

PRESSEMITTEILUNG

BF.Quartalsbarometer Q2-2019:

Stimmung der deutschen Immobilienfinanzierer bleibt schlecht

- Barometerwert bleibt mit -3,40 (+0,48) deutlich im Minus
- Margen im Bestand sinken weiter
- LTVs und LTCs sinken
- Liquiditätskosten reduzieren sich deutlich gegenüber Vorquartal

Stuttgart, der 27. Mai 2019 – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern bleibt schlecht. Das BF.Quartalsbarometer steigt im zweiten Quartal 2019 leicht auf -3,40 Punkte (+0,48 Punkte gegenüber dem vorherigen Quartal) und verharrt damit nahe am Allzeit-Tiefstwert des Vorquartals. Für die leichte Erholung sind mehrere Faktoren ausschlaggebend. Die Umfrageteilnehmer schätzen die allgemeine Lage am Finanzierungsmarkt, die Entwicklung des Neugeschäfts sowie die Liquiditätskosten leicht positiver ein als im Vorquartal. Stark negativ wirken sich dagegen weiterhin die geringen Margen sowie die sinkenden Loan-to-Values (LTVs) und Loan-to-Costs (LTCs) aus.

Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS und wissenschaftlicher Berater des BF.Quartalsbarometers, erläutert: „Die Europäische Zentralbank (EZB) hat im April deutlich signalisiert, dass 2019 keine Zinswende erfolgt. Stattdessen wird die EZB ein neues Kreditprogramm für die Banken des Europäischen Währungsraums auflegen, um deren Finanzierungsmöglichkeiten zu erweitern. Damit sind die lange schwelgenden Zinsängste passé. Diese positive Veränderung scheint sich auch im Quartalsbarometer mit seiner leichten Erholung widerzuspiegeln.“

Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG, kommentiert: „Obwohl das Risiko steigender Zinsen zunächst weggefallen ist, setzt sich die Stimmungsaufhellung scheinbar nicht in Transaktionen um. Dies liegt auch daran, dass der Markt von einer starken Objektknappheit geprägt ist. In der Folge müssen die Finanzierer gezwungenermaßen auf Objekte mit geringerer Qualität ausweichen und eventuell Abstriche bei den Lagen machen. Dies schlägt sich auch in den niedrigeren LTVs nieder.“

Die Ergebnisse des Barometers im Detail: Die Bestandsmargen und Loan-to-Values (LTVs) sowie Loan-to-Costs (LTCs) sinken im zweiten Quartal leicht. Die LTVs bei Bestandsimmobilien sinken auf 69,9 Prozent (-1,8 Prozentpunkte), LTCs bei Projektentwicklungen sinken

leicht auf 72,9 Prozent (-0,8 Prozentpunkte). Die durchschnittlichen Margen im Bestand fallen um 5 Basispunkte auf 122 Basispunkte. Die durchschnittlichen Margen bei Projektentwicklungen steigen leicht auf 200 Basispunkte (+3 Basispunkte).

Leicht positivere Einschätzung des Neugeschäfts

Die befragten Institute schätzen die allgemeine Lage am Finanzierungsmarkt marginal positiver ein. Im Vergleich zum vorherigen Quartal hat sich der Anteil der Befragten, der eine progressive Lageeinschätzung hat, von 17,6 Prozent auf 22,6 Prozent verbessert. Des Weiteren schätzen die befragten Institute die Entwicklung des Neugeschäfts positiver ein. Ein ansteigendes Neugeschäft erwarten 27,6 Prozent (+2,6 Prozentpunkte). Knapp über die Hälfte der Befragten (55 Prozent) erwarten nur eine stagnierende Entwicklung und 17 Prozent (-1,5 Prozentpunkte) erwarten ein abnehmendes Neukundengeschäft.

Anstieg der Finanzierungen im mittleren Volumen

Finanzierungen in der Größenordnung zwischen 50 und 100 Millionen Euro verzeichnen mit einem Anteil von 24,1 Prozent (+8,5 Prozentpunkte) den größten Zuwachs. Großkredite mit einem Volumen ab 100 Millionen Euro spielen dagegen derzeit keine Rolle (0 Prozent).

Liquiditätskosten sinken gegenüber Vorquartal

Ein Faktor für die Erholung des BF.Quartalsbarometers sind die leicht sinkenden Liquiditätskosten für die Finanzierer. Rund 20,7 Prozent (+8,2 Prozentpunkte) der Institute geben an, dass ihre Refinanzierungskosten abnehmen. Demgegenüber stehen aktuell rund 24,1 Prozent (-16,5 Prozentpunkte), die von steigenden Liquiditätskosten ausgehen.

Die BF.direkt AG, der Spezialist für die Finanzierung von Immobilienprojekten, veröffentlicht vierteljährlich das BF.Quartalsbarometer, das durch die bulwiengesa AG erarbeitet wird. Der Index gibt die Stimmung und das Geschäftsklima der Immobilienfinanzierer in Deutschland umfassend wieder. Der Quartalsbarometerwert wird aus verschiedenen Einzelwerten errechnet.

Zur Methodik

Zur Ermittlung des BF.Quartalsbarometers wurden insgesamt rund 110 Experten befragt, die größtenteils direkt mit der Vergabe von Krediten an Immobilienunternehmen betraut sind. Das Panel besteht aus Vertretern unterschiedlicher Banken und anderen Finanzierern.

Der Wert des BF.Quartalsbarometers setzt sich aus verschiedenen Bestandteilen des Fragebogens zusammen. Zu den analysierten Komponenten gehören die Einschätzung zur Veränderung der Finanzierungsbedingungen, der Entwicklung des Neugeschäfts, der Höhe der gewährten Kredittranchen, der Risikobereitschaft der Finanzierung nach Assetklassen, der Höhe der LTV-/LTC-Werte, der Entwicklung der Margen, der Bedeutung alternativer Finanzierungsmöglichkeiten und der Entwicklung der Liquiditätskosten.

Download

Das Quartalsbarometer für das Q2/2019 kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.bf-direkt.de/unternehmen/quartalsbarometer/>

Pressekontakt

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Daniel Sohler

Tel.: +49 30 28 44 987 49

Mail: sohler@rueckerconsult.de

Kontakt BF.direkt AG

Manuel Köppel, CFO

Tel: +49 711 22 55 44 136

Mail: M.Koeppel@bf-direkt.de

Kontakt bulwiengesa AG

Andreas Schulten, Vorstand

Tel: +49 30-278768-0

Mail: schulten@bulwiengesa.de

Über BF.direkt

Die BF.direkt AG ist ein unabhängiger Spezialist für die Finanzierung wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Immobilienprojekte. Als einer der führenden Finanzierungsberater entwickelt sie innovative Finanzierungsstrategien und findet dafür passende Finanzierungspartner. BF.direkt kennt alle am Markt verfügbaren Finanzierungsbausteine – unabhängig davon, ob Fremd-, Eigen- oder Mezzaninekapital. Bei Bedarf investiert BF.direkt auch selbst in Projek-

te. Zu den Kunden von BF.direkt zählen namhafte Bauträger, Projektentwickler, börsennotierte Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds, Pensionskassen sowie Family Offices aus dem In- und Ausland. Die BF.direkt vermittelt regelmäßig ein Kreditvolumina von über 1 Mrd. Euro p.a. und begleitet damit ein jährliches Transaktionsvolumen von über 1,5 Mrd. Euro.

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützen wir unsere Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse. Wir bieten fundierte Datenservices, leisten strategische Beratung und erstellen maßgeschneiderte Gutachten. Zu unseren Auftraggebern gehören Projektentwickler, Bauträger, institutionelle Investoren, Banken, Kommunen und Bestandshalter.