

Sanierungsmöglichkeiten notleidender Wohnungsunternehmen unter Beteiligung der Banken

Vor dem Hintergrund einer drohenden Insolvenz scheint es angeraten, den größten Kostenfaktor in der betriebswirtschaftlichen Betrachtung eines Wohnungsunternehmens, der im allgemeinen durch den Kapitaldienst für die valutierenden Kredite dargestellt wird, in die Überlegungen aktiv einzubeziehen. Dabei gibt es verschiedene Herangehensweisen, die jedoch sehr stark von der jeweils konkreten Situation sowohl im Unternehmen als auch in der jeweils anzusprechenden und involvierten Bank abhängig sind.

Vor in diesem Zusammenhang mit den Finanzierungsgläubigern zu suchenden Kontakten gilt der Gesprächsvorbereitung besondere Aufmerksamkeit. Erst dann, wenn die eigene Position und die der Bank(en) in Bezug auf das Unternehmen klar sind, sollte ein Gespräch gesucht werden.

Aus rein praktischen Überlegungen sollten anlässlich des Zusammentreffens mit dem Kreditinstitut nicht nur die problembehaftete Situation des Unternehmens geschildert, sondern gleichzeitig auch Vorschläge zu deren Verbesserung unter Mitwirkung der Bank unterbreitet werden.

Mitwirkung der Banken vor der Insolvenz

Ein Umstand, der die prinzipielle Verallgemeinerung der folgenden Ausführungen ausschließt, ist die wechselnde und völlig unterschiedliche Zusammensetzung der Finanzierungsgläubiger bei den einzelnen Wohnungsunternehmen, da es ja eher eine Ausnahme darstellt, wenn ein Wohnungsunternehmen nur durch eine Bank finanziert wurde. Insofern müssen verschiedene Parameter Berücksichtigung finden, die jedoch in ihrer möglichen Kombination und Variation so vielfältig sind, dass eine allgemeine Algorithmierung nahezu unmöglich erscheint. In Vorbereitung auf eventuelle Verhandlungen muss Klarheit bestehen für:

Wohnungsunternehmen

- Vorhandensein von Bürgschaften oder Möglichkeiten der kommunalen Durchgriffshaftung,
- relative Verschuldung je m² Wohnfläche,
- tatsächliche Eigenkapitalquote bzw. bilanzieller Verschuldungsgrad,
- Leerstandsquote und Entwicklungstrend,
- Vorhandensein liquider Reserven, anderer Vermögensgegenstände usw.,
- Liquiditätsprognose für das Unternehmen,
- Darlehens- und Laufzeitstruktur – insbesondere unter dem Aspekt eines möglichen Klumpenrisikos,
- Sicherheitensituation der Gläubiger bei besonderer Berücksichtigung der unterschiedlichen Gewichtungen.

Bankenrunde als Gesamtheit der Finanzierungsgläubiger

- frühzeitige Einbindung der Banken in Form eines „runden Tisches“ nach vorheriger Übergabe eines Unternehmens- bzw. Sanierungskonzeptes, das eine detaillierte Bestandsaufnahme der Gläubiger-, Finanzmittel- und Sicherheitensituation enthält,
- abgestimmte Kommunikation mit den Gläubigern unter besonderer Berücksichtigung von deren Sicherheitensituation und Finanzierungsanteile,
- geschäftspolitisches und kommunikatives Verhältnis der Banken untereinander,
- Anwendung der „London Rules“.

...

Die vorstehenden Aspekte, die bei der Einschätzung der vorhandenen Situation zu betrachten sind, lassen sich sicherlich noch fortführen. Problematisch für eine Einschätzung ist, dass es sich dabei häufig auch um weiche Faktoren handelt, die ohnehin, wie bereits oben ausgeführt, schwer oder nicht algorithmierbar sind.

Im Folgenden einige Möglichkeiten, die die Beiträge der Banken vor der drohenden Insolvenz betreffen.

Zins- und Tilgungsaussetzung

In einer angespannten Liquiditätssituation und vor dem Hintergrund einer möglichen Zahlungsunfähigkeit kann mit den involvierten Kreditinstituten relativ problemlos über eine laufzeitverlängernde Tilgungsaussetzung verhandelt werden. Schwierig ist jedoch die Vereinbarung einer Tilgungsaussetzung bei KfW-Darlehen, da die Kreditanstalt für Wiederaufbau regelmäßig auf die vereinbarten Tilgungen besteht. In diesen Fällen kann mit dem jeweils durchleitenden Kreditinstitut unter Umständen vereinbart werden, dass die Tilgung vorerst durch die Bank geleistet und in einem separaten Darlehen für das Wohnungsunternehmen zwischen finanziert wird.

Zinsstundungen erweisen sich jedoch im Gegensatz zu Tilgungsaussetzungen als praktisch kaum realisierbar und stellen die große Ausnahme gegenüber der Regel dar.

Umschuldungen

Die Problematik der Umschuldung valutierender Darlehen zu einem anderen Kreditinstitut wird vor dem Hintergrund der Situation der Immobilien- und Wohnungswirtschaft in den neuen Bundesländern immer problematischer. Sofern aus geschäftspolitischen Überlegungen heraus ein Kreditinstitut die Übernahme eines Darlehens durch eine andere Bank anregt, ergeben sich mitunter interessante Verhandlungsmöglichkeiten, die etwa zum Verzicht auf die Vorfälligkeitsentschädigung führen können. Unter Umständen kann auch die abgebende Bank sich damit einverstanden erklären, auf einen Teil des valutierenden Kapitals zu verzichten.

Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit der liquiditätsschonenden Umschuldung bei der bereits finanzierenden Bank, indem bspw. hochtilgende KfW-Darlehen in Annuitätendarlehen umgeschuldet werden oder auch unter Nutzung eines vergleichsweise niedrigen Zinsniveaus eine vorzeitige Prolongation bei normalen Marktdarlehen vorgenommen wird. Im letzteren Fall ergibt sich dabei die Notwendigkeit, die Vorfälligkeitsentschädigung (zu beachten ist hier die neue Rechtsprechung des BGH zur Problematik der bisher eingesetzten PEX-Renditen) zu betrachten. Hier sind wiederum zwei Möglichkeiten bekannt:

- Barwert der Vorfälligkeit wird entweder in einem separaten Darlehen mitfinanziert oder der Restvaluta des umzuschuldenden Darlehens aufgeschlagen oder
- der Barwert der Vorfälligkeitsentschädigung wird im neuen Nominalzins mit abgezinst.

Der sich durch die Berücksichtigung der Vorfälligkeitsentschädigung ergebende Mehraufwand wird im Allgemeinen durch einen erheblichen, kurzfristig wirksamen Liquiditätsvorteil überkompensiert. Hinzu kommt eine verbesserte Planungssicherheit, wenn eine entsprechende neue, längere Zinsbindungsfrist vereinbart wird. Eine Kosten-Nutzen-Analyse ist jedoch in jedem Einzelfall zwingend notwendig durchzuführen, wobei tendenziell mit relativ einfachen Mitteln eine große liquiditätsverbessernde Wirkung erzielt werden kann.

...

Die Problematik der Vorfälligkeitsentschädigung entfällt selbstverständlich dann, wenn das Darlehen zum Auslaufen der Zinsbindungsfrist prolongiert wird.

Bei der Umschuldung von KfW-Darlehen sollte darauf geachtet werden, dass die neu zu vereinbarenden Tilgung des Annuitätendarlehens ebenfalls relativ ist. Übersteigt die Restlaufzeit des neuen Annuitätendarlehens die des ursprünglichen Tilgungsdarlehens, so muss innerhalb der Bank mit einem neuen Genehmigungsverfahren gerechnet werden.

Kapitalverzicht

Die Bereitschaft einer Bank auf einen Teil des valutierenden Kapitals zu verzichten ist im Allgemeinen gleichbedeutend mit der Forderung nach Komplettablösung der dann noch vorhandenen Restvaluta und Umschuldung zu einem anderen Kreditinstitut. Dass diese Verfahrensweise ausgesprochen schwierig ist, wurde bereits oben dargelegt. Diese Variante wird jedoch dann aktuell, wenn die bisherige Gläubigerin Teile oder das gesamte Engagement ausplatziert hat, etwa im Sinn einer NPL-Transaktion.

Sanierungszins

Sofern bei den Kreditgläubigern Einigkeit darüber besteht, eine Insolvenz des Wohnungsunternehmens verhindern zu wollen, besteht die Möglichkeit der Vereinbarung eines Sanierungszinssatzes. Berücksichtigung finden dabei

- die valutierenden Darlehenshöhen der einzelnen Gläubiger zum Stichtag und
- die pauschale Rangigkeit der einzelnen Gläubiger – gewichtet mit dem Volumen der einzelnen Darlehen.

Sind diese Informationen vorhanden, so kann über retrograde Berechnungsschemata ein Sanierungszins ermittelt werden. In diesem Sinne ist von einer Solidarlösung zu sprechen, da die objektbezogene Betrachtungsweise und die jeweils objektkonkrete Besicherung bzw. der Beleihungsauslauf der einzelnen Banken keine Berücksichtigung findet.

Völlig anders hingegen stellt sich die Vorgehensweise bei einer objektbezogenen Betrachtung dar. Hier wird jedes einzelne Objekt, wie etwa bei der Portfolioanalyse, bzgl. Liquidität und Rentabilität betrachtet. In Abhängigkeit von den objektweise ermittelten Beträgen werden dann daraus die einzelnen Sanierungsbeiträge abgeleitet. Hier sind regelmäßig die nachrangig besicherten Gläubiger mit einem höheren Sanierungsbeitrag beteiligt. Im Allgemeinen wird diese Vorgehensweise favorisiert, da sich die Banken „nicht schlechter stellen wollen, als in einer Insolvenz“ – so zumindest die verwendete Argumentation. Tendenziell sind Banken geneigt, die Zinssätze deutlich zu reduzieren und im Gegenzug die Tilgung zu erhöhen.

Beteiligung an Wohnungsunternehmen

Derartige Varianten sind in der ostdeutschen Wohnungswirtschaft bisher nicht oder kaum bekannt geworden. Es scheint auch höchst fraglich, dass Kreditinstitute durch eine direkte Beteiligung bereit sind, Beiträge zur Insolvenzprophylaxe zu liefern. Praktisch dürften solche Verfahrensweisen aus bilanziellen gesellschaftsrechtlichen Gründen und in der Situation einer drohenden Insolvenz kaum realisierbar sein. Vorstellbar sind lediglich lokale Lösungen, wo Klein- und Kleinstunternehmen etwa durch lokal agierende genossenschaftliche Kreditinstitute oder Sparkassen derart gestützt werden.

...

Sanierungskredit

Sofern das vorliegende Sanierungs- oder Unternehmenskonzept über entsprechende Ableitungen verfügt und einen möglichen Unternehmens-Turn-Around als sehr wahrscheinlich darlegt, kann unter Umständen ein Sanierungskredit gewährt werden.

Die ausreichende Bank wird jedoch an die Bereitstellung eines Sanierungskredites sehr hohe Maßstäbe und Anforderungen richten, indem bspw. werthaltige Zusatzsicherheiten – soweit vorhanden – und ein sogenannter Besserungsschein verlangt werden. Der Besserungsschein an sich ist auch in anderem Zusammenhang ein Instrument, das keiner Formerfordernis genügen muss und der Bank bei einer entsprechenden betriebswirtschaftlichen Gesundung des Unternehmens die Möglichkeit einräumt, auf entgangene Zins- und Tilgungsleistungen oder verzichtetes Kapital wieder zurückzugreifen. Sind mehrere Gläubiger in einen solchen Prozess involviert, so wird üblicherweise der Besserungsschein so aufgebaut, dass die Interessen aller Gläubiger im quotalen Verhältnis berücksichtigt werden.

Die Kompliziertheit und Komplexität der Gesamtproblematik, die im Allgemeinen nicht vorhandene Kenntnis bankinterner Verfahrensweisen und Regelungen lässt bei erkennbarer Notwendigkeit von Bankgesprächen den Einsatz von bank- und unternehmensseitig akzeptierten externen Beratern und Fachleuten etwa auch im Sinne einer Mediation oder Moderation als dringend angeraten erscheinen.

Sehr wohl muss dabei die Eigenständigkeit der Entscheidungsfindung und Realisierung der Wohnungsunternehmen gewahrt bleiben – das erforderliche fachspezifische Know How, um ein optimales Verhandlungsziel zu erreichen, dürfte jedoch in den allerwenigsten Unternehmen bereits intern vorhanden sein.