



Passiv-Portfolio-Analyse der Bilanz – Basis für die Zukunft der Finanzierung

Hubert Scharlau

Vorsitzender Bauverein zu Lünen

Vorsitzender der BAG der
Wohnungsgenossenschaften beim GdW

- ▶ Bauverein zu Lünen
Bau- und Verwaltungs-GmbH
- ▶ Anschrift Spormeckerplatz 1a
44532 Lünen
- ▶ Telefon 02306/202 11-0
- ▶ Telefax 02306/202 11-31
- ▶ E-Mail info@bauverein.de
- ▶ Internet www.bauverein.de

Genossenschaftliche Unternehmensgruppe Bauverein zu Lünen



- **Bauverein zu Lünen eG**
(Vermietungsgenossenschaft)
- **Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs- GmbH**
(100 %ige Tochter der Vermietungsgenossenschaft)
- **Bauverein zu Lünen Bewirtschaftungs- GmbH**
(Enkelin der Vermietungsgenossenschaft durch eine 100 %ige Beteiligung der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs- GmbH)
- **Bauverein zu Lünen Beteiligungs- GmbH**
(Enkelin der Vermietungsgenossenschaft durch eine 100 %ige Beteiligung der Bauverein zu Lünen Bau- und Verwaltungs- GmbH)
- **Verschiedene Projektgesellschaften**



Bestandsverwaltung 31.12.2008

5.000	Mietwohnungen
3.048	Garagen / Einstellplätze
76	Gewerbeeinheiten
2	Parkhäuser
1	Kindergarten
1	Seniorenresidenz
1	Verwaltungsgebäude
1	Bauhof

Bilanzkennzahlen 31.12.2008



- Bilanzsumme 245.871,7 T€
- Umsatzerlöse 35.031,9 T€
- davon :
- Sollmieten 20.404,0 T€

- Zinsen 5.193,8 T€

> Investitionsvolumen 09 33,8 Mio. € >

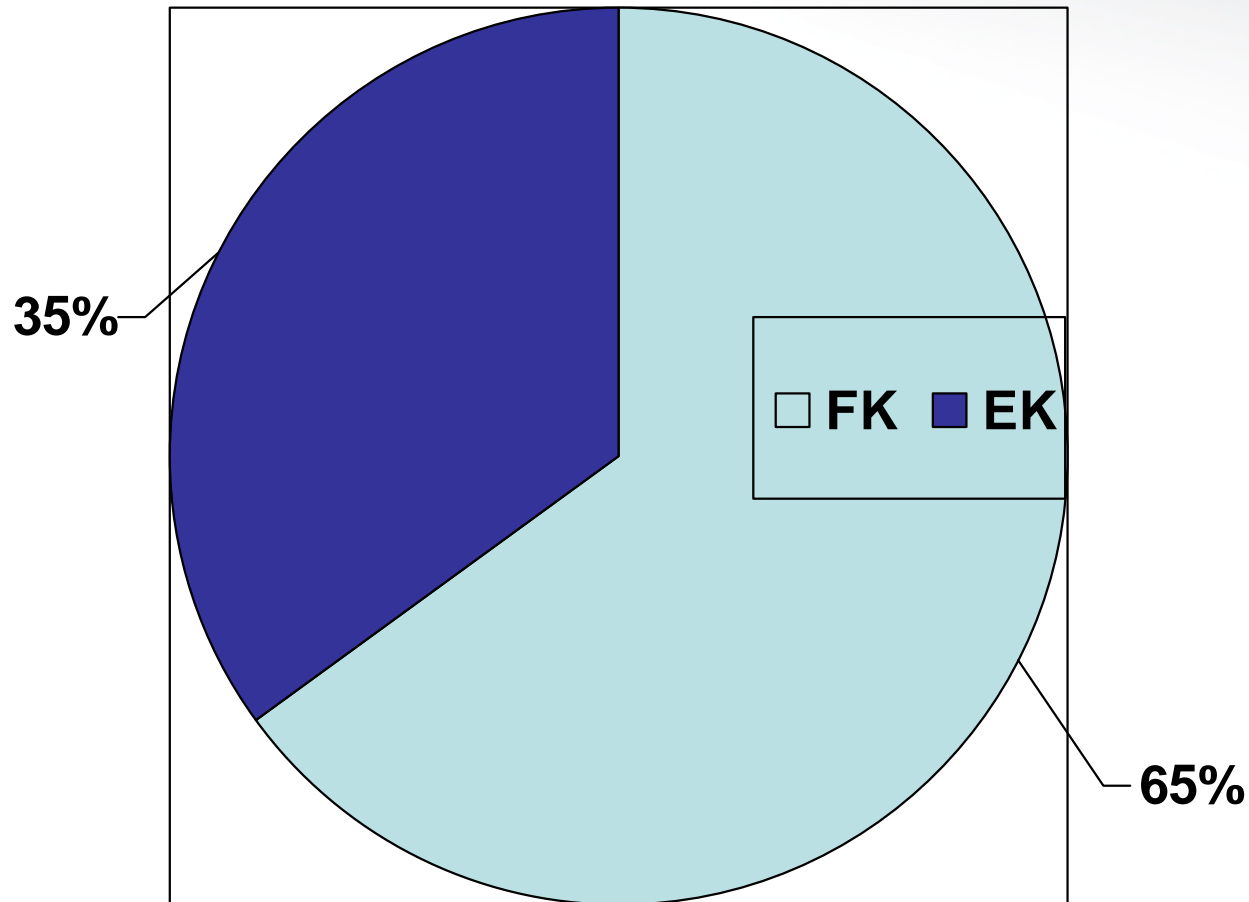
Verhältnis EK / FK Bauverein zu Lünen



Wir gestalten
Lebensräume



Bauverein
zu Lünen



Passiv-Portfolio-Analyse in Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wichtig, weil:



- Branche von hohen Investitionskosten geprägt
- Durchschnittl. sind 50-90% mit FK finanziert
- Langfristige Wirtschaftsgüter
- Langfristige Finanzierung
- Langfristige Nutzungsverträge

< Kapitalkosten = prägender Kostenfaktor <
< Beleihungsreserve = knappes Gut <

Finanzierungssituation früher - aus Sicht der Banken-



- Kreditgeber sahen Wohnungswirtschaft als „guten“ Schuldner
- Branche genoß „Sonderstatus“
- Finanzierung zu guten Konditionen unbegrenzt + eine Selbstverständlichkeit!?

>in Wohnungsunternehmen reichte
Kreditverwaltung aus!<

Finanzierungssituation früher -aus Sicht der Wohnungsunternehmen-



Wir Gestalten
Lebensräume



Bauverein
zu Lünen

- Wesentliche Besicherungsform _ Eintragung von Grundpfandrechten = scheinbar unerschöpfliche Beleihungsquelle?
 - Keine optimalen Rangauslastungen
 - Keine Ausnutzung von Beleihungsspielräumen
 - Keine Beschränkung der Zweckerklärungen
- > Folge: Grundbücher mit z.T. enormen Optimierungspotential <

Kreditverwaltung reicht nicht mehr aus:



- Wandel der Märkte: Wohnungs- und Immobilienmärkte + Finanz- und Kapitalmärkte
 - Gestiegene gesetzliche Anforderungen (MaK, Basel II etc.)
- > Erhöhter Investitionsbedarf vs. verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei sinkenden Beleihungsgrenzen<

Auszug aus Übersicht Hypothekenzinsen Immobilien-Zeitung Januar 09



Institut	10 j. nom.	Bel.-grenze	Aufschlag bei 80 % Beleihung
Axa-Bank	4,39	80 % der GK*	-
Bankhaus Ellwanger & Geiger	4,35	70 % VW*	individ.
BHW / Postbank	4,48	60 % des KP*	0,15 %
Commerzbank	4,25	60 % des BW*	individ.
Deutsche Bank	4,45	60 % des BW*	0,20% / 0,40%
GE Money Bank	4,19	60 % des BW*	0,09 % – 0,20 %
Barmenia	4,15	45 % des VW*	

* GK = Gestehungskosten BW = Beleihungswert VW = Verkehrswert KP = Kaufpreis

Problematik der Sicherungszweckerklärungen



enge Zweckerklärung

Sichert konkreten Anspruch aus bestimmten Kreditgeschäft ab.

weite Zweckerklärung

Sichert alle mit dem Kreditgeber jemals eingegangenen und zukünftigen Geschäftsbeziehungen ab.

< trotz Vertragserfüllung kann Bank über Objektfreigabe bestimmen<

Weite Sicherungszweckerklärung



Beispiel aus den AGBs eines Kreditgebers:

Das Pfandrecht sichert **alle bestehenden und künftigen**, auch bedingten und befristeten Ansprüche gegen die Bank gegen den Kunden, die sie im Zusammenhang mit der Geschäftsverbindung erwirbt.

Risiko



Ungünstig beliehene Grundbücher = keine oder geringe Beleihungsfreiräume



VORSICHT!

Insbesondere weite Zweckbindungserklärungen schränken Verfügung über eigene Objekte ein!

- Teufelskreis: geringe Beleihungsfreiräume < geringe Investitionsmöglk. (FK) < sinkende Objektwerte < weiter sinkende Beleihungsmöglichkeiten < usw.

Von der Kreditverwaltung zu einem professionellen Darlehensmanagement



Wir Gestalten
Lebensräume

Bauverein
zu Lünen

Zukunft und Gegenwart erfordert:

- sparsamer Umgang mit Beleihungsreserven
- Keine weiten Zweckerklärungen
- Schaffung von Transparenz in Finanz- und Beleihungsmanagement (Rating)
- vorausschauende Finanzierungsplanung, wie z.B. Vorausberechnung von Liquiditätsengpässen, Berechnung von Szenarien mit Best-/ Worst-Case Zinssätzen + damit eng verknüpfte Investitionsplanungen

...

> Passiv-Portfolio-Analyse als zwingendes Tool <

Passiv-Portfolio-Analyse



- Darlehensarten (Annuitätendarlehen)
- Gläubigerstruktur (auch unter Berücksichtigung der Geschäftspolitik / -strategie der Gläubiger)
- Zinsfestschreibungen / Fälligkeiten
- Zins- und Tilgungsstruktur
- Derivate !?

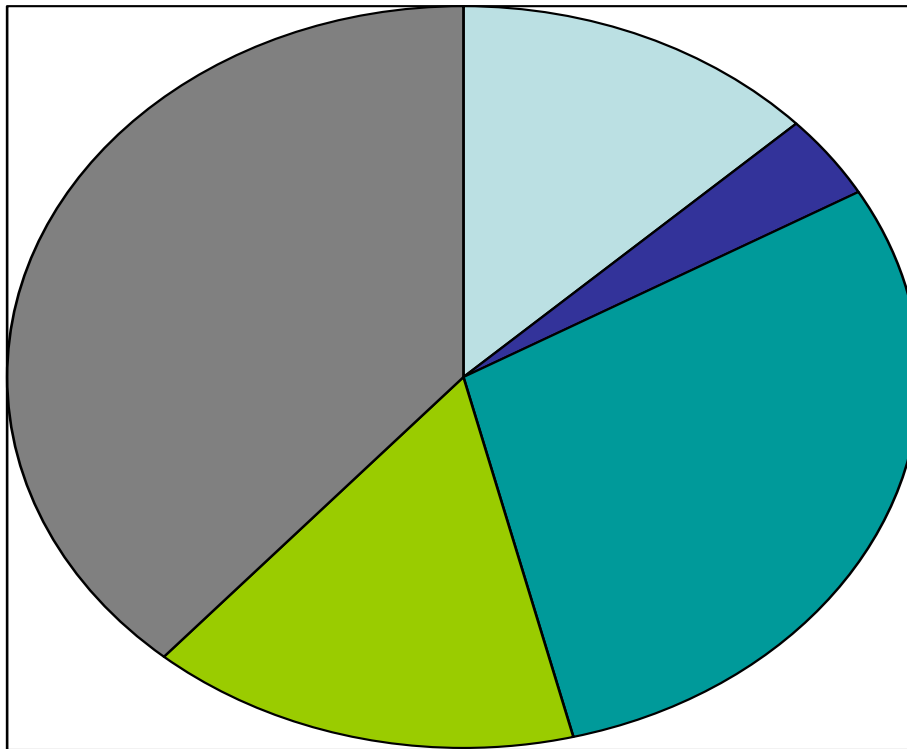
Gläubigerstruktur



Wir gestalten
Lebensräume



Bauverein
zu Lünen

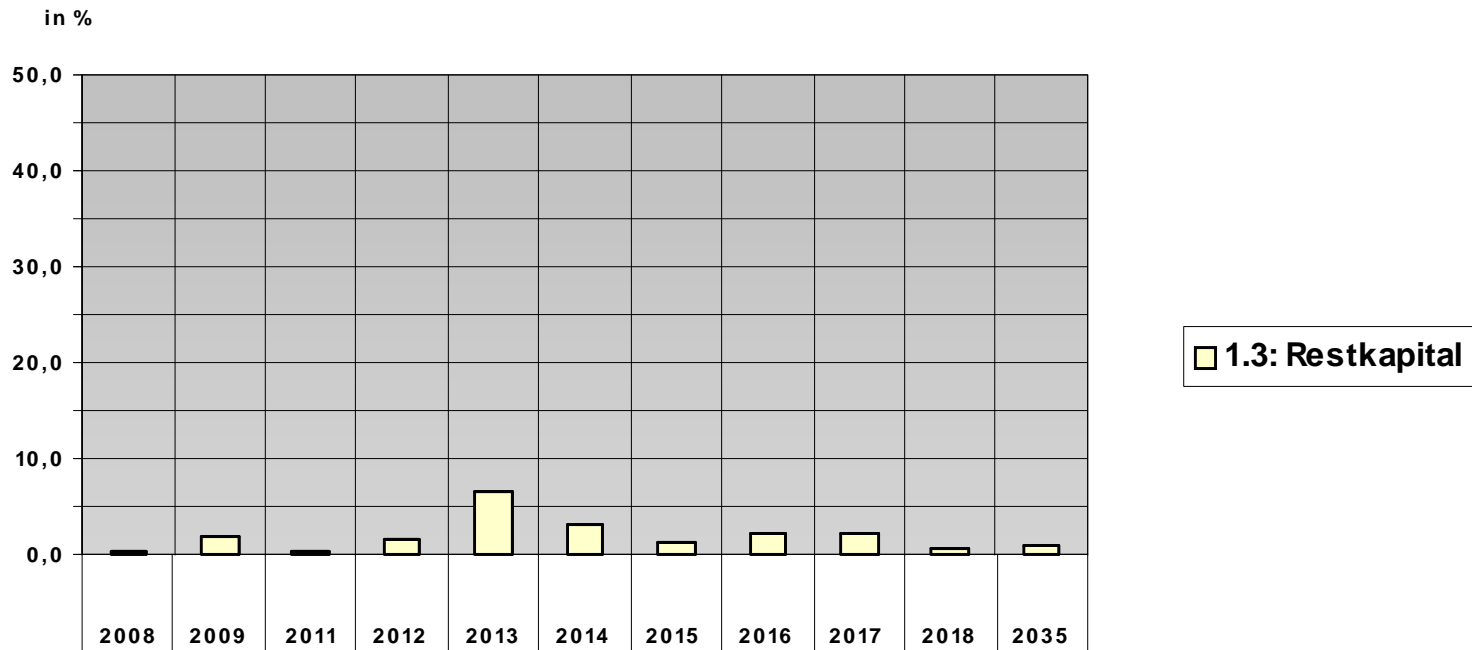


- Gen.-bank
- Sparkasse
- Pfandbriefb.
- Vers.-gesell.
- öffentl. Kreditg.

Restkapital nach Zinsbindungsende



Restkapital nach Zinsbindungsende



Beleihungswerte



Wir Gestalten
Lebensräume



Bauverein
zu Lünen

- Beleihungswerte der Banken
- Beleihungswerte nach eigener Betrachtung oder kritiklos hinnehmen!?
- Bestandspflege sichert Beleihungswerte
- Nutzung von Mietanpassungspotential versus Förderauftrag

Passiv-Portfolio-Analyse

Grundsätzliche Datenaufnahme



- Daten erfassen
- laufend aktualisieren/dynamisieren (Vorsicht Datenfriedhof!)
- Handlungsbedarf erkennen

Passiv-Portfolio-Analyse

Aufnahme der Objektdaten:



- Objekt (Wohn- / Gewerbe)
- Baujahr
- Bautyp
- Restnutzungsdauer
- Garagen / Stellplätze
- Lage
- Leerstand
- Nettokaltmiete

> Gebäudeertragswert <

Passiv-Portfolio-Analyse

Aufnahme der Darlehensdaten



- Darlehensbetrag nominal
- Restvaluta zum Stichtag
- finanzierendes Kreditinstitut
- Darlehensart
- Ablauf Zinsfestschreibung
- Zinssatz
- Tilgungssatz
- Zweckerklärung

> Liquidität / Risiken <

Passiv-Portfolio-Analyse

Datenaufnahme aus Grundbuch



- Objekt (Flurstück / Gemarkung)
 - Belastungen aus Abteilung II.
 - Belastungen aus Abteilung III.
 - Grundschuldbetrag pro Rang
 - Rangvorbehalte/ -rücktritte
-
- > Beleihungsoptimierung / -freiräume <

Verknüpfung der Daten ergibt Handlungsbedarf I.



- Zinsänderungsrisiko
- Gläubigerklumpenrisiko
- Unter-/ Überbewertung der Objekte (Risiko Sicherheitsnachforderung)
- Eingeschränkte Beleihungsmöglichkeiten durch Überkreuzhaftungen
- Eingeschränkter Handlungsspielraum der Objekte durch weite Zweckbindungserklärungen

Verknüpfung der Daten ergibt Handlungsbedarf II.



- Mehrfache Grundbuchbelastungen (sogar mehrere Gläubiger mit versch. Zinsbindungsfristen) = kein Verhandlungsraum bei Prolongationen
- Valutierungsvereinbarungen erfordert Zustimmung des Ursprungsgläubigers bei Neu- oder Wiedervalutierungen = Konfliktpotential zwischen Gläubigern
- ...

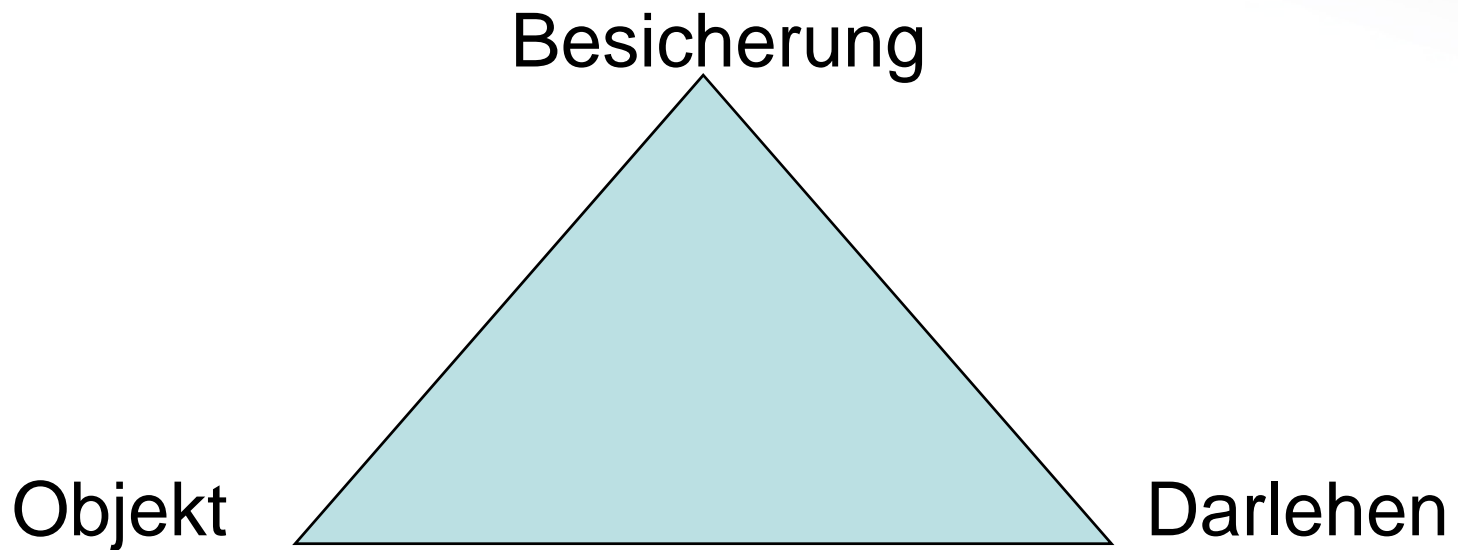
Handlungsbedarf im Spannungsdreieck



Wir gestalten Lebensräume



Bauverein
zu Lünen





Im weiteren Verlauf ...

- Definition einer Finanzierungs- + Investitionsstrategie (stark individuell)
- Zielgerichtete Optimierung (schrittweise Optimierungspotentiale bei Prolongation nutzen; im Einzelfall auch vorzeitige Vertragsauflösung prüfen)
- Bildung von Beleihungsgruppen
- Nutzung von EDV-Tools

Fazit



- Transparentes Passiv-Portfolio-Management ist unabdingbar für die zukünftige Finanzierung mit FK
- Vielfach muss noch Sensibilität für die Notwendigkeit geschaffen werden
- Fundiertes Know-How ist notwendig
- Es gibt keine allgemeinverbindliche Lösung für die optimale Finanzierungs- und Beleihungsstruktur

Wir gestalten
Lebensräume



Bauverein
zu Lünen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Wir gestalten Lebensräume

Unter diesem Motto entstanden bisher über 5.600 Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Eigenheime in und um Lünen. Und zwar in einem Umfeld, in dem man gern zu Hause ist. Wo individuelles Wohnen und auch der Blick ins Grüne möglich sind.



Wir gestalten
Lebensräume



Bauverein
zu Lünen

Spormeckerplatz 1a
44532 Lünen

Telefon: 02306 - 202 11-0

Telefax: 02306 - 202 11-31

E-Mail: info@bauverein.de

Internet: www.bauverein.de



Wir gestalten Lebensräume