



Qualitative und quantitative Ratingmerkmale zum Wohnungsunternehmen





Ratingmerkmale zum Wohnungsunternehmen

Gibt es ...

- ... in Ihrem Unternehmen eine kommunizierte und dokumentierte Unternehmensstrategie (Umfang, Zeithorizont, Zieldefinition)?
- ... für Ihren Wohnungsbestand eine Portfolioanalyse?
Welche kurz- und mittelfristigen Maßnahmen lassen sich daraus ableiten?
- ... in Ihrem Unternehmen ein institutionalisiertes Reporting (interne/externe Informationsempfänger)?
- ... in Ihrem Unternehmen eine Investitions- und Finanzplanung (Umfang, Zeithorizont, Detaillierungsgrad)?





Ratingmerkmale zum Wohnungsunternehmen

Gibt es ...

- ... in Ihrem Unternehmen ein institutionalisiertes Controlling?
- ...dokumentierte und aktuelle Aufbau- und Ablauforganisation?



Bei der Beurteilung der Bonität werden von der WL-BANK sog. Achtungskriterien eingesetzt

a) Standortanalyse (Makro- und Mikrostandort)

- Arbeitslosenquote
- Bevölkerungsentwicklung und -prognose
- Leerstandsquote
- Infrastruktur (Schulen/ KiTa's/ Einkaufsmöglichkeiten/ Sportanlagen)

b) Wohnungsbestand

- Struktur des Wohnungsbestandes (Alter/ Lage/ saniert/ unsaniert)
- Altersstruktur der Mieter
- Leerstandsquote und Entwicklung der Leerstände





Demographische und wirtschaftliche Kriterien am Standort

Makrostandort

Betrachtung des Makrostandortes wie z.B. Infrastruktur, Struktur der Wirtschaft, Bezug des Standortes zur Region (reg. Zentrum, Oberzentrum)

Kriterien	Achtungskriterien
Arbeitslosenquote	> 20 %
Bevölkerungsentwicklung (bezogen auf 1990)	> -15 %
Bevölkerungsentwicklung bis 2020	> -15 %
Entwicklung der Bevölkerung in den vergangenen zwei Jahren	> -2 %
Anteil Bevölkerung > 55 Jahre	> 50 %
Anteil Bevölkerung < 45 Jahre	> 30 %
Leerstandsquote am Standort	> 15 %





Demographische und wirtschaftliche Kriterien am Standort

Makrostandort

Kriterien	Achtungskriterien
Marktanteil aller WU bezogen auf Gesamt WE	< 10% > 60 %

Sofern für den Standort ein Stadtentwicklungskonzept existiert, ist dazu Stellung zu nehmen.



Demographische und wirtschaftliche Kriterien am Standort

Mikrostandort

Kriterien	Achtungskriterien
Anbindung ÖPNV	< gut
Wohnumfeld	< normal
Nahversorgung/Infrastruktur	< normal
Anteil industriell gefertigter Wohnungsbau (WE)	> 60%
Anteil Objekte höher als 5 Geschosse	> 35%



Bestandskriterien zum Wohnungsunternehmen

Generell sollte das Unternehmen Aussagen zur Bestandsentwicklung- und Planung machen.

Die Vorlage einer Portfolioanalyse sollte gefordert werden.

Kriterien	Achtungskriterien
Fluktuationsrate	> 10 %
Leerstandsquote (struktureller Leerstand) netto, bezogen auf Anzahl der WE - in sanierten Beständen - im Gesamtbestand	> 5 % > 10 %
Entwicklungsgeschwindigkeit der Leerstände (strukturell) netto in den letzten 3 Jahren (WE)	> 30 %
Anteil voll modernisierter/sanierter und Neubau-Bestände (WE)	< 40 %





Bestandskriterien zum Wohnungsunternehmen

Kriterien	Achtungskriterien
Anteil der Mieter > 55 Jahre	> 50%
Anteil der Mieter > 45 Jahre	< 30%
Objektmix des Bestandes (Anteil industriell gefertigter Objekte und/ oder Anteil Objekte höher 4 Geschosse)	> 60 %



Fortsetzung

c) Finanzierungsstruktur

- Verschuldungsgrad des Gesamtbestandes in Relation zum Zustand des Gesamtbestandes
- Zinsänderungsrisiken (z.B. durchschnittliche Verzinsung < 4,5 %)
- Klumpenrisiken aus Prolongationsvolumen

d) Liquiditätsindikatoren

- bei fiktivem Zins von 7 % Zinsaufwand im Verhältnis zur Nettokaltmiete
- Erlösschmälerungen
- laufende Instandhaltung
- Liquiditätsreserven





Fortsetzung

d) Bilanzstruktur

- Wertansatz des AV im Verhältnis zu der Nettokaltmiete

e) Effektivität der Verwaltung

- Personalkosten incl. sonstiger Aufwand der Nettokaltmiete
- Aktualität der Wirtschaftspläne
- Liegen aktuelle Liquiditäts- und Investitionspläne vor ?

f) Wirtschaftlichkeitsanalyse

- Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu dem geplanten Investitionsvorhaben (mit marktüblichen Mietansätzen)
- Vorlage von Sollmietenlisten





Kriterien zur wirtschaftlichen Situation des Wohnungsunternehmens

Grundsätzlich sind uns vom Unternehmen neben dem aktuellsten Jahresabschluss/ Prüfungsbericht aktuelle Wirtschafts- und Finanzpläne mit Liquiditäts- und Investitionsplanungen vorzulegen, die entsprechend zu würdigen sind.

Kriterien	Achtungskriterien
EK-Quote	< 20 %
EK-Quote (bereinigt bei dem 12-fachen der NKM*)	< 10 %
Wertansatz des Anlagevermögens	> 12-fache der NKM*
Höhe der Verbindlichkeiten zur NKM*	> 10-fache der NKM*
Liquiditätsreserve	< 3 Monatsmieten
Anteil WL-Verbindlichkeiten an den Gesamtverbindlichkeiten	> 25 %
Zinsänderungsrisiko, Prolongationsvolumen p.a.	> 30 %



*Netto-Ist-Kaltmiete

Kriterien	Achtungskriterien
Tatsächlicher Zinsaufwand	> 40 % des NKM*
Fiktiver Zinsaufwand 7 % des gesamten Fremdkapitals	> 50%
Erlösschmälerung	> 10 % der Sollmiete
Laufende Instandhaltung	< 0,50 EUR p.M.

*Netto-Ist-Kaltmiete

Deckungsbeitragsrechnung



auf Basis von Ist-Werten

Nettokaltmiete

./. Erlösschmälerung Betriebskosten*

./. Zinsaufwand

./. Verwaltungskosten

./. lfd. Instandhaltungskosten

./. planmäßige Tilgung

*Ist-Wert oder mind. 25% der Erlösschmälerung Sollmiete

= Deckungsbeitrag A:

< 0,10 EUR/ qm p.M.

auf Basis von kalkulierten Werten

Sollmiete

./. Erlösschmälerung Sollmiete

./. Erlösschmälerung Betriebskosten (25% der ES Sollmiete)

./. Zinsaufwand (fiktiver Zins 7,0 % p.a.)

./. Verwaltungskosten (400,00 EUR/ WE)

./. Instandhaltungspauschale 0,50 EUR/ qm p.M.

./. Tilgung (1,5%) der Verbindlichkeiten

= Deckungsbeitrag B:

< 0,10 EUR/ qm p.M.



Kriterien zum Beleihungsobjekt



Kriterien	Achtungskriterien
Fluktuationsrate	> 10 %
Bankseitige Objektliquidität	< 0
Vorlasten	> 75 EUR/ qm > 15 % des Beleihungswertes
Leerstandquote (struktureller Leerstand) netto: bezogen auf Anzahl der WE <ul style="list-style-type: none"> - in sanierten Beständen - in teilsanierten Beständen - in unsanierten Beständen 	> 5 % > 10 % > 15 %
Objekte höher 5 Geschosse Objekte höher 2 Geschosse	ohne Aufzug ohne Balkon

Kriterien zum Beleihungsobjekt



Kriterien	Achtungskriterien
Lage im Portfolio (gestützt u.a. auf Aussagen des WU)	in der unteren Hälfte einer Bewertungsskala
Anteil der Mieter > 55 Jahre	> 50 %
Anteil der Mieter < 45 Jahre	< 30 %