



**Praxisbericht im Umgang mit
Banken bei der
Kreditantragstellung & Co.**

BF Unternehmensgruppe

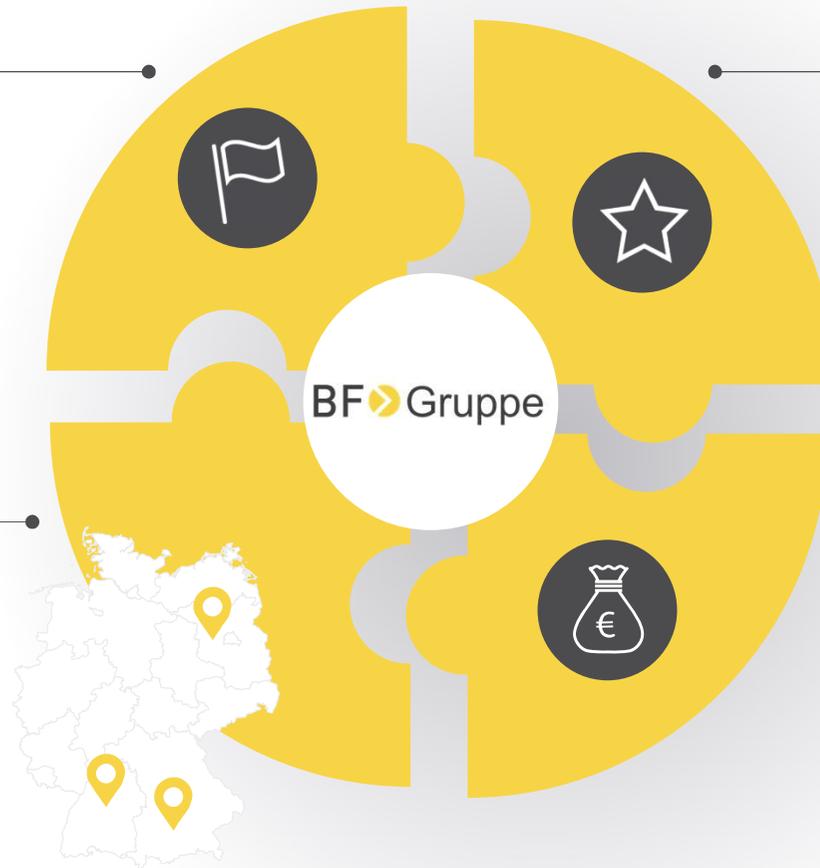
01

Die im Jahr 1998 gegründete BF-Gruppe ist ein banken- und konzernunabhängiger Dienstleister

Zu unseren Leistungen gehören die Strukturierung und Realisierung aller Varianten der gewerblichen Finanzierung

04

> 40 Mitarbeiter an drei Standorten:
Stuttgart, Berlin, München



02

Exzellentes Branchennetzwerk und breite Marktübersicht sowohl auf der Finanzierungsnehmer- als auch Finanzierungsgeberseite

Hohe Flexibilität der Rahmenbedingungen (Volumen, Laufzeit, Finanzierungsart) und kurze Entscheidungswege

03

> 1 Mrd. EUR
Transaktionsvolumen realisiert
AuM BF-Gruppe > 1.5 Mrd. EUR

Aktuelles Branchenumfeld

Status

- Vielzahl regulatorischer Vorschriften muss im Bankensektor implementiert werden, vom Riskmanagement bis hin zur Integration in bestehende Ratingsysteme
- Auswirkungen u.a. auf die Landing Policy (Zielgrößen, Zielgebiete, Bonitäts- und Objekt-Mindestanforderungen), Konditionsgestaltung, etc.
- differenzierte Fortschritte bei der Umsetzung in den einzelnen Banken; größere Banken häufig weiter, da dort mehr Kapazitäten zur Verfügung stehen

Aktuell übliche Dokumentation

Dokumentation

- **Environment:** bisheriger Fokus i.W. auf Energieausweise (Bestandgebäude), energetische Konzepte, angestrebte Zertifizierungen, KfW-Förderfähigkeit
- **Social:** noch geringere Relevanz, regelmäßig bei Bauverpflichtung für Sozialwohnungen oder städtebaulichen Verträgen mit Infrastrukturverpflichtungen (Kita, Schulplätze, öffentl. Zuwegungen)
- **Governance:** noch geringere Relevanz, ESG-Strategie und ethische Grundsätze des Unternehmens (Transparenz, Fairness), Auswahl ESG-konformer Partner (Planungsbüro, Bauunternehmen, Mieter)

noch fehlende Standards für ESG-Nachweise

Situation

- aktuell noch keine einheitlichen Standards für die ESG-Dokumentation
- ECORE-Standards extrem umfangreich und wenig praxiserprobt

Beispielfall Energieausweis

- Single-Tenant-Büroimmobilie mit einem Bestandsmieter aus dem Bereich der systemrelevanten Infrastruktur, in den 1990-er Jahren nach Mietervorgaben mit komplexer autarker Energieversorgung (4x BHKW), Glasfassaden sowie vielen Repräsentations- und Nebenflächen konzipiert
- Gebäudecharakteristik und komfortorientiertes Heiz-/Kühlverhalten des Mieters führen zu mehr als 200% Energieverbrauch gegenüber vergleichbaren Büroimmobilien
- energetisches Konzept mit kosteneffizientem Fernwärmeanschluss als Kernvorhaben mit Bestandsmieter nicht umsetzbar
- vorliegender Verbrauchsenergieausweis durch Nutzerverhalten stark beeinflusst

Fazit

- objektive Standards für ESG-Dokumentation erforderlich (z.B. Bedarfsenergieausweis)
- Bindung der Mieter/Nutzer an die ESG-Ziele (Green Leasing und ethische Grundsätze)

ESG-Konformität im Portfolio und Unternehmen

Beispiel

- nachhaltige Kernsanierung eines Büro- und Schulungsgebäudes in NRW (Gründächer, Fassadenbegrünung, Ladeanschlüsse, etc.)
- Finanzierungshöhe machte Zusatzsicherheiten erforderlich (kleinere erstrangige Grundschulden auf 2 älteren, vollvermieteten, intakten Wohngebäuden)
- Ablehnung der Zusatzsicherheiten wegen unzureichenden energetischen Standards dieser

Fazit

- sukzessive energetische Sanierungen der Bestände erforderlich, da künftig auch bei Einzelkreditvergaben der Gesamtbestand „durchleuchtet“ wird
- regelmäßige Vorlage entsprechender Konzepte für den Gesamtbestand
- Definition ethischer Unternehmenswerte, Erstellung entsprechender Präsentationen

Finanzierungsbegleitung für energetische Maßnahmen

Situation

- Aktuell eingeschränkte Kreditversorgung infolge vorsichtiger Bewertungen und verschärfter Landing-Policies („Cherry-Picking“)
- u.a. zurückhaltende nachhaltige Mietannahmen bei Bestandsfinanzierungen

Beispielfall

- Ankauf und energetische Sanierung eines MFH
- mittels Mietsteigerungen rentable Sanierungsmaßnahmen binnen 30 Monaten geplant
- nachhaltiger Mietansatz der Bank nur auf Basis der IST-Mieten
- Mieterhöhungspotential infolge energetischer Sanierung blieb weitgehend unberücksichtigt

Fazit

- Ertragsbasierte Wertsteigerungen durch energetische Sanierungen finden häufig erst nach Nachweis der Mieterhöhungen Berücksichtigung, nachträgliche Anpassung der Wertermittlung nur eingeschränkt möglich
- häufig ist die Umsetzung der ESG-Vorgaben im aktuell angespannten Markt erschwert und erfordert entweder übergangsweise verstärkten EK-Einsatz oder die Einbindung alternativer Finanzierer

Herausforderung Projektentwicklungen

Situation

- Projektentwicklungen ruhen häufig mangels Finanzierungswillen der FK-Geber
- Vermarktungs- und Verhandlungsphasen ziehen sich in die Länge
- vereinbarte (häufig günstige) Finanzierungen laufen aus
- Verkäufer, Käufer und Finanzierer kommen aktuell nicht zusammen

Konsequenz

- Baureife Projekte stehen in naher Zukunft nur in geringem Umfang zur Verfügung
- Projektentwickler und Verkäufer müssen sich Zeit erkaufen
- Insolvenzen von Projektentwicklern, auflaufende Finanzierungen, etc.
- Eigenkapital-/Mezzaninebedarf steigt

Fazit

- Preise für Projektentwicklungen fallen häufig (unter Einstand)
- Finanzierer wollen signifikanten Eigenkapitalanteil sehen
- Kapitalgeber agieren wählerisch(er)
- Restrukturierungs- und Refinanzierungsbedarf erhöht sich

Herausforderung Nachhaltigkeit

Situation

- ESG-Regulatorik wird von der Politik stetig erhöht
- Finanzierer installieren sukzessive praktikable Instrumente zur Umsetzung
- ESG-Konformität wird darüber entscheiden, ob ein Objekt finanziert wird oder nicht

Konsequenz

- Finanzierungsinstitute werden in absehbarer Zeit grundsätzlich bevorzugt ESG-konforme Objekte finanzieren (in der Praxis erwarten wir jedoch, dass in einem normalisierten Finanzierungsmarkt die Spanne der finanzierbaren Nachhaltigkeitskonzepte breiter wird)
- Wertentwicklung von Immobilien wird maßgeblich von der Erfüllung und Qualität der ESG-Kriterien und Modernisierungsmaßnahmen abhängen

Fazit

- Druck zum ESG-konformen Umbau der Bestände ist enorm
- ESG-Kompatibilität erhält primär den Wert einer Immobilie, fehlende Maßnahmen reduzieren die Finanzierbarkeit und damit den Wert

Ihr Ansprechpartner

Über BF.real estate finance GmbH

Die BF.real estate finance ist ein unabhängiger Spezialist für die Beratung, Strukturierung und die Vermittlung wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Immobilienfinanzierungen (Real Estate Debt Advisory). Die BF.real estate finance verfügt über ein breites Netzwerk zu unterschiedlichsten Finanzierungspartnern und kann somit auf alle verfügbaren Finanzierungsbausteine entlang der Kapitalstruktur zurückgreifen: Fremd-, Mezzanine- oder Eigenkapital sowie mögliche Mischformen davon.

Zu den Kunden der BF.real estate finance zählen einerseits namhafte Bauträger, Projektentwickler, (börsennotierte) Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds. Andererseits auch Banken, Mezzaninehäuser, Whole-Loan-Anbieter, Versicherungen, Pensionskassen sowie Family Offices aus dem In- und Ausland. Das Unternehmen ist eine 100-prozentige Tochter der BF.direkt AG. Die gesamte Gruppe arrangiert jährlich ein Kreditvolumen von über einer Mrd. Euro. und hat heute ca. 40 Mitarbeiter.



JÖRG TORBOHM
BF.real estate finance GmbH
Niederlassungsleiter Berlin, Prokurist

Tel: +49.30.4036 318-01
Mobil: +49.176.13473593
Email: j.torbohm@bf-direkt.de

BF  real estate finance