

PRESSEMITTEILUNG

BF.Quartalsbarometer Q4-2018:

Margen in der Immobilienfinanzierung sinken auf Allzeit-Tief

- Barometerwert steigt leicht auf -0,43 (+0,49)
- Margen bei Bestandsfinanzierungen fallen in den vergangenen fünf Jahren um 62,8 Basispunkte und bei Projektentwicklungen um 45 Basispunkte
- LTVs und LTCs sinken leicht auf 70,9 Prozent bzw. 73,5 Prozent
- Einschätzung des Neugeschäfts verbessert sich und großvolumige Finanzierungen nehmen zu

Stuttgart, der 12. November 2018 – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern verbessert sich moderat, bleibt aber insgesamt leicht eingetrübt. Das BF.Quartalsbarometer steigt im Q4 2018 um +0,49 Punkte gegenüber dem vorherigen Quartal und erreicht -0,43 Zähler. Damit liegt der Barometerwert knapp unter dem Nullwert, der einen ausgeglichenen Finanzierungsmarkt signalisiert.

Trotz der leichten Erholung des Barometerwerts leiden die Finanzierer unter extrem niedrigen Margen – dies betrifft sowohl Bestands- als auch Projektentwicklungsfinanzierungen. Vor allem die Margen im Bestand sinken seit Jahren kontinuierlich und erreichen im Q4 2018 den tiefsten Stand seit Erhebung des Barometers. Sie fielen zwischen Q4 2013 und Q4 2018 um 62,8 Basispunkte auf 122 (Q4 2013: 184,8 Basispunkte). Die durchschnittlichen Margen bei Projektentwicklungen sind im gleichen Zeitraum um 45 Basispunkte auf 198 Punkte im Q4 2018 gefallen (Q4 2013: 243 Basispunkte). Im Vergleich zum Q3 2018 betrug der Rückgang bei Bestandsfinanzierungen -9 Basispunkte und bei der Finanzierung von Projektentwicklungen -4 Basispunkte.

Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS und wissenschaftlicher Berater des BF.Quartalsbarometers, kommentiert: „Der Interbankewettbewerb ist weiterhin sehr stark – vor allem bei den im Vergleich zu Projektentwicklungen risikoärmeren Bestandsobjekten. Auch hierin zeigt sich, dass Deutschland „overbanked“ ist. Es wird für die Banken immer schwieriger, mit Immobilienfinanzierungen noch Geld zu verdienen. Der Druck auf die Institute, effizienter zu werden, wird immer größer.“

Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG, kommentiert: „Im Vergleich zu den Bestandsfinanzierungen sind die Margen bei der Finanzierung von Projektentwicklungen weniger stark gefal-

len. Der Spread zwischen beiden Margentypen wird immer größer. Während vor fünf Jahren die Projektentwicklungen zwischen 20 und 40 Basispunkte mehr einbrachten, sind es heute zwischen 70 und 80 Basispunkte. Dies ist einer der Gründe, warum immer mehr Banken – grade auch kleinere Institute – in die Finanzierung von Projektentwicklungen einsteigen.“

„Allerdings gehen die gesunkenen Margen auch mit leicht rückläufigen LTVs (Loan-to-Values) und LTCs (Loan-to-Costs) einher“, führt Prof. Sebastian weiter aus. Die LTVs in der Bestandsfinanzierung sinken im Durchschnitt auf 70,9 Prozent (-0,7 Prozentpunkte), die LTCs im Projektentwicklungsbereich sinken auf 73,5 Prozent (-0,3 Prozentpunkte). „Die Banken verdienen zwar weniger mit ihren Krediten, können dafür aber auch ihre Risiken zumindest leicht reduzieren“, so das Fazit Sebastians.

Neugeschäft besser und mehr größere Finanzierungen

Abgesehen von den Niedrigst-Margen gibt es jedoch auch positive Ergebnisse der Erhebung, die zur Verbesserung des Barometerwertes geführt haben. Wieder mehr Institute (38,2 Prozent) stuften die Neugeschäftsentwicklung als „neuerdings ansteigend“ oder „unverändert ansteigend“ ein (+5,9 Prozentpunkte). Außerdem reichen die Banken wieder verstärkt größere Finanzierungen aus, was sich ebenfalls positiv auf das Barometer auswirkt. So gewannen die Finanzierungen mit Volumina zwischen 50 und 100 Mio. Euro 4,2 Prozentpunkte hinzu und stellten im Q4 23,5 Prozent aller neuen Finanzierungen. Auch der Anteil der ganz großen Finanzierungen (mehr als 100 Mio. Euro) nahm leicht zu (+2,9 Prozentpunkte auf 2,9 Prozent).

Ein weiterer Grund für die Erholung des Barometers ist die positivere Einschätzung der Refinanzierungskosten. Nur noch rund ein Viertel der Befragten gab an, dass die Refinanzierungsaufschläge steigen (-5,0 Prozentpunkte gegenüber Q3 2018).

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 über 120 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 Q4/2018 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 Projekte. Zu den Kunden von BF.direkt zählen namhafte Bauträger, Projektentwickler, börsennotierte Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds, Pensionskassen sowie Family Offices aus dem In- und Ausland. Im vergangenen Geschäftsjahr vermittelte BF.direkt ein Kreditvolumen von 1,1 Mrd. Euro. Das begleitete Transaktionsvolumen belief sich auf über 1,6 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.