

Internationale Immobilienfinanzierung

Sommer 2025

Julian Mühlfried

10.04.2025

Internationale Immobilienfinanzierung

Gliederung

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

Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung – Neugeschäft - Kreditgeber

Anbieter von Fremdkapital

- Kreditbanken
- Sparkassen und Landesbanken
- Kreditgenossenschaften
- Realkreditinstitute
- Bausparkassen
- Versicherungen und Versorgungskassen
- Förderbanken
- Debt Fonds
- Crowd Funding
- Family Office
- Mezz- oder Wholeloan Anbieter

Spezialfälle

- Debt Advisor
- Kreditvermittler
- Konsortialkredite
 - Club Deals
 - Syndizierung
 - Schuldscheindarlehen

Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung – Neugeschäft - Allgemein

Erkenntnisziele

- Wer ist der Darlehensnehmer und ist er kreditwürdig / vertrauenswürdig?
- Kann das ausgereichte Darlehen aus dem Objekt Cash Flow (Mieteinnahmen oder Verkaufserlöse) heraus bedient werden (Zins + Tilgung = Kapitaldienst)?
- Ist über den Kapitaldienst hinaus ausreichend Liquidität für weitere Kosten (z.B. Bewirtschaftungskosten des Objekts; Kosten der Jahresabschlussprüfung des Darlehensnehmers; Personalkosten; ...) vorhanden?
- Welche Risiken sind zu beachten?
- Welche risikominimierenden Maßnahmen müssen/können ergriffen werden?
- Welche Kreditmarge ist nötig, um die Kosten (Risikokosten, Verwaltungskosten,...) des Kreditgebers zu decken und um eine angemessene Eigenkapitalrendite zu erzielen

WER?

WAS?

WARUM?

Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung – Neugeschäft - Allgemein

Typische Risiken eines (Immobilien-)Kredits (Auswahl)



Maßnahmen zur Risikominimierung (Auswahl)

- Stellung von Sicherheiten
- Vereinbarung von Financial Covenants
- Syndizierung / Verbriefungsmaßnahmen

Non Disclosure Agreement (NDA) (auch: Confidentiality Agreement)

Ein NDA regelt die zur Verfügung Stellung von vertraulichen Informationen und hat in der Regel folgenden Inhalt:

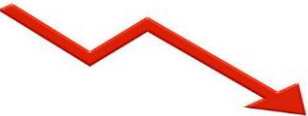
1. Präambel
2. Definition vertrauliche Informationen
3. Geheimhaltungsverpflichtung des Interessenten
4. Rückgabe vertraulicher Informationen
5. Nutzungs- und Verwertungsrechte
6. Vertragsstrafe und Schadensersatz
7. Vertragsdauer
8. Rechtswahl und Gerichtsstand

Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung – Neugeschäft - Darlehensnehmer

Aufteilung von Upside und Downside

„Skin in the game“

<i>bei non recourse</i>		
Darlehensnehmer	Partizipiert zu 100% an den Erlösen aus Miete oder Verkauf	Trägt den First Loss, allerdings nur bis zur Höhe des Eigenkapitaleinsatzes
Darlehensgeber	Erhält vorab vereinbarte Zins und Tilgungsleistung -> Kein Upside	Verlust von Kapital (und Zinsen), lediglich eingegrenzt durch event. Verwertungserlöse aus Sicherheiten

Beispiel Ausgangslage:

Darlehensnehmer kauft zu 100 Mio, mehrere Mieter im Objekt mit 5 Mio Mieteinnahmen, einige Mietverträge laufen bald aus. Business Plan: Mietverlängerung mit Bestandsmietern bei höheren Mieten (6 Mio). Anschließend Verkauf zu 120 Mio.. Finanzierung mit 80 Mio zu 5% Zins für 3 Jahre.

(nachfolgende Rechnungen stark vereinfacht, insbesondere ohne Steuern, Transaktionskosten oder Refinanzierungskosten)

Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung – Neugeschäft - Darlehensnehmer

Szenario 1:

Business Plan kann wie geplant umgesetzt werden

Die Mieten können auf 6 Mio und damit über die drei Jahre auf durchschnittlich 5,5 Mio gesteigert werden. Der Markt und das Zinsniveau bleiben stabil.

Darlehensnehmer	
Ankauf	-100,00
Darlehen	80,00
Eigenkapital	20,00
Mieteinnahmen	16,50
Zinsen	-12,00
Verkaufserlös	120,00
Rückzahlung Darlehen	-80,00
"Rückzahlung" EK	-20,00
Total	24,50

Darlehensgeber	
Kreditvergabe	-80,00
Zinsen	12,00
Rückzahlung	80,00
Total	12,00

Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung – Neugeschäft - Darlehensnehmer

Szenario 2:

Business Plan wird übertroffen

Die Mieten können über die drei Jahre sogar auf durchschnittlich 6,0 Mio gesteigert werden. Das Zinsniveau bleibt stabil und die Nachfrage nach dieser Assetklasse hat sich weiter erhöht, sodass ein Verkauf zu 135 Mio möglich ist.

Darlehensnehmer	
Ankauf	-100,00
Darlehen	80,00
Eigenkapital	20,00
Mieteinnahmen	18,00
Zinsen	-12,00
Verkaufserlös	135,00
Rückzahlung Darlehen	-80,00
"Rückzahlung" EK	-20,00
Total	41,00

Darlehensgeber	
Kreditvergabe	-80,00
Zinsen	12,00
Rückzahlung	80,00
Total	12,00

Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung – Neugeschäft - Darlehensnehmer

Szenario 3:

Business Plan kann nicht umgesetzt werden

Die Mieter können nicht wie erwartet im Objekt gehalten werden und neue Mieter sind nicht abzusehen. Die durchschnittliche Miete sinkt auf 4 Mio pro Jahr. Es gibt keine interessierten Käufer. Durch gestiegene Zinsen ist eine Anschlussfinanzierung nicht möglich. Weiteres Eigenkapital steht nicht zur Verfügung. Der Darlehensgeber „übernimmt“ das Objekt und startet die Sicherheitenverwertung. In der Zwangsversteigerung werden 60 Mio erzielt.

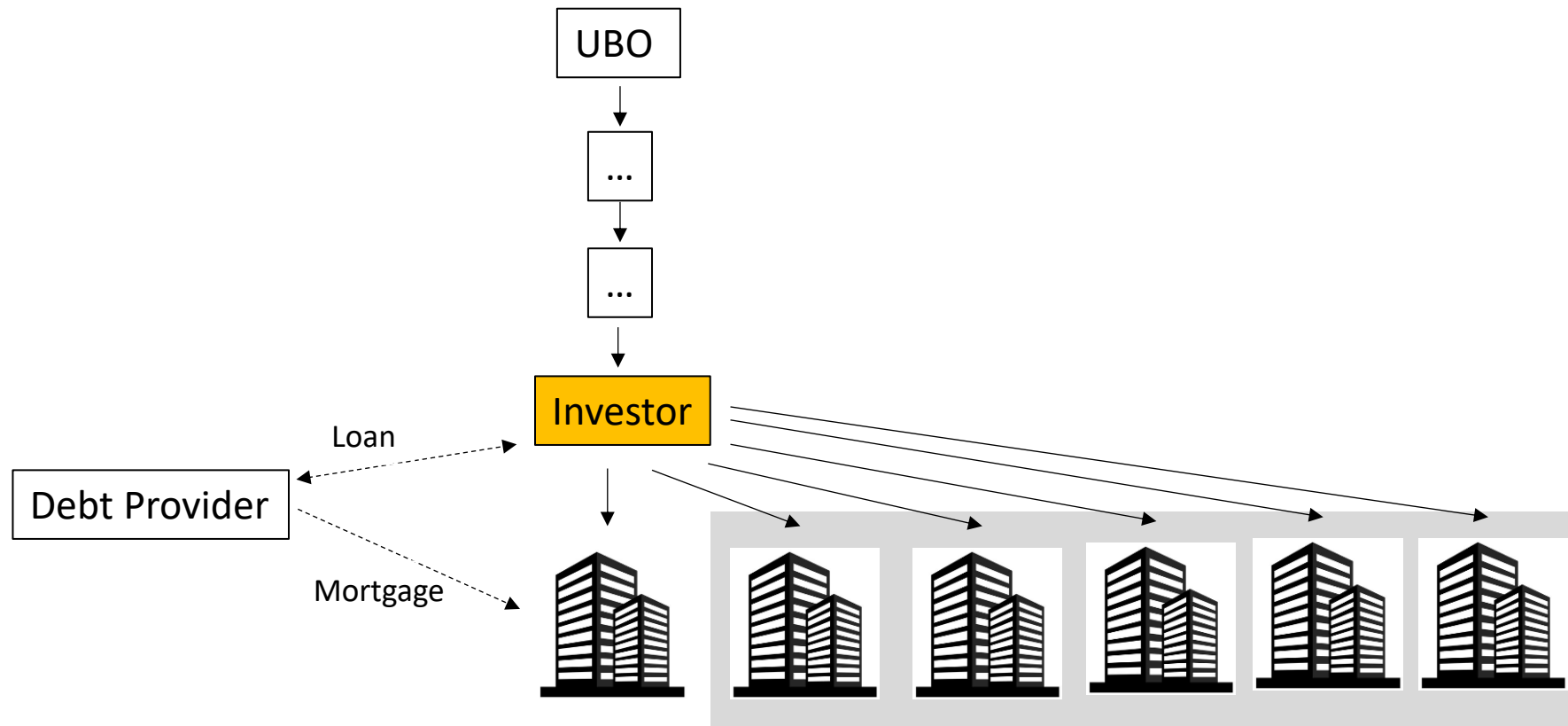
Darlehensnehmer	
Ankauf	-100,00
Darlehen	80,00
Eigenkapital	20,00
Mieteinnahmen	12,00
Zinsen	-12,00
Verkaufserlös	0,00
Rückzahlung Darlehen	0,00
"Abschreibung" EK	-20,00
Total	-20,00

Darlehensgeber	
Kreditvergabe	-80,00
Zinsen	12,00
Rückzahlung	0,00
Verwertungserlös	60,00
Total	-8,00

Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung – Neugeschäft - Darlehensnehmer

Beispielhafte Struktur ohne SPV (Special Purpose Vehicle / Objektgesellschaft)

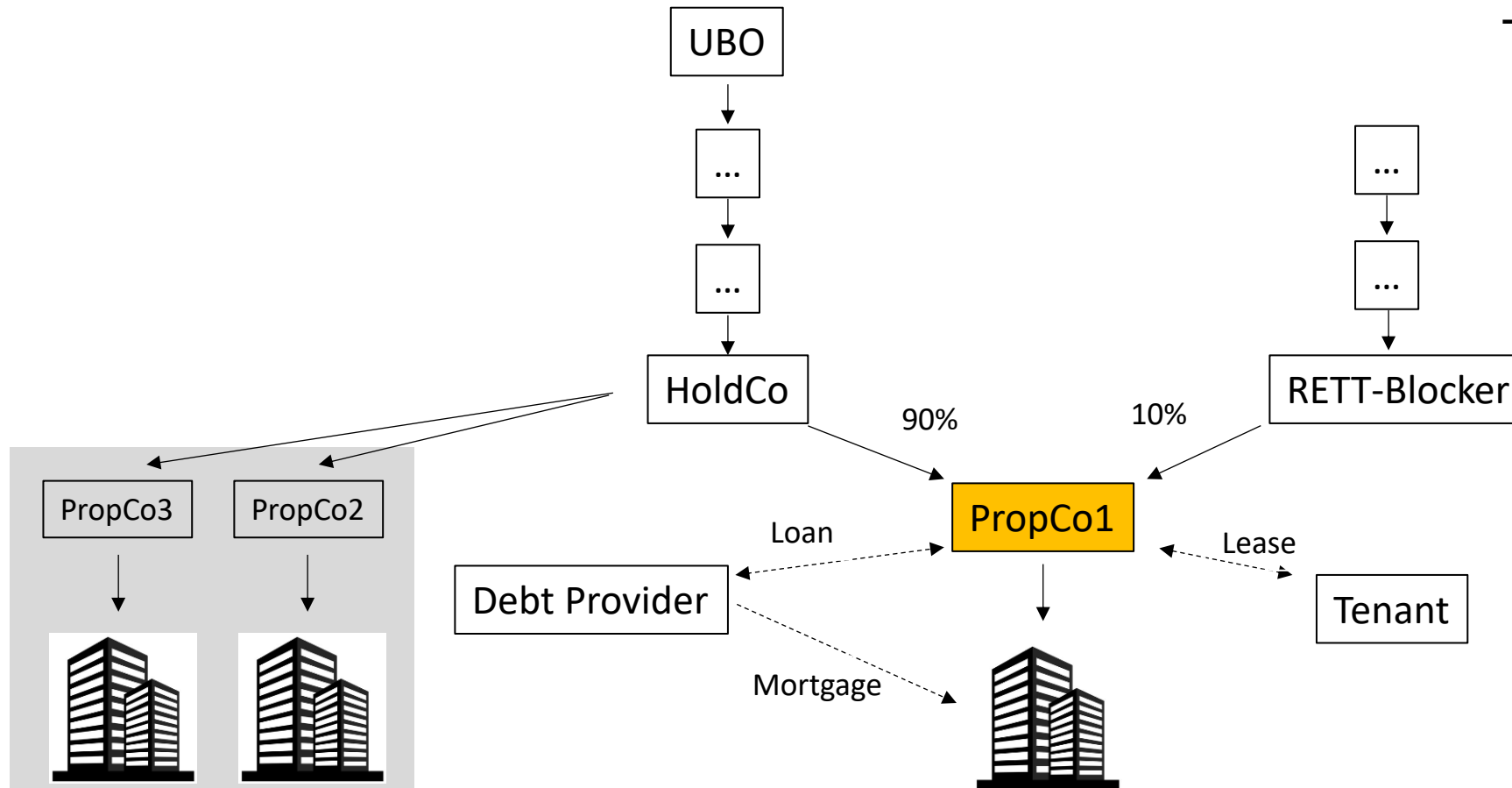


Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung – Neugeschäft - Darlehensnehmer

Beispielhafte Struktur mit SPV

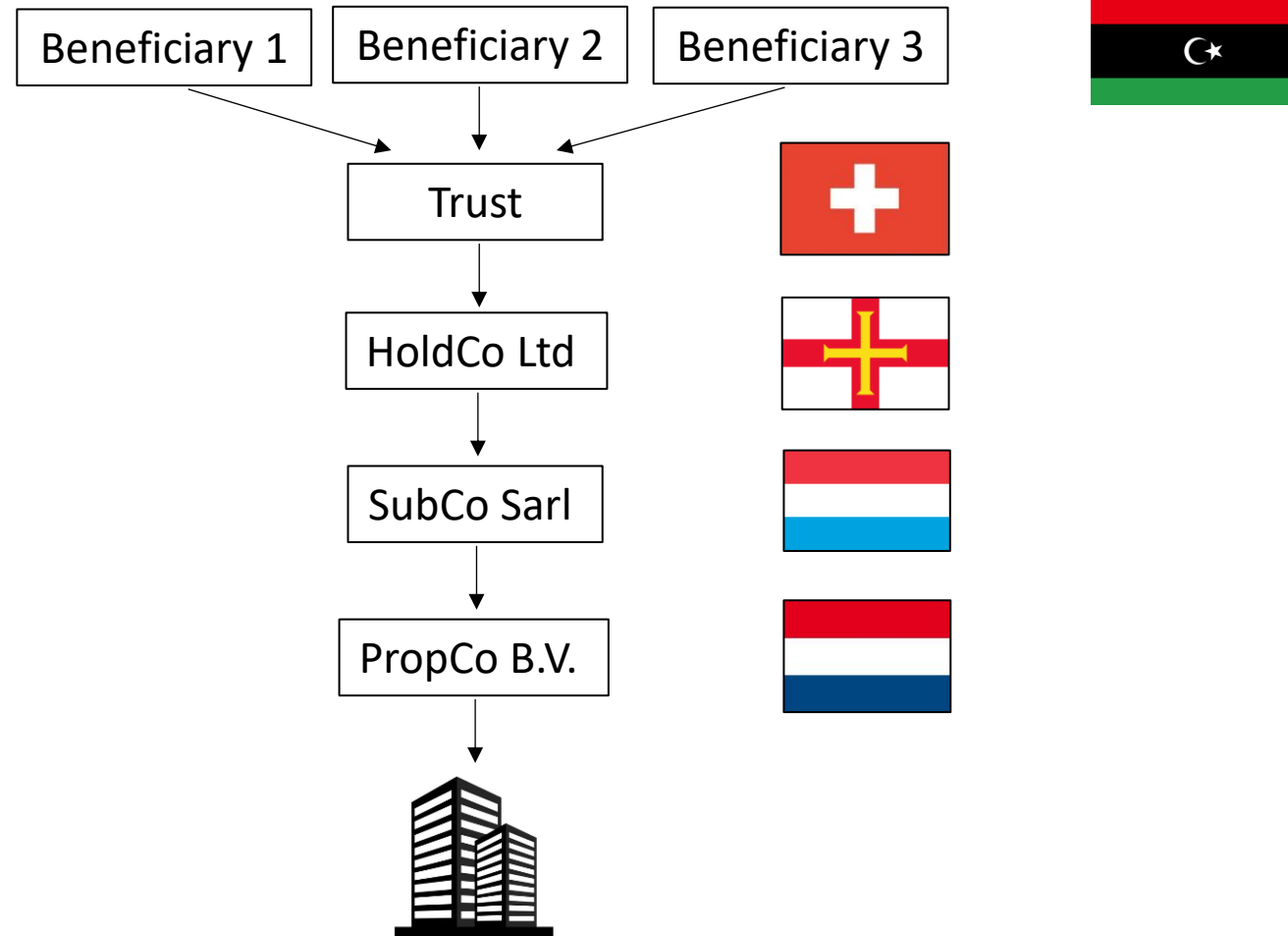
→ ring-fencing
→ non-recourse



Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung – Neugeschäft - Darlehensnehmer

Beispiel



Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung - Neugeschäft - Darlehensnehmer

UBO (Ultimate Beneficial Owner)

Wirtschaftlich Berechtigte im Sinne des Geldwäsche Gesetz (GwG) sind natürliche Personen, in deren Eigentum oder unter deren Kontrolle der Vertragspartner letztlich steht, oder natürliche Personen, auf deren Veranlassung eine Transaktion letztlich durchgeführt oder eine Geschäftsbeziehung letztlich begründet wird, vgl. § 3 Absatz 1 GwG.

Nach § 3 Absatz 2 GwG zählen natürliche Personen, die unmittelbar oder mittelbar

- mehr als 25 % der Kapitalanteile halten,
- mehr als 25 % der Stimmrechte kontrollieren oder
- auf vergleichbare Weise Kontrolle ausüben

→ Transparenzregister

zu den wirtschaftlich Berechtigten eines Unternehmens.

KNE (Kreditnehmereinheit §19.2 KWG) und GvK (Gruppe verbundener Kunden)

Vorschriften zur Zusammenfassung von mehreren Kreditnehmern (natürliche oder juristische Personen) zu einer (Risiko-)Einheit z.B. zur Erfüllung der Meldepflichten nach § 14 Kreditwesengesetz (Millionenkredite).

Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung - Neugeschäft - Darlehensnehmer

KYC (Know Your Customer)

Unter Know Your Customer versteht man die Identifizierung und Überprüfung (Legitimation) von Neukunden und Bestandskunden auf Basis geldwäscherechtlicher Anforderungen.

AML (Anti Money Laundering)

Geldwäsche ist eine Form der Wirtschaftskriminalität. Dabei geht es darum, auf illegalem Wege erlangte Gelder (schmutziges Geld) so zu verschleiern, dass der Eindruck entsteht, sie stammten aus einer seriösen Geldquelle (sauberes Geld). → Im Rahmen der Geldwäscheprüfung gibt es bei PEP (politisch exponierte Personen) nochmals strengere Vorschriften.

Sanktionen

Personen / Gruppen / Organisationen / Länder / Wirtschaftsgüter

Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung – Neugeschäft - Darlehensnehmer

Prüfungsrelevante Unterlagen des Darlehensnehmers (Auswahl)

- Handelsregistorauszug
- Gesellschaftsverträge
- Nachweis Vertretungsberechtigung
- Jahresabschlüsse (→ ggf. Veröffentlichungspflicht im Bundesanzeiger)
- BWA
- Business Pläne
- Bei privaten Personen (Vermögensaufstellung, Gehaltsnachweis, Steuerbescheide)

Zusätzlich zur Legitimation von privaten Personen

- Ausweis
- Wohnanschrift

Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung – Neugeschäft - Darlehensnehmer

Zu prüfende Themenfelder

- Einbindung Darlehensnehmer in Struktur des Deals (Ankauf im Asset oder Share Deal, Refinanzierung)
- Fund Flow
- Recourse oder Non-Recourse
- Bonitätsanalyse
- KYC + AML
- Überprüfung der Vertretungsberechtigung
- Track Record und Erfahrung der handelnden Personen