

## Marieninsel Frankfurt a.M., Deutschland

267 Mio. €

Developmentfinanzierung im Konsortium  
Februar 2016

### Developmentfinanzierung in Frankfurt

Gemeinsam mit der Deutsche Hypothekenbank (Deutsche Hypo) hat die pbb Deutsche Pfandbriefbank im Februar 2016 die Entwicklung der "Marieninsel" in Frankfurt finanziert. Dazu haben die Partner zwei Projektgesellschaften der Perella Weinberg Real Estate Fund II LP rund 267 Mio. € zur Verfügung gestellt.

Die "Marieninsel" ist ein Baugrundstück in Frankfurter Innenstadtlage an der Taunusanlage/Mainzer Landstraße. Dort ist der Bau von zwei Hochhäusern mit 155 bzw. 40 Metern Höhe geplant.

Die Immobilien sollen größtenteils eine Büronutzung erhalten. Das Projekt ist aktuell eine der interessantesten Entwicklungsmaßnahmen in der Frankfurter Innenstadt.

### Konsortialführer, Facility & Security Agent

Bei der Finanzierung der "Marieninsel" hat die pbb, nicht nur die Hälfte der Darlehensmittel gestellt, sondern auch wichtige Funktionen im Darlehensvergabe- und betreuungsprozess übernommen.

So hat das spezialisierte Institut die Finanzierung als Konsortialführer begleitet und mit strukturiert. Zudem fungiert die Bank als Facility Agent und Security Agent. Die pbb verwaltet also das Darlehen stellvertretend für das Konsortium und ist Sicherheitentreuhänder.

### Herausforderung „Marieninsel“

Die Finanzierung der "Marieninsel" stellt für den Konsortialführer pbb in vielerlei Hinsicht eine große Herausforderung dar. Die Transaktion zeigt aber auch die besondere Kompetenz, die die Spezialisten der Bank auf diesem Gebiet haben.

Hervorzuheben ist das Volumen der Finanzierung. Mit 267 Mio. € fällt diese relativ hoch aus. Anbieter, die ein Darlehen in dieser Größenordnung alleine stellen, gibt es im aktuellen Marktumfeld kaum. Wahrscheinlicher ist eine Finanzierung im Konsortium.

Ein erster wichtiger Schritt für die federführende Bank ist daher die Suche nach einem erfahrenen Bankpartner, um die Finanzierung gemeinsam und partnerschaftlich arrangieren zu können.

Die Strukturierung einer Developmentfinanzierung ist erheblich komplexer darzustellen als die von Bestandsfinanzierungen, bei denen eine existierende Immobilie Erträge abwirft, auf die man bei der Kreditanalyse abstellen kann.

Daher bedarf es bei der Developmentfinanzierung bereits im Vorfeld einer besonders intensiven Marktanalyse durch bankinterne Gutachter. So muss in einem ersten Schritt beispielsweise abgeklärt werden, ob der lokale Büromarkt die geplanten Flächen absorbieren kann. Zudem muß analysiert werden, ob das geplante Projekt die Ansprüche der potenziellen Mieter adressiert. Auch die Plausibilität der veranschlagten Baukosten ist zu prüfen und der Zeitplan der Maßnahme muss bestätigt werden.

Schließlich ist für die finanzierenden Institute vor allem das Risikomanagement bei der Developmentfinanzierung erheblich komplexer. Überwacht werden müssen das Fertigstellungsrisiko, das Kostenrisiko und auch das Vermietungs- und Vermarktungsrisiko. Die Einhaltung des Terminplanes, der Kostenkalkulation und Baufortschritt müssen laufend überwacht werden. In manchen Fällen muss der Sitz der Kreditnehmer und deren Gesellschafter im In- aber auch im Ausland berücksichtigt werden. Dies erhöht die Komplexität nochmals. Beim finanzierenden Institut muss hierfür das notwendige Knowhow vorliegen.

Benötigt werden hier vor allem Experten aus den Bereichen Risikomanagement, Juristen mit besonderen Kenntnissen in der Developmentfinanzierung sowie Gutachter mit intensiver Kenntnis des lokalen Marktes.

Eng verzahnt werden muss auch ein professionelles Bauminitoring mit den Finanzierungsexperten, denn Darlehensauszahlungen sind immer an das Erreichen bestimmter Bautenstände geknüpft.

### Professioneller Kunde und starker Partner

Developmentfinanzierungen sind auch deshalb komplex, da sich während der Bauphase Veränderungen ergeben können, die schnelle und flexible Lösungen erfordern. So können beispielsweise Ausstattungswünsche von Mietern zu Veränderungen in der Detailplanung führen, welche auch zu notwendigen Anpassungen in der Kostenkalkulation führen.

Um hier unmittelbar reagieren zu können ist eine gute Zusammenarbeit zwischen dem Kunden, den finanzierenden Banken und allen anderen beteiligten Partnern – wie den eingebundenen Bauunternehmen – notwendig. Projekte in dieser Größenordnung können nur von starken, verlässlichen und erfahrenen Kunden dargestellt werden. Ein starker verlässlicher Partner ist auch die Deutsche Hypo, mit der die pbb schon in der Vergangenheit erfolgreich gemeinsam großvolumige Finanzierungen für Entwicklungsfinanzierungen gestellt hat.

### pbb ein führender Immobilienfinanzierer

Die pbb Deutsche Pfandbriefbank ist ein führender europäischer Finanzierer für gewerbliche Immobilieninvestitionen und öffentliche Investitionsvorhaben. Sie ist der größte Pfandbriefemittent und ein wichtiger Emittent von Covered Bonds in Europa. Die Deutsche Pfandbriefbank AG ist an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Der Geschäftsschwerpunkt der pbb liegt neben Deutschland auf Großbritannien, Frankreich, den nordischen Ländern und Ländern in Mittel- und Osteuropa. Das Kreditgeschäft in Deutschland macht rund 50 Prozent des Kreditbestands aus.

Damit ist Deutschland der wichtigste Markt für die pbb, die hier an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten ist. Vor Ort verfügt die pbb über Knowhow entlang der gesamten Prozesskette vom Vertrieb über Immobilienexperten, Immobilienrechtsspezialisten, Finanzierungsexperten bis hin zur Betreuung der Kreditengagements (inklusive eigenem Agency Desk) und dem Konsortialgeschäft. Von dieser Kompetenz profitieren die Kunden.

### Ansprechpartner bei der pbb Deutsche Pfandbriefbank

Immobilienfinanzierung Deutschland  
Gerhard Meitinger  
[gerhard.meitinger@pfandbriefbank.com](mailto:gerhard.meitinger@pfandbriefbank.com)

Immobilienfinanzierung Kontinentaleuropa West  
Norbert Müller  
[norbert.mueller@pfandbriefbank.com](mailto:norbert.mueller@pfandbriefbank.com)

Immobilienfinanzierung – Internationale Kunden, Großbritannien & Mittel- und Osteuropa  
Charles Balch  
[charles.balch@pfandbriefbank.com](mailto:charles.balch@pfandbriefbank.com)

Kreditmärkte – Immobilienfinanzierung und  
Öffentliche Investitionsfinanzierung  
Andreas Wuermeling  
[andreas.wuermeling@pfandbriefbank.com](mailto:andreas.wuermeling@pfandbriefbank.com)

Deutsche Pfandbriefbank AG  
Freisinger Straße 5  
85716 Unterschleißheim  
[www.pfandbriefbank.com](http://www.pfandbriefbank.com)