

Erfahrungen und Perspektiven der AGW-Pilotverbriefung (Teil 1)

SAGA[®] GWG

Erfahrungen und Perspektiven der AGW-Pilotverbriefung

Am Anfang stand...

...die Analyse der Situation der Mitgliedsunternehmen der AGW

Vor dem Hintergrund von Basel II und zahlreicher Bankenfusionen führte die **AGW** bereits im Herbst 2002 eine **Umfrage unter ihren Mitgliedsunternehmen** mit folgenden Ergebnissen durch:

- 30 % der Unternehmen stellten eine **sinkende Anzahl von Kreditangeboten** bei Prolongationen fest, bei Neukrediten waren es sogar 50 %.
- 71 % der Unternehmen waren mit **steigenden Bankmargen** bei Prolongation und Neukreditaufnahme konfrontiert.
- Ca. 2/3 der Unternehmen gaben an, dass die **Anforderungen an das Beleihungsobjekt gewachsen** seien sowie die **Nachfrage nach Unternehmensdaten**.

Am Anfang stand...

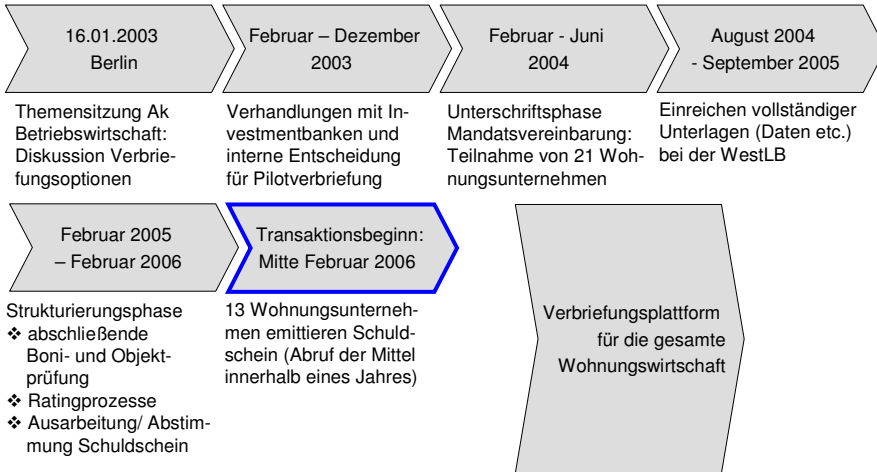
...die Idee:

- Die **Verhandlungsposition** der Wohnungsunternehmen gegenüber den Banken **wird über eine Bündelung von Finanzierungsvolumen gestärkt.**
- Die **Erschließung alternativer Finanzierungswege erweitert die Handlungsoptionen** der Wohnungsunternehmen und vergrößert nachhaltig ihre Einflussmöglichkeiten auf die Finanzierungskosten.

Strategische Ziele der Neupositionierung

- **Diversifizierung der Finanzierungsquellen**
- Aufbau von **Erfahrungen mit Ratingmethoden**, die zur Optimierung des Umganges mit bankinternen Ratingmodellen genutzt werden können
- Konditionen der Verbriefung als **Benchmark bzgl. Margenpolitik der Banken**
- **langfristige Planungssicherheit** für die Wohnungsunternehmen

AGW führt erfolgreich Pilotverbriefung durch

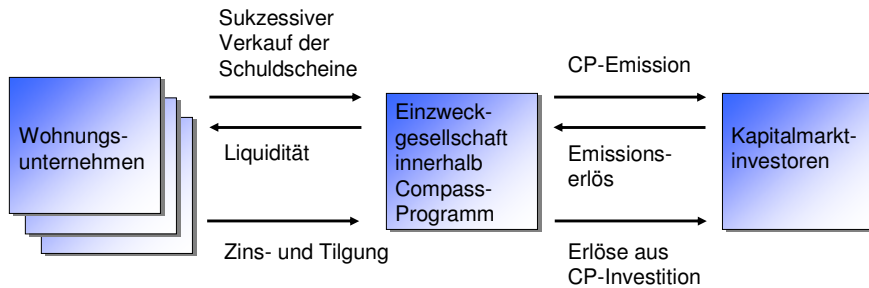


Zweistufiges Finanzierungsmodell ermöglicht Zugang zum Kapitalmarkt

- Bei einem **Transaktionsvolumen** unter **200 Mio. EURO** ist eine Finanzierung über ein Commercial Paper-Programm (CP-Programm) deutlich günstiger als eine Anleihe.
- Mittels Teilnahme am **ABCP-Programm** können bereits jetzt Erfahrungen am Kapitalmarkt gesammelt werden.
- Mit dem ABCP-Programm bleibt die **Option** gewahrt, eine **Anleihe zu begeben**, sobald das notwendige Transaktionsvolumen erreicht wird.

Das Modell nutzt das Compass-Programm der WestLB

Die beteiligten Wohnungsunternehmen nutzen zum Aufbau einer gemeinsamen kapitalmarktorientierten Finanzierungsplattform das von der WestLB administrierte ABCP-Programm Compass.



Das Modell muss auf die Bedürfnisse der Wohnungsunternehmen zugeschnitten sein...

- **Wesentliche Usancen des klassischen Kreditgeschäfts** müssen sich im Modell spiegeln hinsichtlich
 - Konditionen
 - (langfristiger) Finanzierungslaufzeiten
 - Service
- Die **Abtretung von Mietforderungen** sowie die Übertragung von Sicherungsobjekten in eine Zweckgesellschaft stellt für die teilnehmenden Wohnungsunternehmen mehrheitlich **keine Option** dar.

... **und die Anforderungen des Kapitalmarktes erfüllen.**

- Das ABCP-Programm **Compass refinanziert sich kurzfristig** am Kapitalmarkt. **Voraussetzung** für eine Kapitalmarktrefinanzierung über Compass ist die **Erzielung des sehr guten Kurzfrustratings A - 1/P - 1** von S&P und Moody's.
- Hieraus resultieren **hohe Anforderungen an die Sicherheiten und an Datenqualität und -umfang**.
- Die Vertragsbeziehungen und -inhalte müssen den **Standards des Kapitalmarktes** entsprechen.
- Die **Grundstruktur von Verbriefungen** sieht die **Übertragung von Vermögensgegenständen** bzw. die **Abtretung von Forderungen** vor.

Passgenaue Verbriefungsplattform für die Wohnungswirtschaft

- Das Commercial Paper-Programm Compass ermöglicht **Laufzeiten** der Schuldscheindarlehen **bis zu 5 Jahren**. Die teilnehmenden Wohnungsunternehmen können zwischen **variabel verzinslicher und festverzinslicher Variante wählen**.
- Durch die **Einbindung einer Immobilienbank (WIB)** als Partner der Transaktion ist gewährleistet, dass die **bankenüblichen Dienstleistungen** zur Verfügung stehen (z. B. bei Pfandtausch; Beleihungen im nachrangigen Raum).
- Auf die **Abtretung von Mietforderungen** bzw. die **Übertragung von Sicherungsobjekten** wurde **verzichtet**. Im Vergleich zum Hypothekenkredit ergeben sich relativ **hohe Anforderungen an die Beleihungsobjekte** („gute“ Objekte, erstrangige Grundschulden, Beleihungsauslauf von max. 60 %) und **Mindestanforderungen an die Bonität der Unternehmen**.

Von der Pilotverbriefung zur Serie

- Mit dem neuen Instrument ist es **gelingen**, wesentliche **Vorteile von Kapitalmarkt- und klassischer Hypothekenfinanzierung zu verbinden**.
- Die teilnehmenden Wohnungsunternehmen der Pilotverbriefung haben die Strukturierungskosten für das Modell getragen. Abgesehen von diesen einmalig anfallenden Kosten sind die **Konditionen** als **marktüblich** anzusehen.
- Es steht ein **serienreifes** und **innovatives Standardprodukt** zur Verfügung, welches nun von der gesamten Wohnungswirtschaft als **Ergänzung zum klassischen Hypothekenkredit** genutzt werden kann.