

PRESSEMITTEILUNG

BF.Quartalsbarometer:

Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern verschlechtert sich

- Barometerwert sinkt im Q3/2017 von 0,49 auf 0,02
- Institutionelle Investoren steigen vermehrt ins Finanzierungsgeschäft ein und erhöhen Wettbewerbsintensität
- Finanzierer konzentrieren sich verstärkt auf ihre bestehenden Kunden
- Steigende LTCs und Margen bei Finanzierung von Projektentwicklungen
- Anteil der Finanzierung von Nischenprodukten nimmt zu

Stuttgart, der 7. August 2017 – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern trübt sich ein: Das BF.Quartalsbarometer sinkt im Q3/2017 von 0,49 auf 0,02 Zähler. 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 deutsche institutionelle Investoren wie Versicherungen und Versorgungswerke als alternative Fremdkapitalgeber wahrnimmt, ist um 11,1 Prozentpunkte auf 36,7 Prozent gestiegen. „Aufgrund des Anlagedrucks suchen Institutionelle neue Nischen und treten nun vermehrt als Finanzierer auf. Das erhöht die ohnehin hohe Wettbewerbsintensität“, erläutert Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG.

Der Wettbewerbsdruck zeigt sich auch bei der Frage nach den Schwerpunkten bei der Kreditvergabe. So erreicht der Anteil der Institute, welche die Pflege von Kundenbeziehungen als den wichtigsten Aspekt bei der Kreditvergabe angeben, mit 21,8 Prozent den höchsten Wert seit Durchführung der Befragungen.

Ein weiteres Kernergebnis: Die Margen steigen bei Projektentwicklungsfinanzierungen deutlich auf 199 Basispunkte (+14 Basispunkte). Gleichzeitig steigt der Loan-to-Cost (LTC) in dem Segment durchschnittlich auf 73,8 Prozent (+0,6 Prozentpunkte). „Die Relation von seit mehreren Quartalen ansteigenden LTCs und ansteigenden Margen bei Projektentwicklungen zeigt, dass der Markt funktioniert. Höheren Beleihungsausläufen stehen bei den Banken

höhere Erträge bzw. ein höherer Risikopuffer gegenüber. Anzeichen einer möglichen Blase sind hier nicht erkennbar. Es gibt kein Überangebot auf der Finanzierungsseite“, kommentiert Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG. Bei der Bestandsfinanzierung sind die Margen ebenfalls leicht gestiegen (von 131 auf 136 Basispunkte), die LTVs (Loan-to-Values) sind mit 71,5 Prozent nahezu konstant (+0,2 Prozentpunkte).

Die qualitätsbewusste 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 mangelhaften Track Record des Darlehensnehmers oder einem zu geringen Eigenkapitalanteil des Darlehensnehmers nicht zustande gekommen sind.

Bei der Finanzierung von Projektentwicklungen rücken vermehrt die Nischen in den Fokus. Der Anteil der Befragten, die Mikroapartments/Studentenwohnen finanzieren, ist auf den Rekordwert von 57,6 Prozent gestiegen (+3,9 Prozentpunkte). Damit ist der Anteil für diese Nischennutzungsart genauso hoch wie der Anteil an Bauträgerfinanzierungen von Wohnimmobilien (57,6 Prozent). Ebenso verzeichnen Sozialimmobilien wie Pflegeheime und Krankenhäuser einen Anstieg um 4,1 Prozentpunkte auf 33,3 Prozent.

Bei der Finanzierung von Bestandsimmobilien gibt es keine großen Veränderungen. Jeweils rund 92 Prozent finanzieren Büro- und Wohnimmobilien. Die größte Veränderung bei den drei größten Assetklassen gab es bei der Nutzungsart Shoppingcenter/ Einzelhandelsimmobilien. Finanzierten im Q2/2017 noch rund 84 Prozent Objekte dieser Nutzungsart, waren es im Q3/2017 rund 79 Prozent.

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 Q3/2017 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.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 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.