



Member of the Ahrenkiel Group

2. Halbjahr 2011

FHH-Spezialreport

11

Finanzierung von Projektentwicklungen – Alternativen sind gefragt



Die Situation

Ansprüche an Kreditnehmer sind gestiegen

Die Anforderungen der Banken bei Immobilienfinanzierungen haben sich teilweise deutlich erhöht. Selbst wenn der Projektentwickler langjährige Erfahrungen, ein qualitativ hochwertiges Projekt und eine entsprechend hohe Vorvermietungsquote vorweisen kann, fordern die Banken hohe Eigenkapitalsätze von im Schnitt 30%.

Finanzierungssituation wird sich weiter zuspitzen

Durch Basel III wird sich die Situation wahrscheinlich noch weiter verschärfen. Ihr niedriges Niveau aus der Zeit vor der Finanzkrise werden die Eigenkapitalanforderungen der Banken nie wieder erreichen.

Umdenken in der gesamten Branche ist nötig

Dass nur eigenkapitalschwache Projektentwickler von diesem Finanzierungsproblem betroffen sein werden, ist ein Irrglaube. Ob groß oder klein – alle Projektentwickler werden in der Finanzierung ihrer Projekte umdenken müssen.



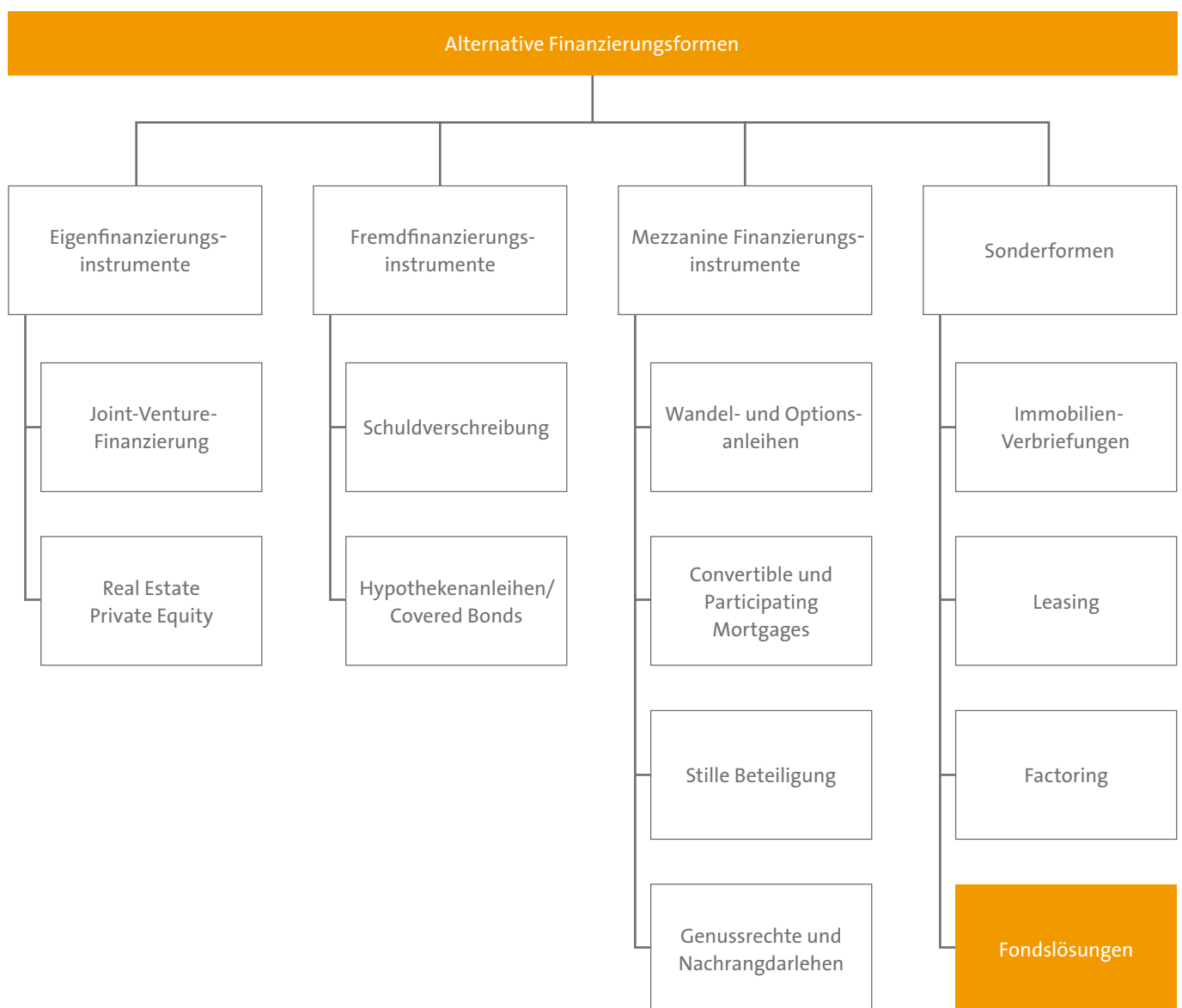
Ausblick aus dem Marco-Polo-Tower über HafenCity und Hamburger Innenstadt

Der Lösungsansatz – Alternative Kapitalgeber

Fremdkapital wird auch in absehbarer Zukunft knapp sein. Um die Finanzierung von erfolgversprechenden Projektentwicklungen weiter gewährleisten zu können, sind Alternativen gefragt.

Projektentwickler arbeiten enger mit alternativen Kapitalgebern zusammen. Dafür gibt es eine Reihe von Möglichkeiten:

Übersicht der Finanzierungsalternativen für Projektentwickler



Quelle: Prof. Dr. Nico B. Rottke FRICS (Hrsg.): Finanzierungsalternativen für die deutsche Immobilienwirtschaft, EBS Diskussionspapiere zur Immobilienwirtschaft, Nr. 2, Wiesbaden 2011

Geschlossene Fonds als Eigenkapitalgeber

Um das Defizit zwischen den Eigenkapitalvorgaben der Banken und dem verfügbaren Eigenkapital zu überbrücken, wird häufig auf mezzanine Finanzierungsinstrumente zurückgegriffen. Diese sind zwar oftmals günstiger als beispielsweise eine Finanzierung über geschlossene Fonds. Jedoch sind die Sicherheitsanforderungen der Banken für Mezzanine-Kapital höher. Geschlossene Fonds bieten nicht nur in diesem Punkt Vorteile gegenüber darlehensähnlichen Mezzanine-Konstruktionen oder klassischen Darlehensfinanzierungen.

Vorteile für Projektentwickler

- Es können Großprojekte realisiert werden, die einen Eigenkapitaleinsatz verlangen, der vom Projektentwickler selbst nicht dargestellt werden kann.
- Ein Teil des gebundenen Kapitals des Projektentwicklers kann schneller wieder zur Verfügung stehen (normalerweise wird das Eigenkapital erst bei Verkauf des Projektes frei).
- Höhere Flexibilität und schnellere Expansion durch zeitgleiche Realisierung mehrerer Projekte auf Grund des nur kurzzeitig gebundenen Eigenkapitals.
- Das eigene Verlustrisiko beim jeweiligen Projekt wird auf Grund des erheblich geringeren selbst aufzubringenden Eigenkapitalanteils reduziert.
- Risikodiversifikation durch Streuung des eigenen Eigenkapitals auf mehrere Projektentwicklungen ist möglich.
- Der Projektentwickler kann innerhalb des definierten Projektes trotz externem Kapitalgeber weitgehend frei entscheiden. Der Fonds agiert vornehmlich als passiver Kapitalgeber.

Vorteile für Anleger des Fonds

Ein geschlossener Fonds als Finanzierungsalternative ist eine Symbiose zwischen den Anlegern des Fonds, der Beteiligungsgesellschaft und den Projektentwicklern.

- Je früher in der Wertschöpfungskette einer Immobilie ein Anleger einsteigt, desto höher sind auch seine Ertragschancen.
- Wesentlich kürzerer Anlagehorizont bei einem geschlossenen Projektentwicklungsfonds (sechs bis sieben Jahre) als bei anderen geschlossenen Beteiligungsmodellen (durchschnittlich mindestens zehn Jahre) durch die kurzfristige gewinnbringende Veräußerung der Immobilien nach Fertigstellung.
- Die tendenziell höheren Risiken können durch klar definierte Investitionskriterien begrenzt werden.

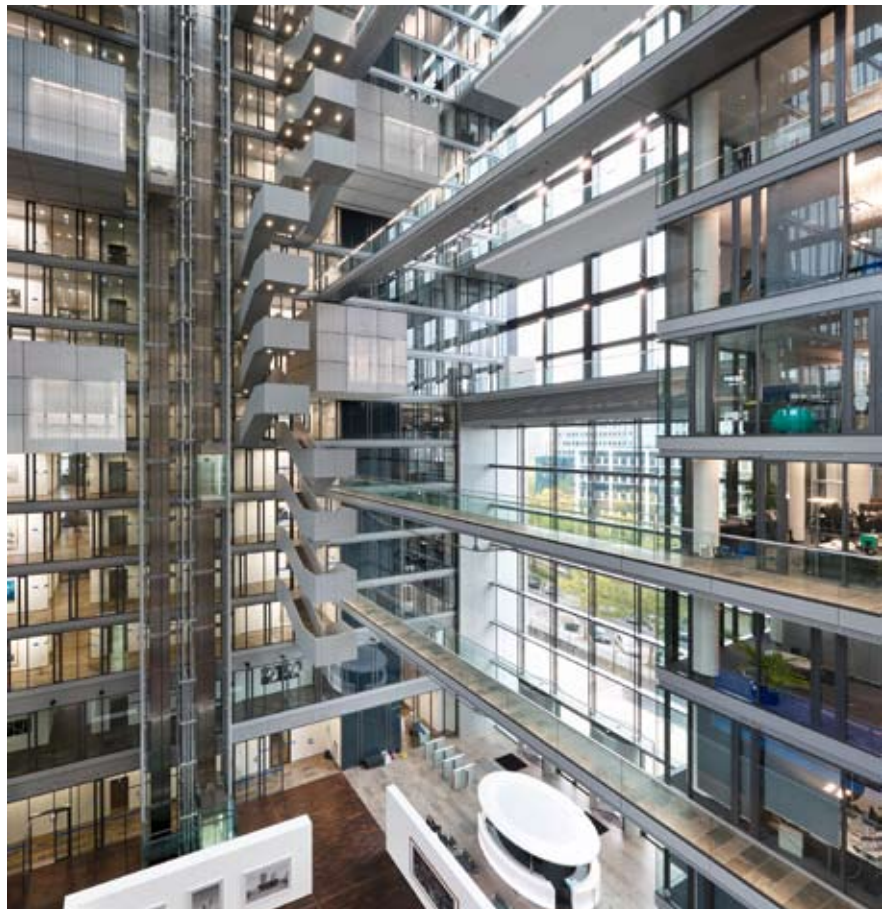
Erfolgreiche Kooperationen

Fondshaus Hamburg konnte in der Vergangenheit bereits mehrere Projektentwickler bei der Realisierung ihrer Immobilienprojekte unterstützen, zum Beispiel in Zusammenhang mit dem „FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland“. Der geschlossene Fonds wurde 2009 aufgelegt und investiert in zukunftsträchtige deutsche Projektentwicklungen. Die ersten drei Objekte wurden bereits erfolgreich realisiert und gewinnbringend veräußert. Sowohl die Anleger des Fonds als auch die Projektentwickler konnten Gewinne verbuchen, die über der einstigen Prognose lagen.

Deutsche Börse in Eschborn

Das erste Projekt des Aktiv Select Deutschland war die Unternehmenszentrale der Deutschen Börse in der Nähe von Frankfurt, das in Kooperation mit den Projektentwicklern Lang & Cie. Real Estate AG und Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH entwickelt wurde. Der Neubau war eine der größten Projektentwicklungen in der Region. In gut 20 Monaten entstanden bis zum Sommer 2010 stolze 53.000 m² Bürofläche für die 2.000 Mitarbeiter des DAX-Unternehmens. Das Gebäude ist heute ein Vorzeigeobjekt für nachhaltiges Bauen und hat das höchste LEED-Zertifikat* in Platin erhalten. Der Verkauf erfolgte Mitte 2011.

* LEED – Amerikanisches Gütesiegel „Leadership in Energy and Environmental Design“



Referenzobjekt: Deutsche Börse, Eschborn

Jürgen Groß, Geschäftsführer Groß & Partner, Frankfurt

„Bei der Finanzierung von Immobilienprojekten brauche ich verlässliche und erfahrene Partner. Wenn dies – wie bei der Deutschen Börse in Eschborn – der Fall ist, können sich alle Beteiligten am Ende über eine anständige Rendite freuen. Der geschlossene Fonds als Finanzierungspartner erlaubt es mir, als Projektentwickler dann durch die reduzierte Kapitalbindung auch noch flexibel zu bleiben und unsere Mittel für schnelle Entscheidungen nutzen zu können.“



Groß & Partner

Beschaffungsamt des Bundesministeriums des Innern (Beschaffungsamt) in Bonn

Das Beschaffungsamt in Bonn war das zweite Projekt, an dem sich Fondshaus Hamburg über den FHH Real Estate 5 – Aktiv Select Deutschland beteiligt hat. Leiter des Neubaus war erneut Lang & Cie. Bereits vor Fer-

tigstellung waren schon 90 % der insgesamt 7.500 m² an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vermietet. Der Neubau wurde ebenfalls als nachhaltiges Green Building konzipiert, was durch die Verleihung des DGNB-Vorzertifikats* in Gold bestätigt wurde. Das Beschaffungsamt wurde ebenfalls Mitte 2011 verkauft.

* DGNB – Deutsches Gütesiegel „Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen“



Referenzobjekt: Beschaffungsamt des Bundesministeriums des Innern, Bonn

Lang & Cie. Heinz-Günter Lang,
Vorstand Lang & Cie. Real Estate, Frankfurt

„Der Projektentwicklungsfonds vereinfacht für uns als Projektentwickler die Finanzierungsstrukturen. Mit Hilfe des Fonds reduziert sich unser Eigenkapitaleinsatz auf rund 10%, das bedeutet einen hochinteressanten Hebel für das in einem Projekt gebundene Kapital. Der Erfolg aber hängt letztlich wesentlich von der Immobilienerfahrung und Professionalität der Fondsverwaltung ab. Beides ist bei Fondshaus Hamburg gegeben.“

Fondshaus Hamburg – Ausgezeichnet



Das 2001 gegründete Fondshaus Hamburg hat sich auf geschlossene Immobilienfonds und Schiffsbeteiligungen spezialisiert und verfügt daher über langjährige Erfahrung in der Konzeption, Vermarktung und Verwaltung geschlossener Beteiligungsmodelle. Hauptgesellschafterin von Fondshaus Hamburg ist die renommierte Traditionsreederei Ahrenkiel in Hamburg.

Bis heute hat Fondshaus Hamburg neben 35 Schiffsfonds elf Immobilienfonds aufgelegt. Für die deutschen Immobilienfonds erhielt das Emissionshaus sogar den Feri EuroRating Award und setzte sich gegen 80 in Deutschland aktive Mitbewerber durch. Der Preis wird nach einem unabhängigen und nachprüfbareren Bewertungsverfahren vergeben, bei dem unter anderem die bisherigen Erfolge der Initiatoren, ihre Assetmanagement-Kompetenz sowie ihre Qualität und Kontinuität auf den Prüfstand gestellt werden.

Verantwortlich für das Immobilienfondsgeschäft ist Angelika Kunath, die zuvor zehn Jahre lang als Geschäftsführerin eines anerkannten Emissionshauses tätig war. Sie und ihr Team verfügen über umfassende Erfahrungen in den Bereichen Fondskonzeption, Fonds- und Asset Management, die den Zeichnern der Fonds zugutekommen.

Bildnachweis

Alle verwendeten Bilder entstammen dem eigenen Archiv bzw. wurden mit freundlicher Genehmigung der nachfolgenden Personen/Unternehmen zur Verfügung gestellt:

Dahler & Company Group GmbH

Fay Projects GmbH

Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Lang & Cie. Real Estate AG

Fondshaus Hamburg

FHH Fondshaus Hamburg

Gesellschaft für Unternehmensbeteiligungen mbH & Co. KG

An der Alster 45 | 20099 Hamburg

Telefon +49.40.31 18 24-0 | Fax +49.40.31 18 24-24
info@fondshaus.de | www.fondshaus.de