

Internationale Immobilienfinanzierung

Sommer 2025

Julian Mühlfried

24.04.2025

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

Grundsätzlich zu unterscheiden in

Grundstück

Development

Bestandsimmobilie

Grundstück

- Bebauungsplan
- Bauvoranfrage / Baugenehmigung
- Bodenrichtwert vs. Residualwert
- Kein laufender Cash Flow

Development

- Bauvoranfrage / Baugenehmigung
- Zukünftiger Marktwert
- Kein laufender Cash Flow
- Kostensicherheit / Fertigstellungsrisiko
- Vorvermietung / Vorverkauf

Bestandsimmobilie

- Zustand
- Marktwert
- laufender Cash Flow
- Mietsituation

Nutzungsarten

Office

Retail

Residential

Logistic

Hotel

Senior Care

Other

Prüfungsrelevante Unterlagen (Auswahl)

- Grundbuchauszug
- Bebauungsplan
- Gebäudepläne
- Flächenberechnungen
- Baulastenverzeichnis
- Altlastengutachten
- Bodengutachten
- Versicherungsnachweise
- Mietverträge
- Baugenehmigung
- ...

„Wert“ eines Objekts

Beleihungswert (mortgage lending value)

Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann. (§3 (1) BelWertV)

Marktwert oder auch Verkehrswert (market value)

Der Wert, der sich im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten einstellen würde. Zur Wertermittlung gibt es verschiedene Möglichkeiten:

- (1) Sachwertverfahren
- (2) Ertragswertverfahren und Discounted Cash Flow Modelle
- (3) Vergleichswertverfahren
- (4) Residualwertverfahren (insbesondere für Grundstücke)

Sonderfall: Vacant Possion Value

Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung – Neugeschäft - Objekt

Eigentumsverhältnis

Freehold (Eigentum)

Eigentum ist nach deutschem Recht ein Herrschaftsrecht über eine vermögenswerte Position. Für das Privatrecht definiert das Bürgerliche Gesetzbuch das Eigentum als Herrschaft einer Person über eine Sache.

→ Grundstück + Gebäude

Leasehold (Erbbaurecht)

Das Erbbaurecht ist das dingliche Recht, meist gegen Zahlung eines regelmäßigen sogenannten Erbbauzinses durch den Erbbaurechtsnehmer, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu errichten oder zu unterhalten. Aus der Sicht des Eigentümers des Grundstücks, des Erbbaurechtsgebers, ist das Erbbaurecht ein beschränktes dingliches Recht, das auf seinem Grundstück lastet.

Zu beleuchten sind Höhe sowie Anpassung Erbbauzins, Laufzeit (Heimfall) und Auswirkungen auf den Wert des Beleihungsobjekts.

→ Grundstück und Gebäude fallen auseinander

Sonderfall: Teileigentum / Wohneigentum

Objektspezifika

- Makrolage
- Mikrolage
- Vermietbarkeit
- Verwertbarkeit
- Drittverwendungsfähigkeit
- Verkehrsanbindung
- Grundrissgestaltung
- Aufteilbarkeit
- Ausstattung
- Zustand

Das deutsche Grundbuch (land register) teilt sich auf in

1. Aufschrift
2. Bestandsverzeichnis
3. Abteilung I
4. Abteilung II
5. Abteilung III

Wie liest man ein Grundbuch:

- „gerötete“, d.h. unterstrichene Eintragungen sind gelöscht
- Innerhalb der Abteilung gilt das Lokusprinzip und zwischen Abteilung II und III gilt das Tempusprinzip, aber Vorrang- oder Gleichrangeinräumungen beachten.

Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung – Neugeschäft – Objekt - Grundbuch

1. Aufschrift

- Amtsgericht
- Grundbuchbezirk
- Bandnummer
- Grundbuchblattnummer

2. Bestandsverzeichnis

- Kennzeichnung des Grundstücks
 - Gemarkung / Flur / Flurstück / Größe
 - Wirtschaftsart (Ackerland, Wiese, bebautes Grundstück, etc.)
- Mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte
 - Z.b. bestehende Wegerechte
 - Müssen nicht im Grundbuch eingetragen sein

3. Abteilung I

- Eigentümer
- Grundlage der Eintragung

4. Abteilung II

- Lasten
 - Grundstücksrechte (z.B. Wohnrecht, Wegerecht, Leitungsrecht, etc.)
- Beschränkungen (bzgl. Rechte in Abteilung II)
 - Verfügungsbeschränkungen / Vormerkungen / Widersprüche

5. Abteilung III

- Grundpfandrechte
 - Grundschulden / Hypotheken / Rentenschulden
- Beschränkungen (bzgl. Grundpfandrechten)

ESG – regulatorische Rahmenbedingungen (grober Überblick)

- **2015: Pariser Klimaschutzabkommen mit 1,5 Grad Ziel**
- **2019: European Green Deal**
Konzept der EU mit dem Ziel bis 2050 als erster Kontinent klimaneutral zu werden
- **2020: EU Taxonomieverordnung**
Ziel: Schaffung eines Klassifizierungssystems zur Bestimmung, ob eine Wirtschaftstätigkeit ökologisch nachhaltig ist
- **2021: Offenlegungsverordnung zur Nachhaltigkeit**
Transparenz des Umgangs von Finanzmarktteilnehmern mit Nachhaltigkeitsaspekten
- **2023: deutsches Klimaschutzgesetz mit Klimaschutzprogramm**
mit Neufassung vom 26.04.2024

Klimaschutzgesetz

Die Ziele bleiben unverändert: Deutschland auf dem Weg zur Treibhausgasneutralität



Foto: Bundesregierung

Internationale Immobilienfinanzierung

Kreditprüfung – Neugeschäft – Objekt - ESG

➔ Wir werden nie einen Nullenergieverbrauch haben, aber wenn die Effizienz der Gebäude erhöht und der Verbrauch damit gesenkt wird, kann dieser geringe Verbrauch aus rein klimaneutralen Energieträgern erzeugt werden und das CO2 Ziel erreicht werden.

Gängige Gebäudezertifikate (Auswahl)

- DGNB
- BREEAM
- LEED
- EPC

Daraus Abgeleitet

- Green Loans
- Green Bonds
- Pricing benefits

Prüfungsrelevante Themen für Mieter und Mietvertrag

- Single Tenant vs. Multi Tenant
- Double Net vs. Triple Net
- Mieterbonität
- „Built to Suit“
- Mietniveau (Overrent / Underrent)
- Tenants Incentives / mietfreie Zeiten
- Indexierung
- Restlaufzeit (-> Covenants)
- Kündigungs- und Verlängerungsoptionen (notice period)
- Leerstand (temporär vs. Strukturell)
- Gibt es Abhängigkeiten zwischen Mietverträgen?