



**zinsbaustein.de**

Immobilien. Investieren. Online.

# Financial Summit

*Projektentwicklung 2023 – Was Senior-Banken und Mezzanine-Finanzierer noch finanzieren!*

Frankfurt, 20.10.2022



# AGENDA

1

Ein kurzes Licht auf das Umfeld

2

Wie denken die Risikoabteilungen in den Banken jetzt?

3

Was bedeutet das für Projektentwickler konkret?





**zinsbaustein.de**  
Immobilien. Investieren. Online.

# 1. Ein kurzes Licht auf das Umfeld

# Die Welt im März 2022

---

KFW-FÖRDERUNG

Krieg in der UKRAINE

RENDITE 10Y-BUNDESANLEIHE

ZINSWENDE

INFLATION

REGULATORIK

WIRTSCHAFTSWACHSTUM

CORONA

FED-GELDPOLITIK

EZB-GELDPOLITIK

BUNDESSCHULDENGRENZE

# ... die Welt im Oktober 2022

---

KFW-FÖRDERUNG

Krieg in der UKRAINE

RENDITE 10Y-BUNDESANLEIHE

ZINSWENDE

INFLATION

REGULATORIK

WIRTSCHAFTSWACHSTUM

REZESSION

CORONA

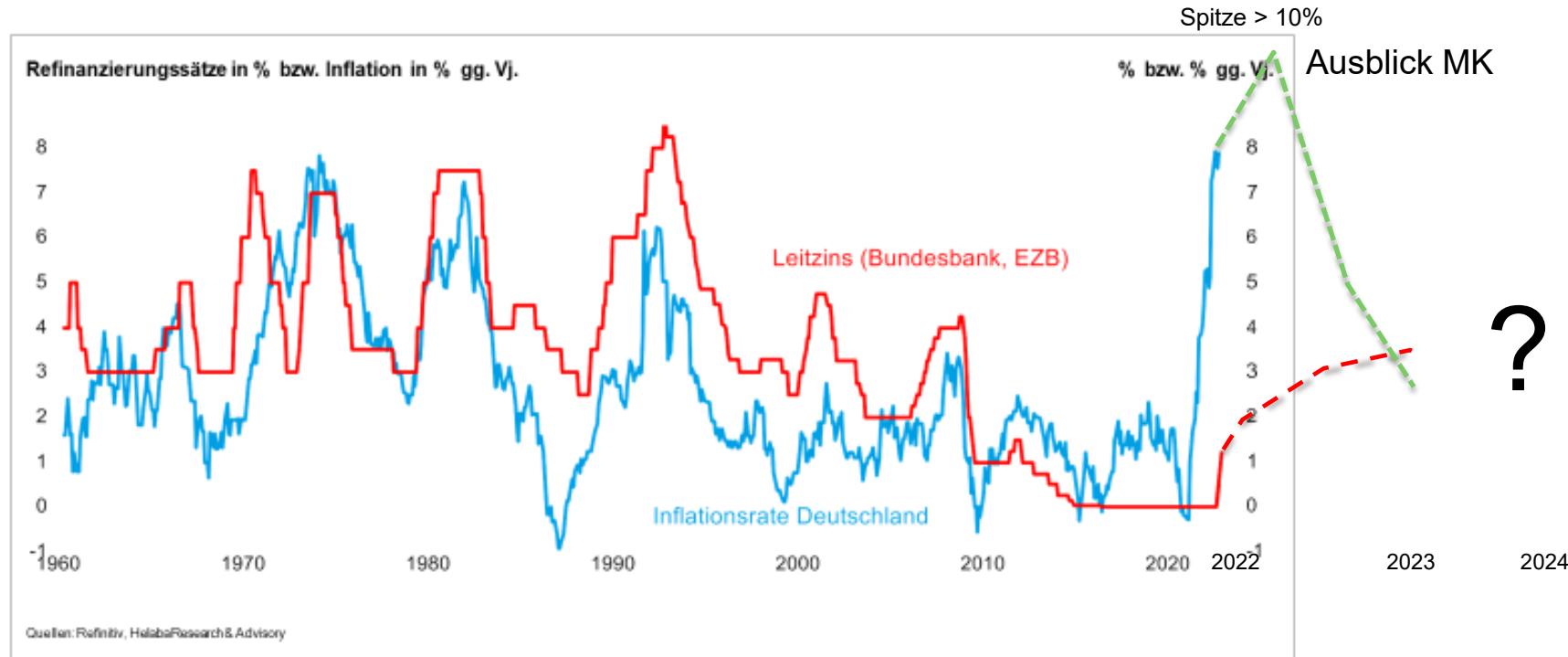
FED-GELDPOLITIK

EZB-GELDPOLITIK

BUNDESSCHULDENGRENZE

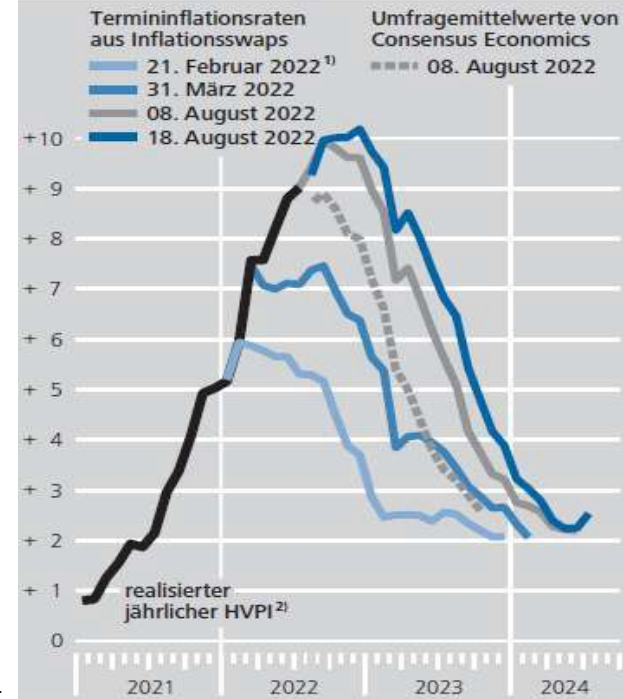
# Zinsen und Inflation bis 2024

## EZB mit großem Zinsschritt im September



## Kurzfristige HVPI-Pfade für den Euroraum

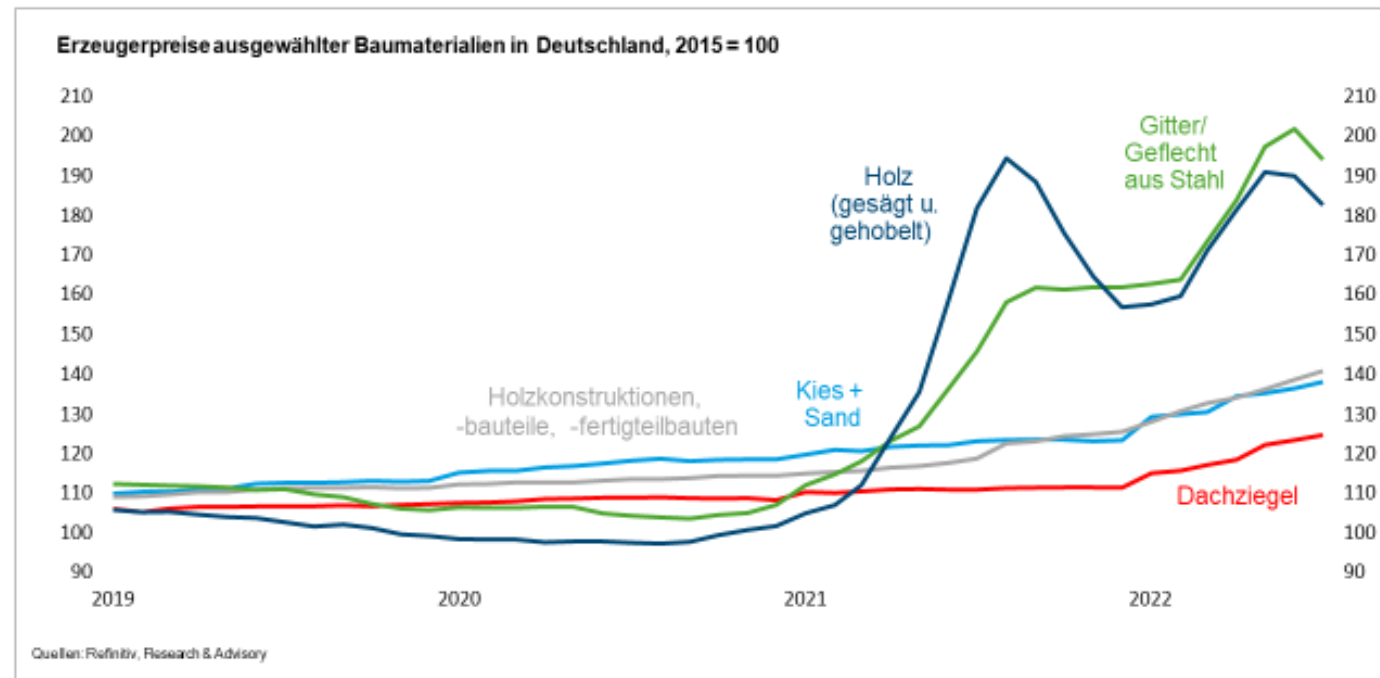
in %



Quellen: Fenics Market Data, Consensus Economics, Eurostat und eigene Berechnungen. <sup>1</sup> Am 21. Februar 2022 erkannte Russland Teile der Regionen Donezk und Luhansk auf ukrainischem Staatsgebiet als unabhängig an. <sup>2</sup> HVPI ohne Tabak. Deutsche Bundesbank.

# Baupreisentwicklung kühlt ab

## Materialengpässe und steigende Baupreise bremsen



# Die Hypoportaktie als Fieberthermometer

Market Summary > Hypoport SE

85,75 EUR

-75.20 (-46.72%) ↓ past 5 years

10 Oct, 10:35 CEST • Disclaimer



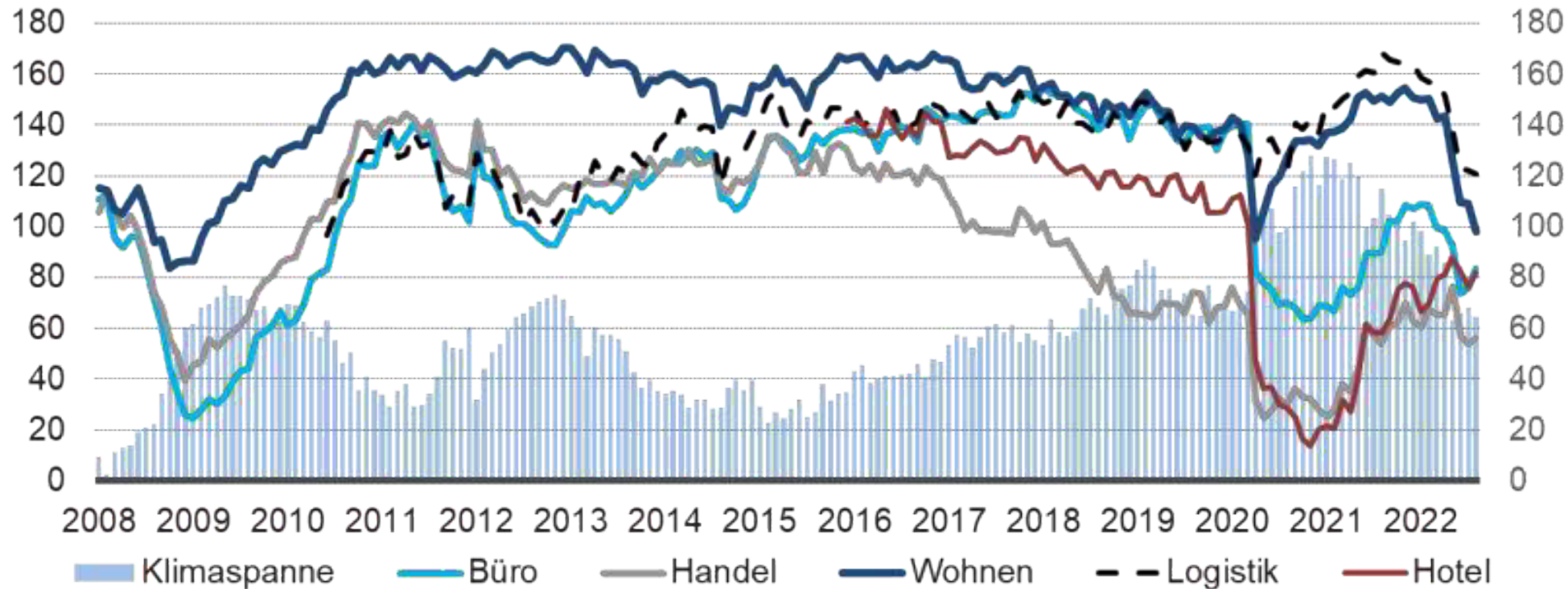
Quelle: google-Abfrage 10.10.2022



# Das Immobilienklima kühlt ab

## Immer weniger sichere Häfen

Deutsche Hypo Immobilienklimaindex - 100 ist Wachstumsschwelle



Quelle: bulwiengesa/Deutsche Hypo



**zinsbaustein.de**  
Immobilien. Investieren. Online.

## 2. Wie denken Risikoabteilungen in den Banken jetzt?

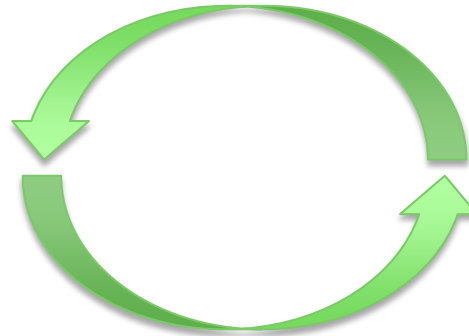
# Das Risikoumfeld der Kreditscheidung

## Kreditnehmer

- Strategie
- Rating
- Kapitaldienstfähigkeit
- Managementkapazitäten
- Marktentwicklung
- Stadtentwicklung
- Makroökonomische Einflüsse
- ESG / EU-Taxonomie

## Immobilie / Portfolio

- Lage
- Umfeld
- Mietniveau / Kaufpreisniveau
- Betriebskosten
- Technischer Zustand
- CAPEX-Erfordernis / Herstellkosten
- ESG



## Einzel- / Portfoliotransaktion

- Technische Due Diligence
- Umwelttechnische Due Diligence
- Finanzielle Due Diligence
- Rechtliche Due Diligence
- Wertermittlung
- Kreditvertrag
- Kreditberechnungen

## Bankspezifika

- Kreditstrategie
- Refinanzierungsbasis
- Regulatorik

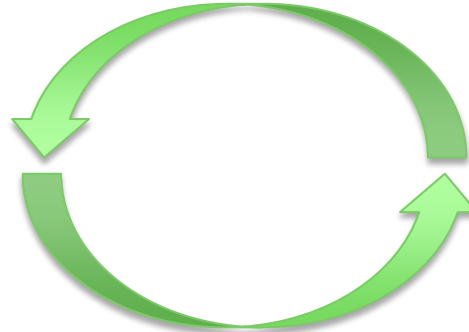
# Das Risiko steigt an vielen Stellen

## Kreditnehmer

- Strategie
- **Rating**
- **Kapitaldienstfähigkeit**
- Managementkapazitäten
- **Marktentwicklung**
- Stadtentwicklung
- **Makroökonomische Einflüsse**
- **ESG / EU-Taxonomie**

## Immobilie / Portfolio

- Lage
- Umfeld
- **Mietniveau / Kaufpreisniveau**
- **Betriebskosten**
- Technischer Zustand
- **CAPEX-Erfordernis / Herstellkosten**
- **ESG**



## Einzel- / Portfoliotransaktion

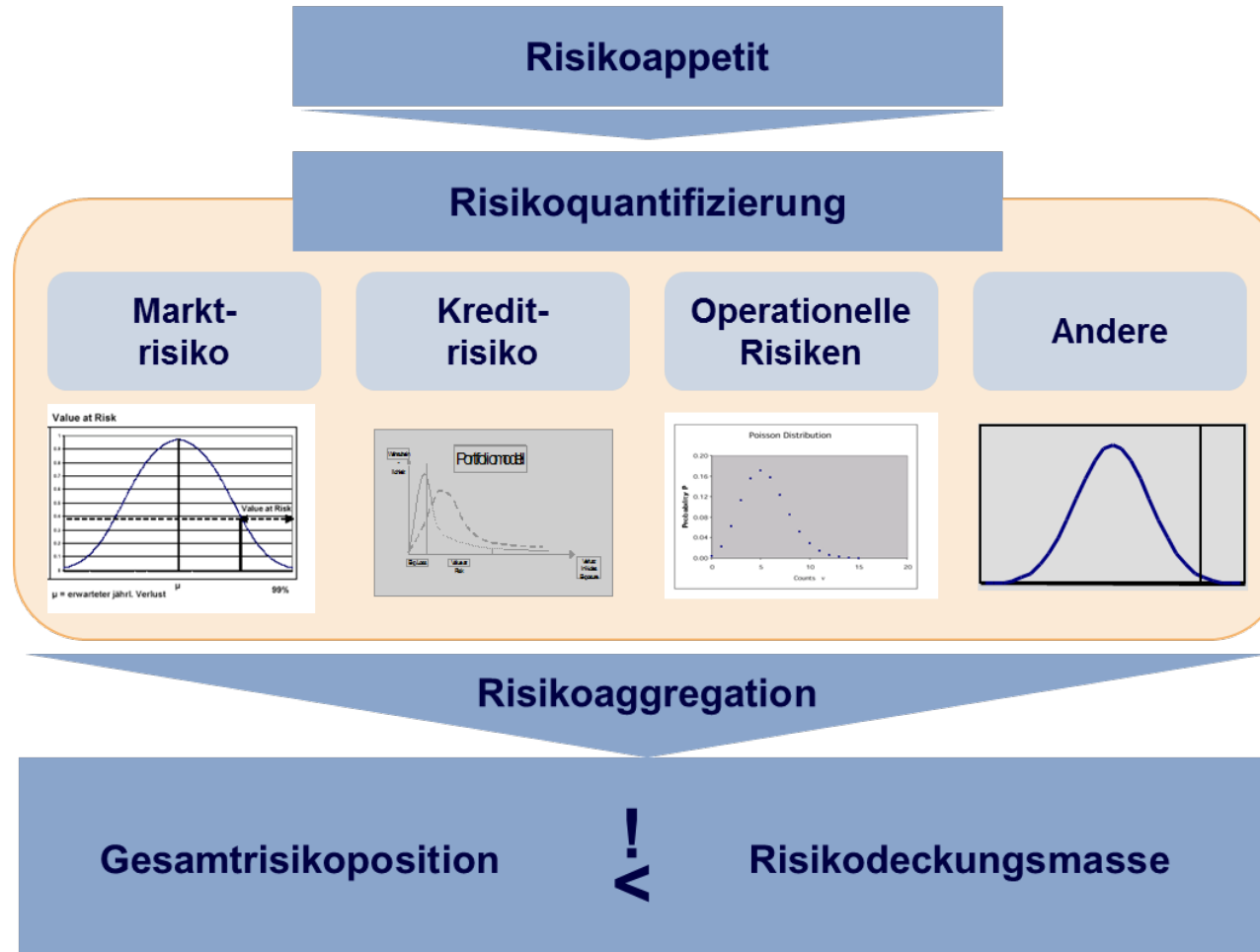
- Technische Due Diligence
- Umwelttechnische Due Diligence
- Finanzielle Due Diligence
- Rechtliche Due Diligence
- **Wertermittlung**
- Kreditvertrag
- **Kreditberechnungen**

## Bankspezifika

- Kreditstrategie
- **Refinanzierungsbasis**
- **Regulatorik**



# Wie misst die Bank Risiken?



Quelle: KPMG, 2007

# Was passiert, wenn der Wert sinkt?

## LTV-Entwicklung im Zeitverlauf

| Immobilie:           | Core-Immobilie Residential, Top 7 Stadt |                                             |              |              |              |              |              |              |              |              |
|----------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Mieteinnahmen p.a.:  | 1.000.000 €                             | Fluktuation und BGB-Steigerung<br>endfällig |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Mietsteigerung p.a.: | 2,00%                                   |                                             |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Eingangs-Bank-LTV:   | 60%                                     |                                             |              |              |              |              |              |              |              |              |
|                      | Jahr 1                                  | Jahr 2                                      | Jahr 3       | Jahr 4       | Jahr 5       | Jahr 6       | Jahr 7       | Jahr 8       | Jahr 9       | Jahr 10      |
| Mieteinnahmen        | 1.000.000 €                             | 1.020.000 €                                 | 1.040.400 €  | 1.061.208 €  | 1.082.432 €  | 1.104.081 €  | 1.126.162 €  | 1.148.686 €  | 1.171.659 €  | 1.195.093 €  |
| Vervielfältiger      | 20,00                                   | 21,00                                       | 22,00        | 23,00        | 24,00        | 25,00        | 26,00        | 24,00        | 22,00        | 20,00        |
| Net Initial Yield    | 5,00%                                   | 4,76%                                       | 4,55%        | 4,35%        | 4,17%        | 4,00%        | 3,85%        | 4,17%        | 4,55%        | 5,00%        |
| Kaufpreis (ohne NK)  | 20.000.000 €                            | 21.420.000 €                                | 22.888.800 € | 24.407.784 € | 25.978.372 € | 27.602.020 € | 29.280.223 € | 27.568.456 € | 25.776.506 € | 23.901.851 € |
| Kreditbetrag         | 12.000.000 €                            | 12.000.000 €                                | 12.000.000 € | 12.000.000 € | 12.000.000 € | 12.000.000 € | 12.000.000 € | 12.000.000 € | 12.000.000 € | 12.000.000 € |
| LTV laufend          | 60,00%                                  | 56,02%                                      | 52,43%       | 49,16%       | 46,19%       | 43,48%       | 40,98%       | 43,53%       | 46,55%       | 50,21%       |
| Kreditbetrag Käufer  |                                         |                                             |              |              |              |              | 17.568.134 € | 17.568.134 € | 17.568.134 € | 17.568.134 € |
|                      |                                         |                                             |              |              |              |              | 60,00%       | 63,73%       | 68,16%       | 73,50%       |

- Die Kreditbücher der Banken stehen vor Herausforderungen
- Neukreditvergaben werden restriktiver gehandhabt und preisen Wertverluste ein

# Die Kalkulation für Privathaushalte verändert sich deutlich

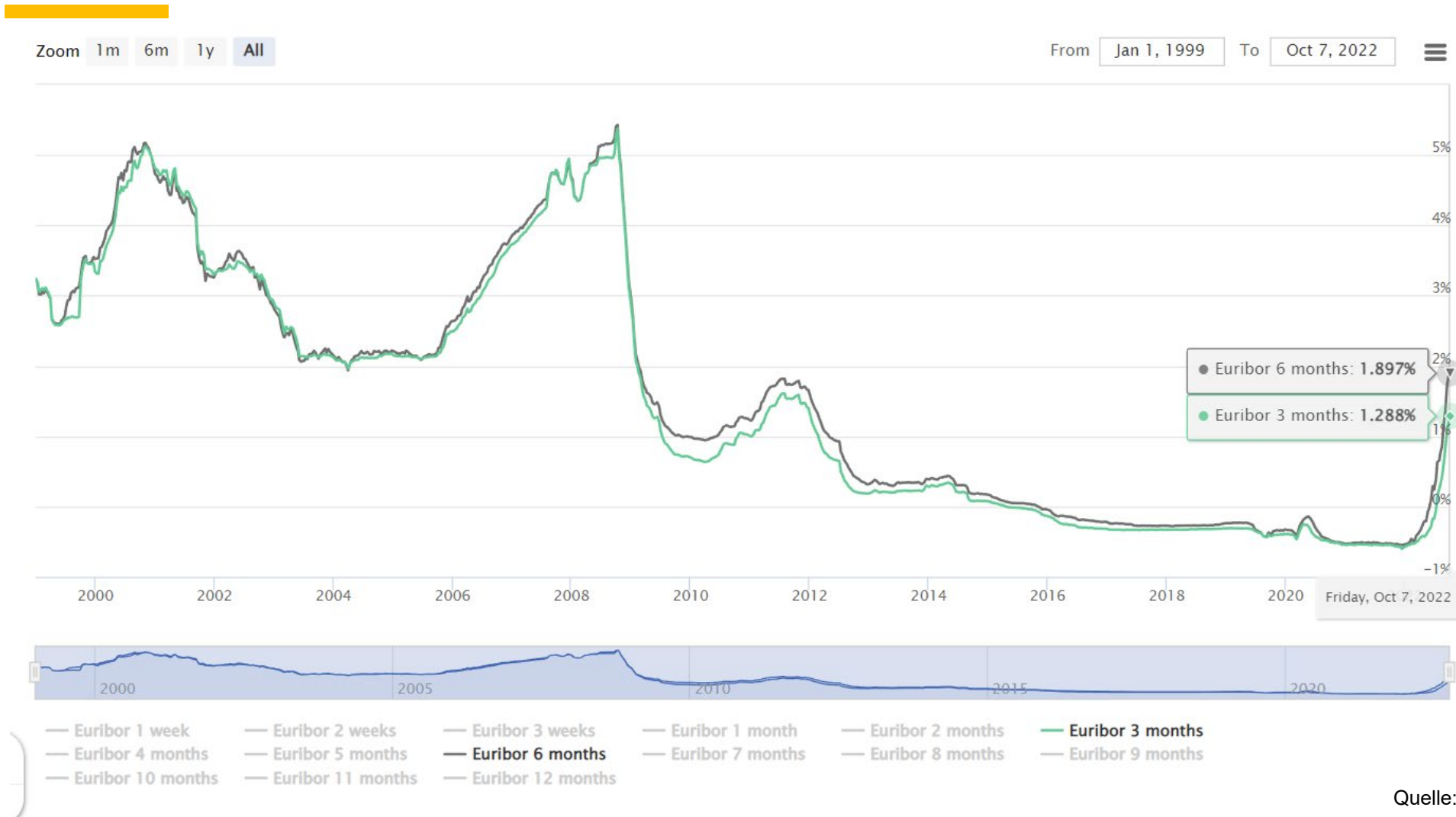
|               | 2020  | 2021  | 2022  | 2023 ? |
|---------------|-------|-------|-------|--------|
| Zinssatz      | 0,90% | 1,25% | 3,50% | 4,50%  |
| Tilgung       | 1,50% | 1,50% | 1,50% | 2,50%  |
| Kapitaldienst | 2,40% | 2,75% | 5,00% | 7,00%  |

|              |         |         |         |         |
|--------------|---------|---------|---------|---------|
| Kreditbetrag | 800.000 | 800.000 | 800.000 | 800.000 |
| mtl. Rate    | 1.600   | 1.833   | 3.333   | 4.667   |

|                   |         |         |
|-------------------|---------|---------|
| Kreditbetrag 2022 | 480.000 | 342.857 |
|                   | 2.000   | 2.000   |

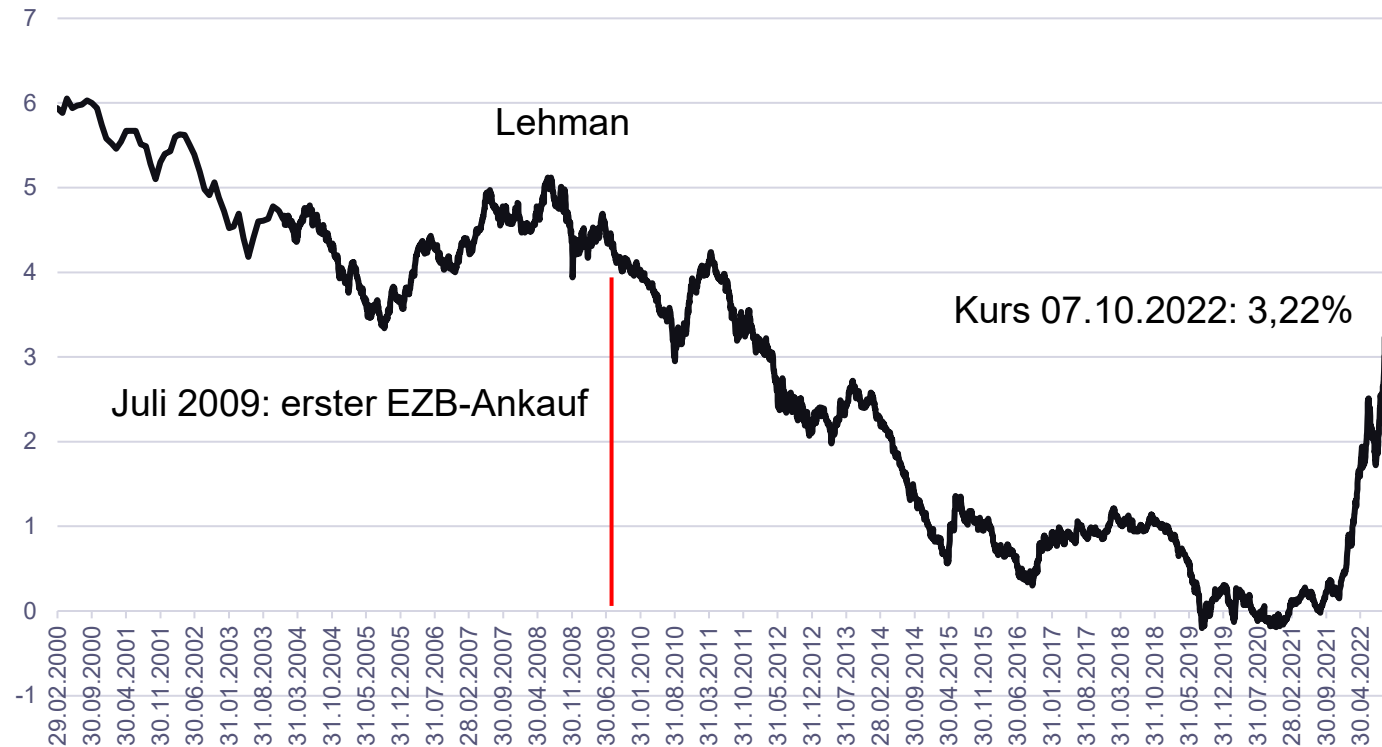
- bei Einsatz von € 100.000 Eigenmitteln sinkt die Fähigkeit zur Kaufpreisbelegung von € 900.000 unter € 600.000 – Tendenz fallend
- geringer Gegeneffekt in der Warmmiete, dh. Auszug aus uneffizienten Mietwohnungen in energieoptimierende Einheiten
- Unsicherheit bei Einkommen und Arbeitsplatzsicherheit erhöhen die Risiken
- Die Rechnung gilt sinnbildlich auch für anstehende Prolongationen für auslaufende Zinsbindungen in der Zukunft.

# Die kurzfristigen Zinsen steigen



# Langfristige Zinsen und Rendite

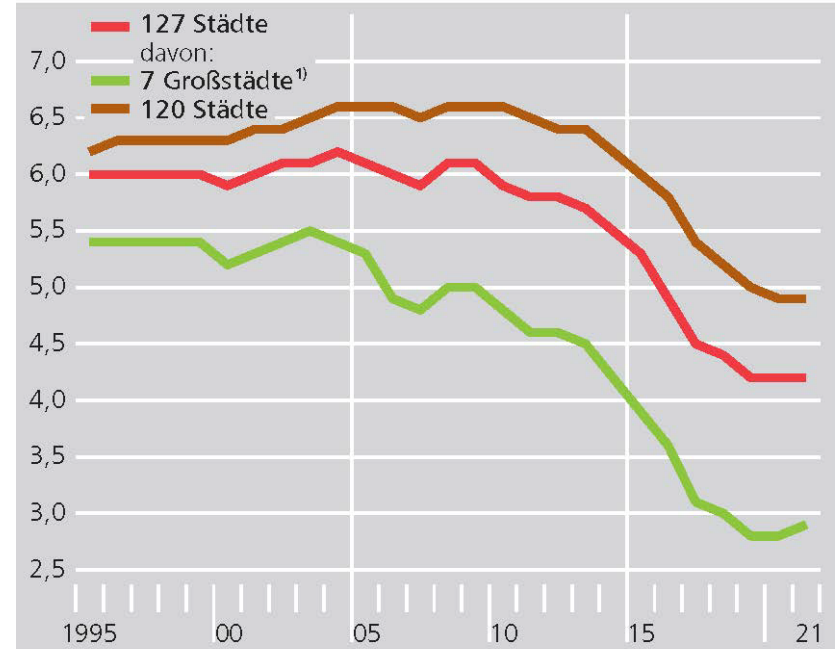
10y-Pfandbrief-Einstand



Quelle: Deutsche Bundesbank

Nettoanfangsrenditen für Gewerbeimmobilien\*) nach Städtegruppen

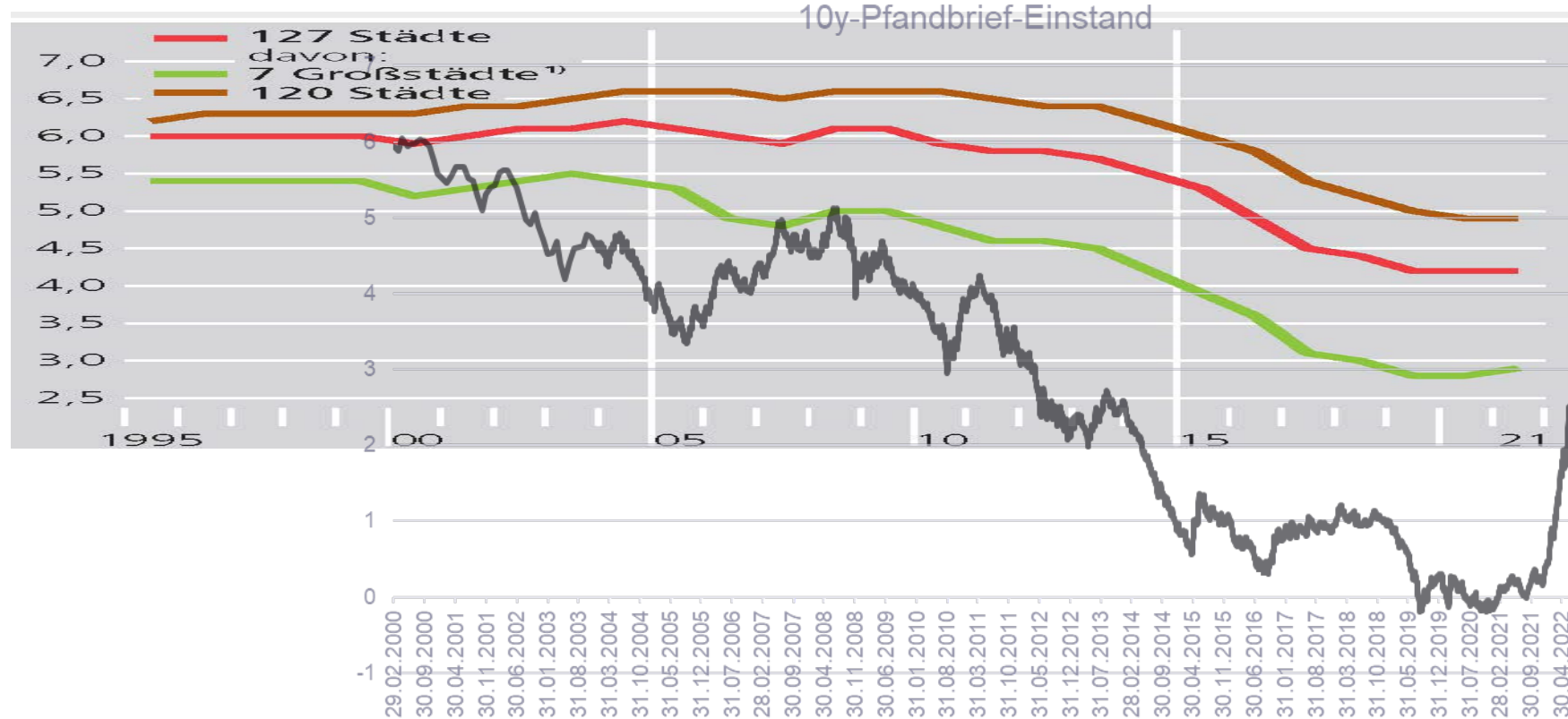
in %



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben der bulwiengesa AG.  
\* Büro- und Einzelhandelsimmobilien (Core-Objekte). 1 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.  
Deutsche Bundesbank



# Nicht schön, aber wahr!



Quelle: je Deutsche Bundesbank

# Aktuelles Bankenverhalten

---

- Die Bücher 2022 sind weitestgehend zu
- Wenn Neugeschäft dann mit Bestandskunden, keine Neukunden mehr
- Die Risikoabteilungen sind wieder im Lead bei der Kreditbeurteilung
- Eine Immobilie muss 8% Kapitaldienst tragen können
- Außerdeckungsgeschäfte werden die Ausnahme (LTVs sinken)
- Margen steigen – vom Nachfrager- zum Anbietermarkt
- Baulandentwicklungen sind so gut wie nicht mehr finanzierbar
- Hohe Anforderungen an den EXIT, der die Rückzahlung sichert
- Hohe Anforderungen an die Projektpartner
- Mehr Eigenkapitaleinsatz

# Mezzanine-Kreditgeber

---

- Rechnen mit mehr Neugeschäft
- Whole Loan wird interessanter, weil Abstand Fondszins zu Bankenzins kleiner

aber

- Auch Mezzanine-Geldgeber tendieren zu mehr Vorsicht
- Einige Geldgeber ziehen sich aus Immobilien zurück
- Zinsen für Mezzanine-Gelder werden steigen
- Kalkulationen benötigen mehr Puffer für Laufzeitverlängerungen = Mehrzins



**zinsbaustein.de**  
Immobilien. Investieren. Online.

# 3. Was bedeutet das jetzt konkret für Projektentwickler

# Das neue Musterprojekt

---

- Grundstück ist angekauft aus Eigenmitteln
- Baurecht ist geschaffen, Baugenehmigung liegt vor
- Bauverträge sind unterschrieben (Vergabe der wesentlichen Gewerke)
- Bauverträge ohne Preisgleitklauseln
- Die Baukalkulation verträgt deutliche Reserven
- Das projekt rechnet sich ohne öffentliche Fördermittel
- Alle Projektpartner mit guten Ratings
- Das Projekt hat einen Globalverkäufer, der auch abnehmen wird - oder das Projekt hat eine Vorverkaufsquote von > 50%, letzte Abschlüsse nicht älter als 1 Monat
- Mehr Eigenkapital, auch bei Einsatz von Mezzanine-Geldern





**zinsbaustein.de**  
Immobilien. Investieren. Online.

**Vielen Dank!**