

ZIA Forderungspapier

KfW-Fördermittel für Immobilienbe- standhalter und Immobilienfonds

A. Grundsätzliches

Bei fehlender Liquidität durch den Wegfall von Einnahmen brauchen Unternehmen rasche Unterstützung, um ihrerseits bestehende Verbindlichkeiten bedienen und den Fortbestand des Betriebs sichern zu können. Über ihre Hausbanken soll ein umfangreicher und unbürokratischer Zugang zu KfW-Krediten gewährleistet sein. Hierzu hat die Bundesregierung den sog „Milliardenschutzschild für Betriebe und Unternehmen“ beschlossen. Darin enthalten ist ein nach Höhe und Zeit unbegrenztes Sonderprogramm der KfW, die bis zu 90% des Ausfallrisikos des Kredits übernimmt. Um den deutschen Mittelstand zusätzlich zu unterstützen, ist am 6. April 2020 eine weitere KfW-Maßnahme für mittelständische Unternehmen (KfW-Schnellkredit) beschlossen worden, die eine Haftungsfreistellung von 100% vorsieht.

Die Zugänglichkeit und Wirkung der Programme für die Immobilienwirtschaft ist derzeit allerdings noch höchst problematisch: Für Immobilienbestandhalter, Vermieter und insbesondere Immobilienfonds bedarf es einer kurzfristigen Klärung, ob diese förderfähig sind und von den KfW-Hilfen Gebrauch machen können.

Konkret bedarf es der Klarstellung, dass

- **Immobilienfonds und Objektgesellschaften in den Anwendungsbereich der KfW-Hilfsprogramme fallen (s. nachfolgend B.I.),**
- **Mieteinnahmefälle, durch die Darlehensverpflichtungen gegenüber Banken nicht bedient werden können, als Betriebsmittel förderfähig sind (s. nachfolgend B.II.).**

Ferner setzen wir uns für weitere Maßnahmen ein, um die drohenden Liquiditätsengpässe von Vermietern und Immobilienfonds zu vermeiden. Diese betreffen die Forfaitierung, die Berücksichtigung von Anschluss- und Umfinanzierung sowie ferner bestimmte Auslandssachverhalte (s. nachfolgend B.III. bis V.).

B. Im Einzelnen

I. KfW-Fördermaßnahmen für Immobilienfonds zugänglich machen

Die KfW-Corona-Soforthilfen gelten grundsätzlich für Unternehmen jeglicher Art. Einschränkungen und Ausschlüsse bestimmter Unternehmensarten, Branchen oder Rechtsformen sind nicht ersichtlich. Erste informelle Auskünfte der KfW lassen gleichwohl den Schluss zu, dass Immobilienfonds in Form von Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) von den Programmen ausgeschlossen sind. Darüber hinaus sollen auch Objektgesellschaften nicht antragsberechtigt sein.

Ein solcher Ausschluss wäre nicht nachvollziehbar: Immobilienfonds sind ein wichtiger Bestandteil des deutschen Kapitalmarkts und überaus bedeutend als Form der privaten Altersvorsorge sowie als Anlagemöglichkeit für institutionelle Investoren. Offene und geschlossene Immobilieninvestmentvermögen managen Vermögenspositionen in

Höhe von rund 330 Mrd. Euro. Etwa 74 Mrd. Euro bzw. 22% des Vermögens wurde dabei über Fremdkapital finanziert. Auch in Zukunft müssen diese Kredite bedient werden. Fehlende Mieteinnahmen auf Ebene der Objektgesellschaften führen zu Liquiditätsengpässen und Kredite könnten zwangsweise nicht zurückgezahlt werden.

Insbesondere in den Assetklassen Hotel, Handel und Büro werden die aktuell fehlenden Einnahmen schon sehr rasch zu Komplikationen im Gesamtsystem führen, von denen erheblicher Schaden auch für die Finanzwirtschaft ausgehen könnte. Die Liquiditätsengpässe müssen daher schnellstmöglich zwischenfinanziert werden, um das gesamte Investment nicht zu gefährden und damit auch Anlegergelder zu bedrohen. Ausnahmen vom sog. Rettungsschirm erscheinen gerade an dieser Stelle willkürlich.

Petition: Wir fordern eine Klarstellung, dass alle Investmentvermögen nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) sowie Objektgesellschaften im Hinblick auf die KfW-Soforthilfen grundsätzlich förderfähig sind.

II. Ausschluss bestimmter Förderzwecke

Die KfW fördert u.a. Investitionen und Betriebsmittel. Wir gehen derzeit davon aus, dass unter den Investitionsbegriff ausschließlich für den Unternehmenszweck benötigte Produktionsmittel, eigengenutzte Immobilien und sonstige Gegenstände des Anlagevermögens zu fassen sind. Investitionen von Bestandshaltern und Projektentwicklern in neue Projekte sind hiervon nicht erfasst.

Ferner nehmen wir an, dass dem Begriff der Betriebsmittel auch Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern, insbesondere der Kapitaleinsatz gegenüber Banken zu verstehen sind. Diese werden für Bestandhalter/Vermieter und Immobilienfonds insbesondere vor dem Hintergrund der gesetzlich verankerten Leistungs- und Kündigungsmoratorien in der Corona-Krise enorm wichtig sein, auch zumal sich das Darlehensmoratorium (Art. 250 § 3 EGBGB-neu) ausschließlich auf Verbraucherdarlehensverträge bezieht.

Petition: Wir fordern bessere Transparenz durch die KfW, welche Förderzwecke exakt umfasst sind, in der klarzustellen ist, dass auch Kreditzahlungen über die Betriebsmittelkredite gefördert werden können.

III. Forfaitierung

Vor dem Hintergrund der unter I. und II. geschilderten Unsicherheiten, welche Unternehmen Zugang zu KfW-Krediten bekommen bzw. welche Leistungen förderfähig sind, schlagen wir eine noch pragmatischere Lösung vor, um ein systemisches Risiko in der Immobilienwirtschaft abzuwenden: Dem Vermieter gestundete Mieten sollten an die Hausbank veräußert werden dürfen, die ihrerseits das Recht erhalten sollte, diese Forderungen an die KfW auszulagern.

So wäre die Liquidität der Eigentümer gesichert, die ihre Zahlungsverpflichtungen weiterhin erfüllen könnten und damit eine Infektion der Finanzwirtschaft verhindern. In den

späteren Jahren würden die Eigentümer die Mieten erhalten, und den erhaltenen Betrag über die Hausbank an die KfW weiterleiten.

Petition: Wir fordern die Finanzwirtschaft und insbesondere die KfW auf, bei der Bereitstellung von Hilfen auch innovative Finanzierungsinstrumente, insbesondere den Abkauf von Mietzahlungsforderungen, anzubieten.

IV. Um-/Anschlussfinanzierung

Die Kreditbedingungen der KfW schließen Umschuldung von bestimmten Krediten sowie Nachfinanzierungen bereits abgeschlossener Vorhaben, Anschlussfinanzierungen und Prolongationen aus. Insbesondere bei derzeit auslaufenden Finanzierungen ist dieser Ausschluss kritisch. Der aufgrund der Corona-Pandemie erschwerte Zugang zu weiterem Eigen- und Fremdkapital führt dazu, dass nicht abgeschlossene Projekte insolvent werden und abgewickelt werden müssen. Damit einher gehen deutliche Arbeitsplatzverluste, die verhindert werden können.

Petition: Wir fordern die KfW auf, die Ausschlusskriterien hinsichtlich der Um-/Anschlussfinanzierungen zu streichen.

V. Neugeschäft

Die Immobilienwirtschaft besteht nicht nur aus der Bewirtschaftung bestehender Gebäude. Eine wichtige Aufgabe ist auch die Entwicklung neuer Gebäude, sei es für Zwecke des Wohnens oder der Ausübung eines Gewerbes. Neubauten bekämpfen die Wohnungsnot, ermöglichen Unternehmen unternehmerische Wertschöpfung, sichern Arbeitsplätze und leisten aufgrund modernster Gebäudetechnik einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Aus diesem Grunde muss der Neubau auch in Zeiten der Coronakrise ermöglicht werden.

Petition: Wir fordern, dass regulatorische Vorgaben und gesetzliche Sicherungsmaßnahmen (ggf. unter Einbeziehung des Neubaus in die KfW-Programme) so ausgestaltet werden, dass Kredite auch für den Neubau zur Verfügung gestellt werden können.

07.04.2020

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer

Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

RA Gero Gosslar, Geschäftsführer
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 16
E-Mail: gero.gosslar@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de