

Der Einfluss von Immobilien auf Kreditentscheidungen und Höhe der Zinsen

Finanzierungskosten können gemindert werden

Wären Immobilien mit mehr oder weniger hohen Risikoabschlägen vom Verkehrswert bisher nur Beiwerk im Firmenkreditgeschäft, so kommt mit der Analyse der mittelfristigen Veräußerlichkeit der Grundstücke ein wesentlicher Baustein zur Minimierung von Ausfallrisiken in verstärktem Maße hinzu. Die Erfahrungen aus der Vergangenheit haben den Finanzdienstleistern nicht erst seit Dr. Jürgen Schneider gezeigt, dass sich auch die Bonität eines bisher untadeligen Kreditnehmers mittelfristig während der Kreditlaufzeit ändern kann und dass die Kompetenz und die Überzeugungskraft eines Kreditnehmers allein nicht ausreichen, um eine langfristige Kreditentscheidung mit äußerst geringer Ausfallwahrscheinlichkeit zu treffen und um Wertberichtigungen vermeiden zu können. Die Zeiten, in denen Kreditentscheidungen aus dem Bauch getroffen und Gewerbeinvestitionen zu 100 Prozent finanziert wurden, sind vorbei.

Problem

Betrachtet man das Verhältnis von Firmenerfolg und Verkehrswert der als Sicherheit zur Verfügung gestellten Immobilien an verschiedenen Stichtagen (siehe Grafik), so stellt man fest, dass diese häufig voneinander abhängig sind. Da niemand bei einer Kreditlaufzeit von zum Beispiel 20 Jahren in die Zukunft blicken kann, ist eine Insolvenz des Kreditnehmers, der in der Regel auch der Hauptnutzer der Immobilie ist, innerhalb der Kreditlaufzeit nie ganz auszuschließen. In einem solchen Zeitpunkt könnte, wie die Grafik zeigt, der Verkehrswert NULL € betragen oder im Falle von Altlasten gar negativ werden; dieses ist das so genannte Verwertungsrisiko, also die Verlustgefahr für die Banken (siehe Grafik S. 13).

Das bedeutet, je höher die Wahrscheinlichkeit einer Insolvenz ist und je schlechter eine Immobilie in einem solchen Fall zu verkaufen ist, desto höher sind die Risikoabschläge durch

die Bank für diese Immobilie und desto geringer ist der Beleihungswert oder der durch die Immobilie gesicherte Kreditbetrag. Somit kommt es für die Banken in der Regel nicht auf den aktuellen Verkehrswert der Immobilie an, der sich im Laufe der Zeit ändern kann, sondern vielmehr darauf, dass der bei der Finanzierung angesetzte Immobilienwert innerhalb der gesamten Laufzeit des Kreditvertrags jederzeit erzielt werden kann. Das wesentliche Kriterium, von dem die Höhe des Beleihungswerts abhängt, ist die „Drittverwendungsfähigkeit“, insbesondere bei Insolvenz des derzeitigen Hauptnutzers.

Das bedeutet, je plausibler ein Unternehmer sein Nutzungskonzept für die Immobilie und seine möglichen Maßnahmen zur Erhöhung der Drittverwendungsfähigkeit darlegen kann, desto höher ist der Wert der Immobilie, der zum Vorteil des Unternehmers in das Finanzierungsgeschäft einfließt.



Je plausibler das Nutzungskonzept für eine Immobilie, desto höher ist der Wert der Immobilie, der zum Vorteil des Unternehmers in das Finanzierungsgeschäft einfließt.
Bild: Pfeleiderer AG

Stefan Penka - Steuerberater -

zertifizierter
Rating-Advisory
(Rating-Beratung)

Schwanenplatz 1
93047 Regensburg
Telefon: 09 41/5 95 40-0
Telefax: 09 41/5 95 40-13
www.penka-stb.de

Lösungsvorschlag: Immobilien-Markt- und Objektrating

Da Immobilien bisher in der Regel nur eine teure Nebensache im Unternehmen dargestellt haben, sind bei vielen Grundstücken Optimierungspotenziale und somit Wertsteigerungschancen und häufig sogar stille Reserven vorhanden.

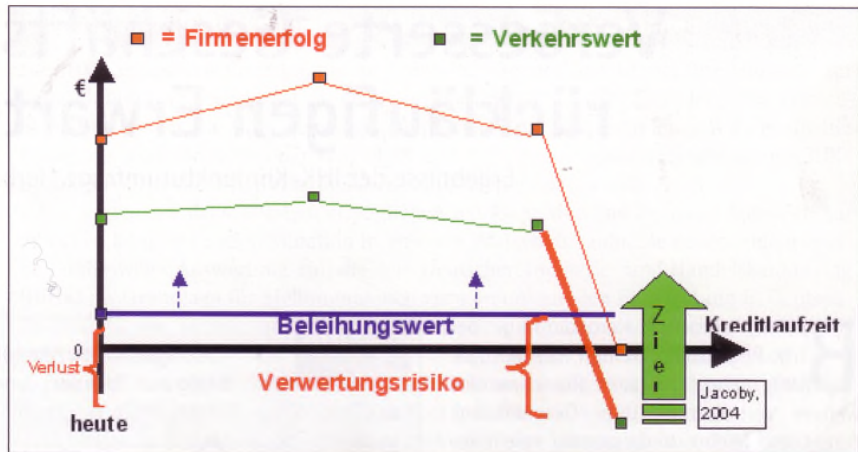
Es gilt die Stärken und Schwächen sowie mögliche Chancen und Risiken von Immobilienbeständen zu erkennen und die Immobilienwerte zum Vorteil des Unternehmens möglichst frühzeitig nach folgendem Schema zu optimieren:

1. Bestandsaufnahme vor Ort und Überprüfung der Unterlagen (Grundbuch, Bauunterlagen)
2. Erstellung von Handlungsanweisungen nach erfolgter Stärken- und Schwächen-Analyse
3. Controlling in regelmäßigen Abständen und Betreuung bei Fragen und Problemen
4. gegebenenfalls Erstellung eines Gutachtens zur Vorlage bei Banken und Behörden

Unabhängig von der Tatsache, ob oder inwieweit man Optimierungsmöglichkeiten finden kann, ist es für jeden Unternehmer unverzichtbar, die Stärken und Schwächen seiner Immobilien zu kennen, um bei Finanzierungsgesprächen entsprechend reagieren zu können.

Fazit

Die deutschen Privatbanken haben das so genannte Immobilien-Markt- und Objektrating bereits eingeführt oder werden dieses nach Maßgabe des Verbands deutscher Hypothekenbanken (VDH), ebenso wie die öffentlichen und genossenschaftlichen Banken, demnächst tun.



Das Immobilien-Markt- und Objektrating ist in der heutigen Form mit Sicherheit noch nicht der Weisheit letzter Schluss, aber die Weichen sind gelegt, so dass man sich als Unternehmer mit Immobilienbesitz heute schon auf die Anforderungen einstellen kann.

Der zusätzliche Aufwand wäre gering, weil die Marktwerte (Verkehrswerte) der Immobilien durch das zukünftige Wahlrecht bei Bilanzierungen (IAS) höchstwahrscheinlich im Anhang auch bei nicht börsennotierten Unternehmen angegeben werden müssen. Denn gerade in diesen schwierigen Zeiten, in denen die Kennzahlen und Eigenkapitalquoten der Unternehmen durchschnittlich eher gering ausfallen, können Immobilien häufig einen zusätzlichen Rettungsfallschirm mit potenziellen Wertsteigerungschancen für die vorsichtig agierenden Finanzdienstleister darstellen und vielleicht den Ausschlag für eine „in dubio pro reo“-Entscheidung geben.

Keine Bank wird sich weigern, eine Immobilie mit einem realistischen Marktwert in die Finanzierung einzubeziehen, wenn sie sich sicher sein kann, dass der angesetzte Wert mit hoher Wahrscheinlichkeit in fünf oder zehn Jahren zu erzielen wäre.

Die Immobilienpreise von Gewerbeimmobilien sind vielerorts gesunken. Auch wenn es unmöglich ist, aus einem Ladenhüter einen Verkaufsschlager zu machen, so sind doch in den aktuellen Verkehrswerten die Standort-, Markt- und

Objektrisiken bereits enthalten und häufig nach unten abgesichert. Dieses ist eine gute Basis für ein Finanzierungsgespräch, insbesondere wenn Unternehmer durch konkrete und möglichst einfach realisierbare Maßnahmen nachweisen können, dass sie künftig Immobilienkosten einsparen und eventuell mehr oder weniger große Wertsteigerungen erzielen können oder bereits erzielt haben.

Die hier vorgeschlagenen Maßnahmen sind kein Allheilmittel, bilden aber heute schon die Grundlagen für ein zukünftig positiveres Immobilien-Ratingergebnis und haben je nach Einzelfall das Potenzial zur Schadensbegrenzung und zur Schonung von Eigenkapital. Denn jeder Euro, der notfalls im Verwertungsfall zusätzlich erzielt werden kann, erleichtert den Finanzdienstleistern die Finanzierungszusage und reduziert den dazugehörigen Zinssatz zum beiderseitigen Wohl.

Dipl.-Ing. u. Dipl.-Immobilienökonom Jürgen Jacoby, Sachverständigenbüro Jacoby, Cham

Privates unabhängiges Zentrum übernimmt sicherheitstechnische und arbeitsmedizinische Betreuung

nach dem Arbeitssicherheitsgesetz
(Vollversorgung einschließlich Strahlenschutz)

Zentrum für Arbeitssicherheit und medizinische Umwelttechnik GmbH
am

Carl-Korth-Institut
Rathsberger Str. 24
91054 Erlangen
Tel. 0 91 31 / 89 75 23
Fax 0 91 31 / 89 75 25
E-Mail: Sicherheitstechnik@carl-korth-institut.de

tuv
CERT
DIN EN ISO 9001:2000



www.carl-korth-institut.de

Gesellschaft für Arbeitsmedizin
am

Carl-Korth-Institut
Rathsberger Str. 24
91054 Erlangen
Tel. 0 91 31 / 97 79 58-0
Fax 0 91 31 / 97 79 58-30
E-Mail: Arbeitsmedizin@carl-korth-institut.de