

## PRESSEMITTEILUNG

### **BF.Quartalsbarometer Q1-2021:**

#### **Stimmung der Immobilienfinanzierer hellt sich auf, bleibt aber negativ**

- Barometerwert steigt von -8,08 auf -4,86 Zähler
- Fast die Hälfte der Befragten sieht ansteigendes Neugeschäft
- Banken insgesamt weiterhin zurückhaltend – vor allem bei Developments von Shoppingcentern und Hotels
- Durchschnittliche Margen bewegen sich auf hohem Niveau seitwärts
- Finanzierer erwarten stabile Büroflächennachfrage

**Stuttgart, der 24. Februar 2021** – Trotz andauerndem Corona-Lockdown steigt die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern im ersten Quartal an. Sie bleibt aber dennoch im negativen Bereich. Von -8,08 Zählern im Q4 2020 steigt der Barometerwert um 3,22 Punkte auf einen Wert von -4,86. Die verhaltene Stimmungsaufhellung ist auf die leicht bessere Einschätzung der Finanzierungsbedingungen zurückzuführen. 13 Prozent der Befragten (+5,5 pp) stufen diese als progressiver ein. Deutlich verbessert hat sich die Einschätzung des Neugeschäfts. Hier sehen fast die Hälfte (46,7 Prozent) einen Anstieg. Das ist eine deutliche Zunahme im Vergleich zum Q4 2020 (+19,7 pp).

Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG, ordnet die Ergebnisse ein: „Obwohl das BF.Quartalsbarometer gestiegen ist, beobachten wir in der Praxis eine eher gedrückte Stimmung. Wir nehmen die Banken nach wie vor als sehr zurückhaltend wahr. Meiner Meinung nach haben die Institute ihre Erwartungen an die Pandemiesituation angepasst und herabgeschraubt. Diese niedrigen Erwartungen sollten bei der Interpretation der Ergebnisse bedacht werden.“

#### **Einfluss der Risikoabteilung geht zurück**

Leicht nachgelassen hat die starke Risikoaversion der Banken. Dies zeigt sich daran, dass der Einfluss der Risikoabteilung bei neuen Deals wieder zurückgeht. Er beträgt im Q1 2021 rund 13 Prozent (Q4 2020: 29,6 Prozent). Dennoch sind die Institute vor allem bei den Nutzungsarten Hotel und stationärer Einzelhandel / Shoppingcenter zurückhaltend. Der Anteil der Institute, die Developments dieser Nutzungsarten finanzieren, sinkt auf 10,7 Prozent (Hotels) bzw. 21,4 Prozent (Einzelhandel / Shoppingcenter).

Die durchschnittlichen Margen sind in der Corona-Krise deutlich gestiegen und bewegen sich seitdem seitwärts. Bei Bestandsimmobilien betragen sie im Schnitt 146 Basispunkte (Q4 2020: 150 Basispunkte) und bei Projektentwicklungen stagnieren sie bei 231 Basispunkten (Q4 2020: 234 Basispunkte). Auffällig ist des Weiteren, dass die Loan-to-Values (LTV) bei Bestandsfinanzierungen niedrig bleiben. Sie fielen im Durchschnitt auf 66 Prozent (-0,7 Prozentpunkte).

Im Rahmen der aktuellen Frage, wurden die Institute nach ihrer Einschätzung zur weiteren Homeoffice-Nutzung und den Auswirkungen auf die Büroflächennachfrage befragt. Ergebnis: Die Finanzierer sind mehrheitlich der Meinung, dass sich das Homeoffice bei zwei Tagen pro Woche einpendelt. Gleichwohl glauben die Befragten, dass die Unternehmen im Durchschnitt weiterhin Büroflächen auf Vorkrisenniveau nachfragen werden, allerdings mit deutlich stärkerer Differenzierung zwischen zentralen und peripheren Lagen.

Professor Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS, Universität Regensburg und wissenschaftlicher Berater des Quartalsbarometers, sagt dazu: „Die Pandemie hat viele Trends beschleunigt, die ohnehin schon vorhanden waren Dazu zählt die Homeoffice-Nutzung. Zwar wird die zunehmende Verbreitung und Akzeptanz von Homeoffice einen gewissen Effekt auf die Büroflächennachfrage haben, aber die Auswirkungen des zu erwartenden Konjunkturrückganges werden deutlich stärker sein. Aktuell werden noch viele Auswirkungen der Krise von den Maßnahmen der Regierung weggedrückt. Dies ist jedoch nicht dauerhaft möglich. Wann und wie stark die Konjunktur einbricht, ist aufgrund der hohen Unsicherheit – Stichwort langsamer Impffortschritt und unklare Rolle der Mutanten – kaum prognostizierbar. Das schwindende Vertrauen in eine rasche Erholung zeigt sich jedoch beispielsweise darin, dass die Bundesregierung ihre Wachstumsprognose für 2021 auf rund drei Prozent gesenkt hat. Ende Oktober 2020 wurde noch von einem Plus von 4,4 Prozent ausgegangen. Von einer V-förmigen Wirtschaftsentwicklung spricht derzeit niemand mehr.<sup>1</sup>

Die BF.direkt AG, 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.

---

<sup>1</sup> <https://www.zeit.de/wirtschaft/2021-01/konjunkturprognose-bruttoinlandsprodukt-bundesregierung-deutsche-wirtschaft>

## **Zur Methodik**

Zur Ermittlung des BF.Quartalsbarometers wurden insgesamt rund 100 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 Q1/2021 kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.bf-direkt.de/>

*Die Nutzung des übersandten Fotos ist nur im Rahmen der Berichterstattung über das Unternehmen BF.direkt AG gestattet. Bitte geben Sie folgende Bildquelle an: BF.direkt AG. Eine Bearbeitung des Fotos darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.*

## **Pressekontakt**

### **c/o RUECKERCONSULT GmbH**

Daniel Sohler

Tel.: +49 30 28 44 987 49

Mail: [sohler@rueckerconsult.de](mailto:sohler@rueckerconsult.de)

### **Kontakt BF.direkt AG**

Manuel Köppel, CFO

Tel: +49 711 22 55 44 136

Mail: [M.Koeppel@bf-direkt.de](mailto:M.Koeppel@bf-direkt.de)

### **Kontakt bulwiengesa AG**

Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter

Tel: +49 30-278768-0

Mail: [schulten@bulwiengesa.de](mailto: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. 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.