

Schlechte Stimmung macht sich breit

Umfrage: Margen im Geschäft mit
Gewerbeimmobilienkrediten sinken – Refinanzierung wird
teurer

Börsen-Zeitung, 17.8.2018
tl Frankfurt – Das Neugeschäft in der gewerblichen Immobilienfinanzierung ist hierzulande rückläufig. Die Margen verringern sich und die Liquiditätskosten steigen. Das sorgt insgesamt für eine schlechte Stimmung am deutschen Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierungen, wie es in der neuesten Ausgabe des BF-Quartalsbarometers 3. Q. 2018 heißt. Die Umfrage bei 120 Kreditexperten, im Wesentlichen bei Banken, wird von Bulwiengesa im Auftrag des Projektfinanzierers „BF direkt“ quartalsweise durchgeführt. Die Ergebnisse liegen der Börsen-Zeitung vorab exklusiv vor.

Kaum verändert

Das Quartalsbarometer liegt im dritten Jahresviertel 2018 mit -0,92 nur unwesentlich über dem Wert des Vorquartals. Dies bedeutet einen fast ausgeglichenen Markt (Barometerwert 0) bei Tendenz zu einer eingeschränkten Finanzierungsbereitschaft (-5).

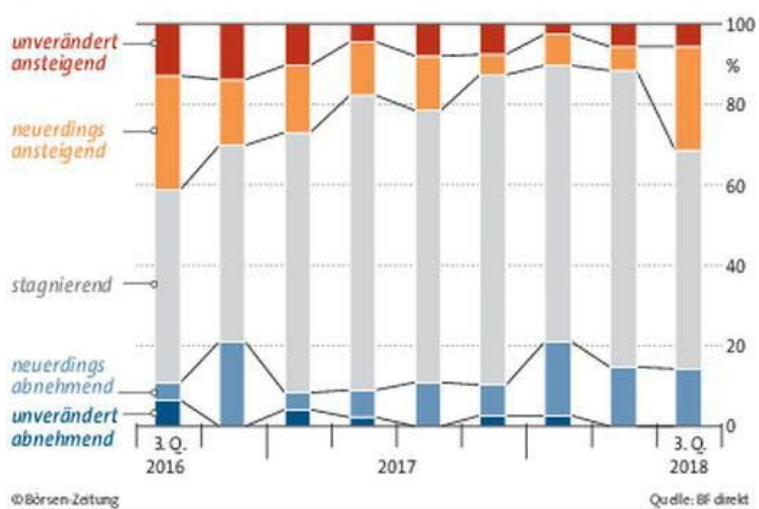
Den leicht negativen Quartalswert schreibt Steffen Sebastian, Professor für Immobilienfinanzierung an der IREBS der Universität Regensburg und wissenschaftlicher Berater des BF-Quartalsbarometers, zwei gegenläufigen Effekten zu. Einerseits werden die Finanzierungsbedingungen deutlich besser eingeschätzt. Andererseits drücken neben dem abnehmenden Neugeschäft insbesondere die höheren Liquiditätskosten auf die Stimmung.

Die Ursachen dieser steigenden Refinanzierungskosten sind offen. Sebastian vermutet, dass es mit der Bonität der Banken zusammenhängt, die vom Kapitalmarkt deutlich schlechter eingeschätzt werde als im Vorquartal. Es werde daher ein Risikozuschlag verlangt, der den Zinsrückgang überkompensiere. Für Sebastian lässt sich dies durch die Umfrageergebnisse des Quartalsbarometers teilweise nachvollziehen.

Der Wettbewerb am Finanzierungsmarkt für gewerbliche Immobilien ist hierzulande weiterhin sehr

heitsfaktor für den Kunden. Denn: „Verschlechtern sich die Refinanzierungskosten der Bank zwischen der

Wie sich die Refinanzierungsaufschläge bei gewerblichen Immobilienkrediten entwickeln



stark. Die Beleihungsausläufe (LTVs) bzw. LTCs (Kreditsumme zu Baukosten) bei Projektfinanzierungen haben erneut zugelegt. Das höhere Risiko schlägt sich aber nicht in höheren Margen nieder. Im Gegenteil, sie sinken. Sie lagen bei Bestandsfinanzierungen im Durchschnitt bei 131 (2. Q. 2018: 142) Basispunkten und bei Projektfinanzierungen bei 202 (206) Basispunkten.

„Insofern wäre es plausibel, wenn der Kapitalmarkt eine schlechtere Ertragsituation bei gleichzeitig höherem Risiko mit schlechteren Refinanzierungskosten abstrafft“, sagt Sebastian. Die Entwicklung der Credit Default Swaps (CDS) einiger privater Banken unterstütze diese These. „Für Landesbanken dürfte dies allerdings eher nicht gelten.“

Der Finanzierungsexperte kritisiert die Liquiditätskosten als Black Box bei Unternehmensfinanzierungen. Sie seien der große Unsicher-

Unterzeichnung des Vertrags und der tatsächlichen Refinanzierung, so trägt nicht etwa die Bank, sondern der Kunde das Risiko.“ Die Liquiditätskosten seien nicht nur für den Kunden, sondern in der Regel auch für den Kundenberater intransparent.

Sichere Konditionen zählen

Vor dem Hintergrund des Privatkundengeschäfts, bei dem der Finanzierer das Risiko der Refinanzierung vollständig trage, würde Sebastian es angesichts des aktuellen starken Wettbewerbs begrüßen, wenn „die Finanzierer nicht nur in der Höhe der Zinsen konkurrieren, sondern auch zunehmend sichere Konditionen anbieten würden, die sich zumindest nach Vertragsabschluss nicht mehr verändern.“