



GdW Information 158

Alternative Finanzierungsinstrumente in der Wohnungswirtschaft

- Schuldscheindarlehen
- Finanzierung mit Versicherungsunternehmen
- Finanzierung mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) und
- Bürgerbeteiligung mittels Crowdfunding



Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5501611
Telefax: +32 2 5035607
mail@gdw.de
www.gdw.de

Diese Broschüre ist zum
Preis von 25,- EUR
zu beziehen beim
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Postfach 301573
10749 Berlin
Telefon: +49 30 82403-163
Telefax: +49 30 82403-179
bestellung@gdw.de

Alternative Finanzierungsinstrumente in der Wohnungswirtschaft

- Schuldscheindarlehen
- Finanzierung mit Versicherungsunternehmen
- Finanzierung mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) und
- Bürgerbeteiligung mittels Crowdfunding

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 Investitionsvolumina 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.

Der GdW hat in der Arbeitshilfe 65 aus dem Jahr 2012 die Grundlagen, Strategien und Instrumente der Finanzierung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dargestellt. Grundsätzlich wird für den überwiegenden Teil der Wohnungsunternehmen die Finanzierung durch langfristig grundpfandrechtlich oder hypothekarisch gesicherte Kredite weiterhin den Schwerpunkt der Finanzierungstätigkeit ausmachen.

Andererseits haben sich in den letzten Jahren aufgrund des Anlagedrucks infolge der Niedrigzinspolitik der EZB neue Finanzierungskanäle etabliert. So erlebt das Schuldscheindarlehen im Bereich der wohnungswirtschaftlichen Finanzierung eine Renaissance. Auch Versicherungsunternehmen haben die "sichere" Anlageklasse Wohnungswirtschaft für sich entdeckt. Über die Europäische Investitionsbank (EIB) besteht gerade für große Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, große Neubau- oder Modernisierungsvorhaben zu realisieren. Das Thema Crowdfunding ist dabei eher ein Nischenprodukt. Allerdings bietet sich hier die Möglichkeit, Mieter über kurzfristige Finanzierungen an Bauvorhaben partizipieren zu lassen.

Das Thema "Management der Passivseite" bleibt also spannend und bietet weiterhin Optimierungspotenzial. Dadurch können Ergebnisverbesserungen im Wohnungsunternehmen erzielt werden, ohne Mieter mit Mieterhöhungen zu belasten.

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:

Christoph Beck

degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Dr. Thomas Hain

Nassauische Heimstätte GmbH, Frankfurt/Main

Alexander Dröge

meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, Hannover

Christian Jentsch

WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock

Thomas Becker

Vivawest Wohnen GmbH, Gelsenkirchen

Christian Storl
GAG Immobilien AG, Köln

Konstantin Wilhelm
degewo Aktiengesellschaft, Berlin

Jürg Schönherr
DZ Hyp AG, Münster

Silvio Hagemann
DKB Deutsche Kreditbank AG, Berlin

Andreas Koschowski
DKB Deutsche Kreditbank AG, Berlin

Arne Funk
WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Rostock

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

Wir hoffen, mit dieser Information einen Impuls für das Verständnis alternativer Finanzierungsinstrumente zu setzen und den Wohnungsunternehmen eine Hilfe für ihre praktische Arbeit anbieten zu können.

Berlin, im Februar 2019



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

Inhalt

Seite

Management Summary

1

1

Aktuelle Entwicklung auf dem Finanzierungsmarkt

5

1.1

Aktuelle Marktsituation

5

1.2

Finanzmanagement im Wohnungsunternehmen

6

1.3

Unternehmens- vs. Objektfinanzierung

7

2

Schuldscheindarlehen

8

2.1

Allgemeines

8

2.2

Produktbeschreibung

10

2.2.1

Rechtlicher Hintergrund

10

2.2.2

Verträge

10

2.2.3

Investoren

11

2.2.4

Volumen und Laufzeit

11

2.2.5

Konditionen

12

2.2.6

Vertragsbedingungen

12

2.3

Zeitlicher Ablauf einer Schuldscheintransaktion

14

2.4

Vor- und Nachteile von Schuldscheindarlehen aus Sicht des Darlehensnehmers

15

2.5

Bilanzierung aus Sicht des Darlehensnehmers

17

2.6

Ausblick

18

3		
Finanzierung mit Versicherungsunternehmen		19
3.1	Allgemeines	19
3.2	Produktbeschreibung	20
3.3	Vor- und Nachteile aus Sicht des Darlehensnehmers	21
3.3.1	Was sind die Vorteile dieser Finanzierungen?	22
3.3.2	Was sind die Nachteile dieser Finanzierungsform?	23
3.4	Welche Anbieter gibt es?	24
3.5	Wie läuft das Finanzierungsprojekt ab?	24
3.6	Was ist während der Laufzeit zu beachten?	25
3.7	Bilanzierung beim Darlehensnehmer	25
4		
Finanzierung mit der Europäischen Investitionsbank (EIB)		26
4.1	Allgemeines	26
4.2	Produktbeschreibung	26
4.2.1	Projektdarlehen	26
4.2.2	Investitionsdarlehen	27
4.2.3	Bedingungen	27
4.2.4	Prozess	28
4.2.5	Zinssatz	28
4.2.6	Rückzahlung	29



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles