

Expo Real Forum

Wenig Alternativen zum Hypothekarkredit

Gut besucht waren auch in diesem Jahr die zahlreichen Diskussionsforen der Expo Real. Obwohl es dabei selten kontrovers zur Sache geht, zeigen diese Gesprächsrunden doch häufig kommende Entwicklungen auf. So beklagen vor allem kleine und mittelständische Projektentwickler die aus ihrer Sicht prohibitiven Vergabekriterien für klassische Immobilienkredite. Deshalb ging die Redaktion am zweiten Messetag zusammen mit Alan Cadmus, Gründungsaktionär und Vorstandssprecher der Polis Immobilien AG, Georg Jewgrafow, Global Head Real Estate der Bayerischen Landesbank, Dieter Becken, Managing Director der Becken Holding GmbH, und Bernhard Scholz, Mitglied des Vorstands der Deutschen Pfandbriefbank aus Unterschleißheim, der Frage nach, welche alternativen Finanzierungsmöglichkeiten heute möglich und wirtschaftlich sinnvoll sind.

Nach einer Umfrage des EBS Real Estate Management Institute aus Wiesbaden im September dieses Jahres haben immerhin 14 Prozent der antwortenden Immobilienunternehmen angegeben, dass sie bei neuen Finanzierungen von unter 50 Millionen Euro nicht nur Bankkredite in Anspruch genommen haben. Bei einem Finanzierungsbedarf von mehr als 50 Millionen Euro wurden immerhin von 16 Prozent der Unternehmen alternative Finanzierungsformen gesucht und bereits von zwölf Prozent tatsächlich eingesetzt. Mehr als die Hälfte der Befragten erwartet, dass die Bedeutung von Kreditalternativen zunehmen wird.

Dieser Einschätzung folgt auch Dieter Becken, in dessen Augen Eigen- und Mezzaninkapitalgeber künftig gefragter sein werden. Für Alan Cadmus zeigt sich in der aktuellen Situation der Vorteil einer Börsennotierung. Sie erlaube es den Unternehmen, ihre Eigenkapitalbasis zu stärken – vorausgesetzt sie verstehen es, das richtige Zeitfenster abzupassen. Aber auch börsennotierte Bonds sind für ihn eine attraktive Alternative der Kapitalbeschaffung. Georg Jewgrafow schlussfolgert daraus, dass eine Bank heute mehr als nur finanzieren können muss. So sei sein Institut auch bereit, sich mit Eigenkapital an Projekten zu beteiligen und Börsengänge zu begleiten.

Allerdings gibt Bernhard Scholz zu bedenken, dass Eigen- oder Mezzaninkapital stets mit unternehmerischer Verantwortung für das Projekt einhergehen muss. Da er dies jedoch nicht als Kerngeschäft seiner Bank betrachtet, konzentriert sich das Institut weiter auf pfandbrieffähiges Geschäft. Doch er sieht die Gefahr, dass der Pfandbrief durch die Einführung einer Leverage Ratio an Attraktivität einbüßt. Diese Sorge teilt auch Cadmus, weil in diesem Falle die Finanzierungskosten der Immobilieninvestoren weiter steigen.

Das Fazit: Alternative Finanzierungsformen gewinnen für die Immobilienwirtschaft an Bedeutung, doch wird der klassische Hypothekarkredit auch künftig mit weitem Abstand das wichtigste Finanzierungsinstrument bleiben.