

# RECON AG

REAL ESTATE INVESTMENT CONSULTANTS

**PRAXISERFAHRUNGEN EINES DEBT ADVISORS.**



**FINANCIAL SUMMIT 20.10.2022.**

**RECON AG**  
REAL ESTATE INVESTMENT CONSULTANTS

# 1. RECON AG

## WER WIR SIND UND WAS WIR TUN.

### RECON AG

- Wir beraten und strukturieren Immobilien-Projektfinanzierungen
- Wir beraten unabhängig: Senior, Junior, Mezzanine, ...
- Wir verstehen uns als Partner von mittelständischen Banken, insbesondere Genossenschaftsbanken

### Kapitalnehmer

- Langjährige Erfahrung in der Projektentwicklung/Bauträgeregeschäft
- Belastbarer Trackrekord
- Professionelle Organisation und Inhouse-Kompetenzen



### Volks- & Raiffeisenbanken

- Langjährige Verbindungen zu Immobilienkunden
- Exzellente Marktkenntnis, Kreditanalyse und Risikomanagement
- Erstrang- und Nachrangfinanzierungen

### Berliner Volksbank

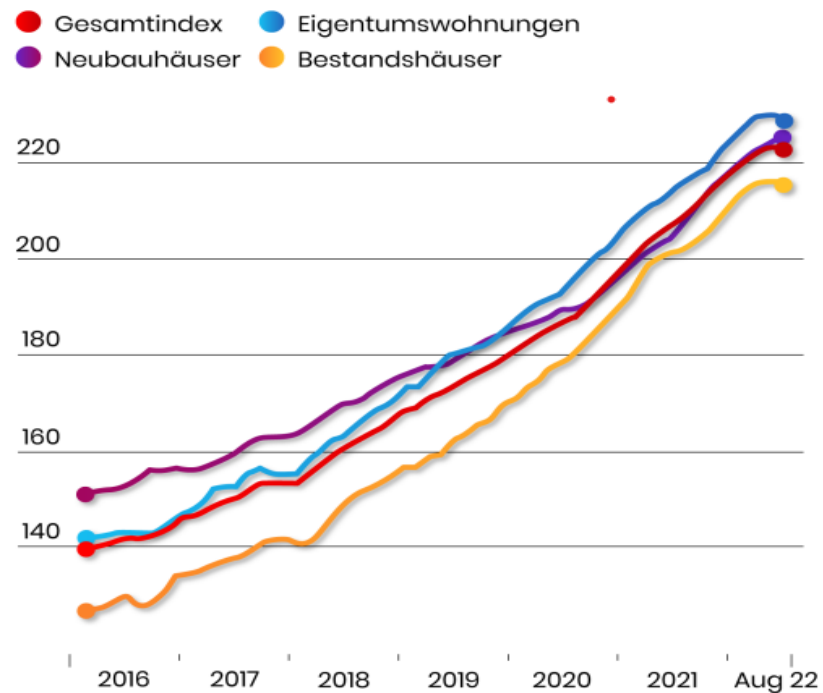
- Zugang zu Projekten und Kapital
- Größte Volksbank Deutschlands
- Strategischer Partner und Mitgesellschafter

## **2. DER AKTUELLE MARKT UND DIE FAKTEN.**

# WOHNEN: DIE PREISE BEGINNEN ZU FALLEN! TRENDWENDE?

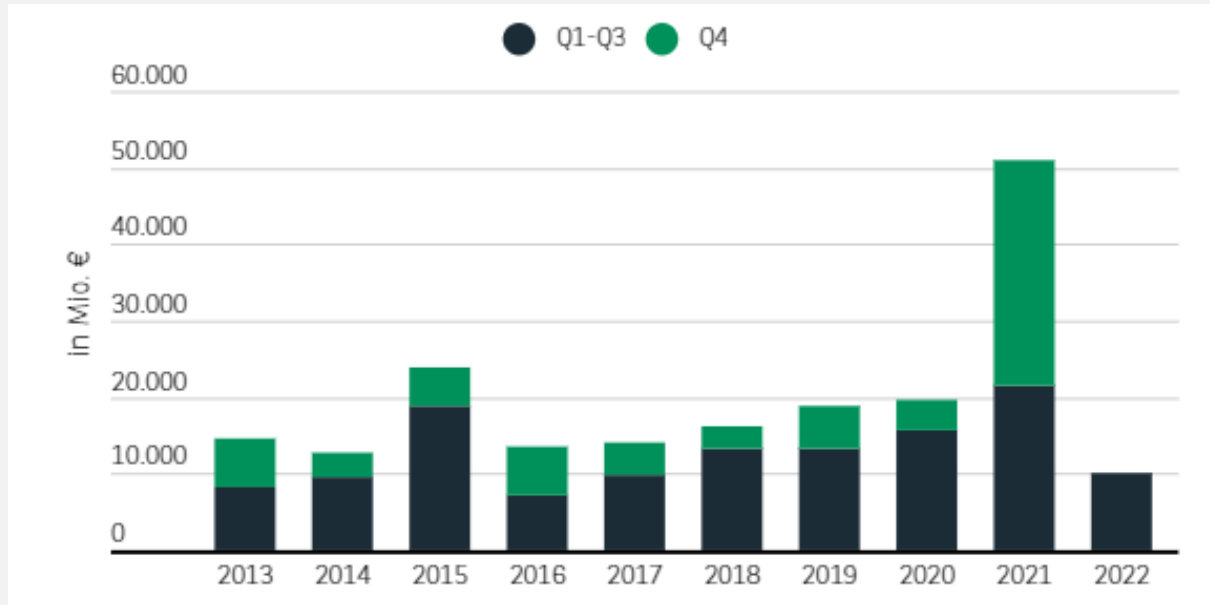
## Immobilien: Trendwende?

### Hauspreis-Index EPX seit 2017



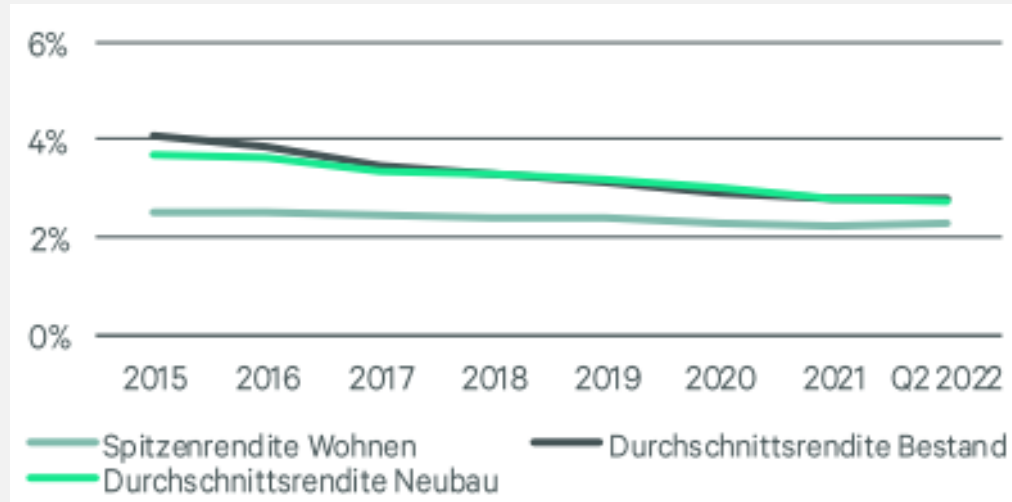
DIE PREISE BEGINNEN IN FAST ALLEN SEGMENTEN DES MARKTES ZU FALLEN.

# RENDITEERWARTUNG UND ZAHLUNGSBEREITSCHAFT KLAFFEN AUSEINANDER!



Wohn-Investmentmarkt Deutschland, das Transaktionsvolumen liegt deutlich unter dem Vorjahr, Großtransaktionen fehlen

# WOHNEN: SPREAD VERZINSUNG WOHNINVESTMENTS PORTFOLIUMSCHICHTUNGEN UND REPRICING?



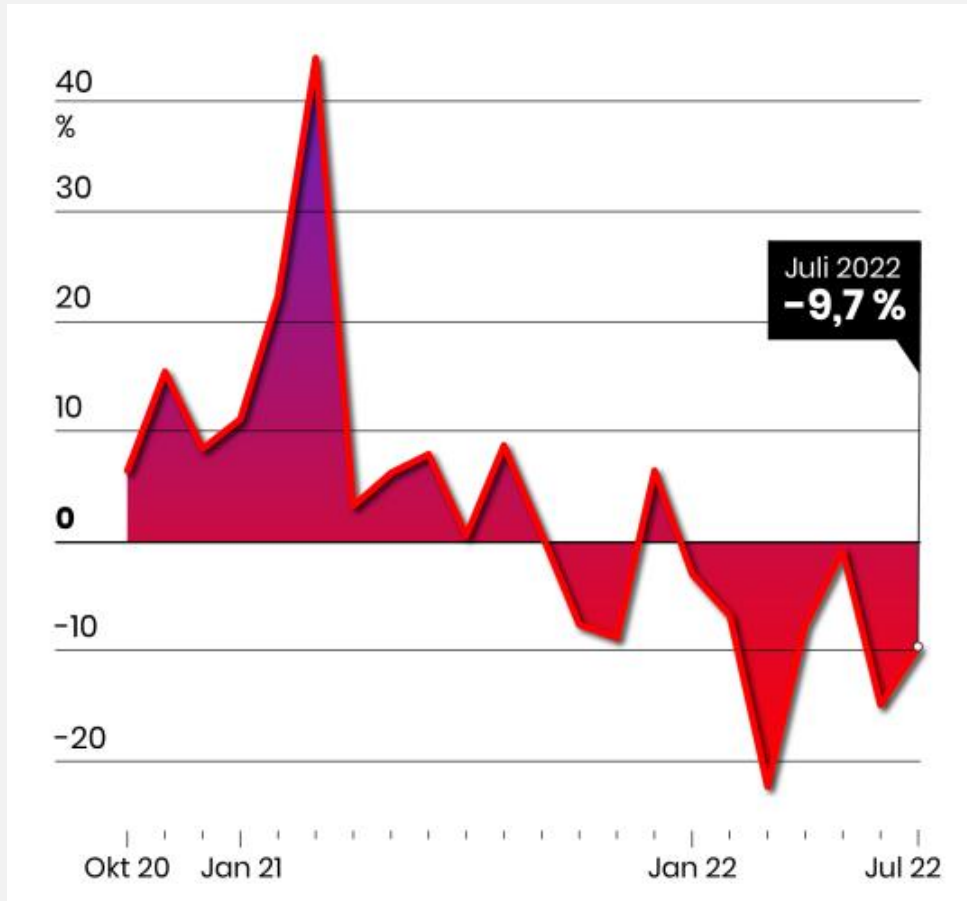
Renditeentwicklung TOP-7 Märkte Wohnen.

# NACHFRAGE NACH KAUFIMMOBILIEN SINKT UND NACH MIETIMMOBILIEN STEIGT!

<b>Deutschland</b>		
	KAUFIMMOBILIEN	MIETIMMOBILIEN
NACHFRAGE	-17%	34%
ANGEBOT	29%	-14%
<b>München</b>		
	KAUFIMMOBILIEN	MIETIMMOBILIEN
NACHFRAGE	-18%	56%
<b>Köln</b>		
	KAUFIMMOBILIEN	MIETIMMOBILIEN
NACHFRAGE	-20%	35%
<b>Düsseldorf</b>		
	KAUFIMMOBILIEN	MIETIMMOBILIEN
NACHFRAGE	-26%	30%
<b>Stuttgart</b>		
	KAUFIMMOBILIEN	MIETIMMOBILIEN
NACHFRAGE	-30%	49%
<b>Berlin</b>		
	KAUFIMMOBILIEN	MIETIMMOBILIEN
NACHFRAGE	-52%	23%

Angebot/Anfragen an inserierten Immobilien in Q2 22 im Vgl. zum Vorjahr

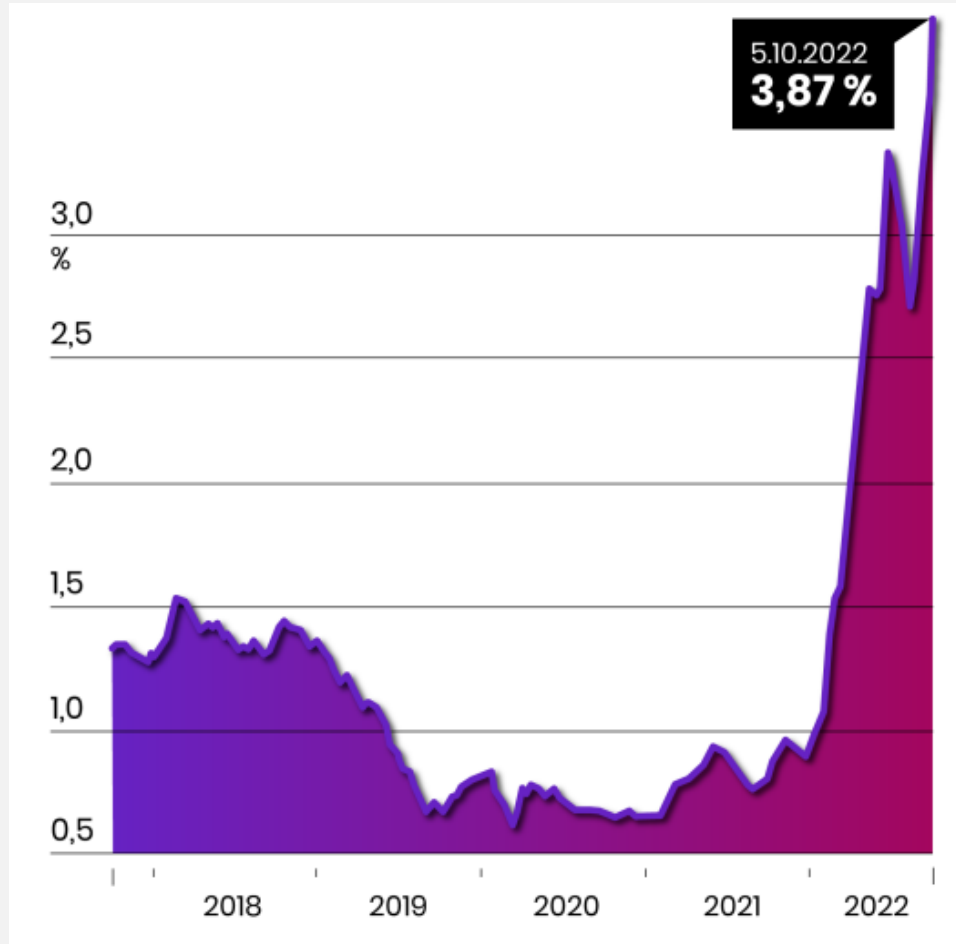
# PROJEKTE WERDEN VERSCHOBEN! DAS NEUBAUGESCHÄFT GEHT SPÜRBAR ZURÜCK!



GENEMIGTE BAUPROJEKTE SEIT OKTOBER 2020, VERGLEICH ZUM VORJAHRESMONAT, IN PROZENT

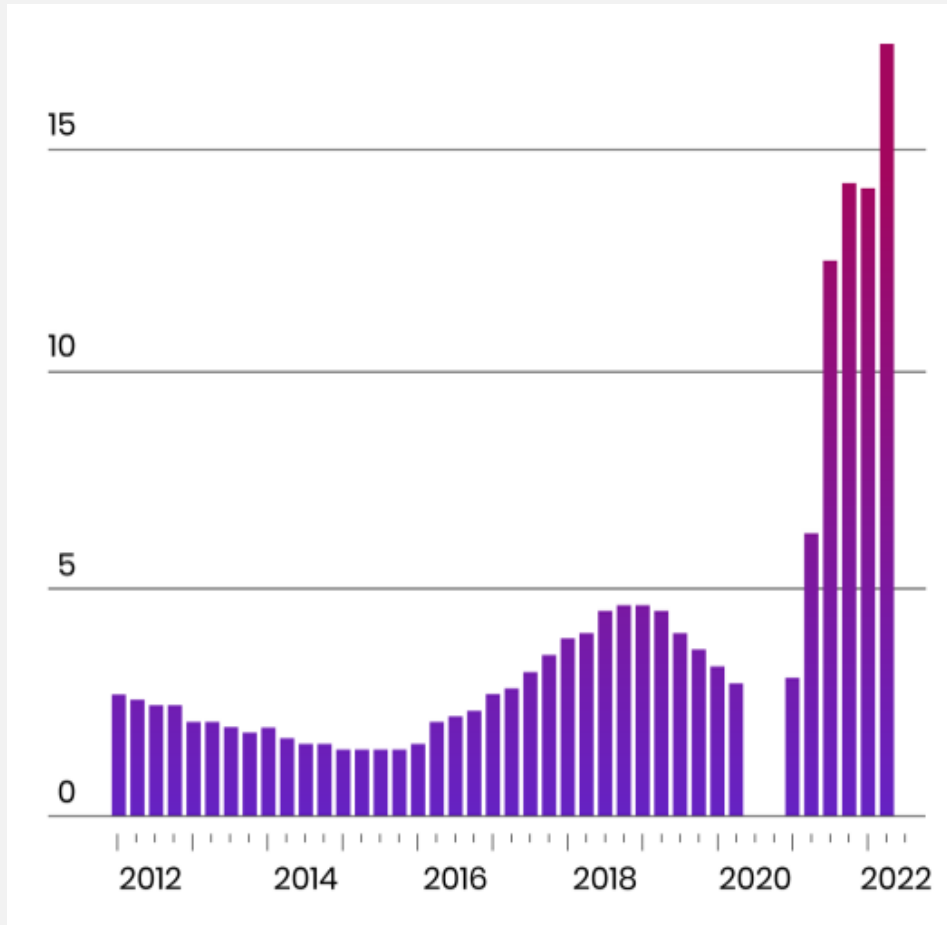


# RAHMENBEDINGUNGEN VERSCHLECHTERN SICH (1): STEIGENDE ZINSEN!



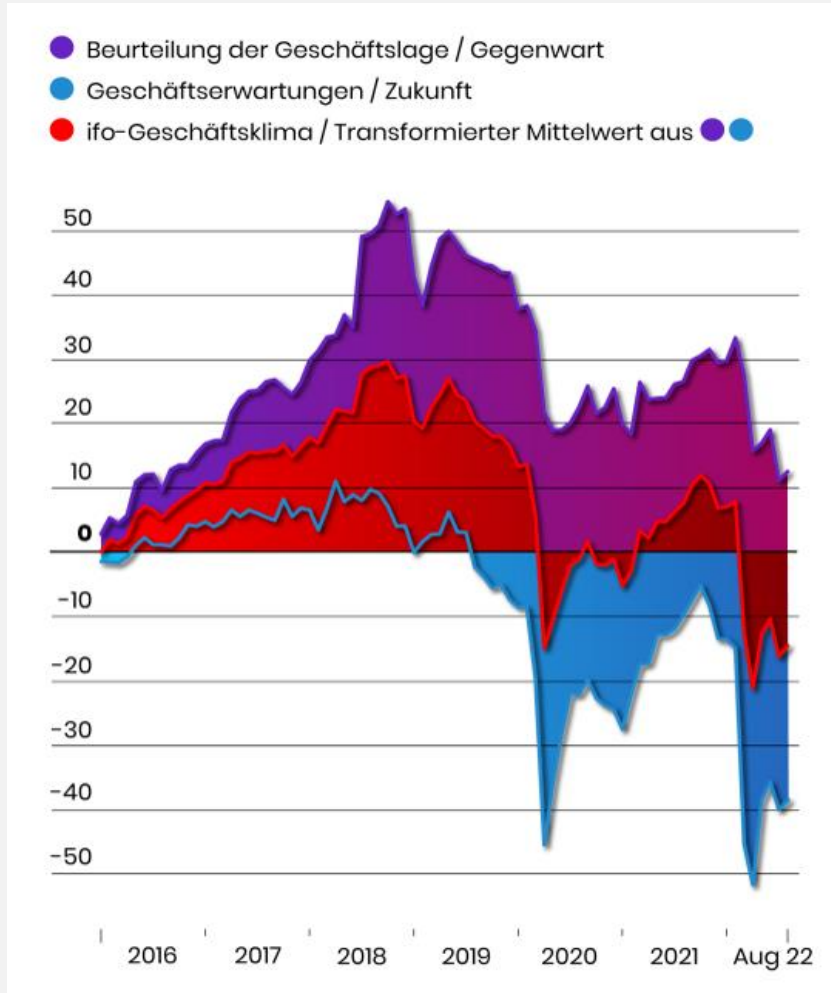
HYPOTHEKENZINSEN MIT EFFEKTIVER ZINSBINDUNG VON 10 JAHREN SEIT OKTOBER 2017, IN PROZENT

# RAHMENBEDINGUNGEN VERSCHLECHTERN SICH (2): STEIGENDE BAUPREISE!



Veränderung der Baupreise von Wohnungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent

# BAUBRANCHE: NEGATIVE ERWARTUNGEN!



Ifo-Geschäftsklima, Geschäftslage und –erwartungen im Baugewerbe seit 2016

# REGULIERUNG IN BANKEN

## BEREITS HEUTE HOHE ANFORDERUNGEN.

### Herausforderungen der Senior-Banken sind u.a.:

- Auseinanderdriften von Marktpreisen und Beleihungswerten nach BelWertV
- steigende (Bau-)Kosten bei stagnierenden Mieten
- Konkretisierung der Definition „Spekulative Immobilienfinanzierung“ (Art 4 Abs. 1 Nr. 79 CRR) aus 2020
- Erhöhung des „antizyklischen Kapitalpuffers“ sowie des „Systemrisikopuffers für Immobilienkredite“ per 2023
- Vorbereitungen auf Umsetzung Basel III in 2025

# 3. DIE HYPOTHESEN.



# DIE HYPOTHESEN

## KURZER BIS MITTELFRISTIGER HORIZONT.

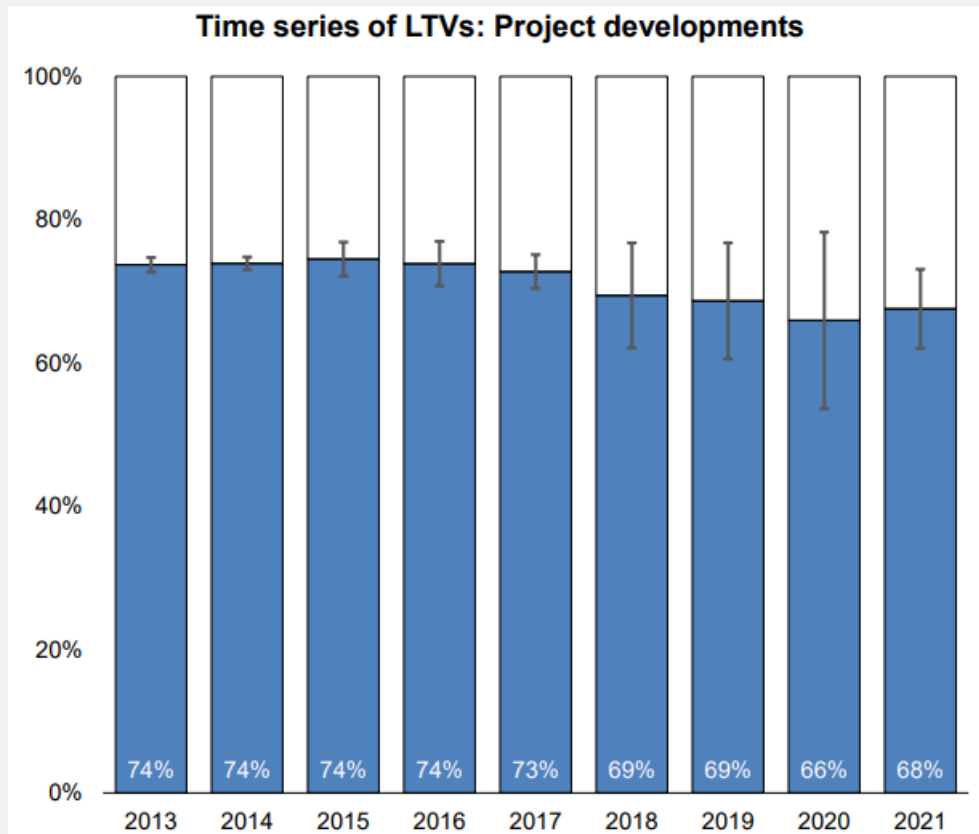
### DIE EINSCHÄTZUNG DER ENTWICKLUNG:

- Zinsen, Inflation und Baukosten pendeln sich ein
- EK-Anforderungen nehmen zu
- Weiterhin hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und attraktiven Büroflächen
- Stabile Nachfrage institutioneller Investoren aufgrund langsam steigender Renditen: mittelfristig steigende Mieten, bei relativ stabilem KP-Niveau

# 4. DIE CHANCE.

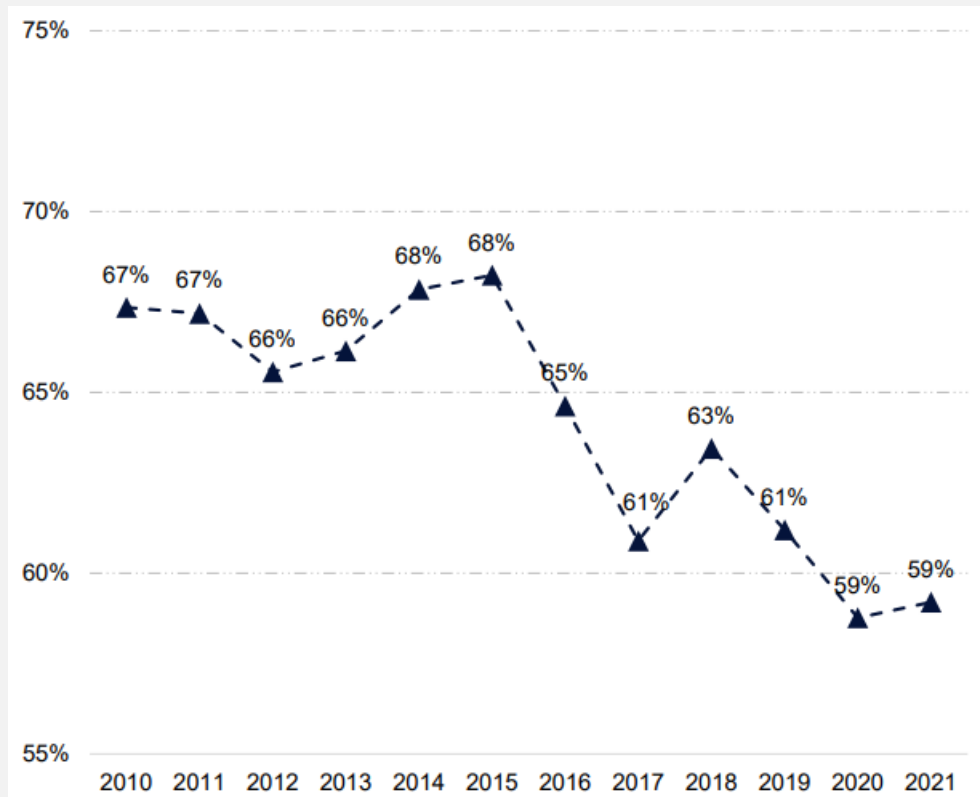


# MEZZANINE-MARKT PROFITIERT VON SINKENDEN SENIORQUOTEN.





# MEZZANINE-MARKT PROFITIERT VON STEIGENDEN EK- ANFORDERUNGEN.



# MEZZANINE-MARKT

BONITÄTSSTARKE ENTWICKLER WERDEN  
MARKTCHANCEN NUTZEN:

GUTE VERHANDLUNGSPPOSITION GEGENÜBER  
PROJEKTVERKÄUFERN UND GGF.  
BAUUNTERNEHMEN.

# 5. BERATUNGSBEDARF IST HOCH!



# MEZZANINE-MARKT

## BERATUNGSBEDARF IST HOCH (1).

### HOHE FINANZIERUNGS-EXPERISE INTERN UND EXTERN (ANALOG MARKTGEGEBENHEITEN):

- Kritische Investmentanalyse und Risikobewertung auf Basis der Marktgegebenheiten (unterstützt von externen Spezialisten)
- Enge Zusammenarbeit mit der Senior Bank (häufig VoBa)
- Hohe Diversifikation über Standorte, Nutzungsarten (Wohnen >50%), Entwickler/Bauträger, Projektarten etc.
- Flexible Anpassung der Konditionen, Bedingungen und Sicherheiten

# MEZZANINE-MARKT

## BERATUNGSBEDARF IST HOCH (2).

### HOHE FINANZIERUNGS-EXPERISE INTERN UND EXTERN (ANALOG MARKTGEGEBENHEITEN):

- Attraktives Verhältnis zwischen Eigenkapitalbindung (150% RWA) und erwarteter Rendite (ca. 7%) für Mezzanine finanzierende Bank gegenüber einer Erstrangfinanzierung für Entwickler oder Bauträger
- Fokussierung auf erfahrene, bonitätsstarke Entwickler als Darlehensnehmer
- Selektion der „besten“ Projekte durch nachlassende Konkurrenz (Semi-professionelle Mezzanine-Anbieter ziehen sich zurück)

# REAL ESTATE DEBT SCHLIESST FINANZIERUNGSLÜCKE.

## Starke Nachfrage, wenige Produkte

In Krisenzeit stehen besonders neuwertige und vermietete Core-Immobilien aus den Bereich Logistik, Büro und Wohnen im Fokus institutioneller Investoren.



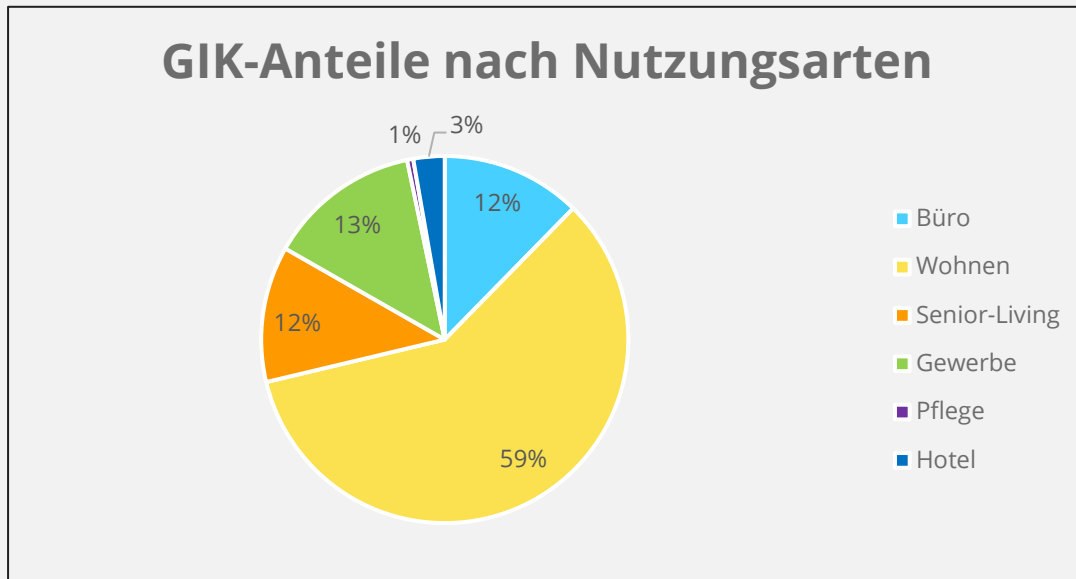
## Restriktivere Kreditvergaben

Aufgrund regulatorischer Vorgaben und erhöhter Risikovorsorge gestalten Finanzinstitute ihre Kreditvergabe restriktiver.

Sicherstellung des Wertschöpfungskreislaufes in der Immobilienwirtschaft

**RISIKOAJUSTIERTE RENDITEN VON CA. > 7% p.a.\*  
BEI GERINGERER VOLATILITÄT**

# PROJEKTENTWICKLUNGSMARKT ES WIRD NOCH ENTWICKELT UND FINANZIERT.

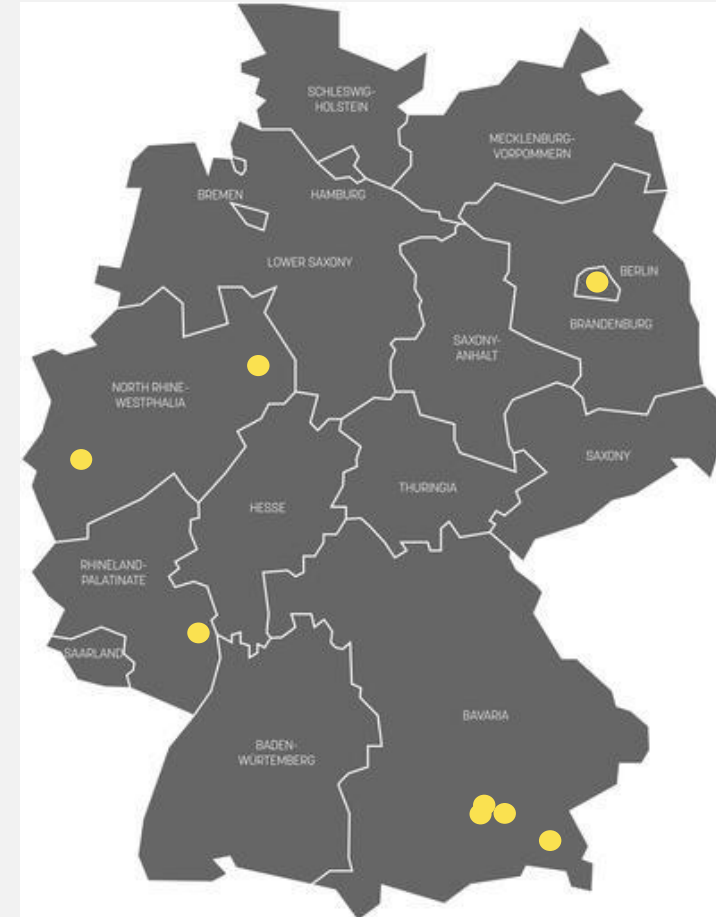


RECON PROJEKT-PIPELINE 09/22

Gesamtsumme GIK: ca. **EUR 430 Mio.**

Gesamtsumme Mezzanine: ca. **EUR 55 Mio.**

→ Diversifikation über Nutzungsarten und Regionen



# HERZLICHEN DANK.

**IHR ANSPRECHPARTNER**

**Marcus Kraft, MRICS**

Vorstand RECON AG





# DISCLAIMER.

Dieses Dokument ist ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt worden. Es stellt keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung, Rechts- oder Steuerberatung und auch kein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots betreffend den Erwerb von Anteilen an einem Investmentvermögen oder einem anderen Finanzprodukt dar. Dieses Dokument richtet sich ausschließlich an professionelle und semi-professionelle Anleger. Es dient lediglich als Diskussionsgrundlage im Rahmen des Prozesses zur Entwicklung einer Produktidee, ohne dass hierfür bereits ein möglicher Emittent bzw. Verwalter mit entsprechenden regulatorischen Rahmenbedingungen feststehen würde. Dieses Dokument enthält daher keinerlei verbindliche Angaben zu einem (noch zu entwickelnden) Finanzprodukt. Dieses Dokument berücksichtigt nicht die individuellen Umstände des Empfängers und stellt keinen Ersatz für eine individuelle Beratung des Empfängers unter Berücksichtigung seiner finanziellen, steuerlichen und rechtlichen Verhältnisse dar. Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Für künftige Wertentwicklungen wird keine Gewähr übernommen. Dieses Dokument ist nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden und erhebt keinen Anspruch auf Aktualität und Vollständigkeit. Zukunftsgerichtete Angaben und Aussagen beruhen auf aktuellen Einschätzungen, Erwartungen und Prognosen hinsichtlich relevanter Markt- und Branchenentwicklungen zum Zeitpunkt der Erstellung. Die RECON AG übernimmt keine Gewährleistung oder Garantie für die in diesem Dokument enthaltenen Informationen, insbesondere nicht für die Richtigkeit von Daten Dritter, und keine Haftung für Verluste oder Schäden jeglicher Art im Zusammenhang mit diesem Dokument. Die enthaltenen Informationen können sich jederzeit ohne Mitteilung an die Empfänger ändern. Dieses Dokument unterliegt der Vertraulichkeit. Jegliche Verbreitung, Kopie oder Vervielfältigung dieses Dokuments oder der hierin enthaltenen Informationen (in Teilen oder als Ganzes) bedarf der vorherigen Zustimmung der RECON AG