

Internationale Immobilienfinanzierung

Sommer 2025

Julian Mühlfried

26.03.2025

Internationale Immobilienfinanzierung

Gliederung

- Einführung
- Schwerpunkte in der Immobilienfinanzierung
 - Kreditprüfung Neugeschäft
 - Darlehensnehmer
 - Objekt
 - Mieter / Mietvertrag
 - Sicherheiten
 - Risikokennziffern und Covenants
 - Cash Flow
 - Bestandsbearbeitung / Kreditüberwachung
 - Performing Loans
 - Non-Performing Loans
- Klausurvorbereitung

Internationale Immobilienfinanzierung

Einführung - Dozent

- **Julian Mühlfried**
- Bankkaufmann | Dipl.-Kaufmann
- Aktuelle Position: Internationale Kunden | Münchener Hypothekenbank eG
- Frühere Stationen: Eurohypo AG | Bremer Kreditbank AG | Oldenburgische Landesbank AG
- LinkedIn: www.linkedin.com/in/julian-muehlfried
- Email: dozent24003@th-ab.de

+++++

Hypothekenbank ist die veraltete Bezeichnung für Pfandbriefbanken, deren Bankgeschäft das Pfandbriefgeschäft umfasst, das als Refinanzierung für die Beleihung von Immobilien dient.

Ein **Pfandbrief** ist eine von einer Pfandbriefbank oder Hypothekenbank ausgegebene Anleihe, ausgestattet mit einer gesetzlich vorgeschriebenen Art der Besicherung.

(Quelle: Wikipedia)

Internationale Immobilienfinanzierung

Einführung



Quellen: haufe.de / 4frankfurt.de / visitphoenix.com

Internationale Immobilienfinanzierung

Einführung



CRR III - The European Implementation of Basel IV

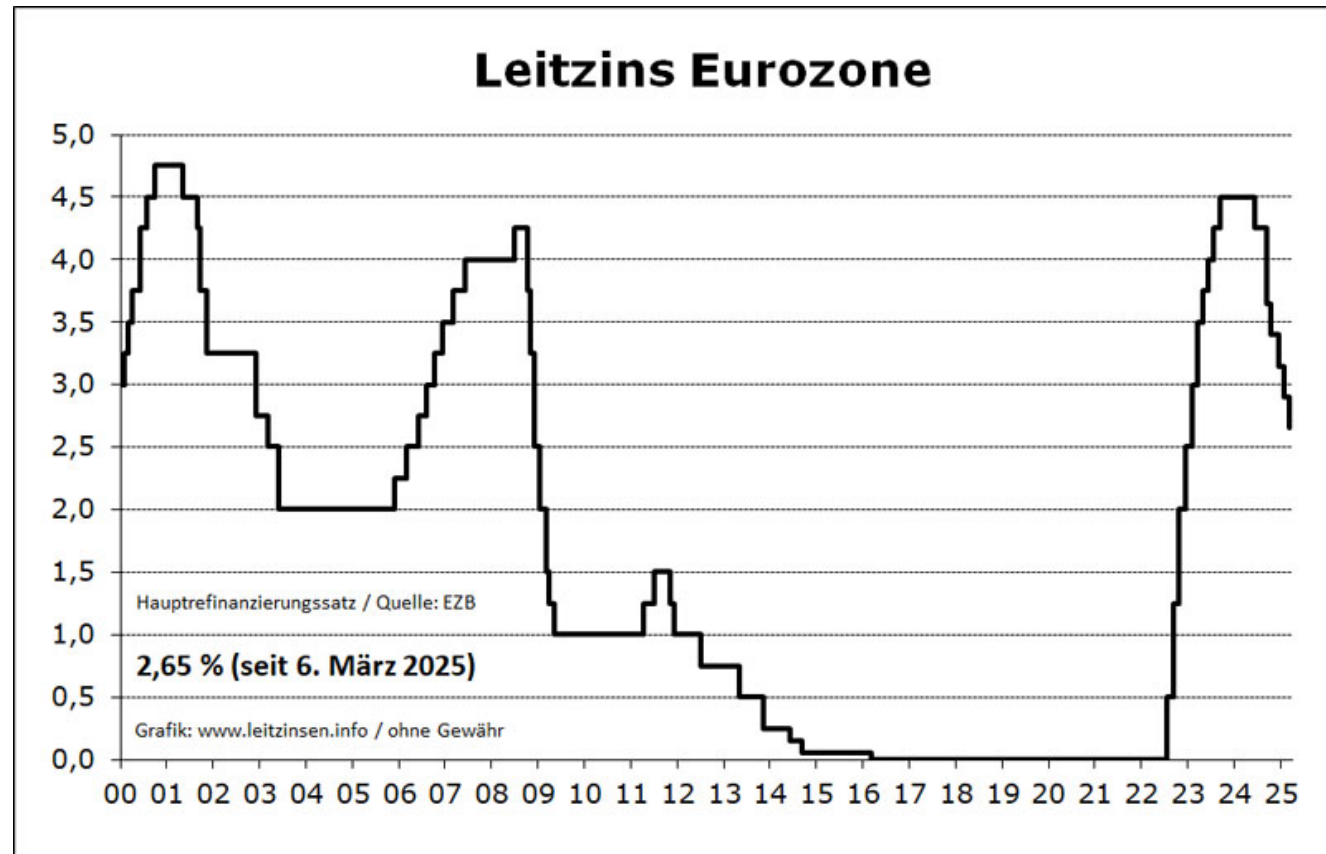
Regulatory Capital	Capital Ratios
Capital Requirements Minimum Ratio for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV Capital Requirements for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV Capital Requirements for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV	Capital Ratios Minimum Ratio for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV Capital Ratios for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV Capital Ratios for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV
Capital Requirements Minimum Ratio for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV Capital Requirements for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV Capital Requirements for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV	Capital Ratios Minimum Ratio for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV Capital Ratios for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV Capital Ratios for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV
Capital Requirements Minimum Ratio for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV Capital Requirements for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV Capital Requirements for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV	Capital Ratios Minimum Ratio for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV Capital Ratios for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV Capital Ratios for the Supervised Entities, National and EU Level in Basel IV

pwc

Quellen: thebalancemoney.com / salemnews.com / deutschlandfunk.de / pwc.de

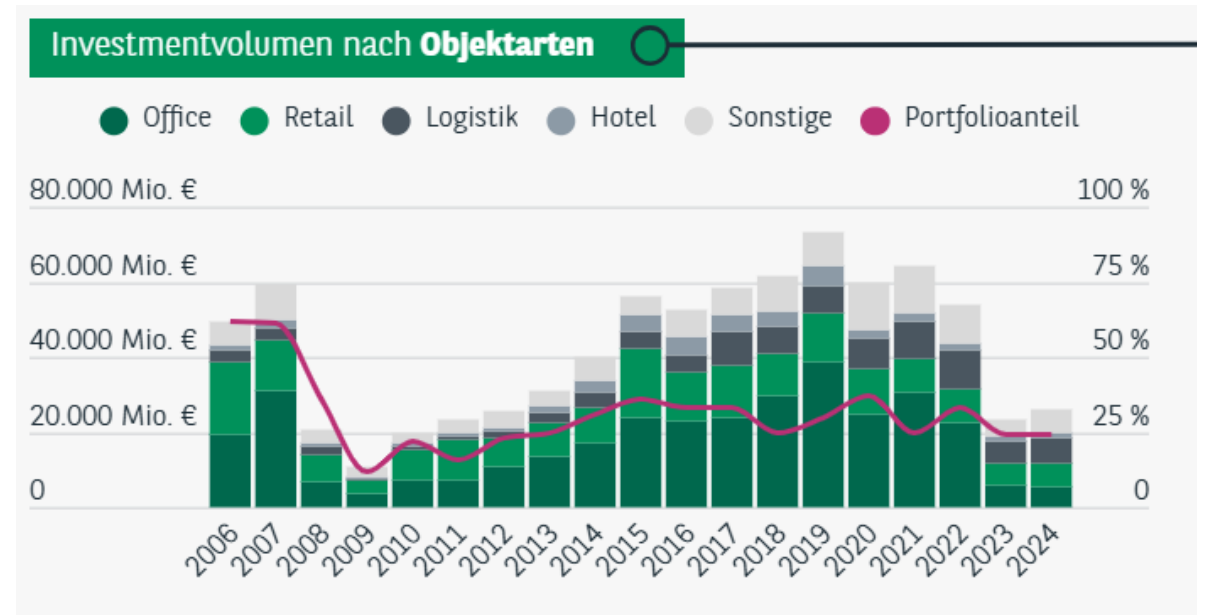
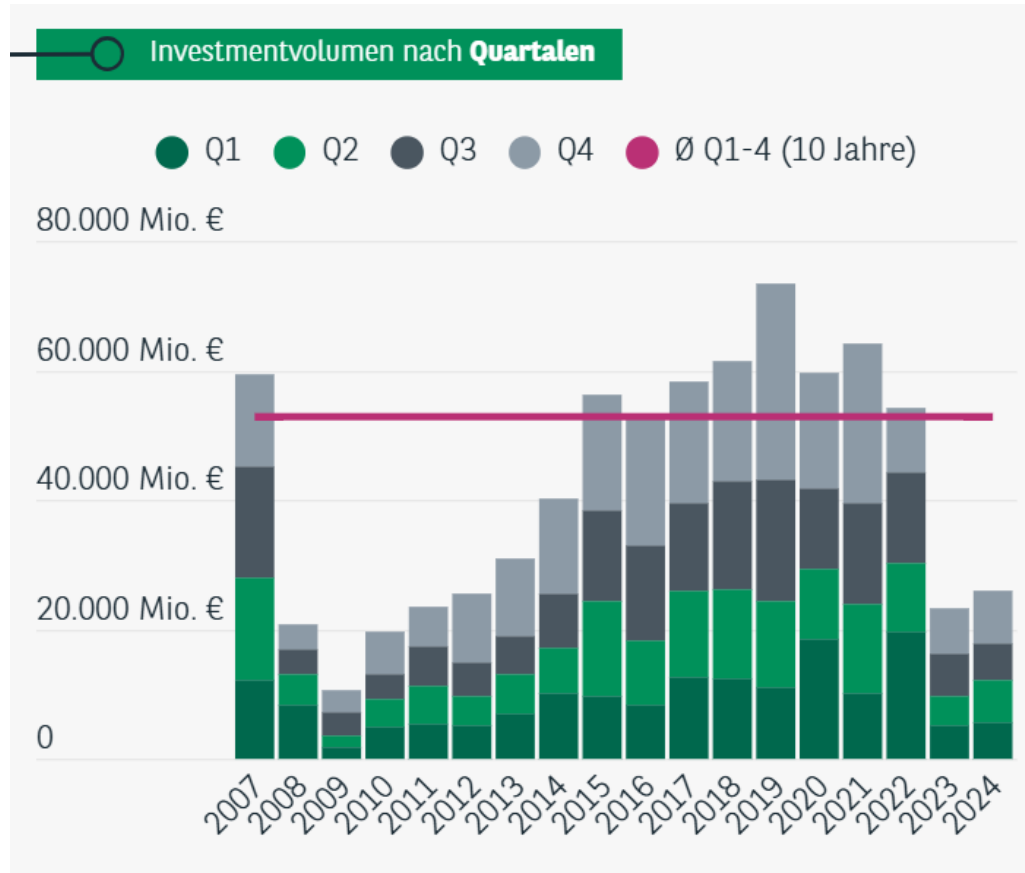
Internationale Immobilienfinanzierung

Einführung – aktuelles Marktumfeld – EZB Leitzins 1999 - 2025



Internationale Immobilienfinanzierung

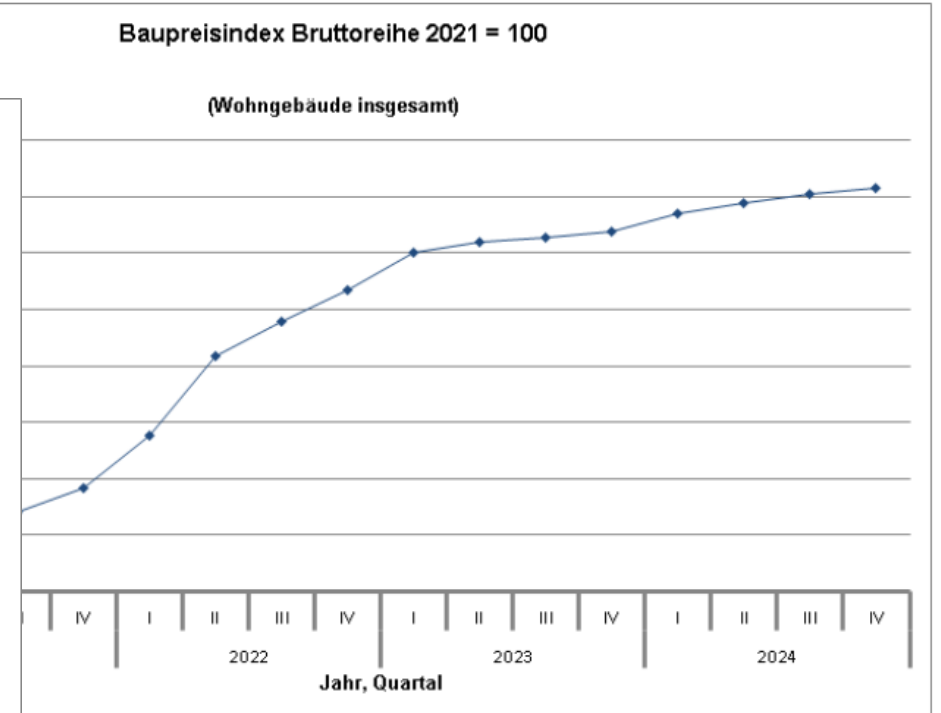
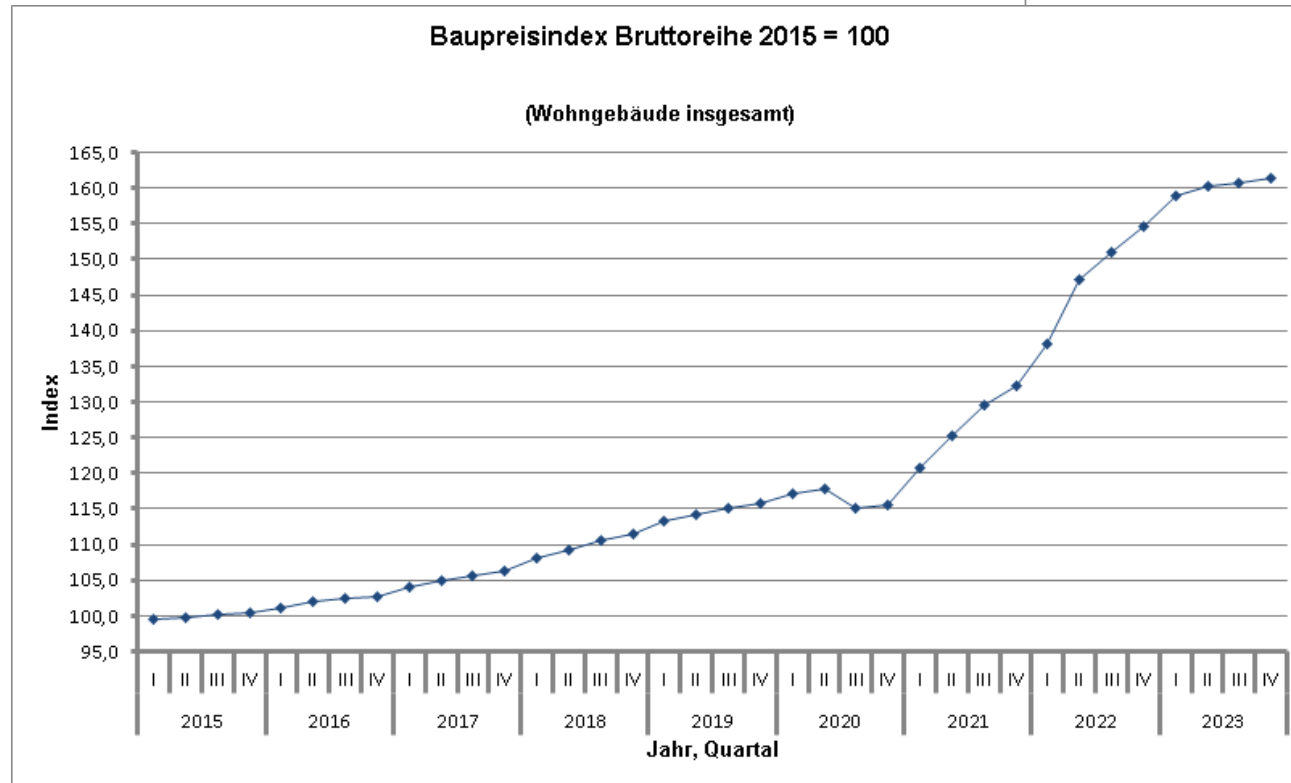
Einführung – aktuelles Marktumfeld – Transaktionsvolumen Deutschland



BNP Paribas

Internationale Immobilienfinanzierung

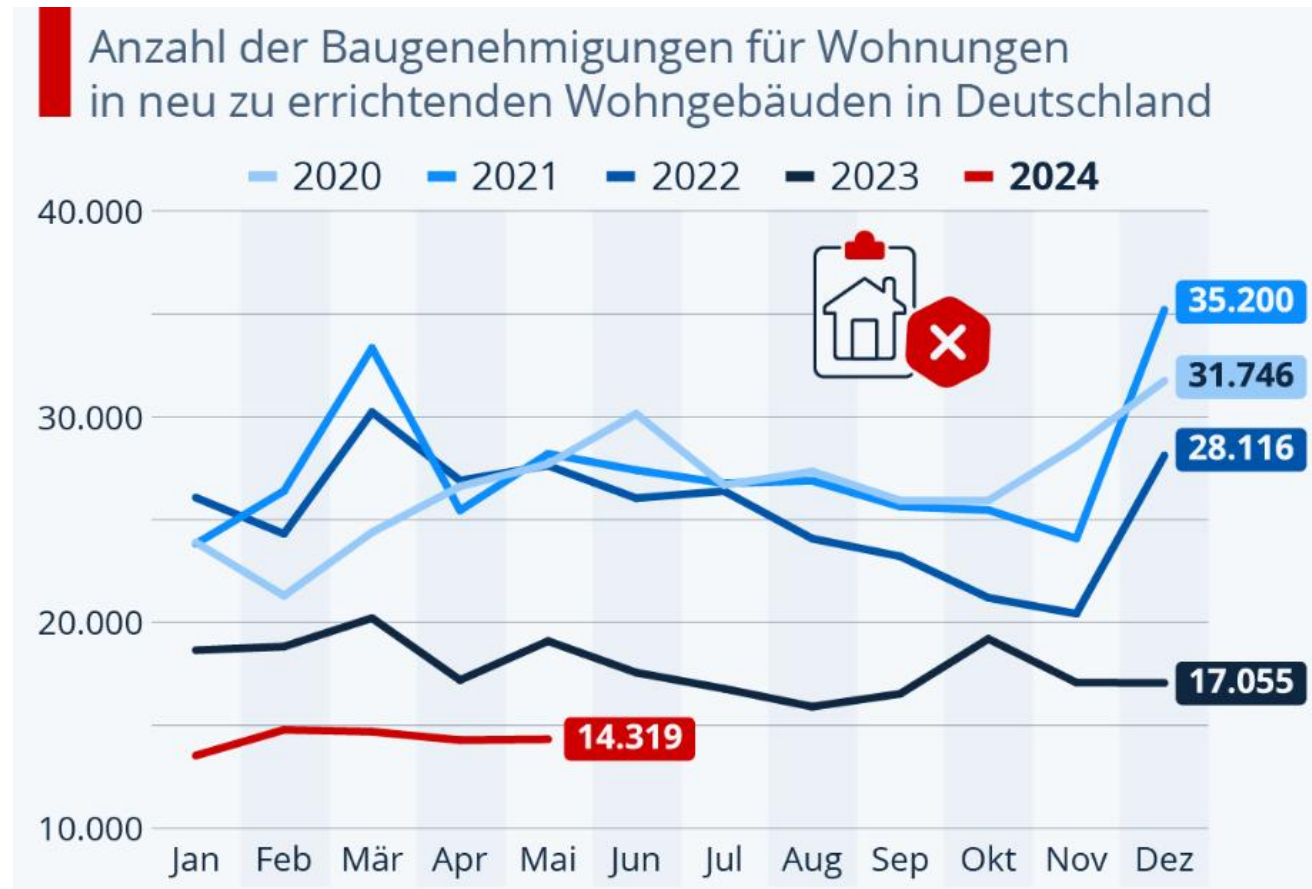
Einführung – aktuelles Marktumfeld - Baukostenindex



BKI

Internationale Immobilienfinanzierung

Einführung – aktuelles Marktumfeld - Neubauaktivität



Statistisches Bundesamt / Statista

Internationale Immobilienfinanzierung

Einführung – aktuelles Marktumfeld – Pressemeldung Canyon

Frankfurter Projekt wird zum Desaster für zwei Versorgungswerke

Die Apothekerversorgung und das Versorgungswerk der Zahnärzte aus Schleswig-Holstein haben sich im Frankfurter Bankenviertel mit einem Büroneubau verhoben.

Es sind hohe Abschreibungen, und die Größenordnung ist auffällig ähnlich. Die Versorgungswerke der Apotheker und der Zahnärzte in Schleswig-Holstein mussten für das Jahr 2023 beide etwas mehr als 50 Millionen Euro abschreiben. Die Apotheker wurden dadurch gezwungen, auf Reserven zurückzugreifen, und sie können bis auf Weiteres keine Renten erhöhen. Auch die Zahnärzte mussten zum Ausgleich auf ihre Zinsänderungsreserve zugreifen.

Nach Recherchen des Handelsblatts ist die ähnliche Höhe der Abschreibungen kein Zufall. Beide Versorgungswerke haben sich in besonders großem Umfang mit einem Büroprojekt mitten im Frankfurter Bankenviertel verhoben. Und beide Versorgungswerke erwarten weitere Belastungen für das Geschäftsjahr 2024, die Apotheker sogar darüber hinaus. Beide Versorgungswerke ließen einen Fragenkatalog des Handelsblatts unbeantwortet.

Frankfurt: Zuerst Beach Club, dann Eislaufbahn auf "Canyon"-Areal

Der Gibson Beach Club wird eineinhalb Jahre lang das etwa 6.800 m² große Areal bespielen, auf dem ab 2026 das Büroprojekt "Canyon" mit mehr als 38.000 m² BGF entstehen soll. An der Mainzer Landstraße 23 geht es im Mai los mit sommerlichen Angeboten und Strandatmosphäre, für die kühleren Monate sind Weihnachtsbuden und eine Eislaufbahn geplant. Im vergangenen Jahr wurde Tite Street Capital Mehrheitsgesellschafter an "Canyon". Für deutsche Versorgungswerke droht ihre Beteiligung zum Desaster zu werden, wie kürzlich bekannt wurde. Durch die Zwischennutzung möchte der britische Investmentmanager sein Vorhaben auch "bei Kunden und Mietern präsent" machen, wie es in einer Mitteilung heißt.

Handelsblatt / Thomas Daily

Internationale Immobilienfinanzierung

Einführung – Grundlagen und Abgrenzung

- Grundsätzlich besteht eine Gesamtfinanzierung aus 2 Komponenten:
 - EIGENKAPITAL (EK)
 - i.d.R. unbefristet
 - Haftkapital (Verlustträger)
 - Verzinsung aus Jahresüberschuss / keine fixe Ertragsausschüttung
 - Kein fixer Rückzahlungsanspruch
 - FREMDKAPITAL (FK)
 - i.d.R. befristet
 - Verzinsung aus operativem Betriebsergebnis
 - Rückzahlungsanspruch
- Generell Ausweis auf der Passivseite der Bilanz

Internationale Immobilienfinanzierung

Einführung – Grundlagen und Abgrenzung

- Gegenstand der Vorlesungen sind die unterschiedlichen Formen der Finanzierung von Grundstücken und Gebäuden (=Immobilienfinanzierungen). Der Schwerpunkt liegt hierbei auf a) gewerblichen Immobilienfinanzierungen (in Abgrenzung zur Betriebsimmobilie) für b) juristische Personen (in Abgrenzung zu privaten Personen) bei c) Bestandsimmobilien (in Abgrenzung zu Projektentwicklungen/Grundstücken)
- Im Unterschied zur Unternehmensfinanzierung ähnelt eine Immobilienfinanzierung üblicherweise eher der Finanzierung eines Einzelprojekts und ist i.d.R. befristet.
- Finanziert wird nicht der laufende Geschäftsbetrieb eines Unternehmens, sondern die Errichtung eines neuen Gebäudes und/oder der Ankauf eines Grundstücks oder der Ankauf bzw. die Refinanzierung eines bestehenden Gebäudes (=Finanzierungsanlässe).
- Verändernde Maßnahmen (CAPEX) sind auch Teil des Themenkomplexes Immobilienfinanzierung:
 - Energetische Sanierung (Stichwort ESG)
 - Allgemeine Sanierung
 - Gebäudeerweiterungen
 - Umbaumaßnahmen
 - Value add

Beteiligte

- Investor / Projektentwickler

Eine natürliche oder juristische Person die zusätzlich zum selbst vorhandenen Eigenkapital eine Immobilienfinanzierung (in diesem Zusammenhang also Fremdkapital) benötigt bzw. wünscht.

- Fremdkapitalgeber

Eine natürliche oder juristische Person, die bereit ist dem Investor Kapital für einen begrenzten Zeitraum zu vorab definierten Konditionen zur Verfügung zu stellen.

Internationale Immobilienfinanzierung

Einführung – Grundlagen und Abgrenzung

- Leverage Effekt / Eigenkapitalverzinsung (vereinfacht)

Beispiel: Berechnung Eigenkapitalverzinsung für einen Objektankauf mit Kaufpreis 20 Mio. und jährlichen Miteinnahmen von 1 Mio. bei

a) Kauf mit 100% Eigenkapital

1 Mio Ertrag auf 20 Mio eingesetztes Eigenkapital = 5% EK-Rendite

b) Kauf mit 40% Eigenkapital und 60% Fremdkapital (4% Darlehenszins)

1 Mio Ertrag abzgl. 0,48 Mio Darlehenszins (auf 12 Mio Fremdkapital) = 0,52 Mio

0,52 Mio Ertrag auf 8 Mio eingesetztes Eigenkapital = 6,5% EK-Rendite

- Optimierter Kapitaleinsatz

Mit Aufnahme von Fremdkapital schont der Investor sein Eigenkapital, dass dann für weitere Investitionen / Projekte zur Verfügung steht. Bei gleicher Aufteilung in EK und FK könnte somit noch ein weiterer Objektankauf von bis zu 30 Mio Kaufpreis getätigt werden.

Internationale Immobilienfinanzierung

Einführung – Prüfungsprozess beispielhaft Schritt für Schritt (1)

1. Kundenansprache (Telefon / Email) mit Kurzdarstellung der Finanzierungsanfrage
2. Erster Quickcheck, ob passend zu Kreditvergabekriterien (=in policy)
 - a. Einbindung Immobiliengutachter
 - b. Indikatives Rating
- Versand „Indikation“ an Kunden mit wichtigen Eckdaten insbesondere Darlehenshöhe und Zinssatz
3. Akzeptiert der Kunde die Indikation erfolgt eine tiefergehende Analyse
4. Information an und Abstimmung mit Risikomanagement
- Versand non-binding Term Sheet
5. Akzeptiert der Kunde das Term Sheet beginnt die vollumfängliche Analyse
 - a. Vollständiges Gutachten mit Marktwert und Beleihungswert
 - b. Cash Flow Szenarien
 - c. Legal / Tax / Technical Due Diligence
 - d. Know Your Customer (KYC) und Anti Money Laundering (AML)

Internationale Immobilienfinanzierung

Einführung – Prüfungsprozess beispielhaft Schritt für Schritt (2)

6. Erstellung der Kreditvorlage, die von den Kompetenzträgern entschieden wird (4-Augen-Prinzip)

→ Nach Genehmigung Versand der (binding) Kreditzusage

7. Erstellung und Verhandlung der Dokumentation (Kredit- und Sicherheitenverträge) ggf. unter Einbindung externer Anwälte

8. Auszahlungsprozess

- a. Signing der Verträge
- b. Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen (auch CP genannt = Conditions Precedent)
- c. Fixing der Konditionen
- d. (Teil)Auszahlung / Bereitstellung des Kredits

+++++

9. Laufende Kreditüberwachung

10. Rückzahlung

Internationale Immobilienfinanzierung

Einführung – aktuelles Marktumfeld

Zusammenfassung Marktumfeld

- Generell hohe Unsicherheit
- Covid 19 Nachwirkungen
- Gestiegene Baukosten durch Kostensteigerungen und gestörte Lieferketten
- Inflation
- Schnell gestiegene Zinsen
- Niedriges Transaktionsvolumen
- Geringes Neubauvolumen
- Weniger Finanzierungsneugeschäft
- Teilweise angespanntere Situation bei bestehenden Finanzierungen
- ESG und Green Loan
- Regulatorik
- Künstliche Intelligenz