

## **Unternehmenstrends 2020: Erfahrungen und neue Wege in der Finanzierung**

(Teil-)Ergebnisse einer Studie im Auftrag des GdW

Dipl.-Ökonom Michael Neitzel  
InWIS GmbH, Bochum

24. Symposium Wohnungsgenossenschaften  
Münster, 22. Oktober 2014

## Agenda

- Methodisches Vorgehen
- Charakterisierung des Unternehmensumfeldes
- Ergebnisse der Unternehmensbefragung
- Finanzierungstrends und Anforderungen
- Ergebnisse ergänzender Befragungen
- Finanzierung: Vision 2020
- Fazit



## Methoden:

- Expertenbefragungen.
- Literaturanalyse.
- Standardisierte Befragung der GdW-Unternehmen (n=915).
- Analyse Transferpotential anderer Branchen.
- Diskussionsrunde mit GdW-Unternehmen.
- Zukunftswerkstatt mit GdW-Unternehmen.

# Unternehmenstrends 2020

## Unternehmensbefragung



### Was sind die größten Herausforderungen bis 2020?

- Demographische Entwicklung.
- Energetische Sanierung.
- Bestandsentwicklung.
- Leerstand.
- Finanzkraft / Investitionsspielräume.

Bundesrat

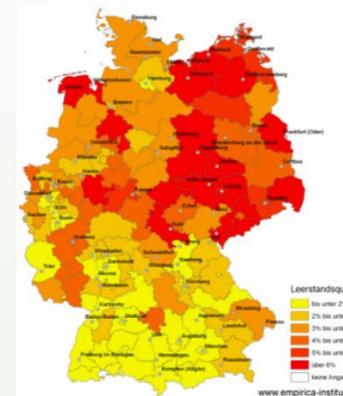
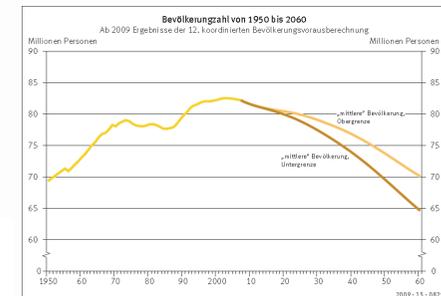
Drucksache 569/08

08.08.08

Wo - Fz - U - Wi

Verordnung  
der Bundesregierung

Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung



## Welche übergeordneten Trends sehen die Experten?

- Marktentwicklung und Wettbewerbsdruck.
- Veränderte Erwartungen der Kunden.
- Veränderte Erwartungen von Shareholdern.
- Steigende Bedeutung von Internet und IT.

Finanzierung

Mitarbeiterqualifikation

Prozessorientierung

Kommunikation

Nachhaltigkeit

IT

Führung

Kooperation

Neue Geschäftsfelder



- (Wieder) zunehmende **Instabilitäten im gesamtwirtschaftlichen Umfeld** (Inflation, Zinsen, Währungsstabilität).
- Zunehmende **Instabilitäten bei den Kreditinstituten** selber (neue Finanzkrise?).
- Bei steigenden Leerständen **Herabsetzung der Beleihungswerte**.
- Steigende Ratinganforderungen (Basel III ff.) führen zu **wachsenden Risikozuschlägen**.
- Berücksichtigung zu erwartender **Auswirkungen aktueller Mietrechtsänderungen (2014)** (Begrenzung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung bis zur Amortisation der Modernisierungskosten)

# Unternehmenstrend Finanzierung

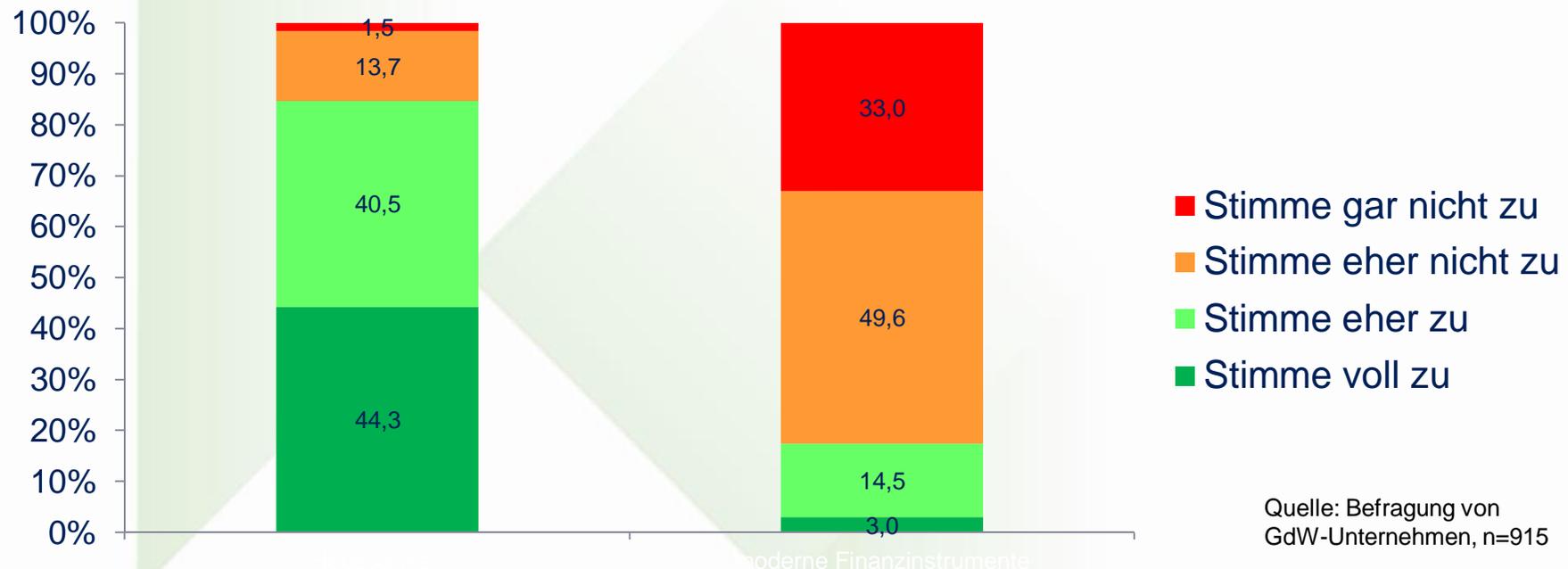
## Die Wohnungsunternehmen bevorzugen konservative Finanzierungsstrategien

85%  
Zustim-  
-mung

„Langjährige Finanzierungs-partner ("Hausbanken") spielen weiter die wichtigste Rolle bei Finanzierungen.“

„Ohne moderne Finanz-instrumente (Swaps, Caps, Floors, Collars, Hedge, strukturierte Finanzierungen, CDO, etc.) ist Immobilien-finanzierung künftig nicht mehr vorstellbar.“

83%  
Ableh-  
-nung



Quelle: Befragung von GdW-Unternehmen, n=915

# Unternehmenstrend Finanzierung: Finanzierungspartner (Größenklassen)

Langjährige Finanzierungspartner (Hausbanken) spielen weiter die wichtigste Rolle bei Finanzierungen

Unternehmen Größenklassen  
in WE



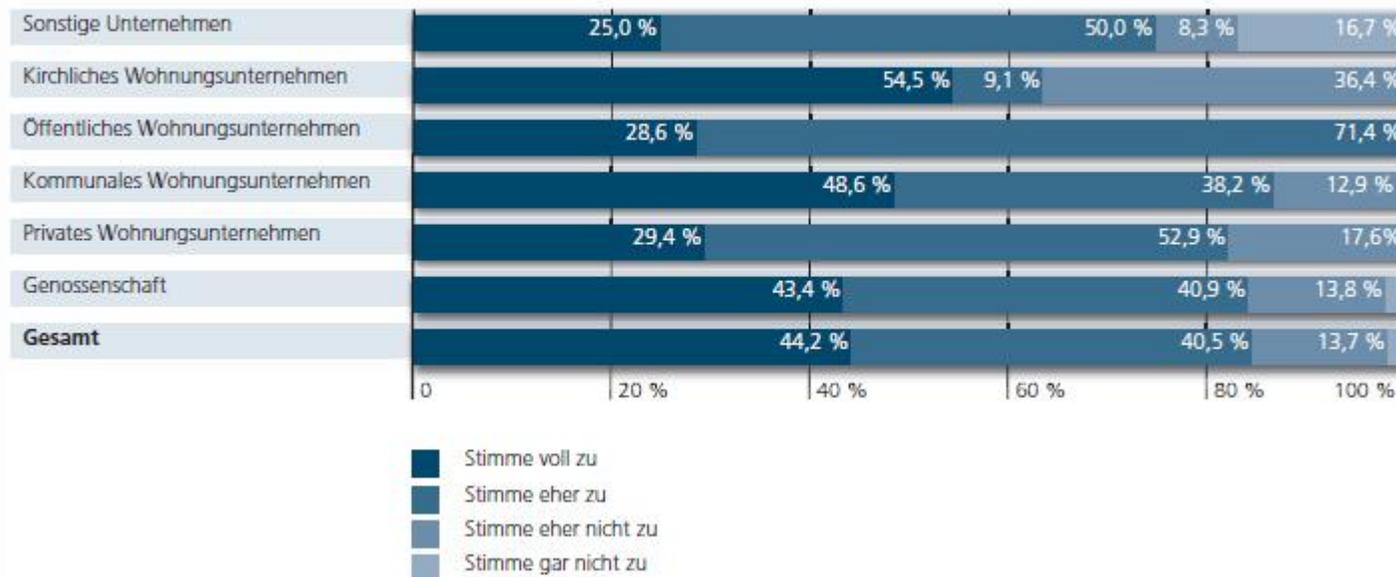
Quelle:  
GdW Unternehmenstrends 2020 – Unternehmensbefragung

Hohe Zustimmung unabhängig von Unternehmensgröße.

# Unternehmenstrend Finanzierung: Finanzierungspartner (Unternehmensform)

## Langjährige Finanzierungspartner spielen weiter die wichtigste Rolle bei Finanzierungen (Unternehmensform)

Unternehmen Größenklassen  
in WE



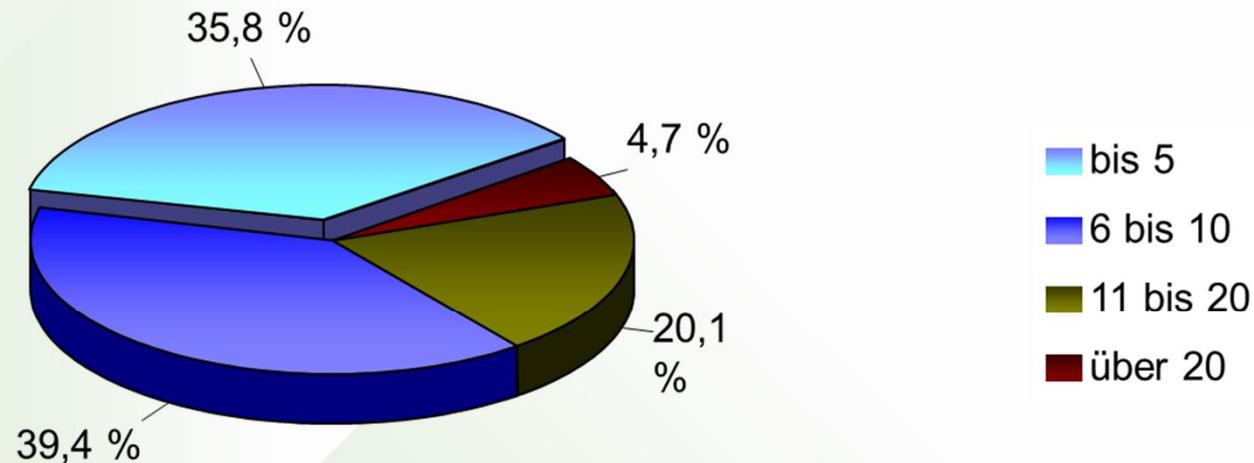
Quelle:  
GdW Unternehmenstrends 2020 – Unternehmensbefragung

Differenzierte Betrachtung je nach Unternehmensform.

# Unternehmenstrend Finanzierung: Zusammenarbeit mit mehreren Kreditinstituten

**"Mit wie vielen Kreditinstituten unterhält Ihr Unternehmen zurzeit Geschäftsbeziehungen?"**

Ø 8,5

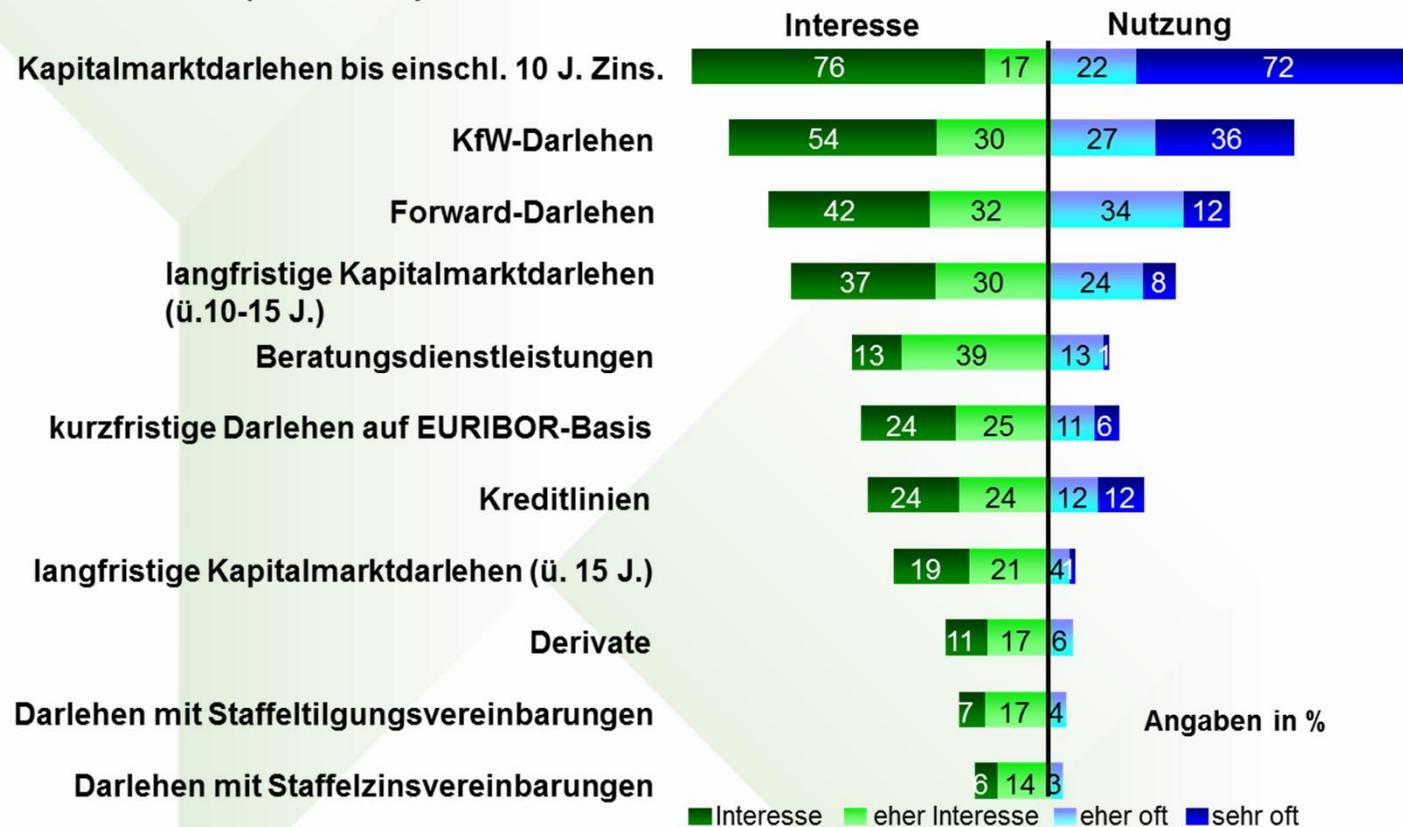


Im Mittel unterhalten die befragten Wohnungsunternehmen Geschäftsbeziehungen zu 8 bis 9 Kreditinstituten. 36 % unterhalten Geschäftsbeziehungen zu bis zu 5 Instituten, knapp 40 % zu 6 bis 10 Instituten, 20 % zu 11 bis 20 Instituten und knapp 5 % zu mehr als 20 Instituten. Mit 86 % beabsichtigt ein Großteil der Befragten, die Anzahl kreditgebender Institute künftig beizubehalten.

Quelle: InWIS-Unternehmensbefragung im Auftrag der WL Bank, 2006/07.

# Unternehmenstrend Finanzierung: Nutzung unterschiedlicher Produkte

*"Wie oft haben Sie die aufgezählten Produkte bereits genutzt?  
Haben Sie (weiterhin) Interesse an diesen Produkten?"*



Quelle: InWIS-Unternehmensbefragung im Auftrag der WL Bank, 2006/07.

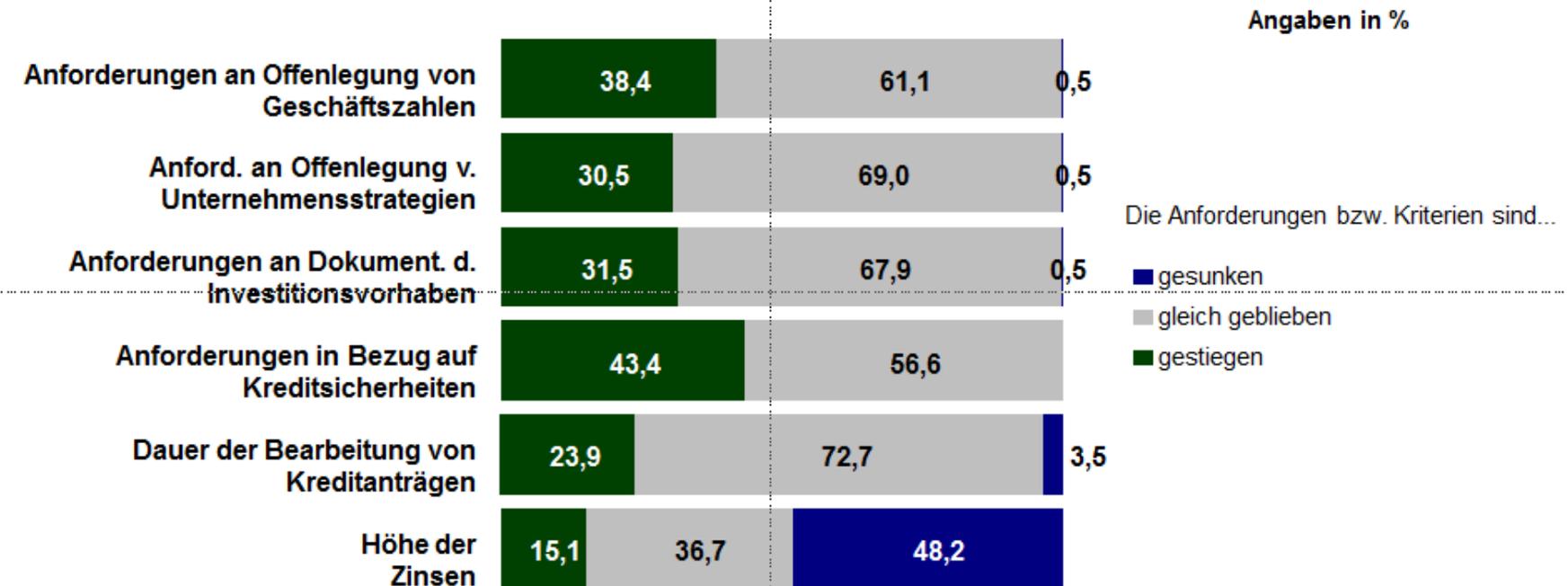
# Unternehmenstrend Finanzierung: Rückmeldung der Unternehmen



- Fristenkongruente Finanzierung wird immer wichtiger.
  - Zeitliche Planung von Darlehnsmanagement.
  - Management der Passivseite ist kontinuierlich notwendig.
  - Fremdkapital ist und bleibt wichtig für die Branche.
- Professionalisierung der Bankenkommunikation gewinnt an Bedeutung.
  - Bedeutung steigt weiter: Bleibt „Chefaufgabe“.
  - Es muss zu Partnerschaften kommen „Verhandeln auf gleicher Augenhöhe“ – Partner müssen sich regelmäßig prüfen.
  - Bonität der Banken ist relevant (Sicherheits- und Darlehensinventur).
  - Moderatorenrolle externer Experten wird bei der Bankenkommunikation wichtiger.
- Wichtige Themen
  - Streßszenario & Zinsanpassungsrechnung müssen zukünftig fester Bestandteil im Finanzmanagement der Unternehmen sein.
  - Finanzierung mit Kommunaldarlehen/ EU-Beihilfe: Thema gewinnt für einzelne Unternehmen große Bedeutung: Erarbeitung von Lösungen wird wichtig.

# Unternehmenstrend Finanzierung: Verschiedene Aspekte der Kreditaufnahme

„Wie haben sich die folgenden Aspekte der Kreditaufnahme in den letzten 12 Monaten entwickelt?“



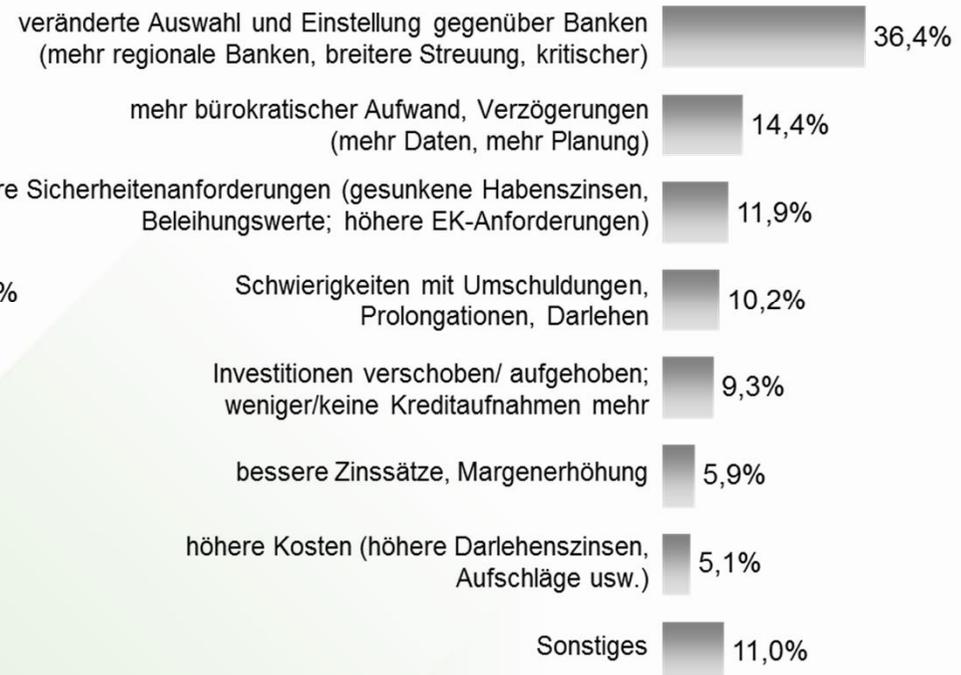
Quelle: InWIS-Unternehmensbefragung im Auftrag der WL Bank, 2010.

# Unternehmenstrend Finanzierung: Erfahrungen mit Bankpartnern, Auswirkungen

„Hatten die Erfahrungen, die Sie in der Wirtschaftskrise mit Kreditinstituten gemacht haben, Auswirkungen auf Ihre Haltung gegenüber Kreditinstituten?“



„Welche Auswirkungen haben sich hieraus bereits für Ihr Unternehmen ergeben?“



Quelle: InWIS-Unternehmensbefragung im Auftrag der WL Bank, 2010.

# Unternehmenstrend Finanzierung: Die Vision 2020 (Stand 2011)



- Komplexere Aufgaben des Finanzmanagements
- Dominanz klassischer Finanzierungswege (Hypothekendarlehen)
- Zunahme des Drucks auf Finanzierungsinstitute
- Aufwändigere Prüfungen durch Banken zu erwarten, höhere Risikozuschläge – je nach Ausgangssituation – die Regel
- Alternative Finanzierungswege geraten in den Fokus (Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen)
- Verbriefungen sind nicht die Regel, werden vereinzelt erfolgreich platziert
- „Diskussionen über die Gründung eines eigenen Finanzinstitutes keimen am Rande von Branchentreffen immer wieder auf.“ (S. 63)

- Das Finanzierungsmanagement in der Wohnungswirtschaft wird eine weitaus höhere **Professionalität** aufweisen als dies heute der Fall ist.

### 1. Passivportfoliomanagement

- Darlehensmanagement – von der Objekt- zur Unternehmensfinanzierung
- Liquiditätsmanagement
- Beleihungswertoptimierung

### 2. Professionalisierung des Finanzmanagements

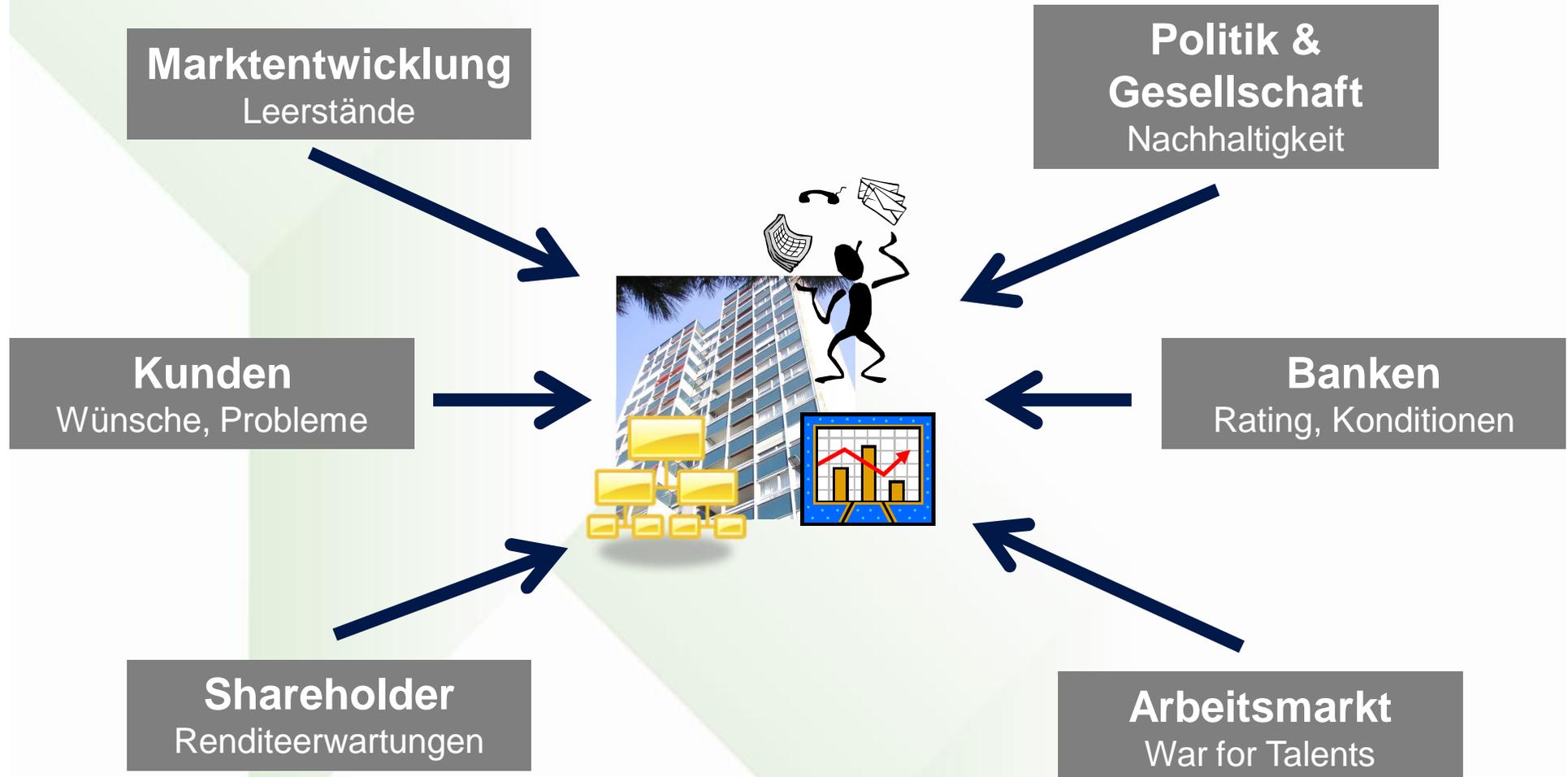
- Märkte beobachten – Zinsentwicklung prognostizieren
- Finanzprodukte kritisch bewerten und selektiv einsetzen

### 3. Bankenmanagement

- Banken selber bewerten
- Stabile Beziehungen zu verlässlichen Banken pflegen, ohne sich in Abhängigkeit zu begeben
- Aktiven Einfluss auf das eigene Rating nehmen

# Unternehmenstrends 2020

## Der Innovationsdruck auf die Unternehmen wird so stark wie nie zuvor



- **Die Branche wird heterogener hinsichtlich**
  - Eigentübertyp (Interessen),
  - Unternehmensstandort (regionale Unterschiede) und
  - Zielgruppenstrukturen
- **An das Finanzmanagement werden höhere Anforderungen gestellt.**
- **Mit einer zunehmenden Professionalisierung ist insbesondere bei wieder Anziehen des Zinsniveaus zu rechnen.**

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Dipl.-Ökonom Michael Neitzel**

**Fordern Sie uns ...**

**... und fördern Sie die Forschung des InWIS:  
in der Gesellschaft der Freunde und  
Förderer des InWIS e.V.**



InWIS Forschung & Beratung GmbH    phone + 49 234 8 90 34 - 0

InWIS GmbH    mail [info@inwis.de](mailto:info@inwis.de)

Springorumallee 5 | 44795 Bochum    [www.inwis.de](http://www.inwis.de)