

### Gute Neugeschäfte für gewerbliche Immobilienfinanzierung

Ein Plus von 15 Prozent zeigt eine JLL-Analyse für das Neugeschäft der gewerblichen Immobilienfinanzierung in Deutschland im Jahre 2016. Mit 41,6 Milliarden Euro haben bis auf eine Bank alle 13 Institute ein höheres Neugeschäft abgeschlossen als ein Jahr zuvor, die meisten im zweistelligen Prozentbereich. „Das war zur Jahresmitte von den Teilnehmern nicht erwartet worden. Allerdings war damals auch noch nicht abzusehen, dass das zweite Halbjahr auf dem gewerblichen Investmentmarkt eine derartige Dynamik entwickeln würde und am Schluss das dritthöchste jemals erzielte Volumen zu notieren war“, so Markus Kreuter, Team Leader Debt Advisory JLL Germany. Kreuter weiter: „Die hohen Investmentvolumina 2016 ermöglichten letztlich ein Beibehalten der hohen Aktivitätsquote. Indizien dafür, dass eine höhere Risikobereitschaft in Form höherer Beleihungsausläufe zur Neugeschäftssteigerung führen könnte, sehen wir indes nicht.“

Stärkster Kreditgeber war die DG Hyp mit 7,1 Milliarden Euro zugesagten Mitteln und damit einem Zuwachs von 27 Prozent. Sie hatte zum Beispiel das Frankfurter Einzelhandels-, Hotel- und Wohnprojekt „The Flare“ von Strabag Real Estate und RFR finanziert. Gefolgt wird die Topperformerin von der Helaba mit 5,1 Milliarden Euro (plus 21 Prozent), zu deren neuen Kreditengagement unter

anderem die Finanzierung des Objekts „Pressehaus am Alexanderplatz“ in Berlin gehörte, das von Tishman Speyer gekauft wurde. Den stärksten Zuwachs im Neugeschäftsvolumen wies die DekaBank mit 75 Prozent auf, gefolgt von der Postbank mit 30 Prozent – beide sind die einzigen Banken, die ein Plus für 2017 erwarten. Nur für die Deutsche Pfandbriefbank (pbb) wurde im deutschen Markt ein Rückgang von acht Prozent registriert.

Nur leicht zugelegt haben die Kreditbestände, mit 200,2 Milliarden Euro um zwei Prozent. Bis auf die Aareal Bank, trotz des Neugeschäftsrückgangs Zweitplatzierte und der Deutschen Hypo wiesen alle teilnehmenden Institute einen leicht höheren Bestand auf. „Im Umfeld stark regulatorischer Einflussnahme der Bankenaufsicht halten wir diese Entwicklung für bemerkenswert, insbesondere im Kontext der allgemeinen Diskussion der Veränderung von Risikogewichten in der gewerblichen Immobilienfinanzierung“, so Kreuter. Deren Umsetzung würde bei gleichzeitiger Ausweitung des Kreditbuches doppelt auf erhöhte Eigenkapitalanforderungen wirken. Das größte Kreditbuch mit 36,3 Milliarden Euro hielt unverändert die Helaba. Alle anderen bewegten sich unter der 30-Milliarden-Marke. Die größten Wachstumsraten, und zwar im zweistelligen Prozentbereich, hatten die Berliner Sparkasse, die Deutsche Postbank und die Bayern LB. Red.