

## BLOGARTIKEL

### Wie findet der Entwickler seinen Investor?

**Hamburg, den 01.04 2020.**

„Während Projektentwickler und Bestandshalter Finanzierungen brauchen, suchen institutionelle Investoren attraktive Investmentmöglichkeiten. Die Engel & Völkers Capital AG bringt beide Seiten zusammen. „Denn wir verstehen die Bedürfnisse der Kapitalsuchenden und die der Investoren“, sagt Stephan Langkawel, Investment-Experte des Unternehmens. Zahlreiche aussichtsreiche und renditestarke Immobilien-Investments seien bereits durch ihr Mitwirken realisiert worden. „Durch das globale Engel & Völkers-Netzwerk und unsere eigenen etablierten Zugänge zu erfahrenen Projektentwicklern sowie Bestandshaltern sorgen wir für einen kontinuierlichen Deal-Flow“, so Langkawel.

Die Engel & Völkers Capital AG hat sich auf Finanz- und Investmentlösungen für gewerbliche Immobilien spezialisiert. Wichtig ist dem Unternehmen, dass der Kunde im Mittelpunkt steht und eine pragmatische Herangehensweise gelebt wird: „Wir sind geländegängig“, betont Langkawel. „Wir prüfen Projekte und wenn wir eine Problemstellung entdecken, lehnen wir nicht gleich ab, sondern sehen uns als Sparringspartner.“ Gemeinsam mit dem Projektentwickler oder Bestandshalter werde dann eine individuelle Lösung erarbeitet, damit dieser sein Projekt realisieren kann.

Erstes Projekt immer das schwierigste

Die Arbeit der Investment-Experten hat viel mit Kommunikation zu tun. Sie müssen die Bedürfnisse der Beteiligten verstehen, Erwartungen managen, klare Worte wählen und transparent sein. „Projektentwickler und Bestandshalter wissen unsere jahrelange Erfahrung und unser lösungsorientiertes Handeln zu schätzen“, sagt Langkawel. Mit vielen hat die Engel & Völkers Capital AG schon mehrfach zusammengearbeitet. Was auch sinnvoll sei, findet er: „Denn das erste Projekt ist immer das schwierigste. Es muss erst eine Vertrauensbasis geschaffen werden und die Prozesse müssen sich einspielen.“

**ENGEL & VÖLKERS**  
**CAPITAL**

Wichtiger Teil der Zusammenarbeit mit Entwicklern sind die umfangreichen Prüfprozesse, die ihre Projekte durchlaufen müssen, bevor sie über die Engel & Völkers Capital AG finanziert werden. „Schließlich investieren wir das Geld von Dritten, weshalb wir eine besondere Verantwortung haben“, erklärt Langkawel. Im ersten, internen Prüfprozess müssen Entwickler ein Exposé samt Kalkulation vorlegen, sie müssen sich selbst vorstellen und auch schon in diesem frühen Stadium präsentieren, welche Ideen sie zur Vermarktung des fertiggestellten Projekts haben.

„Die Ersteinschätzung des Projektes erfolgt durch unser internes Spezialistenteam, bestehend aus Analysten und Sachverständigen“, erklärt Langkawel. „Bei Bedarf ziehen wir gern auch das Engel & Völkers-Netzwerk hinzu. Die Kollegen arbeiten vor Ort und haben somit den besten Einblick in ihre regionalen Märkte.“

#### Individuelle Lösungen finden

Sofern das interne Spezialistenteam im Prüfprozess eine kritische Anmerkung hat, wird eine individuelle Lösung entwickelt. Wie das aussehen kann, zeigt ein Beispiel: Auf einem Areal in einer Mittelstadt plante ein Projektentwickler den Bau von 400 Wohnungen. Eine große Anzahl neuer Wohnungen mit zum Teil ungeeigneten und überdimensionierten Grundrissen für eine Stadt mit nur rund 50.000 Einwohnern, lautete das Urteil der Engel & Völkers Capital AG nach Abstimmung mit den regionalen Experten aus dem Engel & Völkers-Netzwerk. Der Entwickler plante um und passte sein Konzept noch besser an den Markt an. „Das verbesserte schließlich auch die Wirtschaftlichkeit und erhöhte somit insgesamt die Attraktivität des Projekts“, sagt Langkawel rückblickend.

Solche „Findings“ seien keine Überraschung. „In der Regel kommen Projektentwickler mit außergewöhnlichen oder besonders komplexen Projektvorhaben zu uns“, berichtet Langkawel. Sein Anspruch sei, für jeden eine Lösung zu finden. „Und das klappt auch dank unserer fundierten Immobilien- und Finanzierungsexpertise.“

**ENGEL & VÖLKERS**  
**CAPITAL**

## Zweiter Check mit externen Experten

Im zweiten Prüfprozess werden die Projektentwicklungen von weiteren externen und unabhängigen Fachleuten unter die Lupe genommen. „Dazu gehören zum Beispiel Experten des Analyseunternehmens bulwiengesa, Wirtschaftsprüfer und spezialisierte Anwälte“, sagt Langkawel. „Sie drehen das Projekt auf links und erst wenn alle den Daumen hochhalten, finanzieren wir es.“

Das kann mitunter richtig schnell gehen. „Im Optimalfall dauert es von der Projektanfrage bis zur Auszahlung vier Wochen“, sagt Langkawel. Normal seien sechs oder auch schon einmal acht Wochen. „Aber dann steht der Realisierung nichts mehr im Wege.“

## Zuverlässiger Partner auch in schwierigen Zeiten

Doch welchen Einfluss wird die Corona-Krise auf Investments und somit zukünftige Projektfinanzierungen haben? Um das zuverlässig zu beurteilen, sei es noch viel zu früh, sagt Stephan Langkawel. „Wir haben angemessene präventive Maßnahmen getroffen und können weiterhin den operativen Geschäftsbetrieb aufrechterhalten“, erklärt er. „Mit unseren externen Partnern, unter anderem den Projektentwicklern, Gutachtern und Prüfern, haben wir der Situation angemessene Regelungen für die Zusammenarbeit getroffen und sind im engen Austausch.“

Die Betreuung laufender und zukünftiger Projekte sei damit sichergestellt. „Wir beobachten weiterhin den Immobilienmarkt, antizipieren mögliche Implikationen auf unsere Projekte und arbeiten mit unseren Partnern an möglichen Lösungen.“

## Über Engel & Völkers Capital

Die Engel & Völkers Capital AG ist ein unabhängiger Investment und Asset Manager für Immobilieninvestitionen. Sie realisiert individuelle

**ENGEL & VÖLKERS**  
**CAPITAL**

Investmentlösungen für institutionelle Investoren und Privatanleger sowie maßgeschneiderte Finanzierungslösungen für Projektentwickler und Bestandshalter. Die Finanzierungen von Engel & Völkers Capital sind in allen Stadien des Immobilienprojekts möglich — von der Grundstückssicherung bis zur Kreditablösung. Für die Engel & Völkers Capital AG sind mittlerweile rund 20 Mitarbeiter an den Standorten Hamburg, Berlin und Madrid tätig. Das Team will auch 2020 weiter wachsen.

Andrea Pawlik, Engel & Völkers Commercial GmbH

**ENGEL & VÖLKERS**  
**CAPITAL**