



## Griff in den Fördertopf

**Finanzierung** | Wer für einen Gewerbebau bei der Bank um Kredit bittet, beißt oft auf Granit. Doch mit Hilfe von Fördermitteln lässt sich so manche Finanzierungslücke schließen.

► **Banken finanzieren kaum noch** – bei gewerblichen Immobilien beispielsweise meist nur noch die Hälfte des Kaufpreises beziehungsweise der Baukosten.

Wer die andere Hälfte nicht aus dem Firmenvermögen aufbringen kann, hat ein Problem. Was aber ist zu tun, wenn keine 40 bis 50 Prozent Eigenmittel vorhan-

den sind und zudem noch die Nebenkosten sowie der Umzug finanziert werden müssen? Michael Wandt, Leiter des Wabeco-Subventionslotsen bei der Valea-Unternehmensberatung, hat einen Rat: „Zuerst gilt es festzustellen, wieviel Eigenmittel verfügbar sind. Danach müssen alle Kosten erfasst werden.“ Die Differenz ist die Außenfinanzierung, also das Kapital, das geliehen werden muss. Im nächsten Schritt werden die Beleihungsmöglichkeiten der Immobilie von der Außenfinanzierung abgezogen. Der verbleibende Rest ist die nicht gedeckte Finanzierungslücke.

### Sechs Varianten

Ein Beispiel: Der Kapitalbedarf der Immobilienfinanzierung beträgt eine Million Euro zuzüglich 50000 Euro Nebenkosten. Davon hat das Unternehmen 150000 Euro verfügbar. Somit ist die Außenfinanzierung 900000 Euro. Die Hausbank ist bereit, 500000 Euro zu finanzieren. Damit entsteht eine Lücke von 400000 Euro. Diese kann mit sechs verschiedenen Förderarten geschlossen werden, das sind

### UMFRAGE

## Hier bekommen Handwerksunternehmer noch einen Kredit

Die Vorgabe war: Ein Handwerksunternehmer baut ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Aufteilung der jeweiligen Grundflächen und Kosten beträgt etwa 50 zu 50. Welches Kreditinstitut ist überhaupt bereit, hierzu Finanzierungsgespräche zu führen? *handwerk*

*magazin* beauftragte die FMH-Finanzberatung in Frankfurt mit einer Umfrage. Das Ergebnis, so FMH-Chef Max Herbst, ist ernüchternd (siehe Tabelle). Nur wenig Institute wollen ein solches Vorhaben finanzieren. Zum Beispiel die Deutsche Bank. Für die

Vorgabe: „Handwerker besitzt ein lastenfreies Grundstück und baut darauf ein Wohnhaus mit Betriebsstätte“ errechnete sie bei einem Kreditbedarf von 750000 Euro einen Effektivzins von 4,13 Prozent (10 Jahre fest, 2 Prozent Tilgung).

#### Institut

Allianz Leben (0711/663-0)  
Bausparkassen  
Citibank  
Dr.Klein & Co. (0451/1408333)  
FiBa ImmoHyp (0721/6276710)  
Haus&Geld (02623/924960)  
HypoVereinsbank  
ImmoBank direkt (0180/1000333)  
Postbank (0180/3040300)  
PSD-Banken  
SEB AG (069/258-0)  
Sparda-Banken  
WL-Bank (0251/49050)

#### Konditionen

Gemischt genutzte Grundstücksnutzung ungenügend; multifunktionale Gewerbeimmobilien bis 60% Beleihung.  
Finanzieren generell keine Gewerbeobjekte (gilt für alle Bausparkassen)  
Finanzierungen von Handwerksbetrieben nicht im Produktangebot  
Gewerbeanteil sollte möglichst nicht größer als 40% sein  
Problemlos machbar in deren Region (Pforzheim/Karlsruhe)  
Gewerbeanteil darf nicht größer als 30% sein  
Möglich ja; ist abhängig von Bilanzen und Perspektive für die nächsten Jahre  
Gewerbeanteil darf nicht größer als 20% sein  
Gewerbeanteil möglichst nicht größer als 40% sein; wichtig ist der Rohertrag der Nutzungsteile  
Finanzieren generell keine Selbständige (gilt bundesweit)  
Möglich ja; Zinssatz abhängig von Branche, Größe von Handwerksbetrieb, Perspektive etc.  
Finanzieren generell keine Selbständige (gilt bundesweit)  
Möglich ja; ist abhängig von Bilanzen, Objektlage und Perspektive für die nächsten Jahre



- Zuschüsse,
- Eigenkapitalersatz,
- Nachrangdarlehen,
- öffentliche Beteiligungen,
- Darlehen mit Haftungsfreistellung und
- öffentliche Bürgschaften.

Das geplante Vorhaben ist eine gemischt genutzte Immobilie, bei der 60 Prozent der Immobilieninvestition auf den gewerblichen Teil entfallen. Die restlichen 40 Prozent sind privater Wohnraum des Unternehmers. Die ermittelte Finanzierungslücke von 400000 Euro kann mit 376000 Euro geschlossen werden aus:

- Eigenheimzulage 22800 Euro Zuschuss
- Entwicklungsprogramm ländlicher Raum 99000 Euro Zuschuss
- Eigenkapitalersatz 170000 Euro
- Eigenheimzulagedarlehen 84000 Euro.

Finanzierungsexperte Michael Wandt weiß, dass es bei Gewerbeimmobilienfinanzierungen keine Lösung aus einer Hand gibt: „In der hier genannten Beispielfinanzierung wurden sieben ver-

schiedene Geldquellen verwendet.“

Was beeinflusst die Struktur der Finanzierung? Zuerst die Höhe der Eigenmittel. Dies sind Bamittel, Eigenleistung und freie Sicherheiten aus dem Privatvermögen. Danach die Bewertung der Immobilie. Die Bauart, die daraus mögliche Nutzung und die Lage bestimmen den Wert.

Um alle Fördermöglichkeiten auszuschöpfen, rät Wandt, sich von einem Subventionslotsen beraten zu lassen. Bei Wandt wird zum Beispiel der Kunde binnen 24 Stunden darüber informiert, welche Fördergelder er kassieren kann. Seine Empfehlung: „Sollten Sie sich einen Berater suchen, versichern Sie sich, dass dieser das Geschäft schon seit zehn Jahren macht und dies regelmäßig.“



**Subventionslotse Michael Wandt berät bauwillige Handwerker.**

Dass die Banken bei der Finanzierung gewerblicher Immobilien besonders zurückhaltend sind, verneint Albert Wimber, Leiter Kunden- und Zielgruppenmanagement Geschäftskunden und freie Berufe bei der HVB Group. Er rät Handwerkern, beim Bankgespräch die betrieblichen und privaten Verhältnisse klar offenzulegen. Unabdingbar für jedes Kreditgespräch seien wichtige Verträge, Buchhaltungsauswertungen und der Jahresabschluss

der letzten drei Jahre. „Wir erarbeiten dann gemeinsam mit dem Kunden sein Rating und legen das auch offen“, erklärt Wimber. Und davon hängen dann die Kreditkonditionen ab. Der Vertrag per Handschlag ist speziell im Hinblick auf Basel II nur noch Geschichte. ■

[reinhold.muatz@handwerk-magazin.de](mailto:reinhold.muatz@handwerk-magazin.de)

Infos: [www.wabeco.de](http://www.wabeco.de)

Anzeige

## Suchen Sie Ihren neuen Hightech-Standort?



**Wir machen das für Sie.** Von der Auswahl des passenden Standorts über die Entwicklung und Ausführung bis zum Einzug. Die TLG IMMOBILIEN bietet Gewerbe- und Wohnimmobilien in Ostdeutschland zur Miete, zum Kauf und Leasing. Wir bauen neu, modernisieren und entwickeln. **Damit aus Ideen Immobilien werden.** Hotline: 0800-024 80 00 | [www.tlg.de](http://www.tlg.de)

STARK IM OSTEN

**TLG**  
IMMOBILIEN