicherheit durch lange Zinssicherung
- Neuordnung Sicherheiten und Gläubiger möglich

Nachteile

- Zahlung einer VFE
- Bilanzielle Auswirkungen und Liquiditätsbelastung

Rechenbeispiel: Prüfung einer Umfinanzierung mit VFE

Stark vereinfachte Berechnung



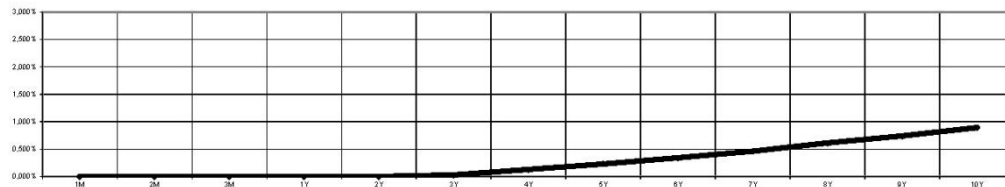
Rechenbeispiel: Prüfung einer Umfinanzierung mit VFE

Vorfälligkeitsentschädigungsrechner – BBT Gruppe

Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung Abzinsungszinssätze Aktiv-Passiv-Methode

Darlehensnominal EUR	13.270.000 €
Disagio EUR	0,00 €
Zinssatz %	4,50%
Tilgungssatz %	3,00%
Zahlungsweise (1; 2; 4; 12)	12
Darlehensbeginn TT.MM.JJJJ	01. 09. 2008
Laufzeit in Jahren (max. 10)	10
Ablösezeitpunkt TT.MM.JJJJ	01. 09. 2015
Risiko-/Verw.kosten %	0,25%

	O/N	1M	2M	3M	1Y	2Y	3Y	4Y	5Y	6Y	7Y	8Y	9Y	10Y
per 25.08.2015	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,030%	0,130%	0,230%	0,340%	0,460%	0,610%	0,740%	0,890%



Ausstehender Kreditbetrag	10.001.579 €
zzgl. anteiliger Zinsen	0,00 €
zzgl. Vorfälligkeitsentschädigung	1.160.268,32 €
Gesamtablösebetrag	11.161.847,35 €
bereinigte Risiko/Verw.kosten	68.777,27 €

Present Value der Cash-Flows 11.161.847,35 €

	outstanding	interest	amortization	annuity	outstanding	days	amount	interest	factor	present value	risk margin
01.09.2015	10.001.579,03 €	37.505,92 €	45.431,58 €	82.937,50 €	9.956.147,46 €	30	80.853,84 €	0,0000%	100,0000000000%	80.853,84 €	2.083,66 €
01.10.2015	9.956.147,46 €	37.335,55 €	45.801,95 €	82.937,50 €	9.910.545,51 €	61	80.863,30 €	0,0000%	100,0000000000%	80.863,30 €	2.074,20 €
01.11.2015	9.910.545,51 €	37.164,55 €	45.772,95 €	82.937,50 €	9.864.772,55 €	91	80.872,80 €	0,0000%	100,0000000000%	80.872,80 €	2.064,70 €
01.12.2015	9.864.772,55 €	36.992,90 €	45.944,60 €	82.937,50 €	9.818.827,95 €	122	80.882,34 €	0,0000%	100,0000000000%	80.882,34 €	2.055,16 €
01.01.2016	9.818.827,95 €	36.820,60 €	46.116,90 €	82.937,50 €	9.772.711,06 €	153	80.891,91 €	0,0000%	100,0000000000%	80.891,91 €	2.045,59 €
01.02.2016	9.772.711,06 €	36.647,67 €	46.289,83 €	82.937,50 €	9.726.421,22 €	182	80.901,52 €	0,0000%	100,0000000000%	80.901,52 €	2.035,98 €
01.03.2016	9.726.421,22 €	36.474,08 €	46.463,42 €	82.937,50 €	9.679.957,80 €	213	80.911,16 €	0,0000%	100,0000000000%	80.911,16 €	2.026,34 €
01.04.2016	9.679.957,80 €	36.299,84 €	46.637,66 €	82.937,50 €	9.633.320,14 €	243	80.920,84 €	0,0000%	100,0000000000%	80.920,84 €	2.016,66 €
01.05.2016	9.633.320,14 €	36.124,95 €	46.812,55 €	82.937,50 €	9.586.507,59 €	274	80.930,56 €	0,0000%	100,0000000000%	80.930,56 €	2.006,94 €
01.06.2016	9.586.507,59 €	35.949,40 €	46.988,10 €	82.937,50 €	9.539.519,50 €	304	80.940,31 €	0,0000%	100,0000000000%	80.940,31 €	1.997,19 €
01.07.2016	9.539.519,50 €	35.773,20 €	47.164,30 €	82.937,50 €	9.492.355,20 €	335	80.950,10 €	0,0000%	100,0000000000%	80.950,10 €	1.987,40 €
01.08.2016	9.492.355,20 €	35.596,33 €	47.341,17 €	82.937,50 €	9.445.014,03 €	366	80.959,93 €	0,0000%	100,0000000000%	80.959,93 €	1.977,57 €
01.09.2016	9.445.014,03 €	35.418,80 €	47.518,70 €	82.937,50 €	9.397.495,33 €	396	80.969,79 €	0,0000%	100,0000000000%	80.969,79 €	1.967,71 €
01.10.2016	9.397.495,33 €	35.240,61 €	47.696,89 €	82.937,50 €	9.349.798,44 €	427	80.979,69 €	0,0000%	100,0000000000%	80.979,69 €	1.957,81 €
01.11.2016	9.349.798,44 €	35.061,74 €	47.875,76 €	82.937,50 €	9.301.922,68 €	457	80.989,63 €	0,0000%	100,0000000000%	80.989,63 €	1.947,87 €

Rechenbeispiel: Prüfung einer Umfinanzierung mit VFE

	Ohne Umfinanzierung	Forward 2018	Umfinanzierung 09/2015 mit VFE
Zinssatz	4,5 % bis 09/2018 3,5 % ab 10/2018	4,5 % bis 09/2018 2,5 % ab 10/2018	4,5 % bis 09/2015 1,3 % ab 10/2015
Restschuld 09/2024	3.545.590 €		
Zinsbelastung 10/2015 bis 09/2024	2,50 Mio. €	2,14 Mio. €	0,80 Mio. €
Zinersparnis		0,36 Mio. €	1,70 Mio. €

Ergebnis

- Zinersparnis bei sofortiger Umfinanzierung ist am größten
- Zinersparnis könnte VFE von 1,2 Mio. € kompensieren
- Refinanzierungsschaden entspricht ca. Zinersparnis während Restlaufzeit
- Zinserwartungen, Bilanzpolitik und Sicherheitsbedürfnis sowie Entgegenkommen des Bestandsgläubigers sind maßgeblich für eine Entscheidung

Kontakt



BBT Gruppe

Bernburger Straße 30/31
10963 Berlin

Telefon: +49 30 26006-0
www.bbt-gmbh.net

Thomas Möhwald

Telefon: +49 30 26006-165
thomas.moehwald@bbt-gmbh.net