

*Handlungsfeld
Finanzierungsmanagement bei
Wohnungsgenossenschaften*

Univ.-Prof. Dr. Theresia Theurl
*Institut für Genossenschaftswesen
Universität Münster*

Einige Fakten:

Wohnungsgenossenschaften:

Reiche Finanzierer oder arme Schlucker am Wohnungsmarkt?

Daten zur Finanzsituation von Wohnungsgenossenschaften I

Eigenmittelquote

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Genossenschaften	37,6	38,0	38,6	39,2	39,7	40,4	41,2
Kapitalgesellschaften	26,8	27,3	27,1	29,7	29,6	29,6	32,2
Unternehmen anderer Rechtsformen	31,3	34,2	35,7	34,9	36,0	32,9	36,1
Wohnungsunternehmen zusammen	30,5	31,0	31,2	33,3	33,5	33,7	35,7

Überdurchschnittlich gute Eigenmittelquote

Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends, div. Ausgaben
Eigenmittelquote = (Eigenkapital + Rückstellungen f. Bauinstandhaltung +
(Sonderposten mit Rücklagenanteil- Sonderposten für Investitionszulagen)*0,5
+ Sonderposten für Investitionszulagen) / Bilanzsumme

Prof. Dr. Theresia Theurl ◀

Daten zur Finanzsituation von Wohnungsgenossenschaften II

Langfristiger Verschuldungsgrad

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Genossenschaften	140,2	141,0	137,9	135,5	128,9	125,1	120,4
Kapitalgesellschaften	218,3	208,0	217,7	192,1	189,9	187,9	173,9
Unternehmen anderer Rechtsformen	185,3	165,7	153,8	159,5	147,5	172,0	152,6
Wohnungsunternehmen zusammen	185,0	179,5	182,4	166,6	161,7	159,2	150,1

Geringer langfristiger Verschuldungsgrad

Quelle: GdW Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends, div. Ausgaben

Langfr. Verschuldungsgrad = langfristiges Fremdkapital / (Eigenkapital + Rückstellungen f. Bauinstandhaltung +

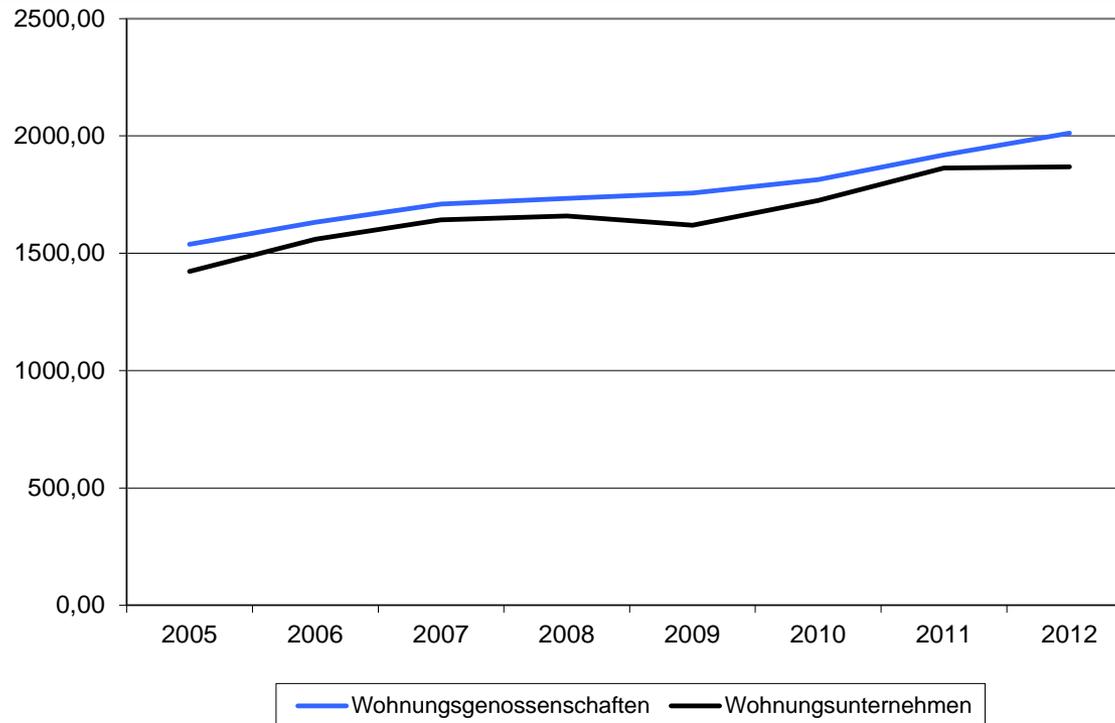
(Sonderposten mit Rücklagenanteil- Sonderposten für Investitionszulagen)*0,5

+ Sonderposten für Investitionszulagen)

Prof. Dr. Theresia Theurl ◀

Daten zur Finanzsituation von Wohnungsgenossenschaften III

Investition pro Wohnung



Genossenschaften investieren mehr pro Wohnung

- ▶ **Genossenschaften sind finanziell im Durchschnitt gut aufgestellt**
 - **Starke Eigenmittelausstattung**
 - **Angemessene Verschuldungspolitik**
- ▶ **Hohe Investitionen pro Wohnung**

Was sind Handlungsfelder für Wohnungsgenossenschaften?

Professionalisierung des Planungsprozesses

- **Vom Objekt zum Unternehmen**
- **Von der kurzen Frist zur langen Frist**
- **Ganzheitliche Betrachtung aller Optionen im Finanzierungsprozess**
- **Szenarienvorschau**

Rahmenbedingungen	Markt	Unternehmensstruktur
<ul style="list-style-type: none">▶ Regulierung<ul style="list-style-type: none">- EnEV- Baurechtliche Bestimmungen- Mietrecht	<ul style="list-style-type: none">▶ Quartiersentwicklung▶ Demografie (im Markt)▶ Kaufkraft▶ Mietergruppen (Wohnbedarfe)	<ul style="list-style-type: none">▶ Bestand▶ Altersstruktur der Mitglieder▶ Finanzierungsstruktur▶ Bonität

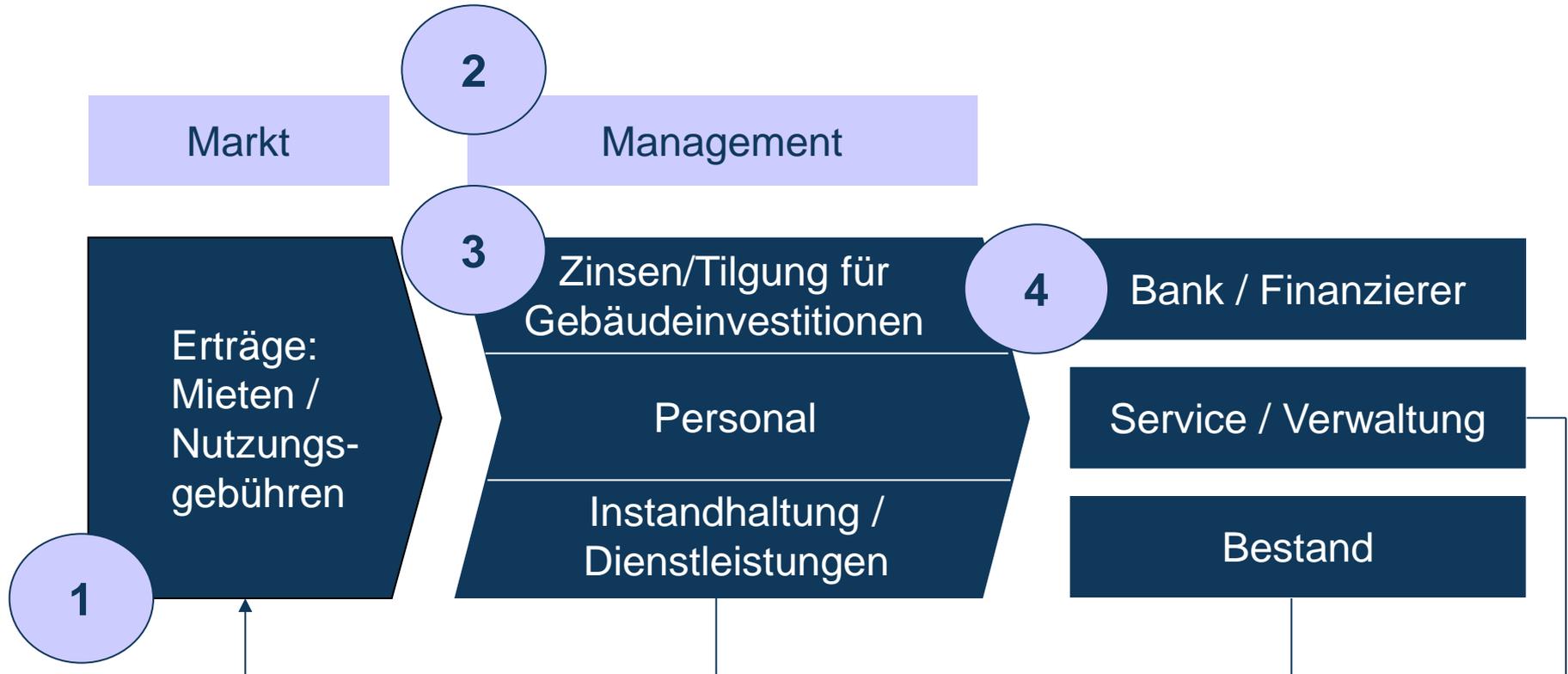
Entscheidung über Bau / Sanierung

Finanzierungsbedingungen

Finanzielle Rahmenbedingungen

- ▶ Zinsumfeld / Zinsperspektive
- ▶ Bankenregulierung
- ▶ Finanzierungsoptionen
- ▶ Öffentliche Förderungsmöglichkeiten

Identifikation von Handlungsfeldern



1

Stabilisierung der Erträge (Mieten / Nutzungsgebühren)

- Marktanalyse
- Bestandspflege
- Portfoliomanagement

2

Spielräume schaffen

- Wechselwirkungen zwischen den Ausgabekategorien erkennen und planen

3

Gestaltung der Finanzierung

- Erfassen aller Finanzierungsoptionen (Bank, Mitglieder, Kooperation, Förderung) und Analyse ihrer Vor- und Nachteile und langfristigen Wirkung
- Beleihungsmanagement

4

Kommunikation und Verbindung zu den Finanzierern /Banken

- Strukturierung der Bonitätskommunikation
- Integration der Finanzierer (Kooperationen?)
- Kommunikation mit Mitgliedern

Besondere Finanzierungsoptionen für Wohnungsgenossenschaften

Mitgliederbeteiligung an der Finanzierung

- ▶ Neue Geschäftsanteile
- ▶ Rückstellungen aus Jahresüberschuss für Eigenmittelfinanzierungen
- ▶ Mitgliederdarlehen
- ▶ Inhaberschuldverschreibungen
- ▶ Spareinrichtungen
 - Kostengünstiger durch Umgehung der Bankenmarge? Risiken?

Kooperation mit lokalen Finanzierern

- ▶ Kooperationsmöglichkeiten mit der lokalen Genossenschaftsbank?

Vorteile bei Fremdfinanzierung

- ▶ Überlegene lokale Marktkenntnisse
- ▶ Gute Eigenmittelquote → gute Bonität

Weiteres Handlungsfeld: Strategieintegration

Finanzierungsmanagement ist eine laufende Managementaufgabe unabhängig von der operativen Einzelfinanzierung und erfasst alle Bereiche einer Wohnungsgenossenschaft

- ▶ Bestandsmanagement
- ▶ Finanzierungsmanagement
- ▶ Kommunikation
- ▶ Szenarioplanung

Bereich: Bestandsmanagement

- ▶ Bestandsmanagement
- ▶ Portfoliomanagement
- ▶ Mietplanung
- ▶ Mitgliederbestand
(Finanzierungskraft)
- ▶ Analyse Marktumfeld

- ▶ Planung der Erträge
- ▶ Stabilisierung der Erträge
- ▶ Identifikation von
Investitionsnotwendigkeiten

▶ **Beleihungsmanagement**

- Objekte
- Grundbuchdaten
- Werte
- Nebenabreden

▶ **Darlehensmanagement**

- Wer? Wofür? Wieviel?
- Bis wann? Refinanzierungsplanung

▶ **Refinanzierungsplanung**

→ Szenarien

▶ **Bonitätsmanagement**

▶ **Analyse Finanzierungsoptionen**

- ▶ **Erweiterung der Finanzierungsoptionen**
- ▶ **Senkung der Finanzierungsrisiken**
- ▶ **Reduzierung der Zinslasten**
- ▶ **Von der Objektfinanzierung zur Unternehmensfinanzierung**

- ▶ **Kommunikation mit der Bank (Bonität)**
 - Aufbereitung Unternehmenskennzahlen (Bestand / Finanzen)
 - Aufbereitung Risikoinformationen
 - Aufbereitung Marktinformationen
- ▶ **Kommunikation mit den Mitgliedern**
 - Alternative Finanzierungswege

- ▶ **Geringere Zinslasten**
- ▶ **Stabilisierung der Finanzierungswege**

Erträge

- ▶ Lokales Marktumfeld
- ▶ Zahlungskraft

3 Szenarien Mietpreisfader

	Erträge		
Zinsen	☺	☺	☺
	☺	☺	☺
	☺	☹	☹

3 Szenarien Zinszahlungen / Tilgungen

- ▶ Zinspfade
- ▶ Kreditfristigkeiten

Finanzdaten

Fazit

Wohnungsgenossenschaften verfügen über eine solide Finanzbasis

Um diese nutzbar zu machen, gilt es das eigene Finanzmanagement unternehmensweit zu verstehen und sich damit neue Finanzierungsmöglichkeiten zu eröffnen