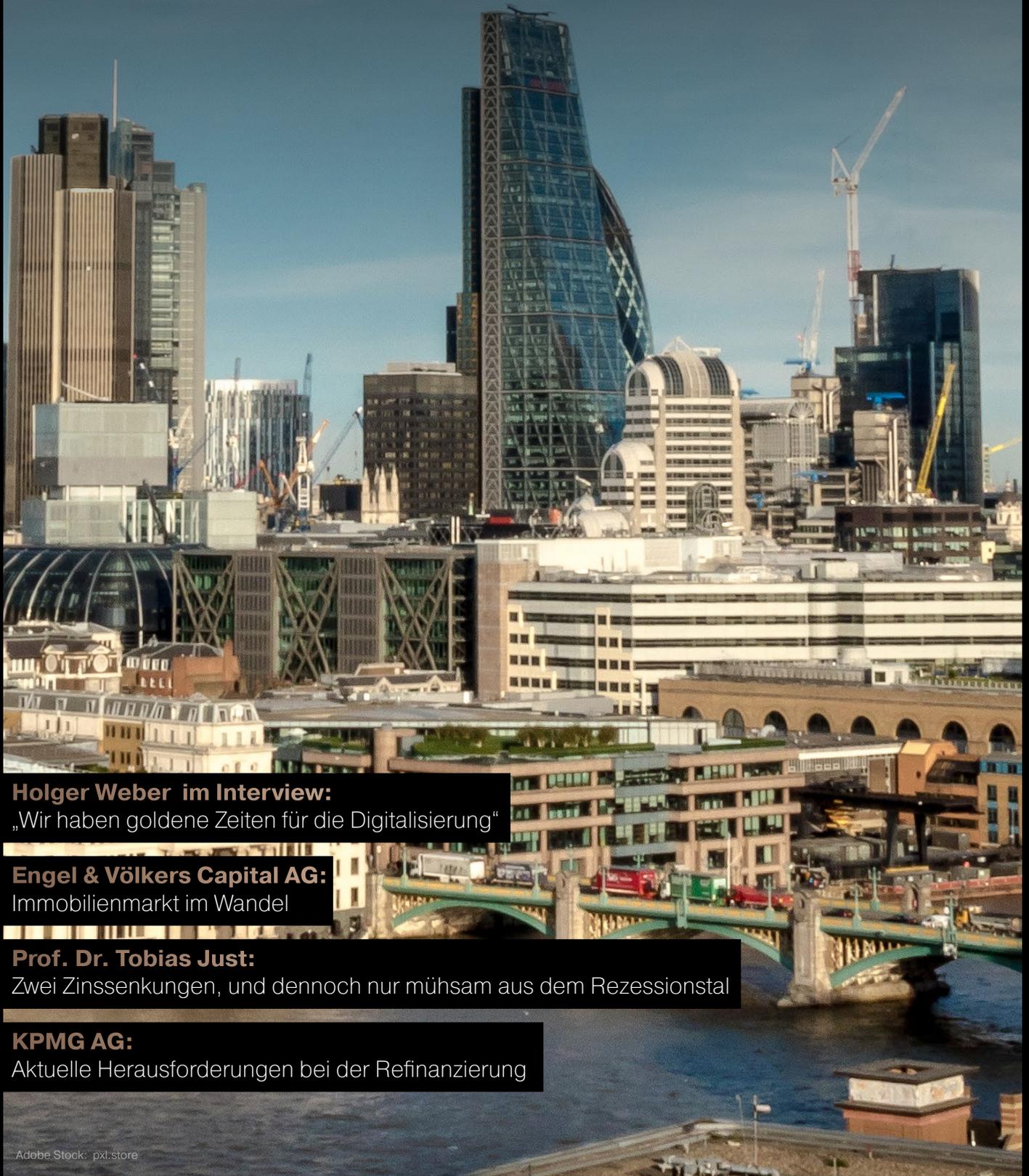


# P5 NEWS

AUSGABE OKTOBER 2024



**Holger Weber im Interview:**  
„Wir haben goldene Zeiten für die Digitalisierung“

**Engel & Völkers Capital AG:**  
Immobilienmarkt im Wandel

**Prof. Dr. Tobias Just:**  
Zwei Zinssenkungen, und dennoch nur mühsam aus dem Rezessionstal

**KPMG AG:**  
Aktuelle Herausforderungen bei der Refinanzierung



**Dietmar Müller**  
Chefredakteur

# INHALT

Editorial	2
Interview mit Holger Weber: „Wir haben goldene Zeiten für die Digitalisierung“	3
Engel & Völkers Capital AG: Immobilienmarkt im Wandel: Juristische und Immobilienexpertise Hand in Hand	5
Professor Dr. Tobias Just: Zwei Zinssenkungen, und dennoch nur mühsam aus dem Rezessionstal	7
Rückblick P5 The Property Kongress 2024	9
Presserückblick	11
KPMG AG: Aktuelle Herausforderungen bei der Refinanzierung	14
Partner und Impressum	16

# EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,

endlich sinken die Zinsen und die letzte Aktion der EZB scheint nicht weit entfernt von der nächsten. Damit werden Finanzierungen günstiger, aber leider nicht einfacher. Mehr Menschen können sich wieder Eigenheime leisten, oder? Die Fremdkapitalkosten der Unternehmen sinken, die Flächennachfrage sollte damit gestärkt werden, könnte man annehmen.

Sinkende Zinsen werden den weiteren Weg hin zu einer wieder gewohnten Wirtschaft im Inland einfacher machen, steinig wird er dennoch sein. Wir haben über die Jahre zu viele strukturelle Aufgaben nicht gelöst, im wahrsten Sinne die Infrastruktur in Teilen regelrecht verkommen lassen, die Abgaben und Unternehmenssteuern sind auf Rekordniveau, die ehemals freie und soziale Marktwirtschaft hat sich in Deutschland von der Freiheit verabschiedet. Eine komplette Überregulierung findet statt, und es scheint keine Vorgabe aus Brüssel zu geben, die die Deutschen bei der Umsetzung im Inland nicht noch komplizierter und bürokratischer machen können. Die Energiewende funktioniert tadellos, aber anders

als versprochen. Weg von sicherer und kostengünstiger Energie hin zum Flatterstrom mit fast täglichen Netzstabilisierungsaktionen durch unsere Nachbarn und den höchsten Strompreisen aller G20 Staaten. Eine Bildungsoffensive fehlt.

Wir haben eine Menge Hausaufgaben zu machen, allen voran die Regierung in Berlin. Die Strukturprobleme sind gewaltig. Wir haben als einziges Land der G20 eine Rezession. Das sollte uns zu denken geben. Natürlich merken wir die Auswirkungen bei uns in der Immobilienbranche in vielen Sektoren, allen voran dem Büromarkt. Der weiße Elefant ist die Flächennachfrage und die braucht ein Wirtschaftswachstum, sonst bleibt das Wachstum aus. Die Liste der Probleme ist lang, es hilft aber nichts, verzagen gilt nicht, wir müssen es anpacken.

Viel Lesefreude wünscht

Ihr Dietmar Müller  
Chefredakteur

Entdecken Sie die  
lukrativen Möglichkeiten  
des maltesischen  
Immobilienmarktes  
*Maßgeschneiderte  
Beratungsdienste für  
Investoren, Family Offices und  
Unternehmen.*

 [lilli@lillirohde.com](mailto:lilli@lillirohde.com)

 +49 163 9016232

 [www.lillirohde.com/malta](http://www.lillirohde.com/malta)



← Jetzt  
informieren!

# „Wir haben goldene Zeiten für die Digitalisierung“

## Interview mit Holger Weber

Holger Weber hat die x.project AG im Jahr 2000 gegründet. Seit über 20 Jahren ist er registrierter Entwickler für Autodesk (CAD). Als anerkannter Fachmann für komplexe CAFM Systeme verantwortete er Projekte u. a. beim DLZ der Commerzbank und bei diversen Rechenzentren. Er ist außerdem Spezialist für Flächenauswertungen und für die qualitätsgesicherte Dokumentation von Immobilien-Portfolios. Er studierte an der Johann Wolfgang Goethe-Universität in Frankfurt Mathematik, theoretische Physik und Informatik.



Holger Weber

CEO  
x.project AG

### Was macht die x.project AG?

Wir haben zwei Ausrichtungen. Erstens technische Dienstleistungen von Ingenieuren für Immobilien in ganz Europa. Dies beinhaltet TDDs, Monitorings, ESG, Technisches Asset Management, Qualitäts-Audits, Flächenermittlungen, Dokumentation und weitere Services. Zweitens bieten wir Software als Service für Immobilien und Firmen, die damit involviert sind. Dafür haben wir eine eigene digitale Plattform entwickelt.

### Welche Chancen und Risiken erwarten den Immobiliensektor?

Nach dem vermeintlichen Zinsschock sind die allermeisten Länder längst wieder auf Kurs und das Investieren in Immobilien ist zurück. Deutschland ist, wie leider sehr oft, noch zögerlich. Die Gewinner werden die sein, die moderne, fortschrittliche Methoden nutzen und neue Ideen verwirklichen wollen. Das gilt für das Neu- und Umbauen selbst und natürlich für die Dokumentation der Assets einschließlich ESG.

### Vor welche Herausforderungen stellt uns die Greenwashing-Direktive der EU?

Gute Frage, manche sagen Daten, Daten, Daten. Um aber Daten rechtssicher erheben zu können, braucht es möglichst vollständige Dokumentationen, aus denen diese Daten abgeleitet werden können. Wenn ich so belastbare Daten für ESG-Verbesserungen gesammelt habe, kann ich darüber berichten, ohne befürchten zu müssen, wegen Greenwashing sanktioniert zu werden.

### Welche Rolle spielt dabei das ESG-Berichtswesen?

Das ist von zentraler Bedeutung. Es ist komplex und vielfältig. Natürlich macht es einen Unterschied, ob ich über meine Firma oder meine Assets berichte. Neben der Dokumentation und der Datenerhebung der einzelnen Assets benötigt man Übersichten, Zusammenfassungen und Vorschläge für weiterführende Maßnahmen. Portfolioweite Übersichten sucht man in den üblichen Datenräumen vergeblich. Hier kommen digitale Plattformen ins Spiel, wo ich neben den Daten und deren sie beweisenden Dokumenten auch Übersichten und Auswertungen erhalte.

### Welche Vorteile bieten diese modernen Daten-Plattformen im digitalen Zeitalter?

Moderne Daten-Plattformen sind sicherer, schneller und qualitativ besser als andere Lösungen. Sie bieten Kooperation und Kontrolle, so dass die jeweils am besten qualifizierte Gruppe ihre Dokumente und Daten zur Verfügung stellen kann. Das bezieht sich auf Anwälte und Steuerexperten, Techniker und Bewerter ebenso wie auf Portfolio-, Asset-, Property- und Facility-Manager.

### Es gibt aber einen Unterschied zwischen Dokumentenräumen und Datenräumen?

Einen großen! Dokumentenräume sind Dokumentenablagen, wo Dateien hingelegt werden, die man mehr oder weniger gut wiederfinden kann. Wenn überhaupt Daten gepflegt werden, so sind diese meist von den sie liefernden Dokumenten unabhängig und so nicht



Adobe Stock: Who is Danny

oder nur umständlich überprüfbar. Ein Datenraum kann qualifizierte Daten anzeigen, das heißt solche, wo ich per Klick nachsehen kann, wo sie herkommen.

### Wo sehen Sie die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft in 5 Jahren?

Wir beschäftigen uns seit über 20 Jahren mit der Dokumentation und der Digitalisierung der Immobilienwirtschaft. Der Grad der Digitalisierung in der Immobilienbranche war abgesehen vom Bau eher bescheiden im Vergleich zu anderen Industrien. Jetzt haben wir aber das erste Mal goldene Zeiten für die Digitalisierung, weil mit der Dokumentation der Assets angefangen werden muss und dabei quasi im Vorübergehen ein echter Mehrwert entsteht. Vollständig dokumentierte Immobilien lassen sich schneller, kostengünstiger und

wertsicherer kaufen und verkaufen. Erstmals können wegen der regulatorischen Zwänge die meist schlechten und unvollständigen Dokumentationen konsolidiert werden. Dabei fallen automatisch die benötigten Daten für die Nachhaltigkeitsberichterstellung an. In fünf Jahren sollte die Qualität der Immobiliendokumentation einen großen Schritt nach vorne getan haben und wir werden uns leider vermehrt mit der Resilienz der Assets gegen Hitze, Stürme und Überschwemmungen beschäftigen müssen, wozu zwingend eine konsolidierte Dokumentation notwendig sein wird.

### Wo findet man Sie, wenn Sie nicht für die x.project AG unterwegs sind?

Bei meiner Familie, auch gemeinsam im Garten, beim Lesen, manchmal im Wald beim Joggen.



**P5**  
PROPERTY  
KONGRESS

MEETS

**FESTIVAL**





**SICHERE DIR 50€  
RABATT MIT DEM CODE:  
P5NEWS**

**BE PART OF IT**  
INFOS UNTER [WWW.P5.IMMO](http://WWW.P5.IMMO)

**12./13.  
JUNI  
2025  
FRANKFURT**




# Immobilienmarkt im Wandel: Juristische und Immobilienexpertise Hand in Hand

Die Immobilienprojektfinanzierung hat in den vergangenen Jahren einen enormen Aufschwung erlebt. Investoren profitierten in dieser Phase von attraktiven Renditen, sei es durch Fondslösungen oder direkte Investitionen. Beim Exit konnten sie nicht nur ihr eingesetztes Kapital zurückerhalten, sondern oft beträchtliche Gewinne erzielen. Mittlerweile haben sich jedoch die Rahmenbedingungen deutlich verändert. Darlehensgeber, Investment- und Assetmanager stehen heute vor Herausforderungen wie ausbleibenden Zinszahlungen, Kommunikationsproblemen mit Projektentwicklern, Nachfragen nach Prolongationen, neuen regulatorischen Anforderungen und einem zunehmenden Kapitalbedarf. Diese Umstände erfordern nicht nur zähe Verhandlungen, sondern auch ein tiefes Verständnis für die Immobilienbranche, um tragfähige Lösungen zu entwickeln.

In Situationen, in denen Projekte ins Stocken geraten, wird häufig als erster Schritt juristische Unterstützung in Anspruch genommen. Anwälte analysieren Leistungsstörungen meist aus rein formeller Sicht, jedoch fehlt ihnen oft die spezifische Immobilienexpertise. In der



heutigen komplexen Marktlandschaft, die von einer steigenden Zahl an Insolvenzen geprägt ist, reicht das nicht mehr aus. Nur ein ganzheitlicher Ansatz, der tiefgehendes Fachwissen über Immobilien mit juristischer Expertise vereint, kann die aktuellen Herausforderungen effektiv angehen.

Erfahrene Investmentmanager begegnen diesen Herausforderungen mit spezialisierten Strategien, die auf



**W5 GROUP**  
Miami · New York · Washington D.C. · Zug, Switzerland · Frankfurt

**Die US-Immobilienstrategie der W5 Group konzentriert sich auf innovative Wohnimmobilien.**

Die von der W5 ausgewählten **Innovationselemente** sind der Schlüssel zur Steigerung von Rendite und Wertzuwachs.

**9.000**  
Wohneinheiten.

**\$5 Milliarden**  
Investitionsvolumen.



Co-Living Objekt der W5 Group, Washington D.C., USA

<https://w5-group.com/>

fundierten Marktanalysen basieren. Durch die enge Zusammenarbeit zwischen Investoren und Projektentwicklern können auch Projekte in finanziellen Schwierigkeiten stabilisiert und vorangetrieben werden. Im Gegensatz zur rein formellen juristischen Vorgehensweise bei Leistungsstörungen setzt eine risikoorientierte Due-Diligence-Begleitung auf eine umfassende Prüfung der Investments und Konzepte. Früher lag der Fokus auf der höchsten Rendite, heute steht die Plausibilität und Machbarkeit eines Projekts im Vordergrund, um notwendige Restrukturierungsmaßnahmen zu empfehlen. Auf diese Weise lassen sich Projekte auch in schwierigen Marktphasen erfolgreich abschließen.

### Der Wandel in der neuen Realität

Die Veränderungen am Immobilienmarkt haben viele Akteure überrascht, da zuvor erfolgreiche Strategien heute nicht mehr greifen. Dennoch ist es mit einem flexiblen, lösungsorientierten Ansatz möglich, sich an die neue Realität anzupassen und Projekte in allen Phasen zu realisieren. Der Schlüssel liegt darin, zusätzliche Ka-

pazitäten und spezialisiertes Know-how dort bereitzustellen, wo es am dringendsten benötigt wird. Diese Anpassungsfähigkeit ist entscheidend, um auch in einem anspruchsvolleren Umfeld erfolgreich zu bleiben.

Ein globales Netzwerk von Partnern und Ressourcen unterstützt dabei die Umsetzung von Projekten und den Zugang zu den vielversprechendsten Vorhaben. Internationale Zusammenarbeit ermöglicht nicht nur eine fundierte Auswahl der Projekte, sondern auch den Zugriff auf wertvolles Fachwissen.

In einer zunehmend komplexen Immobilienlandschaft wird die Kombination aus juristischer und immobilienwirtschaftlicher Expertise zum entscheidenden Erfolgsfaktor. Ein isoliertes juristisches Vorgehen reicht oft nicht aus; erst durch die Verbindung rechtlicher Beratung mit tiefgehender Marktkenntnis entsteht ein ganzheitlicher Lösungsansatz. Die Bewältigung der aktuellen Herausforderungen erfordert eine enge Symbiose aus juristischer Expertise und spezialisierter Immobilienkompetenz.

Stephan  
Langkawel

Head of  
Institutional Sales  
Director  
Engel & Völkers  
Capital AG



Öffentlichkeitsarbeit, Marketing und Positionierung für  
Immobilienfonds und Immobilienunternehmen. [www.dafko.de](http://www.dafko.de)

**DAFKO** Deutsche Agentur  
für Kommunikation



# Zwei Zinssenkungen, und dennoch nur mühsam aus dem Rezessionstal

Die Europäische Zentralbank hat am 12. September 2024 die lang ersehnte und angekündigte zweite Leitzinssenkung vorgenommen. Dies ist mehr als nur ein Signal für die Bau- und Immobilienwirtschaft, denn letztlich ist die aktuelle Rezession auf den Transaktionsmärkten und bei Projektentwicklungen auf eine Vielzahl von Faktoren zurückzuführen, doch der mit Abstand wichtigste Grund ist in den seit 2022 rasant gestiegenen kurzfristigen Zinsen und dem noch engeren Regulierungsgriff durch die Zentralbank zu suchen.

Wird nun ein ähnlich starker Aufschwung wie nach der Großen Finanz- und Wirtschaftskrise vor 15 Jahren angeschoben? Dies ist eher unwahrscheinlich, denn die EZB dürfte sich behutsam auf ein neues Zinsniveau zu bewegen, und dieses dürfte auch zur Ruhe kommend deutlich oberhalb der Nulllinie zu finden sein. Zudem dürften die anderen Schubgeber von damals nicht aus dem Zauberkästchen gelockt werden können: die Zuwanderung von Arbeitskräften aus Süd- und Osteuropa wird geringer ausfallen, weil das Wachstumsgefälle heute eher in die andere Richtung weist als damals. Tatsächlich gehört die deutsche Wirtschaft aktuell in

Europa eher zu den Bremsklötzen, das Geschäftsmodell einer auf den Export eingestellten Industrie, das vor 15 Jahren sehr erfolgreich war, stottert, und dies wird auch die Nachfrage nach Immobilien schwächen. Betroffen hiervon sind vor allem Gewerbeimmobilien und nicht die Wohnungsnachfrage, und auch innerhalb der Gewerbeimmobilien muss unterschieden werden. Gerade in dieser Notwendigkeit, zu unterscheiden, lässt sich durchaus Positives erkennen. In der aktuellen Ausgabe des German Debt Projects der IREBS, einer jährlich durchgeführten Analyse der deutschen Gewerbeimmobilienfinanzierung, zeigt sich, dass die Banken zwar weiterhin vorsichtig agieren, doch dies durchaus mit wachem Blick auf Chancen und als stabil eingeschätzte Marktsegmente. Zu diesen stabilen Segmenten zählen neben Wohnimmobilien auch zentral gelegene Gewerbeimmobilien, und dies sind dann eben nicht nur Logistikflächen, sondern auch Büros, Hotels und mit Einschränkungen auch Einzelhandelsobjekte. Natürlich lag das gesamte Finanzierungsvolumen im letzten Jahr noch deutlich zweistellig im Minus, doch die meisten Banken sehen bereits für die zweite Jahreshälfte 2024 die Talsohle durchschritten. In den begehrten Toplagen



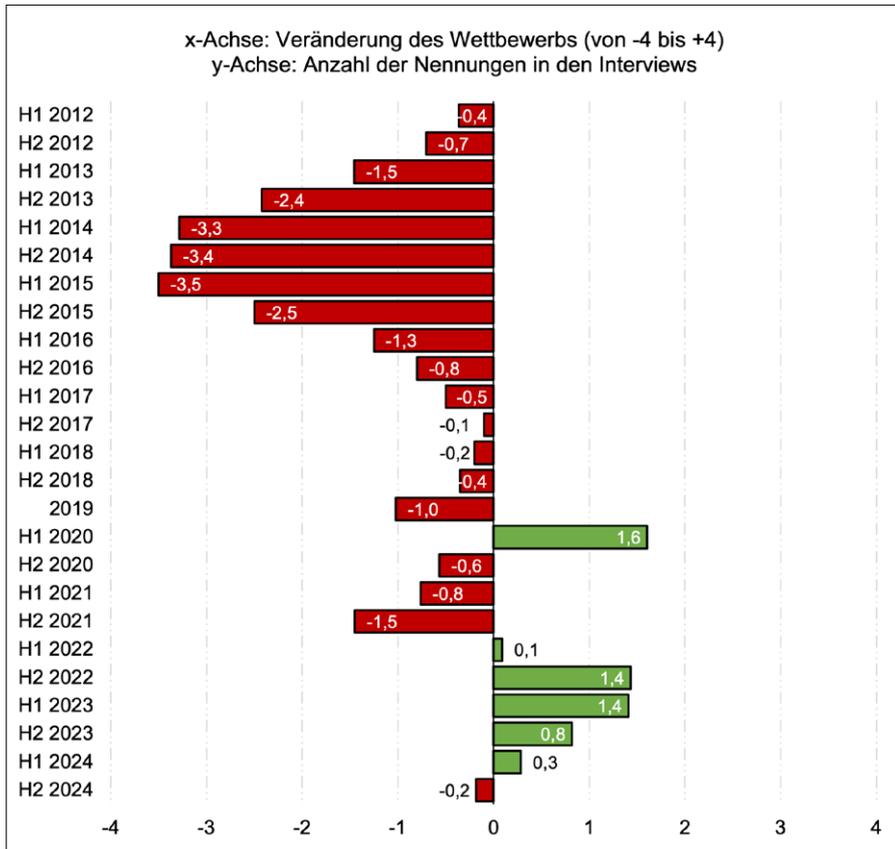
Über 30 Jahre  
Erfahrung mit  
Investments in  
U.S.-Immobilien

CP Capital schafft Werte für Investoren durch den Aufbau gut diversifizierter US-Wohnimmobilienportfolios, die sich mit dem Markt entwickeln.

<b>\$15Mrd+</b> Gesamtinvestitions- volumen	<b>31</b> Gesponserte Fonds	<b>230+</b> Investitionen in Mietwohnanlagen	<b>70.000</b> Wohneinheiten
---	--------------------------------	--	--------------------------------

T +3 212 843 6100 | E info@cpcapitalus.com | Weitere Informationen finden Sie unter [cpcapitalus.com](https://cpcapitalus.com)





Quelle: Just/Wiersma (2024). Negative Werte signalisieren, dass der Wettbewerb zwischen den Banken eher zunimmt, positive Werte signalisieren abnehmenden Wettbewerb, jeweils im Vergleich zum vorherigen Halbjahr.

Abbildung 1: Entwicklung des Wettbewerbs – basierend auf den Interviews

nimmt der Wettbewerb zwischen den Finanzhäusern wieder zu, die Margen geben dort wieder etwas nach. Doch die begehrtesten Objekte werden nicht mehr allein durch „Lage, Lage, Lage“ beschrieben, die energetische Effizienz – oder zumindest das Potenzial, diese einfach und effektiv zu verbessern – und mit beiden Aspekten mittelbar verbunden die Stabilität der erwarteten Mieterträge bilden den neuen Dreiklang von Core-Immobilien gemäß den ausgewerteten Rückmeldungen der Finanzinstitute.

Die Banken berichten zwar noch von verschlechterten Ratings und weisen deutlich höhere Volumen an Non-Performing Loans aus, doch für Transaktionsteams könnte gerade hieraus eine weitere Chance in den besonders unter Druck geratenen Projekten und Grundstücken entstehen. Dies sind dann keine klassischen Win-win-Transaktionen, sondern eher die in der Spätphase einer Rezession notwendig gewordenen Bereinigungen. Doch gerade damit stellen sie einen Teil des Normalisierungsprozesses dar.

Wie gesagt, eine Rallye wird aus dieser Ausdifferenzierung nach aktueller Datenlage nicht erwachsen – die Banken erwarten eher langsam steigende Transaktionsvolumen für die nächsten zwei Jahre, dafür sind die Ketten der Regulierungsbehörden zu stramm, die Vorsicht der Banken zu groß und die wirtschaftliche Dy-

namik zu gering. Der nächste Aufschwung wird langsamer erfolgen, es wird mehr mit dem physischen Asset zu arbeiten sein und folglich fallen die Renditeversprechen im Durchschnitt geringer aus. Für die Stabilität von Immobilienmärkten ist dies nicht nur eine schlechte Nachricht, denn letztlich war es der Galopp der Niedrigzinsphase, der den Abschwung so schmerzhaft werden ließ. Und langfristig brauchen wir das Arbeiten am Asset, denn nur durch umfangreiche Bestandsveränderungen lassen sich die energetischen Ziele im Gebäudebestand erreichen und die strukturellen Verschiebungen in der Nachfrage –v.a. im Büro- und Einzelhandelssektor – adressieren.



Prof. Dr. Tobias Just (FRICS)  
IREBS – Universität Regensburg

# P5 THE PROPERTY KONGRESS 2024

Impressionen







### **Preise für Premium-Wohnimmobilien in Weltstädten zeigten sich in der ersten Hälfte des Jahres 2024 resilient**

Berlin, 11. September 2024. Die Preise für Premium-Wohnimmobilien in Weltstädten zeigten sich in der ersten Hälfte des Jahres 2024 resilient und verzeichneten einen durchschnittlichen Preisanstieg von 0,8 % – ein Ergebnis, welches somit über dem für 2024 insgesamt prognostizierten Wachstum von 0,6 % liegt. ... [mehr](#)

### **Deutsche Investment erwirbt Wohn- und Geschäftsensemble in innerstädtischer Lage von Düsseldorf**

Hamburg, 12. September 2024. Deutsche Investment erwirbt Ensemble mit insgesamt 29 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten, rund 3.000 Quadratmetern Mietfläche im Stadtteil „Stadtmitte“. ... [mehr](#)

### **Experten erwarten Zuflüsse in die Assetklasse Real Estate Debt**

Hamburg/Stuttgart, 17. September 2024. Im Segment Real Estate Private Debt gab es in den vergangenen beiden Jahren kaum Aktivität. Zu groß war die Unsicherheit am Immobilienmarkt. Spätestens 2025 wird es jedoch wieder mehr neue Immobilienkreditfonds geben und weiteres Geld von Institutionellen in die Assetklasse fließen. ... [mehr](#)

### **Nebenkosten in Gewerbeimmobilien - Konsultationszeitraum für die zweite Ausgabe des RICS-Standards**

London, 17. September 2024. Die Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) hat die Einleitung einer öffentlichen Konsultation zu ihrem professionellen Standard für Nebenkosten in Gewerbeimmobilien angekündigt, der in seiner zweiten Auflage veröffentlicht werden soll. ... [mehr](#)

### **IVD reagiert auf den anhaltenden Rückgang bei den Baugenehmigungen**

Berlin, 18. September 2024. Die Genehmigungen im Wohnungsbau sind im Juli im Jahresvergleich um minus 19,2 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat eingebrochen, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) heute mitteilt. Damit gab es seit über zwei Jahren keinen Monat mehr, in dem dieser Abwärtstrend nicht anhielt. ... [mehr](#)

### **KINGSTONE Real Estate gewinnt Friedrich von Carlowitz als neuen Geschäftsführer für den Bereich Vertrieb**

München, 19. September 2024. KINGSTONE Real Estate baut mit Friedrich von Carlowitz als neuem Geschäftsführer der eigenen Vertriebsgesellschaft die Bereiche Vertrieb, Investorenbetreuung und Business Development weiter aus. Von Carlowitz leitet und steuert künftig den Vertrieb und die Kundenbetreuung der Immobilien- und Debt-Investments der KINGSTONE-Gruppe. ... [mehr](#)

**Candriam ernennt Nicolas Jullien, CFA, zum Global Head of Fixed**

London, 23. September 2024. Candriam kündigt heute einen bevorstehenden Führungswechsel in seinem Global Fixed Income Team an und unterstreicht damit sein Engagement für Kontinuität und Exzellenz im Fondsmangement. ... mehr

**KINGSTONE legt Fonds für bezahlbares Wohnen in Deutschland auf**

München, 26. September 2024. Der Investmentmanager KINGSTONE Real Estate legt einen neuen offenen Immobilien-Spezialfonds für bezahlbares Wohnen in Deutschland auf. Avisiert wird ein Fondsvolumen von 500 Mio. Euro, wovon ca. 250 Mio. Euro auf Eigenkapital entfallen. ... mehr



Art-Invest Real Estate hat die Multi-Tenant-Büroimmobilie Living Office im Düsseldorfer Norden erworben.

**Art-Invest Real Estate erwirbt Living Office in Düsseldorf-Derendorf von Schrodgers Capital**

Düsseldorf, 24. September 2024. Art-Invest Real Estate hat den Erwerb der Gewerbeimmobilie Living Office in Düsseldorf von einem Spezialfonds von Schrodgers Capital erfolgreich abgeschlossen. Die Übergabe der Liegenschaft erfolgte am 31.08.2024. ... mehr

**LBBW bündelt gewerbliches Immobiliengeschäft als neue Immobilienbank unter der Marke Berlin Hyp**

Stuttgart/Berlin, 27. September 2024. Die LBBW hatte 2022 ihre Aktivitäten in der gewerblichen Immobilienfinanzierung mit dem Erwerb der Berlin Hyp gestärkt. Seitdem wurde das Unternehmen erfolgreich an den Konzern angeschlossen, regulatorische Anforderungen aus der Akquise erfüllt und die Zusammenarbeit sukzessive ausgebaut. ... mehr

**BRICKBYTE holt Bastian Stölten als Chief Innovation Officer**

Düsseldorf, 26. September 2024. Zum 1. August 2024 ist Bastian Stölten als Chief Innovation Officer bei der BRICKBYTE GmbH gestartet. BRICKBYTE, seit 2022 Teil der Savills Immobilien Beratungs-GmbH, unterstützt Kunden bei der Entwicklung und Umsetzung individueller und maßgeschneiderter Raumkonzepte. ... mehr

**x.project AG integriert CSRD Bericht mit Dashboard in Plattform DOREE+**

Frankfurt, 30. September 2024. Der Immobilien- und IT-Spezialist x.project AG hat ein CSRD Berichts- und Dashboard-System in seine offene cloudbasierte Plattform DOREE+ für technische Dienstleistungen rund um Immobilien integriert. ... mehr



**Dokumentation + Reporting  
Die All-in-One Daten-Plattform**

Machen Sie Ihre Immobilien zukunftssicher!  
DOREE+ verknüpft umfassende Datenräume mit digitalen Berichten zu Technik, Umwelt und Bewertungen.  
Transparent, mobil und ohne versteckte Kosten.  
Setzen Sie Ihren Fokus mit DOREE+.



**DOREE+**  
by x.project AG



## Chancen und Gefahren der Immobilienanlage leicht erklärt



Am Traum von der eigenen Immobilie halten viele auch in wirtschaftlichen Krisen fest. Das hat vor allem damit zu tun, dass sich Argumente wie der Inflationsschutz und die Bedeutung einer guten Lage hartnäckig halten. Doch nicht für alle ist dieser Traum realisierbar – und nicht immer bilden Immobilien eine sinnvolle Kapitalanlage.

**Tobias Just, Professor für Immobilienwirtschaft, und Steffen Uttich, Leiter im Fondsmanagement,** erklären in **Es sind nicht nur Gebäude (ET: 18.06.2024)** leicht verständlich die größten Chancen und Gefahren bei der Kapitalanlage. In der 3., aktualisierten Auflage

berücksichtigen die Autoren die sich in den letzten Jahren verändernde Marktsituation sowie an Relevanz gewinnende Aspekte wie Nachhaltigkeit. Sie untersuchen und widerlegen teilweise die gängigen Argumente für eine Immobilienanlage und geben sowohl erfahrenen Privatanlegern als auch Neueinsteigern einen umfassenden Überblick, was bei einem Investment in Immobilien beachtet werden muss.

Tobias Just, Steffen Uttich  
**Es sind nicht nur Gebäude**  
Was Anleger über Immobilienmärkte wissen müssen  
Frankfurter Allgemeine Buch  
**ET: 18.06.2024**  
256 Seiten, Hardcover  
€ 25,00  
ISBN: 978-3-96251-184-5

Eine Leseprobe finden Sie [hier](#).

Bei Rückfragen, Interesse an einem digitalen oder gedruckten Rezensionsexemplar oder einem Interview mit den Autoren kontaktieren Sie uns gerne.

Frankfurter Allgemeine Buch  
Katharina Petry  
Pariser Straße 1  
60486 Frankfurt am Main  
069 - 7591 3417  
[katharina.petry@fazbuch.de](mailto:katharina.petry@fazbuch.de)  
[presse@fazbuch.de](mailto:presse@fazbuch.de)

# Aktuelle Herausforderungen bei der Refinanzierung

## Kreditkennzahlen als Standortbestimmung für den Refinanzierungsprozess

Aufgrund zahlreicher Insolvenzen, Krisen und strategischer Anpassungsbedarfe in der Immobilienwirtschaft werden Geschäftsmodelle bei anstehenden Refinanzierungen von Banken zunehmend kritisch hinterfragt. Dabei wird auch die Krisenresistenz analysiert und bewertet. Zunächst dienen unter anderem die vereinbarten Kreditkennzahlen (z.B. LTV oder DSCR) zur Einschätzung, ob beim jeweiligen Darlehensnehmer gegebenenfalls Krisenanzeichen festzustellen sind und sich damit die Parameter für eine Refinanzierungsentscheidung verändern.



## Das Dilemma mit der Krise und dem Wechsel von Zuständigkeiten

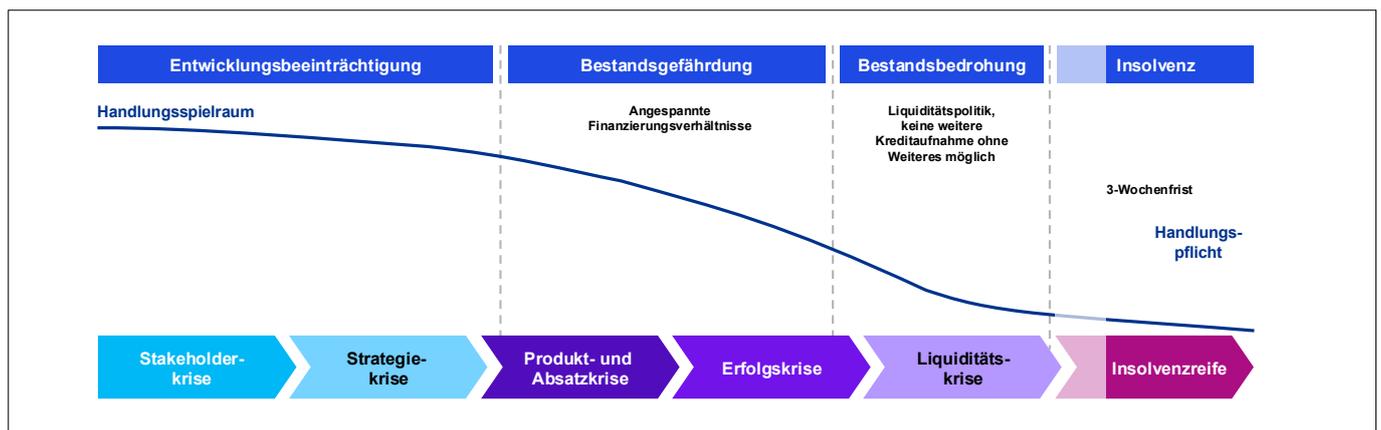
Auf Basis der Kreditkennzahlenanalyse erfolgt eine Einordnung des Geschäftsmodells unter das allgemeine Krisenphasenmodell, um ein etwaiges Krisenausmaß besser einschätzen zu können. So sind beispielsweise die Werte von besicherten Immobilien seit dem Anstieg des Zinsniveaus deutlich gesunken; Abwertungen bis zu 25 Prozent stellen aktuell keine Seltenheit dar. Diese Abwertungen führen durch entsprechende Abschreibungen zu einer Gewinnbelastung beim Darlehensnehmer, sodass nicht selten eine Ergebniskrise vorliegt.

oder der -beraterin an die Restrukturierungsabteilung übergeben. Hier werden Geschäftsmodelle grundsätzlich kritischer hinterfragt, weil Themen wie Ausfallrisiko, Sicherheitenmanagement und Haftung verstärkt in den Fokus rücken.

Mit Identifizierung einer solchen Krise wird das Engagement intern regelmäßig vom Firmenkundenberater

## Das Dilemma mit dem Sanierungskonzept und dem notwendigen Umfang

Zusätzlich stehen beide Parteien vor der Herausforderung, dass sich der Inhalt des Kreditantrags für eine Refinanzierung bei Vorliegen einer Krise ändert. So können sich Kreditinstitute bei Kreditentscheidungen in der Krise von etwaigen Haftungsfällen nur dann exkulpieren, wenn ein sogenanntes Sanierungskonzept erstellt wird, welches den Anforderungen der BGH-Rechtsprechung



genügt. Hier hat sich in der Praxis der sogenannte IDW Standard 6 am Markt etabliert. Eine Ausnahme besteht nur für sogenannte „Single-Asset-Strukturen“ (zum Beispiel einzelne Immobilienfinanzierungen); hier genügt ein sog. Fortführungskonzept.

**Das Dilemma mit der Bankenkommunikation und die Frage nach dem Vertrauen**

Ein weiterer herausfordernder, wenn nicht sogar der entscheidende Baustein, ist die Frage nach dem Vertrauen bei der refinanzierenden Bank. Diese möchte das Risiko, zukünftig einen Kreditausfall erleiden zu müssen, weitestgehend ausschließen. Nichtsdestotrotz wird bei einem derartigen Engagement der potenzielle Ausfall nicht zu 100 % durch Sicherheiten wie die Immobilie selbst, unterlegt werden können. Bei der Entscheidung, ob ein Sanierungskredit gewährt wird (und der Blankoanteil mit „teurem“ Eigenkapital des Kreditinstituts unterlegt wird), steht das Kriterium Vertrauenswürdigkeit im Mittelpunkt. Um eben dieses Vertrauen bei den Kreditverhandlungen zu schaffen, sollte früh-

zeitig das Gespräch mit den Finanzierungspartnern gesucht und die Informationsasymmetrie zwischen Darlehensnehmer und Bank abgebaut werden. Hierauf zählt auch der selbstreflektierende Umgang mit der eigenen Organisation ein. Diese Vorgehensweise signalisiert der Bank, dass sie einem vertrauenswürdigen Verhandlungspartner gegenübersteht, der das Krisenausmaß erkannt und bereits Restrukturierungsmaßnahmen eingeleitet hat.

**Fazit**

Über die Verschlechterung von Covenants stehen Refinanzierungen bei Immobilienbestandshaltern nicht selten vor der Herausforderung, als „Sanierungskredit“ behandelt und geprüft werden zu müssen, will man das Risiko einer Insolvenz vermeiden. Überlagert wird diese Komplexität durch den Umgang mit den Banken und ob es dem Refinanzierungsantragsteller gelingt, trotz Krise das Vertrauen des Finanziers zu gewinnen. Hierfür sollte frühzeitig der Dialog gesucht und eine transparente bzw. schonungslose Darlegung der IST-Situation erfolgen.

Dr. Christopher  
Becker  
Prokurist, Real Estate  
Deal Advisory,  
Turnaround &  
Restructuring  
KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

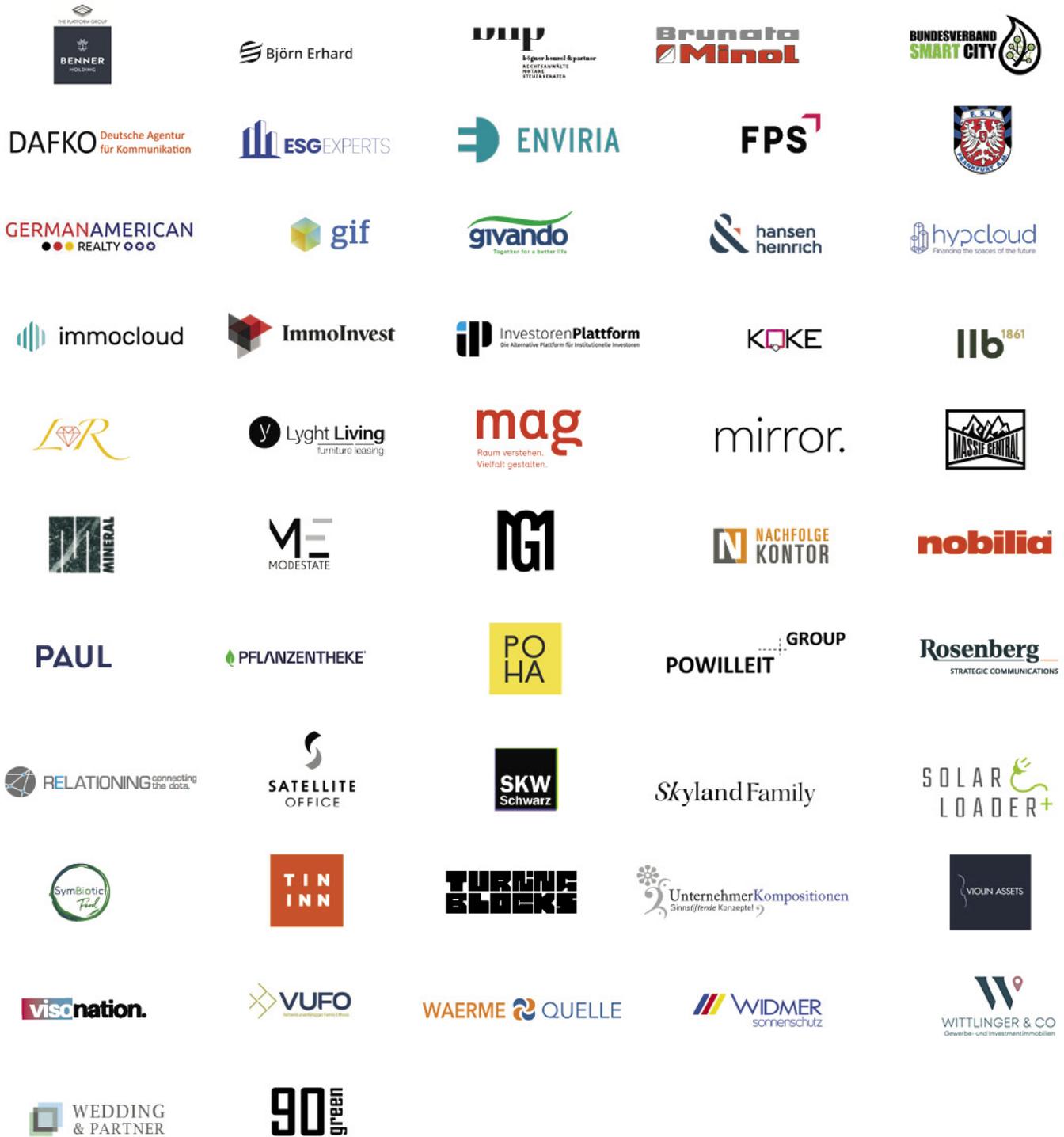


Dr.  
Philipp Volmer  
Partner  
Performance &  
Strategy, Turnaround  
& Restructuring  
KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



**Partner der P5 NEWS und des P5 Property Kongress**

## Partner der P5 NEWS und des P5 Property Kongress



## IMPRESSUM

Herausgeber & Chefredaktion  
 Dietmar Müller  
 +49 6106 8819940  
 kontakt@dafko.de  
 DAFKO Deutsche Agentur  
 für Kommunikation

Im Auftrag der  
 P5 Property Kongress GmbH  
 Adolfsallee 21  
 65185 Wiesbaden  
 +49 6192 902870  
 info@p5.immo