

# Moderne Finanzierungsmöglichkeiten mittels alternativer Kreditgeber und Fintech-Methoden

Daniel Sander, Head of Debt Advisory Germany, CBRE  
Financial Summit, 20. Oktober 2022, Frankfurt am Main

# Agenda

---

1. Aktueller Finanzierungsmarkt
2. Alternative Kreditgeber
3. Tech Options

Creating the real estate solutions of tomorrow,  
so businesses and people thrive.

# Agenda

---

1. Aktueller Finanzierungsmarkt
2. Alternative Kreditgeber
3. Tech Options

## Aktuelle Herausforderung für Immobilienunternehmen:

Durch den massiven Kostenanstieg und die verringerte Verfügbarkeit ist die Bedeutung der Kreditfinanzierung wieder in den Blickpunkt von Immobilienunternehmen, Entwicklern und Investoren gerückt



# Massiver Anstieg der Swapsätze

- Weltweit und im Euro-Raum sehr hohe Y-on-Y Inflation und weiter hohe Inflationserwartung
- Ende der Nullzinspolitik und des Quantitative Easening sowie Anhebung der Basiszinsen
- Gestiegene Inflations- und Zinserwartung haben Swapsätze um ca. 3% in einem Jahr erhöht
- Swapsätze sind die Kostengrundlage von Immobilien- und Unternehmensfinanzierungen
- Kreditmargen für Bestandsfinanzierungen haben sich in Deutschland bislang nur mäßig erhöht
- Insgesamt sehr starker Anstieg der Finanzierungskosten
- Forward Funding schwierig und sehr teuer

EUR - 10Y Interest Rate Swap



# Abnahme des Risikoappetits

- Ukraine-Krieg, Explosion von Energie- und Rohstoffkosten, Corona-Folgen und Lieferkettenprobleme verursachen starke Eintrübung des Wirtschaftsklimas und der Wachstumserwartungen
- Banken reduzieren ihre Risiken im Bestands- und Neugeschäfts
- Dadurch erhalten risikoreichere Immobilien, Projekte und Unternehmen keine oder weniger Finanzierung, z.B. spekulative Projektentwicklungen ohne Vorvermietung, Value-add Objekte mit schlechterer Lage, Zustand, Vermietungsstand, ESG-Score
- Niedrigere LTVs bzw. gar kein Kredit, dadurch mehr Eigenkapital nötig
- Zunehmende Selektivität, längere Bearbeitungszeiten

Ifo Business Expectations Index



# Agenda

---

1. Aktueller Finanzierungsmarkt
2. Alternative Kreditgeber
3. Tech Options

# Traditionelle Kreditgeber

- Traditionelle Kreditgeber sind weiterhin in der Finanzierung von Immobilien und Immobilienunternehmen aktiv
- Dabei sind sie zugleich deutlich selektiver bezüglich Kreditrisiken
- Swapkosten treiben Kreditkosten, insbesondere bei Banken ohne Einlagenbasis

**REGIONALE BANKEN**



The image shows the logos for regional banks. At the top is the Sparkasse logo, which consists of a red stylized 'S' with a dot above it, followed by the word 'Sparkasse' in red. Below it is the logo for Volksbanken Raiffeisenbanken, featuring a blue and white stylized 'VR' monogram followed by the text 'Volksbanken Raiffeisenbanken' in blue.

- Regionalprinzip
- Begrenzte Volumen
- Aktuell teilweise reduziertes Neukundengeschäft

**GESCHÄFTSBANKEN**



The image shows the logos for business banks. At the top is the Deutsche Bank logo, with the text 'Deutsche Bank' in blue and a blue square icon containing a white diagonal line. Below it is the UniCredit logo, featuring a red circle with a white diagonal line and the text 'UniCredit' in black. At the bottom is the Commerzbank logo, with the text 'COMMERZBANK' in black and a yellow hexagonal icon.

- Reduzierter Risikoappetit
- Erhöhte Finanzierungskosten aufgrund der Swapsätze

**PFANDBRIEFBANKEN**



The image shows the logos for mortgage banks. At the top is the pbb logo, with 'pbb' in green and 'DEUTSCHE PFANDBRIEFBANK' in smaller black text below it. Below that is the Helaba logo, with 'Helaba' in blue and a red stylized 'S' icon to its right. At the bottom is the DZ HYP logo, with a blue and white stylized 'DZ' monogram followed by 'DZ HYP' in blue.

- Reduzierter Risikoappetit
- Erhöhte Finanzierungskosten aufgrund der Swapsätze
- Niedrigere Mietansätze

# Alternative Kreditgeber

- Alternative Kreditgeber sind insbesondere Investment Manager wie Credit Funds sowie bestimmte Versicherungen und Pensionskassen, die direkt Immobilienkredite vergeben
- Credit Funds haben sehr viel Kapital eingesammelt und sind auch an risikoreicheren Finanzierungen interessiert
- Renditeerwartung der Credit Funds und internationalen institutionellen Investoren liegt über der der deutschen Geschäfts- und Pfandbriefbanken

**CREDIT FUNDS**

The image displays the logos of five credit fund providers: Apollo (green text), Blackstone (white text on a black rectangle), LaSalle Investment Management (blue text with a circular icon), Starwood Capital Group (blue text with a star icon), and nuveen (dark blue text).

- Whole Loans, Mezzanine Kredite, Brückenkredite
- Flexibles Format und Zinszahlung
- Höhere Kreditkosten, schnelle Bearbeitung

**VERSICHERUNGEN**

The image displays the logos of three insurance providers: Allianz (blue text with a circle icon), M&G Investments (green and blue text), and AXA Investment Managers (blue text with a red and blue icon).

- Whole Loans, Senior Kredite, teilweise Mezzanine
- Langlaufende und Forward Finanzierungen

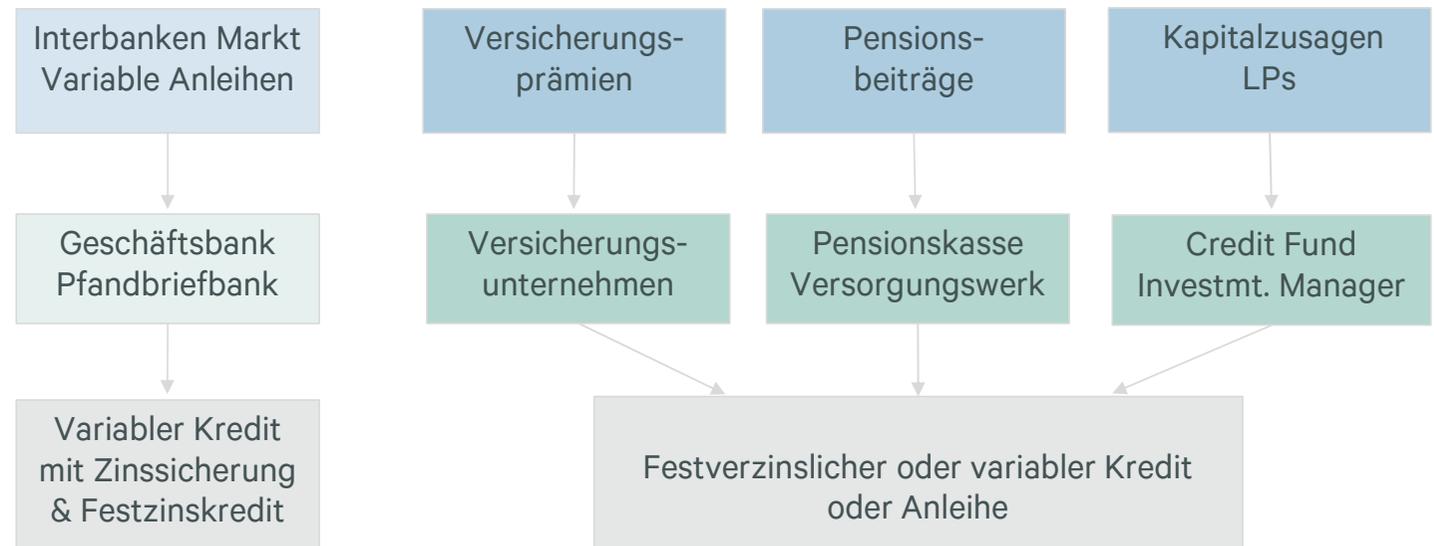
**PENSIONS**

The image displays the logo of the CPP Investment Board, featuring a stylized golden tree icon and the text 'CPP INVESTMENT BOARD'.

- Whole Loans, Senior Kredite, teilweise Mezzanine
- Langlaufende und Forward Finanzierungen

# Funding alternativer Kreditgeber

- Alternative Kreditgeber beziehen ihr Funding aus anderen Quellen als Banken
- Versicherungsunternehmen und Pensionseinrichtungen haben stabile langfristig planbare Fundingzuflüsse, aber auch Mindestrenditeanforderngen
- Credit Funds haben feste Kapitalzusagen und Investmentkriterien, die mehr Risikoübernahme zulassen



# Agenda

---

1. Aktueller Finanzierungsmarkt
2. Alternative Kreditgeber
3. Tech Options

# Überblick Fintech Markt

- Fintechs nutzen und entwickeln technische Methoden und Möglichkeiten, die für die Immobilienfinanzierung wichtig werden

<h3>Payment Tech</h3> <p>Zahlungsströme bereits elektronisch erfasst</p> <p>Kreditagenten- und administration lassen sich weiter digitalisieren</p>	<h3>Digital Banking</h3> <p>Meist Retailkunden</p> <p>Gewerbliche Angebote meist Vermittler</p> <p>Strukturierte Finanzierung noch nicht ausreichend abgedeckt</p>	<h3>Digital Investing</h3> <p>Meist Retailkunden</p> <p>Mezzanine Immobilienkredite aber meist ohne Balance Sheet</p> <p>Krypto-Repackaging</p>
<h3>Insurance Tech</h3> <p>Nicht so relevant</p>	<h3>Deposits</h3> <p>Nicht so relevant</p>	<h3>Deep Tech</h3> <p>Digitalisierung und Automatisierung von Workflow der Kreditakquise und Umsetzung</p> <p>Digitalisierte Kreditdistribution</p> <p>DLT Abwicklung</p>

# Beispiel: Kreditbearbeitung

Die meisten Kreditprozesse in der gewerblichen Immobilienfinanzierung sind immer noch...

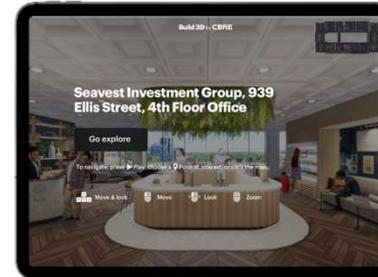


## TOOLS & TECH



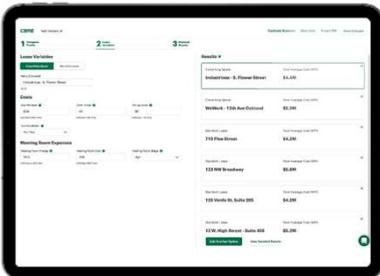
### Asset IQ Plattform zur Gebäudeoptimierung

Eine Gebäudeoptimierungsplattform für SMART-Gebäude, die Ingenieur- und Management-Teams Zugang zu Echtzeit-Leistungsinformationen bietet und so zur Effizienz- und Kostenoptimierung beiträgt.



### Floored Build Werkzeug zur Erstellung interaktiver 3D-Umgebungen

Ein 3D-Visualisierungstool, das die Visualisierung von Immobilienräumen durch die Erstellung interaktiver 3D-Durchgänge von Grundrissen oder sogar ganzen Gebäudeinnenräumen unterstützt.



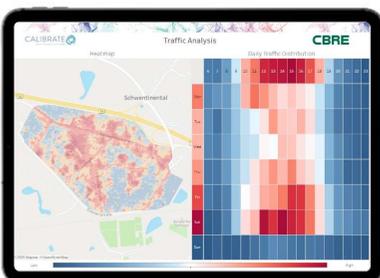
### Calc Agiler Leasing-Rechner

Ein schnelles und präzises Tool zum Vergleich der Kostenoptionen für traditionelle und flexible Büromieten.



### Floored Plans Interaktive 2D- und 3D-Grundrisse zur Vermietung

Ein Visualisierungstool, mit dem 2D- und 3D-Testpassungen gezeigt und für das beste Raumlayment geändert werden können.



### Calibrate Analyse der Einzelhandelskunden

Ein Standortanalyse-Tool, das die digitalen Fußabdrücke von über 15 Millionen Mobilfunknutzern analysiert, um Einzelhändlern und Vermietern Einblicke zu geben.

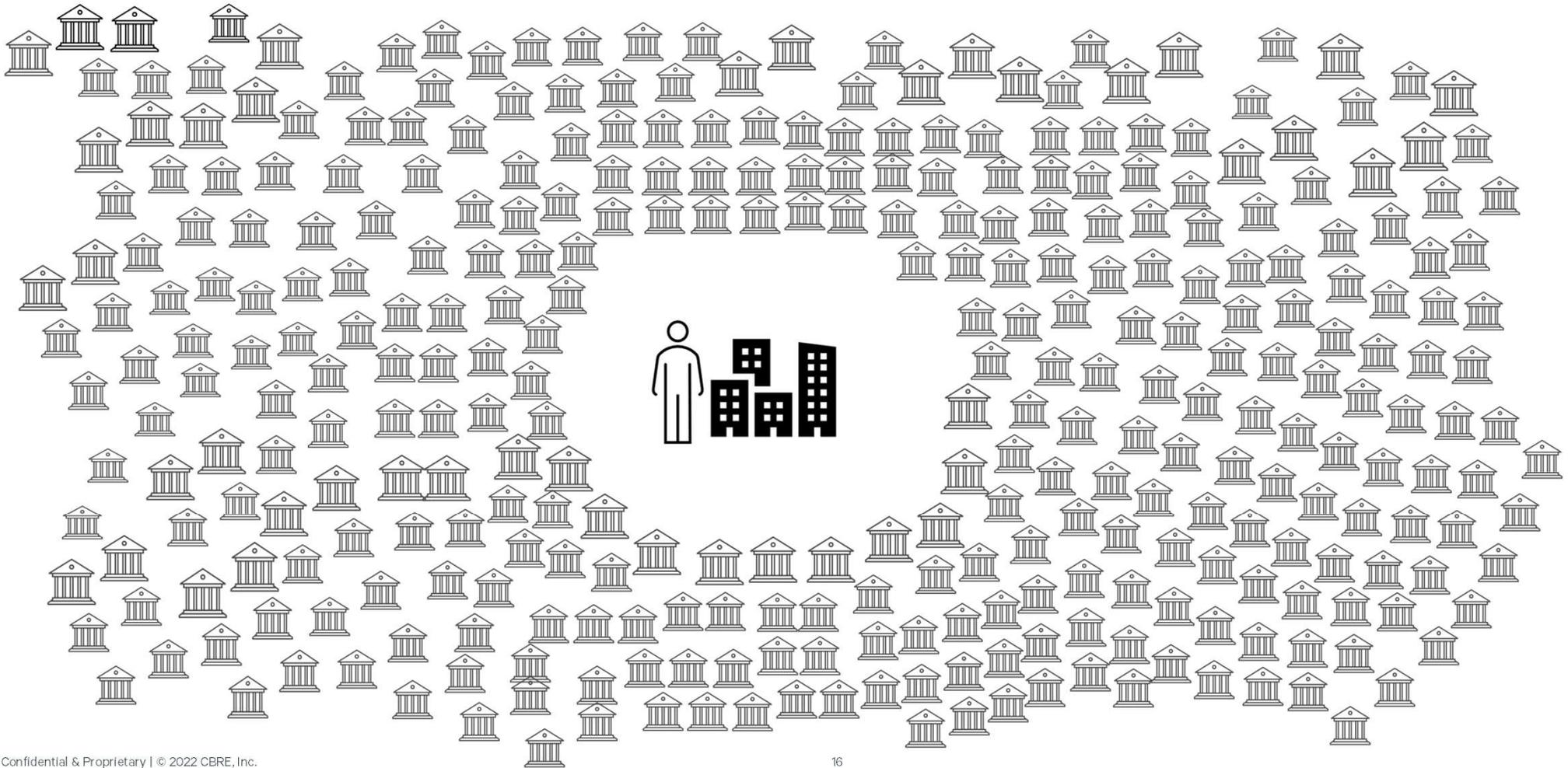


### Host Erschaffung außergewöhnlicher Arbeitsplatzenerlebnisse

Host ist eine App, mit der Benutzer am Arbeitsplatz navigieren, Besprechungen mit Kollegen planen, Arbeitsbereiche reservieren und auf Annehmlichkeiten zugreifen können.

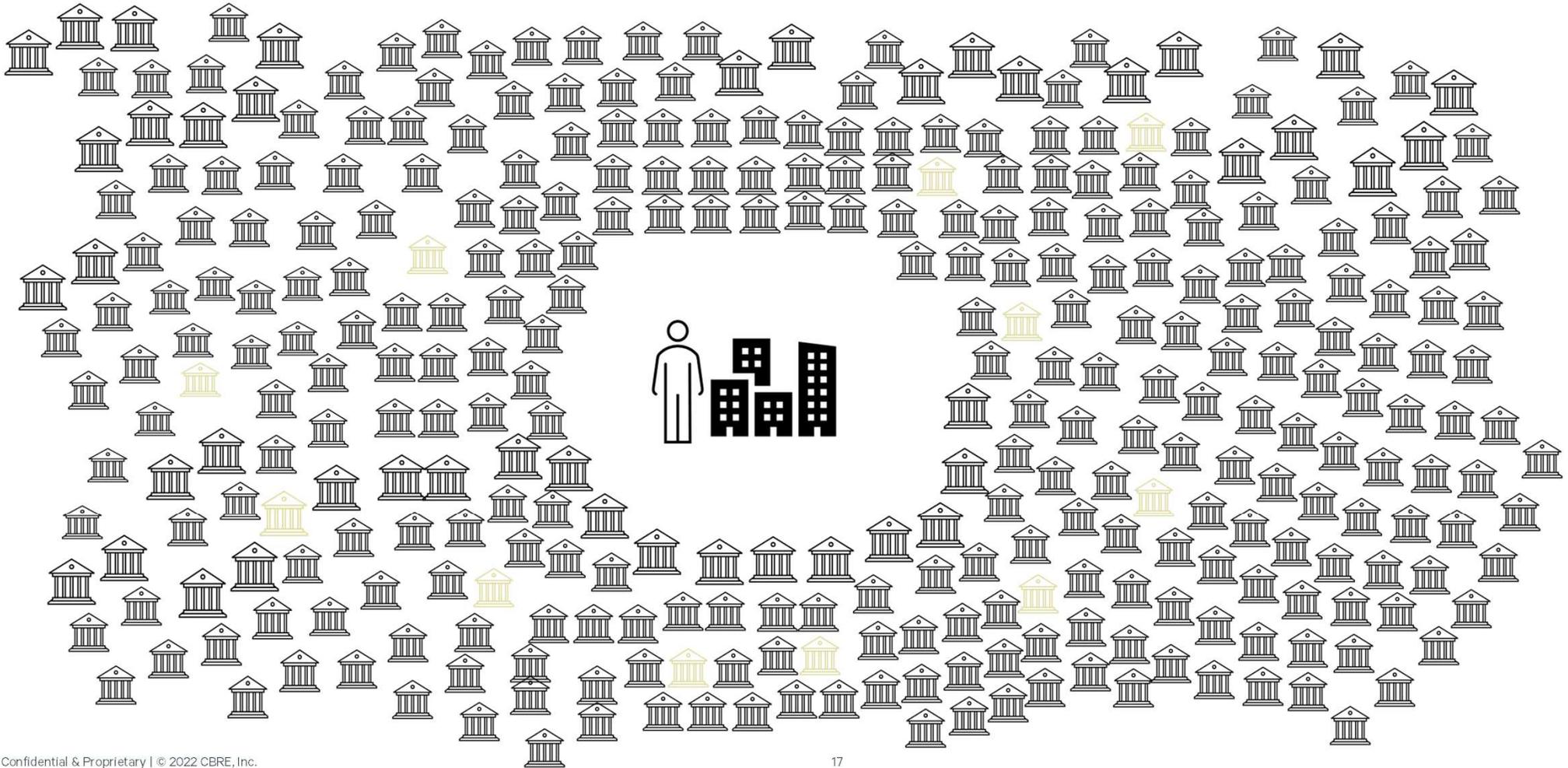
# Beispiel: Kreditanfrage - Traditioneller Prozess

---



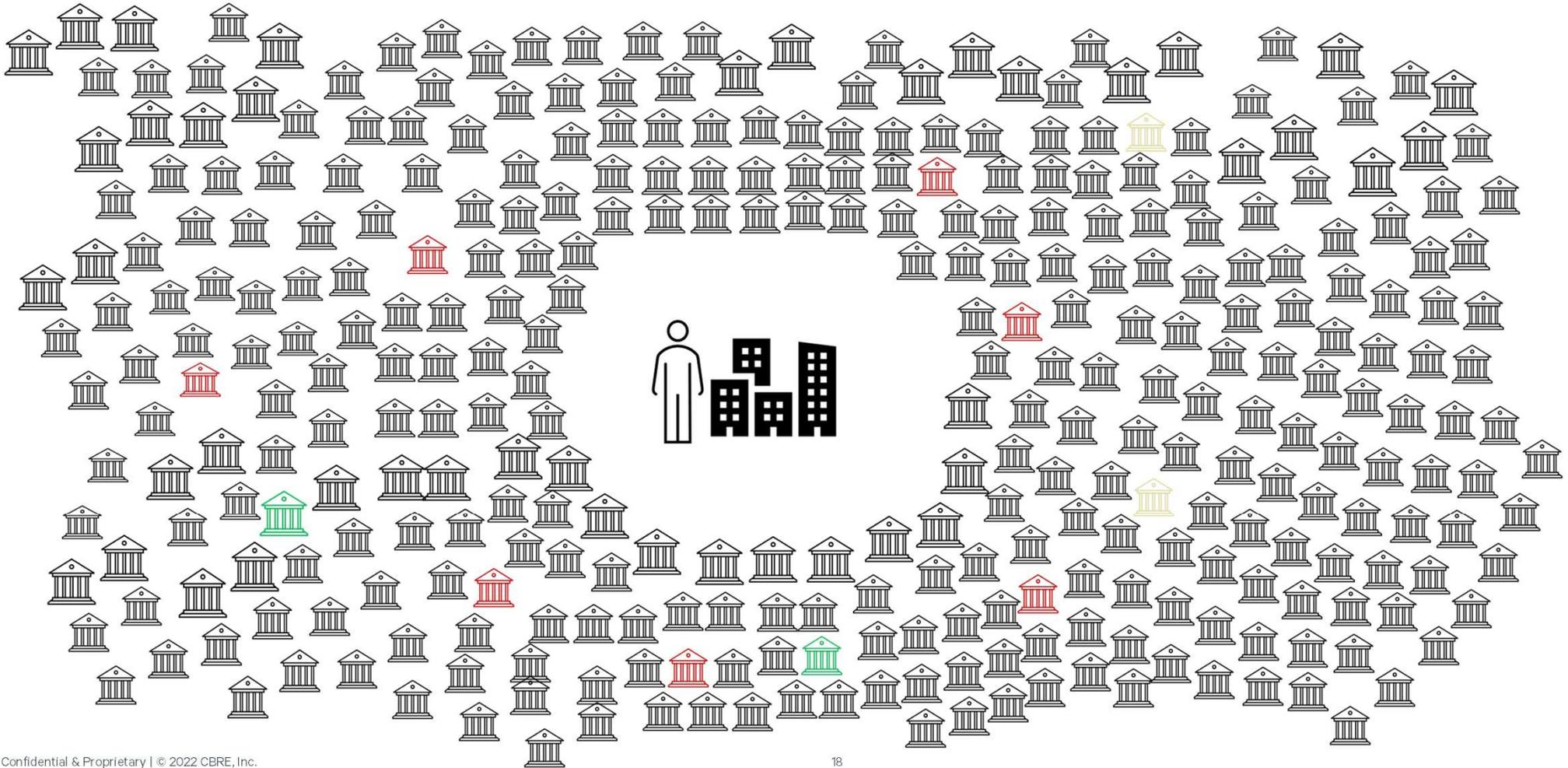
# Beispiel: Kreditanfrage - Traditioneller Prozess

---



# Beispiel: Kreditanfrage - Traditioneller Prozess

---



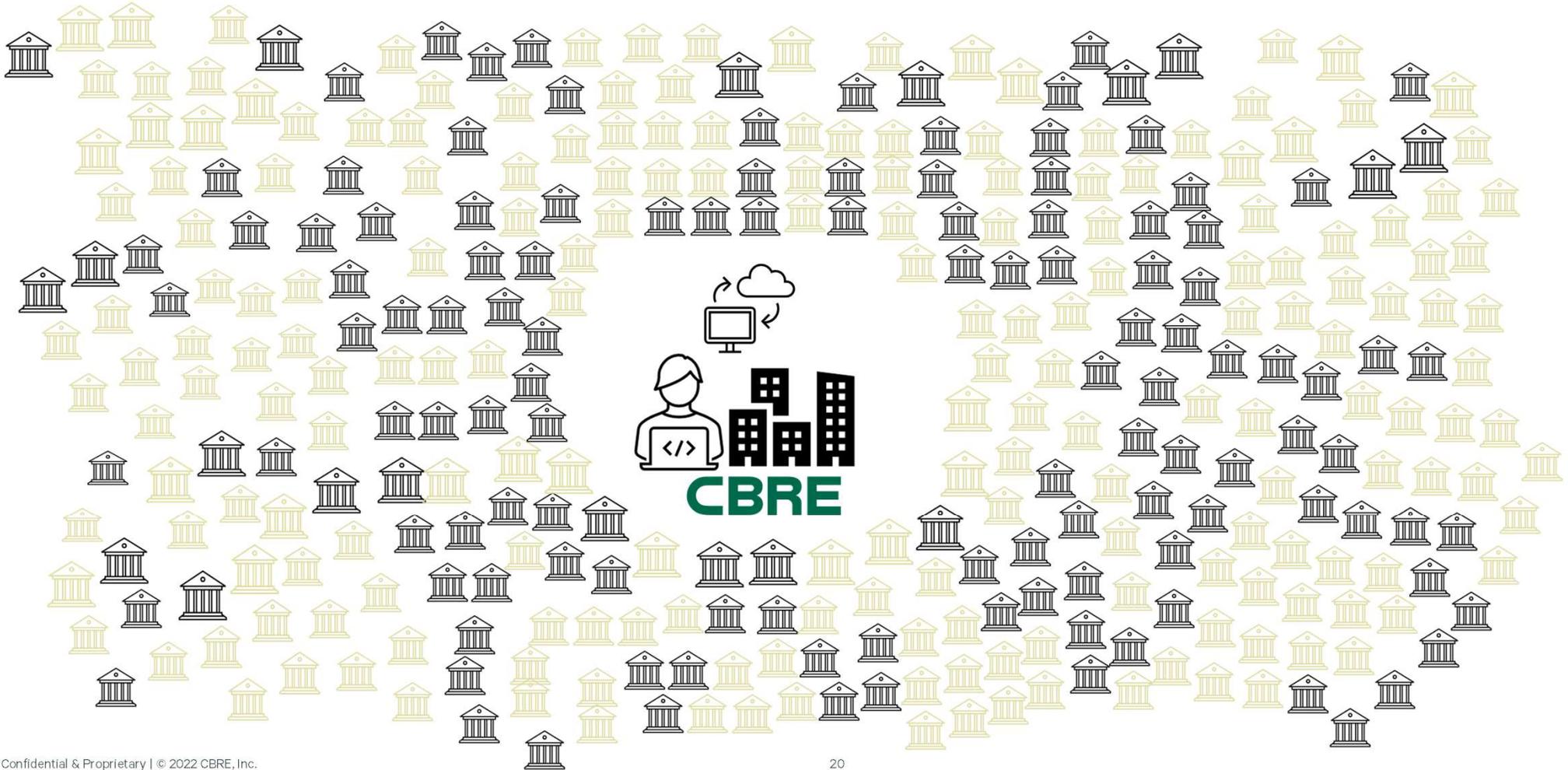
# Beispiel: Kreditanfrage - Digitalisierte CBRE Matching Engine

---

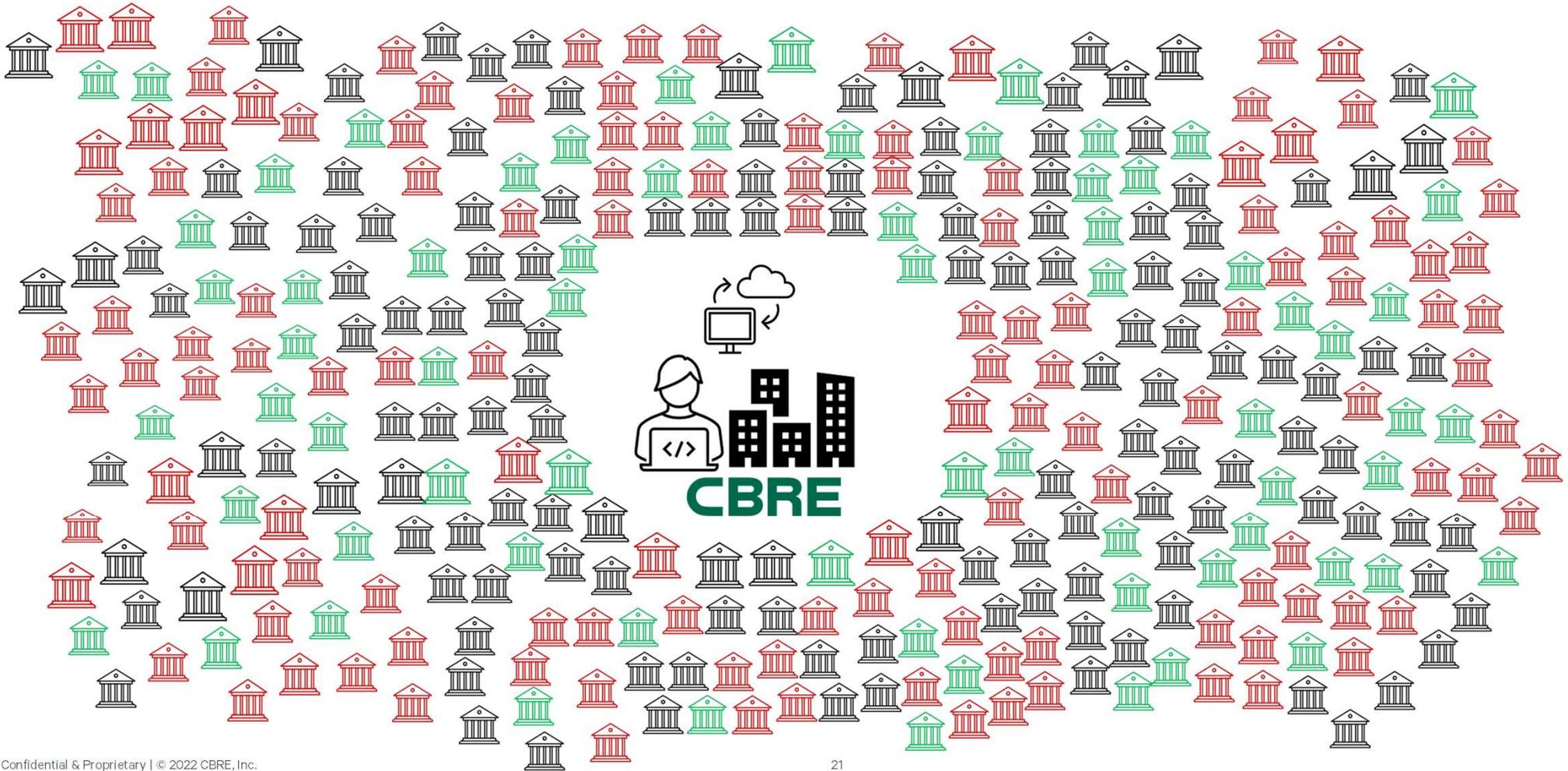


# Beispiel: Kreditanfrage - Digitalisierte CBRE Matching Engine

---



# Beispiel: Kreditanfrage - Digitalisierte CBRE Matching Engine



# Wie können wir Sie unterstützen?

**CBRE**

**Daniel  
Sander**

Head of Debt Advisory Germany  
+49 179 240 9953  
[daniel.sander@cbre.com](mailto:daniel.sander@cbre.com)

Diese Präsentation wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Präsentation enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/ oder Ungenauigkeiten enthalten. Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Präsentation übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Präsentation ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Präsentation dient ausschließlich Informationszwecken. Wir übernehmen keine Gewähr dafür, dass die in der Präsentation geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Präsentation enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers. Der Inhalt dieser Präsentation ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Präsentation und ihre Inhalte sind ausschließlich für den Adressaten bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der CBRE GmbH vervielfältigt, weitergeben oder in sonstiger Weise verwertet werden.