

Darlehens- und Beleihungsmanagement für die Wohnungswirtschaft

IN DEN VERGANGENEN JAHRZEHNEN WAR ES ÜBLICH, DARLEHENS-AUFNAHMEN IM ERSTSTELLIGEN BELEIHUNGSRAUM (60 % DER BELEIHUNGSWERTE) ABZUSICHERN. DIESES IST I.D.R. BEI FINANZIERUNGEN MIT VERSICHERUNGSGESELLSCHAFTEN UND HYPOTHEKENBANKEN, INSBESONDERE ZUM ERREICHEN BESSERER KONDITIONEN, AUCH HEUTE NOCH DER FALL.

Basel II und MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement) und die damit einhergehende veränderte Sicherheitspolitik der Banken haben eine strengere Auslegung der Beleihungswertermittlungen zur Folge gehabt. Ferner hat die neue Beleihungswertverordnung (BelWertV) ab 2006 die Beleihungswerte erheblich reduziert. Auch die zurückliegende Finanzkrise hat seit 2008 zu erhöhten Bonitäts-, Rating- und Sicherungsanforderungen bei Immobilienfinanzierungen der Banken beigetragen.

In erster Linie haben die Änderungen der Berechnungsgrundlage der wohnwirtschaftlichen Nutzung für Wohnhäuser von ursprünglich 100 Jahren auf max. 80 Jahren und der Liegenschaftszinsen zu einer Reduzierung der Beleihungswerte geführt. Hierdurch sind z. B. bei Neubaulmaßnahmen weitere und höhere Zusatzsicherheiten oder Eigenkapital zur Finanzierung der Gesamtmaßnahmen erforderlich.

Aktuell müssen daher ungefähr 20 % mehr Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden.

Dieses wird auch bei Umschuldungen von Objektfinanzierung deutlich, da bei erststelligen Finanzierungen z. B. aus 2001 trotz 10-jähriger Tilgung der Auslauf der Beleihungswerte aktuell bei über 60 % liegt. Als Folge können so genannte 1a-Konditionen bei einer Prolongation oder Umschuldung in 2011 nicht mehr zur Verfügung gestellt werden.

Veränderte Anforderungen an vermietbaren Wohnraum und z. B. Folgen der demographischen Entwicklungen zwingt die Unternehmen höhere Modernisierungen (z. B. energetische Sanierungen und Modernisierungen) im Bestand durchzuführen.

Der bestehende Wohnraum unterliegt somit zur besseren Vermietung, bzw. zur Chancenverbesserung der Marktposition des Unternehmens, einem erhöhten Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand, wobei die daraus resultierende rechnerische Mieterhöhung am Markt nicht unbedingt durchgesetzt wird und nur durch Eigenkapital oder Fremdkapital aufgefangen werden kann. Aber nicht alles ist aus Eigenkapital zu finanzieren.

Um den Objektbestand auch für zukünftige Maßnahmen beleihungsfähig zu halten, ist es notwendig, den bestehenden Darlehensbestand und dessen Absicherung auf dem Wohnbestand zu überprüfen und auf Risiken zu untersuchen. Ferner kann eine Implementierung eines Darlehens- und Beleihungsmanagements im Controllingbereich des Unternehmens vorgesehen werden. Dieses Instrument der Unternehmenssteuerung führt häufig auch zu einer Verbesserung des Ratings.

Darlehensmanagement

Das Darlehensmanagement sorgt für eine Überprüfung des gesamten Darlehensbestandes eines Unternehmens, in dem alle Darlehensverträge und ihre einzelnen Bestandteile erfasst werden (z. B. Zinssatz, Auszahlungskurs, Zinsfestschreibung, Art der Absicherung und Zweckerklärung etc.).

Hieraus können im Rahmen der Unternehmenssteuerung bereits erste Überprüfungen der Zinssituation des Unternehmens erfolgen und Zinsänderungsrisiken, Klumpenrisiken in der Zinsbindung und Gläubigerstruktur erkannt und Risiken durch entsprechende Maßnahmen minimiert werden.

Durch die Erfassung aller Darlehensbestandteile werden diese mit der aktuellen Zinslandschaft verglichen und es kann eventuell eine Umschuldung zur Zins- und Liquiditätsverbesserung eingeleitet werden (z. B. KfW-Mittel). Auch die Entzerrung bestehender Klumpenrisiken durch Prolongation mit Zinsfestschreibungen außerhalb bestehender Zinsbindungen und Umschuldungen auf andere Gläubiger ist hierdurch möglich und sinnvoll. Im Abgleich mit der mittel- bzw. langfristigen Unternehmensplanung können auch Rückzahlungsentscheidungen z. B. für öffentliche Mittel zur Verkürzung der Bindungsfristen getroffen werden.

Wenn wir uns den Markt für Immobilienfinanzierungen im Bereich der Wohnungswirtschaft ansehen, so müssen wir erkennen, dass die Zahl der Bank- und Versicherungspartner durch Fusionen und Änderung der Geschäftspolitik erheblich geschrumpft ist und somit der bestehende Wettbewerb unter den Gläubigern kleiner geworden ist. Dieses führt wie auch Basel III, aufgrund der erhöhten Eigenkapitalanforderungen bei den Banken, zu erhöhten Margenforderungen und damit zu höheren Zinsrisiken bei den Unternehmen.

Ferner kann sich die Geschäftspolitik der Gläubiger dahingehend ändern, dass sich Marktteilnehmer ganz aus dem Markt zurückziehen, bzw. aufgrund der Zinssituationen keine Immobilienfinanzierungen mehr mit der gewohnt geringen Marge im Bereich der Wohnungswirtschaft anbieten. Dieses führt bei einseitiger Festlegung auf einige wenige Bankpartner zwangsläufig zu erhöhten Zinssätzen, oder im Extremfall zu einer Ablehnung weiterer Finanzierungsmittel. Wenn der größte Teil des Immobilienbestandes bei diesen Banken verhaftet und durch weite Zweckerklärungen gebunden ist, kann dieses u. U. zu Schwierigkeiten in der Bereitstellung von Sicherheiten für weitere Gläubiger führen. Daher ist es sinnvoll im Vorfeld durch ein bestehendes Beleihungsmanagement Vorsorge zu treffen.

Beleihungsmanagement

Hierbei werden alle Objekte der Beleihungsprüfung unterzogen und die Zuordnung der Objekte zu den Finanzierungen, insbesondere natürlich der Art und der Zweckklärung untersucht. Die Beleihungsobjekte werden anhand der Lage, Baujahr, Mietenliste, Instandhaltungs- und Modernisierungsstand, nach der neuen BelWertV vom 27.05.2006, der neuen ImmoWertV vom 01.07.2010 und den Beleihungsrichtlinien der Gläubiger soweit bekannt neu bewertet.

Die bestehenden Absicherungen der Gläubiger werden überprüft und nach Übersicherungen untersucht. Auch können neue Sicherungsvereinbarungen in der Art und Weise getroffen werden, dass Verdichtungen auf bestimmte Objekte bzw. Beendigung von Übersicherungen vereinbart werden.

Das Beleihungsmanagement beantwortet für die Unternehmenssteuerung die Frage nach bestehenden Beleihungsspielräumen und bietet unter Umständen die Möglichkeit der Freizehung von Objekten bei einzelnen Bankfinanzierungen und Gläubigern. Dieses führt zu neuen Spielräumen für spätere Finanzierungserfordernisse und ggfs. auch zu Konditionsverbesserungen, da weitere Objekte für erststellige Finanzierungen bereitgestellt werden können. Auch können sog. "Mischobjekte" (diverse Gläubiger auf einem Objekt) untersucht werden und durch Sicherheittausch bzw. Pfandfreigabe aufgelöst werden. Hier werden zukünftig keine Verhandlungen über Vorranggläubiger und deren Zinsanhang bei eingetragenen Grundschulden geführt und gegenseitige Einmalvaluierungserklärungen sind nicht mehr erforderlich.

Im Rahmen des Darlehens- und Beleihungsmanagements werden die Zinsabläufe überwacht und die Unternehmen in die Lage versetzt, Entscheidungen hinsichtlich Prolongationen, Forwards oder Umschuldungen zu treffen. Erforderliche Gespräche mit den Gläubigern erfolgen mit belastbarem Zahlenmaterial. Zinsverhandlungen werden aktiv vom Unternehmen geführt.

Gemeinsam mit den Unternehmen analysiert die NT ImmoConsult ihre individuelle Situation und erarbeitet entsprechende Restrukturierungskonzepte. Im weiteren Verlauf unterstützen wir Sie auch bei anstehenden Verhandlungen mit den Gläubigern, um als Ziel eine Vergrößerung ihrer Beleihungsspielräume, die Entzerrung von Sicherheiten und die Minimierung ihrer Klumpen- und Zinsänderungsrisiken zu realisieren. <<

Weitere Informationen:

www.ntimmoconsult.de,

Ansprechpartner: Bernd Müller (0511-1265-216),
Gunnar Fräbel (-203), Michael Reineke (-204)



CLAGE
...wirtschaftlich warmes Wasser.

*Energieeffizienz und
Warmwasserkomfort*

Der voll-elektronische Durchlauferhitzer DSX sorgt jederzeit sekundenschnell für warmes Wasser exakt in Ihrer Wunschtemperatur. Im Vergleich zu hydraulischen Durchlauferhitzern spart das Gerät bis zu 30% Energie ein. www.clage.de