

Finanzierung für private und gewerbliche Immobilienprojekte

von Maren Eckert

Studiengang Bau- und Immobilienmanagement

Betreuer der Arbeit:

Prof. Dipl.-Ing. Arch. BDA, Jasper Herrmann

Christina Dammann von der Sparkasse Harburg-Buxtehude

Buxtehude, 31. Oktober 2008



Inhalt

1. Einleitung

2. Grundlagen der Finanzwirtschaft

2.1 Finanzierung

2.1.1 Arten der Finanzierung

3. Immobilienfinanzierung

3.1 Eigenkapitalfinanzierung

3.2 Fremdkapitalfinanzierung

3.2.1 Kredite

3.2.1.1 Kontokorrentkredit

3.2.1.2 Darlehen

3.2.1.2.1 Annuitätendarlehen

3.2.1.2.2 Ratentilgungsdarlehen

3.2.1.2.3 Festdarlehen – Endfälliges Darlehen

4. Förderprogramme

4.1 Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

4.2 Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK)

5. Private Immobilienfinanzierung

5.1 Fallbeispiel 1: Private Immobilienfinanzierung

6. Gewerbliche Immobilienfinanzierung

6.1 Wohnimmobilien

6.1.1 Fallbeispiel 2: Gewerbliche Immobilienfinanzierung für Wohnimmobilien

6.2 Büro- und Einzelhandelsimmobilien

6.2.1 Fallbeispiel 3: Gewerbliche Immobilienfinanzierung für Büro und Einzelhandelsimmob.

6.3 Öffentliche Immobilien – Puplic Private Partnership

6.3.1 Wie werden PPP-Modelle finanziert?

7. Fazit



Einleitung

„Grund und Boden ist teuer“, dies ist die weit verbreitete Meinung in Deutschland. Dennoch werden immer wieder gerne Investitionen in Immobilien, sei es zu privaten oder gewerblichen Zwecken, getätigt.

Zur Finanzierung einer Immobilie können verschiedene Finanzierungsmodelle in den unterschiedlichsten Varianten zum Einsatz kommen. Die verschiedenen Finanzierungsmodelle setzen sich im Allgemeinen aus mehreren Finanzprodukten zusammen. Auf dem Markt gibt es viele Anbieter von Finanzierungen, die verschiedene Produkte zur Immobilienfinanzierung anbieten.

Die Sparkasse Harburg-Buxtehude gehört zu den wichtigsten Anbietern der Region Süderelbe, was die private aber auch gewerbliche Immobilienfinanzierung angeht.

In der folgenden Arbeit werden die unterschiedlichen Finanzierungsmodelle vorgestellt und erläutert.

Die Abschnitte 5 und 6 grenzen die private Immobilienfinanzierung von der gewerblichen ab. An Hand von einzelnen Fallbeispielen wird der Unterschied verdeutlicht und aufgezeigt worauf Kreditinstitute bei der Vergabe von Finanzierungen achten.

Ziel dieser Arbeit ist es, Möglichkeiten der Geldbeschaffung für Immobilieninvestitionen und deren Funktionsweise aufzuzeigen. Dies soll dazu dienen, Bauherren in die Lage zu versetzen sich ein Finanzierungskonzept, also einen Plan zur Beschaffung von Kapital selbstständig erstellen zu können.

Diese Arbeit zum Thema „Finanzierung für private und gewerbliche Immobilienprojekte“ ist im Rahmen der 4 Praxisphase des Dualen Studienganges Bau- und Immobilienmanagement an der Hochschule 21 in Buxtehude, entstanden.

Die Autorin dieser Arbeit ist während der Praxisphasen in der Sparkasse Harburg-Buxtehude beschäftigt und durchläuft während dieser sechs Phasen die immobilienbezogenen Abteilungen der Sparkasse.



Die Sparkasse Harburg-Buxtehude

Die Sparkasse Harburg-Buxtehude mit Sitz in Hamburg-Harburg ist eine mündelsichere, dem allgemeinen Nutzen dienende Anstalt des öffentlichen Rechts. Sie ist Mitglied des Niedersächsischen Sparkassen- und Giroverbandes und über diesen dem Deutschen Sparkassen- und Giroverband e.V. in Berlin angeschlossen. Träger der Sparkasse ist der Sparkassenzweckverband Harburg-Buxtehude, dem der Landkreis Harburg sowie die Stadt Buxtehude als Verbandsmitglieder angehören. Die Sparkasse Harburg-Buxtehude ist mit einer Bilanzsumme von rund 3,2 Milliarden Euro und rund 850 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eines der größten regionalen Kreditinstitute im Süden Hamburgs. Das Geschäftsgebiet der Sparkasse ist in der Abbildung 1 dargestellt. Es beinhaltet insgesamt 39 Geschäftsstellen, von denen 31 den gesamten Landkreis Harburg abdecken. Fünf weitere Geschäftsstellen befinden sich in Buxtehude und Hedendorf die zum Landkreis Stade gehören. Drei weitere Geschäftsstellen befinden sich in den Hamburger Stadtteilen Harburg, Eisendorf und Neugraben.

Während der ersten drei Praxisphasen des Studiums ist die Autorin im Immobiliencenter Harburg und der Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft (IDB) eingesetzt worden.

Der Einsatzort der vierten Praxisphase ist der Marktbereich für Investoren und Immobilienprojekte gewesen. Dieser Bereich setzt sich aus den Abteilungen der IDB und dem Kompetenzcenter für Bauträger- und Immobilieninvestoren zusammen. Für letztere Abteilung ist die Autorin ausschließlich im Einsatz gewesen. Das Kompetenzcenter für Bauträger- und Immobilieninvestoren beschäftigt sich mit der gewerblichen Immobilienfinanzierung was bedeutet, dass in dieser Abteilung Kunden betreut werden, die gewerblich mit Immobilien zu tun haben. Dies können beispielsweise Bauträger oder Investoren in Wohn- und Gewerbeimmobilien sein.



Fremdfinanzierung

3.2.1.1 Kontokorrentkredit

Der Kontokorrentkredit ist ein Überziehungskredit und gehört somit zu den variablen Inanspruchnahmen. Hierbei räumt die Bank dem Inhaber des Kontokorrents eine Kreditlinie ein, bis zu deren Höhe das Konto in Anspruch genommen werden kann. Der beanspruchte Kredit kann jederzeit getilgt werden. Die Währung eines Kontokorrentkredits ist weitgehend frei wählbar.

In der Regel werden Kontokorrentkredite zeitlich unbefristet vergeben. Die Laufzeit endet in diesen Fällen mit der Kündigung, die entweder durch die Bank oder durch den Kreditnehmer erfolgen kann.

Der Zins eines Kontokorrentkredites ist variabel und wird von dem jeweiligen Kreditinstitut angepasst, sobald sich die Lage auf dem Geldmarkt ändert. Er liegt über dem Zins, der für einen Kredit mit fester Laufzeit verlangt wird. Der Zins bezieht sich jedoch nur auf die tatsächlich in Anspruch genommene Zeit und auf den tatsächlich in Anspruch genommenen Kreditbetrag.

Aus dieser Kreditart ergibt sich die flexible Inanspruchnahme und Tilgung des Kredits. In der Regel werden Kontokorrentkredite ohne Besicherung als Blankokredite gewährt. Im Zusammenhang mit einer Immobilienfinanzierung werden Kontokorrentkredite dagegen oftmals besichert.

3.2.1.2 Darlehen

Unter einem Darlehen wird im allgemeinen Sprachgebrauch eine längerfristige, feste Inanspruchnahme bezeichnet, die von Kreditinstituten an ihre Kunden herausgegeben wird.

Jedes Immobiliendarlehen wird in monatlichen Raten zurückbezahlt. Eine Rate besteht in der Regel aus zwei Teilen: Zinsanteil- und Tilgungsanteil. Der Zinsanteil stellt die Kosten der geliehenen Summe dar. Der Tilgungsanteil ist der zurückzuzahlende nominale Betrag. Je nach dem, wie sich im Laufe der Zeit das Verhältnis der Zinsanteile zu den Tilgungsanteilen verändert, gibt es mehrere Formen der Immobiliendarlehen.



TIPP

TIPP für Kreditnehmer aus Sparkassensicht:

- Je besser und detaillierter die Finanzierungsunterlagen durch den Kreditnehmer aufbereitet sind, desto schneller kann eine Finanzierung genehmigt werden.
- Es sollten alle Unsicherheiten geprüft und ggf. benannt werden.
- Die Art und Weise der aufbereiteten Unterlagen sowie das Auftreten hinterlässt einen ersten aber bleibenden Eindruck beim Kreditinstitut.



Fazit

Grund und Boden ist teuer, das war die Eingangs zitierte Meinung, die natürlich nicht widerlegt werden konnte. Dennoch hat diese Arbeit gezeigt welche Möglichkeiten es bei der Immobilienfinanzierung gibt um die Kosten so gering wie möglich zu halten. Die vorliegende Arbeit hat gezeigt, dass sich Immobilieninvestitionen in vielfacher Hinsicht von „normalen“ Investitionen, wie sie oftmals in der Industrie oder bei der Unternehmensgründung anzufinden sind, unterscheiden. Dies liegt zum einen an den sehr hohen Investitionskosten und der sehr langen Kapitalbindung, zum anderen liegt der Unterschied aber vielmehr darin, dass jede Immobilie ein Unikat ist. Dies hat zur Folge, dass bei jeder neuen Immobilienfinanzierungsanfrage das Projekt durch das Finanzierungsinstitut individuell betrachtet und geprüft werden muss.

Die Arbeit stellt einen Leitfaden für Investoren und Bauunternehmer dar, der den Ablauf einer Finanzierung aus Sicht des Finanzierungsinstituts beschreibt. Finanzierungsnehmer kennen häufig nicht die Sicht eines Finanzierungsinstitutes, so dass es schwierig nachzuvollziehen ist welche Unterlagen Finanzierungsgeber prüfen müssen, damit eine Finanzierung für ein Vorhaben genehmigt werden kann. Durch diese nicht vorhandene Transparenz ergeben sich häufig Missverständnisse auf Seiten des Finanzierungsnehmers. Oft tritt die Frage auf, warum bestimmte Dokumente eingereicht werden müssen, weshalb Finanzierungszusagen zum Teil länger dauern und aus welchem Grund bestimmte Zinssätze für unterschiedliche Projekte angesetzt werden.

Auch der Autorin, war vor der Praxisphase im KC Bau nicht bewusst, welche Schritte, von der Standortanalyse des Objektes, über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Erwerbers bis hin zur Kapitaldienstrechnung geprüft werden müssen, um eine Objektfinanzierung Genehmigungsfähig machen zu können.

Durch die drei Monate Praktikum in dieser Abteilung konnte sie die andere Seite, also die des Kreditgebers kennen lernen, was sicherlich für die Zukunft von großem Vorteil ist. Mit diesem Wissen können z.B. Finanzierungsunterlagen besser aufbereitet werden, und auch Entscheidungen der Finanzierungsgeber können besser nachvollzogen werden. Ein weiterer positiver Effekt ist es sich mit Fördermöglichkeiten auszukennen, da durch die in Anspruchnahme bestimmter Fördermittel viel Geld gespart werden kann.



Kontakt Daten

Name	Position	Telefon	e-mail
Maren Eckert	Verfasserin	0179-5462961	maren.eckert@gmx.net
Prof. Dipl.-Ing. Arch. BDA, Jasper Herrmann	Betreuer HS21	04161-648146	herrmann@hs21.de
Christina Dammann	Betreuerin Praxisbetrieb	040-76691-517	christina.dammann@sparkasse-harburg-buxtehude.de

