

PRESSEMITTEILUNG

BF.Quartalsbarometer:

Mehr Banken stufen Immobilienfinanzierungsmarkt als progressiver ein

- Barometerwert steigt im Q2 / 2017 leicht von 0,11 auf 0,49 an.
- Stimmung der Immobilienfinanzierer signalisiert einen ausgeglichenen Markt.
- Risiko- und Qualitätsbewusstsein gewinnt bei Finanzierern an Bedeutung.
- Mehr als 50 Prozent der Befragten finanzieren Bestandsimmobilien aus dem Bereich Student Mikroapartments / Studentenwohnen.

Stuttgart, den 24. April 2017 – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern verbessert sich leicht. Rund ein Drittel der befragten Banken stuft den Markt als progressiver ein. Damit bewegt sich das BF.Quartalsbarometer seitwärts mit leichter Aufwärtstendenz und steigt von 0,11 auf 0,49. Ein positiver Barometerwert steht für eine hohe Finanzierungsbereitschaft der Banken und eine gute Versorgung der Immobilienwirtschaft mit Krediten. Ein negativer Barometerwert bedeutet das Gegenteil. Liegt der Barometerwert – wie aktuell – nahe Null, zeugt dies von einem ausgeglichenen Markt.

Ein wichtiger Trend in diesem Quartal: Der Anteil der Befragten, der die aktuelle Lage am Finanzierungsmarkt als progressiver einstuft, hat sich auf ein Drittel erhöht (+10,6 Prozentpunkte).

Ein weiteres Kernergebnis: „Das Risiko- bzw. Qualitätsbewusstsein unter den Befragten ist angestiegen“, erläutert Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG. Dies zeigt sich bei der Frage nach den Schwerpunkten im Neugeschäft. Dabei verlieren die Maximierung von Ertrag und Rendite an Bedeutung (-2,2 Prozentpunkte), gleichzeitig gewinnt die Risikominimierung an Gewicht (+1,0 Prozentpunkte). „Das gestiegene Risikobewusstsein spiegelt sich auch bei den Kreditentscheidungen wider. Nur bei 4,5 Prozent der Kreditentscheidungen trifft der Neugeschäftsbereich maßgeblich die Entscheidung. Die Risikoabteilung setzt sich hingegen bei einem Viertel der Kreditentscheidungen durch (+2,1 Prozentpunkte)“, so Köppel weiter.

Die selektive Finanzierung der Banken zeigt sich auch bei der Beantwortung der Frage, warum Darlehensvergaben nicht zustande gekommen sind. Rund 60 Prozent aller Befragten gaben an, dass Finanzierungen entweder wegen zu hoher Projektrisiken, einem mangelhaf-

ten Track Record des Darlehensnehmers oder einem zu geringen Eigenkapitalanteil des Darlehensnehmers nicht zustande gekommen sind.

Weitere Ergebnisse des Quartalsbarometers: Bei der Bestandsfinanzierung sind die Margen gesunken (von 135 auf 131 Basispunkte), die LTVs (Loan-to-Values) hingegen auf 71,3 Prozent gestiegen (+1,2 Prozentpunkte). Bei der Finanzierung von Projektentwicklungen stiegen die Margen leicht auf 185 Basispunkte (Vorquartal: 181 Basispunkte), der durchschnittliche Loan-to-Cost (LTC) kletterte auf 73,2 Prozent (+0,4 Prozentpunkte).

Bei der Finanzierung von Bestandsimmobilien gibt es keine großen Verschiebungen bei den Nutzungsarten. Jeweils rund 96 Prozent finanzieren Büro- und Wohnimmobilien. Die größte Veränderung gab es bei der Nischennutzungsart Mikroapartments / Studentenwohnen. Finanzierten im Q1 / 2017 noch rund 46 Prozent Objekte dieser Nutzungsart, waren es im Q2 / 2017 bereits 52 Prozent. Manuel Köppel kommentiert: „Die verstärkte Finanzierung von Nischennutzungsarten ist eine Reaktion der Banken auf den starken Wettbewerb. Wir beobachten seit geraumer Zeit verstärkte Aktivitäten in Spezialsegmenten wie Mikroapartments / Studentenwohnen.“

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 Q2 2017 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.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 über einer Mrd. Euro. Das begleitete Transaktionsvolumen belief sich auf 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.