

Gewerbliche Immobilienfinanzierung

Erholung der europäischen Kreditmärkte erst ab 2011

Die europäischen Banken blicken skeptisch auf das kommende Jahr. 59 Prozent der Kreditinstitute erwarten erst nach dem Jahr 2010 eine nachhaltige Erholung der europäischen Kreditmärkte. Lediglich zwei Prozent haben die Hoffnung, dass noch in diesem Jahr die Trendwende geschafft wird. Dieses geht aus einer aktuellen Umfrage von DTZ bei Geschäfts- und Investmentbanken und Hypothekengebern in Europa hervor.

Dennoch bessern sich die Erwartungen. So geht laut Umfrage jeweils rund ein Drittel der Banken von sinkenden beziehungsweise steigenden Kreditvolumina aus. Die übrigen wollen das Kreditvolumen in ihren Schlüsselmärkten auf dem derzeitigen Level belassen. Fast die Hälfte der Befragten rechnet für 2010 mit steigenden Kreditvolumina. Lediglich ein Fünftel kalkuliert eine Reduktion der Kreditvolumina in den Kernmärkten. Dagegen möchte eine deutliche Mehrheit der Institute Engagements in anderen Märkten sowohl 2009 als auch 2010 auf dem aktuellen

Niveau belassen. Hatten die befragten Institute im Vorjahr noch Kredite in Höhe von rund 23 Milliarden Euro neu gewährt, so möchten immerhin 47 Prozent dieses Jahr weniger Kredite zusagen. Im kommenden Jahr wollen jedoch nur noch 16 Prozent der Befragten die Neukreditvergabe drosseln. 37 Prozent möchten dann wieder deutlich mehr neue Kredite vergeben.

Aber fast 90 Prozent der Befragten geben an, die Kreditbedingungen 2009 zu verschärfen. Und 32 Prozent planen ihre Vergabekriterien auch im Jahr 2010 weiter anzuheben. Konkret möchten 41 Prozent der befragten Banken den Beleihungsauslauf bei Immobilienkrediten im Vergleich zu 2008 reduzieren. Weitere 50 Prozent wollen ihn auf dem aktuellen Niveau belassen. 2010 planen 80 Prozent den Beleihungsauslauf im Vergleich zu 2009 nicht weiter zu senken. Die Margen möchten 78 Prozent der befragten Institute 2009 im Vergleich zum Vorjahr anheben, fast 40 Prozent planen für 2010 eine weitere Erhöhung der Margen.

Rund 54 Prozent der Institute erwarten, dass sich die Zahl der Kreditausfälle 2009 im Vergleich zum Vorjahr erhöhen wird. Der Rest geht davon aus, dass die Zahl der Ausfälle auf dem Niveau von 2008 bleibt. Fast 40 Prozent meinen, dass 2010 die Zahl der Kreditausfälle weiter zunehmen wird. 66 Prozent vermuten, dass die Fälle der Zahlungsrückstände bei Immobilienkrediten dieses Jahr im Vergleich zu 2008 steigen werden. Auch 2010 wird diese Zahl im Vergleich zu 2009 nach Meinung von mehr als 40 Prozent der Befragten ansteigen.

Die Stimmung am Verbriefungsmarkt bleibt weiterhin eingetrübt. Keines der befragten Institute rechnet dieses Jahr mit einer Erholung am Markt für Commercial Mortgage Backed Securities (CMBS). Immerhin 17 Prozent erwarten für 2010 eine Erholung, die überwiegende Mehrheit von 70 Prozent glaubt jedoch an eine Belebung erst nach 2010. Beachtliche 13 Prozent gehen sogar davon aus, dass sich der CMBS-Markt nie wieder erholen wird.