



ETIKINVEST®

Die grüne Kapitalanlage für Klima und Energiewandel.

Ein Investment, das Wohnraum
schafft, Klima schützt und
Werte steigert.





ETIK INVEST – Was haben wir heute vor?

- ETIK INVEST kennenlernen und verstehen
- Das ETIK INVEST-Modell im Detail – Zahlen, Daten, Fakten
- ETIK INVEST: Vorteile für Mieter, Gesellschaft, Klima und Investoren
- Im Vergleich: ETIK INVEST vs. handelsübliche Immobilie (10-Jahre-Beispielrechnung)
- Wie geht es weiter?



ETIK INVEST kennenlernen und verstehen





ETIK INVEST – Ein Produkt der Bayerischen BauUnion

Die Bayerische BauUnion agiert seit 2008 bayernweit als Experte für die Kernsanierung attraktiver Immobilien in werthaltigen Lagen. Sie ist Teil der BauUnion Gruppe, die in sich mehr als 35 Jahre Erfahrung im Immobilien- und Finanzsektor vereint.

Vor dem Hintergrund der staatlich angestrebten und geförderten anstehenden Renovierungswelle in Deutschland und der EU haben wir mit ETIK INVEST ein einzigartiges Produkt entwickelt, das einen Vermögensaufbau selbst mit geringem Kapitaleinsatz ermöglicht.

ETIK INVEST steht für „**E**nergetische
Thermische **I**mmobilien **K**ernsanierung“.

Unser Produkt führt die Themen
Kernsanierung & Kapitalanlage (mittels
Immobilie) zusammen. Auf diese Weise
ermöglichen wir aktiven Klimaschutz,
staatlich geförderten Vermögensaufbau
(KfW) und eine regionale Wertschöpfung.

ETIK INVEST ist ein Produkt, von dem am
Ende alle profitieren: Mieter, Klima,
Gesellschaft und insbesondere Investoren.

Denn: Die EU-Renovierungswelle kommt!



ETIK INVEST

=

Kernsanierung

+

Vermögensaufbau

+

Klimaschutz



Neubau im Bestand: Die Kernsanierung mit dem ETIK INVEST-Standard

Was ist eine Kernsanierung? Bei einer Kernsanierung wird nicht einfach nur renoviert. Das Bestandsgebäude wird vielmehr bis auf den Rohbau zurückgesetzt, der anschließend veredelt und energetisch vollkommen neu ertüchtigt wird.

Dazu gehören u. a.: die Isolation, das Dach, die Fenster, die Strom- und Wasserleitungen sowie die Heizung. Die Kernsanierung wird binnen 12 Monaten oder weniger umgesetzt.

ETIK INVEST arbeitet nur mit Immobilien, die nach der Kernsanierung dem derzeit geförderten KfW-55-Standard entsprechen und fast gleichwertig zu einem Neubau sind.



Kernsanierung mit dem ETIK INVEST-Standard: Vorher – Nachher

(Objekt Müllerstraße Augsburg)





Kernsanierung mit dem ETIK INVEST-Standard: Vorher – Nachher

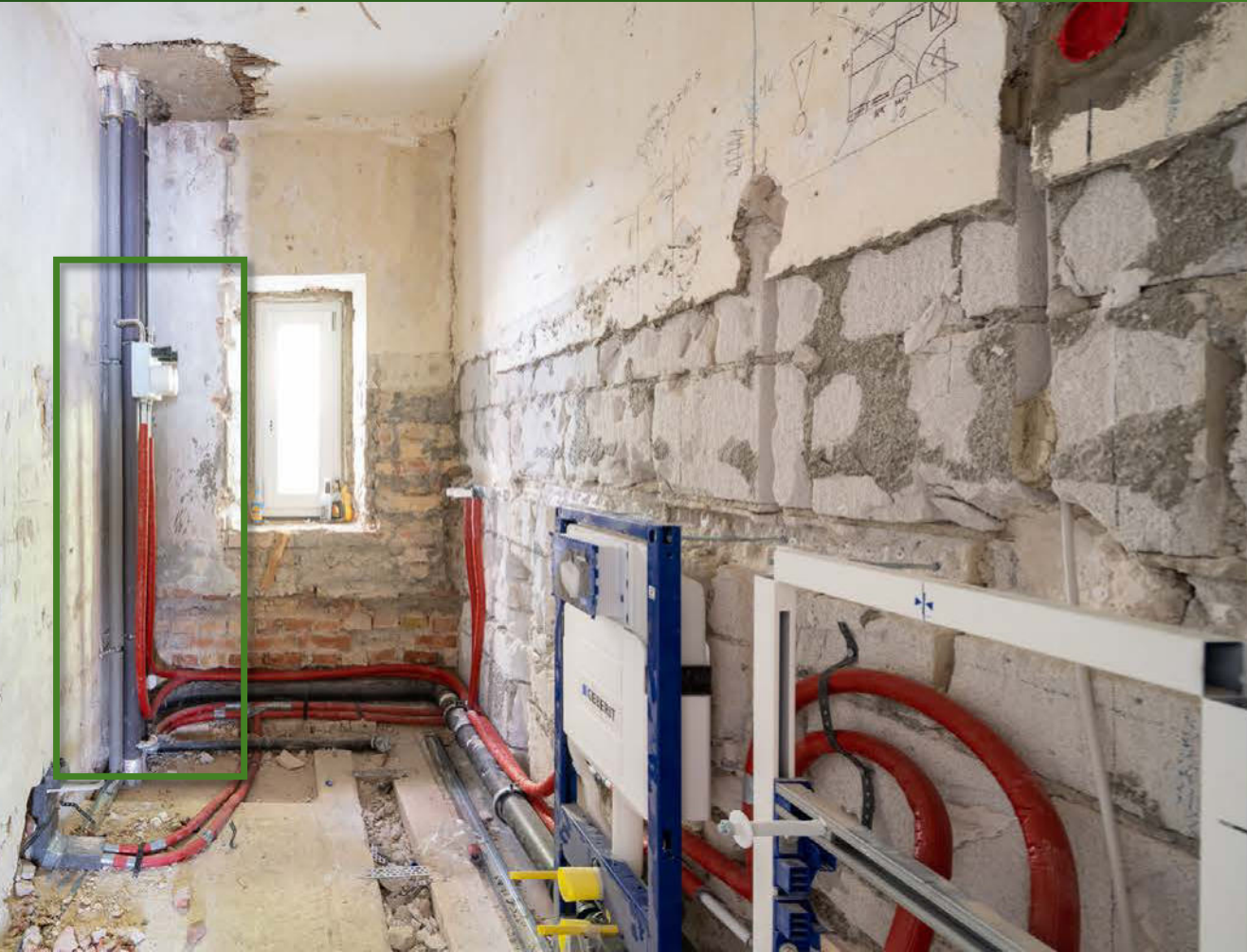
(Objekt Müllerstraße Augsburg)





Kernsanierung mit dem ETIK INVEST-Standard: Vorher – Nachher

(Objekt Müllerstraße Augsburg)





Kernsanierung mit dem ETIK INVEST-Standard: Vorher – Nachher

(Objekt Müllerstraße Augsburg)





Kernsanierung mit dem ETIK INVEST-Standard: Vorher – Nachher

(Objekt Müllerstraße Augsburg)





Die „Renovierungswelle“
der EU kommt

—
Der deutsche Markt
braucht ETIK INVEST

**Sanierungsbedarf bis 2030:
35 Millionen Gebäude EU-weit**

Klimaziele EU:

Um den EU-Gebäudebestand bis 2030 klimafit zu machen, soll der Energieverbrauch bei energetisch ineffizienten Bestandsgebäuden um 60 % gesenkt werden.

Klimaziele Deutschland:

Um die Klimaschutzziele hierzulande zu erreichen, müssen bis spätestens 2045 rund 30 Millionen Wohneinheiten energetisch saniert werden.¹

**Das sind in etwa 3.700 Wohneinheiten
jeden Tag in Deutschland.²**

¹ Quelle: Deutsche Energie Agentur, dena.de

² gerechnet ab März 2023

Mit ETIK INVEST ermöglichen wir Investoren hochattraktives Anlagesparen.

Basis von ETIK INVEST ist eine von der Bayerischen BauUnion kernsanierte „Sorglos-Immobilie“. In dieser erwirbt der Investor eine Wohneinheit (oder mehrere). Diese wird für den Investor als Sondereigentum im „Mietpool“ verwaltet, so dass für diesen kaum ein Aufwand durch das „Tagesgeschäft Immobilie“ entsteht.

Investoren werden als Eigentümer der Immobilie ins Grundbuch eingetragen. Sie können ihr Invest durch den Verkauf ihrer Wohneinheit(en) jederzeit beenden.



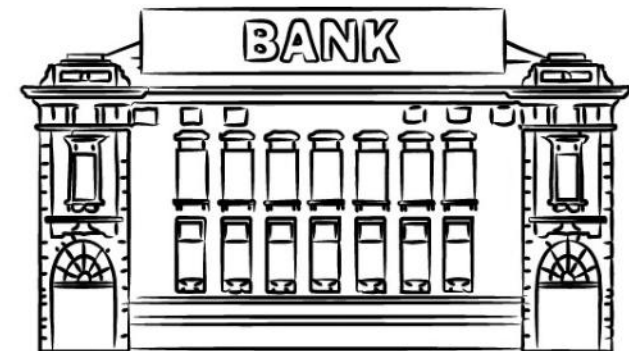
ETIK INVEST

=

**Anlagesparen mit der
„Sorglos-Immobilie“**



Das ETIK INVEST-Modell im Detail – Zahlen, Daten, Fakten





Das ETIK INVEST-Modell: Unser Hebel-Prinzip in 5 Schritten

Schritt 1:



Strategische
Objektsuche
(Metropolregionen)

+

Schritt 2:



Investoren &
Fördermodelle &
Finanzierung

+

Schritt 3:



Kernsanierung
+ Mietpool =
Sorglos-Immobilie

+

Schritt 4:



Vermögensaufbau &
moderate Zuzahlung

=

Schritt 5:



ETIK INVEST-
Hebel-Gewinn



Oldschool-Sparen vs. Aktiensparen vs. ETIK INVEST-Hebelsparen (Beispiel)

Stand: April 2024

Welches Ergebnis kann ein Investment mit einem Anfangskapital von 55.000 € sowie einer monatlichen Zuzahlung von 200 € innerhalb von 10 Jahren erreichen?



Tagesgeldverzinsung
Möglicher Gewinn¹:

46.196 €



Aktiensparen
Möglicher Gewinn²:

124.262 €



ETIK INVEST-Hebelsparen
Möglicher Gewinn³:

146.892 €

¹ bei angenommener durchschnittlicher jährlicher Wertsteigerung von 5,0 % (Tagesgeld) p. a.

² bei angenommener durchschnittlicher jährlicher Wertsteigerung von 10,0 % (MSCI-World) p. a., Ausschüttungen thesauriert, mit Inanspruchnahme eines Lombarddarlehens unter Beleihung des Depots, jeweils zu 50 % und einem angenommenen durchschnittlichen Lombardzinssatz von 5,75 % p. a.

³ bei angenommener durchschnittlicher jährlicher Wertsteigerung der Immobilie von 3,0 %



Sparen & Hebel: Das ETIK INVEST-Modell (Beispielrechnung)

Stand: April 2024

Kaufrechnung (Fläche 39 m²)

Kaufvertrag Wohnung	306.228 €
Notar & Grundbuch	7.656 €
Sonstige Kaufnebenkosten	14.362 €
Σ Kaufpreis inkl. Kaufnebenkosten	Σ 328.246 €

Eigenkapital (zzgl. evtl. Extra-Absicherung) ¹	-55.000 €
KfW-55 Darlehen (Fremdmittel) ²	-120.000 €

Geschenk vom Staat für KfW-55
24.000 €

Bankdarlehen (Fremdmittel) 153.246 €

Vermietungsrechnung (mtl. durchschnittlich)

nicht umlagefähige Nebenkosten	-60 €
Fremdmittel-Zinsen 3,5 %	-421 €
KfW-Mittel-Zinsen 2,65 % ²	-183 €
Kaltmiete 14,50 €/m ² /mtl.	566 €
ESt-Ersparnis aus V&V ¹	181 €
Σ Ergebnis vor Tilgung	Σ 83 €
prognostizierte Tilgung Bankdarlehen 1,1 %	-161 €
prognostizierte Tilgung KfW-55 Darlehen 2,33 %	-122 €

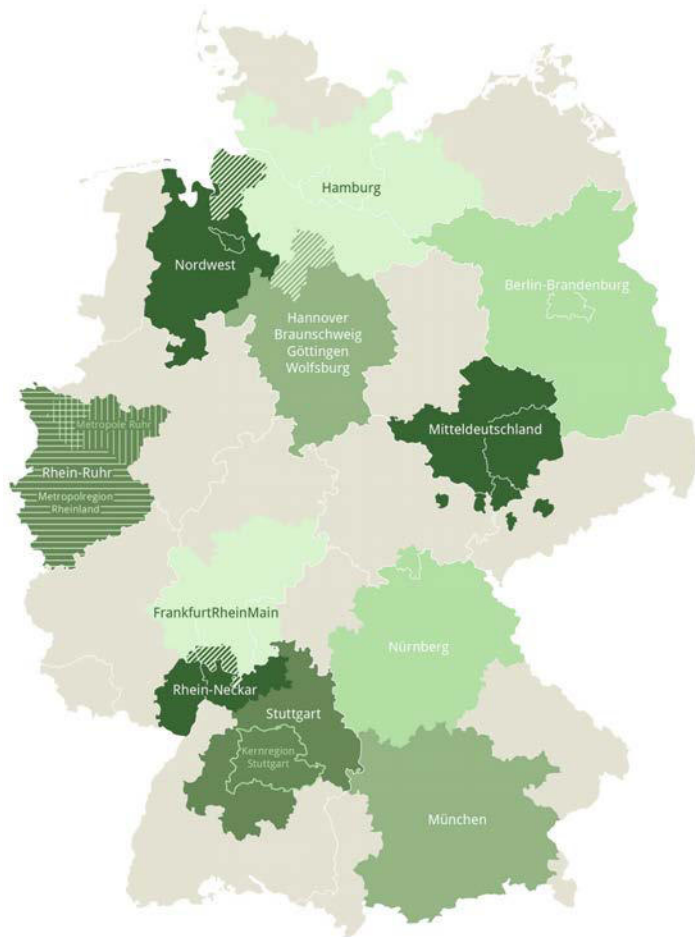
Ergebnis nach Tilgung und ESt-Vorteil -200 €

¹ es handelt sich um eine Beispielrechnung, die auf Annahmen beruht; individuelle Daten hängen von persönlichen Umständen ab

² bitte informieren Sie sich über die aktuellen Konditionen



ETIK INVEST: Attraktive Objekte in Metropolregionen



Mehrere ETIK INVEST-Pilotprojekte haben wir aktuell bereits in der **Metropolregion München** realisiert.

Grundsätzlich gilt für ETIK INVEST: Bei der Kernsanierung konzentrieren wir uns auf **wachstumsstarke Städte mit über 100.000 Einwohnern** in Metropolregionen, deren wirtschaftliche Stärke für einen anhaltenden Wohnungsdruck sorgt.



ETIK INVEST: Vorteile für Mieter,
Gesellschaft, Klima und Investoren



ETIK INVEST – Am Ende profitieren alle

Mietervorteil:

Kernsanierter bezahlbarer Wohnraum, der den Qualitäts- und Energiestandards für die kommenden Jahrzehnte entspricht.

Gesellschaft:

Erhalt bestehender Wohngebäude (Neubau im Bestand) + regionale Wertschöpfung + positive Entwicklung der Metropolregionen.

Klima:

Bis zu 60 % weniger Verbrauch in den sanierten ETIK INVEST-Immobilien = deutlich weniger CO₂-Emissionen.

Investoren:

Grundbuchlich gesicherte Kapitalanlage mit geringem Eigenaufwand und mit Wachstumschancen, die anderen Kapitalanlagen überlegen ist.



ETIK INVEST – So profitieren Mieter



ETIK INVEST: Sanierte Ersatzwohnungen für die Altm Mieter

Während der Kernsanierung weichen Altm Mieter für 12 Monate in sanierte Ersatzwohnungen aus und profitieren anschließend von energetisch und modern sanierten Wohnungen mit mehr Komfort und geringeren Betriebskosten, die bei Altm Mietern die Mietsteigerung zum Teil komplett ausgleichen.

Beispielrechnung:

Ø-Miete unsaniert:	7,00 €/m ²	Ø-Miete saniert:	10,00 €/m ²
Betriebskosten unsaniert:	5,20 €/m ²	Betriebskosten saniert:	3,00 €/m ²
Kosten gesamt:	12,20 €/m²	Kosten gesamt:	13,00 €/m²

Mehrkosten für Altm Mieter pro m² nach der Sanierung: **0,80 €/m²**



ETIK INVEST – So profitiert die Gesellschaft



Gleich 3 Probleme packen wir an:

Unser Produkt **wirkt gegen den Sanierungstau, erhält dringend benötigten Wohnraum** mit zukunftsfähigen energetischen Standards und trägt aktiv zum **Erreichen von Klimazielen** bei.

Lokale Wertschöpfung:

Unsere gewachsenen Beziehungen zu Handwerksbetrieben durch die jahrelange Zusammenarbeit ermöglichen es uns, Sanierungen schnell und mit dem qualitativ hohen KfW-55-Standard zu realisieren. Durch die Zusammenarbeit mit Handwerkern vor Ort stärken wir die **lokale Wertschöpfung** und können uns im Gewährleistungsfall auf kurze und schnelle Wege verlassen.



ETIK INVEST – So profitiert das Klima

Beispiel Objekt Provinostraße (Augsburg):

Endenergieverbrauch alt:	107,8 kWh/m ²	
Endenergieverbrauch saniert:	43,12 kWh/m ²	gesenkt um 60 %



Durchschnittlich senken wir pro kernsanierte Wohneinheit den Energieverbrauch um 60 %. Auf diese Weise sparen wir allein in einer sanierten Wohnimmobilie mit ca. 1.000 m² Wohnfläche ca. 20 Tonnen CO₂ pro Jahr. Das entspricht den Treibhausgas-Emissionen eines Mittelklasse-Benziners bei einer Fahrleistung von 90.000 Kilometern.

Bauen im Bestand:

Durch das Bauen im Bestand und die **Verlängerung des Lebenszyklus von bereits verbauten Materialien** sparen wir zusätzlich große Mengen an grauer Energie ein. Wir sparen CO₂, da wir weniger neue Baustoffe benötigen. Wir sparen CO₂, da die bei einem Abriss z. B. notwendigen LKW-Transporte wegfallen.



ETIK INVEST – So profitieren Investoren



Investorenvorteil:

Investoren legen ihr Kapital als grundbucheingetragene Eigentümer in staatlich geförderte komplett sanierte Wohnungen an.

Durch einen Mietpool sind Investoren gegen den **Komplettausfall von Mieteinnahmen besser geschützt.**

Durch den prognostizierten steigenden Wert der Immobilie, Steuervorteile und die staatliche Darlehensförderung profitieren Investoren überproportional gegenüber anderen Kapitalanlagen.



ETIK INVEST – So profitieren Investoren

Der ETIK INVEST-Mietpool: Ein einzigartiges Leistungsportfolio





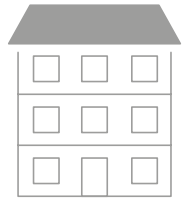
Im Vergleich:
ETIK INVEST vs. handelsübliche Immobilie
(10-Jahre-Beispielrechnung)





ETIK INVEST vs. handelsübliche Immobilie (10-Jahre-Beispielrechnung)

Stand: April 2024



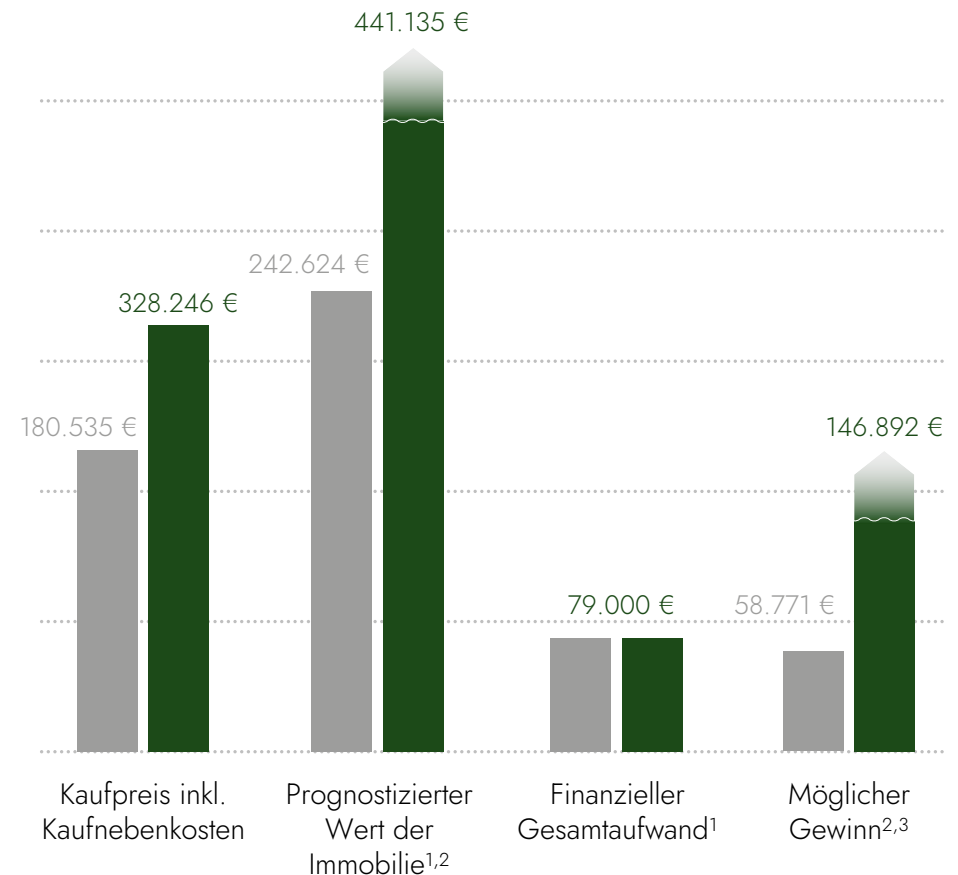
**Handelsübliche
Immobilie**
(nicht energetisch
thermisch ertüchtigt)

Quadratmeterpreis: 4.311 €/m²
Kernsanierung: nein
Staatl. KfW-
Förderung: nein



**ETIK INVEST
Immobilie**
(Energetische Thermische
Immobilien Kernsanierung)

Quadratmeterpreis: 7.839 €/m²
Kernsanierung: ja
Staatl. KfW-
Förderung: ja



¹ nach 10 Jahren

² bei angenommener durchschnittlicher jährlicher Wertsteigerung der Immobilie von 3,0 % p. a.

³ angenommene Entwicklung nach 10 Jahren und nach Abzug aller Kosten und Verbindlichkeiten



ETIK INVEST vs. handelsübliche Immobilie (10-Jahre-Beispielrechnung)

Stand: April 2024



Kaufrechnung Vergleichsimmobilie (Fläche 39 m²)

Kaufvertrag Wohnung	168.425 €
Kaufnebenkosten	12.110 €
Σ Kaufpreis inkl. Kaufnebenkosten	Σ 180.535 €

Eigenkapital (zzgl. evtl. Extra-Absicherung)¹ -55.000 €

Bankdarlehen (Fremdmittel) 125.535 €



Kaufrechnung ETIK INVEST (Fläche 39 m²)

Kaufvertrag Wohnung	306.228 €
Kaufnebenkosten	22.018 €
Σ Kaufpreis inkl. Kaufnebenkosten	Σ 328.246 €

Eigenkapital (zzgl. evtl. Extra-Absicherung)¹ -55.000 €

KfW-55 Darlehen (Fremdmittel)² -120.000 €

Bankdarlehen (Fremdmittel) 153.246 €

Geschenk vom Staat für KfW-55
24.000 €

¹ es handelt sich um eine Beispielrechnung, die auf Annahmen beruht; individuelle Daten hängen von persönlichen Umständen ab

² bitte informieren Sie sich über die aktuellen Konditionen



ETIK INVEST vs. handelsübliche Immobilie (10-Jahre-Beispielrechnung)

Stand: April 2024



Vermietungsrechnung Vergleichsimmobilie (mtl. durchschnittlich)

nicht umlagefähige Nebenkosten	-98 €
Fremdmittel-Zinsen 3,7 %	-357 €
Kaltmiete 7,46 €/m ² /mtl.	292 €
ESt-Ersparnis aus V&V ¹	136 €
Σ Ergebnis vor Tilgung	Σ -27 €
prognostizierte Tilgung Bankdarlehen 1,4 %	-172 €

Ergebnis nach Tilgung und ESt-Vorteil -200 €



Vermietungsrechnung ETIK INVEST (mtl. durchschnittlich, Fläche 39 m²)

nicht umlagefähige Nebenkosten	-60 €
Fremdmittel-Zinsen 3,5 %	-421 €
KfW-Mittel-Zinsen 2,65 % ²	-183 €
Kaltmiete 14,50 €/m ² /mtl.	566 €
ESt-Ersparnis aus V&V ¹	181 €
Σ Ergebnis vor Tilgung	Σ 83 €
prognostizierte Tilgung Bankdarlehen 1,1 %	-161 €
prognostizierte Tilgung KfW-55 Darlehen 2,33 %	-122 €

Ergebnis nach Tilgung und ESt-Vorteil -200 €

¹ es handelt sich um eine Beispielrechnung, die auf Annahmen beruht; individuelle Daten hängen von persönlichen Umständen ab

² bitte informieren Sie sich über die aktuellen Konditionen



ETIK INVEST vs. handelsübliche Immobilie (10-Jahre-Beispielrechnung)

Stand: April 2024



prognostizierte Wertentwicklung Vergleichsimmobilie 4.311 €/m²

prognostizierter Objektwert nach 10 Jahren ¹	242.624 €
Investitionsbetrag 1 ²	-55.000 €
Investitionsbetrag 2 ²	-24.000 €
Restschuld Bankdarlehen	-104.853 €

möglicher Gewinn 58.771 €



prognostizierte Wertentwicklung ETIK INVEST 7.839 €/m²

prognostizierter Objektwert nach 10 Jahren ¹	441.135 €
Investitionsbetrag 1 ²	-55.000 €
Investitionsbetrag 2 ²	-24.000 €
Restschuld Bankdarlehen	-133.907 €
Restschuld KfW-55 Darlehen ³	-81.336 €

möglicher Gewinn 146.892 €

¹ bei angenommener durchschnittlicher jährlicher Wertsteigerung der Immobilie von 3,0 % p. a.

² es handelt sich um eine Beispielrechnung, die auf Annahmen beruht; individuelle Daten hängen von persönlichen Umständen ab

³ bitte informieren Sie sich über die aktuellen Konditionen