

Christoph Straube

Quick Guide Projektfinanzierung für Immobilienentwickler

Wie Sie klassische und alternative
Finanzierungsinstrumente
strukturiert einsetzen



Springer Gabler

Quick Guide

Reihe herausgegeben von
Springer Fachmedien Wiesbaden
Wiesbaden, Deutschland

Quick Guides liefern schnell erschließbares, kompaktes und umsetzungsorientiertes Wissen. Leser erhalten mit den Quick Guides verlässliche Fachinformationen, um mitreden, fundiert entscheiden und direkt handeln zu können.

Christoph Straube

Quick Guide Projektfinanzierung für Immobilienentwickler

Wie Sie klassische und alternative
Finanzierungsinstrumente strukturiert
einsetzen



Springer Gabler

Christoph Straube
W&L AG
Bad Soden am Taunus, Deutschland

ISSN 2662-9240

ISSN 2662-9259 (electronic)

Quick Guide

ISBN 978-3-658-45846-1

ISBN 978-3-658-45847-8 (eBook)

<https://doi.org/10.1007/978-3-658-45847-8>

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <https://portal.dnb.de> abrufbar.

© Der/die Herausgeber bzw. der/die Autor(en), exklusiv lizenziert an Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2024

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von allgemein beschreibenden Bezeichnungen, Marken, Unternehmensnamen etc. in diesem Werk bedeutet nicht, dass diese frei durch jede Person benutzt werden dürfen. Die Berechtigung zur Benutzung unterliegt, auch ohne gesonderten Hinweis hierzu, den Regeln des Markenrechts. Die Rechte des/der jeweiligen Zeicheninhaber*in sind zu beachten.

Der Verlag, die Autor*innen und die Herausgeber*innen gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag noch die Autor*innen oder die Herausgeber*innen übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Springer Gabler ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature.

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

Wenn Sie dieses Produkt entsorgen, geben Sie das Papier bitte zum Recycling.

Inhaltsverzeichnis

1 Herausforderungen bei der Immobilienfinanzierung	1
1.1 Steigende Volatilität und Unsicherheit auf den Finanzmärkten	2
1.2 Stark verändertes Zinsumfeld	2
1.3 Verschärfte regulatorische Anforderungen	3
2 Verschiedene Bausteine einer Finanzierung	7
2.1 Eigenkapital	8
2.2 Mezzanine	8
2.3 Fremdkapital	10
3 Die Rolle des Eigenkapitals bei der Immobilienfinanzierung	13
3.1 Welche Rolle spielt das Eigenkapital bei der Immobilienfinanzierung?	13
3.2 Wie kann man das Eigenkapital ermitteln?	16
3.3 Klassische Finanzierungsmöglichkeiten und ihre Grenzen	17
3.4 Alternative Finanzierungslösungen gewinnen an Bedeutung	17

4	Die optimale Strukturierung der Finanzierung für Immobilienprojekte	19
4.1	Diese Faktoren sollten bei der Strukturierung einer Finanzierung immer im Blick sein	21
4.2	Der Leverage-Effekt bei der Immobilienfinanzierung	22
4.3	Komplexität der Informationen erschwert Immobilienfinanzierung häufig	23
5	Projektfinanzierung in Deutschland	25
5.1	Was versteht man unter einer Projektfinanzierung für Immobilien?	26
5.1.1	Cash Flow related Lending	27
5.1.2	Off Balance Sheet-Finanzierung	27
5.1.3	Risikoteilung	28
5.2	Was sind die Vor- und Nachteile einer Projektfinanzierung?	28
5.3	Welche Projektfinanzierer gibt es in Deutschland	29
5.3.1	Die Cronbank als Projektfinanzierer	29
5.3.2	sarbery.capital	30
5.3.3	Meine Bank/Raiffeisenbank im Hochtaunus eG	33
5.4	Ist eine Projektfinanzierung ohne Eigenkapital möglich?	34
6	Die Bridge-Finanzierer in Deutschland	35
6.1	Was ist eine Bridge-Finanzierung und wie funktioniert sie?	36
6.2	Welche Sicherheiten können für eine Bridge-Finanzierung hinterlegt werden?	37
6.3	Welche Vor- und Nachteile hat die Bridge-Finanzierung in Deutschland	38
6.3.1	Höhere Flexibilität bei Investitionen	38
6.3.2	Geringere Risiken bei der Finanzierung	39
6.3.3	Schnellere Verfügbarkeit von Kapital	39
6.3.4	Realisierung zeitkritischer Projekte:	40

6.3.5	Erhalt der Liquidität	40
6.3.6	Höhere Kosten für die Finanzierung	40
6.3.7	Kurzer Rückzahlungszeitraum	41
6.3.8	Höhere Anforderungen an Sicherheiten	41
6.4	Bridge-Finanzierung vs. klassische Baufinanzierung: ein Vergleich	41
6.5	Welche Bridge-Finanzierer gibt es?	42
6.5.1	Bridge Finanzierung mit Fiduciam	43
6.5.2	Brückenfinanzierungen mit Marshall Hutton	44
6.5.3	Finanzierungslösungen über den Emerald Mezzanine Fund	46
6.5.4	Finanzierungslösungen mit der HFH Bridge Capital GmbH	46
7	Darlehensmöglichkeiten für Immobilieninvestitionen	49
7.1	Hypothekendarlehen	50
7.1.1	Wer gewährt Hypothekendarlehen?	50
7.1.2	Wie funktioniert ein Hypothekendarlehen?	51
7.1.3	Welche Sicherheiten müssen bei einem Hypothekendarlehen heute hinterlegt werden?	51
7.1.4	Welche Rolle spielt das Eigenkapital bei einem Hypothekendarlehen?	52
7.1.5	Welche Vor- und Nachteile hat das Hypothekendarlehen bei der Immobilienfinanzierung?	52
7.2	Privatkredite	53
7.2.1	Wer vergibt Privatkredite?	54
7.2.2	Wie funktionieren Privatkredite?	54
7.2.3	Welche Sicherheiten müssen bei einem Privatkredit heute hinterlegt werden?	55
7.2.4	Welche Rolle spielt das Eigenkapital bei einem Privatkredit?	55
7.2.5	Welche Vor- und Nachteile hat der Privatkredit bei der Immobilienfinanzierung?	56

7.3	Crowdfunding und Peer-to-Peer- Lending (Crowdlending)	57
7.3.1	Wer kann am Immobilien-Crowdfunding teilnehmen?	57
7.3.2	Wie funktioniert das Crowdfunding für Immobilien?	58
7.3.3	Welche Immobilienarten eignen sich für eine Crowdfunding-Finanzierung?	59
7.3.4	Welche Rolle spielt das Eigenkapital beim Crowdfunding?	59
7.3.5	Der Unterschied zwischen Crowdfunding und Crowdlending?	60
7.3.6	Welche Vor- und Nachteile hat das Hypothekendarlehen bei der Immobilienfinanzierung?	61
7.3.7	Welche Risiken sind mit einem Immobilien- Crowdfunding verbunden?	64
7.4	Verkäuferfinanzierung von Immobilien	64
7.4.1	Wie funktioniert eine Verkäuferfinanzierung?	64
7.4.2	In welchen Fällen macht ein Verkäufendarlehen Sinn?	65
7.4.3	Welche Vor- und Nachteile hat die Verkäuferfinanzierung von Immobilien?	66
7.5	Immobilienfinanzierung über Nachrangdarlehen	67
7.5.1	Was ist ein Nachrangdarlehen?	67
7.5.2	Das ist der entscheidende Unterschied zwischen einem erstrangigen und einem nachrangigen Darlehen	68
7.5.3	Eine Sonderform ist das partiarische Nachrangdarlehen	69
7.5.4	Wer sind die Kreditgeber bei einem Nachrangdarlehen?	69
7.5.5	Welche Rolle spielt das Eigenkapital bei der Nachrangfinanzierung?	70

7.5.6	Das sind die Besonderheiten einer Nachrangfinanzierung	71
7.5.7	Welche Vor- und Nachteile hat eine Nachrangfinanzierung für Projektentwickler?	71
8	Immobilienfinanzierung durch Partnerschaften und Beteiligungen	73
8.1	Joint Ventures	73
8.1.1	Es gibt verschiedene Arten von Joint Ventures	74
8.1.2	Equity Joint Ventures: Gründung einer rechtlich selbstständigen Gesellschaft	75
8.1.3	Wie funktionieren Joint Ventures in der Praxis	76
8.1.4	Wie können Projektentwickler von Joint Ventures profitieren?	77
8.1.5	Auch die Risiken von Joint Ventures sollten betrachtet werden	79
8.1.6	Syndikate	80
8.1.7	Mietshäuser Syndikat: Wenn Mieter ihre Häuser vor Investoren retten	81
8.2	Investorenfinanzierung	83
8.2.1	Investorenfinanzierung in der Praxis	83
8.2.2	Vor- und Nachteile einer Investorenfinanzierung	84
8.3	Immobilienfinanzierung durch Private-Equity-Firmen	85
8.3.1	Wie funktioniert eine Private-Equity-Finanzierung?	85
8.3.2	Wann kommt diese Form der Gemeinschaftsfinanzierung in der Praxis zum Tragen?	86
8.3.3	Die Funktion der Private Equity Fonds	86
8.3.4	Typische Private Equity Investoren	87
8.4	Institutionelle Investoren für Immobilienvorhaben	87
8.4.1	Warum sind Immobilien für institutionelle Investoren so interessant	87
8.4.2	Das Portfolio für institutionelle Investoren ist groß	88
8.4.3	Verschiedene Investment-Möglichkeiten für institutionelle Investoren	89

9 Kreative Finanzierungslösungen für die Immobilienfinanzierung	91
9.1 Mietkauf von Immobilien	91
9.1.1 Wie funktioniert der Mietkauf?	92
9.1.2 Die zwei verschiedenen Modelle für den Mietkauf in Deutschland	92
9.1.3 Vor- und Nachteile eines Mietkaufs	93
9.1.4 Was ist der Unterschied zwischen einem Mietkauf und der Finanzierung?	95
9.2 Immobilienleasing als kreative Finanzierungslösung	95
9.2.1 Wie funktioniert das Immobilienleasing in der Praxis?	96
9.2.2 Immobilie mieten vs. leasen: Das sind die Unterschiede	96
9.2.3 Was sind die Vor- und Nachteile des Immobilienleasings	97
9.3 Stille Teilhaberschaft bei Immobilienvorhaben	98
9.3.1 Wie funktioniert die stille Teilhaberschaft?	98
9.3.2 Eine stille Beteiligung hat Vor- und Nachteile	99
9.3.3 Immobilienfinanzierung über Förderungen und Zuschüsse	100
10 Alternative Sicherheiten und Absicherungen bei der Immobilienfinanzierung	103
10.1 Sicherheiten aus den eigenen Vermögenswerten	104
10.2 Unkonventionelle Formen der Absicherung	105
11 Bewertung der Risiken und Vorsichtsmaßnahmen bei der Immobilienfinanzierung	107
11.1 Bewertung der Risiken bei alternativen Finanzierungsmethoden	108
11.2 Due Diligence und vertragliche Absicherung bei der Immobilienfinanzierung	108
Schluss	111

Über den Autor



Christoph Straube ist Gründer und Vorstand der W&L AG und hat das Immobiliengeschäft von der Pike auf entlang der gesamten Wertschöpfungskette gelernt. Als zukunftsweisender und nachhaltig agierender Immobilien-Projektentwickler mit Fokus auf Grundstücksentwicklung in Deutschland etablierte sich sein Unternehmen über zahlreiche erfolgreich umgesetzte Projekte.

Die Restrukturierung mit Brandschutz-Problemen belasteten, großen Gebäuden mit über 100 Wohneinheiten und die Sanierungen von schadstoffbelastenden Grundstücken, die brach liegen, ist unter anderem eine Spezialität der W&L AG. Mit über einer Millionen an- und verkauft, sowie entwickelten Quadratmetern lässt der Trackrecord der W&L AG keine Fragen offen.