

Online-Pressekonferenz

6. November 2017, 10.00 Uhr

RUECKERCONSULT
WIR BAUEN KOMMUNIKATION

„Neue Akteure und alternative Instrumente in der Immobilienfinanzierung: Welche Trends werden den Markt 2018 prägen?“



Online-Pressekonferenz

Die Teilnehmer:



Andreas Schulten,
Vorstand
bulwiengesa AG

Thema:
Vorstellung der
Ergebnisse des
BF.Quartalsbarometers



**Prof. Dr. Steffen
Sebastian,** Lehrstuhl für
Immobilienfinanzierung
**IREBS, Universität
Regensburg**

Thema:
Wie entwickelt sich die
Zinspolitik und welche
Einflüsse hat dies auf die
Immobilienmärkte?



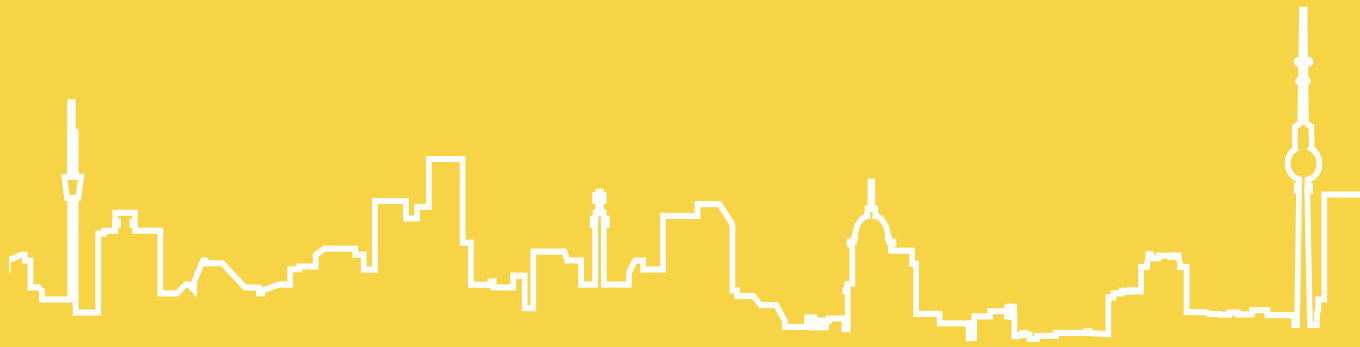
Francesco Fedele,
CEO der
BF.direkt AG

Thema:
Bericht aus der Praxis:
Neue Akteure und
alternative Instrumente

1

Vorstellung der Ergebnisse des BF.Quartalsbarometers

Andreas Schulten, Vorstand bulwiengesa AG

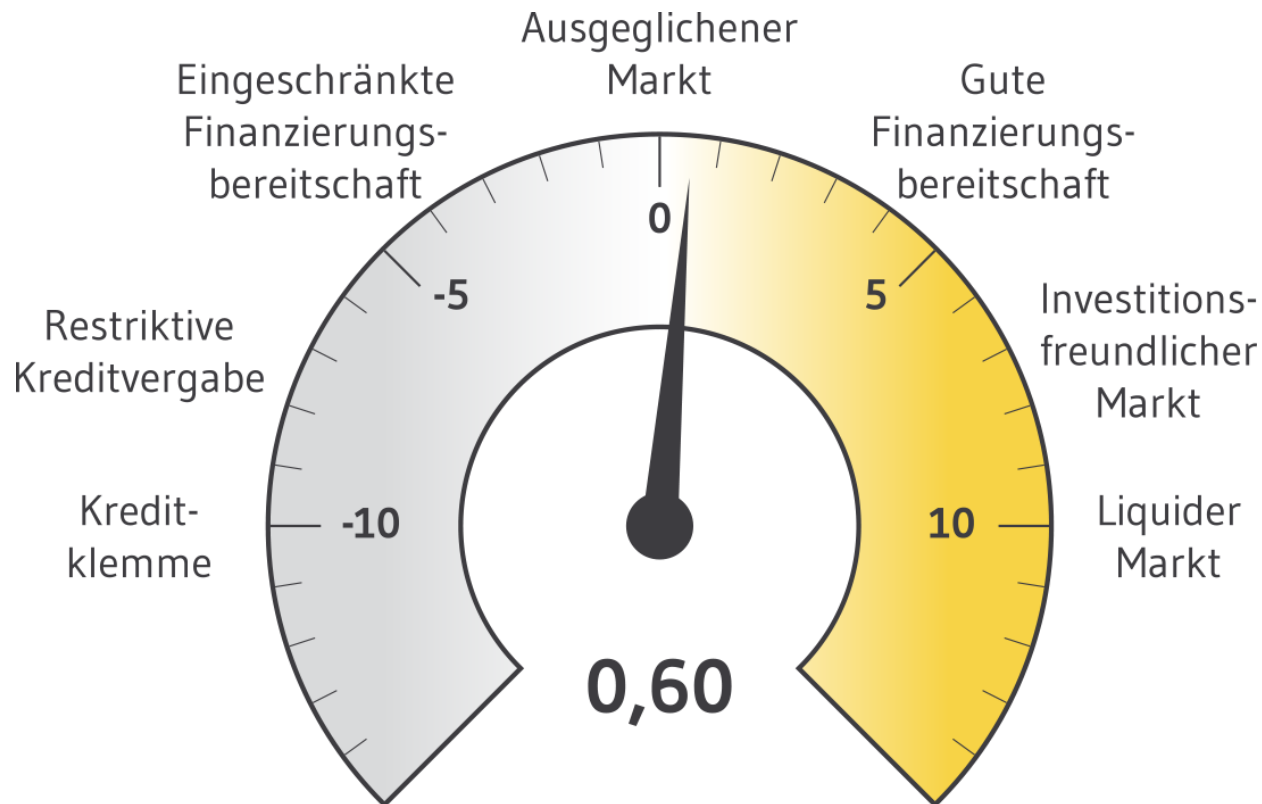


Ergebnisse Fragebogenauswertung

3. Quartal | 2015

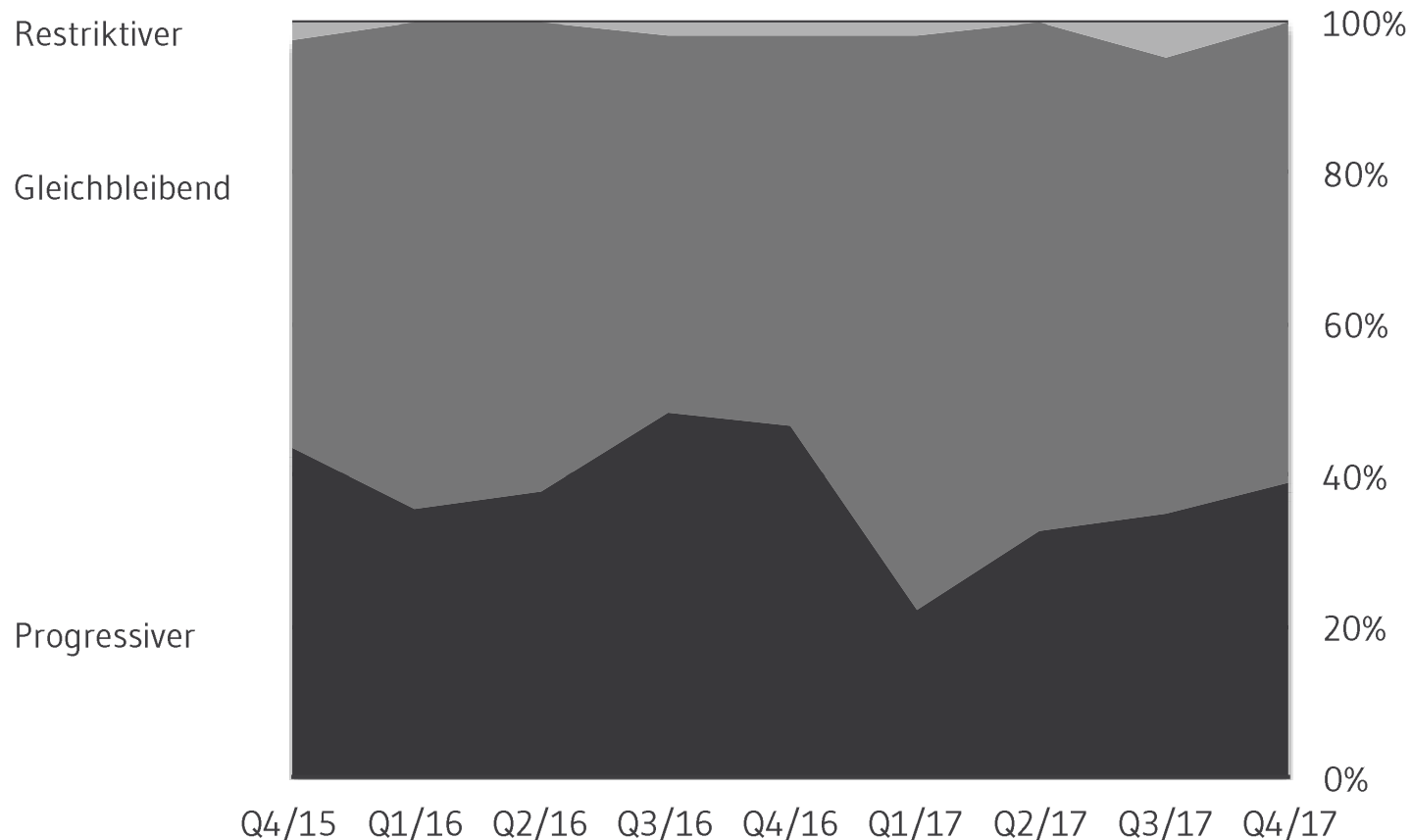
BF.Quartalsbarometer Q4 | 2017

Barometerwert steigt zum Jahresende wieder an



Wie wird die aktuelle Lage am Finanzmarkt eingeschätzt?

Finanzierungsbedingungen im Vergleich zum Vorquartal (jeweilige Einschätzungen im Vergleich zum Vorquartal)



Welche Immobilientypen werden derzeit finanziert?

Anteil der Institute, die jeweiliges Segment finanzieren** (Bestand)

Segment	Q3/17	Q4/17	Δ in pp
Büroimmobilien	92,1 %	97,4 %	+ 5,3
Wohnimmobilien (für den Bestandhalter)	92,1 %	94,9 %	+2,8
Shoppingcenter/Einzelhandelsimmobilien	78,9 %	84,6 %	+ 5,7
Logistikimmobilien	60,5 %	64,1 %	+ 3,6
Hotelimmobilien	57,9 %	48,7 %	- 9,2
Sozialimmobilien (Pflegeimmobilien, Krankenhäuser, ...)	34,2 %	30,8 %	- 3,4
Mikroapartments/Studentenwohnen	52,6 %	43,6 %	- 9,0
Tiefgaragen/Parkhäuser	26,3 %	28,2 %	+ 1,9
Sonstige Immobilien	0,0 %	2,6 %	+ 2,6

** Basis: Anzahl der teilnehmenden Experten, Bspw. 97,4 % der Institute gaben an, Büroimmobilien zu finanzieren; Rundungsdifferenzen möglich

Welche Immobilientypen werden derzeit finanziert?

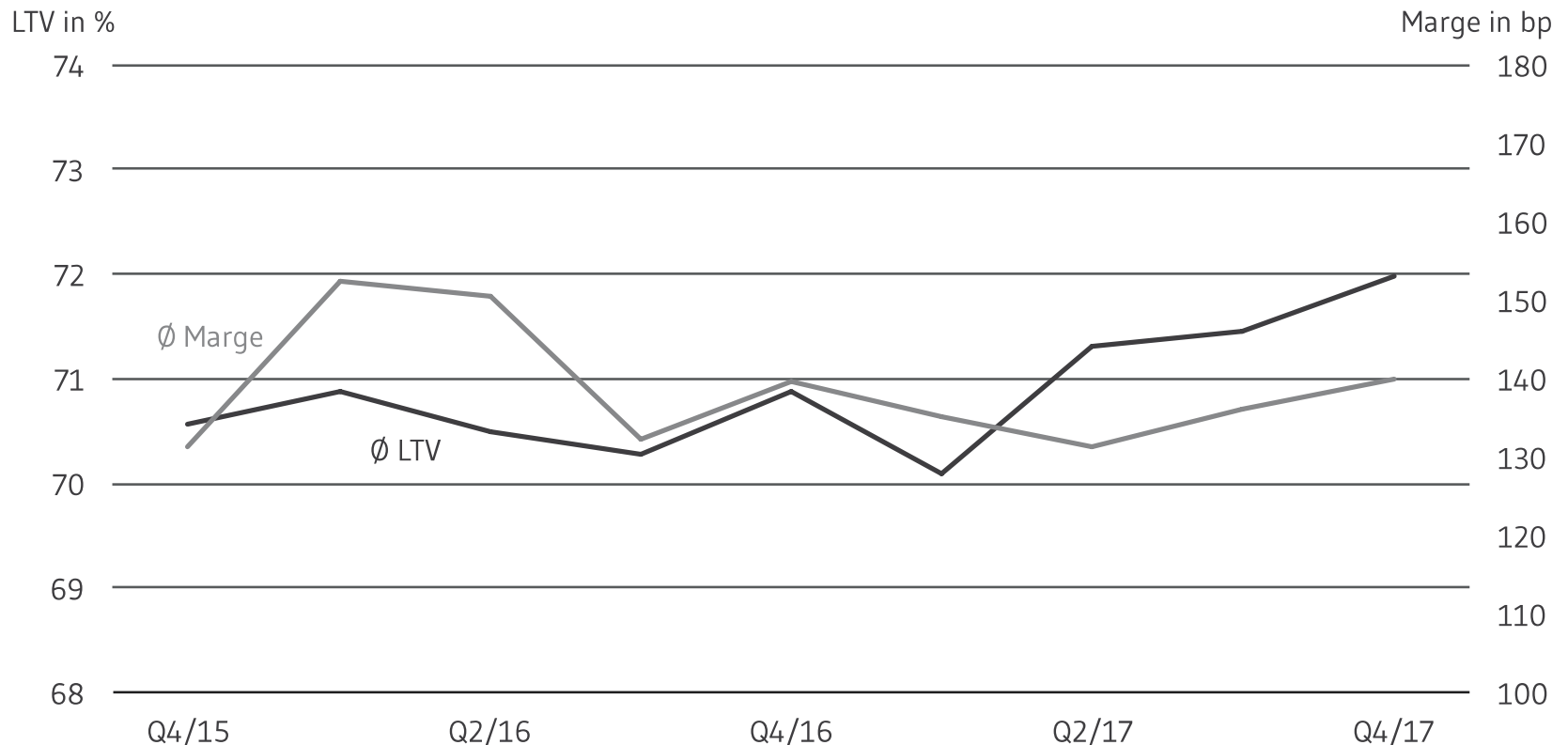
Anteil der Institute, die jeweiliges Segment finanzieren** (Projektentwicklung)

Segment	Q3/17	Q4/17	Δ in pp
Büroimmobilien	84,8 %	84,8 %	0,0
Wohnimmobilien (für den Bestandshalter)	78,8 %	84,8 %	+ 6,1
Wohnimmobilien (Bauträger-finanzierung/Aufteiler)	57,6 %	60,6 %	+ 3,0
Shoppingcenter/Einzelhandelsimmobilien	69,7 %	66,7 %	- 3,0
Logistikimmobilien	45,5%	39,4%	- 6,1
Hotelimmobilien	45,5 %	36,4 %	- 9,1
Sozialimmobilien (Pflegeimmobilien, Krankenhäuser, ...)	33,3 %	30,3 %	- 3,0
Mikroapartments/Studentenwohnen	57,6 %	48,5 %	- 9,1
Tiefgaragen/Parkhäuser	12,1 %	15,2%	+ 3,0
Sonstige Immobilien	3,0 %	0,0 %	- 3,0

** Basis: Anzahl der teilnehmenden Experten, Bspw. 97,4 % der Institute gaben an, Büroimmobilien zu finanzieren;
Rundungsdifferenzen möglich

Aktuelle LTVs und Margen

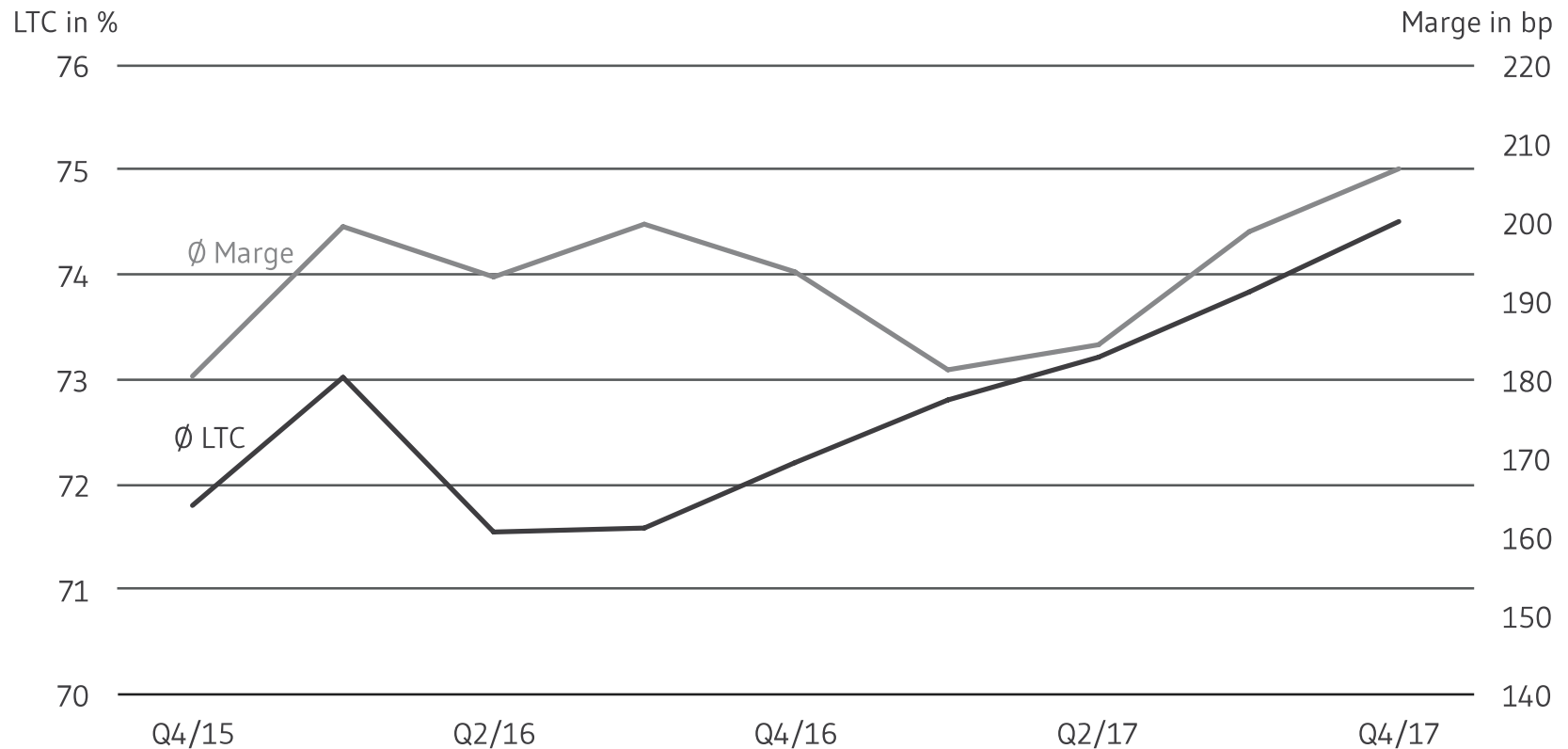
LTV und Margen bei Bestandsfinanzierungen: LTV (Ø) und Margen (Ø) für gewerbliche Immobilienfinanzierungen im Gebäudebestand



Hinweis: Die detaillierten LTV/LTC und Margen bezogen auf die einzelnen Immobiliensegmente werden nur den Panelteilnehmern zur Verfügung gestellt. Die auf dieser Seite dargestellten, z. T. aggregierten Werte beziehen sich auf die Assetklassen Zinshaus Core, Wohnungsportfolio Core, Bürohaus Core sowie Value-Add und Shoppingcenter Core bei Bestandsfinanzierungen sowie Neubau-ETW Core, Shoppingcenter Value-Add, Bürogebäude Value-Add und Logistikimmobilien Core bei Projektentwicklungsfinanzierungen.

Aktuelle LTCs und Margen

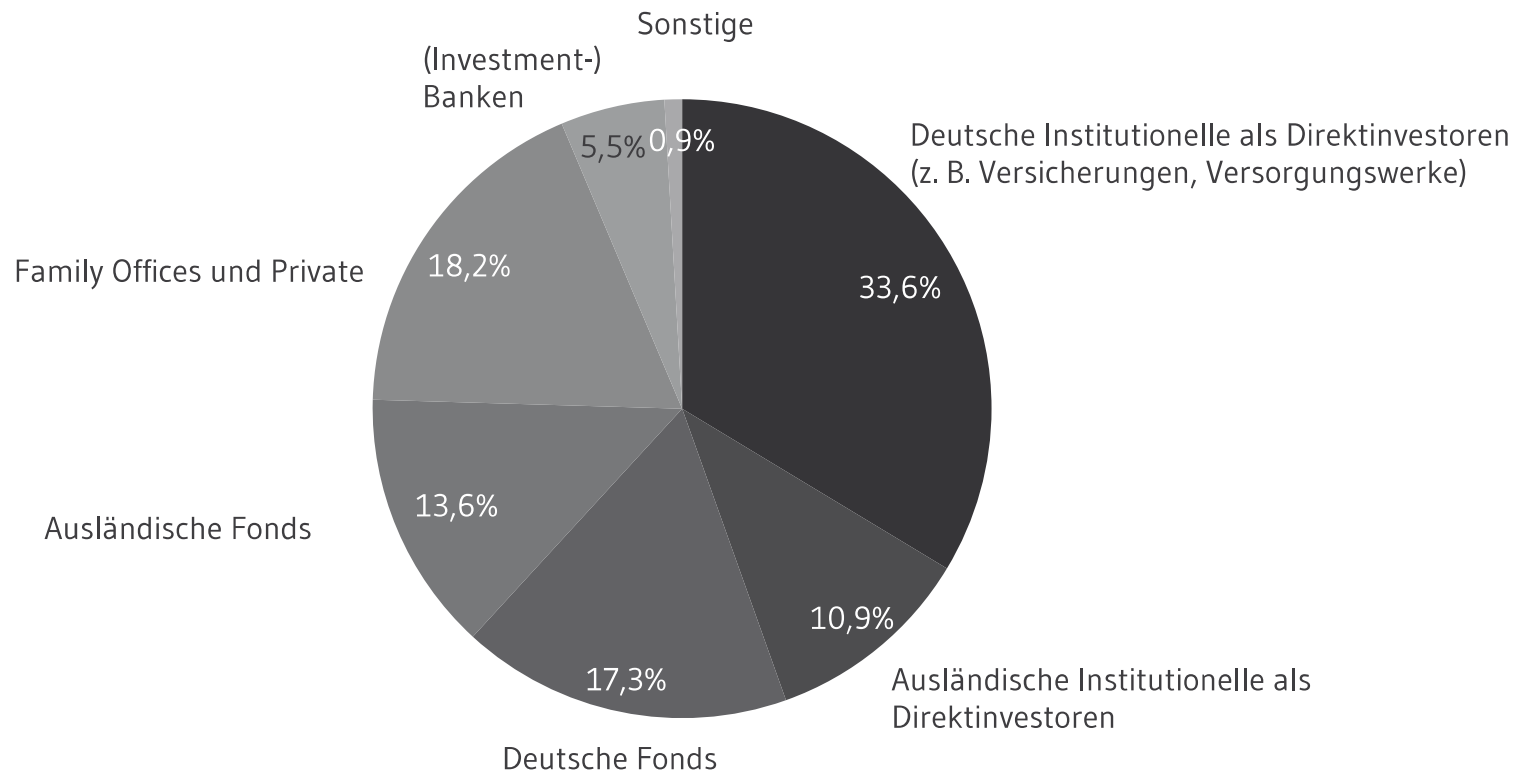
LTC und Margen bei Projektentwicklungsfinanzierungen: LTC (Ø) und Margen (Ø) für gewerbliche Immobilienfinanzierungen von Projektentwicklungen



Hinweis: Die detaillierten LTV/LTC und Margen bezogen auf die einzelnen Immobiliensegmente werden nur den Panelteilnehmern zur Verfügung gestellt. Die auf dieser Seite dargestellten, z. T. aggregierten Werte beziehen sich auf die Assetklassen Zinshaus Core, Wohnungsportfolio Core, Bürohaus Core sowie Value-Add und Shoppingcenter Core bei Bestandsfinanzierungen sowie Neubau-ETW Core, Shoppingcenter Value-Add, Bürogebäude Value-Add und Logistikimmobilien Core bei Projektentwicklungsfinanzierungen.

Zusatzfrage - Alternative Kapitalgeber

Welche alternativen Kapitalgeber nehmen Sie in der Praxis wahr?*



* Mehrfachnennungen sind möglich

2

Wie entwickelt sich die Zinspolitik und welche Einflüsse hat dies auf die Immobilienmärkte?

Prof. Dr. Steffen Sebastian, Lehrstuhl für Immobilienfinanzierung, IREBS, Universität Regensburg

Aktuelle Entwicklungen in der Zinspolitik

Prof. Dr. Steffen Sebastian

Aktuelle Entwicklungen in der Zinspolitik

Zinssitzung des EZB-Rats am 26. Oktober 2017:

Programm zum Ankauf von Anleihen wird auf unbestimmte Zeit – bis mindestens September 2018 – verlängert.

ABER: Die EZB verringert den Umfang: Anstatt 60 Mrd. Euro pro Monat sollen nur noch 30 Mrd. Euro für Anleihekäufe ausgegeben werden.

Hat die EZB am 26. Oktober die Zinswende eingeläutet?

Wir sehen keine Anzeichen für eine baldige allgemeine Zinswende.

- Die Notenbank erhöht ihr Engagement unterm Strich weiterhin. Denn fällige Anleihen werden durch neue ersetzt. Das heißt, das Bilanzvolumen wird weiter ausgeweitet.
- Zudem hat sich die EZB ausdrücklich vorbehalten, das Volumen auch wieder auszuweiten, sofern sich die Inflation nicht wie gewünscht entwickelt.
- Die Leitzinsen wurden unverändert auf dem niedrigen Niveau belassen.

Folgen für die Zinsen:

- Bei kurzen Laufzeiten ist nicht mit Zinserhöhungen zu rechnen.
 - Bei längeren Laufzeiten haben sich am Markt auch ohne Änderung der Geldpolitik bereits höhere Zinsen ergeben. Seit Oktober 2016 sind die Zinsen bei zehnjähriger Festschreibung von etwa 0,9% langsam auf mittlerweile 1,5% gestiegen.
- Daher halten wir im langfristigen Bereich weitere moderate Zinssteigerungen für möglich.
- Grundsätzlich setzt die EZB ihre expansive Geldpolitik fort. Auch im Verlauf des kommenden Jahres rechne ich nur mit vorsichtigen Korrekturen.

3

Neue Akteure und alternative Instrumente

Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG

Welche alternativen Immobilienfinanzierungsinstrumente gibt es?

Welche alternativen Finanzierungsformen werden derzeit besonders stark genutzt?*

Finanzierungsform	Q3/17	Q4/17
Erstrangig besicherte Fremdkapitalinstrumente (z. B. Anleihen/„Whole-Loan“-Strukturen)	3,8 %	8,3 %
Nachrangig besicherte oder unbesicherte Fremdkapitalinstrumente (z. B. Anleihen, „senior unsecured“ Corporate Bonds)	19,2 %	22,2 %
Mezzaninekapital (z. B. Nachranganleihen oder -darlehen)	38,5 %	38,9 %
Eigenkapital (z. B. Private Equity oder Joint Venture)	23,1 %	16,7 %
Mittelbare Finanzierung durch Forward Commitments	11,5 %	13,9 %
Andere Instrumente	3,8 %	0,0 %

* Mehrfachnennungen sind möglich

- Die „Alternativen“ umfassen aus Sicht der BF.direkt mindestens zehn Prozent des Volumens aller Immobilienfinanzierungen
- Alternative Finanzierer treten sowohl „Bank-ergänzend“ auf (im Nachrang oder als Konsortialpartner im Erstrang), aber auch „Bank-ersetzend“

Markt für alternative Immobilienfinanzierungen: Wer sind die neuen Player?

- Neben Banken treten vermehrt Kapitalsammelstellen wie z.B. Versicherungen und Pensionskassen als Finanzierer auf. Es handelt sich im Wesentlichen um einen Markt für professionelle Investoren. Gemessen am Gesamtmarkt spielen Retail-Investoren (Crowdfunding) keine Rolle.
- Diese agieren sowohl bei Erstrangfinanzierungen als auch Nachrangkrediten
- Im Unterschied zu klassischen Finanzierern können alternative Geldgeber auch bei Spezialfällen handeln:
 - Bei sehr langen Laufzeiten (>10 Jahre) oder bei Vorratsgrundstücken, bei denen das endgültige Baurecht noch entwickelt werden muss.
 - Banken sind durch Regulierungsaufgaben und Refinanzierungspraktiken (Stichwort Pfandbrief) eingeschränkt.

Markt für alternative Immobilienfinanzierungen: Etabliertes Segment

- Markt hat sich seit etwa drei Jahren entwickelt – als Reaktion auf das Niedrigzinsumfeld und Anlagedruck
- Banken und Investoren haben sich an das Thema herangearbeitet, Strukturen aufgesetzt und sind mittlerweile professionell geworden.
- Aufgrund der nun etablierten Strukturen werden Investoren das Thema auch weiterhin bespielen.
- Nutzungsarten: Schwerpunkt liegt auf Wohnimmobilienfinanzierung und Projektentwicklung, Büro rangiert mit einigem Abstand auf Platz zwei.
- Alternative Instrumente werden vor allem für Wachstumsfinanzierung und Projektentwicklung genutzt.

Ausblick 2018

- Die alternativen Immobilienfinanzierungsinstrumente werden auch 2018 weiterhin stark gefragt sein. Für Investoren gibt es kaum Ausweichmöglichkeiten mit vergleichbar günstigem Rendite-Risiko-Profil.
- Boom bei Projektentwicklungen führt zu einem anhaltend hohen Bedarf an Mezzanine-Kapital
- Büroimmobilienfinanzierungen nehmen wieder zu, da anhaltende Nachfrage zu neuen Projektentwicklungen führt.
- Bei Instrumenten mit langer Laufzeit (>10 Jahre) rechnen wir mit leicht steigenden Zinsen. Die langfristigen Zinsen sind in den vergangenen Monaten bereits gestiegen – ohne Zutun der EZB.

Die Ansprechpartner:

Nikolaus von Raggamby

Geschäftsführer

RUECKERCONSULT GmbH

Wallstraße 16

10179 Berlin

www.rueckerconsult.de

vonraggamby@rueckerconsult.de

T +49 (0) 30 2844987-40

Daniel Sohler

Senior Kommunikationsberater

RUECKERCONSULT GmbH

Wallstraße 16

10179 Berlin

www.rueckerconsult.de

sohler@rueckerconsult.de

T +49 (0) 30 2844987-49