



Finanzierung

Die Finanzierung ist einer der drei Teilbereiche der Finanzwirtschaft und umfasst alle betrieblichen Prozesse zur Bereitstellung und Rückzahlung der finanziellen Mittel, die für Investitionen benötigt werden.

Darunter fallen alle Maßnahmen von der Beschaffung bis zur Rückzahlung finanzieller Mittel sowie die damit verbundene Gestaltung der Zahlungs-, Informations-, Mitbestimmungs-, Kontroll- und Sicherungsbeziehungen zwischen Unternehmen und Kapitalgebern.

Immobilienfinanzierung

Eine Immobilienfinanzierung stellt eine Gesamtfinanzierung für eine Immobilie dar. Sie ist ein wesentlicher Bestandteil für die Errichtung oder Sanierung von Bauwerken.

Im Bankwesen wird aufgrund der sehr unterschiedlichen Systematik, zwischen privater Immobilienfinanzierung und gewerblicher Immobilienfinanzierung unterschieden.

Private Immobilienfinanzierung

Als private Immobilienfinanzierung wird die Finanzierung einer überwiegend durch eine Partei für Wohnzwecke genutzten Immobilie, wie Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung, durch eine natürliche Person oder eine Lebensgemeinschaft bezeichnet. Aufgrund unterschiedlicher Risikoprofile wird zwischen Eigennutzerfinanzierung, der Finanzierender ist Nutzer der Immobilie, und Kapitalanlegerfinanzierung, Finanzierender ist Vermieter der Immobilie, unterschieden.

Bei der privaten Immobilienfinanzierung können Eigenkapital wie Bank- und Sparguthaben, liquidierbare Wertpapiere oder Eigenleistungen, und Fremdkapital wie zum Beispiel Darlehen von Kreditinstituten zum Einsatz gelangen.

Darlehen für private Immobilienfinanzierungen

Fremdkapital wird in Form von Darlehen durch

Kreditinstitute,
Bausparkassen,
Landesförderinstitute,
Versicherungsgesellschaften
zur Verfügung gestellt.

Für die gewerbliche Gewährung von Darlehen benötigen die Darlehensgeber eine Zulassung gemäß Kreditwesengesetz. Der Gesamtbestand von wohnwirtschaftlichen Darlehen an Privatpersonen betrug laut Statistik der Bundesbank per 31. Dezember 2007 791,6 Milliarden

Euro[1]. Die Vergabe neuer Darlehen im Rahmen von privaten Immobilienfinanzierung im Jahr 2007 betrug 181,8 Milliarden Euro[2].

In geringem Umfang ist auch der Einsatz von Darlehen von

anderen Privatpersonen (z. B. Verwandten) oder Arbeitgebern (in Form von Mitarbeiterdarlehen) anzutreffen. Da die Gewährung von Darlehen zu einem durch das Kreditwesengesetz reguliertem Markt gehört, sind diesen alternativen Darlehensgebern jedoch enge Grenzen gesetzt.

Darlehen für private Immobilienfinanzierungen werden grundsätzlich mit einem Grundpfandrecht, meist in Form einer Buchgrundschuld, auf dem zu finanzierenden Beleihungsobjekt, abgesichert.

Ablauf einer privaten Immobilienfinanzierung

Konzeption

Die Konzeption der Immobilienfinanzierung sollte unmittelbar mit der Planung der zu bauenden oder zu erwerbenden Immobilie einhergehen.

Ziel einer privaten Immobilienfinanzierung ist:

die Minimierung der Risiken von Leistungsstörungen in der zukünftigen Bedienung der Immobilienfinanzierung durch eine umfassende Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Finanzierenden inklusive der möglichen zukünftigen Risiken auf diese Leistungsfähigkeit,

die Minimierung der Finanzierungskosten,
die Minimierung der Zinsänderungsrisiken
die Minimierung der Liquiditätsrisiken für den Darlehensnehmer.

Diese Ziele werden erreicht durch

Berücksichtigung aller Finanzierungsquellen und Fördermöglichkeiten,
Einsatz unterschiedlicher Finanzierungsbausteine,
Auswahl und Verhandlung der notwendigen Vertragsdetails mit dem Darlehensgeber.
Steuerliche Rahmenbedingungen spielen in Deutschland nur noch bei vermieteten Immobilien eine Rolle.

Rückzahlung

Die als Fremdkapital gewährten Anteile an der privaten Immobilienfinanzierung sind über einen, in den Darlehensverträgen festgelegten Zeitraum, in Form von Zinsen und Tilgung zurückzuzahlen.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilienfinanzierung

Aufgrund der engen Verflechtung der privaten Immobilienfinanzierung mit dem Erwerb oder der Errichtung von Immobilien, kommt der Immobilienfinanzierung eine erhebliche volkswirtschaftliche Bedeutung zu.

Die Rahmenbedingungen der privaten Immobilienfinanzierung haben unmittelbar Auswirkungen auf die Beschäftigungsintensive Baubranche und die Wertentwicklung von Wohnimmobilien.

Gewerbliche Immobilienfinanzierung

Die gewerbliche Immobilienfinanzierung umfasst die Finanzierung aller Formen von, nicht rein privat zu nutzenden Immobilien. Aufgrund der unterschiedlichen Risikostruktur lassen sich hierbei folgende Klassifizierungen abgrenzen:

Wohnimmobilien

Büro- und Einzelhandelsimmobilien

Öffentliche Immobilien

sonstige Spezialimmobilien

Darüber hinaus gibt es auch eine Vielzahl von Mischobjekten, wobei die Art der Immobilienfinanzierung vom Gewicht der einzelnen Nutzungsarten abhängig ist.

Für die Finanzierung der einzelnen Immobilienarten haben sich aufgrund des Risikoprofils unterschiedliche Finanzierungsmärkte entwickelt.

Gewerbliche Wohnimmobilienfinanzierung

Die wichtigsten Eigentümer gewerblicher Wohnimmobilien sind Wohnungsunternehmen. Hierbei dominieren kommunale, meist städtische Gesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaft den Markt. Nur wenige gewinnorientierte, meist größere Unternehmen sind in diesem Markt in Deutschland tätig. Diese Wohnungsunternehmen verfügen meist über eine erhebliche Eigenkapitalausstattung und einen positiven Cashflow aus einem Bestand an Wohnimmobilien.

Da auch die zu finanzierenden Immobilien aufgrund der hohen Streuung der Mieteinnahmen auf viele einzelne Mieter nur geringe Risiken aufweisen, finden im Bereich der gewerblichen Wohnimmobilienfinanzierung klassische langfristige Fremdkapitalfinanzierungen bei hohen Eigenkapitalanteilen Anwendung.

Als Darlehensgeber in diesem als sehr sicher geltenden Markt treten auf

Kreditinstitute, Landesbanken und Hypothekenbanken und Lebensversicherungsgesellschaften (als Kapitalanlage).

Finanzierung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien

Die Finanzierung von Büro- und Einzelhandelsimmobilien ist deutlich komplexer als die private Immobilienfinanzierung oder die gewerbliche Wohnimmobilienfinanzierung. Die Bewertung der langfristigen Vermietbarkeit der Immobilie, der aktuellen Mieter sowie der Mietverträge erfordert spezielles Know-how. Insofern haben sich für die Finanzierung von derartigen Immobilien spezielle Anbieter entwickelt.

Hierzu gehören:

speziellen Kreditinstituten aus dem Bereich der Landesbanken und Hypothekenbanken,
Immobilienfonds,
Immobilienaktiengesellschaften,
REIT,
finanziert.

Bei der Entwicklung derartiger Projekte kommen auch Spezialfinanzierungen wie z. B. Mezzaninkapital mit Equity Kicker, Participating-Mortgage-Finanzierungen oder Joint-venture-Finanzierungen zum Einsatz, bei denen die Kapitalgeber für das Risiko aus ihrem ungesicherten Teil der Finanzierung zusätzlich eine Beteiligung am Projektgewinn erwarten.