

GdW Arbeitshilfe 65

Finanzierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Grundlagen
Strategien
Instrumente

April 2012

Herausgeber:

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de

© GdW 2012

Diese Broschüre kann
zum Preis von 25 EUR
unter
Telefon: +49 30 82403-163
Telefax: +49 30 82403-179
bestellung@gdw.de
bezogen werden.

Finanzierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Grundlagen
Strategien
Instrumente

Vorwort

Die Finanzierung hat in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von jeher eine besondere Bedeutung: Wohnungswirtschaftliche Investitionen zeichnen sich – unabhängig davon, ob es sich um bestandserhaltende Maßnahmen oder Neubauinvestitionen handelt – dadurch aus, dass sehr große Investitionsvolumen bewältigt werden müssen, die nur mit einem geringen Anteil an Eigenkapital finanziert werden können und der komplementären Finanzierung mit Fremdmitteln bedürfen. Ziel ist die optimale Beschaffung sowohl von Eigen- als auch von Fremdkapital.

Als regulatorische Antwort auf die weltweite Finanzmarktkrise wurde Ende 2010 der Vorschlag des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht (Basel III) von den G20-Staaten angenommen. Die Umsetzung von Basel III erfolgt zurzeit über EU-Richtlinien bzw. EU-Verordnungen. Das Basel III-Regelwerk enthält verschärfende Vorschriften u. a. zur angemessenen Mindesteigenkapital- und Liquiditätsausstattung der Banken sowie zum Aufsichtssystem und soll grundsätzlich der Stabilität des Bankensystems dienen. Analog zu Basel III soll Solvency II einer angemessenen und überprüfbaren Risikoorientierung von Versicherungsunternehmen dienen.

Aus Sicht der deutschen Wohnungswirtschaft haben die Vorgaben von Basel III und Solvency II große Bedeutung. Jede Verteuerung der Kredite durch höhere Eigenkapitalunterlegung der Banken hat Auswirkungen auf die Investitionsfähigkeit der Unternehmen sowie die Wirtschaftlichkeit der Investitionen.

Deshalb wird das Thema Finanzierung zwar geprägt bleiben durch die in der Branche üblichen langfristigen grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherten Kredite, aber auch immer wieder durch alternative Finanzierungen ergänzt werden müssen. Dem Themenbereich "Management der Passivseite" wird daher in der Zukunft noch höheres Gewicht zukommen. Unter dem Finanzierungsmanagement sind sowohl das eigentliche Management des Passivportfolios mit dem Darlehens-, dem Beleihungswert- und dem Liquiditätsmanagement zu verstehen, aber auch die Themen Finanzierungsprodukte, Zinsprognosen setzen und aktive Kommunikation mit den Banken, um auf das eigene Rating Einfluss zu nehmen.

All diesen Themen widmet sich die Arbeitshilfe Finanzierung, die eine Fortentwicklung der GdW Arbeitshilfe 50 aus dem Jahr 2006 darstellt. In der internen Arbeit des GdW wird das Thema Finanzierung maßgeblich vom Fachausschuss Rechnungslegung und Finanzierung bearbeitet. Zur Erstellung dieser Arbeitshilfe wurden aber auch externe Finanzierungsfachleute hinzugezogen.

Unser besonderer Dank gilt den Autoren und den Mitwirkenden des Arbeitskreises:

Hartmut Heidenreich und Sven Stüve
BBT Treuhandstelle des Verbandes
Berliner und Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen GmbH, Berlin,

Dr. Klaus-Peter Hillebrand,
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V., Berlin
Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e.V., Dresden

Friedrich Hermann,
KOWO Kommunale Wohnungs-
gesellschaft mbH Erfurt, Erfurt

Roland Keich,
Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, Hamburg

Gerald Klinck,
GAGFAH M Immobilien-Management GmbH, Mülheim a. d. Ruhr

Rolf Pflüger,
vbw Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart

Helmut Rausch und Jürg Schönherr,
WL Bank AG
Westfälische Landschaft Bodenkreditbank, Münster

Hans Peter Trampe,
Dr. Klein & Co. AG, Berlin

Holm Vorpapel
DKB Deutsche Kreditbank AG, Berlin

Jörn-Michael Westphal,
PRO POTSDAM GmbH, Potsdam

Beim GdW lag die Federführung bei WP/StB Ingeborg Esser und
WP Christian Gebhardt.

Wir hoffen, mit dieser Arbeitshilfe einen Impuls für das Verständnis
des "Managements der Passivseite" setzen und den Wohnungsun-
ternehmen eine Hilfe für ihre praktische Arbeit anbieten zu können.

Berlin, im April 2012



Axel Gedaschko
Präsident
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V., Berlin

Inhalt

Seite

Teil 1

Wesentliche Grundlagen und Strategien des Finanzierungsmanagements

1

1

Zukünftige Entwicklungen des Finanzierungsmarktes – Veränderte Rahmenbedingungen durch Basel III

1

2

Finanzierungsgrundsätze

9

3

Finanzierungsplanung

19

3.1

Einführung in die Finanzierungsplanung

19

3.2

Darlehensmanagement

21

3.3

Sicherheitenmanagement

25

3.4

Kreditgeberkommunikation

28

4

Finanzierungsprozess

33

4.1

Einführung in den Finanzierungsprozess

33

4.2

Auswahl des Kreditgebers

34

4.3

Prüfung der angebotenen Konditionen

36

4.4

Festlegung der Sicherheiten

37

4.5

Vertragsmanagement

41

5	Bedeutung des Liquiditätsmanagements – Neue Herausforderungen an das Liquiditätsmanagement in der Wohnungswirtschaft	43
5.1	Neues Verständnis von Liquiditätsmanagement nach der Finanzmarktkrise?	43
5.2	Liquiditätsmanagement als Bestandteil der Unternehmenssteuerung	44
5.3	Liquiditätsmanagement im Rahmen der finanziellen Unternehmenssteuerung	45
5.3.1	Elemente des Liquiditätsmanagements	45
5.3.2	Definition und Sicherung der Liquiditätsreserve	47
5.3.3	Liquiditätssteuerung und -optimierung auf Unternehmensebene	48
5.4	Risikomanagement und Reporting	51
5.5	Sicherheit der Einlagen von Wohnungsunternehmen	52
5.6	Grundsätze und Regelungen zu Geldanlagen	54
5.7	Zusammenfassung	58
6	Finanzinformationssysteme	59
7	Beurteilung der Bonität von Unternehmen durch die Deutsche Bundesbank	69
8	Umgang mit Forderungsverkäufen	71
8.1	Der Markt	71
8.2	Das Produkt	72

8.3		
Die Käufer		72
8.4		
Fazit		73
Teil 2		
Finanzierungsinstrumente aus Theorie und Praxis		75
1		
Ausgewählte Instrumente aus dem Bereich der Kreditfinanzierung		75
1.1		
Klassische Darlehensfinanzierung in der Praxis		75
1.2		
Inhaberschuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen		81
1.2.1		
Inhaberschuldverschreibungen als alternatives Finanzierungsinstrument		82
1.2.2		
Schuldscheindarlehen		86
1.3		
Mietvorauszahlungen/Mieterdarlehen		87
1.4		
Finanzierung mittels Bausparverträgen		88
2		
Ausgewählte Instrumente aus dem Bereich der Genossenschaften		91
2.1		
Geschäftsanteile (gesplittete Dividende für Pflichtanteile und freiwillige Anteile)		91
2.2		
Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung		93
3		
Chancen und Risiken von Derivaten		99
3.1		
Vorbemerkungen		99
3.2		
Anwendungsfälle von Zinsderivaten		100

4	101
Instrumente im Derivategeschäft	101
4.1	
Strategie mit Zinsderivaten	101
4.1.1	
Zins austauschvereinbarungen	101
4.1.2	
Zinsversicherungen	102
4.2	
Standardprodukte	102
4.2.1	
Forward-Darlehen	102
4.2.2	
Zins-Swap	103
4.2.3	
Zins-Cap	104
4.3	
Bilanzierung von derivativen Finanzinstrumenten	106
4.3.1	
Bilanzierung eines Forward-Darlehens	106
4.3.2	
Bilanzierung eines Zins-Swaps	107
4.3.3	
Bilanzierung eines Zins-Caps	109
4.4	
Anhang- und Lageberichtangaben	109
4.5	
Zulässigkeit von derivativen Finanzinstrumenten	112
4.6	
Fazit	114

GdW
Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de