

Multikombinatorik Dr. Klein bei VR Metropolregion Nürnberg

Thomas Graml | MHB

23.07.2024

Münchener Hypothekenbank





Inhalt

TOP	Thema
-----	-------

1	Vorstellung
---	-------------

2	Geschäftsfelder, Zielkunden, Highlights
---	---

3	Kombinatorik mit der MHB
---	--------------------------

4	Offene Fragen
---	---------------



TOP 1

Vorstellung

Persönliche Vorstellung



Thomas Graml

Regionaldirektor Büro Nürnberg

Thomas.graml@mhb.de

0911/ 2146 - 7510

0172/ 48 13 473



TOP 2

Geschäftsfelder, Zielkunden, Highlights

Unsere Geschäftsfelder





Retailgeschäft | Zielobjekte + Kunden



Schwerpunkte:
Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser |
Eigentumswohnungen | Überwiegend
wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien
mit Gewerbeanteil



Schwerpunkte:
Überwiegend wohnwirtschaftlich
genutzte Immobilien mit Gewerbeanteil |
Gewerbeobjekte (Büro, Praxis, Handel,
Logistik)

Zielkunden:

- Privatkunden (natürliche Personen)
- Freiberufler + Selbständige
- Juristische Personen (GmbH, GmbH & Co. KG, ..) -> manuelle Antragstrecke

Objektbewertung Einbindung M-Wert



- Bei Darlehensanfragen > 600.000 € oder bei Objekten mit gewerblichen Anteil nutzen Sie zur Objektbewertung gerne die Expertise unserer **M-Wert GmbH**
- Die Beauftragung der Wertindikation bzw. des Gutachtes erfolgt über Ihre VR Bank in Verbindung mit dem Regionalbüro in Nürnberg
- Die Kosten des Gutachtens trägt der Kunde mittels eines **geringen Zinszuschlags von 0,03%** (manuelle Eingabe in der Konditionsberechnung)

Voranfrage – Wertindikation M-Wert



Telefonische Anfrage/Vorbesprechung



Übersendung der Objektunterlagen per E-Mail an das Regionalbüro mit Angabe von:

- ✓ Name des Kunden
- ✓ Kaufpreis/Baukosten
- ✓ Finanzierungssumme
- ✓ Unterlagen je nach Verwendung und Objekt



Konditionierung auf Grundlage der Wertindikation



Beauftragung des endgültigen Gutachtens nach Übermittlung des Antrags

- ✓ Übersendung der vollständigen Objektunterlagen
- ✓ Kontakt für Besichtigung



Kreditentscheidung nach Vorlage des Gutachtens

M-Wert
Ein Unternehmen der MünchenerHyp

WERTINDIKATION BIS 5 MIO. €

Auftragsnummer / Bank-ID: 21-004621
Auftraggeber: MHB / PIVY - Regionalbüro München
Datum: 01.06.2021
Objektart: Doppelhaus (Zweifamilienha)
Gutachter: **Name des Gutachters**
Anschrift: **Anschrift Beilehungsobjekt**

1 Vorläufige Ergebnisübersicht

Verfahrensergebnisse	Bodenwert	Sachwert
Marktwert	Ableitung vom Sachwert	
Beleihungswert	Ableitung vom Sachwert	
jeweils frei von geldwerten Lasten		
Kennzahlen	0/m ²	
Mietfläche	Wohnen Gewerbe Σ	
Ertrag	Jahresertrag (RoE) davon Wohn-/Gewerbeanteil Jahresertrag (RoE)	
Bewirtschaftungskosten	gesamt	
Liegenschafts- bzw. Kapitalverzinsungs	gesamt	
Fläche Grundstück gesamt	013,0 m ²	
Gebäude	Baujahr	Restnutzung
Doppelhaus	2022	00

APPROVED BY **HypZert** | M-Wert GmbH | Hans-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Tel.: +49 89 5387 - 524 | www.m-wert.de

M-Wert
Ein Unternehmen der MünchenerHyp

WERTGUTACHTEN

Auftragsnummer / Bank-ID: 21-009627
Auftraggeber: MHB / PIVY - Regionalbüro München
Wertermittlungsstichtag: 10.11.2021
Objektart: Doppelhaus
Anschrift: **Anschrift Beilehungsobjekt**



Marktwert ** 1.100.000 €
5 18 Pfandlos

Beleihungswert ** 860.000 €
1 10 Pfandlos

** nach Fertigstellung

Auflagen
Das Wertgutachten enthält Auflagen (s. S. 5).

APPROVED BY **HypZert** | M-Wert GmbH | Hans-Scharnagl-Ring 10 | 80539 München
Tel.: +49 89 5387 - 8500 | www.m-wert.de



Konditionsvergleich: Zinsstruktur clever nutzen



MünchenerHyp

07
TIPP DES
MONATS
24



Doppelte Zinssicherheit

Für nur einen Zehner mehr im Monat!*

- Lange Zinssicherheit als wichtige Beimischung in der Gesamtfinanzierung
- Flexibilität durch vielseitige (Sonder-)Tilgungsmöglichkeiten
- Ausstiegsoption durch BGB-Kündigungsrecht

*Bei einem Darlehen von 250 T€ unter Berücksichtigung des aktuellen Zinsunterschieds zwischen unserer 15- und 30-Jahres-Kondition.

Wussten Sie schon?



Täglich aktuell:
Mit unserem **Konditionen-Ticker** im VR-BankenPortal.

Jetzt abonnieren!

Basis-Konditionen* vom 17.07.2024

Darlehen 250.000 Euro | Beleihungsauslauf 60% | 1% einmalige Provision (bis max. 6% möglich)

Sollzinsbindung	1 % Tilgung (anfänglich p.a.)	
	Sollzins %	Sollzins eff. %
5 Jahre	3,746 %	3,819 %
10 Jahre	3,465 %	3,527 %
15 Jahre	3,915 %	3,993 %
20 Jahre	4,116 %	4,201 %
25 Jahre	4,174 %	4,261 %
30 Jahre	3,982 %	4,062 %

* Tagesnettokonditionen für Immobilienverbraucherdarlehen bis 1 Mio. Euro (Gesamtobligo bei der Münchener Hypothekbank) für wohnwirtschaftliche oder gemischt genutzte Immobilien (Anteil Wohnen > 50 % der Fläche)



Münchener Freiheit

Zinssicherheit + 100% Sondertilgungsrecht

- Bis zu **100% Sondertilgungsrecht** ab dem 3. Jahr nach Vollausszahlung ohne Vorfälligkeitsentschädigung (Mindestbetrag 10.000 Euro)
- für alle Verwendungszwecke und Objektarten
- Sollzinsbindungen ab 10 Jahre

Für Darlehensnehmer, die:

- eine Immobilien-Investition mit finanzieller Mobilität verbinden wollen
- renditeorientierte Geldanlagen nicht für Ihre Finanzierung einsetzen wollen
- in der Zukunft höhere Geldzuflüsse erwarten
- derzeit Ihr Eigenkapital noch in Immobilien gebunden haben
- **mittelfristig von fallendem Zinsniveau ausgehen**

MünchenerHyp
Die Krone der Baufinanzierung

Keine Angst vor festen Bindungen.

- Flexible Sondertilgungen ab dem 3. Jahr
- Zinssicherheit für 10 Jahre
- Mehrmaliger Tilgungssatzwechsel

Unsere Nachhaltigkeitsprodukte



Grünes Darlehen und Familiendarlehen



Grünes Darlehen

automatisch bei Erfassung der
Energieeffizienzwerte im Gebäude



Familiendarlehen

automatische Berücksichtigung bei
Einhaltung der Parameter

- Aktuell jeweils 0,03 %-Punkte Vergünstigung in der Darlehenskondition
→ in Summe können somit **0,06 %-Punkte Vergünstigung** erreicht werden

Automatisierung des „Grünen Darlehens“



- Bei Erfassung eines aktuellen Endenergiebedarfs-/Endenergieverbrauchswertes von **55 kWh/m²*a** oder kleiner bzw. eines entsprechend geplanten Endenergiebedarfswertes nach Modernisierungen, erfolgt automatisch das Angebot als Grünes Darlehen

Energieausweis

Typ des Energieausweises	Hauptenergieträger	Endenergiebedarf (aktuell)	Ermittelte Energieeffizienzklasse
Endenergiebedarf	Keine Angabe	55,0 (kWh/m ² *a)	B

Wofür soll das Darlehen verwendet werden?
Modernisierung (Umbau / Anbau)

Kosten

Modernisierungskosten	Anzahl Teilzahlungen	Renovierungskosten
€		€
Sonstige Kosten	Mobiliarkosten	Endenergie (geplant)
€	€	(kWh/m ² *a)

Soll die Immobilie modernisiert werden? ja nein

Modernisierungskosten	Renovierungskosten	Endenergie (geplant)
€	€	(kWh/m ² *a)

Vorschlag benennen (max. 66 Zeichen)

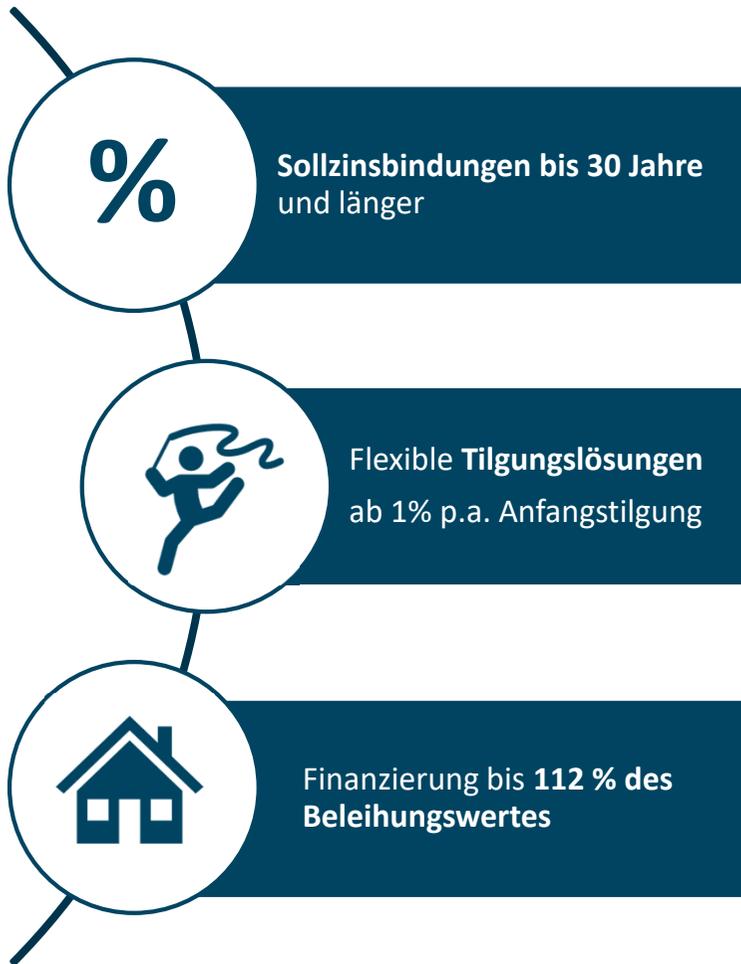
vereinfachtes Verfahren - Grünes Darlehen 865 € 200.000 €

Margendetails nominal

Grundmarge	0,11 %
Grünes Darlehen	-0,03 %

- Konditionsabschlag erfolgt **automatisch**
- keine manuelle Zinsanpassung mehr notwendig

Unsere Highlights



67+ Die beste Zeit ist jetzt: Träume erfüllen – Freiheit genießen



Die beste Zeit ist jetzt.

Finanzieren Sie Ihre Träume

- Vielseitige Verwendung: Modernisierung, Immobilie, Wohnmobil, Reise und mehr
- Für alle ab 67 Jahre
- Top-Zins mit Ihrer Immobilie als Absicherung

Wir beraten Sie gern.



www.muenchenerhyp.de

- Tilgung ab 1,00 % p.a.
- Flexible Rückzahlungsmöglichkeiten
- Grundbuchliche Besicherung

Neues Regelwerk im Überblick



		Alle Darlehensnehmer im Alter unter 67 Jahre	Mind. ein Darlehensnehmer ab 67 Jahre
Verwendungszweck	Wohnwirtschaftliche Verwendung	Neubau, Kauf, Modernisierung, Sanierung, energetische Maßnahmen, etc.	
	Nicht wohnwirtschaftliche Verwendung	Reisen, Wohnmobil, Kapitalbeschaffung etc. maximale Laufzeit 20 Jahre	
Beleihungsauslauf		Max. 112 % (max. 100 % des Marktwertes)	Max. 60 %
Mindesttilgung <small>*ggf. abweichend in Abhängigkeit von der RND des Beleihungsobjektes</small>	BLA ≤ 60 %	1,00 % p.a.*	
	BLA ≤ 80 %	1,00 % p.a.*	./.
	BLA > 80 %	z. Zt. 1,30 % p.a.*	./.
Beleihungsobjekt	Vereinfachtes Verfahren	überwiegend wohnwirtschaftlich (Anteil Wohnen > 50 %)	überwiegend wohnwirtschaftlich (Anteil Wohnen > 50 %)
	Nicht Vereinfachtes Verfahren	auch überwiegend gewerblich genutzte Objekte	

Für jeden Darlehensnehmer unter 67 Jahre ist weiterhin die Beurteilung und Dokumentation der Kapitaldienstfähigkeit zum Rentenbeginn nach den Kriterien der Münchener Hypothekenbank erforderlich. Die Übersendung des Vordrucks „**Kreditwürdigkeitsprüfung zum Renteneintritt (Rentenszenario)**“ ist ab sofort nicht mehr erforderlich.



Vertriebsaktionen 2024

Aktion I: Frühjahrsaktion

- Zeitraum: 15.02. – 28.03.2024



Aktion II: Wiesn-/Herbst-Aktion

- Inhalt und Umfang noch offen
- Zeitraum: 15.09. – 15.10.2024 (voraussichtlich)





TOP 3

Kombinatorik mit der MHB

Vertrieb – Der Finanzierungswunsch



Verschiedene Möglichkeiten führen zum Ziel

Finanzierungswunsch Noch benötigte Darlehen: 0 €

Annuitätendarlehen Darlehensbetrag: 500.000 € Zinsbindung: 20 Jahre Tilgungswunsch: 2 % Sondertilgung: 0 % Auszahlungszeitpunkt: Bereitstellungszeitfreie Zeit: 3 Monat(e) Provision: 1 %

Finanzierungsbaustein hinzufügen

ANTRAGSTELLER IMMOBILIE VORHABEN

ERGEBNISSE Aktualisieren

Finanzierungsvorschläge aushändigen Finanzierungsvorschläge vergleichen

Soll / Effektiv	Beleihungs- auslauf	Produktanbieter	Monatliche Gesamtrate	Provision	Darlehens- summe	Zins- bindung	Annahmefrist	Entscheid in
4,30 % / 4,41 %	111,12 %	VR-Musterbank	2.627 €	0,540 %	500.000 €	15 - 20 J.	03.05.2024	4-5 T.
Geno-Kombi - Grünes Darlehen; Value-Konvergenzwert; Kombination mit MHB								
Annuitätendarlehen	Soll / Effektiv 4,24 % / 4,34 %	Monatliche Rate 1.404,00 €	Provision 1,000 %	Darlehenssumme 270.000,00 €	Zinsbindung 20 Jahre	Anf. Tilgung 2 %		
	Sondertilgung 0,00 %	BZ frei 3 Monate						
Annuitätendarlehen	Soll / Effektiv 4,38 % / 4,49 %	Monatliche Rate 1.222,83 €	Provision 0,000 %	Darlehenssumme 230.000,00 €	Zinsbindung 15 Jahre	Anf. Tilgung 2 %		
	Sondertilgung 5,00 %	BZ frei 6 Monate						

Variante 1:

Sie haben die Möglichkeit, einen Finanzierungsvorschlag mit einem Annuitätendarlehen anzulegen. Daraus generieren BAUFINEX/EUROPACE einen automatischen Splittingvorschlag (Alternative), MHB und VR-Bank

Das Splitting erfolgt auf Basis des vorläufigen Beleihungswertes in BAUFINEX/EUROPACE (i.d.R 60% oder 80% bei MHB, Rest VR-Bank)

Vertrieb – Der Finanzierungswunsch



Verschiedene Möglichkeiten führen zum Ziel

▼ Finanzierungswunsch Noch benötigte Darlehen: 0 €

Annuitätendarlehen	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgungswunsch	Sondertilgung	Auszahlungszeitpunkt	Bereitstellungszinsfreie Zeit	Provision
	350.000 €	20 Jahre	2 %	0 %		3 Monat(e)	1 %
	150.000 €	10 Jahre	2 %	5 %		6 Monat(e)	0 %

Finanzierungsbaustein hinzufügen ▼

ANTRAGSTELLER IMMOBILIE VORHABEN

ERGEBNISSE Aktualisieren

Finanzierungsvorschläge aushändigen Finanzierungsvorschläge vergleichen

Soll / Effektiv	Beleihungs- auslauf	Produktanbieter	Monatliche Gesamtrate	Provision	Darlehens- summe	Zins- bindung	Annahmefrist	Entscheid in
4,40 % / 4,52 %	1111,12 %	VR-Musterbank BTO	2.793 €	0,700 %	500.000 €	10 - 20 J.	03.05.2024	4-5 T.

Geno-Kombi - Grünes Darlehen; Value-Wertermittlung; Kombination mit MHB

Annuitätendarlehen	Soll / Effektiv	Monatliche Rate	Provision	Darlehenssumme	Zinsbindung	Anf. Tilgung
	4,36 % / 4,47 %	1.855,00 €	1,000 %	350.000,00 €	20 Jahre	2 %
	Sondertilgung 0,00 %	BZ frei				3 Monate
	4,50 % / 4,62 %	937,50 €	0,000 %	150.000,00 €	10 Jahre	3 %
	Sondertilgung 10,00 %	24 Monate				

Variante 2:

Sie haben die Möglichkeit, direkt zwei Finanzierungsbausteine anzulegen

In diesem Fall wird immer ein Kombinationsvorschlag erzeugt

Vertrieb – Annahme des Antrages



Der Antrag wird in BAUFINEX/EUROPACE durch den Vertrieb angenommen

Die benötigten Unterlagen werden der VR-Bank komplett über die Unterlagenakte zur Verfügung gestellt

Die jeweils benötigten Unterlagen können von VR-Bank zu VR-Bank abweichen und sind jeweils korrekt in der Unterlagencheckliste der betreffenden VR-Bank in BAUFINEX/EUROPACE hinterlegt

Antrag vom 30.04.2024: Beantragt durch Antragsteller						
	4,15 % / 4,25 %	132,63 %	VR-Musterbank	2.564 €	500.000 €	10 J. 03.05.2024 4-5 T.
Geno-Kombi; Value-Konvergenzwert; Kombination mit MHB						
Annuitätendarlehen	Soll / Effektiv 3,87 % / 3,96 %	Monatliche Rate 1.115,30 €	Darlehenssumme 228.000,00 €	Zinsbindung 10 Jahre	Anf. Tilgung 2 %	Sondertilgung 0,00 %
	BZ frei 3 Monate					
Annuitätendarlehen	Soll / Effektiv 4,39 % / 4,50 %	Monatliche Rate 1.448,40 €	Darlehenssumme 272.000,00 €	Zinsbindung 10 Jahre	Anf. Tilgung 2 %	Sondertilgung 5,00 %
	BZ frei 6 Monate					

VR-Bank – Weiterleitung an MHB



Zusammenfassung | **Dokumente**

	Soll / Effektiv	Monatliche Rate	Provision	Darlehensbetrag	Anf. Tilgung	Sondertilgung	BZ frei	Zinsbindung
Annuitätendarlehen	3,87 % / 3,96 %	1.115,30 €	1,000 %	228.000,00 €	2 %	0,00 %	3 Monate	10 Jahre
Annuitätendarlehen	4,39 % / 4,50 %	1.448,40 €	0,000 %	272.000,00 €	2 %	5,00 %	6 Monate	10 Jahre

[Finanzierung anpassen](#) | [Verbundweiterleitung](#)

Ereignis	Quelle	Notizen und Einträge
30.04.		Eigene Vorgangsnummer: CggINOOJUAAAAAGPGNLja+e/
30.04.		Verbundweiterleitung auf Vorgang JC1YMV.
30.04.		Antrag ist eingegangen

beantragt

DQ9ESB/2/1

Frau Svenja MHB / Frau Annabelle Multikombi

Eigene Vorgangsnummer: CggINOOJUAAAAAGPGNLja+e/



TOP 4

Offene Themen & Fragen



Vielen Dank für Ihr Interesse.

