



ERGEBNISSE DER KONFERENZ "FINANZIERUNG – EINE STRATEGISCHE HERAUSFORDERUNG"

07.12.2004 Fachinformation

Am 25.11.2004 diskutierten Vertreter aus den Mitgliedsunternehmen des BBU mit Vertretern der Bankenlandschaft sowie der BBT GmbH über die zukünftigen Herausforderungen bei der Sicherstellung der Finanzierung in der Wohnungswirtschaft. Dr. Schönfelder, Leiter der Landesgeschäftsstelle Potsdam des BBU e. V., leitete die Veranstaltung ein. Er skizzierte die generelle Problemlage und formulierte detailliert die Anforderungen der Wohnungswirtschaft an die Kreditwirtschaft. Anschließend stellte Lutz Müller vom Ostdeutschen Sparkassen- und Giroverband e. V. die Positionierung des OSGV gegenüber der Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern dar. Er betonte, dass die regionalen Sparkassen die kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften als regional tätige mittelständische Wirtschaftsunternehmen sehr wohl als interessante Kreditnehmer erkannt hätten; dennoch könnten sie zukünftig wegen der entsprechenden Kreditlimits nicht in vollem Maße unterstützt werden oder fielen durch die entsprechenden Rahmenbedingungen gänzlich als Kreditnehmer aus. Das Immobilienrating der Sparkassen stellte im Anschluss Dr. Michael Schubert, ebenfalls vom OSGV, vor. Jährlich werden durch die Sparkassen für die Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften spezielle Ratings erstellt. Neben der Bewertung der cash-flow-bezogenen Kennziffern spielt die Bewertung der qualitativen Faktoren, wie z. B. das Management eine wichtige Rolle und bietet somit ein Anknüpfungspunkt für die Verbesserung des eigenen Ratings durch die Wohnungsunternehmen. Es wurde deutlich, dass die Transparenz und die zügige und vollständige Einreichung der relevanten Unterlagen bei den Banken einen positiven Abschluss eines Ratingprozesses erst möglich machen und somit eine Herausforderung für die jeweiligen Unternehmensführungen darstellen. Durch den interessanten Ansatz zur Refinanzierung über den Kapitalmarkt mittels der Pilotverbriefung mit der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen wird es auch kleineren Wohnungsgesellschaften möglich, sich direkt am Kapitalmarkt zu refinanzieren. Diese Finanzierungsalternative war bisher nur den eher größeren Kapitalgesellschaften vorbehalten. Zur Bündelung der Interessen der Wohnungsunternehmen schloss bereits die West-LB AG mit den Treuhandstellen eine Kooperationsvereinbarung, so dass für Berlin/Brandenburg die BBT GmbH als Ansprechpartner für diese kostengünstige Finanzierung mit Zinssätzen ab ca. 2,5 Prozent zur Verfügung steht. Im Fokus des Vortrags von Andreas Grunow von der BBT GmbH standen praxisorientierte Lösungen durch das Risikomanagement und die Unternehmensplanung. Grundtenor war auch in diesem Vortrag die Notwendigkeit, die Transparenz in den Wohnungsunternehmen zu erhöhen und gegenüber den Banken offen über Risiken, aber auch Chancen in der Unternehmensentwicklung zu berichten. Den Abschluss der Vortragsreihe bildete Frank Kerber, Geschäftsführer der Wildauer Wohnungsbaugesellschaft mbH (WiWo). Er schilderte aus Sicht seines Unternehmens die Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit den Banken. Seines Erachtens war es für sein Unternehmen von überaus großer Bedeutung, die Banken von den zukünftigen Plänen der WiWo zu überzeugen. Neben der entsprechend den Anforderungen aufbereiteten Unternehmensplanung mit dem System ave war auch die Einbindung der Banken in die erfolgreiche Umsetzung durch das Unternehmen und eine ganzheitliche Strategie erforderlich. Dadurch gelang es Herrn Kerber, dass die Banken die komplexe Sanierung der „Schwarzkopfsiedlung“, die die Hälfte des Wohnungsbestandes der WiWo ausmacht, mitgetragen und finanziert haben. Heute ist das Verhältnis zwischen Unternehmen und Bank außerordentlich gut, nachdem die Banken vor seinem Amtsantritt im Jahr 2002 das Engagement bei der Wohnungsbaugesellschaft beenden wollten. Die Vorträge können auf CD bei der BBT (Frau Freitag, Telefon 26006-124) bestellt werden.