

Finanzierung: Was bewegt unsere Kunden – Ein Einblick in die Finanzierungsthemen von Dr. Klein

Berlin
23./ 24. November 2009

Alexandra Keich
Teamleiterin Consulting
Dr. Klein & Co. Consulting GmbH



Horizonte20xx

© 2009 Dr. Klein & Co. AG

Antworten und Lösungen über den Einsatz von Instrumente finden

Fragen und Lösungen

Sicherheiten

Bildung von
Darlehensgeber-Portfolien
Sicherheitenbedingungen
bei Förderdarlehen

Auflösung von
Gesamtgrundschulden und
Querverhaftungen

Ausnutzung der Beleihungs-
räume pro Grundbuch

Freigabe von Sicherheiten
bei Ablösungen

Risikomanagement

Bis zu welchem Zinsniveau
können Zinsvereinbarungen
abgeschlossen werden?

Wie sensibel ist das
Kreditportfolio auf
Zinsveränderungen?

Wie viel Kapitaldienst steht
für neue Vereinbarungen zur
Verfügung?

Darlehensgeber

Wie sind die
„Preisunterschiede“
zwischen den einzelnen
Geschäftspartnern?

Welche Risiken stecken in
den Kreditverträgen?

Wie zuverlässig finanzieren
die derzeitigen
Geschäftspartner?

Inhalt

1. Sicherheitenstruktur: Modellansätze variiert
2. Risikomanagement: Zins- und Fremdkapital-Steuerung unter Risikoaspekten
3. Darlehensgeber-Steuerung: Ein Instrument zur Liquiditätssicherung



Mit der richtigen Strategie die Beleihungsmöglichkeiten ausschöpfen

Objekt- vs. Unternehmensfinanzierung bezogen auf die Besicherung



Einzel-Grundbuch-Strategie

- Gleichlaufende Zinsbindungen
- Enger Sicherungszweck
- Ausnutzung des Beleihungsraumes
 - Realkreditbereich bis ca. 60% des Beleihungswertes
 - Ungedeckter Bereich > 60% bis 100% des Beleihungswertes
- Valuta Darlehen = Höhe des Grundpfandrechtes
- ein Darlehensgeber

Begrenzung von Beleihungsmöglichkeiten aus der Strategie heraus vermeiden

Grenzen der Objektfinanzierung

Grenzen der Grundbuch-Strategie „Objektfinanzierung“

- Beleihungsfreiräume für andere Finanzierungsbedarfe sind aus der Strategie heraus theoretisch nicht nutzbar.
- Beleihungsfreiräume im Nachrang sind nur bei hohem Tilgungsstand der Vorlasten möglich.
- Nutzung der Beleihungsfreiräume der bestehenden Sicherheiten nur bei Mehrfachverhaftung von unterschiedlichen Darlehen in einer Grundschuld oder durch nachrangige Teilfreigabe (Abtretung).
- Beförderung der Kleinteiligkeit von Darlehen. Die Zusammenlegung von Darlehen ist auf das Grundbuch begrenzt.

1	1	500.000 € (KMD)	31.12.2019	DG1	500.000 €	1.000.000 €	50%
1	2	500.000 € (KFW)	31.12.2019	DG2	500.000 €	1.000.000 €	80%
Summe		800.000 €			800.000 €	1.000.000 €	80%

Stand: 1. Auslauf Zinsbindung (31.12.2019)

Freiraum im 1. und 2. Rang – 250.000 € ?

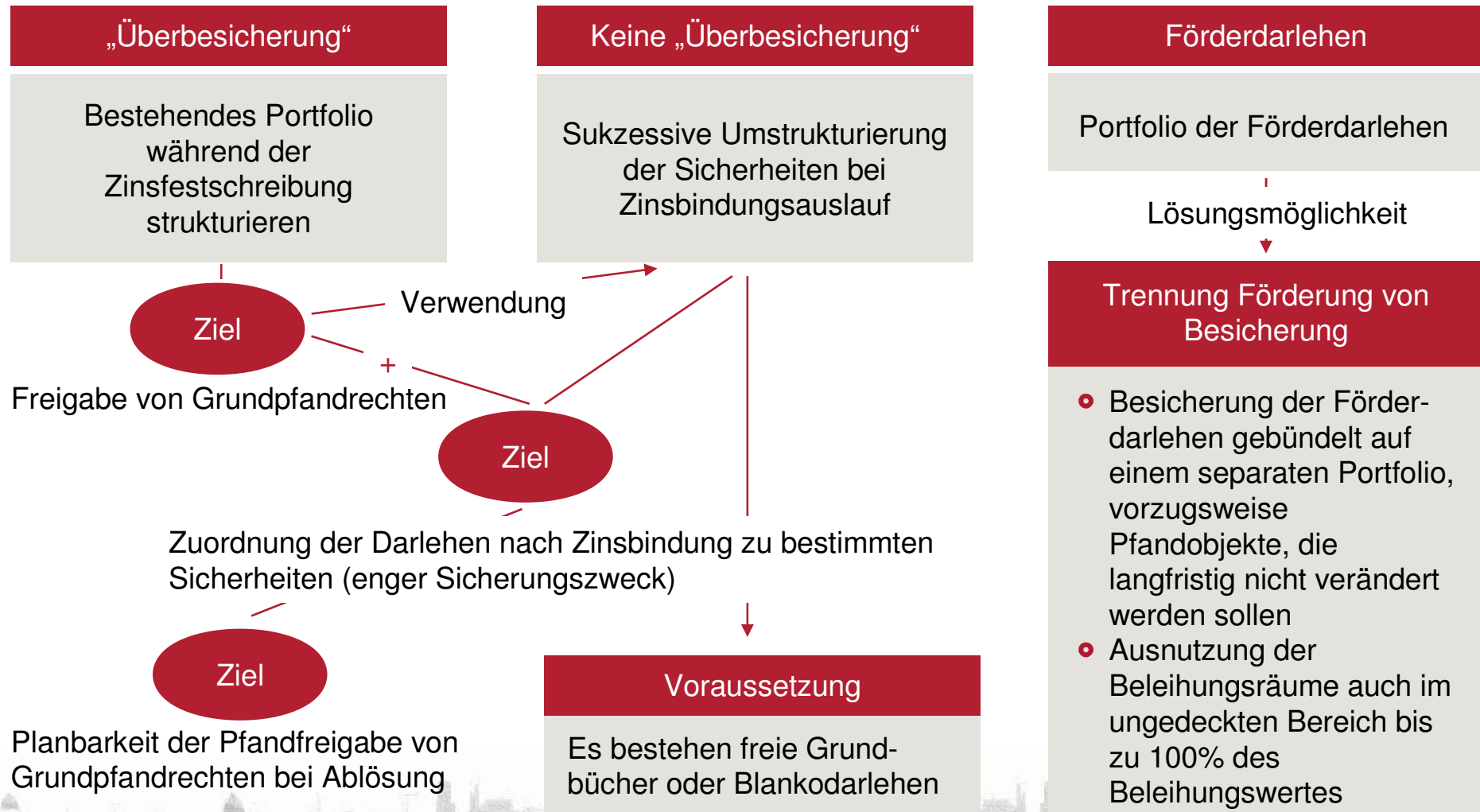
1	1	250.000 € (KMD)	31.12.2029	DG1	300.000 €	1.000.000 €	25%
1	2	300.000 € (KFW)	31.12.2029	DG1	500.000 €	1.000.000 €	55%
Summe		550.000 €			800.000 €	1.000.000 €	55%

Nachrangbesicherung – 250.000 € ?



Der Methodenmix und die Qualität der Datenaufbereitung sind entscheidend

Methoden der Neustrukturierung von Sicherheitenportfolien



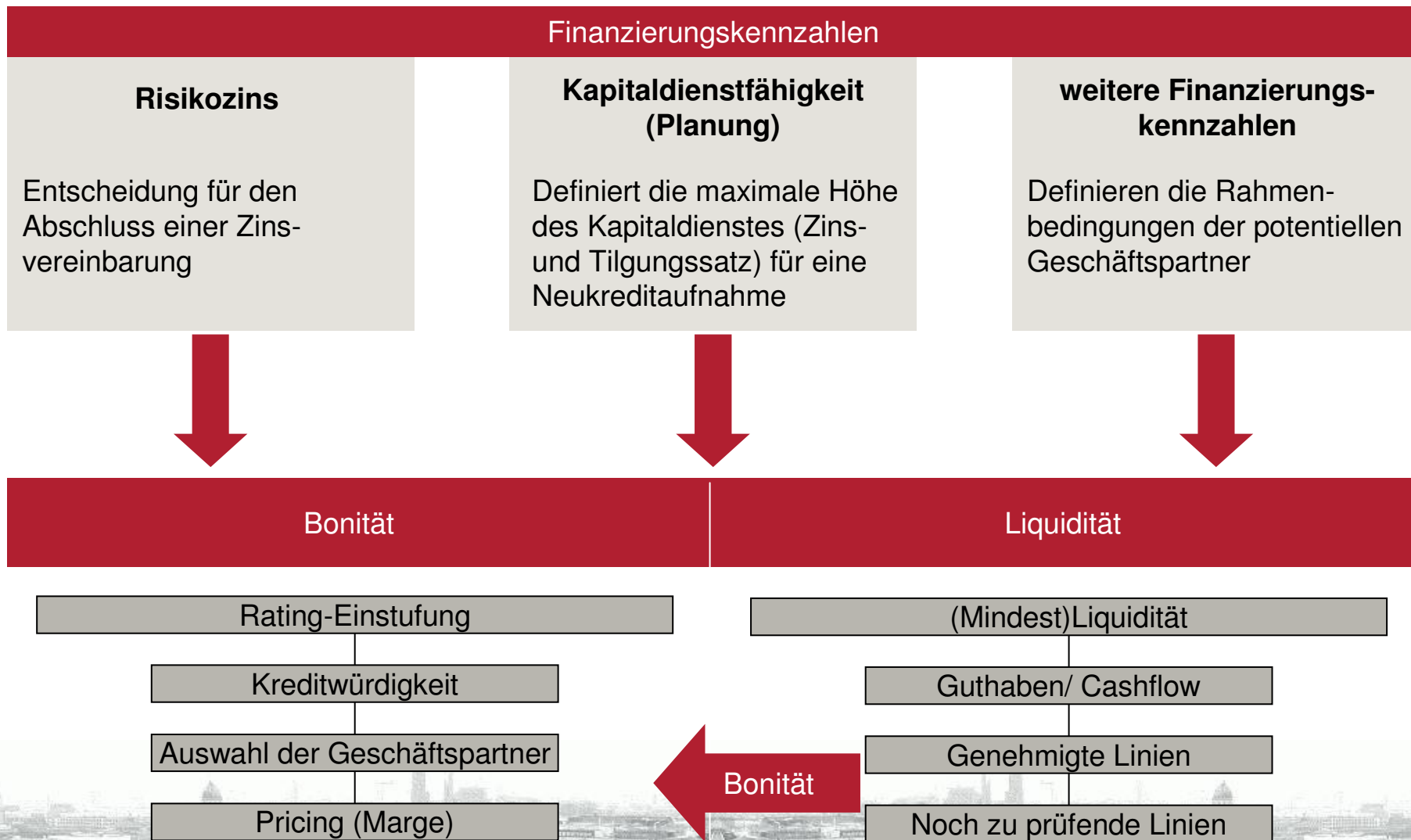
Inhalt

1. Sicherheitenstruktur: Modellansätze variiert
2. Risikomanagement: Zins- und Fremdkapital-Steuerung unter Risikoaspekten
3. Darlehensgeber-Steuerung: Ein Instrument zur Liquiditätssicherung



Kennzahlen mit Schwellenwerten definieren den Handlungsspielraum

Risikosteuerung mit Hilfe von Finanzierungskennzahlen



Unternehmensplanungen verproben und Strategien festlegen

Ein Instrument für Finanzierungsentscheidungen

Gewinn- und Verlustrechnung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Umsatzerlöse					
...					
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit					
Cashflow (laufend)	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Einnahmen/ Erträge					
Ausgaben/ Kosten					
Zinsaufwendungen (Kreditbestand)					
Cashflow I					
Planmäßige Tilgung (Kreditbestand)					
Cashflow II (frei)					
Verwendung					
Cashflow-Bedarf					
Kreditaufnahme					
Zins (neu)					
Tilgung (neu)					

Erwirtschafteter Cashflow im Jahr

z. B. bauliche Investitionen, Sondertilgung von Darlehen, ...

Finanzierungsbedarf im Laufe des Geschäftsjahres; gedeckt durch Guthaben oder Kreditaufnahme

Das Risiko definieren und die Finanzierung risikobewusst steuern

Ein Instrument für Finanzierungsentscheidungen

Kennzahl	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Risikoschwellenwert
Zins- und Kreditentscheidung						
Risikozins	5,00%	5,10%	5,15%	5,50%	5,80%	> Durchschnitts-Zins
Max. Kapitaldienst (Planung)	6,00%	6,00%	8,00%	8,00%	8,00%	> Geplanten Kapitaldienst bei Neukreditaufnahme
Kapitaldienstfähigkeit	8,00%	8,00%	8,50%	9,00%	10,00%	9,50%
Bonitätssteuerung und Verprobung der Auswirkungen der Finanzierungsentscheidung auf das Gesamtunternehmen						
Zinsaufwandsquote	36%	35%	33%	32%	31%	40%
Differenz AfA zu planmäßiger Tilgung	0,40%	0,45%	0,50%	0,55%	0,60%	1,50%
Dynamischer Verschuldungsgrad (in Jahren)	15	15	14	13	13	25
Verschuldungsgrad (x-fache der JNKM)	8,1	7,9	7,6	7,3	7,1	6,5
Bewertung des Sachanlagevermögens anhand des x-fachen der JNKM	9	9	8	8	8	10
Eigenkapitalquote	15%	15%	16%	17%	18%	20%

Hypoport-Ratingmodell

Erfahrungen mit Banken

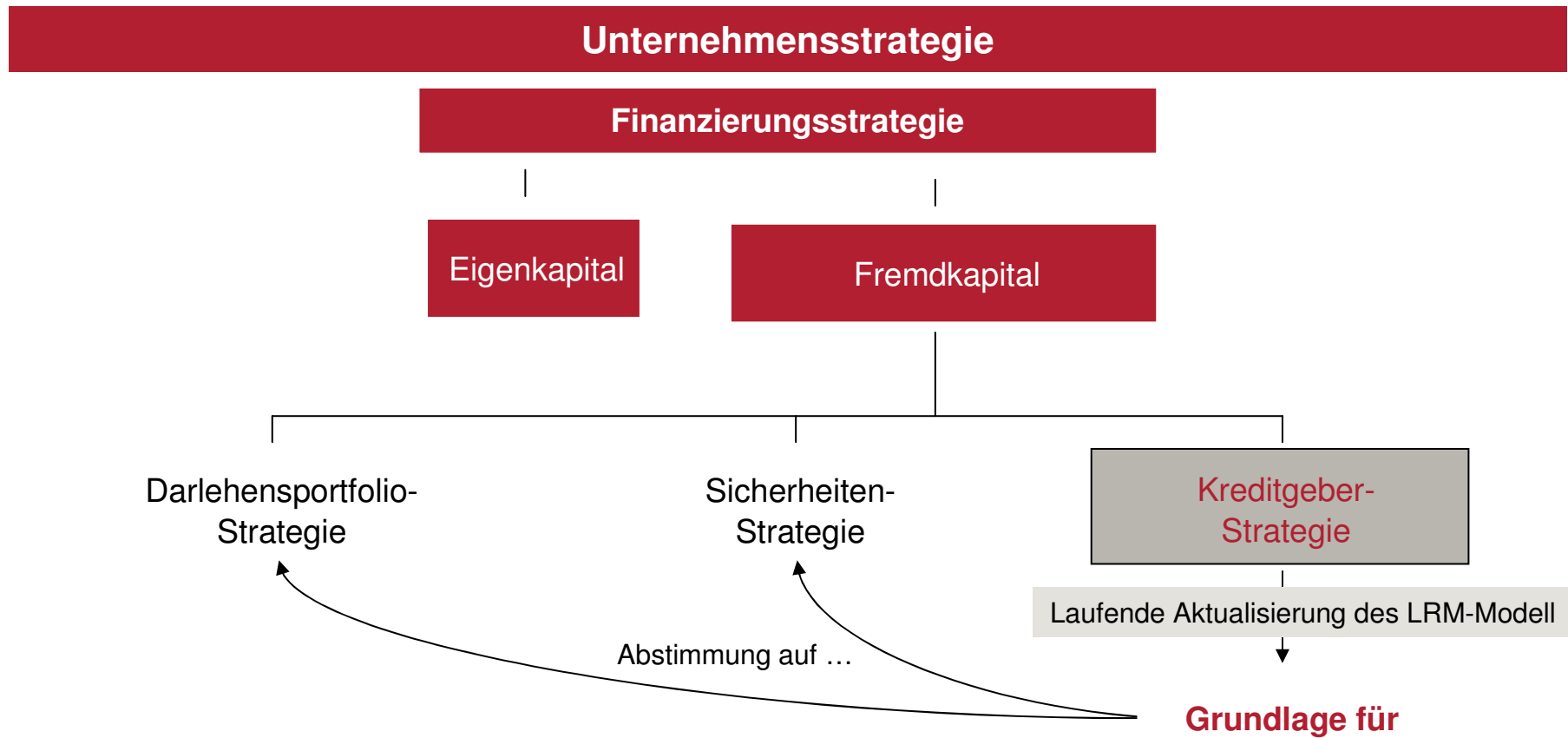
Inhalt

1. Sicherheitenstruktur: Modellansätze variiert
2. Risikomanagement: Zins- und Fremdkapital-Steuerung unter Risikoaspekten
3. Darlehensgeber-Steuerung: Ein Instrument zur Liquiditätssicherung



LenderRelationManagement als ein Steuerelement für die Finanzierung nutzen

Positionierung des LenderRelationManagement



Ziel: Sicherung der Liquidität zu risikoadäquaten Preisen

Darlehensgeber-Bewertungen unterstützen Finanzierungsentscheidungen

Beispiel: Aufbau einer Bewertungsmatrix als Teil des LRM-Modells

	Harte Bewertungskriterien			Weiche Bewertungskriterien			Ergebnis	Handlungsbedarf
	Kriterium 1	Kriterium 2	Kriterium 3	Kriterium 4	Kriterium 5	Kriterium 6		
Bewertungsstufen							A	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsbindungsausläufe prolongieren • Berücksichtigung bei Ausschreibungen
							B	<ul style="list-style-type: none"> • Zinsbindungsausläufe i. d. R. prolongieren • Partielle Berücksichtigung bei Ausschreibungen zur Erhaltung eines Mindestvolumens
							C	<ul style="list-style-type: none"> • Portfolio bei Zinsbindungsauslauf ablösen/ umschulden
Gewichtung	60%			40%				
	20%	20%	20%	15%	10%	15%		
Ergebnis	A	B	A	B	A	A	A	Portfolio bis 15% ausbauen

Voraussetzungen für eine „aktive“ Darlehensgeber-Steuerung

- Regelmäßige Beobachtung des Finanzmarktes
- Regelmäßiger Kontakt zum Darlehensgeber, abgestuft nach Bedeutung
- laufende Aktualisierung der Darlehensgeberbewertung

Fragen, Anregungen ...?

Ihre Ansprechpartner



DR. KLEIN

DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Alexandra Keich

Teamleiterin Consulting

Finanzierungsmanagement

Immobilienfirmenkunden

Dr. Klein & Co. Aktiengesellschaft

Hansestraße 14, 23558 Lübeck

Tel. +49 (0) 451/14 08-8209, Fax -8999

Mobil +49 (0) 151/580 27 99 4

alexandra.keich@drklein.de