IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der
Immobilien Zeitung Nr. 30/2022
vom 28. Juli 2022

www.iz.de

Es hakt bei der Kommunikation mit den Banken

Viele Projektentwickler befürchten eine Verschärfung der Kreditstandards seitens der Banken, wie eine Umfrage zeigt. Das ist der unsicheren wirtschaftlichen Lage geschuldet. Doch ein Teil der Schwierigkeiten, an Finanzmittel zu kommen, beruht darauf, dass die Banken Kreditanträge bemängeln, weil sie unvollständig sind.

Projektentwickler und Kreditinstitute, hier die Bankenmeile in Frankfurt, reden zu wenig miteinander. Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Ulrich Schüppler

Dass die Kommunikation zwischen Kreditgebern und -nehmern in der Immobilienfinanzierung Verbesserungsbedarf hat, ist für Simon Vogl, Berater bei René Reif Consulting, nichts Neues. „Das ist ein sich wiederholendes Phänomen", sagt Vogl. Es sei bereits seit Beginn der Studienreihe im Jahr 2010 immer wieder zu beobachten gewesen. Die jüngste Umfrage fand im Frühjahr 2022 statt, zusammen mit dem integralen Center Bauen und Immobilien an der Technischen Universität (TU) München. Angesprochen wurden bundesweit rund 600 Kapitalgeber und 200 Projektentwickler. „Wir haben nur Fragebögen berücksichtigt, die vollständig ausgefüllt waren", sagt Vogl. Das war bei 22% der Angesprochenen der Fall. „Die Erhebung lief über einen Zeitraum von etwa zwei Wochen im März 2022. Damit ist das Anfangsstadium der Effekte aus dem Ukraine-Krieg mit in die Umfrage eingeflossen." Rund 62% der befragten Entwickler geben an, im Durchschnitt Projekte mit einem Volumen von maximal 20 Mio. Euro zu entwickeln.

Das Umfeld war für die Projektentwickler schon zu Beginn des Ukraine-Kriegs nicht einfach, wie die Studie belegt: Rund 95% der Kreditgeber und 88% der Befragten erwarten, dass die Anforderungen an die Finanzierung einer Projektentwicklung in den nächsten zwei Jahren signifikant steigen werden. Diese Annahme spiegelt die unsichere Marktsituation und die damit einhergehenden Risiken wider. Das können Marktrisiken sein, aber ebenso projektbezogene Risiken, zum Beispiel Kostenüberschreitungen.

Ein Teil der Probleme, rasch an eine passende Finanzierung zu gelangen, ist allerdings hausgemacht: Rund ein Viertel aller Finanzierungsanträge sind laut den Finanzierern unvollständig, 67% der klassischen Kapitalgeber bemängeln die Unterlagen sogar bei jedem zweiten eingereichten Vorhaben. „Projektentwickler meinen zu wissen, was Kapitalgeber wollen, sie wissen es aber oft in der Tiefe nicht wirklich", erläutert Vogl. Ein ähnliches Bild habe sich schon in den Ergebnissen der vergangenen Umfrage aus dem Jahr 2019 gezeigt. Damals lag der Anteil der Banken, die jeden zweiten Antrag für einen Immobilienkredit bemängeln, allerdings noch bei 74%. Eine kleine Verbesserung ist also sichtbar.

Einen wichtigen Grund für die Schwierigkeiten in der Kommunikation sieht Vogl in der Marktstruktur: „In den vergangenen, für die Immobilienwirtschaft sehr erfolgreichen Jahren mit kontinuierlich steigenden Kaufpreisen sind viele neue Player auf den Markt gekommen. Die mangelnde Erfahrung wirkt sich dann auch auf den Finanzierungsprozess und die Antragsstellung aus." Zudem entwickelten kleinere Immobilienunternehmen nur alle paar Jahre neue Projekte und bekämen in der Zwischenzeit möglicherweise gar nicht mit, wenn sich die Standards der Banken geändert haben. „Daher sourcen Projektentwickler, Bestandshalter und Bauträger, die keine eigene Kreditabteilung unterhalten, diesen Bereich oftmals aus und übergeben dann den gesamten Finanzierungsprozess an entsprechend anerkannte Beratungsunternehmen."

> Zwei Drittel der Banken bemängeln jeden zweiten Kreditantrag

Rund 62% der befragten Projektentwickler geben an, dass die Anforderungen der Kreditgeber entweder vollständig oder zumindest grundsätzlich bekannt sind. Allerdings sagen gleichzeitig 40%, dass sie eben diese Vorgaben für Form und Inhalt der Kreditanträge in der Praxis für zu hoch halten, während 37% sich in dieser Hinsicht unschlüssig sind. Rund 23% der Befragten halten die Kriterien der Banken für in Ordnung.

Bei den Finanzierungskosten gehen 86% der Kreditgeber und 78% der Projektentwickler davon aus, dass die Umsetzung der jüngsten Eigenkapitalanforderungen des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht (Basel IV) zu einer Verteuerung für die Darlehensnehmer führen könnte. Vor drei Jahren glaubten hingegen nur 40%, dass es zu einer Umlage der gestiegenen Eigenkapitalkosten der Banken auf die Kreditnehmer kommt. „Die Immobilienunternehmen haben sich im vergangenen Jahr stärker mit den Folgen durch Basel IV auseinandergesetzt", beobachtet Vogl. „Damit ist auch das Bewusstsein dafür gewachsen, dass sich die Finanzierungskonditionen durch die erhöhten Anforderungen an das Eigenkapital der Banken verschlechtern könnten."

Der Themenkomplex Environmental Social Governance steht bei vielen Banken weit oben auf der Agenda; 95% der befragten Kapitalgeber gaben an, dass die Werthaltigkeit einer Immobilie durch ESG-Konformität positiv beeinflusst wird. Bei den Entwicklern berücksichtigen 86% ESG-Kriterien in ihrer Projektplanung. „Wir waren überrascht, dass doch so viele Umfrageteilnehmer ESG als maßgebenden Werttreiber bei Immobilien sehen", sagt Vogl. „Das zeigt, welche hohe Bedeutung das Thema in der Immobilienbranche hat." In der Beratungspraxis hat Vogl das bereits ganz konkret erlebt: „Wir haben zum Beispiel schon gesehen, dass eine große Fondsgesellschaft vom Kauf eines Objekts abgesehen hat, weil sie festgestellt hat, dass der einzige Mieter der Tabakindustrie angehört hat."

Ulrich Schüppler

Den vollständigen Report gibt es auf https://bit.ly/3zw7anH