

„Investment in Immobilien“

KPMG, Leipzig 18.10.2012



Kreditfonds als sinnvolle Ergänzung des Investmentmarktes

Übersicht

1. Definitionen – was ist eigentlich ...?
2. NPL Marktentwicklung – international und national
3. Investoren
4. Marktstabilität
5. Marktausblick - Marktbelebung





Was ist eigentlich ein ...

1. Kreditfonds (Abgrenzung zu ABS, SIV, CDO, CLO, CSO, ABCP)
2. Investmentmarkt (national/international)
3. Non performing loan/Distressed Debt/Distressed Loan



Klassische Investments

1. Aktien
2. Anleihen
3. Pfandbriefe / Obligationen
4. ABS Verbriefung
5. Single Names
6. Portfolien

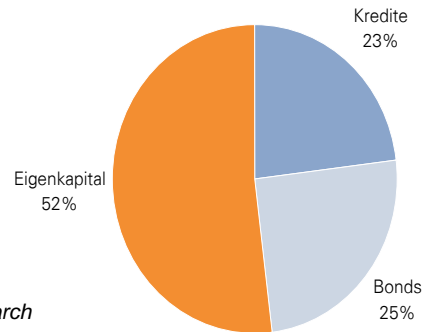
NPL-Marktentwicklung in Deutschland im internationalen Kontext



NPL-Marktentwicklung in Deutschland im internationalen Kontext: Anstieg des Handels mit Problemkrediten in Deutschland

Unterhalb der Dax-30 Werte befindliche deutsche Unternehmen weisen häufig eine Finanzstruktur auf, welche zu einer hohen Defakto-Abhängigkeit von ihren Fremdkapitalgebern führt

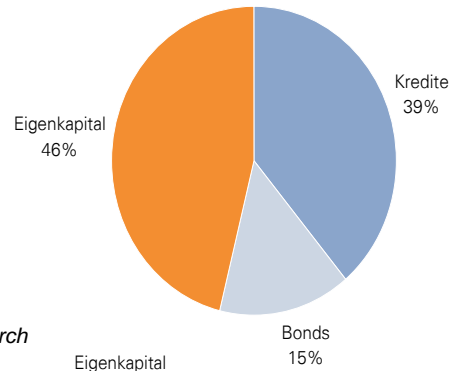
USA



Quelle: DB Research

Kredite 23%
Bonds 25%
Eigenkapital 52%

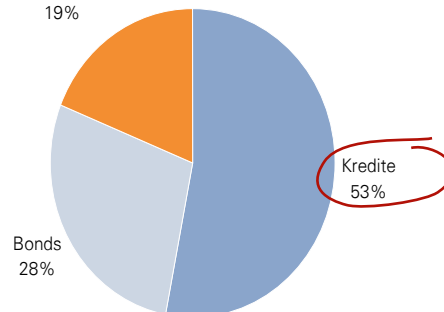
UK



Quelle: DB Research

Kredite 39%
Bonds 15%
Eigenkapital 46%

Deutschland



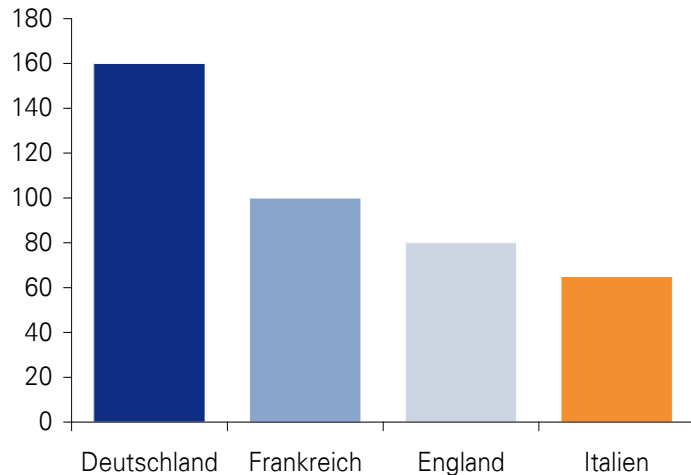
Quelle: DB Research

Kredite 53%
Bonds 28%
Eigenkapital 19%

28.10.2012

Dr. Jörg Keibel - Kreditfonds und Investmentmarkt

NPL-Marktentwicklung in Deutschland im internationalen Kontext

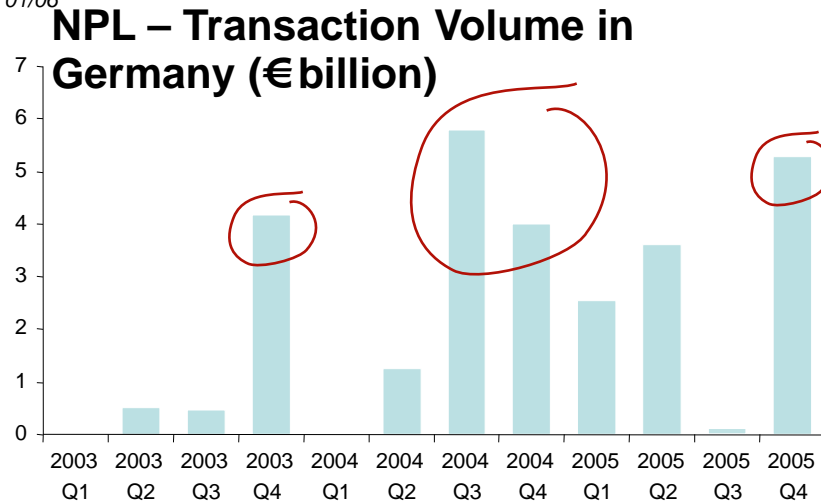
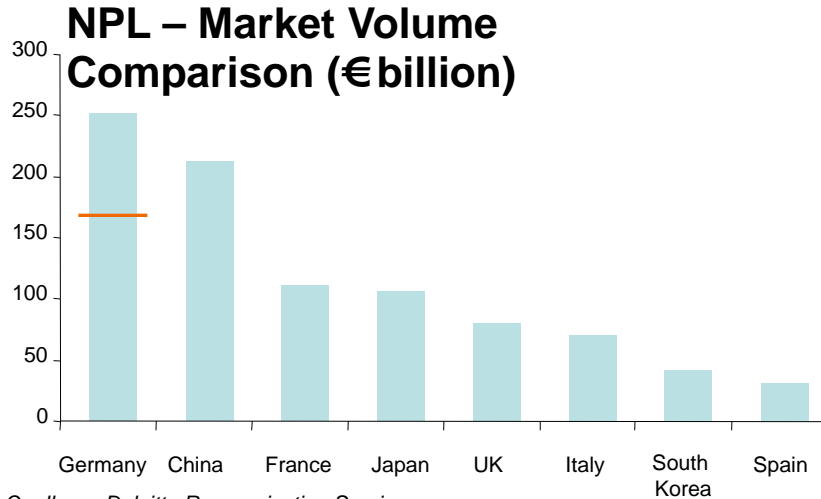


Note: Nominalwerte
Quelle: Mercer Oliver Wyman

• Primäre Treiber der NPL Volumina in den Europäischen Ländern

- Umfang des gesamten Kreditvolumens korrespondiert mit
 - Bruttosozialprodukt
 - Generelle Kreditierungskultur
- Die Ausfallwahrscheinlichkeit der unterschiedlichen Wirtschaftssektoren in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen Entwicklung
- Der Verbleib der ausgefallenen Kredite in den Büchern des abarbeitenden Erwerbers ist abhängig von
 - rechtlichem Umfeld
 - Workout Strategie
 - Maßgaben der Bank
- Der große Umfang des NPL-Marktes in Deutschland resultiert entsprechend aus einer Kombination der oben genannten Punkte

NPL-Marktentwicklung in Deutschland im internationalen Kontext: Anstieg des Handels mit Problemkrediten in Deutschland



- Zweitgrößter Markt für distressed debt market weltweit
- 17 Transaktionen (€12 bn) in 2005
- Finanzinstitute weiter unter regulatorischem Druck zu verkaufen.
- Umfang in 2006 ähnlich dem 2005 jedoch mit mehr Verkäufern und reduzierten Portfolios.
- Das Gesamt NPL Volumen in Deutschland ist eines der größten weltweit hinsichtlich der Gesamtmenge und Transaktionsgröße
- Geschätztes Volumen zwischen EUR 190-750 Mrd. Marktstudien aus 2012 von KPMG Global Debt Sales Survey (Loan Portfolio Advisory), PwC European outlook for non-core loan portfolio und Ernst & Young/Kübler Distressed Real Estate

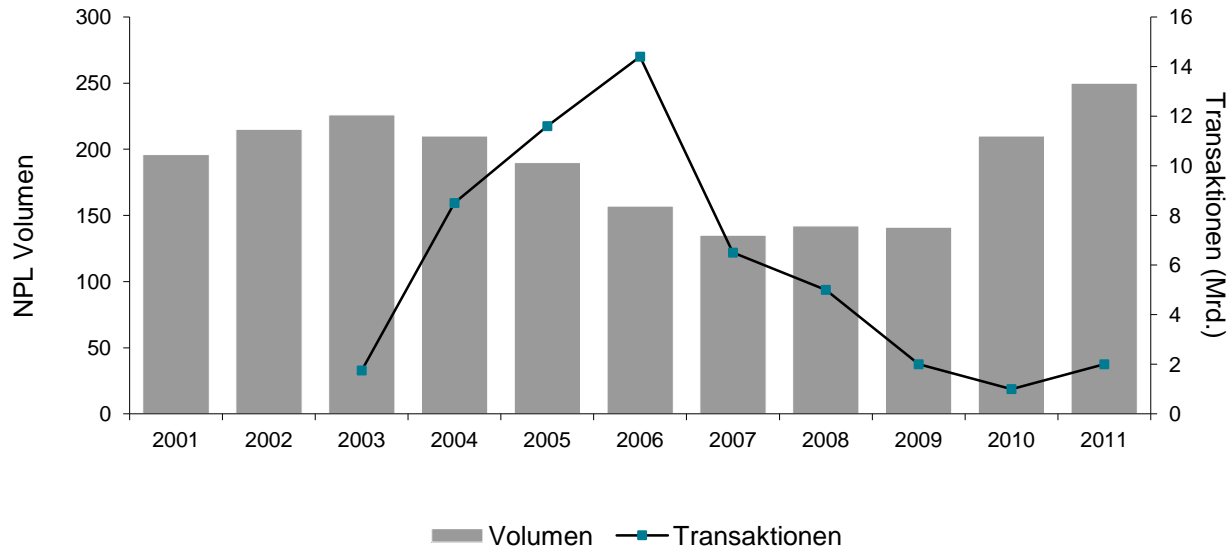
Quelle: Deloitte Reorganisation Services 01/06

28.10.2012

Dr. Jörg Keibel - Kreditfonds und Investmentmarkt

NPL Marktentwicklung in Deutschland im internationalen Kontext: Entwicklung des Handels mit Problemkrediten in Deutschland

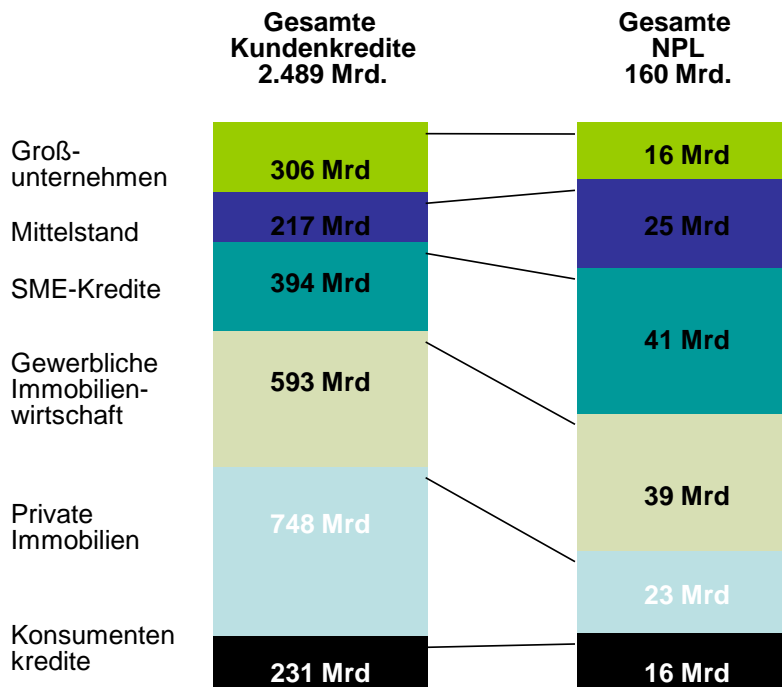
NPL Volumen und Transaktionsfrequenz in Deutschland



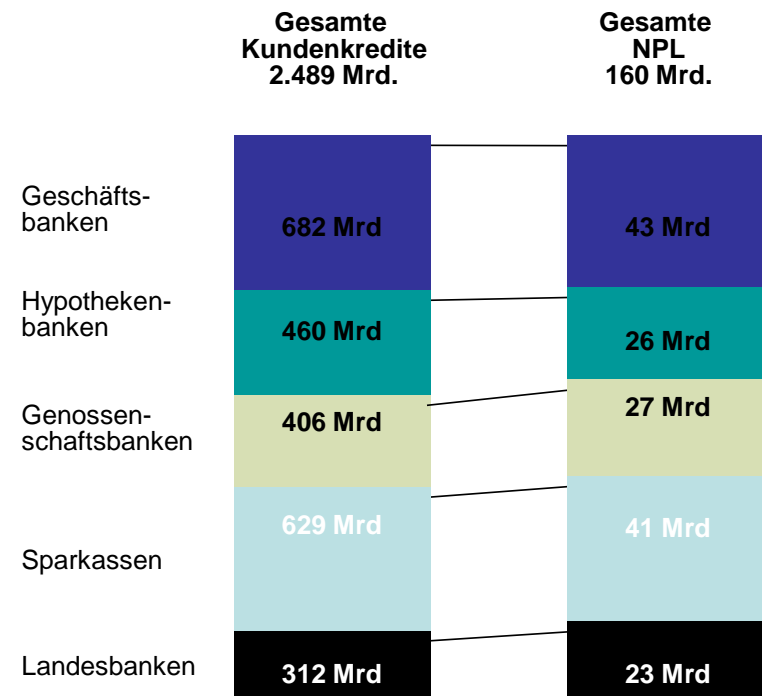
- Ansteigende Transaktionsfrequenz nach 2003; Hype 2005/2006, Rückgang auf ein moderates Niveau nach 2006
- Seit Ende 2008 bewegt sich das tatsächliche Transaktionsniveau auf niedrigem Niveau
- Im Verlauf der Finanzkrise zeigt sich ein anwachsendes Volumen, ohne dass die Transaktionsfrequenz bisher signifikant ansteigt

NPL-Marktentwicklung in Deutschland im internationalen Kontext:

Kreditvolumen nach Kreditarten



Kreditvolumen nach Bankensektor



Note: (a) Nominalwerte

Quelle: Deutsche Bundesbank; Mercer Oliver Wyman

28.10.2012

Dr. Jörg Keibel - Kreditfonds und Investmentmarkt

10



Investoren = Fonds, wie ...

1. Lone Star
2. Texas Pacific Group
3. Colony Capital

Bundesgerichtshof

Urteil vom 27. Februar 2007 (XI ZR 195/05)



1. Darlehensforderungen sind grundsätzlich abtretbar (§ 398 BGB)
2. weder aus dem Bankgeheimnis, noch aus dem Datenschutz ergibt sich ein gesetzliches Abtretungsverbot; bzgl. öffentlich-rechtlicher Institute ist das Bankgeheimnis auch kein dem Strafrecht unterliegendes Geheimnis
3. Abgrenzung zwischen ordnungsgemäß bedienten und notleidenden Krediten (Non Performing Loans) notwendig
4. NPL soweit Kündigungsvoraussetzungen vorliegen („kündbar“) oder Darlehen bereits gekündigt wurden
4. Rechtskräftig, da Verfassungsbeschwerde nicht angenommen wurde.

Gesetz zur Begrenzung der mit Finanzinvestitionen verbundenen Risiken (Risikobegrenzungsgesetz) 12. August 2008 (BGBl. I S. 1666)

1. Vorvertragliche Informationspflicht über Abtretbarkeit
2. Belegschaften sollen bei Betriebsübernahmen besser geschützt werden
3. Anzeigepflicht bei Abtretung (Good Bye + Hello Letter)
4. Verpflichtung des Darlehensgebers zu Folgeangebot oder Hinweis auf Nichtverlängerung des Vertrages
5. Erweiterter Kündigungsschutz bei Immobiliendarlehensverträgen
6. Kein gutgläubiger einredefreier Erwerb der Sicherungsgrundschuld
7. Fälligkeit der Grundschuld nur nach vorheriger Kündigung
8. Verschuldensunabhängiger Schadensersatzanspruch bei unberechtigter Zwangsvollstreckung aus einer vollstreckbaren Urkunde
9. Einstellung der Zwangsvollstreckung ohne Sicherheitsleistung
10. Aktionäre müssen, sobald sie 10 Prozent oder mehr eines Unternehmens erworben haben, künftig die mit der Beteiligung verfolgten Ziele und die Herkunft der Mittel offen legen.

Ziele

- Interessenvertretung der Branche gegenüber Öffentlichkeit, Politik und Behörden
- Pflege und Entwicklung von Standards und Corporate Governance
- Mitwirkung an Gesetzesvorhaben, die die Arbeit von Kreditportfolio-Managern und ihren Unternehmen betreffen oder beeinflussen
- Erhöhung der Akzeptanz des Kreditportfolio-Managements
- Einführung eines Systems effektiver Selbstregulierung
- Förderung des Meinungs- und Erfahrungsaustausches von Kreditportfolio-Managern über Fach- und Branchengrenzen hinweg
- Förderung von Aus- und Weiterbildung von Kreditportfolio-Managern

BKS Präsidium + Beirat

Präsidium: Dr. Marcel Köchling, Aktiv Kapital, Dr. Jörg Keibel, HOIST Group, Michael Weinreich, arvato infoscore GmbH, Jan-Simon Köritz, GFKL Financial Services

Beisitzer : Eckhardt Blauhut, Servicing Advisors , Andreas Kropp, EOS Holding, Frank Fleschenberg, DGG, Volker Oehls, Situs Global Servicing, Klaus Bales, Altor Gruppe, Thomas Olek, Publity AG ,Kolwja A. Zimmer, immofori AG, Peter Finkbeiner, Lone Star Germany

Beirat: Prof. Dr. Christoph Schalast (Vorsitzender), Schalast & Partner Ulrike Große-Schmittmann, Deutsche Pfandbriefbank AG, Bernd Morgenschweis, Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG, Jens-Georg Nawrath, Commerzbank AG, Thomas Römer, BW Bank, Georg Kountourakis, Targobank, Dr. Marco Wiedenhofer, KPMG ,Dr. Jörg Wulfken, Mayer Brown

Aufgabe des Beirats ist die Erarbeitung und Pflege einheitlicher Richtlinien für den rechtssicheren kapitalmarktorientierten Handel und das Management leistungsgestörter Darlehen sowie berufsständischer Standards für das Management von Kreditportfolien.

Code of Conduct



- Die Mitglieder der BKS haben im Jahre 2008 einen Code of Conduct verabschiedet, mit dem sie sich selbst zur Einhaltung von **Bearbeitungsstandards** sowie zu einem **verantwortungsvollen Umgang mit Kreditnehmern** verpflichten.
 - BKS ist neutraler Beobachter
 - Vertritt Interessen der Marktteilnehmer
 - Einhaltung von Recht und Gesetz ist Basis jeden Handels
 - Gesetzliche Verstöße durch Mitglieder werden nicht akzeptiert
 - Schutz der Mitglieder vor unseriösen Marktteilnehmern
 - Definition eigener Qualitätsstandards
 - Einvernehmliche Lösung zwischen Kreditnehmer und Kreditgebern
 - Definition von Prozessstandards für die Bearbeitung von Krediten

Code of Conduct – Die Prozessstandards



- Kreditkäufer informiert Kreditnehmer zeitnah über Übergang
- Kreditkäufer stellt sich schriftlich vor und benennt Ansprechpartner
- Persönliche Kontaktaufnahme zur Besprechung des weiteren Procedere
- Gläubiger beachtet die Sicherungsabrede einer Grundschuld
- Zwangsmaßnahmen erfolgen nur, wenn keine anderen erfolgversprechenden, zeitnahen Lösungsmöglichkeiten bestehen
- Anpassung von Kreditkonditionen erfolgt gemäß den Bestimmungen des zugrundeliegenden Kreditvertrages und den geltenden Gesetzen
- Fristen des Kreditvertrages werden beachtet
- Im Falle eines vertragsgemäß fällig werdenden Kredites teilt der Forderungskäufer dem Kreditnehmer drei Monate vor dem Fälligkeitstermin mit, ob statt der Rückzahlung eine Kreditprolongation angeboten wird

Das Ombudsmannverfahren

- Richtet sich an Verbraucher als Kreditnehmer, die mit dem Vorgehen eines der Mitgliedsunternehmen der BKS nicht einverstanden sind.
- Die betroffenen Kreditnehmer und Bürgen (Beschwerdeführer) können ihren Fall durch den neutralen Ombudsmann der BKS prüfen lassen.
- Das Verfahren ist für den Beschwerdeführer kostenlos.
- Schlichtungsspruch ist nicht bindend und bedarf der Annahme durch beide Parteien.
- Grundvoraussetzungen:
 - Beschwerdeführer ist Verbraucher als Darlehensnehmer oder Bürge.
 - Es handelt sich um ein immobilienbesichertes Darlehen.
 - Geschäftsvorfall ist nicht der gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit des Beschwerdeführers zuzurechnen.
 - Immobilie wird durch Beschwerdeführer selbst zu Wohnzwecken genutzt.
 - Es kommt ausschließlich deutsches Recht zur Anwendung.

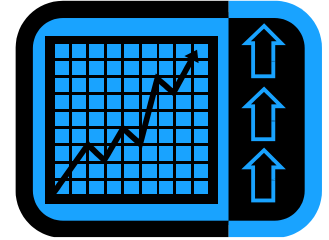
Der Ombudsmann: Dr. h.c. Gerd Nobbe

- langjährige Tätigkeit beim BGH
- vormalige Tätigkeit als Richter im Zwangsvollstreckungssenat des OLG Hamm
- Langjährige Erfahrung mit Streitigkeiten und ihrer Beendigung sowohl aus dem Bereich des Kredit- und Kreditsicherungsrechts als auch des Zwangsvollstreckungsrechts.

Marktausblick...



- Margendruck durch aggressiven Wettbewerb staatlich gestützter Banken
- Konjunktureller Abschwung/z.B. in Ostdeutschland
- Zunehmender Leistungsdruck durch internationalen Wettbewerb
- Steigende Kapitalkosten für Problemkredite aufgrund von Basel II/III
- Steigende Managementkosten durch MaK/MaRisk Anforderungen
- Fortlaufende Anfragen ausländischer Fonds bei potentiellen Verkäufern
- Interner Margendruck durch starke Filialisierung in Deutschland (50.000 Filialen)
- Zunehmender Druck auf interne Teams für Problemkreditbetreuung
- Starkes Abweichen vom Kerngeschäft
- Reduktion der bankinternen Haltekosten der NPL erforderlich



Marktbelebung durch...

1. Eigenkapitalanforderungen (Basel III, CRD IV)
2. Rekapitalisierung aus CMBS (in 2013 ca. 24 Mrd. €)
3. Abtrennung des non core business
4. Auslagerungen auf Bad Banks zum Abverkauf (Bspw. EAA + FMS Wertmanagement)
5. Verkäufe aus Insolvenzverfahren

Dr. jur. Jörg Keibel



Dr. jur. Jörg Keibel

HOIST AG, Mitglied der erweiterten
Geschäftsleitung, Prokurist, Head of Sales,
Marketing & Business Development

Ausgewählte Veröffentlichungen

- Outsourcing versus sale – considerations for outsourcing of servicing for a loan portfolio,
- Performing and Non-Performing Loan Transactions Across the World: A practical Guide,, Euromoney Books, 2008
- “Billige Kredite”, Management Kompass BayernLB + FAZ-Institut, in Syndizierte Kredite und Covenants 2009
- „Risk-Manager am Schalthebel“, Distressed Assets, Keibel, Jörg und Buttenschön, Peter, Finance Magazin April 2008 (S.16)
- „Kreditverkauf und Forderungsmanagement – Anforderungen an ein stimmiges Gesetz zum Kredithandel“, Immobilien & Finanzierung, Juli 2008
- „Outsourcing aus Übernehmersicht“ in Grieser/Heemann (Hrsg.) Bankaufsichtsrecht 2009

Ausbildung

- 1962-1966 Kaland-Volksschule, Lübeck
- 1966-1974 Johanneum Gymnasium, Lübeck
- 1976-1981 Rechtswiss. Studium Christian-Albrechts-Universität Kiel
mit Abschluss Erstes Juristisches Staatsexamen
- 1982 Promotion zum Dr. jur. CAU Kiel
- 1981-1985 Referendariat OLG Schleswig mit Abschluss Große
juristische Staatsprüfung

Berufliche Tätigkeit

- Seit 2006 HOIST AG
- 2002-2006 arvato infoscore, Leiter Bankbereich
- 1999-2002 EOS-Gruppe, Geschäftsführer Deutscher Inkasso-Dienst,
Frankfurter Inkasso, Argus Inkasso, Bürgel

Süd Gruppe

- 1997-1999 World Wide Fund for Nature, Geschäftsführer Marketing
und Finanzen
- 1989-1996 OTTO Versand, Leiter Juristisches Referat
- 1985-1988 selbständiger Rechtsanwalt, Kiel

Außercurriculares Engagement

- Bundesvereinigung Kreditankauf und Servicing e.V., Präsident (seit 2007), Vize-Präsident (seit 2012)
- International Bankers Forum, Mitglied
- Bankenfachverband, assoziiertes Mitglied
- Frankfurt School of Finance & Management, Privatdozent
- Deutsche Kreditmarkt-Standards e.V., stv. Vorstandsvorsitzender