

Handlungsspielräume in der Fremdfinanzierung erweitern

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

18. April 2024



Agenda

1. Idealbild der aktiven Portfoliosteuerung
2. Der Weg dorthin
3. Ergebnispräsentation und „Erfolgsgeschichten“
4. 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 / Darlehensgeberverteilung**
- **Schaffung einer klaren Besicherungsstruktur**

→ 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

- Bauvorhaben/Investitionen – es werden Zusatzsicherheiten benötigt
- Kreditbewilligungen bei Bestandsgläubigern werden zäh bzw. Konditionen spiegeln nicht den Markt wider
- komplexe Haftungsverbünde
- Obwohl getilgt wird, entstehen keine Beleihungsfreiräume
- besseres Verständnis für den eigenen Objektbestand
- es fehlt die Kapazität die an verschiedenen Stellen liegenden Informationen elektronisch zusammenzuführen
- Veränderungen/Verlust von Wissen im Unternehmen z. B. Renteneintritt MA, Wechsel der GF/Vorstände

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

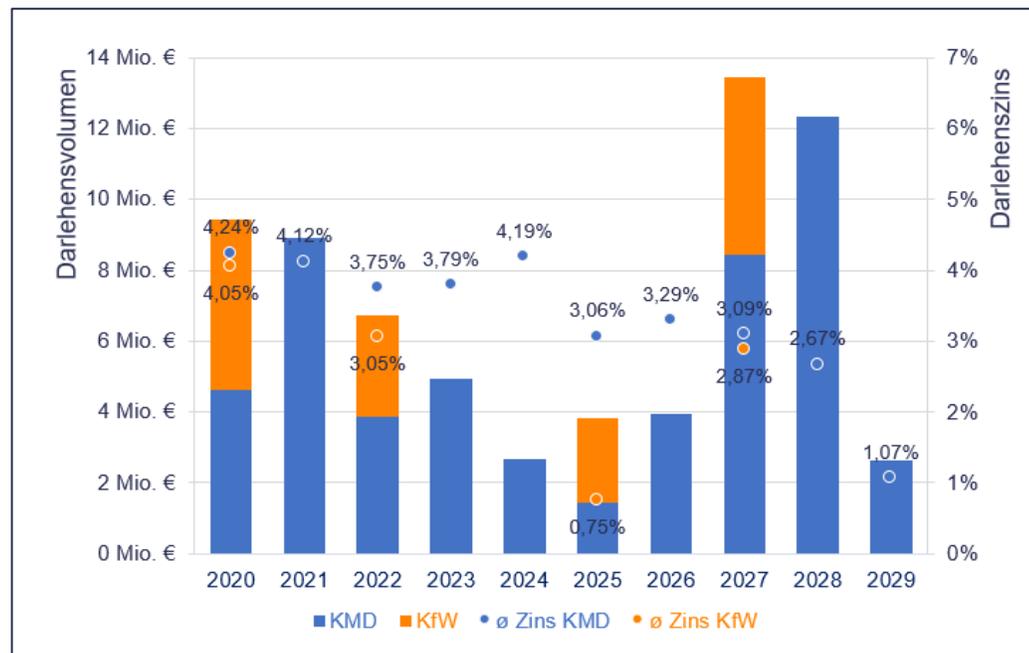
Möglicher Projektablauf

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

Chancen und Risiken transparent machen

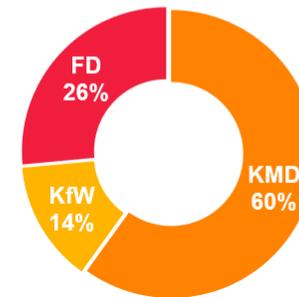
Analyse des Darlehensportfolios

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



Überwiegend Kapitalmarktdarlehen

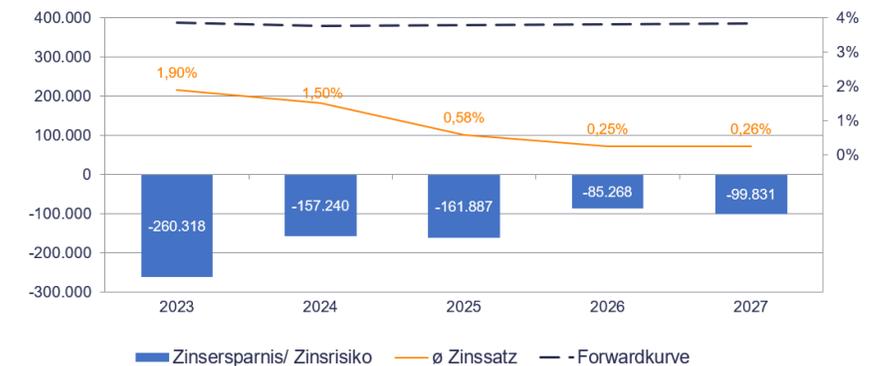
Finanzierungsstruktur



	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
Gesamt	92,3 Mio. €	3,29 %	

Zukünftig müssen Zinsrisiken eingeplant werden

Zinsrisikobetrachtung



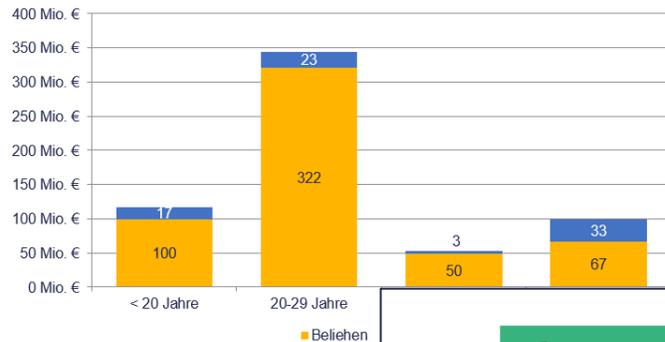
Wie ist die Qualität meiner Sicherheiten?

Analyse des Objekt- und Sicherheitenportfolios

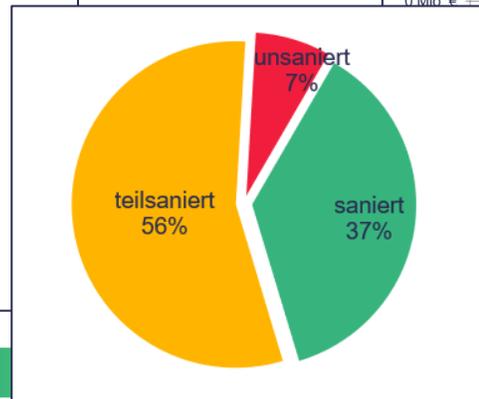
- Überschlägige Beleihungswertermittlung der Objekte gem. BelWertV
- Analyse der Objektstruktur und Restnutzungsdauern
- Auswertung der Energieausweise und Angaben zur CO₂-Abgabe
- Betrachtung der Beleihbarkeit des Objektbestandes aufgrund der Energieeffizienzklassen
- Betrachtung der Objekttragfähigkeit

Restlaufzeit schränkt Beleihbarkeit zunehmend ein

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



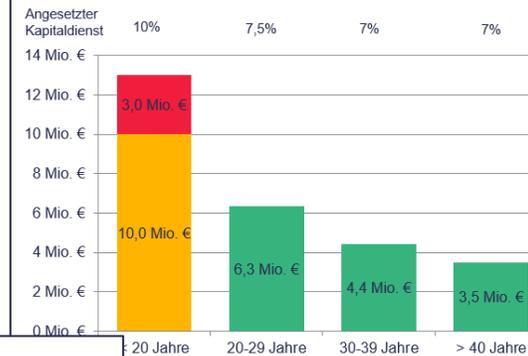
→ Technische Restnutzungsdauer gemäß BelWertV begründet Auswirkungen von Investitionen in den Bestand auf die



Anforderungen an KDF* begrenzen Beleihbarkeit weiter

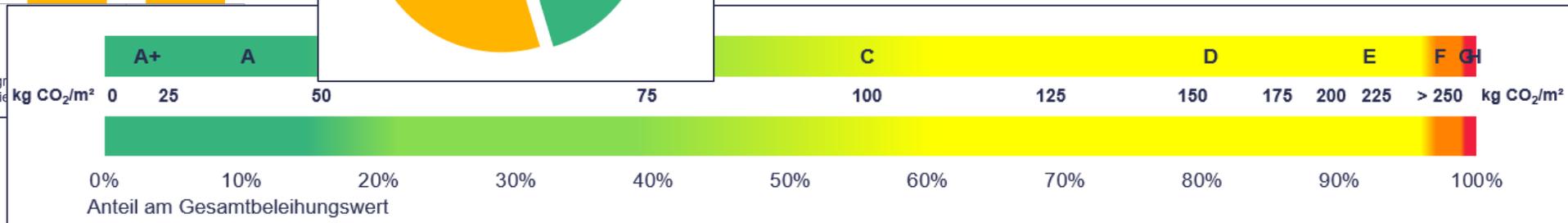
Auf den lastenfreien Objekten abstellbare Darlehensbeträge

* KDF-Kapitaldienstfähigkeit



- Insbesondere bei den Objekten mit den kurzen Restnutzungsdauern führt die kurze mögliche Darlehenslaufzeit und der entsprechenden Anforderung an die Tilgungshöhe zu deutlichen Beschränkungen der abstellbaren Darlehensbeträge, da bei den erhöhten Tilgungsanforderungen die Objekttragfähigkeit nicht mehr gegeben ist.
- Die Objekttragfähigkeit ist für Darlehensgeber ein zunehmend wichtiges Kriterium für die Genehmigung von Darlehen.

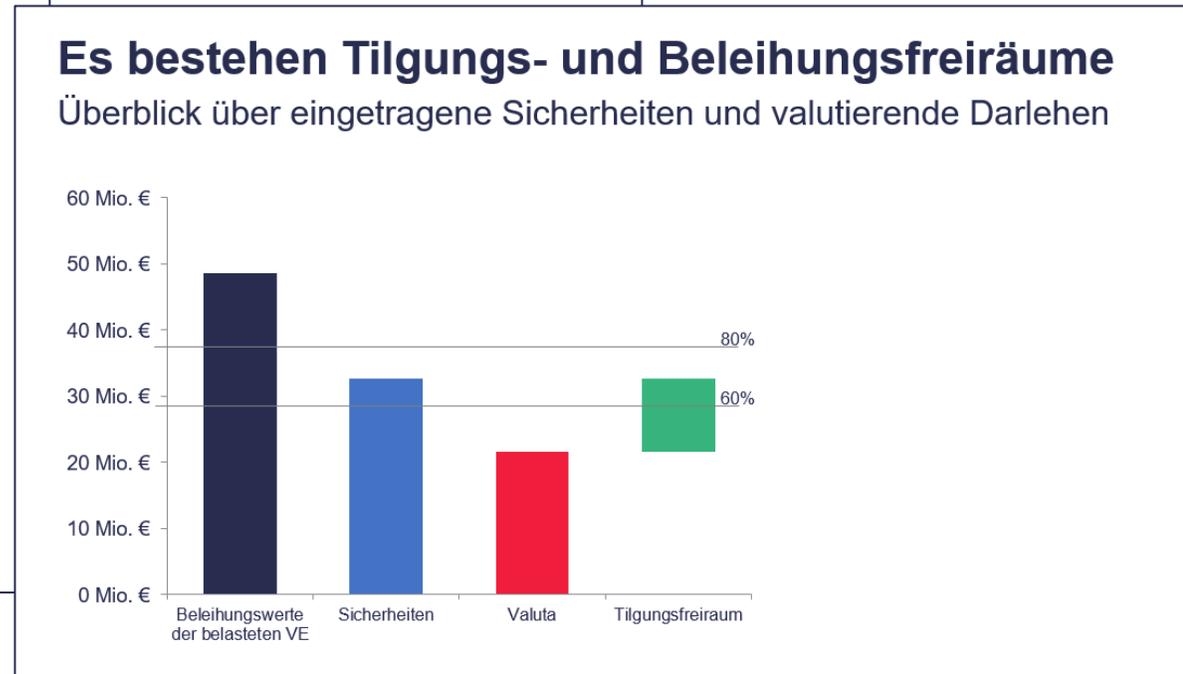
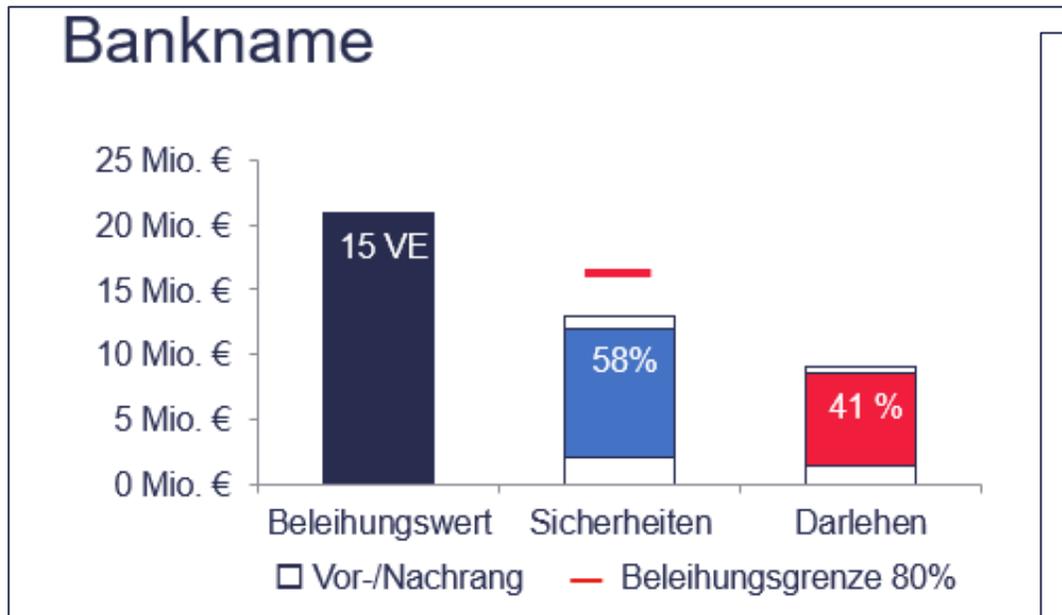
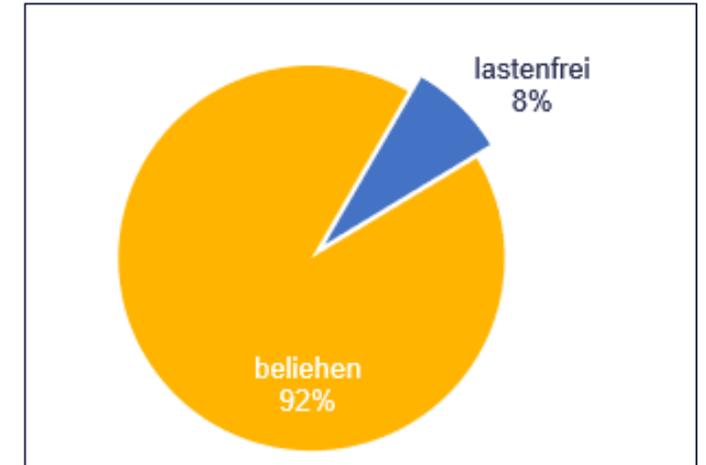
Abstellbarer Betrag im 80%igen Beleihungsauslauf
 Abstellbarer Betrag unter Berücksichtigung der Kapitaldienstfähigkeit
 Nicht abstellbarer Betrag im 80%-Auslauf wegen fehlendem Kapitaldienst



Wie ist die Struktur meiner Sicherheiten?

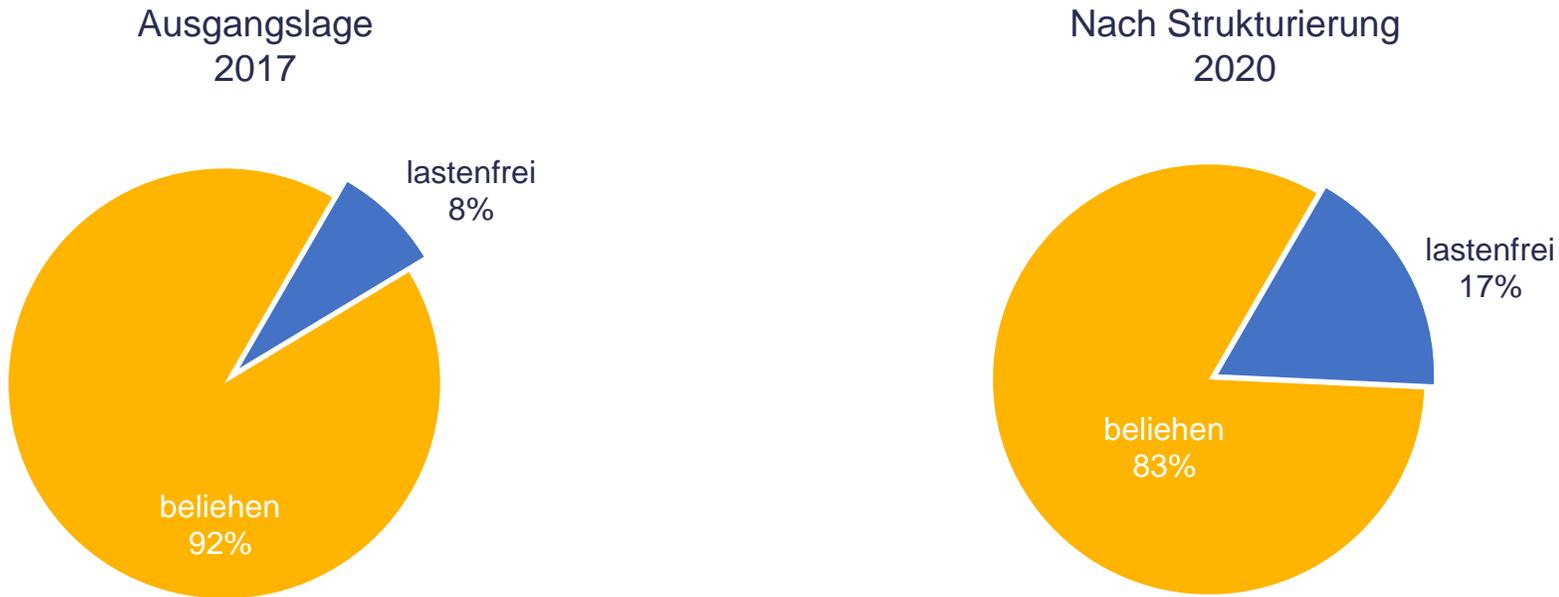
Analyse des Objekt- und Sicherheitenportfolios

- Betrachtung der eingetragenen Sicherheiten im Überblick
- Analyse der Besicherungssituation aller Gläubiger
- Erarbeitung erster Handlungsempfehlungen und Optimierungsansätze



Handlungsfreiräume durch lastenfrie Objekte schaffen

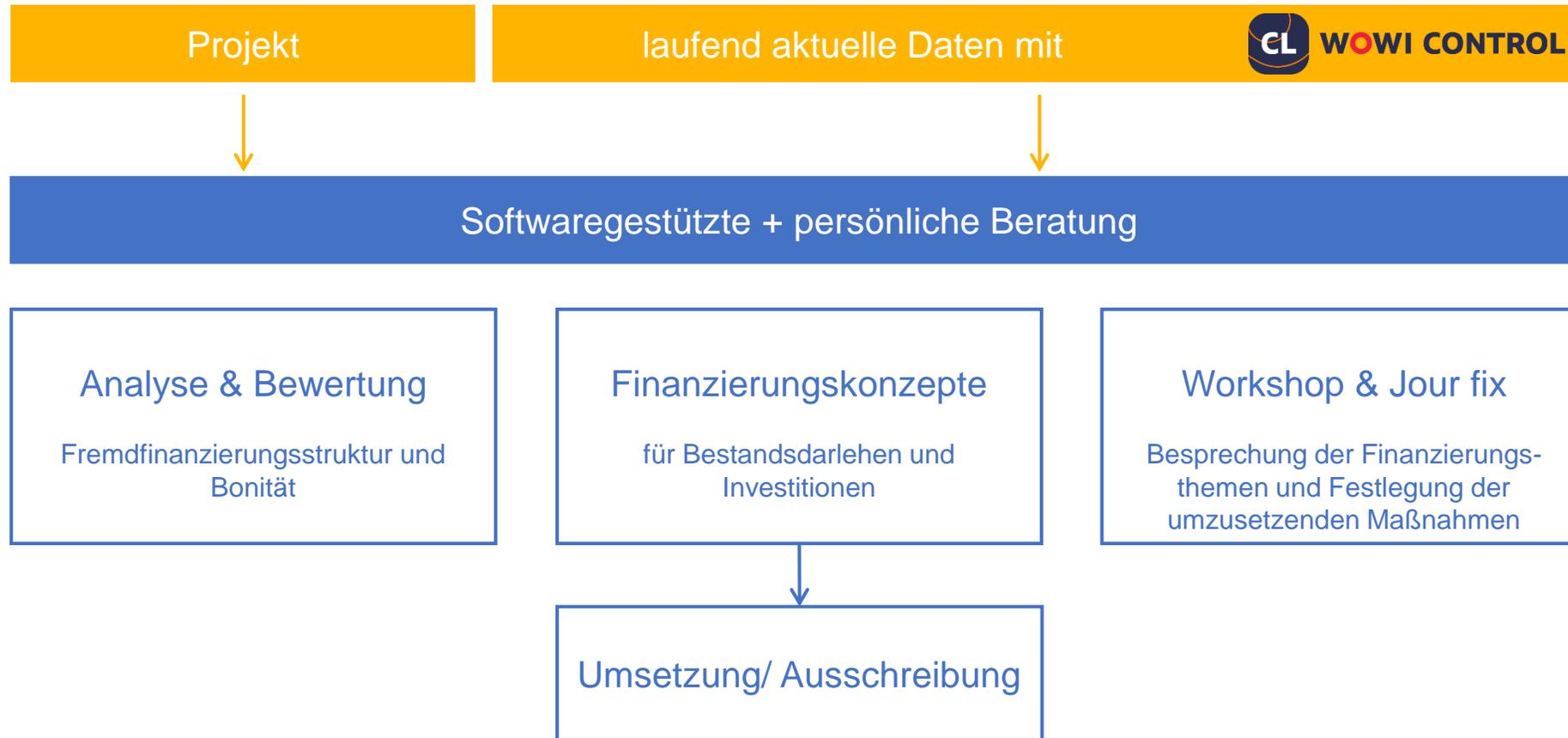
Entwicklung der Beleihungssituation an einem Projektbeispiel



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 WOWI

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

DR. KLEIN WOWI

Jana Kruscha
WOWICONTROL Beratung

Dr. Klein Wowi Finanz AG
Heidestr. 8, 10557 Berlin
T +49 (0) 30 /42086 - 1246
Jana.kruscha@drklein-wowi.de

www.drklein-wowi.de