

PRESSEMITTEILUNG

BF.Quartalsbarometer:

Stimmung der deutschen Immobilienfinanzierer sinkt zu Jahresbeginn

- Barometerwert geht von 0,6 auf 0,23 zurück
- LTVs (71,5%) und LTCs (73,5%) trotz minimalem Rückgang auf hohem Niveau
- Durchschnittliche Finanzierungsmargen der Institute steigen seit mehreren Quartalen an

Stuttgart, der 2. Februar 2018 – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern trübt sich ein. Das BF.Quartalsbarometer sinkt im ersten Quartal 2018 von 0,6 auf 0,23 Punkte. Trotz des Rückgangs zeigt der Barometerwert insgesamt weiterhin einen ausgeglichenen Finanzierungsmarkt an. Im Vergleich zum Vorquartal schätzen weniger Institute (24,4 Prozent; -14,4 Prozentpunkte) die Lage auf dem gewerblichen Immobilienfinanzierungsmarkt als progressiv ein. „Die verhalteneren Einschätzung der Entwicklung ist typisch zu Jahresbeginn. Dies ist zurückzuführen auf gewisse Unsicherheiten der Institute in Bezug auf die weitere Marktentwicklung und die Zinsentwicklung. Vergleichbare Einschätzungen konnten wir am Jahresanfang 2016 und 2017 beobachten“, erläutert Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG.

Auch die Einschätzung des Neugeschäfts ist im aktuellen Quartal eher gedämpft: Über die Hälfte der Befragten (54 Prozent; +5,5 Prozentpunkte) gaben an, dass derzeit das Neugeschäft eher stagniert – ein Rekordwert seit Erhebung des BF.Quartalsbarometers. Dazu passt auch, dass das durchschnittliche Kreditvolumen bei Neugeschäften kleinteiliger wird. So steigt der Anteil der Finanzierungen mit einem Volumen unter 10 Millionen Euro (29,7 Prozent, +6,8 Prozentpunkte). Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG, kommentiert: „Aufgrund der Objektknappheit am Markt weichen die Banken auf kleinere Volumina aus.“

Weiterhin risikoreiche Finanzierungen

Die Banken gehen zudem weiterhin risikoreiche Finanzierungen ein. Sowohl Loan-to-Values (LTV) bei Bestandsimmobilien (-0,5 Prozentpunkte) als auch Loan-to-Costs (LTC) bei Projektentwicklungen (-1 Prozentpunkt) sinken minimal. Damit liegen der durchschnittliche LTV mit 71,5 Prozent und der LTC mit 73,5 Prozent weiterhin nahe an den Höchstwerten aus

dem Vorquartal. Den Banken gelingt es gleichzeitig, sich diese Risiken zunehmend besser vergüten zu lassen. Bei Projektentwicklungen sind die Margen seit dem ersten Quartal 2017 um 27 Basispunkte auf 208 gestiegen. Bei Bestandsfinanzierungen stiegen die Margen seit dem zweiten Quartal des Vorjahres um 8 Basispunkte auf 143.

Mit Blick auf die finanzierten Nutzungsarten sind leichte Verschiebungen hin zu Nischenprodukten zu beobachten. Dies gilt für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien gleichermaßen: Die Core-Segmente Büro und Wohnen verlieren leicht an Bedeutung. Im Bestand werden insbesondere Mikroapartments (+1,4 Prozentpunkte) und Hotelimmobilien (+1,3 Prozentpunkte) stärker finanziert. Bei Projektentwicklungen verzeichnet das Logistiksegment (+1,6 Prozentpunkte) den stärksten Zuwachs. „Den Trend hin zu den Nischen sehen wir seit mehreren Quartalen. Diese Entwicklung scheint sich auch im neuen Jahr weiter fortzusetzen“, kommentiert Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG.

Entgegen dem langfristigen Trend schätzen die befragten Institute die Nachfrage nach alternativen Finanzierungsinstrumenten als leicht rückläufig ein (35,9 Prozent, -7,8 Prozentpunkte). Unter den alternativen Finanzierungsformen ist Mezzaninekapital mit 46,2 Prozent (+ 7,3 Prozentpunkte) weiterhin die am stärksten genutzte Finanzierungsform. An zweiter Stelle folgen Eigenkapitalfinanzierungsformen wie Private Equity oder Joint Ventures mit 26,9 Prozent (+10,2 Prozentpunkte).

Die BF.direkt AG, der Spezialist für die Finanzierung von Immobilienprojekten, veröffentlicht vierteljährlich das BF.Quartalsbarometer, das durch die bulwiengesa AG erarbeitet wurde. 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 Q1/2018 kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.bf-direkt.de/unternehmen/quartalsbarometer/>

Pressekontakt

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Benjamin Barkow

Tel.: +49 30 28 44 987 43

Mail: barkow@rueckerconsult.de

Kontakt BF.direkt AG

Manuel Köppel, CFO

Tel: +49 711 22 55 44 136

Mail: m.koepfel@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.