



Co-Investitionen in Kredit - wie erkennen wir die Risiken und managen diese für Bank und Co-Investor?

PLATOW EURO FINANCE Unternehmerforum - Frankfurt, 16. März 2022

I. Firma, Vorstand, Bilanzsumme und Kapital



M.M.Warburg & CO (AG & Co.)
Kommanditgesellschaft auf Aktien

Gründung	1798
Sitz	Hamburg
Komplementär	M.M.Warburg & CO Geschäftsführungs-Aktiengesellschaft
Vorstand	Manuela Better Stephan Schrameier Patrick Tessmann



Bank (M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien)

Bilanzsumme	EUR	5,18 Mrd.
Eigenmittel	EUR	360,0 Mio.

(Stand: 31.12.2020)

Warburg Konzern

Bilanzsumme	EUR	7,2 Mrd.
Eigenmittel	EUR	378,0 Mio.

(Stand: 31.12.2020)

I. Kreditstrategie bei M.M.Warburg & CO



1

Berater mit Bilanz

- Finanzierung von Unternehmern in Sondersituationen
 - Akquisitionsfinanzierung
 - Refinanzierung im Rahmen von Kapitalmarkttransaktionen
 - Eigenkapitalvorfinanzierung
 - Zwischenfinanzierung
- Begleitung ggf. auch durch unser Corporate Finance

Laufzeit: 3 – 4 Jahre

Ø Ticketgröße: EUR 3 – 10 Mio.

2

Nischen-Experte im dynamischen Immobilienmarkt

- Bauträger: Erwerb eines Grundstücks mit/ohne Baugenehmigung, Durchführung einer Immo.projektentwicklung, Exit teilw. über Forward-Deals, zu Projektmeilensteinen oder bei Fertigstellung, teilweise mit Fokus auf Dachgeschosse / Hinterhäuser
- Immobilienhandel: Erwerb einer Immobilie mit dem Ziel, diese nach einer Halteperiode wieder am Markt zu veräußern (abnehmend)
- Aufteiler: Erwerb von Immobilien mit dem Ziel, diese in kleinere Einheiten aufzuteilen und wieder am Markt zu veräußern
- Grundstückserwerb: Erwerb eines Grundstücks, Veräußerung nach Veredelung

Laufzeit: 2 – 3 Jahre

Ø Ticketgröße: EUR 3 – 10 Mio., LTV von 70 – 80% d. Marktwerts

3

Hausbank für mittelständische Reedereien

- Flotten- oder Einschiffsfinanzierung von fungiblen Handelsschiffen (Standardtonnage) mit Fokus auf gut gewartete Second-Hand Tonnage oder Schiffsneubauten
 - Container
 - Bulker
 - Tanker
 - Multi-Purpose
- In der Regel Cross-Selling Potential notwendig (Auslandszahlungsverkehr, Cash Management, Private Banking)

Laufzeit: 2 – 5 Jahre

Ø Ticketgröße: EUR oder USD 5 – 25 Mio., LTV von 50 – 60%

4

Teil der Wertschöpfungskette Verwahrstelle

- Bereitstellung von Devisen-, Margin- und KK-Limiten für liquide Fonds der Warburg Invest (WI) sowie Immobilien-KVGen.
- Führung von Konten im Zusammenhang mit WI-Fonds und Immobilien-KVGen
 - Kontoüberwachung: Liquiditätsdisposition und Passivsteuerung
 - Vertragserstellung

Laufzeit: 1 Jahr

Ø Volumen: rd. EUR 20 Mio., abgestellt auf den NAV des Fonds



Gesetzliche Eigenkapital-Vorgaben als limitierende Faktoren für Neukredite

1

- PROBLEM: Trotz gutem Zugang zu attraktivem Kredit-Neugeschäft kein bilanzielles Wachstum möglich
- LÖSUNG: Co-Investoren als langfristige Partner, um gemeinsam Kredite zu vergeben

Geschäftsfokus für Co-Investments

2

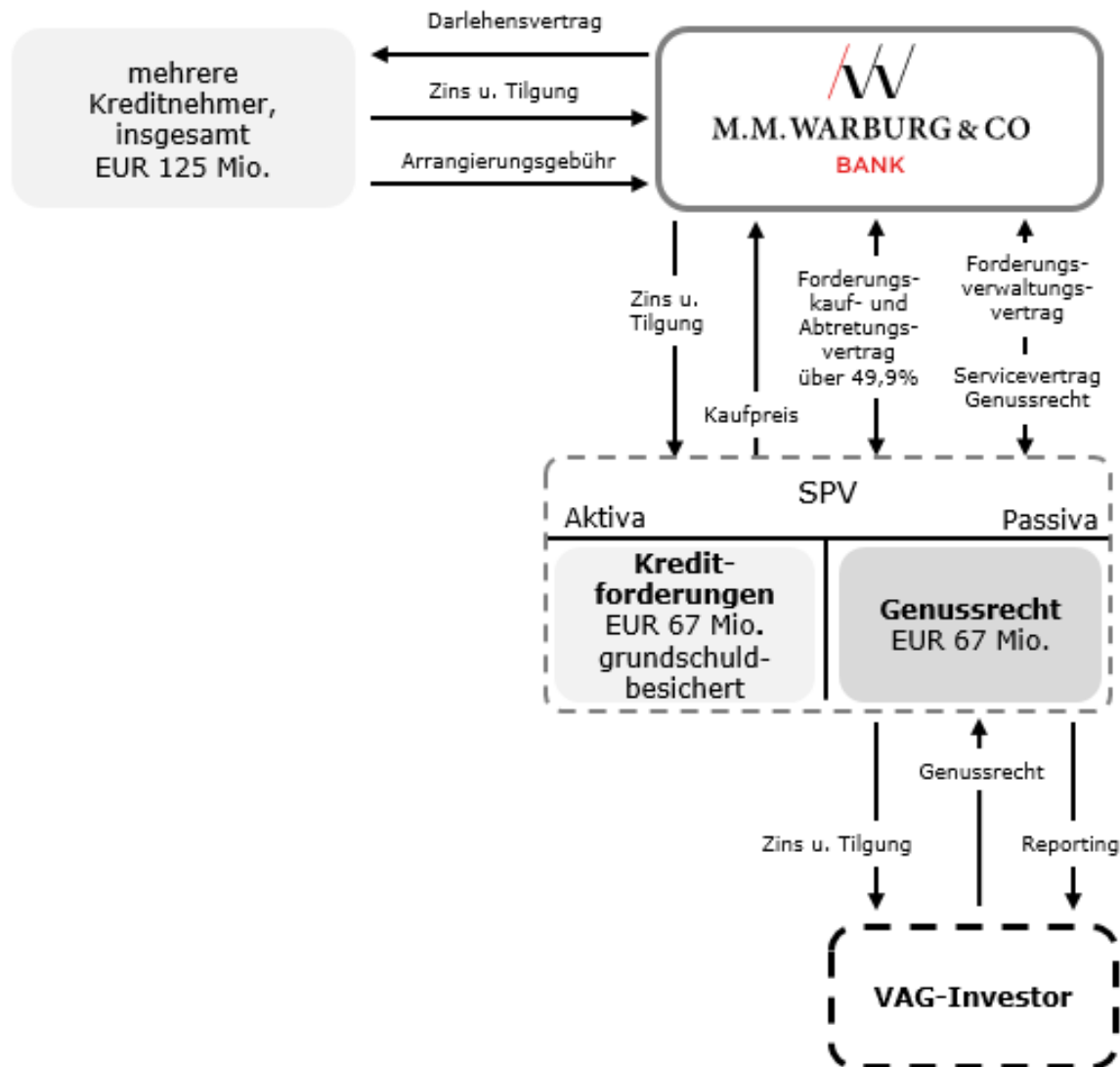
- Finanzierung von wohnwirtschaftlichen Immobilienprojekten 
- Schiffsfinanzierung von fungiblen Handelsschiffen 

Transformation von M.M.Warburg & CO weg vom kreditgebenden Institut hin zum Asset Manager von Private Debt

3

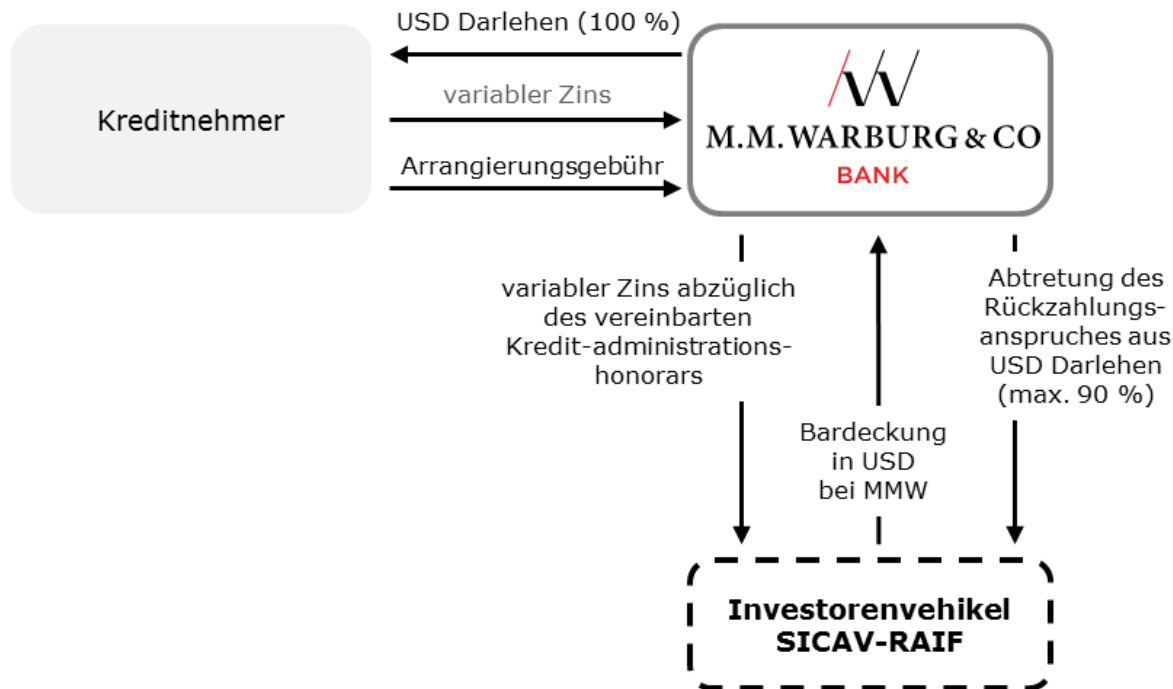
- Interessensgleichlauf: Anteil von mind. 10 % der Kreditforderung verbleibt im Obligo der Bank
- Servicing der Forderung verbleibt bei der Bank
- Wir öffnen unseren **Risikomanagementprozess für Dritte**

Immobilienfinanzierungen mit einer deutschen Pensionskasse



- Immobilienkredite mit festgelegten Rahmenparametern
- Ausplatzierung von 49,9% an eine Pensionskasse
- Erwerb über ein Special Purpose Vehikel (SPV)
- VAG-konformes Genussrecht zur Refinanzierung des SPV
- Transaktionsvolumen von rund EUR 67 Mio. bei 39 Krediten
- Servicing und Risikomanagement weiterhin bei MMW

Schiffsfinanzierungen mit einem Versorgungswerk



- USD Schiffsdarlehen von fungiblen Handelsschiffen
- Ausplatzierung von 90 % an ein Versorgungswerk
- Erwerb über Investorenvehikel SICAV-RAIF
- Transaktionsvolumen von rund USD 80 Mio. bei 11 Krediten und 21 Schiffen
- Servicing und Risikomanagement weiterhin bei MMW



Überblick

Kreditnehmer

[...] GmbH & Co. KG

Objekt

Anteilige Finanzierung zum Erwerb sowie der Sanierung und Erweiterung (Ausbau Dachgeschoss) eines 4-geschossigen Mehrfamilienhauses in Berlin-Pankow. Das Objekt verfügt über 26 Wohneinheiten mit insgesamt 2.084 m² Fläche in einer attraktiven Wohnlage im Florakiez.

Plan

Es sollen drei weitere Einheiten mit 356 m² Fläche entstehen (Dachgeschoss) sowie die Sanierung des Gemeinschaftseigentums, Teilsanierung der leeren Bestandseinheiten und Einbau eines Fahrstuhles erfolgen.



Finanzierungsdetails

Kreditbetrag

- Kreditvolumen: 7,4 Mio. EUR
2 Tranchen: 1. EUR 5.5 Mio. für Ankauf (62% GIK) + 2. EUR 1.9 Mio. für Sanierung (70% GIK)
- Zinssatz: 2,75%
- Restlaufzeit: ca. 11 Monate

Sicherheiten

- Erstrang-Grundsschulden auf dem MFH
- Selbstschuldnerische Höchstbetragsbürgschaft des wirtschaftlich Berechtigten in Höhe von TEUR 3.500
- Abtretung aller gegenwärtigen und zukünftigen Rechte und Ansprüche aus den Mietverträgen an dem Beleihungsobjekt
- Verpfändung einer Kapitaldienstrücklage
- Rangrücktrittserklärung betreffend Gesellschafterdarlehen

Beleihungsauslauf

- Risikoauslauf: ca. 73% (zum MW)
- Beleihungsauslauf: ca. 189% (zum BLW)
- Auslauf der Bank: rd. 3.123 EUR/m²

Exit

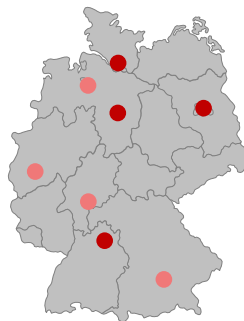
- Einzelverkauf der Wohnungen nach Baufertigstellung (kalkulierte Verkaufserlöse von insgesamt TEUR 12.554)

Strategische Ausrichtung im Immobilienkreditgeschäft

- Gem. Kreditrisikostategie stehen innerstädtische, wohnwirtschaftliche Bestands- und Projektentwicklungen im Fokus
- Hauptbetreuung durch unser Kompetenzzentrum für Immobilien in Berlin
- Besicherung durch erstrangige Grundschulden, Barhinterlegung des Zinsdienstes
- An den Standorten Bremen, Köln, Frankfurt und München arbeitet das CB mit Kollegen aus dem Private Banking zusammen, die in ihrer Region Finanzierungsfragen annehmen und an das CB weitergeben

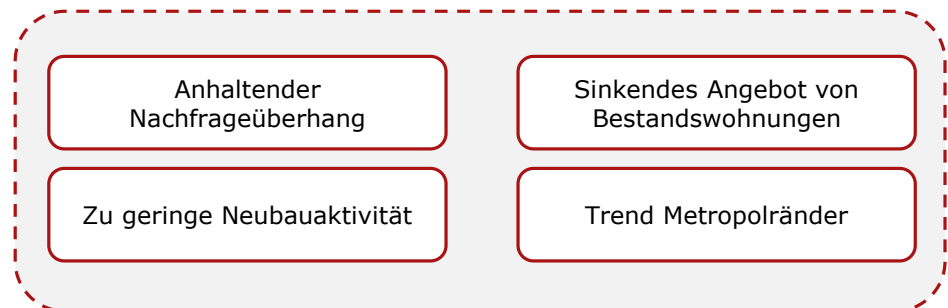
- **Regionaler Fokus:**

- Berlin
- Hamburg,
- Hannover,
- Stuttgart,
- Köln
- Frankfurt
- München
- Bremen



Markteinschätzung* – Fokus wohnwirtschaftliche Nutzung

- Nachfrage nach Wohnimmobilien ist ungebrochen hoch, Assetklasse zeichnet sich als krisenresistent aus, Preise sind von der Pandemie unbeeindruckt steigend
- Weiterer Rückgang von ohnehin sehr niedrigem Leerstand in Metropolen für Wohnimmobilien
- Projektentwicklungen sind weiterhin im Fokus der Käufer
- Bundesweiter Trend: anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen in den Metropolrändern
- Der Wegfall des Mietendeckels in Berlin hat einen positiven Effekt auf Mietwohnungsmarkt und ETW-Verkauf
- Bauverzögerungen wegen Lieferengpässen

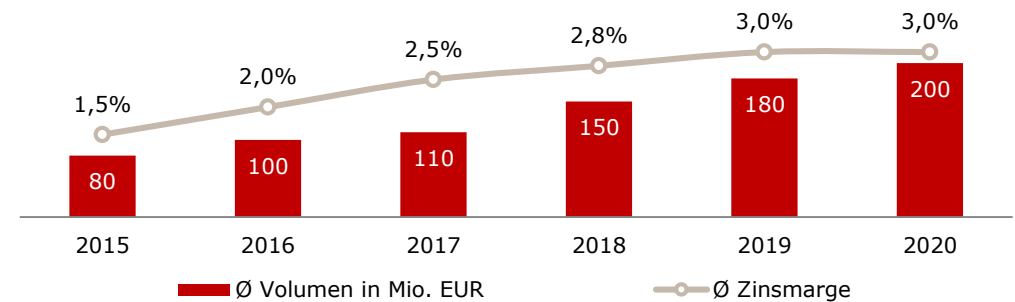




Rahmenparameter

- Finanzierung von Grundstücken (max. 75 % vom Kaufpreis) und anderen Immobilien (max. 80 % vom Marktwert) zum Durchhandeln oder Entwickeln in Ballungszentren.
- Kreditrückführung durch Einzel- oder Globalverkauf oder Ablösung durch Dritte.
- **Sicherheiten:** erstrangige Grundschulden, Verpfändung von Mieten und / oder Guthaben zur Sicherstellung des Kapitaldienstes sowie pers. Bürgschaften.
- Klare **Exit-Strategie**
- Variable Darlehen, i.d.R. Einstand mit Floor 0,0 % (EURIBOR 3M) + Marge
- **Laufzeit:** 2 - 3 Jahre
- Ø Kreditvolumen: 3 - 20 Mio. EUR bei einem **LTV** von 70 - 80 %
- Zinsmargen: zwischen 2,0 % - 3,0 % p.a.
- Im Immobilienkredit-Portfolio gab es seit 2010 keine Verluste oder Einzelrisikovorsorge.

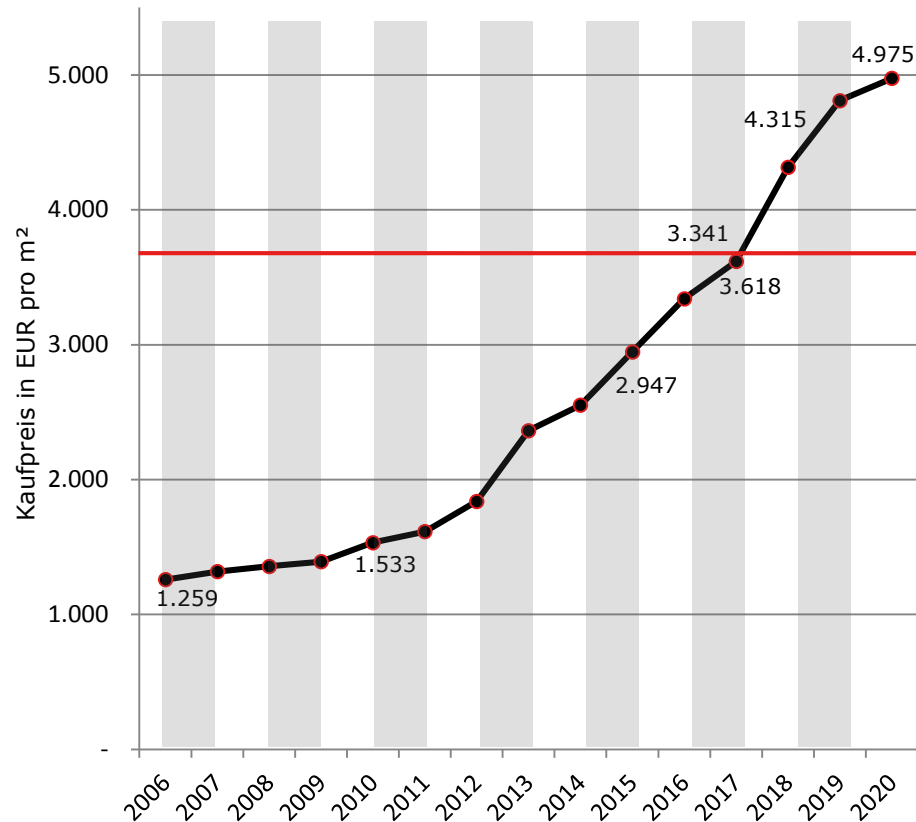
Immobilienkredit-Portfolio-Entwicklung



II. Risikoanalyse – Loan-to-Value Analyse



Projektion des Beleihungsauslaufs auf die Marktpreisentwicklung des Immobilienmarktes Berlin



LTV Betrachtung auf
Grundlage von
Immobiliengutachten

Quelle: PWIB Wohnungs-Infobörse GmbH / Value AG

* Berechnungsbeispiel: Bruttozins 2,75 % p.a. - 0,25 % p.a. Servicing Fee = 2,50 % Netto-Zins



Überblick

Kreditnehmer

[Projektgesellschaft XY]
(Griechische Familien-Reederei)

Schiffstyp

Second-Hand Massengutfrachter

Plan

- Refinanzierung des Schiffes aufgrund Fälligkeit der Restschuld bei der finanzierenden Bank
- Etablierung einer vertraglichen Infrastruktur (Konto- und Kreditvertrag) mit der griechischen Reederei für weiteres Cross Selling bzgl. Bankdienstleistungen (Cash Management, USD-Termingeldanlagen, Zins- und Kurssicherungen) sowie weitere Anschluss-Schiffsfinanzierungsgeschäfte



Finanzierungsdetails

Kreditdetails

- Kreditbetrag USD 3,225 Mio.
- Laufzeit 5 Jahre
- Tilgung 19 Quartalstilgungsraten mit Restschuld („Ballonrate“)
- Verzinsung 3-Monats LIBOR zzgl. Marge von 3,90% p.a.
- Vertragsrecht: (Schiffshypothek) englisches Recht bzw. Flaggenrecht
- Anfängliche Beleihungshöhe bei Auszahlung 19,5%

Sicherheiten








- Ausländische Schiffshypothek (international anerkannte Jurisdiktion)
- Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Charter- und Versicherungsverträgen
- Kontoverpfändungen, u.a. Minimumliquiditätsreserve USD 0,25 Mio.

Kreditschutzklauseln („Covenants“)

- Beleihungshöhe max. 40 % vom Marktwert
- Keine Dividendenausschüttungen

Markteinschätzung

Veränderung der 1-Jahrescharterraten 01.01.2021 – 31.12.2021*

MASSENGUTFRACHTER	TANKER	CONTAINERSCHIFFE	STAHLWERT
 + 62% 	 - 19% 	 + 258% 	 + 63% 

Schiffsmärkte
laufen unverändert
gut durch
die Corona-Krise

Rückzahlungen durch
Schiffsverkäufe
werden durch
Neugeschäft
vollständig
kompensiert

Überdurchschnittliche
Erholung der
Container- und
Massengutmärkte

Unverändert hohe
Nachfrage nach
Finanzierungen

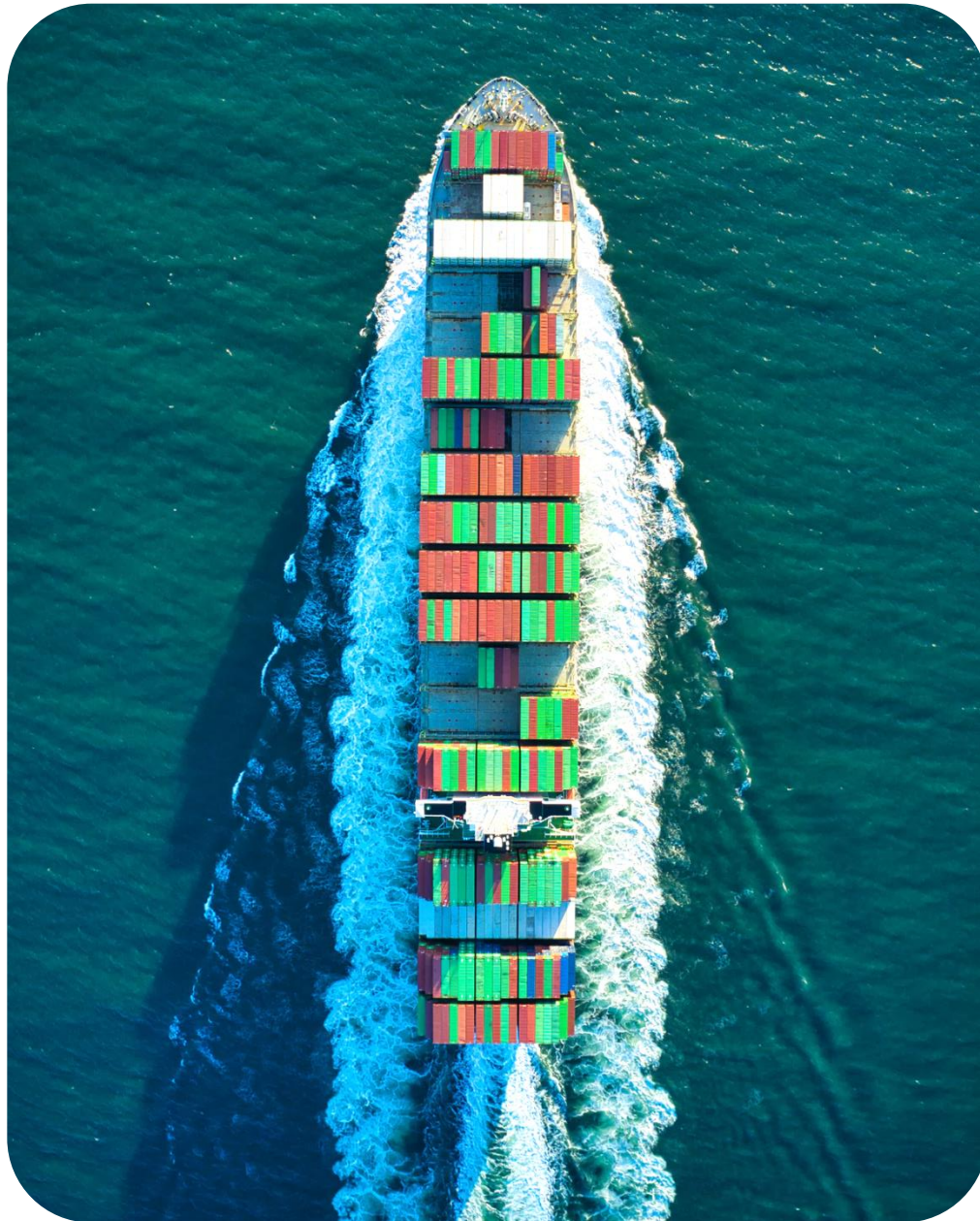
Nachhaltigkeit der
Entwicklung muss
beobachtet werden

Unverändert hohe
Nachfrage nach
Finanzierungen

Strategische Ausrichtung im Schiffsfinanzierungsgeschäft

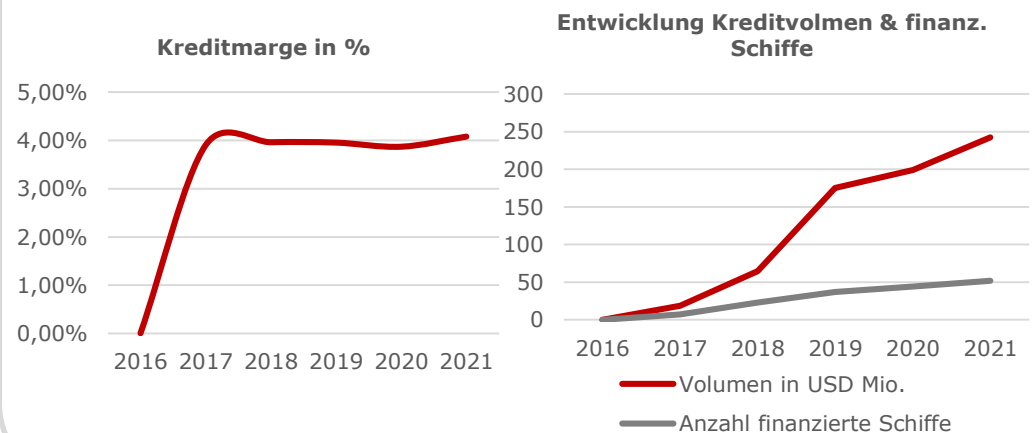
- Kurz- und mittelfristige Finanzierungen mit erstrangiger Besicherung an Standardtonnage der Hauptsegmente Massengutfrachter, Tanker, Containerschiffe in volatilen Märkten unter Beachtung der aktuellen Marktwertentwicklung, dem Beschäftigungsniveau und der technischen Restnutzungsdauer der Finanzierungsobjekte; keine Spezialtonnage.
- Direktgeschäft mit ausgewählten Adressen, auch unter Konsortialführerschaft mit Investoren.
- Unverändert schwacher Tankermarkt mit aktuell wenig Aussicht auf kurzfristige Erholung.
- Steigende Schiffswerte sorgen für sinkende Beleihungshöhen im Bestandsportfolio der Massengutfrachter und Containerschiffe beim Loan to Value Covenant.

III. Risikoanalyse - Mikrofilter



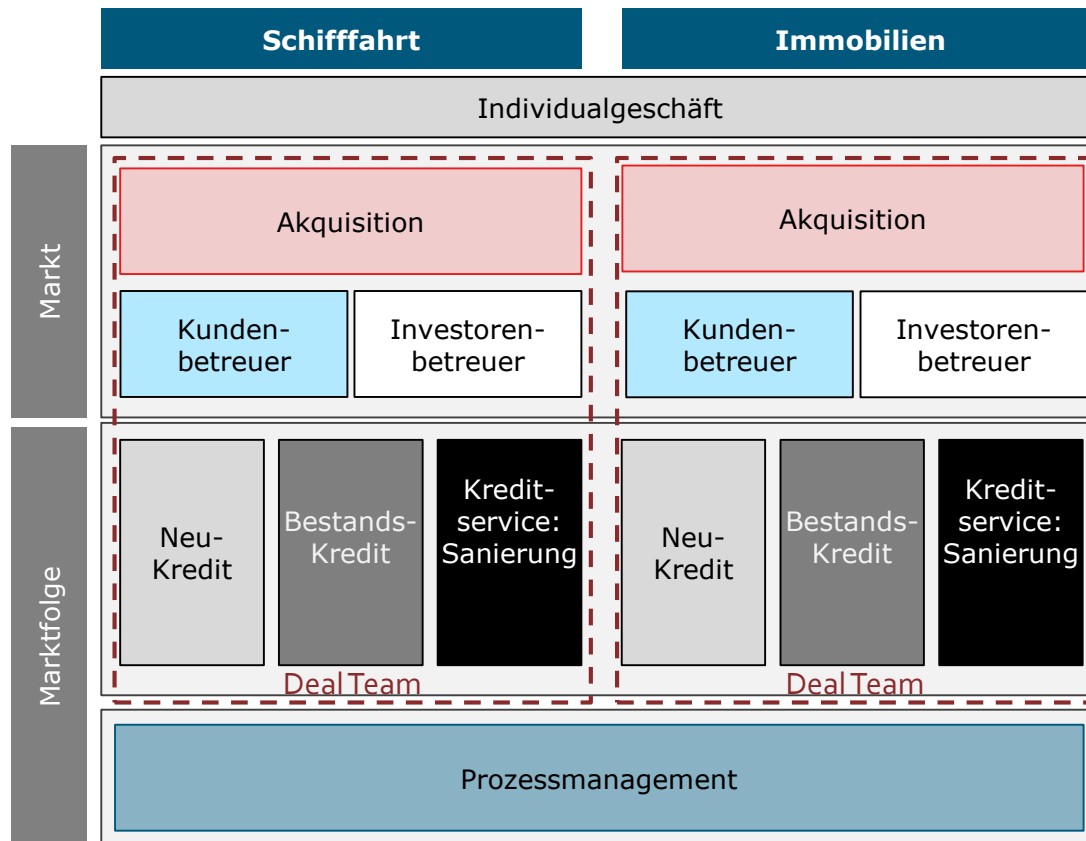
- Finanzierung von **fungiblen Handelsschiffen**
(Standardtonnage wie Massengutschiffe, Tanker und Containerschiffe)
- Gut gewartete Second-Hand Tonnage oder abgelieferte Schiffsneubauten
- Kreditnehmer sind **Projektgesellschaften** in- oder ausländischen Rechts
- **Rückzahlung** Ratentilgung am Quartalsende aus den Chartereinnahmen mit stahlwertgedeckter Restschuld bei Fälligkeit
- **Sicherheiten** Erstrangige Schiffshypotheken international anerkannter Jurisdiktion, Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Beschäftigungs- und Versicherungsverträgen, Kontoverpfändungen
- Zins **Variabel verzinsliche Ratentilgungsdarlehen**, i.d.R. Einstand mit Floor 0,0 % (USD 3M LIBOR) + Margen 3,00 % - 5,00 % p.a.
- **Laufzeit** 2 - max. 5,5 Jahre
- Ziel-Kreditvol. ca. USD 5,0 – 50,0 Mio. (je Transaktion)
- **LTV**
 - > 40% bis 60% vom jew. Marktwert bei Auszahlung
 - > 60% bis 40% vom jew. Marktwert während der Laufzeit (Reduzierung durch Tilgungseffekt)

Entwicklung des Schiffsfinanzierungsportfolios*



* seit 2016 Aufbau einer neuen maritimen Strategie durch erfahrene Branchenexperten

IV. Unsere Risikoprozesse nach MaRisk – offen für Dritte



Akquisition, Kunden- und Investorenbetreuung im Markt

- Zentraler Ansprechpartner und Dienstleister für Kunden und Banken- / Investorenkreis
- Bearbeitung des Neugeschäftes und risikorelevanter Folgeauszahlungen
- **First Line of Defense**

Neukredit- und Bestandskreditrisikoanalyse in Marktfolge

- Risikoanalyse des Neugeschäftes und risikorelevanter Folgeauszahlungen
- Risikoüberwachung bei Bestandsengagements und Bearbeitung von Bestandsgeschäftsvorfällen
- **Second Line of Defense**

Kreditservice: Sanierung

- Für die Betreuung bzw. Bearbeitung von Sanierungsengagements gibt es eine erfahrene eigene Stelle

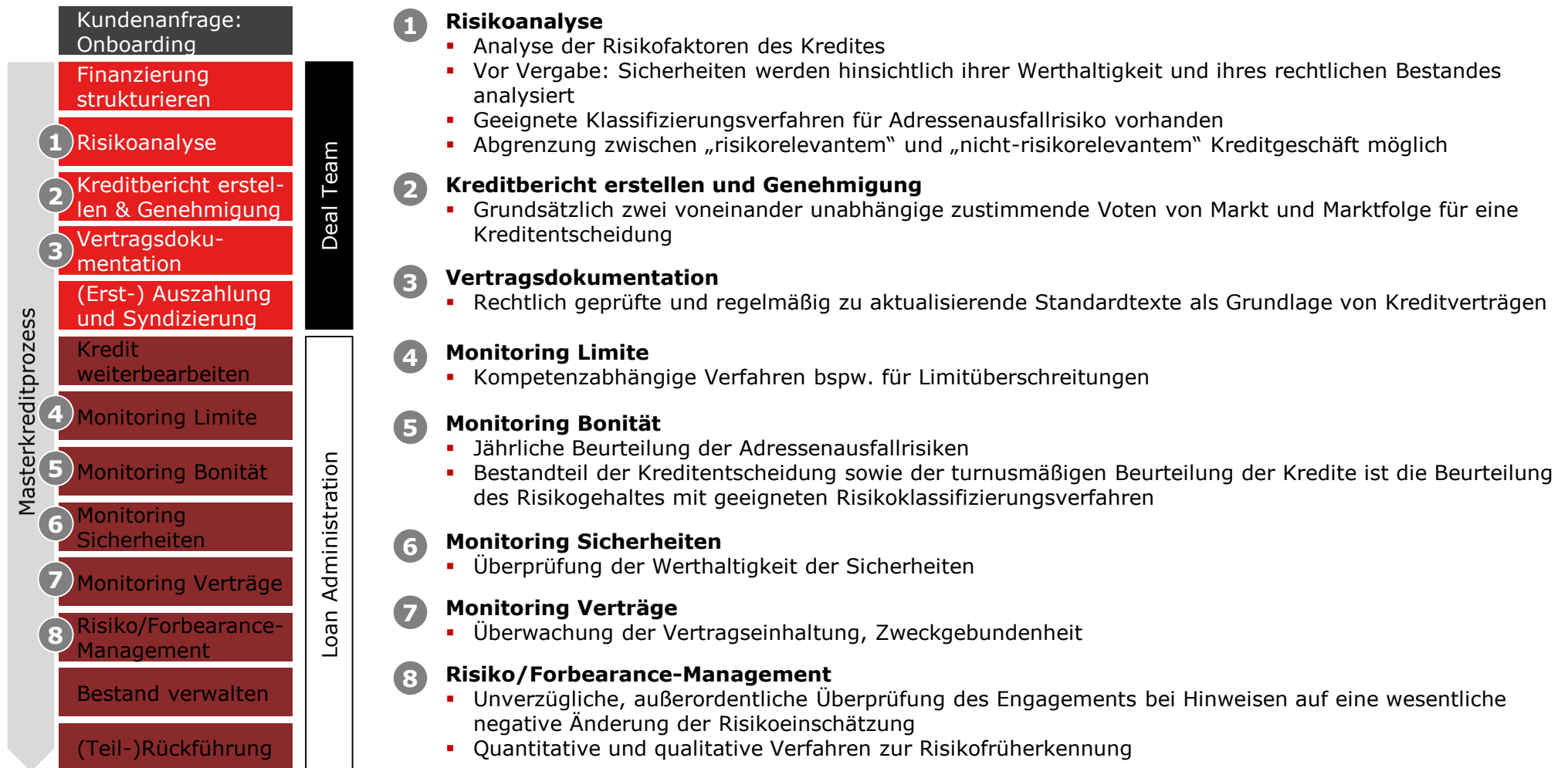
Prozessmanagement

- Umsetzung und Qualitätssicherung der gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen an die **Kreditprozesse** gemäß **MaRisk** wird jederzeit sichergestellt

IV. Unsere Risikoprozesse nach MaRisk – offen für Dritte



Der Masterkreditprozess erfüllt die MaRisk



- **Die Kreditbearbeitung erfolgt immer im Vier-Augen-Prinzip**
- **Die Festlegung der Prozesse und die Qualitätsverantwortung liegt in der Marktfolge und somit außerhalb des Bereiches Markt**



Dr. Philip Marx, LL.M.

Direktor

Bereichsleiter

Tel: +49 40 3282-2485

E-Mail: pmarx@mmwarburg.com

Fragen?