

Banken sind mit der Qualität der Kreditanträge unzufrieden

Projektfinanzierung. Das Beratungshaus René Reif hat die Lage am Markt für die Finanzierung von Projektentwicklungen untersucht. Es zeigt sich: Die Banken sind wählerischer geworden, aus regulatorischen wie aus wirtschaftlichen Gründen. Doch bei der Qualität ihrer Finanzierungsanfragen könnten die Kreditnehmer stärker gegensteuern.



Die Stressphase für die Projektfinanzierung, die in den vergangenen fünf Jahren durch Zinswende, geopolitische Konflikte, volatile Energiepreise, Steigerung der Baukosten und regulatorische Verschärfung entstanden war, hat zu einer veränderten Normalität geführt, mit der die Kreditnehmer nun zurechtkommen müssen. „Das System

sortiert sich dauerhaft neu“, heißt es dazu in einer Studie des Münchner Beratungshauses René Reif Consulting, die der Immobilien Zeitung vorab exklusiv vorliegt. Der Titel der Studie lautet: Gewerbliche Immobilienfinanzierung unter Druck.

Einen entscheidenden Hemmschuh für erfolgreiche Finanzierungen erkennen die Studienautoren unter Leitung von Simon Vogl darin, wie unterschiedlich Kapitalgeber und Projektentwickler die Qualität der Kreditanträge bewerten. Demnach erachten 88% der Kapitalgeber jeden zweiten Antrag als mangelhaft. Das ist mehr als in jeder früheren Umfrage, allerdings besteht das Grundproblem schon länger. Verschärfte regulatorische Anforderungen an die Banken treffen auf eine unzureichende Vorbereitung der Antragsteller.

Die Kapitalgeber glauben, dass sie klar kommunizieren

Zwar glauben laut René-Reif-Umfrage 94% der Kapitalgeber, ihre Anforderungen klar zu kommunizieren, doch nur 70% der Projektentwickler teilen mit, dass sie diese vollständig verstehen. Damit bleibe ein „struktureller Wahrnehmungspalt“ bestehen. Im Ergebnis berichten jeweils knapp zwei Drittel (63%) der Kreditgeber von Verzögerungen in der Kreditanbahnung bzw. von einer sinkenden Finanzierungsbereitschaft. Einen vollständigen Abbruch der Kreditgespräche erlebten 19% der potenziellen Kreditgeber. Allerdings ist nicht immer die Antragsqualität die Ursache: So gaben 50% der Kapitalgeber an, trotz einer als ausreichend empfundenen Qualität der Kreditan-

tragsunterlagen mindestens jede zweite Finanzierungsanfrage aufgrund von wirtschaftlichen Bedenken abgelehnt zu haben.

Bei den Projekten, die die Banken finanzieren wollen, bilden Wohnimmobilien mit 69% den eindeutigen Schwerpunkt, gefolgt von Büros mit 19% und gemischt genutzten Objekten mit 6%. Andere Objektarten spielen bei den zu finanzierenden Projekten eine untergeordnete Rolle. Die defensive Strategie vieler Finanzierer spiegelt sich hier wider; ein Trend, der sich im Vergleich zur Umfrage von 2023 verfestigt hat.

Laut Angaben der Finanzierer entfallen 6% ihrer Projektfinanzierungen auf Volumen bis zu 5 Mio. Euro, 50% auf das Segment zwischen 5 Mio. und 20 Mio. Euro und 38% auf über 20 Mio. Euro. Damit ist der Anteil der Finanzierungen von über 20 Mio. Euro gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2023 konstant geblieben. Zu berücksichtigen sei allerdings, dass Finanzierungsvolumen von über 50 Mio. Euro derzeit kaum von den Kapitalgebern angeboten werden.

Bestätigt wird diese Erkenntnis durch eine Erhebung von BF Direkt: Demnach sind die Finanzierungsvolumen im vergangenen Jahrzehnt im Schnitt gesunken; dabei wurden auch Bestandsfinanzierungen berücksichtigt. Großtransaktionen über 100 Mio. Euro, die früher zwar selten, aber regelmäßig auftraten, sind laut BF Direkt mittlerweile praktisch komplett aus der Statistik verschwunden.

Die Analysten von René Reif sehen als einen wichtigen Grund dafür an, dass den Banken durch das gestiegene Zinsniveau andere Anlagemöglichkeiten zur Verfügung stehen. „Diese komfortable Ertragssituation kann den Finanzierungsdruck reduzieren und führt dazu, dass die Institute selektiver

agieren und eher auf Qualität als auf Volumenwachstum setzen“, heißt es in der Studie.

Ein weiterer Grund für die Zurückhaltung der Banken liegt in der Regulatorik. Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des Verbands deutscher Pfandbriefbanken, weist darauf hin, dass etwa die Basel-III-Eigenkapitalvorschriften erhebliche Belastungen für die Kreditinstitute bedeuten.

Die USA verschleppen die Umsetzung von Basel III

Das Basel-III-Regelwerk war als Reaktion auf die große Finanzkrise von 2008 entstanden und vor allem von den USA vorangetrieben worden. Genau dort, wie auch in anderen angelsächsischen Ländern wie Kanada und Großbritannien, wird die vollständige Umsetzung der Basel-III-Regeln derzeit aber verschleppt. Projektentwickler sind durch Basel III besonders betroffen, denn ihre Kredite werden dadurch grundsätzlich mit einem Risikogewicht von 150% behandelt – eine Stufe, die ansonsten für bereits ausgefallene Kredite gilt.

Entsprechend kritisch bewerten die Projektentwickler in der René-Reif-Umfrage die Basel-III-Auswirkungen. So sehen 81% verteuerte Darlehen, 67% eingeschränkte Finanzierungsoptionen und 62% verringerte Projektvolumen. VDP-Hauptgeschäftsführer Tolckmitt hält die derzeitige Ausrichtung der Bankenregulierung daher in Teilen für unsachgemäß. Sie stehe konträr zu politischen Zielen, wie etwa der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.

Alternative Finanzierer sehen die Zurückhaltung der Banken indes als Chance (siehe

Trotz aller Probleme bleiben Büros, hier in München, bei Finanzierern gefragt – wenn die Qualität stimmt.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Monika Leykam

„Redevco erwartet 2026 mehr Transaktionen“ auf dieser Seite). Nach den Erkenntnissen der René-Reif-Studie treten Nicht-Banken zwar öfter als früher am deutschen Markt auf, der große Durchbruch stehe aber noch aus. So nutzten zwar 43% der befragten Projektentwickler Joint-Venture-Strukturen und 24% Kreditfonds als Finanzierungsquellen. 43% der Entwickler sehen aber nach wie vor keine echte Alternative zur klassischen Bankfinanzierung. **Ulrich Schüppler**

Finanzierung von Projekten im Blick

René Reif Consulting führt seit zehn Jahren Studien zur Finanzierung gewerblicher Immobilienprojekte durch. Dazu wurden im dritten Quartal 2025 rund 1.000 Marktteilnehmer befragt. Während Entwickler und Kapitalgeber 2023 gleich stark vertreten waren, waren erstere diesmal mit 57% stärker beteiligt als die Finanzierer. Die Teilnahme von Eigenkapitalpartnern und Kreditfonds hat zugenommen, sie stellen je 13% der Antwortgeber bei den Finanzierern. Genossenschaftsbanken kommen auf 6%, private Geschäftsbanken auf 19% und Sparkasseninstitute auf 31%. **Ulrich Schüppler**