

PRESSEMITTEILUNG

BF.Quartalsbarometer Q4-2021:

Stimmung der Immobilienfinanzierer wieder getrübt

- Erstmals Rückgang nach fünf Quartalen Anstieg in Folge
- Mehr Marktteilnehmer beobachten restriktivere Finanzierungsbedingungen
- Neugeschäft mit leichtem Dämpfer
- Wieder mehr Finanzierungen für Einzelhandel
- Margen bleiben hoch, bei der Finanzierung von Projektentwicklungen erreichen sie Höchststand

Stuttgart, 15. Dezember 2021 – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern hat sich im vierten Quartal 2021 leicht verschlechtert. Das aktuelle BF.Quartalsbarometer fällt in den leicht negativen Bereich von -0,31 Zählern. Zuvor war es fünf Quartale in Folge gestiegen und erreichte im dritten Quartal 1,61 Zähler. Allerdings liegt der aktuelle Indexstand deutlich über den negativen Werten aus dem vergangenen Jahr mit einem Tiefststand von -15,24 Zählern in Q2-2020.

Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS und wissenschaftlicher Berater des BF.Quartalsbarometers, kommentiert: „Die stark gestiegenen Corona-Inzidenzen dürften den aktuellen Barometerwert negativ beeinflusst haben, zumal zum Zeitpunkt der Erhebung die neue Omikron-Variante schon bekannt war. Allerdings kommt die aktuelle Krise weniger überraschend als die vorherigen. Insgesamt hat sich die Stimmung unter den Finanzierern zuletzt zwar etwas eingetrübt, aber die Lage stellt sich deutlich besser dar als vor einem Jahr, als die Finanzierungsbedingungen noch erheblich restriktiver eingeschätzt wurden und das Neugeschäft wesentlich geringer ausfiel.“

Wesentlicher Faktor für den gesunkenen Barometerstand ist, dass mit 18,2 Prozent deutlich mehr Marktteilnehmer restriktivere Finanzierungsbedingungen wahrnehmen, 5,3 Prozentpunkte (pp) mehr als in Q3. Allerdings sehen 15,2 Prozent progressivere Bedingungen (+2,2 pp). Die Eintrübung der Stimmung wird auch im Neugeschäft sichtbar, wo nur noch gut die Hälfte der Teilnehmer (53,1 %, -8,2 pp) von steigendem Volumen berichtet, während bei 40,6 % (+8,4 pp) das Neugeschäft stagniert. Bei der Frage, welche Bestandsimmobilientypen derzeit finanziert werden, lagen Büro- und Wohnobjekte mit jeweils 22,3 % am Kreditbestand nahezu unverändert vorn. Die deutlichste Änderung hat es mit einem Plus von 4,1 pp auf

12,9 % bei den Shoppingcentern und anderen Einzelhandelsimmobilien gegeben. Bei den Neufinanzierungen weist dieses Segment ebenfalls mit +2,2 pp den größten Zuwachs auf.

Trend zu höheren Margen und geringeren Beleihungsausläufen

Bei den Margen zeigt sich eine uneinheitliche Entwicklung: Bei Bestandsfinanzierungen sind sie im Vergleich zum Vorquartal um 4,2 Basispunkte (bp) auf nun 154,2 bp gefallen. In der Projektfinanzierung dagegen haben die Margen um 6 bp auf 243 bp zugelegt. Auch die Beleihungsausläufe bewegten sich gegenläufig: Bei den Bestandsfinanzierungen sank der durchschnittliche Loan-to-Value um 1,7 bp auf 65,4 Prozent, während der Loan-to-Cost von Projektfinanzierungen um 1,3 pb auf 72,6 Prozent stieg. „Von den leichten Schwankungen in den letzten Quartalen abgesehen, setzt sich insgesamt der Trend zu höheren Margen und geringeren Beleihungsausläufen im Vergleich zu der Zeit vor der Corona-Pandemie fort. Bei den Projektentwicklungen haben die Margen sogar den höchsten Stand seit 2013 erreicht. Das Risiko muss wieder bezahlt werden“, sagt Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG.

Refinanzierung könnte teurer werden

Keine wesentlichen Änderungen bei den Refinanzierungsaufschlägen erwarten 80,6 Prozent der Panelteilnehmer. Der Anteil derjenigen, die sinkende Liquiditätskosten erwarten, sank um 14,0 pp auf nur noch 3,2 %. Dagegen wächst der Anteil derer, die steigende Kosten sehen um 5,8 pp auf 16,1 Prozent. Prof. Dr. Sebastian kommentiert: „Der Markt erwartet derzeit steigende langfristige Zinsen. Hinzu kommt, dass die Refinanzierungskosten der Banken in den letzten Monaten äußerst günstig waren: Pfandbriefe wurden zum Teil mit Negativzinsen ausgereicht, und die Europäische Zentralbank hat den Banken während der Corona-Krise mit ebenfalls negativ verzinsten TLTRO-III-Krediten unter die Arme gegriffen.“

Zur Methodik

Das BF.Quartalsbarometer wird im Auftrag der BF.direkt AG, Spezialist für die Finanzierung von Immobilienprojekten, durch das Analyseunternehmen bulwiengesa AG erarbeitet. Der Index gibt die Stimmung und das Geschäftsklima der Immobilienfinanzierer in Deutschland umfassend wieder.

Zur Ermittlung des BF.Quartalsbarometers werden vierteljährlich 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. An der aktuellen Befragung haben 33 Personen teilgenommen.

Der Wert des BF.Quartalsbarometers setzt sich aus verschiedenen Bestandteilen des Fragebogens zusammen: aus der Einschätzung zur Veränderung der Finanzierungsbedingungen, der Entwicklung des Neugeschäfts, der Höhe der gewährten Kredittranchen, der Risikobereitschaft der Finanzierer 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 vierte Quartal 2021 kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.bf-direkt.de/news-und-studien>

Die Nutzung der übersandten Abbildung ist nur im Rahmen der Berichterstattung über das Unternehmen BF.direkt AG gestattet. Bitte geben Sie folgende Bildquelle an: BF.direkt AG. Eine Bearbeitung der Abbildung 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

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, Generalbevollmächtigter

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. Zudem ist das Unternehmen Asset-Manager für Real-Estate-Debt-Investments. Die BF.direkt-Gruppe kennt alle am Markt verfügbaren Finanzierungsbausteine – unabhängig davon, ob Fremd-, Eigen- oder Mezzaninekapital. Bei Bedarf investiert das Haus auch selbst in Projekte.

BF.direkt AG fungiert als Holding-Gesellschaft. Das operative Geschäft ist in die Tochtergesellschaften BF.real estate finance GmbH, BF.capital GmbH, CoRE Solutions GmbH, BF.services GmbH und BF.solutions GmbH gegliedert. Zu den Kunden der Gruppe zählen namhafte Bauträger, Projektentwickler, börsennotierte Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds, institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland. Die BF.direkt vermittelt regelmäßig ein Kreditvolumen von über 1 Mrd. Euro p.a. und begleitet damit ein jährliches Transaktionsvolumen von über 1,5 Mrd. Euro. Die AuM im Bereich Real Estate Debt belaufen sich auf 500 Mio. Euro.

Die gesamte Gruppe unterhält neben der Zentrale in Stuttgart Niederlassungen in Berlin, Frankfurt und München und beschäftigt insgesamt 40 Mitarbeiter.

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.