

## PRESSEMITTEILUNG

### Umfrage: Immobilienunternehmen setzen 2017 auf alternative Finanzierungsinstrumente

- 53 Prozent der Bestandshalter und 59 Prozent der Projektentwickler wollen alternative Finanzierungsinstrumente 2017 ausbauen
- Nachrangdarlehen sind das meistgenutzte Instrument (46 Prozent aller Befragten)
- Darlehen von Versicherungen und Versorgungskassen ebenfalls verbreitet (23 Prozent aller Befragten)
- 38 Prozent der Befragten brauchen 2017 mehr als 100 Mio. Euro Kapital (Eigenkapital + Fremdkapital)

**Stuttgart, 28. Februar 2017** – Die Immobilienbranche setzt 2017 stärker auf alternative Finanzierungsinstrumente – dies gilt für Projektentwickler und Bestandshalter gleichermaßen. Das zeigt eine Umfrage der BF.direkt AG zum Thema „alternative Finanzierungsinstrumente“. Das wichtigste Instrument bei beiden Gruppen sind neben der klassischen Hypothekendarlehenfinanzierung die Nachrangdarlehen. Daneben spielen Versicherungen und Versorgungswerke als alternative Darlehensgeber eine wichtigere Rolle. Die befragten Unternehmen haben 2017 umfassenden Kapitalbedarf (Eigenkapital + Fremdkapital): Allein 42 Prozent der Projektentwickler planen für 2017 ein Projektvolumen von mehr als 100 Mio. Euro. Insgesamt beziffern rund 38 Prozent der Befragten ihren Kapitalbedarf für 2017 auf mehr als 100 Mio. Euro.

Die Ergebnisse der Umfrage wurden heute im Rahmen der Online-Pressekonferenz „Trends bei alternativen Immobilien-Finanzierungsinstrumenten“ vorgestellt, an der Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG, Arndt Krienen, CEO der ADLER Real Estate AG, Andreas Segal, stellv. CEO und CFO der BUWOG AG, und Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG, teilnahmen.

#### Ein Großteil der Bestandshalter nutzt alternative Finanzierungen nur als Beimischung

Francesco Fedele von der BF.direkt AG kommentiert: „Die Mehrheit der Befragten – sowohl bei den Projektentwicklern als auch bei den Bestandhaltern – plant, ihre alternativen Finanzierungsinstrumente auszubauen. Unter den Bestandhaltern planen 53 Prozent eine Ausweitung, unter den Projektentwicklern sind es sogar fast 60 Prozent.“ Bei den Bestandhaltern sind die wichtigsten verwendeten Strukturen Nachrangdarlehen (bei 40

Prozent der Bestandshalter), Schuldscheindarlehen (28 Prozent), Unternehmensanleihen (28 Prozent), Darlehen von Versicherungen (28 Prozent) und – bei börsennotierten Gesellschaften –Kapitalerhöhungen (28 Prozent).

Der größte Teil der befragten Bestandshalter (45 Prozent) bewegt sich in einem LTV-Korridor zwischen 50 und 70 Prozent. Die alternativen Finanzierungsinstrumente spielen bei einem größeren Teil (56 Prozent) nur eine untergeordnete Rolle beziehungsweise werden lediglich als Beimischung im Finanzierungsmix genutzt (0 bis 5,0 Prozent in Bezug auf die gesamte Finanzierungsstruktur). Allerdings gaben auch 34 Prozent der Bestandshalter an, dass die Alternativen einen Anteil zwischen elf und 30 Prozent an der gesamten Finanzierungsstruktur haben. Etwas mehr als die Hälfte der Bestandshalter hat einen Kapitalbedarf für das Jahr 2017 von bis zu 100 Mio. Euro.

#### **Projektentwickler: Nachrangdarlehen sind das wichtigste alternative Finanzinstrument**

Bei den befragten Projektentwicklern bringt das Gros der Befragten (71 Prozent) zwischen 11 und 20 Prozent Eigenkapital in seine Developments ein. Ein kleinerer Teil (24 Prozent) bringt mit null bis zehn Prozent nur sehr wenig Eigenkapital mit.

Francesco Fedele erläutert: „Bei den Developern gibt es klare Präferenzen bei der Nutzung der Alternativen: Rund zwei Drittel (59 Prozent) haben Nachrangdarlehen in ihrer Finanzstruktur. Danach folgen Eigenkapitalfinanzierungen, teils über Equity-Joint-Ventures (26 Prozent) oder sonstige Formen der Beteiligungsfinanzierung (33 Prozent). Dahinter folgen Darlehen von Versicherern und Versorgungswerken (26 Prozent).“

Die Developer haben umfassenden Kapitalbedarf (Eigenkapital plus Fremdkapital) für das Jahr 2017: Rund 44 Prozent benötigen bis zu 50 Mio. Euro, 15 Prozent zwischen 50 und 100 Mio. Euro und weitere 15 Prozent zwischen 100 und 200 Mio. Euro.

Arndt Krienen, CEO der ADLER Real Estate AG, kommentiert: „Für uns als Bestandshalter hat das Thema alternative Finanzierungsinstrumente eine große Bedeutung. Wir haben hohes Interesse daran, unsere Finanzierungsquellen zu diversifizieren. Natürlich nutzt die ADLER Real Estate bei der Finanzierung oder Refinanzierung von Portfolien die Angebote verschiedener Geschäftsbanken, mit denen wir partnerschaftlich zusammenarbeiten. Aber die größte Finanzierung des vergangenen Jahres war die Ausgabe einer Wandelschuldverschreibung.“

Auch die BUWOG AG hat im September 2016 eine Wandelschuldverschreibung im Volumen von 300 Millionen Euro begeben. Andreas Segal, stellv. CEO und CFO der BUWOG AG, dazu: „Ein Vorteil bei der Nutzung von alternativen Finanzierungsinstrumenten ist, dass wir dadurch Zugang zu ganz unterschiedlichen Zielgruppen von Kapitalgebern erhalten. Auf der Fremdkapitalseite gehören dazu neben klassischen Immobilienfinanzierern auch institutionelle Investoren, die über Wandelschuldverschreibungen oder Anleihen am Immobilienmarkt investieren wollen.“ Segal ergänzt: „Es geht dabei jedoch nicht um ein Entweder-Oder, sondern um einen optimalen Mix unterschiedlicher Finanzierungsinstrumente. Für die Zukunft planen wir auch ein Rating, um uns einen guten Zugang zum Anleihemarkt und damit zu einer weiteren Finanzierungsalternative zu erschließen.“

Die steigende Bedeutung bei alternativen Finanzierungsinstrumenten hebt auch Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG und Experte für Mezzanine-Kapital-Instrumente, hervor: „Mezzanine-Kapital-Investitionen sind für institutionelle und erfahrene private Investoren gleichermaßen interessant, wenn sie richtig strukturiert sind. Zu einer guten Strukturierung gehört, dass die Interessen zwischen dem Mezzanine-Kapitalgeber und dem Projektentwickler gleich gerichtet sind. Wichtig sind des Weiteren Eingriffsrechte der Kapitalgeber bei Problemen, wie beispielsweise Verzögerungen im Baufortschritt.“

### **Zur Methodik**

Die BF.direkt AG hat die Befragung im Januar und Februar 2017 durchgeführt. Insgesamt wurden 191 Fragebögen versendet, 38 Unternehmen antworteten, was einer Rücklaufquote von 19,9 Prozent entspricht.

### **Download**

Das Präsentation zur Online-Pressekonferenz kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.rueckerconsult.de/studien>

### **Pressekontakt**

#### **RUECKERCONSULT GmbH**

Nikolaus von Raggamby

Tel.: +49 30 28 44 987 40

Mail: [vonraggamby@rueckerconsult.de](mailto:vonraggamby@rueckerconsult.de)

### **Über BF.direkt**

Die BF.direkt AG ist ein unabhängiger Spezialist für die Finanzierung wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Immobilienprojekte. Als einer der führenden Finanzierungsberater entwickelt sie innovative Finanzierungsstrategien und findet dafür passende Finanzierungspartner. BF.direkt kennt alle am Markt verfügbaren Finanzierungsbausteine – unabhängig davon, ob Fremd-, Eigen- oder Mezzaninekapital. Bei Bedarf investiert BF.direkt auch selbst in Projekte. Zu den Kunden von BF.direkt zählen namhafte Bauträger, Projektentwickler, börsennotierte Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds, Pensionskassen sowie Family Offices aus dem In- und Ausland. Im vergangenen Geschäftsjahr vermittelte BF.direkt ein Kreditvolumen von über einer Mrd. Euro. Das begleitete Transaktionsvolumen belief sich auf über 1,5 Mrd. Euro.

### **Über die BUWOG Group**

Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile 65-jährige Erfahrung zurück. Das Immobilienbestandsportfolio befindet sich in Deutschland und Österreich und umfasst rund 51.000 Wohneinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von mehr als 3,5 Millionen Quadratmetern und einem Fair Value von rund 3,9 Milliarden Euro. Neben dem Asset Management der eigenen Bestandsimmobilien wird mit den Geschäftsbereichen Property Sales und Property Development die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors abgedeckt. Die aktuelle Development-Pipeline der BUWOG Group für die kommenden Jahre beläuft sich auf ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 2,5 Milliarden Euro für Neubauprojekte in Berlin, Hamburg und Wien. Die Aktien der BUWOG AG sind seit Ende April 2014 an den Börsen in Frankfurt am Main, Wien (ATX) und Warschau notiert.

### **Über ADLER Real Estate AG**

ADLER Real Estate AG gehört zu den führenden Immobilienunternehmen in Deutschland. In den letzten Jahren ist das Unternehmen durch Akquisitionen rasch gewachsen. ADLER hält rund 50.000 Wohneinheiten, die vornehmlich im Norden und Westen Deutschlands liegen und Mietern mit mittlerem bis niedrigem Einkommen ein bezahlbares Zuhause bieten. Dieser Bestand soll überwiegend auf Dauer gehalten und bewirtschaftet werden. Dazu unterhält ADLER ein professionelles Asset Management und eigene Property Management Gesellschaften, die bis zum Jahr 2017 das gesamte Portfolio verwalten sollen. Da konzerneigene Gesellschaften auch das Facility Management an vielen Standorten übernehmen, entwickelt sich ADLER zu einem integrierten Immobilienkonzern, der seinen Mietern alle wohnungsnahen Dienstleistungen aus einer Hand anbieten kann. ADLER ist über ein Konzernunternehmen zudem im Markt für Privatisierungen, also im Markt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum vertreten. Durch den Verkauf von dafür geeigneten Beständen lassen sich Marktopportunitäten vorteilhaft für Liquidität und Ertrag nutzen. Hervorgegangen ist die ADLER Real Estate AG aus den traditionsreichen Frankfurter Adlerwerken, deren Geschichte bis in das 19. Jahrhundert zurückreicht.