

## Ergebnisse der Trendumfrage

# "Alternative Immobilien-Finanzierungsinstrumente"

## „ Umfrage zu alternativen Immobilien-Finanzierungsinstrumenten“ Vorstellung und Präsentation der Ergebnisse“

### Agenda

1. Aufbau und Methodik
2. Ergebnispräsentation der einzelnen Fragen
3. Zusammenfassung und Trends

## Aufbau und Methodik der Befragung

**Ausgangslage:** Der deutsche Immobilienmarkt boomt – sowohl die Nachfrage nach Bestandsimmobilien als auch bei Neubauprojekten. Allerdings agieren die Banken seit der Finanzkrise eher konservativer, zumal der Gesetzgeber die Kreditgeber stärker reguliert hat. Der Bedarf an alternativen Finanzierungsinstrumenten steigt daher.

### Fragestellungen:

Welche Rolle spielen alternative Finanzierungsinstrumente? Welche alternativen Finanzierungsformen – eigenkapital- oder fremdkapitalähnlich – nutzen Immobilienunternehmen in Deutschland?

Welche neuen Möglichkeiten ergeben sich daraus für Investoren? Welche Trends lassen sich derzeit am Markt beobachten?

**Form der Umfrage:** Online-Befragung

**Zeitraum:** Januar bis Februar 2017

**Anzahl der Fragen:** 10

**Anzahl der verschickten Fragebögen:** 191

**Anzahl der Teilnehmer:** 38

**Rücklauf in %:** 19,9

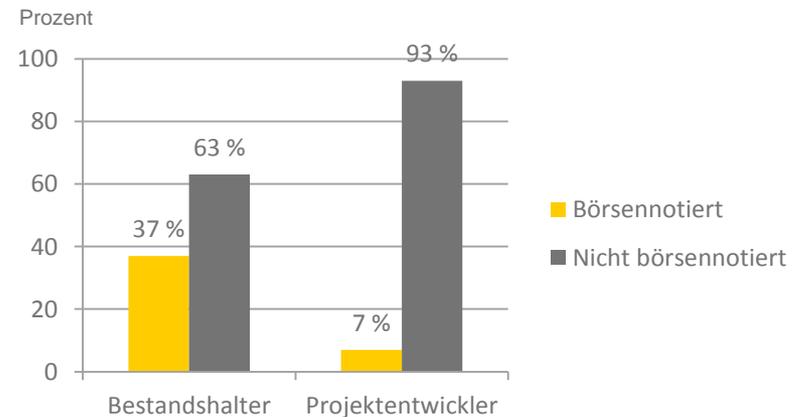
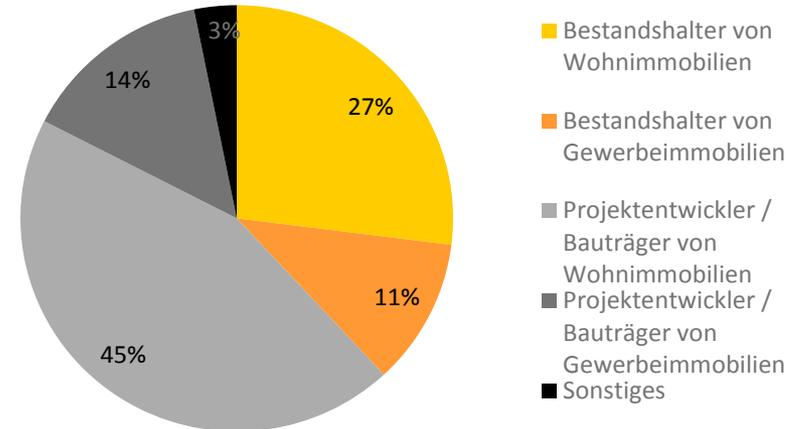
## Profil der Teilnehmer

### Geschäftsfeld

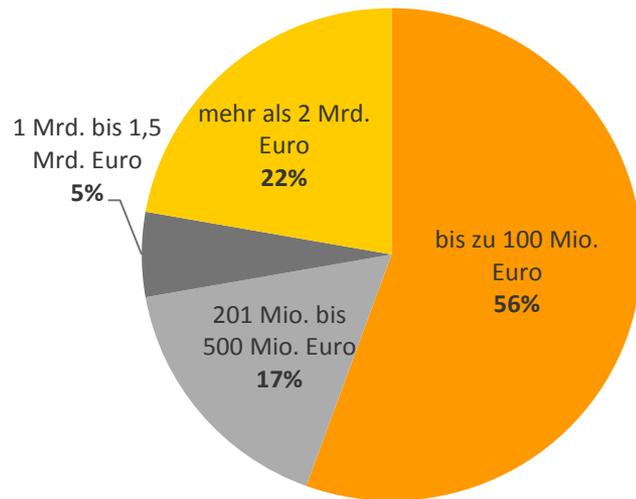
- 38 % aller Befragten sind Bestandshalter von Wohn- und/ oder Gewerbeimmobilien
- 59 % aller Befragten sind Projektentwickler/ Bauträger von Wohn- und/ oder Gewerbeimmobilien

### Börsennotierte Unternehmen

- 37 % der Bestandshalter sind an der Börse, jedoch nur 7 % der Projektentwickler



## Welchen Wert hat Ihr Bestandsportfolio?



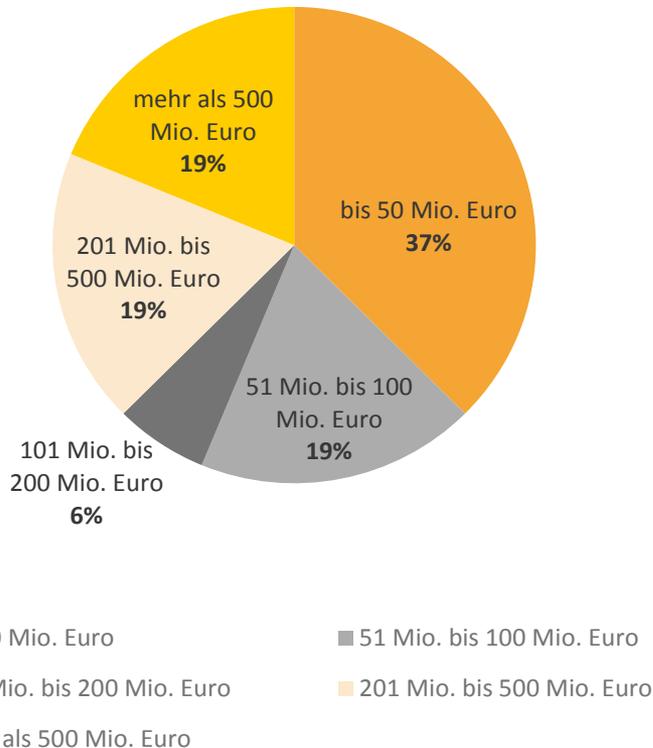
■ bis zu 100 Mio. Euro  
■ 1 Mrd. bis 1,5 Mrd. Euro

■ 201 Mio. bis 500 Mio. Euro  
■ mehr als 2 Mrd. Euro

### Mehrheit verwaltet ein mittelgroßes Portfolio

- Bei rund 56 % der befragten Bestandshalter liegt der Wert des Bestandsportfolios bei bis zu 100 Mio. Euro
- 22 % der Befragten geben an, dass der Wert Ihres Bestandsportfolios mehr als 2 Mrd. Euro beträgt

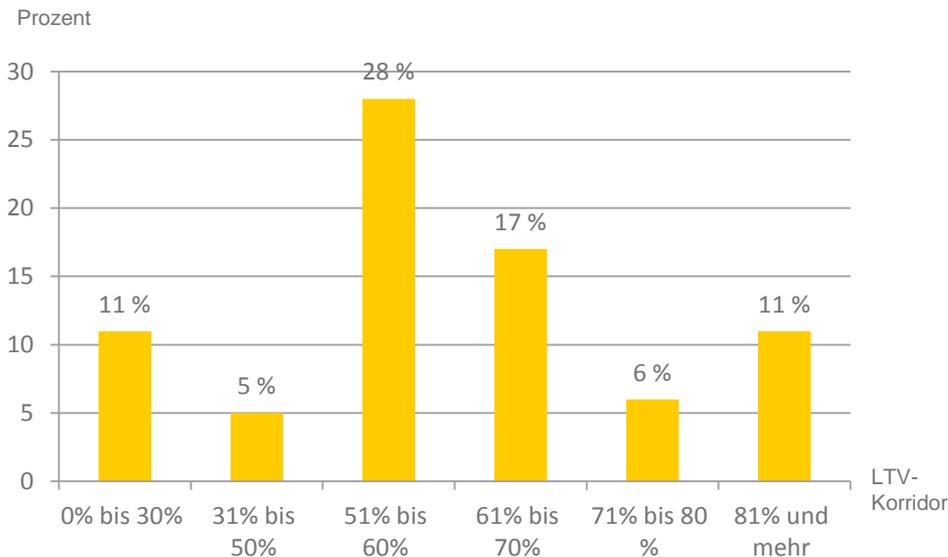
## Wie hoch ist das Projektvolumen, welches Sie 2017 umsetzen wollen? (Projektentwickler)



**Rund zwei Drittel der Befragten planen 2017 mit einem Projektvolumen bis 200 Mio. Euro**

- 37 % der Befragten planen für 2017 ein an Projektvolumen von bis zu 50 Mio. Euro
- Gleichmaßen verteilt mit 19 % sind die Projektvolumina 51 Mio. – 100 Mio. Euro, 201 Mio. bis 500 Mio. Euro und mehr als 500 Mio. Euro

## Mit welchem LTV-Korridor (Loan-to-Value) agieren Sie? (Bestandshalter)

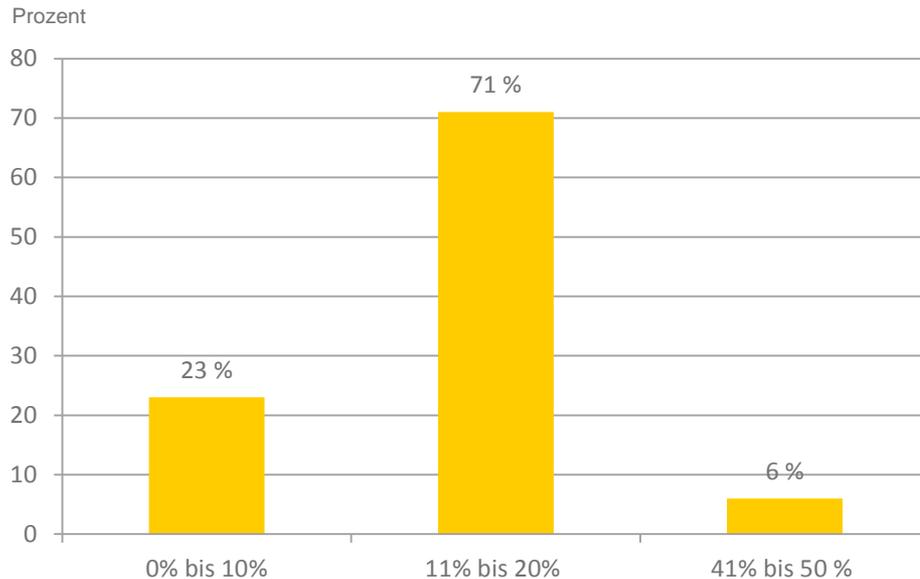


\* Rund 22% der Befragten beantworten diese Frage mit „keine Angabe“

**44 Prozent agieren eher konservativ: Der LTV liegt zwischen 0 bis 60 Prozent**

- 28 % der Befragten geben einen LTV-Korridor von 51% bis 60 % an
- 17 % der Befragten agieren mit einem LTV-Korridor von 61% bis 70 %
- Und weitere 17 % finanzieren mit einem LTV von 71 % und mehr

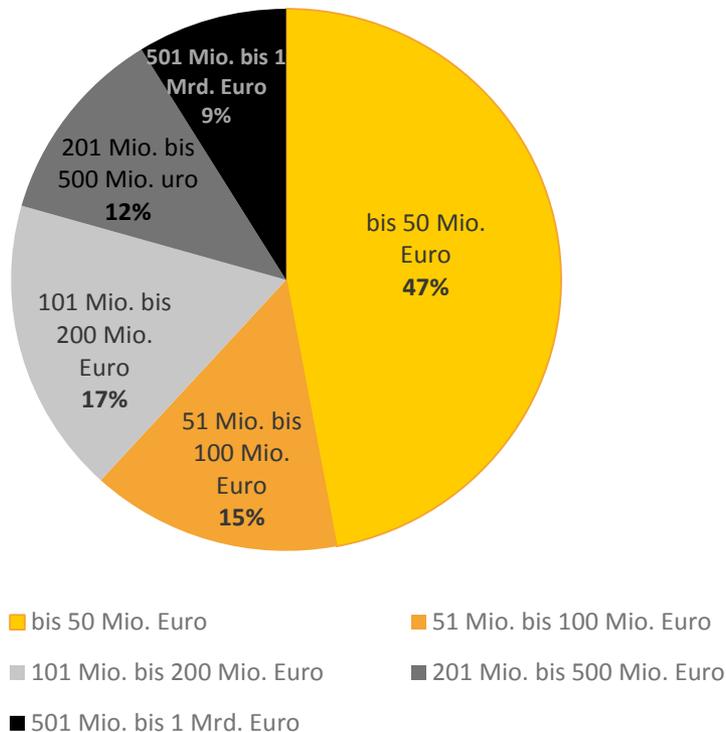
## Wie hoch ist Ihr Eigenkapitaleinsatz bei den Projektentwicklungen/ Bauträgermaßnahmen? (Reines EK ohne Mezzanine-Kapital)



### Mehrheit setzt bis zu 20 Prozent Eigenkapital bei Projektentwicklungen ein

- Rund 71 % der Befragten verfügt über einen Eigenkapitalanteil bei Projektentwicklungen von 11 – 20 %

## Wie hoch ist der Kapitalbedarf (Eigenkapital und Fremdkapitalvolumen) für 2017? (Projektentwickler und Bestandshalter)



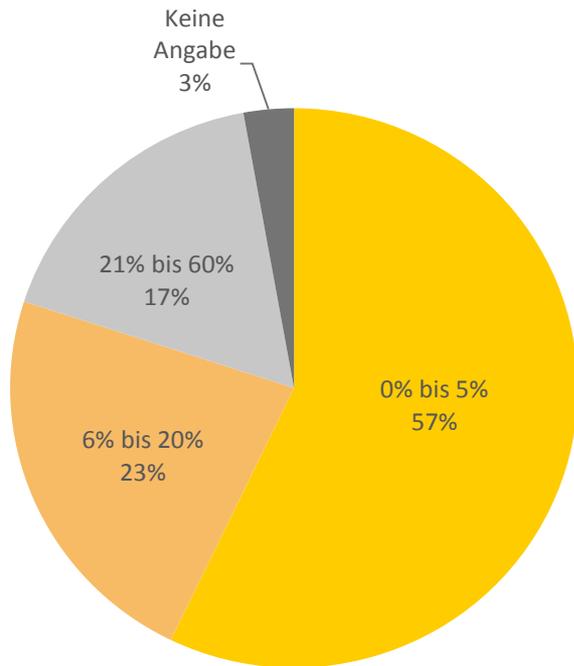
**79 Prozent haben 2017 einen Kapitalbedarf von bis zu 200 Mio. Euro**

- Jedoch: Knapp die Hälfte der Befragten (47 %) hat einen Kapitalbedarf von bis zu 50 Mio. Euro

### Unterschiede zwischen Bestandshaltern und Projektentwicklern

- Bestandshalter planen ein Volumen von bis zu 200 Mio. Euro (rd. 89 Prozent der Befragten)
- Bei Projektentwickler: 44 Prozent haben eine Bedarf bis 50 Mio. Euro, 56 % haben einen geplanten Kapitalbedarf von bis zu 1 Mrd. Euro (verteilt sich gleichmäßig)

**Welchen Anteil an der gesamten Finanzierungsstruktur haben alternative Instrumente?** (bei Bestandshaltern in Bezug auf das gesamte Portfolio und bei Projektentwicklern/Bauträgern in Bezug auf aktuell in Entwicklung befindliche Projekte)

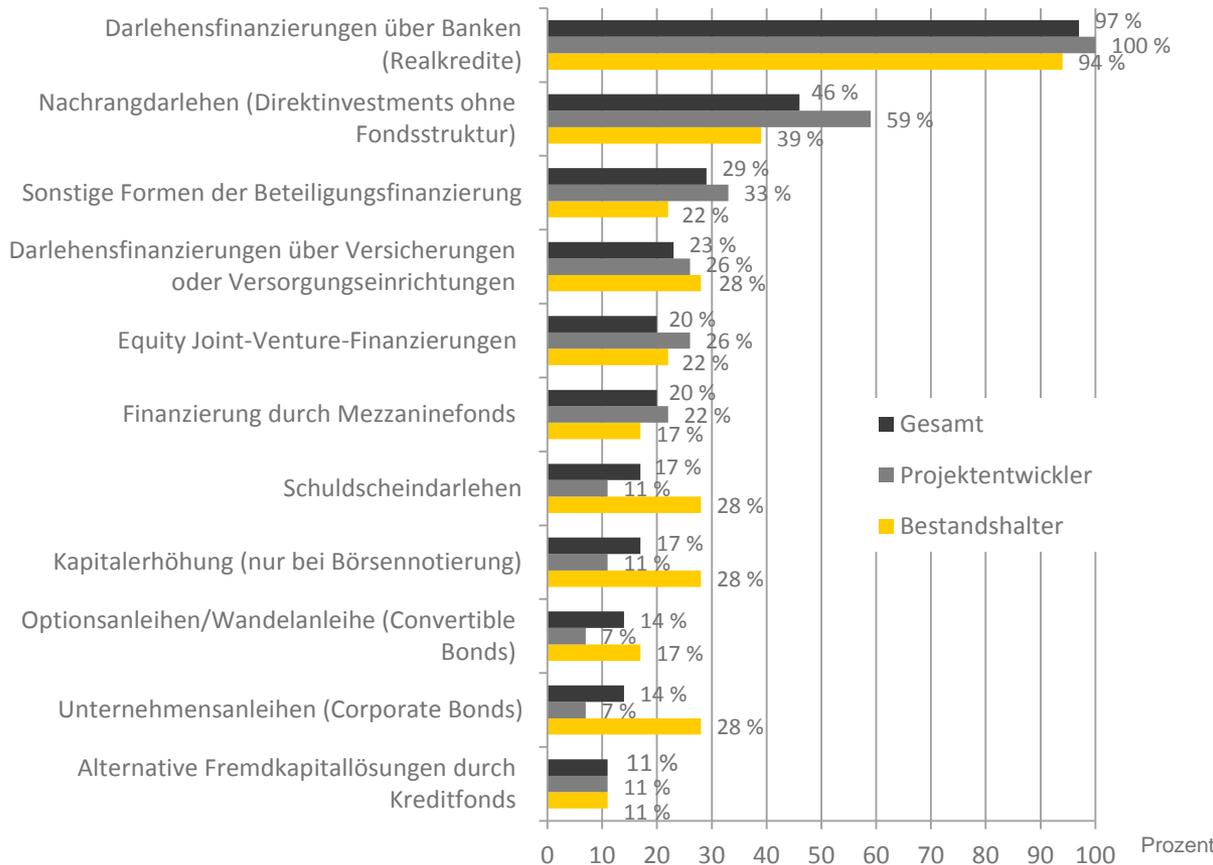


**57 % der Befragten nutzt alternative Finanzierungsinstrumente als Beimischung (Anteil an Finanzstruktur entspricht 0 bis 5 Prozent)**

- Für 23 % der Befragten liegt der Anteil von alternativen Finanzierungsinstrumenten bei 6 – 20 %
- 17 % der Befragten geben an, dass der Anteil sogar bei 21 – 60 % liegt
- Einen signifikanten Unterschied zwischen Bestandshaltern und Projektentwicklern gibt es hierbei nicht

■ 0% bis 5% ■ 6% bis 20% ■ 21% bis 60% ■ Keine Angabe

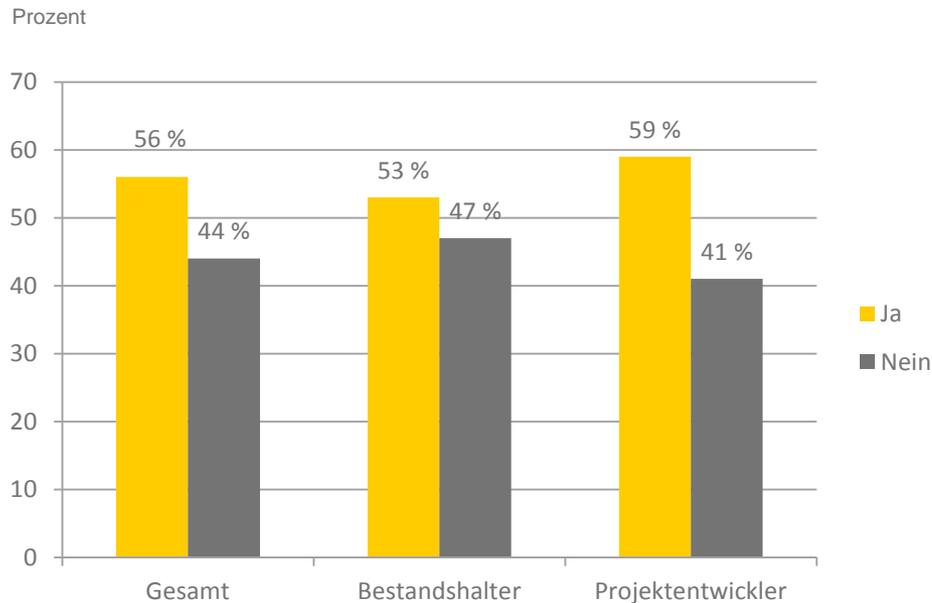
## Welche Finanzierungsinstrumente nutzen Sie?



### 97 % aller Teilnehmer nutzen Darlehensfinanzierungen über Banken (Realkredit)

- Nachrangdarlehen nutzen 46% aller Befragten; 59 % der Projektentwickler (39% der Bestandshalter)
- Bestandshalter konzentrieren sich mehr als Projektentwickler auf Finanzierungsinstrumente: Schuldscheindarlehen, Kapitalerhöhung, Unternehmensanleihen (je mit 28 %) und Optionsanleihen (mit 17 %)

## Planen Sie alternative Finanzierungsinstrumente in 2017 auszubauen?

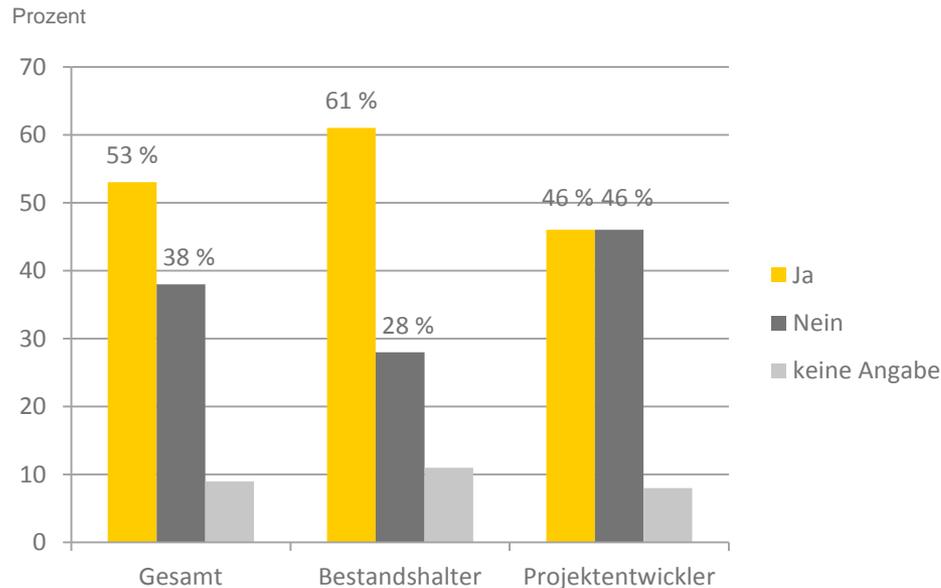


**„Alternative Finanzierungsinstrumente sind nachgefragt und sollen in 2017 ausgebaut werden“**

- Das sagen 59 % der Projektentwickler und 53 % der Bestandshalter
- In der Umfrage wurden von Projektentwicklern hierzu Mezzanine, Fondsstrukturen und Nachrangdarlehen als Finanzierungsinstrumente benannt\*
- Bestandshalter haben hierzu Nachrangdarlehen benannt\*

*\*Antwortmöglichkeit über freie Texteingabe, einzelne Nennungen aufgenommen*

## Planen Sie in Ihrem Geschäftsmodell eine mögliche Zinswende in den nächsten zwei Jahren ein?

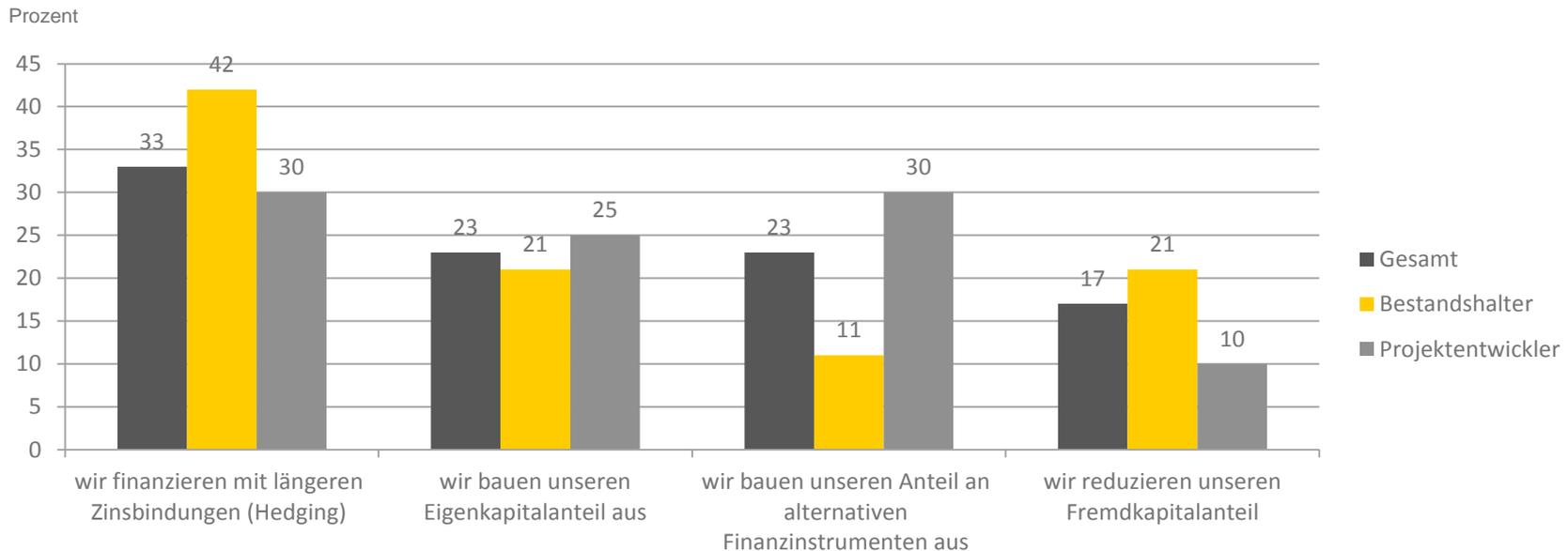


**Die knappe Mehrheit der Befragten (53 %) plant eine mögliche Zinswende ein.**

**Deutlicher Unterschied bei Bestandshaltern und Projektentwicklern:**

- Die Mehrheit der Bestandshalter (61 %) plant eine mögliche Zinswende ein
- Projektentwickler sind sich hier gänzlich uneinig, jeweils 46 % befürworten und verneinen diese Frage

## Wenn Sie eine Zinswende einplanen: Welche Strategieanpassungen nehmen Sie vor?



- **Finanzierung mit längerer Zinsbindung als bevorzugtes Instrument im Fall einer Zinswende** (34 % aller Befragten, 42 % der befragten Bestandshalter)
- Auffällig ist, dass 30 % der Projektentwickler mit alternativen Finanzinstrumenten planen. Begründet werden kann dies damit, dass das höhere Marktrisiko dadurch abgefangen werden kann

## Pressekontakt BF.direkt

**Nikolaus von Raggamby**  
**Geschäftsführer**  
**RUECKERCONSULT GmbH**  
**Wallstraße 16**  
**10179 Berlin**

**[www.rueckerconsult.de](http://www.rueckerconsult.de)**  
**[vonraggamby@rueckerconsult.de](mailto:vonraggamby@rueckerconsult.de)**  
**T.: +49 (0) 30 2844987-40**

**Daniel Sohler**  
**Senior Kommunikationsberater**  
**RUECKERCONSULT GmbH**  
**Wallstraße 16**  
**10179 Berlin**

**[www.rueckerconsult.de](http://www.rueckerconsult.de)**  
**[sohler@rueckerconsult.de](mailto:sohler@rueckerconsult.de)**  
**T.: +49 (0) 30 2844987-49**