

Börsen-Zeitung

Transaktionen lassen auf sich warten

Projektentwickler werden Bestände nicht los – Helaba will 2025 mehr finanzieren

30.11.2024



Foto: Frank Hueter

Jan Peter Annecke

tl Frankfurt

Die Stimmung in der Immobilienbranche könnte besser sein. Bürokratie, Regelungswut und ein falscher Weg zur Energieeffizienz stellten große Herausforderungen dar, sagte Stefan Bürger, CEO GWH Wohnungsgesellschaft Hessen, in einer Podiumsdiskussion des 20.

Immobilientags der Börsen-Zeitung. Heinrich Hauss von Mellum Capital beklagte die mangelhafte personelle Ausstattung bei Investoren und Darlehensgebern. Bernd Schade von der OFB Projektentwicklung wartet auf Transaktionen, um die 1,5 Mrd. Euro schwere Entwicklungspipeline abzuarbeiten: „Wir sind zwangsweise zum Bestandshalter geworden.“ Mieter seien im Moment sehr zurückhaltend, ihre Wohnungen zu kaufen.

Große Funding-Lücke

Hauss wies darauf hin, dass in den kommenden Jahren zahlreiche Finanzierungen auslaufen werden. „Diese Funding-Lücke kann mit Mezzanine- und Nachrangkapital geschlossen werden“, unterstrich er. Panel-Moderator Jan Peter Annecke, Global Head Real Estate Finance bei der Helaba, hatte Zweifel: „Ich sehe diese Finanzierungsquellen nicht am Markt.“ Hauss gibt bei der Finanzierungsprüfung weniger auf vorhandene Bewertungsgutachten. Zentral sei die jederzeitige Kapitaldienstfähigkeit.

Schade ist für die OFB auf der Suche nach Projektentwicklungen. „Wir kaufen an. Aber viele potenzielle Verkäufer haben noch nicht realisiert, dass sie ihre Preisvorstellungen berichtigen müssen.“ Chancen rechnet er sich bei Projekten aus, die aufgrund von Liquiditätsengpässen in die Insolvenz gehen. Annecke beobachtet, dass viele Bestandshalter auf fallende Zinsen setzen und deshalb mit einem Verkauf zögern. Schade erwartet, dass Vor-Krisen-Kaufpreisvervielfältiger von 25 bis 30 nie mehr wiederkommen werden.

Belebung bleibt aus

Mit einer Belebung des Transaktionsmarktes 2025 rechnet Hauss nicht. „Es gibt zwar viele leistungsgestörte Projekte, aber wenig Abschlüsse.“ Eine Liquiditätsschwemme gebe es nicht. „Es ist an der Zeit, Verluste zu realisieren.“ Immerhin konstatiert Annecke für die Helaba, dass sich seit einem halben Jahr die Pipeline für Finanzierungen und Verkäufe füllt. „2025 wollen wir unser Neugeschäft steigern.“ Zuletzt war es rückläufig.

Ein großes Hindernis für bezahlbaren Wohnraum sind die hohen Baukosten. Das serielle Bauen soll einen Ausweg bieten. Nach Beobachtung von Bürger ist es bisher nicht günstiger als traditionelles Bauen. „Außerdem kollidiert es oft mit dem Baurecht.“ Schade erwartet bei höheren Volumina sinkende Preise. „Die Qualität ist in der Fabrik besser als vor Ort“, beobachtet er im eigenen Unternehmen. Außerdem seien angesichts des stark digitalisierten Vorgehens weniger Arbeitskräfte nötig.