

Wohnraumförderung
Kreditrisiko Mietinvestoren
101-86400 fri
Tel.: 6863, Fax: 7760

15.02.2024

Anfrage der BayernLabo zum Umgang mit Anträgen des Mietshäuser Syndikats

Grundsätzliches:

Im Rahmen ihrer Rolle im Bewilligungsprozess für Darlehen der Wohnraumförderung in NRW unterliegt die NRW.BANK insbesondere den Vorschriften des § 9 WFNG NRW und hat daher die vorgeschriebene Prüfung der persönlichen Voraussetzungen vorzunehmen. Danach hat sie u.a. zu prüfen, ob ein Bauherr

- die Gewähr für die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsgemäße Verwaltung des Wohnraums bietet,
- die erforderliche Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit (Kreditwürdigkeit) besitzt und
- eine angemessene Eigenleistung erbringen kann.

Somit entspricht die nach § 9 WFNG vorgeschriebene Prüfung der persönlichen Voraussetzungen einer klassischen, bankmäßigen Bonitätsprüfung.

Ausgangssituation für eine Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse:

Im Unterschied zu konventionellen Investoren und Bestandshaltern kann eine neu gegründete (Syndikats-) GmbH sich nicht auf eine erfolgreiche Unternehmensvergangenheit berufen. Insofern sind über Jahre geordnete wirtschaftliche Verhältnisse nicht zu unterstellen.

Erfolg und Misserfolg eines neu gegründeten Syndikatsprojektes hängen deshalb ausschließlich vom Gelingen der projektierten Maßnahme ab. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Projektbeteiligten nicht bereit sind, persönliche Haftungen für ihre Projekte zu übernehmen.

Um dennoch dem Fördergedanken Rechnung zu tragen und eine Begleitung des ange-dachten Projektes mit Förderdarlehen zu ermöglichen, stellen wir in den in Rede stellten Fällen unsere Kreditentscheidung ausschließlich auf das Gelingen des einzelnen Projektes ab.

Insofern erfolgt eine Förderzusage an die antragstellende GmbH bzw. die Auszahlung der Darlehensmittel in der Regel erst, wenn die Antragstellerin gegenüber der NRW.BANK den Nachweis erbracht hat, dass maßgebliche Objektrisiken nicht mehr bestehen und aus der Bewirtschaftung der Immobilie eine nachhaltige Kapitaldienstdeckung gegeben ist.

Objektbezogene Projektrisiken

Bei jedem einzelnen Syndikatsprojekt prüft die NRW.BANK die nachfolgend dargestellten Projektrisiken, um am Ende des Prüfungsprozesses die individuell auf das Projekt zugeschnittenen Auflagen mit den Investoren abzustimmen:

Kosten/Kostensicherheit

Wesentlich für das Gelingen ist die frühzeitige Herstellung eines angemessenen Kostenrahmens. Hier zeigen unsere Erfahrungen, dass die Initiatoren häufig eine Balance finden müssen, zwischen dem, was notwendig bzw. wünschenswert ist und dem, was sich im Rahmen einer zeitgleich anzustellenden objektbezogenen Rentabilitätsbetrachtung als bezahlbar erweist. Die hier geführten Diskussionen verlaufen nicht selten kontrovers.

Der Projektgesellschaft muss es ferner gelingen, für Ihr Projekt zu einem möglichst frühen Zeitpunkt Kostensicherheit herzustellen. Baukostenerhöhungen, die nicht aus der Objektrentabilität finanziert werden können, sind, soweit wir irgend möglich, auszuschließen. Geeignete Mittel hierzu sind der Abschluss eines Generalunternehmervertrages oder (bei kleineren Projekten) die Vorlage von verbindlichen Angeboten für das Gros der Gewerke. Im Zusammenhang mit dem Herstellen von Kostensicherheit arbeiten wir zumeist mit Auszahlungsaufgaben, die eine Valutierung von Darlehensmitteln erst bei (nahezu) gegebener Kostensicherheit erlauben.

Finanzierung

Die angemessenen und der Höhe nach eingegrenzten Gesamtkosten müssen zu einem sehr frühen Zeitpunkt durchfinanziert sein:

Das notwendige Eigenkapital der Gesellschaft muss eingeworben und eingezahlt sein und der Gesellschaft uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Die Syndikatsmitglieder müssen Klarheit über Art, Umfang und Zeitraum der von ihnen erwarteten Eigenleistung/Selbsthilfe haben. Hier ist die Frage der zeitlichen und fachlichen Machbarkeit zu stellen und zu klären.

Sämtliche Fremdfinanzierungsmittel müssen uneingeschränkt zur Verfügung stehen, die von einzelnen Gläubigern gegebenenfalls formulierten Auszahlungsvoraussetzungen müssen erfüllbar sein, um Liquiditätsengpässe während der Bauphase auszuschließen. Im Bedarfsfall müssen Zwischenfinanzierungen zur Verfügung stehen, um den vereinbarten Auszahlungsmodalitäten der Langfristgläubiger Rechnung zu tragen.

Rentabilität

Die langfristige Kapitaldienstfähigkeit ist zu einem möglichst frühen Zeitpunkt herzustellen und mindestens Auszahlungsvoraussetzung. Insofern ist ein Vermietungsstand zu erzielen, der auf Basis nachhaltig ansetzbarer Mieten sicherstellt, dass der nachhaltige Kapitaldienst, die angemessenen, beim Eigentümer verbleibenden Bewirtschaftungskosten, aber

auch die Kosten des Geschäftsbetriebs (im Wesentlichen Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses und dessen Prüfung) aus den langfristigen Objekterträgen gezahlt werden können.

Marktgängigkeit

Die Antragstellerin sollte ihr Objekt im Hinblick auf eine Drittverwendung marktgerecht konzipieren. Auf entsprechende Wohnungszuschnitte, eine adäquate Mischung von gefördertem und gegebenenfalls frei finanzierten Wohnraum sollte geachtet werden.

Kaufmännische und technische Begleitung des Bauvorhabens

Im Bewilligungsprozess für Syndikatsprojekte stellt sich regelmäßig die Frage nach der Professionalität der handelnden Personen. Diese versuchen wir, im Rahmen von persönlichen Gesprächen herauszuarbeiten. In diesem Zusammenhang lassen wir uns Lebensläufe der maßgeblich handelnden Akteure einreichen. Schließlich gilt es, die kosten- und zeitgerechte Fertigstellung der Immobilie ebenso sicherzustellen, wie eine ordnungsgemäße Verwaltung des Projektes nach Aufnahme seiner Bewirtschaftung.

Besicherung/Zusatzsicherheiten

Die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung in NRW zu bewilligenden Mittel sind gemäß dem bestehenden Förderrecht an rangbereiter Stelle zu besichern. Hieraus resultiert eine in der Regel nachrangige Absicherung der Darlehen im Grundbuch.

Im Hinblick auf die meist ohnehin knappen Objektrentabilitäten der Antragsobjekte versuchen wir, auf die Vereinbarung von Zusatzsicherheiten zu verzichten, die die Liquidität der neuen Gesellschaften zusätzlich belasten.

Um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Objektes dauerhaft sicherzustellen, verfügen wir aber regelmäßig eine Auflage, nach der vom Tag der Bewirtschaftungsaufnahme an eine Instandhaltungsrücklage zu bilden ist, die sich der Höhe nach an der II. Berechnungsverordnung orientiert. Diese Rücklage ist an uns zu verpfänden und wird nur gegen substantielle Investitionen in das Objekt freigegeben.

Erfahrungen aus der Praxis/Fazit:

Die NRW.BANK hat in den vergangenen Jahren einzelne Syndikatsprojekte begleitet. Die in diesem Zusammenhang gemachten Erfahrungen sind grundsätzlich positiv.

Den handelnden Personen ist durchweg eine hohe Identifikation mit ihrem Projekt zu attestieren. Die Bauvorhaben wurden erfolgreich umgesetzt und werden nach unserer Kenntnis ordnungsgemäß bewirtschaftet.

Im Vergleich mit konventionellen Mietinvestoren verläuft die Planungs- und Verhandlungsphase aus Banksicht im Zeitablauf allerdings deutlich intensiver, kontroverser und länger.

Ansprechpartner:

Hanns-Peter Frinken

Tel.: 0211/917416863

hanns-peter.frinken@nrwbank.de