
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 31/12 vom 2.8.2012
www.immobilien-zeitung.de

GEWERBLICHE FINANZIERUNG

Kreditgeber versprühen Optimismus

Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern ist offenbar besser, als es das öffentliche Meinungsbild erahnen lässt. Anhand einer Befragung von 61 Fachleuten aus Kreditinstituten, Versicherungen, Pensionskassen und sonstigen Finanzierungsanbietern hat BulwienGesa in Zusammenarbeit mit dem Finanzierungsberater Flatow Advisory Partners (FAP) ein Stimmungsbarometer für die gewerbliche Immobilienfinanzierung in Deutschland entwickelt. Für das dritte Quartal 2012 lautet die Wetterprognose: heiter bis wolkgig.

„Die gewerbliche Immobilienfinanzierungsbereitschaft in Deutschland im dritten Quartal 2012 ist gut.“ Dieser einleitende Satz dürfte so manchen überraschen. Nach den Worten von BulwienGesa-Vorstand Andreas Schulten drückt er jedoch das Ergebnis einer Ende Juni durchgeführten Befragung von in Deutschland aktiven Kreditgebern aus. Angeschrieben wurden insgesamt 225 Adressen, den Fragebogen zurückgeschickt haben 61 (entspricht 27%), darunter sowohl Vertreter aus Pfandbriefbanken, Sparkassen, Volksbanken, Bausparkassen als auch von alternativen Finanzierungsgebern wie Versicherungen, Pensionskassen und Kredit- oder Private-Equity-Fonds. Ausländische Kreditgeber machten nur einen geringen Anteil von schätzungsweise 5% bis 7% aus.

BulwienGesa wollte von den Teilnehmern u.a. wissen, wie hoch die aktuelle Nachfrage nach gewerblichen Immobilienkrediten ist, ob sie zurzeit Neugeschäft schreiben und wenn ja zu welchen Konditionen (Marge, LTV, Kredithöhe). Mit 93% ist die große Mehrheit der Befragten zurzeit im Neugeschäft aktiv, und davon wiederum etwas mehr als die Hälfte sogar stärker als im Vorquartal. Großkredite sind dabei jedoch die absolute Ausnahme: Über 100 Mio. Euro traut sich keiner der Kapitalgeber zu, und lediglich ein Fünftel wagt sich an Kredite zwischen 50 Mio. und 100 Mio. Euro.

LTVs über 70% sind kein Tabu

Am liebsten finanzieren die Kreditgeber Büro- und Wohnimmobilien – sowohl im Bestand als auch auf dem Reißbrett. Die LTVs liegen im Durchschnitt bei rund 67,5%, die Verschuldungsgrade bei Projektentwicklungen (Loan To Cost,

LTC) bei 66,7%. Jedoch gibt es laut Schulten mit rund einem Drittel auch „einen überraschend großen Anteil von Finanzierern, die auch über 70% LTV gehen“.

Abgefragt wurden auch die Bruttomargen der Kreditgeber (All-in-Margen), die für Bestandsfinanzierungen in zwei Dritteln der Fälle zwischen 100 und 180 Basispunkten (Bp) liegen. Für Projektentwicklungen findet sich die höchste Anzahl der Antworten bei 181 bis 220 Bp. Rund 70% der Fachleute gehen davon aus, dass sich die Margen aufgrund von höheren Liquiditätskosten künftig weiter verteuern werden. Eine zunehmende Nachfrage nach alternativen Finanzierungsinstrumenten wie Mezzanine-Kapital oder Private Equity erwarten gut 46%.

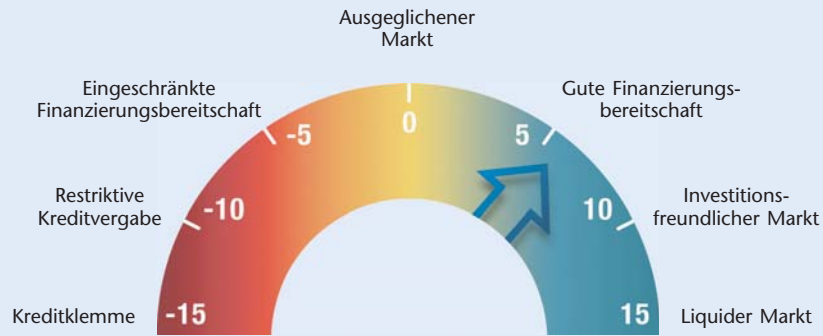
Keine Kreditklemme in Sicht

Die Antworten fließen in die Bestimmung des FAP-Barometers ein – genauso wie zusätzliche rahmengebende Elemente wie das Zinsniveau, das Bruttoinlandsprodukt und der Pfandbriefabsatz. Für das dritte Quartal hat BulwienGesa einen Barometerwert auf der Skala von -15 (Kreditklemme) bis 15 (liquider Markt) von 5,8 berechnet. Im Ergebnis bedeutet das eine gute Finanzierungsbereitschaft. „Unser Umfrage-Barometer, das wir künftig quartalsweise veröffentlichen, belegt unseren eigenen Eindruck als Finanzierungsberater. Die gewerbliche Immobilienfinanzierung ist anspruchsvoller geworden, von einer Klemme, wie manche Marktmeinungen in der deutschen Immobilienwirtschaft nahelegen, kann jedoch keine Rede sein“, sagt Curth-C. Flatow, Gründer und geschäftsführender Gesellschafter von FAP.

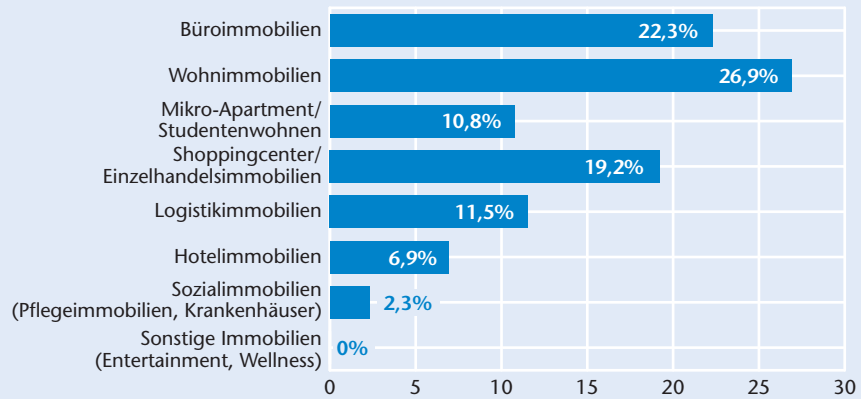
Auf die Finanzierung von Projektentwicklungen beschränkt, würde der FAP-Chef jedoch eher von einer „vernünftigen“ Situation sprechen, weil sich in den vergangenen Jahren die Anzahl der finanzierungswilligen Institute deutlich reduziert habe und die Vorgaben an die Vorvermarktungsquoten entsprechend angehoben wurden. (mik)

FAP-Barometer:

Keine Krisenanzeichen am Finanzierungsmarkt



Finanzierungsbereitschaft bei Projektentwicklungen



© Immobilien Zeitung; Quelle: BulwienGesa AG