

Finanzierung und Banken

Was erwarten Kreditinstitute von den Wohnungsgenossenschaften?

Im FinanzVerbund der Volksbanken Raiffeisenbanken



Verfahren zur Bonitätsbeurteilung der Genossenschaften in der Vergangenheit

- Wurde bisher tendenziell als reine Kennzahlenanalyse erstellt
- Kennzahlen waren in ihrer Grundaussage richtig und allgemein gültig

Nachteile:

- Rückschlüsse auf die Strategie des Unternehmens, auf besondere Positiv- oder auch Fehlleistungen in der Vergangenheit waren nur bedingt möglich
- Kennzahlenvergleiche mit anderen Unternehmen der Wohnungswirtschaft führten dadurch zum Teil zu Fehlinterpretationen

Von der Kennzahlenanalyse zum Ratingverfahren

- Unternehmensbeurteilung anhand Prüfungs- und Geschäftsbericht
- Zusätzliche Berücksichtigung auch qualitativer Aspekte wie z.B.:
 - Qualität des Managements und des Rechnungswesens
 - Unternehmensplanung und –controlling
 - Existenz einer Portfolioanalyse und –steuerung
- Strategische Zielsetzungen:
 - Wie reagiert das Unternehmen auf demografische Entwicklungen?
 - Wie ist die Einschätzung der eigenen Markt- und Konkurrenzsituation?
 - Besteht ein Management der Finanzbeziehungen?
 - Management von Zinsänderungsrisiken und Zinsablaufstrukturen
 - Management zur Optimierung von Beleihungsauslauf- und Darlehensgeberstrukturen

Informationswünsche der WL BANK gegenüber Wohnungsunternehmen

- Regelmäßige Versorgung der WL BANK mit Unternehmensdaten (Prüfungsberichte, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Lagebericht, Portfolioanalyse)
- Strategische Zielsetzungen
- Mittel- bis langfristige Unternehmensplanung (Neubau, Modernisierung, Instandhaltung, Bestandsmanagement durch Verkäufe oder Zukäufe, Arrondierungen, etc.)
Auswirkung der Planung auf Bilanzstruktur und Ertragslage

Elemente eines positiven Bonitätsratings

- Langfristig angelegte und erfolgsversprechende Unternehmensstrategie und Planung
- Gute Eigenkapitalausstattung
- Nachhaltig positive Ertragsituation
- Qualitativ gutes Management und effiziente Unternehmensorganisation
- Marktgerechte Produkte

Kommunikation des Ratings

- WL BANK bietet Ratinggespräche an
- Wohnungsgesellschaften fragen zunehmend aktiv nach
- Grundsätzliche Übereinstimmung in der Einschätzung von Markt- und Unternehmenssituation bei Wohnungsgesellschaft und WL BANK, aber auch Erkenntnisgewinne bei der Diskussion der Ratingergebnisse auf beiden Seiten
- Vertrauensbildungsprozess → Aufbau einer langfristigen Geschäftsbeziehung

Bedeutung des Ratings für WL BANK

- Zunehmend hohe Attraktivität bonitätsmäßig guter bis sehr guter Unternehmen für Banken
- Gutes Kreditrisikoprofil bei Banken und granulare Struktur des Kreditrisikoprofils im deutschen Wohnungsbau führt zu
 - hoher Qualität des Deckungsstocks für die Hypothekendarlehen
 - günstiger Refinanzierung
 - geringen RWA's und damit niedrige Eigenkapitalbindung und Ausfallrisiken
 - attraktiven Konditionen und damit Erhalt der guten Wettbewerbspositionierung der WL BANK in zunehmend härter werdendem Wettbewerbsumfeld
 - zu Margen, die eine Eigenkapitalbildung über eine positive Ertragslage ermöglicht

Vorteile einer Wohnungsgenossenschaft

- Konsequente Umsetzung des genossenschaftlichen Grundgedankens „Mehrung des Nutzens für das Mitglied“
- Langfristige Bindung des Mitglieds an materielles Gut Wohnung durch eigentümergebene Stellung
- eher geringes Streben nach Gewinnausschüttung – Stärkung der Struktur und Ertragskraft der Genossenschaft
- Reduzierung des nominellen Eigenkapitals auf Auszahlung der Geschäftsguthaben begrenzt
- Kontinuität in der Geschäftspolitik basierend auf genossenschaftlicher Demokratie

Resümee und Ausblick

- Wohnungsgesellschaften/ -genossenschaften sind als Kundengruppe geschätzt und gesucht
- Sie tragen mit einem generell geringen Risikogehalt der Finanzierung zu einer positiven Kreditrisikostruktur der Bank bei
- Sie schaffen damit die Voraussetzungen für die günstige Refinanzierung der Bank und für günstige Konditionen
- Die Wohnungsgenossenschaften profitieren dadurch von einem hohen Wettbewerbsdruck im Bankenbereich
- Schaffung von Transparenz und Bereitschaft zu einer intensiven Kommunikation mit den Banken ist und bleibt notwendig, um Vorteile auszuschöpfen

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

Im FinanzVerbund der Volksbanken Raiffeisenbanken



Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der WL BANK ausschließlich zu Diskussions- und Informationszwecken erstellt. Die hierin enthaltenen Informationen richten sich weder an Privatpersonen noch an Personen, die den U.S. Securities Laws (U.S.-Wertpapier-Gesetzen) unterliegen und sollten weder in den U.S.A. noch an U.S. Personen noch in Rechtsordnungen, in denen eine Verteilung untersagt ist, verteilt werden.

Dieses Dokument enthält weder ein Angebot von Wertpapieren noch die Aufforderung, ein Angebot zum Kauf von Wertpapieren abzugeben. Die hierin enthaltenen Informationen können jederzeit vervollständigt und ergänzt werden; sie stellen keine Anlageempfehlung dar noch sollten sie als Grundlage für Anlageentscheidungen dienen. Gemachte Indikationen sind als unverbindlich zu verstehen. Preise, Zinssätze und sonstige Indikationen sind von den Marktgegebenheiten abhängig, die zu dem Zeitpunkt gelten, in dem mit dem Kunden ein Geschäft vereinbart wird. Die dargestellten Sachverhalte dienen ausschließlich der generellen Erläuterung und lassen keine Aussagen über zukünftige Verluste oder Gewinne zu. Vor Abschluss eines Geschäftes ist auf jeden Fall eine kunden- und produktgerechte Beratung durch Ihren Kunden- bzw. Fachbetreuer notwendig.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stehen im Eigentum der WL BANK und dürfen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der WL BANK gegenüber Dritten offenbart oder für sonstige Zwecke genutzt werden.

Die WL BANK übernimmt keinerlei Verantwortung (weder ausdrücklich noch konkludent) und haftet nicht für die Vollständigkeit, Richtigkeit, Verlässlichkeit und Genauigkeit dieses Dokuments oder sonstiger hierin enthaltener Informationen und Angaben, die dem Empfänger schriftlich, mündlich oder auf sonstige Weise erteilt oder zur Verfügung gestellt werden, soweit sie nicht unmittelbar eigenes, vorsätzliches Fehlverhalten oder grobe Fahrlässigkeit trifft.