

24.07.2012

Finanzen Immobilien Nachrichten

Neue Studie

## **Immobilienkredite werden immer teurer**

Die Finanzierung für Gewerbeimmobilien in Deutschland ist seit der Krise für Kreditnehmer massiv teurer geworden. Das ergibt eine aktuelle Studie. Von einer Kreditklemme will man aber noch nicht sprechen.

Gewerbliche Immobilienfinanzierungen in Deutschland sind heute etwa doppelt so teuer wie vor der Finanz- und Schuldenkrise. Das zeigt eine am Dienstag veröffentlichte Studie der Beratungshäuser Flatow AdvisoryPartners und BulwienGesa. Sie hatten Ende Juni Banken, Fonds, Versicherer und andere Kreditgeber nach ihrer Finanzierungspraxis befragt. Zentrales Ergebnis: Für bestehende Objekte rücken die meisten Anbieter (35 Prozent) Darlehen zu Margen von 100 bis 140 Basispunkten heraus, 30 Prozent können sogar 141 bis 180 Basispunkte durchsetzen. Vor der Krise waren in der Branche im Schnitt 80 Basispunkte üblich.

Projektentwicklungen, die mit höherem Risiko einhergehen, sind schon immer teurer. Ein Drittel der Befragten verlangen hier inzwischen aber stolze Margen von 181 bis 220 Basispunkten, 30 Prozent sogar bis zu 260 Basispunkte.

Von einer Kreditklemme im Immobiliensektor wollen die Autoren der Studie nicht sprechen. Aber es gebe Anzeichen für ein angespanntes Finanzierungsumfeld. Banken fällt es wegen der verschärften Regulierung und der Schwierigkeiten bei der Refinanzierung langlaufender Darlehen schwer, großvolumige und langlaufende Kredite auszureichen. Die Immobiliendarlehen werden deshalb kleiner und teurer. Manche Anbieter steigen sogar komplett aus - etwa die Commerzbank mit ihrer Tochter Eurohypo. Alternative Anbieter wie Versicherer, Pensionskassen und Kredit- oder Private-Equity-Fonds stoßen nur langsam in die Lücke vor.

Flatow AdvisoryPartners und BulwienGesa sprechen von einem Systemwandel, den sie im Auge behalten wollen. Das "FAP-Barometer" soll künftig quartalsweise veröffentlicht werden. Befragt werden ausschließlich Kreditgeber, keine Kreditnehmer. In der ersten Studie wurden 225 Experten angeschrieben, die fast alle direkt gewerbliche Immobilienkredite vergeben. Der Rücklauf lag bei 27 Prozent.