

Schwierige Partnersuche

Warum Projektentwickler und Banken nicht zueinanderfinden

Wer ein Immobilienprojekt plant, möchte dafür möglichst schnell und reibungslos eine Kreditzusage. Doch das klappt vor allem seit der Finanzkrise oft nicht. Grund dafür sind nicht nur strengere Anforderungen der Banken, sondern auch Kommunikationsprobleme. So kennen die bauwilligen Unternehmen oftmals nicht die Anforderungen der Banken an eine Kreditvergabe. Zu diesem Ergebnis kommt ein gemeinsames Forschungsprojekt der TU München und der René Reif Consulting. Als Ziel haben sich die Projektverantwortlichen René Reif und Professor Josef Zimmermann vom Lehrstuhl für Bauprozessmanagement und Immobilienentwicklung die Erarbeitung eines gemeinsamen Kodexes gesetzt, um Finanzierungsprozesse zu optimieren. Für die Untersuchung wurden bundesweit 1000 Führungskräfte befragt, darunter Projektentwickler und Mitarbeiter von Finanzinstituten wie Sparkassen, Genossenschaftsbanken sowie anderer Kapitalgeber.

Viele Unternehmen kennen die Anforderungen der Banken nicht

Die Anforderungen an die Qualität von Finanzierungsanträgen sind in den vergangenen beiden Jahren gestiegen und steigen weiter, lautet ein Ergebnis der Studie. Umso erstaunlicher ist, dass 30 Prozent der befragten Projektentwickler angeben, die Anforderungen der Kapitalgeber nicht zu kennen beziehungsweise nicht als hinreichend genug kommuniziert empfinden. Jeder zweite Projektentwickler begründet das Scheitern einer Finanzierungsanfrage derzeit mit zu hohen Anforderungen der Banken an Finanzierungsanträge, heißt es in der Untersuchung. Gleichzeitig bewerteten mehr als 60 Prozent der befragten Kapitalgeber jeden zweiten Finanzierungsantrag als mangelhaft.

Die schlechte Qualität der Finanzierungsanträge und eine signifikant unterschiedliche Wahrnehmung der Bedeutung von Informationen – das sind Gründe dafür, dass schnelle und verbindliche Finanzierungen nicht zustande kommen. So haben Banken und Entwickler zum Teil unterschiedliche Vorstellungen davon, welche Nachweise für einen Finanzierungsantrag wichtig sind. Die Projektentwickler nutzen eigene Marktrecherchen in Bezug auf den Objektverkauf, die Kapitalgeber bevorzugen dagegen interne Bankgutachten. Genauso sieht es beim Thema Vermietung aus. Die Projektentwickler setzen auf eigene Recherche, um die geplante Vermietung sicherzustellen – die Banken hingegen auf ihre Gutachten.

Zusammenfassend lautet das Fazit von René Reif: „Es besteht hohes Optimierungspotenzial sowohl im Hinblick auf die Transparenz als auch die Kommunikation im Finanzierungsprozess. Daher werden wir die Entwicklung eines Finanzierungskodexes zügig vorantreiben.“ Doch wie viel Standard verträgt die Branche? Immobilienprojekte seien immer sehr individuell, betonen Experten. Ein gewisser Grad an Standardisierung könne aber helfen. Zumal mittlerweile auch Versicherungen und Pensionsfonds Finanzierungen übernehmen. Bei der Befragung hielt die Mehrheit – nämlich 78 Prozent – das Verfassen eines standardisierten Finanzierungskodexes für möglich.

SIMONE GRÖNEWEG