

Finanzierungspraxis SAGA GWG



Einführung

Kennzahlen 2005

Cashflow

Darlehensvolumen

Zinsaufwand

SAGA GWG

161,2 Mio. €

2.498,4 Mio. €

127,4 Mio. €

Thesen zum Thema

Worüber wir sprechen wollen....

Potenzial beginnt im Kopf:
Unternehmensfinanzierung hinterfragt

Günstigster Geldgeber
ist das Unternehmen:
Cashflow schöpfen

Aspekte
zur Optimierung

Geldanlage und
(langfristige) Kredit-
aufnahme vermeiden:
Konzept der „Null-
Liquidität“

Kreditzinsen mit Strategie sparen:
Zinsmanagement selbst finden

Passivseite und Liquiditätsmanagement in die strategische Unternehmenssteuerung einbauen

Charakteristika für Wohnungsunternehmen:

- Mittelbeschaffung: nach Objekt und Grundbuchsituation, langfristige Erwartung
- Objektbezogene Betrachtung: II. BV und Fördersystematik
- Betrachtungsebene: Einzeldarlehen und Objekt

Finanzierung

Aus Sicht der Betriebswirtschaftslehre und anderer Branchen:

- Aufrechterhaltung des finanziellen Gleichgewichts*
- Planung, Disposition und Kontrolle*
- Optimierung der Kapitalbeschaffung, Vermögens- und Kapitalstruktur (Bilanz)*

Trend: Sozialer Wohnungsbau verliert an Bedeutung (Objektfinanzierungsmittel)
Potenziale bieten frei finanzierte Objekte mit Unternehmensfinanzierungsmitteln und aktives Liquiditäts- und Zinsmanagement

*nach Riebel, Süchting

Grenzen in der Wohnungswirtschaft

- Traditionell gewachsene Unternehmen können „**Leverage Effekte**“ nicht wie Akquisitionsfinanzierungen der neuen Investoren generieren.
- Geringes Eigenkapital bietet keine **langfristig nachhaltig guten Ratings**. Die Risikobereitschaft der Banken ist hier in der Wohnungswirtschaft begrenzt
- Größeneffekte sind relativ in der Finanzierungsmarge, **gesundes Bankenportfolio** bietet Sicherheit.
- Hauptthema ist die zukunftsorientierte Ausrichtung des **Finanz- und Liquiditätsmanagements**, zugeschnitten auf das jeweilige Unternehmen.

Thesen zur Unternehmensfinanzierung

Worüber wir sprechen wollen....

Potenzial beginnt im Kopf:
Unternehmensfinanzierung hinterfragt

Günstigster Geldgeber
ist das Unternehmen:
Cashflow schöpfen

Aspekte
zur Optimierung

Geldanlage und
(langfristige) Kredit-
aufnahme vermeiden:
Konzept der „Null-
Liquidität“

Kreditzinsen mit Strategie sparen:
Zinsmanagement selbst finden

Cashflow

ist der Geldbetrag, der aus der Unternehmensleistung nach Abzug der zahlungswirksamen Aufwendungen zur Verwendung steht.

Verwendung für: Schuldentilgung,
 Investition,
 Gewinnausschüttung,
 Bildung von Liquidität im Unternehmen

- Wichtigste Kennzahl für die Unternehmensfinanzierung und –steuerung.
- Denke: Gewinn ist Ansichtssache, Geld ist Fakt!
- Fazit: Auch die Wohnungswirtschaft sollte wertorientierte – d. h. Cashflow-orientierte - Kennzahlen zur Steuerung nutzen.

Kredit durch Stärkung des Cashflows ersetzen

Liquidität - Investition

- selbst erwirtschaftete Liquidität zur Zinersparnis nutzen



Stärkung des Unternehmens durch Reduzierung von Aktivierungen hin zum Aufwand (GuV) mit Mieterträgen in der Zukunft und Senkung der Verschuldung

- Aktivierungen von Investitionen: zielgerichtet und wirtschaftlich



zuerst mit Eigenkapital aus dem verbleibenden Cashflow und dann mit Bankkrediten finanzieren

- Investitionen sollten sich zunächst an der Leistungsfähigkeit des Unternehmens messen.
- Eine reine objektbezogene Finanzierung als Automatismus „Objekt = Kredit finanzieren“ ist nicht empfehlenswert.

Thesen zur Unternehmensfinanzierung

Worüber wir sprechen wollen....

Potenzial beginnt im Kopf:
Unternehmensfinanzierung hinterfragt

Günstigster Geldgeber
ist das Unternehmen:
Cashflow schöpfen

**Aspekte
zur Optimierung**

Geldanlage und
(langfristige) Kredit-
aufnahme vermeiden:
Konzept der „Null-
Liquidität“

Kreditzinsen mit Strategie sparen:
Zinsmanagement selbst finden

Das Konzept der „Null-Liquidität“

- Operative Finanzplanung steuert die Tagesliquidität und die Mittelbeschaffung
- Die Finanzierungsabteilung ist für Cashmanagement zuständig. Es gibt keine getrennten Funktionen (z. B. mit Buchhaltungsabteilung)
- i.d.R. Anlagezins (kurz) < Kreditzins (kurz) < Kreditzins (lang)
- Der Liquiditätsbedarf aus den laufenden Zahlungen und dem Prolongations- / Kreditgeschäft wird über Kreditlinien (zwischen) finanziert und später umfinanziert (Zinsmeinung, Linienauslastung etc.). Liquiditätsüberschüsse vermindern die Inanspruchnahmen von Krediten.
- Liquiditätsmanagement senkt Kapitalbedarf

Konzept der „Null-Liquidität“ unter Voraussetzung einer soliden Finanzsituation und des Zinsmarktes

Thesen zur Unternehmensfinanzierung

Worüber wir sprechen wollen....

Potenzial beginnt im Kopf:
Unternehmensfinanzierung hinterfragt

Aspekte zur Optimierung

Günstigster Geldgeber
ist das Unternehmen:
Cashflow schöpfen

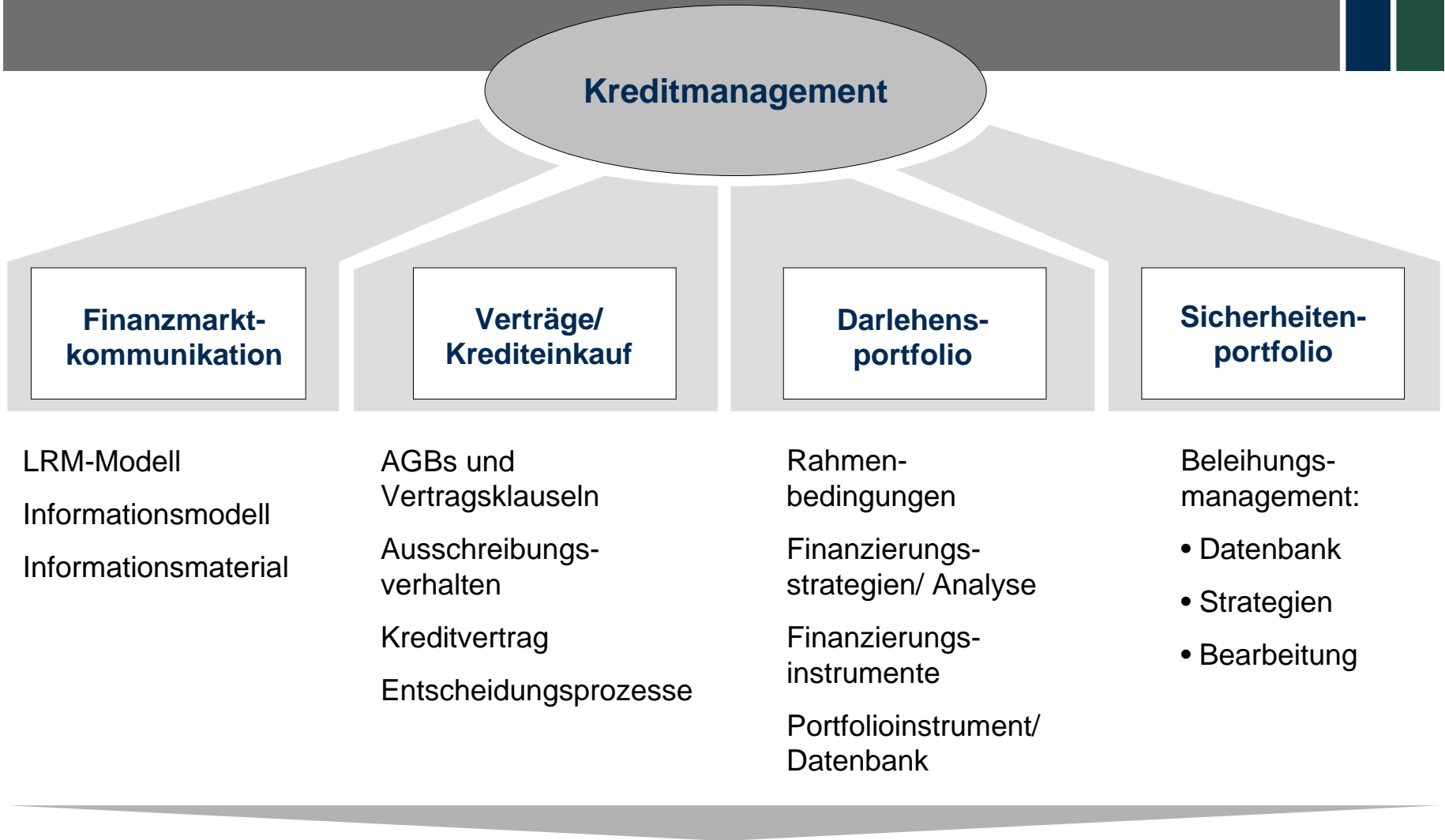
Geldanlage und
(langfristige) Kredit-
aufnahme vermeiden:
Konzept der „Null-
Liquidität“

Kreditzinsen mit Strategie sparen:
Zinsmanagement selbst finden

Zinsmanagement selbst finden

	Wesentliche Eigenschaften	Vorteile / Nachteile
Defensives Zinsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Sich treiben lassen vom Tagesgeschehen • keine Zielvorgaben • Finanzierung als unternehmerisches Beschaffungsinstrument für Liquidität • Krediteinkauf getrennt von Liquiditätsmanagement und Zinseinschätzung • Prolongation und Kreditgeschäfte als "Einzelgeschäfte" 	<ul style="list-style-type: none"> • ggf. geringere Verwaltungskosten • Fallbezogene erhöhte Zinsrisiken • Rating und Marktstanding optimierbar
Aktives Zinsmanagement (SAGA GWG)	<ul style="list-style-type: none"> • klare Zielvorgaben; gezieltes Steuern des Darlehensportfolios • Zinskostenreduktion mit minimalen Risiken realisieren • Ausnutzung Schwankungen des Geld- und Kapitalmarktes • wechselseitiges Ergänzen von Liquiditäts-, Kredit- und Zinsmanagement in revolvierender Abstimmung mit der Finanzierungsstrategie 	<ul style="list-style-type: none"> • Fach- Know-how erforderlich • Begrenztes Zinsrisiko • Reduzierung Zinskosten durch Nutzung Cashflow zur Finanzierung • Pos. Rating und Marktstanding
Aggressives Zinsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> • Minimierung der Zinskosten im Stellenwert über Planungssicherheit • massiver Handel mittels Derivaten Chancenpotenziale auf Kosten erhöhter Risiken realisieren • Rechenbarkeit der Zinsänderungsrisiken sicherstellen 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhte Risiken • Chance auf geringere Zinskosten • Hohes Fach-Know-how / Organisationsbedarf • Nicht kompatibel mit klassischen wowi-Steuerungsmodellen

Was beeinflusst das Zinsergebnis?



Zinsergebnis und Risiko

Was beeinflusst das Zinsergebnis?

Liquiditätsmanagement

- Planungstool
- „Null-Liquidität“/ Kreditlinien
- Cashflow-Analysen
- Cashmanagementsystem
- Reporting

Zinsmanagement

- Festlegung von Zielen, Risikobereitschaft und Benchmarks
- Strukturierte Bildung einer Zinsmeinung
- Zinsmarktbeobachtung und –reporting im Unternehmen
- Messung des Portfolios und Ausgleich der Prolongationsspitzen
- Nutzung variabler Zinssätze und ggf. Zinssicherung
- Definition einsetzbarer Finanzierungsinstrumente

Zinsergebnis und Risiko

Beispiele für Finanzierungsinstrumente

Produktanforderung an Banken

Nutzung von Derivaten

1. Zinsswap

- Abschluss von dinglich besicherten Darlehen mit 3- oder 6-M-Euribor plus Marge (Grundgeschäft)
- Vereinbarung eines Zinsswap mit Festzins (Zahlen: festen Zinssatz, Erhalten: 3- oder 6-M-Euribor)

➔ Flexibilität bei Sicherheitentausch, Änderung des Grundgeschäftes, Zinsmarktentwicklung

2. Zinscap

- Absicherung von kurzfristigen Kreditlinien gegen Zinssteigerungen

Nutzung Kapitalmarkt

- Kapitalmarktanforderungen können in den nächsten Jahren zunehmen. Vorbereitung bereits heute angehen !
- Vereinfachtes Verbriefungsmodell:
 - AGW hat Zwischenstufe zur reinen Kapitalmarktfinanzierung mit WestLB / WIB entwickelt (AGW-Verbriefungsplattform).
 - Schuldscheine sind mit wowi-orientierten Kapitalmarktanforderungen mit variabel oder festen Zinssätzen ausgestattet.
 - Weitere Infos: Tel. 0251-48 88 75 10
juergen.pagel@westimmobank.de

Zusammenfassung

Worüber wir gesprochen haben....

Branchenübergreifendes Verständnis von Finanzierung
durch Integration von Kredit- und Liquiditäts-
management

Vor Kreditbeschaffung
alle Möglichkeiten der
Cashflow-Steigerung
nutzen und ausschöpfen

**Aspekte
zur Optimierung**

Liquiditätssteuerung
umstellen und
Liquiditätsüberschüsse
zur Kreditvermeidung
nutzen

Inhalte des eigenen Zinsmanagements
definieren und Chancen in allen
Themenbereichen nutzen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

