

Immobilienfinanzierung unter den neuen Aspekten von Basel II/Rating

1. Grundbegriffe

1.1 Zusammenhang Investition und Finanzierung

- Investition
- Finanzierung
- Ermittlung der finanziellen Tragbarkeit

1.2 Unternehmensfinanzierung

1.2.1 Ermittlung des Finanzierungsbedarfs

1.2.2 Sicherung der Finanzierungsmittel

1.2.3 Wirtschaftsplan als Grundlage der Liquiditätsplanung

1.2.4 Finanzierungsarten

- Eigenfinanzierung
- Fremdfinanzierung

1.2.5 Kreditarten

- Unterscheidungsmerkmale
 - Verwendungszweck
 - Kreditleistung
 - Kreditgeber
 - Laufzeit
 - Verfügbarkeit
 - Sicherheiten

1.2.6 Kreditsicherheiten

1.3 Objektfinanzierung in der Wohnungswirtschaft

- Aufgaben der Baufinanzierung
- Prüfschritte zur Kapitalaufnahme
- Kreditgeber für Finanzierung von Bauvorhaben
- Darlehensmerkmale und –abwicklung
 - Tilgungsarten
 - Beleihungswert
 - Konditionen

1.4 Moderne Finanzierungsvereinbarungen

- Cap- /Floor-/ Collar-Vereinbarungen
- Vorratsdarlehen
- Bausparkassen
- Festdarlehen mit Fondstilgung
- Swap-Finanzierung
- Globalfinanzierung

1.5 Staatliche Wohnraumförderung

- Übersicht

2. Rating / Finanzierung und Basel II

2.1 Basel I und II

2.2 Bonitätsrating

- Harte Faktoren
- Weiche Faktoren
- Handlungsempfehlungen
 - Beeinflussung der Hard-Fakts
 - Kennzahlen
 - Soft-Fakts
 - Informationspolitik

2.3 Finanzierungsalternativen

- Eigenkapitalerweiterung
- Fremdfinanzierungsmittel
- Alternative Finanzierungsinstrumente
 - Übersicht
 - Mezzanine Finanzierung
 - Genussscheine
 - Inhaberschuldverschreibung
 - Nießbrauchmodell
 - Immobilienleasing

Immobilienfinanzierung unter den neuen Aspekten von Basel II/Rating

1. Grundbegriffe

1.1 Zusammenhang Investition und Finanzierung

- **Investition:**

Begriff:

Verwendung von Geldmitteln zur Beschaffung von Sach- oder Finanzvermögen

Gründe:

Bsp. Vermietung von Wohnungen

Arten:

- Bestimmung nach der Branche
- Erweiterungsinvestitionen
- Ersatz- oder Reinvestitionen
- Rationalisierungsinvestitionen

- **Finanzierung:**

Beschaffung der notwendigen Finanzmittel um Zahlungsverpflichtungen aus der Unternehmenstätigkeit erfüllen zu können.

○ **Ermittlung der finanziellen Tragbarkeit:**

1. Zusammenstellung der Gesamtkosten
 - Baukosten, Baunebenkosten
 - Erwerbskosten, Erwerbsnebenkosten

2. Finanzierung in der Höhe der Gesamtkosten

3. Zusammenstellung der aus der Immobilie zu erwartenden Ausgaben (=Lastenberechnung)

4. Zusammenstellung der zu erwartenden gesamten Einnahmen des Käufers/Bauherrn

5. Gegenüberstellung der jährlichen /monatlichen Einnahmen und Ausgaben für die Immobilie (bis zur vollständigen Tilgung der Fremdmittel)

6. Ermittlung Überschuss/ Unterdeckung
 - reicht der Überschuss für weitere erforderliche Ausgaben (z.B. Lebensunterhalt der Familie)
 - bei Unterdeckung: finanzielle Tragbarkeit der Immobilie ist nicht gegeben

1.2 Unternehmensfinanzierung

1.2.1 Ermittlung des Finanzierungsbedarfs

→ möglichst genaue Festlegung der künftigen Geschäftsziele und Planung der Geschäftsaktivitäten

Finanzbedarf eines Jahres sind:

- laufende Verpflichtungen (Löhne und Gehälter, Tilgungsleistungen)
- verschiebbare Maßnahmen (Kauf von Voratsgrundstücken)

1.2.2 Sicherung der Finanzierungsmittel

- Finanzierung muss sicherstellen, dass für zwingende Verpflichtungen Geld im eigenen Unternehmen vorhanden ist bzw. dieses durch Dritte (Banken) zur Verfügung gestellt wird.
- Fristenkongruenz beachten
- goldene Bilanzregel

1.2.3 Wirtschaftsplan als Grundlage der Liquiditätsplanung

- Zielsetzung

- Erfolgsplan

- Finanzplan

- Liquiditätsplan

1.2.4 Finanzierungsarten

- **Eigenfinanzierung:**

- Innenfinanzierung
Erwirtschaftung der Mittel aus eigener Geschäftstätigkeit

- Außenfinanzierung
Mittel werden durch Eigentümer/Gesellschafter von außen zur Verfügung gestellt

- **Fremdfinanzierung:**

- Innenfinanzierung
Mittel werden im eigenen Unternehmen erwirtschaftet, aber werden Dritten erst zu späterem Zeitpunkt zur Verfügung gestellt

- Außenfinanzierung
Mittel werden von Dritten zur Verfügung gestellt

1.2.5 Kreditarten

▪ Unterscheidungsmerkmale:

- Verwendungszweck
- Kreditleistung
- Kreditgeber
- Laufzeit
- Verfügbarkeit
- Sicherheiten

1.2.6 Kreditsicherheiten

- **Vertraglich**
 - weitere Person

 - Rechte

 - Bewegliche Sachen

 - Immobilien

- **Lt. Gesetz**
 - Bewegliche Sachen

1.3 Objektfinanzierung in der Wohnungswirtschaft

- **Aufgaben der Baufinanzierung**
 - Ermittlung der Gesamtkosten
 - Bestimmung der Fälligkeitstermine für erwartete Zahlungen
 - Sicherstellung der Verfügbarkeit der benötigten Finanzmittel zum jeweiligen Fälligkeitstermin

- **Prüfschritte zur Kapitalaufnahme**

- **Kreditgeber für Finanzierung von Bauvorhaben**
 - Hypothekenbanken

 - Geschäftsbanken, Sparkassen

 - Lebensversicherungsgesellschaften

 - Bausparkassen
 - Ansparphase
 - Zuteilungsreife
 - Darlehensphase
 - Zwischenfinanzierung
 - Bankvorausdarlehen
 - Übertragbarkeit

- **Darlehensmerkmale und –abwicklung**
 - Tilgungsarten
 - Tilgungsdarlehen
 - Annuitätendarlehen
 - Amortisationsdarlehen
 - Abzahlungsdarlehen (Ratendarlehen)
 - Festdarlehen

 - Beleihungswert

 - Konditionen

1.2 Moderne Finanzierungsvereinbarungen

- Cap- /Floor-/ Collar-Vereinbarungen
- Vorratsdarlehen
- Bausparkassen
- Festdarlehen mit Fondstilgung
- Swap-Finanzierung
- Globalfinanzierung

1.3 Staatliche Wohnraumförderung

- **Übersicht:**
 - Direkte und indirekte Förderung
 - Objekt- und Subjektförderung
 - Kapital- und Aufwandssubvention
 - Zuschüsse und Darlehen

2. Rating / Finanzierung und Basel II

Rating:

- Beurteilung der Kreditwürdigkeit von Schuldern

2.1 Basel I und II

Basel I:

- pauschale Unterlegung von Krediten mit 8% EK
- Sonderregelung für Wohnungsbau: 50% Gewichtung

Basel II:

- Unterlegung der Kredite nach Risiko
- Durchschnittliche Unterlegung mit 8% EK
- Risikomessung durch Ratings

2.2 Bonitätsrating

- **Harte Faktoren:**
 - Bilanzkennzahlen
 - EK-Quote
 - Cashflow

- **Weiche Faktoren:**
 - Markt/Branche/Bestand
 - Gesellschafter
 - Management
 - künftige Entwicklung (Produkte, Berichtswesen, Planungswesen)
 - Kontoführung/Kundenbeziehung

- **Handlungsempfehlungen:**
 - Durchführung eines indikativen Ratings
 - Prüfung interner Finanzierungsreserven
 - Erlös- und Kostenoptimierung

 - **Beeinflussung der Hard-Fakts:**
 - Bilanzbild, Bilanzpolitik
 - Beeinflussung von aussagefähigen Kennzahlen
 - Kennzahlencontrolling

- **Kennzahlen:**
 - Eigenmittelquote

 - Mietenmultiplikator

 - Cashflow DEVFA/FG

 - Tilgungskraft

 - Bereinigte Tilgungskraft

 - EBITDA

 - Zinsdeckung

 - Kapitaldienstdeckung

 - Leerstandsquote

- **Soft-Fakts:**

- Halb-/Vierteljahresabschlüsse
- Analyse zur Marktentwicklung
- Portfoliomanagement
- Balanced Scorecard
- Betriebskostenmanagement
- Wirtschafts-/Finanzplanung
- Risikomanagement

- **Informationspolitik:**

- Aktives Herantreten an die Banken
- Unaufgefordertes zur Verfügung stellen von Unterlagen
- Bei Gesprächen heranziehen

2.3 Finanzierungsalternativen

Die zur Verfügung stehenden Finanzierungsarten sind von wirtschaftlichen und rechtlichen Faktoren abhängig.

- Eigenkapitalerweiterung
- Fremdfinanzierungsmittel
- Alternative Finanzierungsinstrumente

Übersicht

- Nießbrauch

- Leasing

- Sale an lease back

- Factoring

- Private Equity/Beteiligungskapital

- Mazzanine Finanzierungen

- Genussscheine
- Gesellschafter- und Rangrücktrittsdarlehen
- Stille Beteiligungen
- Options- und Wandelanleihen
- Spareinrichtungen

- Unternehmensanleihen

- Inhaberschuldverschreibungen
- Schuldscheindarlehen

- Asset Backed Securities

- Verbriefung von Hypothekenforderungen

Mezzanine Finanzierung:

- Mischform zwischen Eigen- und Fremdkapital

Genussscheine:

- verbrieftes oder unverbrieftes Wertpapier, welches Vermögensrechte (Verzinsung für Kapitalüberlassung, Gewinnbeteiligung) gewährt.

Inhaberschuldverschreibung:

- Wertpapiere, die ein Leistungsversprechen (Bsp.: jährliche Zinszahlung) verbiefen

Nießbrauchmodell:

- Übertragung von Wohnungsbestand an eine (gegründete) Fondsgesellschaft

Immobilienleasing:

→ Generell: Vermietung und Verpachtung von Grundstücken und Gebäuden

- Neubau-Leasing
- buy and lease
- sale and lease back