

Immobilienmarkt Spanien

Immobilienfinanzierungen in Spanien – Usancen und Akteure

José Luis Calderón Martínez

Sinkende Verkaufszahlen bei Wohnungen kündigen eine Trendwende im spanischen Immobilienmarkt und eine Abschwächung der Konjunktur insgesamt an, weiß der Autor. Denn 83 Prozent der Spanier leben im Wohneigentum und der Bausektor trug in den Aufschwungsjahren immerhin zehn Prozent zum BIP bei. Zwar zeigte sich der Büromarkt von dieser Entwicklung, die durch die internationale Finanzkrise noch verschärft wird, zunächst unbeeindruckt, doch dürften auch hier Korrekturen anstehen. Zumindest die Banken sind bei der Kreditvergabe bereits vorsichtiger und margenbewusster geworden. (Red.)

Spanien, mit rund 44 Millionen Einwohnern die viertgrößte Volkswirtschaft in der Euro-Zone, konnte in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den restlichen EU-Ländern mit überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstumsraten glänzen. Doch diese Boomphase nähert sich ihrem Ende und Spaniens Volkswirtschaft steht vor einer Trendwende. Insbesondere die deutliche Abkühlung des in den vergangenen Jahren boomenden Wohnimmobilienmarktes hat im zweiten Halbjahr des Jahres 2007 zu einer Abschwächung der spanischen Wirtschaft geführt.

Abkühlung auf dem spanischen Immobilienmarkt

Nach Angaben des Nationalen Statistik-Instituts INE wurden im Jahr 2007 in Spanien 14 Prozent weniger Wohnungen verkauft. Dieser Effekt ist besonders gravierend, da im Vergleich zu den anderen größeren EU-Volkswirtschaften die Immobilienwirtschaft mit einer Wohneigentumsquote von etwa 83 Prozent eine herausragende Stellung hat.

Die Entwicklung auf dem spanischen Immobilienmarkt und ihre Auswirkung auf die spanische Baubranche ist folglich für die gesamte spanische Volkswirtschaft von erheblicher Bedeutung, trägt doch der Bausektor rund zehn Prozent zum BIP bei.

So müssen sich die Spanier erstmals seit langer Zeit wieder mit steigender Arbeitslosigkeit und höheren Lebenshaltungskosten auseinandersetzen. Die durch die Krise des US-Subprimemarktes stark gestiegenen Zinsen sorgen für zusätzlichen Druck auf die hoch verschul-

deten spanischen Haushalte und Unternehmen.

2007 zeigten sich die Büroimmobilienmärkte der beiden wichtigsten spanischen Metropolen noch relativ unbeeindruckt und erzielten erneut gute Ergebnisse. So stieg der Flächenumsatz in Madrid in den ersten drei Quartalen auf 515 000 Quadratmeter, was gegenüber dem entsprechenden Vorjahreswert ein kräftiges Plus von 32 Prozent bedeutet. Das Mietniveau stieg in der Spitze um knapp 19 Prozent auf 456 Euro pro Quadratmeter per annum.

Im vierten Quartal machten sich jedoch bereits rückläufige Beschäftigungszahlen im Dienstleistungssektor bemerkbar und erste Anzeichen einer Schwächung der Nachfrageseite kündigten sich an. Gleichzeitig wurden im Markt erhebliche Flächenausweitungen vorgenommen, was sich in den nächsten Perioden in steigenden Leerständen und einem abgeschwächten Mietwachstum niederschlagen wird. In Barcelona nahm die durchschnittliche Flächenanmietung weiter zu. Die Nachfrage kam vor allem von Dienstleistern, Technologiefirmen und Industrieunternehmen.

Im ersten Halbjahr sank die Leerstandsquote leicht auf 4,6 Prozent. Im drit-

Der Autor

José Luis Calderón Martínez ist Director in der Oficina de Representación en España der Deutschen Hypothekbank (Actien-Gesellschaft) in Madrid.

ten Quartal erfolgte ein Anstieg auf 5,5 Prozent. Unverändert kräftig entwickelte sich die Bautätigkeit, und hier vor allem spekulative Bauvorhaben. Die Spitzenmiete stieg in den ersten drei Quartalen um insgesamt vier Prozent auf 312 Euro pro Quadratmeter per annum, wobei vereinzelt höhere Werte möglich waren.

Sicherungselemente

Spanien hat für Immobilieninvestoren ein verlässliches rechtliches Umfeld. Generell werden Immobiliengeschäfte über einen privatschriftlichen Vertrag dokumentiert, der dann mittels eines Notartermins zu einer öffentlichen Urkunde (Escritura pública) wird. Die notarielle Beurkundung ist eine zwingende Voraussetzung für die Eintragung des Immobiliengeschäfts in das spanische Eigentumsregister (Registro de la Propiedad).

Die Eintragungen haben nach spanischem Recht nur deklaratorische Wirkung. Die Einsichtnahme ist in der Praxis jederzeit möglich und durch die Digitalisierung der Eigentumsregister auch mittels Internet sehr einfach und schnell durchführbar. Üblicherweise liegt ein per Internet angeforderter Grundbuchauszug noch am selben Tag in elektronischer Form vor.

Zur Absicherung von Forderungen wird in Spanien die streng akzessorische Hypothek verwendet. Die Hypothek wird normalerweise in Höhe des nominalen Darlehensbetrages zuzüglich 30 bis 35 Prozent für Zinsen, Verzugszinsen und Kosten bestellt. Die Kosten für die Hypothekenbestellung, die sogenannte Stempelsteuer (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados; AJD) beträgt in der Regel 1,0 Prozent für gewerbliche Immobilien.

Das Hypothekenversprechen

Eine wesentlich kostensparendere, aber nicht durch Pfandbriefe refinanzierbare Sicherheit, stellt die Promesa de hipoteca (Hypothekenversprechen) dar. Dieses Hypothekenversprechen wird notariell beurkundet (beziehungsweise ist in der Regel im notariell beurkundeten Darlehensvertrag inbegriffen). Verbunden mit einer in dieser notariellen Urkunde enthaltenen, unwiderruflichen Vollmacht zugunsten der Bank ist diese Bank zur Bestellung und Eintragung der Hypothek berechtigt.

Die Realisierung des Hypothekenversprechens respektive die Verwendung der Vollmacht kann an bestimmte Voraussetzungen wie zum Beispiel den Zahlungsverzug, der Nichteinhaltung von Covenants und eine Wertverschlechterung der Immobilie geknüpft werden.

Auch folgender Ablauf ist möglich: Im Falle des Eintritts der vorgenannten bestimmten Voraussetzungen hat der Kunde die Hypothek umgehend in notarieller Urkunde zu bestellen und zur Eintragung zu bringen. Setzt er dies nicht innerhalb einer im Darlehensvertrag vorgesehenen Frist um, kann die Bank von der ihr zu diesem Zweck erteilten Vollmacht Gebrauch machen und im Namen des Kunden die Hypothekenbestellung vor einem Notar vornehmen und die Eintragung im Grundbuch veranlassen.

Für die Bank ergeben sich dabei folgende Risiken: Das Erreichen eines bestimmten Ranges ist nicht mehr sichergestellt, wenn die Eintragung der Hypothek tatsächlich notwendig wird. Das Hypothekenversprechen ist nicht insolvenzfest, da die Hypothek im Falle eines Insolvenzverfahrens nicht mehr zur Eintragung gebracht werden kann.

Ein Nachteil des spanischen Rechts ist das Fehlen einer Gesamthypothek. Dies führt insbesondere bei der Finanzierung von Immobilienportfolios lediglich zu einem schuldrechtlichen Haftungsverband, da eine gesamtschuldnerische Hypothek über mehrere Grundstücke nicht möglich ist. Neben den erstrangigen Hypotheken sind die Abtretung der Mietverträge, die Abtretung von Zinssicherungsgeschäften sowie die Abtretung von Versicherungsansprüchen üblich und marktüblich.

Finanzierungsusancen

Die Vereinbarung von Covenants, wie beispielsweise Loan-to-Value Ratio, Interest Cover Ratio und Debt Service Cover Ratio sind ohne weiteres vereinbar und gängige Praxis. Als problematisch kann sich jedoch die rechtliche Durchsetzbarkeit von Covenants erweisen, solange ein Darlehen ordnungsgemäß bedient wird.

Bei den Zinsfestschreibungen stehen 3-, 6-, und 12-Monats-Euribor Zinsfestschreibungen im Mittelpunkt. Die Zinsänderungsrisiken werden durch entsprechende Hedgingvereinbarungen abgesichert. Die Darlehenslaufzeiten liegen zwischen sieben und 15 Jahren, wobei in

den vergangenen Monaten eine deutliche Tendenz zu kürzeren Darlehenslaufzeiten zu beobachten ist. Die Darlehensverträge sehen jährlich steigende Tilgungsraten bei objektbezogenen unterschiedlichen Anfangstilgungssätzen vor (Büroimmobilien 1,5 bis 2,0 Prozent per annum; Einzelhandelsimmobilien/Hotel 2,0 bis 3,0 Prozent per annum; Logistik 3,0 bis 5,0 Prozent per annum).

Die Ausläufe für Gewerbeimmobilien liegen derzeit bei Loan to Values zwischen 65 und 70 Prozent. Auch hier ist in letzter Zeit eine Tendenz zu niedrigeren Ausläufen, insbesondere vor dem Hintergrund der hohen Marktwerte in Spanien, zu beobachten.

Weiterhin ist die Durchsetzbarkeit von Up-front Fees, Prepayment Fees und Commitment Fees üblich und von den Investoren akzeptiert.

Akteure

Insbesondere in der gewerblichen projektbezogenen Immobilienfinanzierung sind neben den spanischen Großbanken die internationalen Banken aktiv. Allein die im Verband der deutschen Pfandbriefbanken (vdp) angeschlossenen Institute haben im Jahr 2007 (Stand Dezember) in Spanien ein Neugeschäftsvolumen von rund 1 782 Millionen Euro zugesagt.

Der Bestand an spanischen Immobilienfinanzierungen betrug bei den vdp-Mitgliedern rund 6 315 Millionen Euro. Die spanischen Cajas sowie mittlere spanische Banken konzentrieren sich auf die Finanzierungen von privaten Immobilienerwerbern sowie den mittelständischen Bauträgern.

Die Auswirkungen der internationalen Finanzmarktkrise sowie die verschlechterten Konjunkturaussichten für Spanien haben insgesamt zu einer restriktiveren Kreditvergabe bei einer gleichzeitigen Erhöhung der Kreditkonditionen sowie der Bereitstellung von zusätzlichen Garantien und Eigenmitteln in den vergangenen Monaten geführt.

So haben die Margenanforderungen insbesondere aufgrund der stark gestiegenen Refinanzierungskosten deutlich zugenommen. Dies hat auch dazu geführt, dass das insbesondere aus Kostengründen genutzte Hypothekenversprechen zurzeit von den Immobilienkunden am Markt kaum durchsetzbar ist. ■

Steuervorteile für Stiftungen und Stiftungsgründer



Lutz Engelsing/
Marcus Geschwandtner/
Olaf Lücke
Banken & Stiftungen
Recht • Steuern • Organisation
2007. 104 Seiten,
broschiert, 17,90 Euro.
ISBN 978-3-8314-1228-0.

Was leistet eine Stiftung? Was müssen Stifter, Vorstand und deren Berater wissen? Welche rechtlichen und steuerlichen Aspekte gilt es zu beachten? Welche finanziellen Auswirkungen hat das neue Gesetz zur weiteren Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements? All diese und weitere Fragen rund um das Thema Stiftungen beantwortet das Taschenbuch „Banken & Stiftungen“ in klarer, präziser Form für jeden Interessenten – ob Stifter, Stiftungsvorstand, Bank- oder Steuerberater.

Fritz Knapp Verlag
60046 Frankfurt

Postfach 11 11 51
Telefon (069) 97 08 33-21
Telefax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesens.de
www.kreditwesens.de