

# Handlungsspielräume in der Fremdfinanzierung erweitern

Online Seminar // Einblick in unser Beratungsangebot „Analyse und  
Neustrukturierung des Darlehens- und Beleihungsportfolios“

15. Juni 2023



# Agenda

1. Idealbild der aktiven Portfoliosteuerung
2. Der Weg dorthin
3. Ergebnispräsentation und „Erfolgsgeschichten“
4. Software-gestützte begleitende Finanzierungsberatung

# Idealbild und Realität der aktiven Portfoliosteuerung

Jederzeitiger, aktueller Überblick über die Beleihungssituation

## Idealbild:



(Daten-) **Grundlage** für den **schnellen** und **einfachen Überblick**:

darin enthalten:

- **lastenfreie** Objekte
- **aktueller Beleihungswert**
- **Zinsbindungsausläufe**

→ Werkzeug für „aktives Beleihungs- und Zinsmanagement“ jetzt und in der Zukunft

## Realität:



→ Die Informationen sind zwar alle irgendwie irgendwo im Unternehmen vorhanden, kommen aber gar nicht oder nicht vollständig zusammen

# Warum ist der Überblick wichtig?

## Beweggründe

- Veränderungen/Verlust von Wissen im Unternehmen z. B. Renteneintritt MA, Wechsel der GF/Vorstände
- es fehlt die Kapazität die an verschiedenen Stellen liegenden Informationen elektronisch zusammenzuführen
- Bauvorhaben – es werden Zusatzsicherheiten benötigt
- das Gefühl „alles ist beliehen, obwohl getilgt wird“
- Kreditbewilligungen bei Bestandsgläubigern werden zäh bzw. Konditionen spiegeln nicht den Markt wider
- komplexe Haftungsverbände
- besseres Verständnis für den eigenen Objektbestand

### mögliche Ziele:

(Darlehensgeber-)  
**Unabhängigkeit**

**Entscheidungs-  
und Wahlfreiheit**

**Flexibilität**

Kommunikation auf  
Augenhöhe

optimale Nutzung  
der Beleihungs-  
räume

bessere  
Einschätzung der  
Bankangebote

schnellere  
Reaktion bei sich  
verändernden  
Rahmenbedingungen

# Maßgeschneiderte Lösungen schaffen

## Einblick in unser Leistungsangebot



- Schaffung einer **transparenten Datenbasis** zu den Darlehen und Sicherheiten sowie deren Haftungsverhältnisse
- **Bewertung** des Darlehens- und Sicherheitenportfolios hinsichtlich
  - der Finanzierungs- und Darlehensgeberstruktur,
  - der Zinsstruktur und Zinsbindungsausläufe,
  - der Beleihungssituation des Unternehmens
  - der aktuellen Energieeffizienzanforderungen der Darlehensgeber sowie
  - der Über- bzw. Unterbesicherung der jeweiligen Darlehensgeberportfolios
- bei gleichzeitiger Identifizierung von Chancen und latenten Risiken sowie Nennung von **Optimierungsansätzen** im Darlehens- und Sicherheitenportfolio
- **Strukturierung** des Darlehens- und Sicherheitenportfolios
- Investitionsrechnung und Unternehmensplanung

→ **Mit uns entdecken Sie Handlungsspielräume!**

# Wichtige Grundlage sind die Daten

## Notwendige Unterlagen



# Projektschritte im Überblick

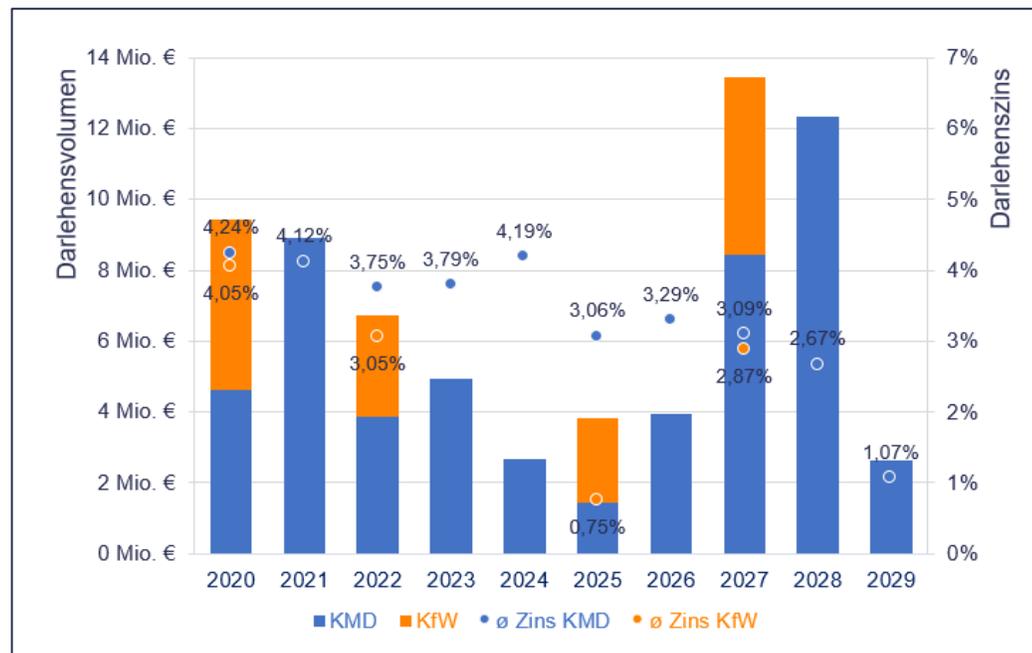
## Möglicher Projektablauf

Modul	Projektschritte	Verantwortlicher/ Zeitablauf
1	<b>Datenerfassung und -prüfung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kick-Off</li><li>• Datenerhebung und -lieferung</li><li>• Datenprüfung und -klärung</li></ul>	WU / Dr. Klein
2	<b>Analyse und Bewertung mit Workshop</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vorstellung der Analyseergebnisse</li><li>• Ableitung der Handlungsbedarfe</li></ul>	Dr. Klein
3	<b>Neustrukturierung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vorstellung und Abstimmung der Konzeptvorschläge von Dr. Klein</li></ul>	Dr. Klein
4	<b>Begleitung der Umsetzung „Neustrukturierung“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Unterstützung bei den Gesprächen mit Bestandsgläubigern</li><li>• Durchführung von Ausschreibung zur Um- und Anschlussfinanzierung</li></ul>	WU / Dr. Klein

# Chancen und Risiken transparent machen

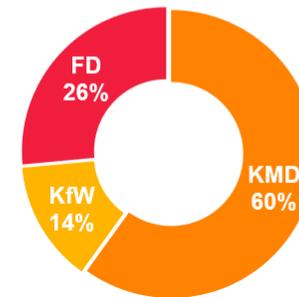
## Analyse des Darlehensportfolios

- Analyse der Darlehens- und Darlehensgeberstruktur
- Analyse der Zinsbindungsaufläufe
- Prüfung Sonderkündigungsrechte nach §489 BGB
- Zinsrisikobetrachtungen



## Überwiegend Kapitalmarktdarlehen

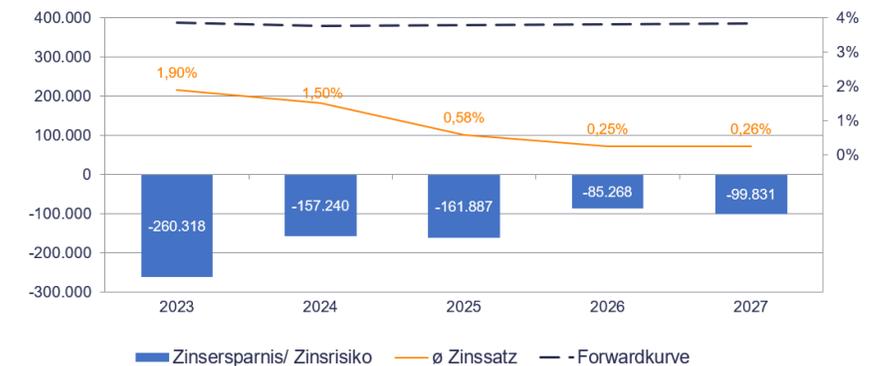
Finanzierungsstruktur



	Valuta	Durchschn.-zins	Darlehensgeber
Kapitalmarktdarlehen	55,3 Mio. €	3,40 %	9
KfW-Darlehen	12,6 Mio. €	2,91 %	2
Förderdarlehen	24,4 Mio. €	1,18 % +0,28 % VKB	2
<b>Gesamt</b>	<b>92,3 Mio. €</b>	<b>3,29 %</b>	

## Zukünftig müssen Zinsrisiken eingeplant werden

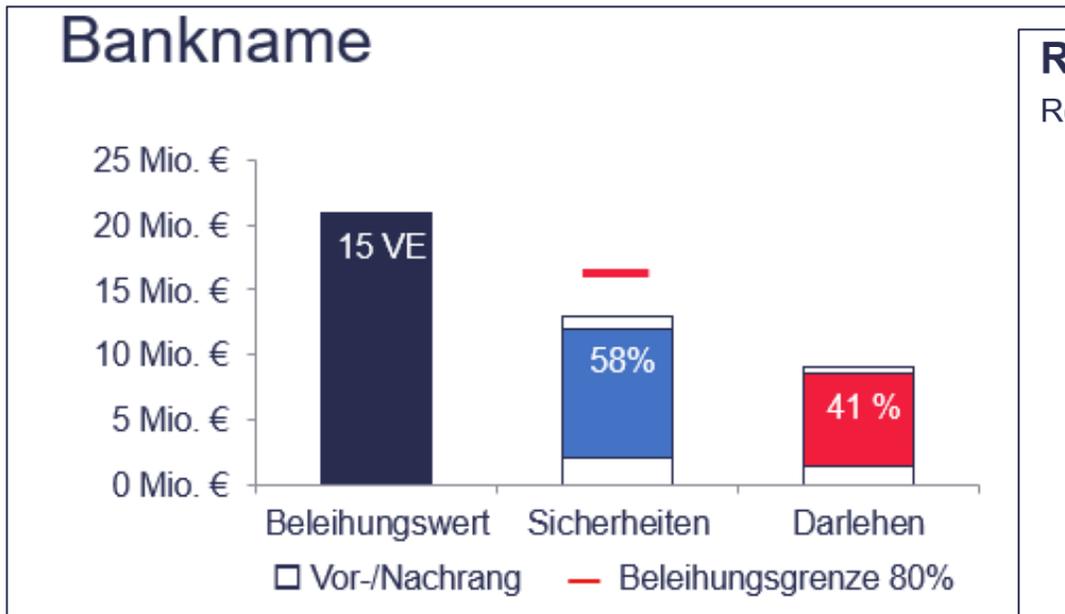
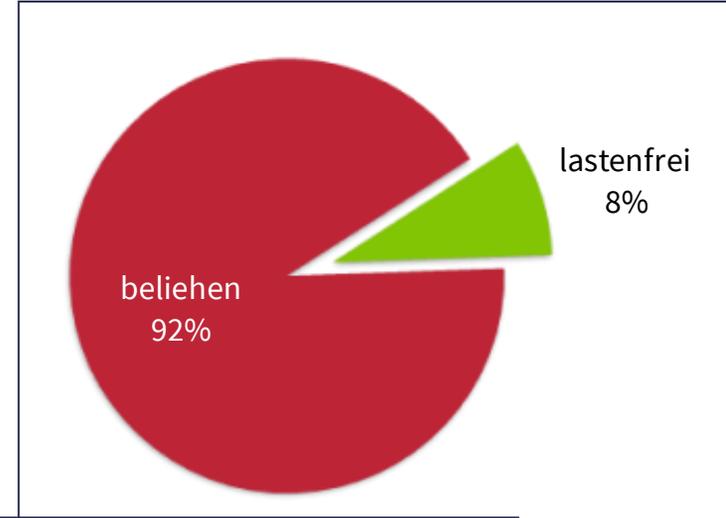
Zinsrisikobetrachtung



# Wie ist die Qualität meiner Sicherheiten?

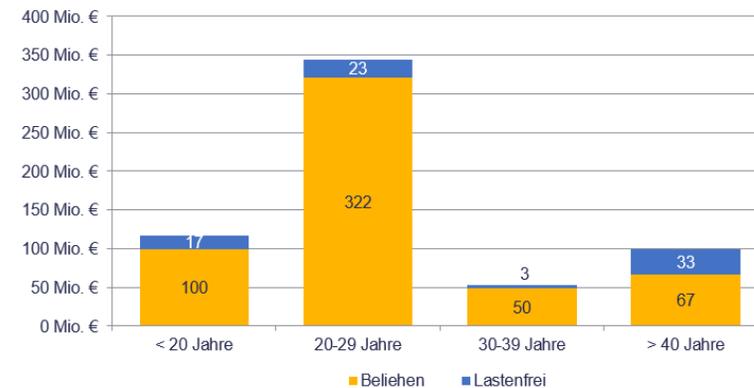
## Analyse des Objekt- und Sicherheitenportfolios

- Überschlägige Beleihungswertermittlung der Objekte
- Analyse der Objektstruktur und Restnutzungsdauern
- Betrachtung der eingetragenen Sicherheiten im Überblick
- Analyse der Besicherungssituation aller Gläubiger
- Erarbeitung erster Handlungsempfehlungen und Optimierungsansätze



### Restlaufzeit schränkt Beleihbarkeit zunehmend ein

Restlaufzeit der Beleihbarkeit der Objekte (=Restnutzungsdauer – 10 Jahre)

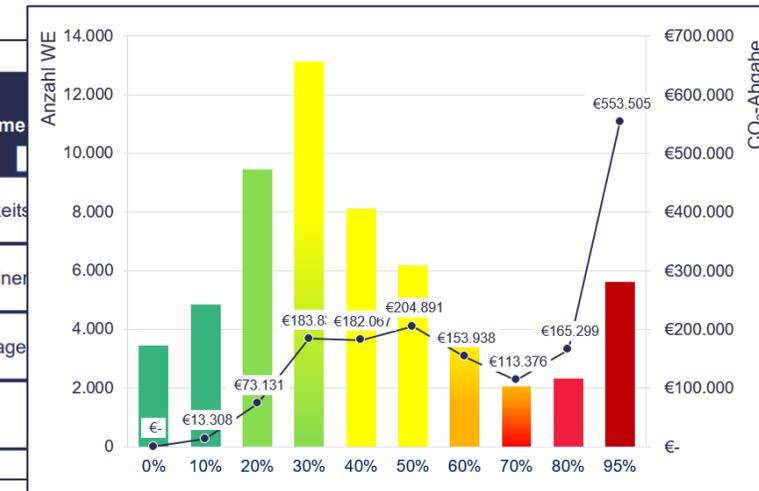
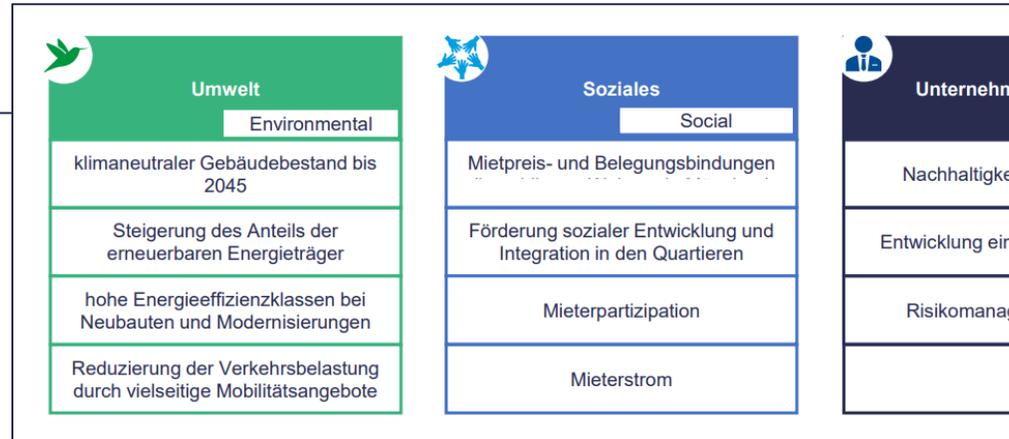
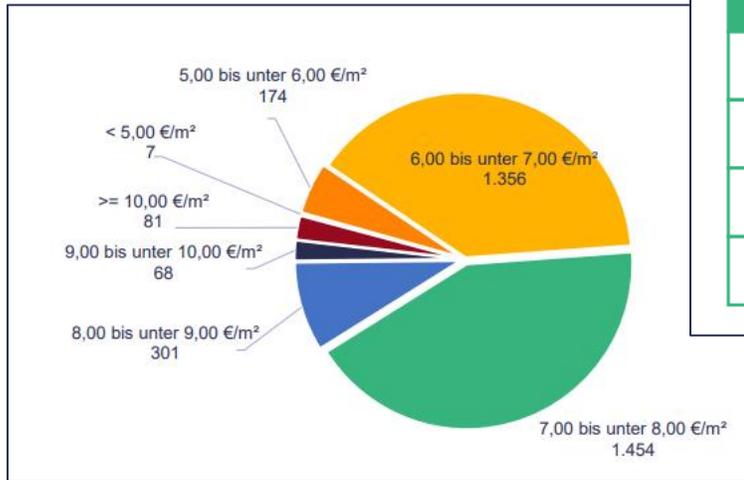


→ Technische Restnutzungsdauer gemäß BelWertV begrenzt die Laufzeit von Darlehensverträgen. Auswirkungen von Investitionen in den Bestand auf die Restnutzungsdauer beachten.

# ESG-Kriterien werden für die Beleihung immer wichtiger

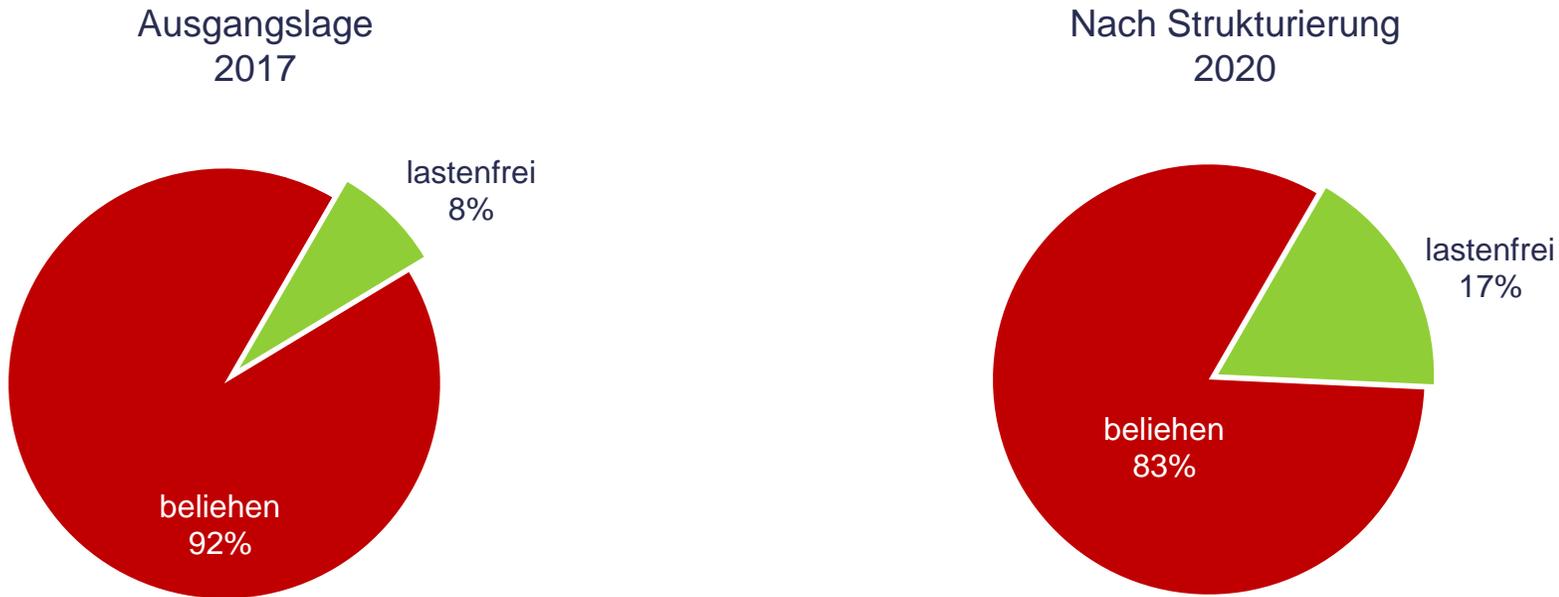
## Betrachtung der ESG-Kriterien und Auswertung der Energieausweise

- Auswertung der Energieausweise und Angaben zur CO<sub>2</sub>-Abgabe
- Betrachtung der Beleihbarkeit des Objektbestandes aufgrund der Energieeffizienzklassen
- Betrachtung der Handlungsfelder in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung
- Analyse der Mietenstruktur, ggf. Abgleich mit Vergleichsmieten



# Handlungsfreiräume durch lastenfrie Objekte schaffen

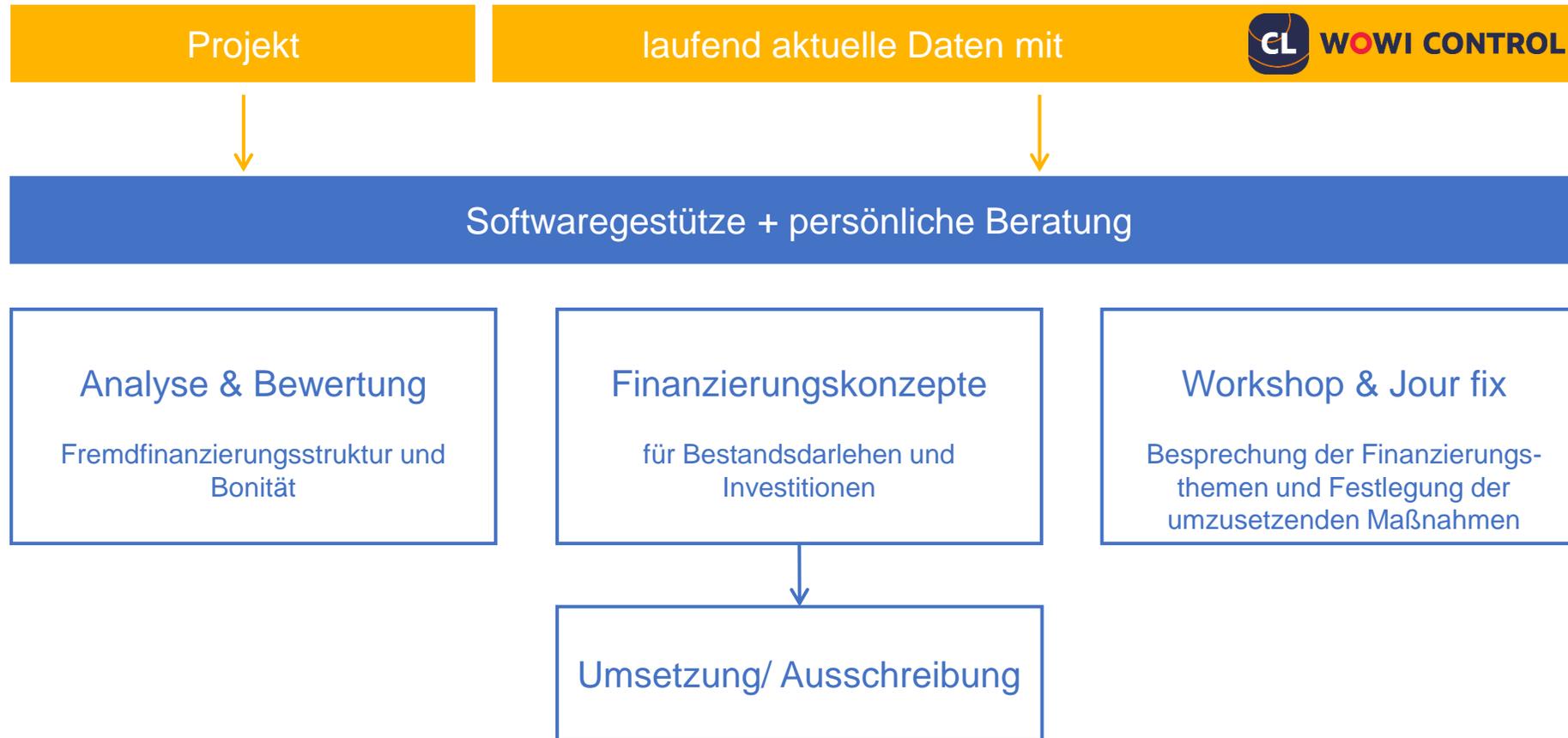
Entwicklung der Beleihungssituation an einem Projektbeispiel



Trotz Ausweitung des Kreditvolumens konnten die lastenfrie Objekte gesteigert werden.  
→ Von 29 Objekte mit 16,0 Mio. € Beleihungswert zu 37 Objekten mit 40,3 Mio. € Beleihungswert

# Projekt als Start für eine dauerhafte Zusammenarbeit

## Übersicht der Leistungen



**DR. KLEIN W**OWI

**Ines Cumbrowski**  
WOWICONTROL Beratung

Dr. Klein Wowi Finanz AG  
Heidestr. 8, 10557 Berlin  
T +49 (0) 30 /42086 – 1272  
ines.cumbrowski@drklein-wowi.de

[www.drklein-wowi.de](http://www.drklein-wowi.de)

**DR. KLEIN W**OWI

**Maren Schamann**  
WOWICONTROL Beratung

Dr. Klein Wowi Finanz AG  
Hansestraße 14, 23558 Lübeck  
T +49 (0) 451/ 1408 – 8226  
maren.schamann@drklein-wowi.de

[www.drklein-wowi.de](http://www.drklein-wowi.de)