

## PRESSEMITTEILUNG

### **BF.Quartalsbarometer:**

### **Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern erreicht Jahreshöchstwert**

- Barometerwert steigt im Q4/2017 von 0,02 auf das Jahreshoch von 0,6
- LTVs (72,0 Prozent) und LTCs (74,5 Prozent) klettern auf Höchstwerte
- Institute können höhere Margen durchsetzen
- Experten gehen nicht von einer grundsätzlichen Änderung der expansiven Geldpolitik aus
- Ausblick: Alternative Immobilienfinanzierungsinstrumente werden auch 2018 stark nachgefragt sein

**Stuttgart, der 6. November 2017** – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern verbessert sich: Das BF.Quartalsbarometer steigt im Q4/2017 von 0,02 auf das Jahreshoch von 0,6 Punkten. Damit zeigt der Barometerwert einen ausgeglichenen Finanzierungsmarkt an. Insgesamt schätzen mehr Institute (39 Prozent; + 4 Prozentpunkte) als noch im Vorquartal die Lage positiver ein. Im Gegenzug erwartet keiner der Experten restriktivere Finanzierungsbedingungen. Von der Europäischen Zentralbank (EZB) sind mittelfristig keine gravierenden Änderungen der Zinspolitik zu erwarten. Die Notenbank weitet ihr Engagement immer noch aus – sie hat lediglich das Tempo der Ausweitung Ende Oktober 2017 etwas reduziert. Vor diesem Hintergrund wird die Nachfrage von Investorensseite nach alternativen Immobilienfinanzierungsinstrumenten wie Anleihen oder Mezzanine-Kapital auch im Jahr 2018 hoch bleiben.

Dies sind die Kernergebnisse der heutigen Online-Pressekonferenz „**Neue Akteure und alternative Instrumente in der Immobilienfinanzierung: Welche Trends werden den Markt 2018 prägen?**“, an der Andreas Schulten, Vorstand der bulwiengesa AG, Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung IREBS, Universität Regensburg, und Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG, teilnehmen.

Zunächst stellt Andreas Schulten die Kernergebnisse des Quartalsbarometers vor: „Ein wichtiger Trend in diesem Quartal: Die Banken gehen wieder höhere Risiken ein. Sowohl Loan-to-Values (LTV) bei Bestandsimmobilien als auch Loan-to-Costs (LTC) bei Projektentwicklungen steigen deutlich an. Der durchschnittliche LTV erreicht mit 72,0

Prozent den Höchstwert seit Erhebung des Barometers, der LTC liegt im Schnitt bei 74,5 Prozent und erreicht damit den Höchstwert seit dem Q4/2014.“ Allerdings gelingt es den Banken auch, sich diese Risiken vergüten zu lassen. Die Margen steigen – wie bereits im Vorquartal – bei Projektentwicklungsfinanzierungen auf 207 Basispunkte (+8 Basispunkte). Bei Bestandsfinanzierungen ist eine Zunahme auf 140 Basispunkte zu verzeichnen (+4 Basispunkte).

Trotz dieser Zunahme von Risiken wird die Entscheidung für eine Kreditvergabe bei den meisten Banken ausgewogen vom Neugeschäftsbereich und der Risikoabteilung gemeinsam getroffen (67,5 Prozent der Befragten gaben dies an).

Bei den finanzierten Nutzungsarten zeigen sich Verschiebungen. Dies gilt für Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien gleichermaßen. Bei der Finanzierung von Projektentwicklungen sind die Nischen nicht mehr so stark im Fokus. So steigt der Anteil der Institute, die die klassischen Core-Segmente finanzieren. Der Anteil, der Wohnimmobilienentwicklungen finanziert, steigt um 6,1 Prozentpunkte auf 84,8 Prozent. Das gleiche Bild zeigt sich bei Bestandsimmobilien. Schulten führt aus: „Auch hier verschiebt sich die Finanzierungsfokus zu den traditionellen Assetklassen. Entsprechend klettert der Anteil der Institute, die Büroimmobilien finanzieren, um 5,3 Prozentpunkte auf 97,4 Prozent, bei Wohnimmobilien um 2,8 Prozentpunkte auf 94,9 Prozent sowie bei Einzelhandelsimmobilien um 5,7 Prozentpunkte auf 84,6 Prozent.“ Dagegen sinkt der Anteil der Befragten, die Nischenprodukte finanzieren. Am stärksten geht der Anteil bei Hotelimmobilien um 9,2 Prozentpunkte auf 48,7 Prozent und bei Mikroapartments / Studentenwohnen um 9 Prozentpunkte auf 43,6 Prozent zurück.

### **EZB setzt ihre expansive Geldpolitik grundsätzlich fort**

Im Anschluss geht Prof. Dr. Steffen Sebastian auf die geldpolitischen Rahmenbedingungen der Finanzierer ein. „Unterm Strich wird das günstige Finanzierungsumfeld durch die Geldpolitik der EZB grundsätzlich weiter unterstützt. Zwar hat die EZB bei ihrem Zinstermin Ende Oktober eine Reduzierung des monatlich anzukaufenden Anleihevolumens von 60 auf 30 Mrd. Euro beschlossen. Dies bedeutet aber noch keinen Rückzug aus dem Anleihenmarkt oder gar eine Reduktion des Engagements der EZB, da zunächst auslaufende Kredite ersetzt und dann weitere 30 Mrd. zusätzlich investiert werden. Die Ausweitung der Bilanz der EZB wird damit nur verlangsamt, das Engagement der EZB vergrößert sich aber zunächst weiterhin.“ Zudem sei eine erneute Ausweitung des Programms jederzeit wieder möglich und die Leitzinsen unverändert auf sehr niedrigem

Niveau. „Die EZB setzt damit ihre expansive Geldpolitik grundsätzlich fort. Auch im Verlauf des kommenden Jahres rechne ich nur mit vorsichtigen Korrekturen“, so Sebastians Fazit.

### **Auch 2018 hohe Nachfrage nach alternativen Finanzierungsinstrumenten**

Francesco Fedele von der BF.direkt AG berichtet aus der Praxis zum Thema alternative Immobilienfinanzierungen: „Wir beobachten verstärkt Kapitalsammelstellen aller Art, die als Immobilienfinanzierer auftreten. Diese agieren sowohl bei Erstrang- als auch bei Nachrangdarlehen. Es handelt sich dabei fast ausschließlich um professionelle Investoren. Retail-Anleger spielen in diesem Segment keine Rolle.“

Fedele erwartet, dass auch 2018 alternative Finanzierungsinstrumente stark gefragt sein werden. „Die zu erwartende Zinspolitik der EZB trägt dazu bei. Für Investoren gibt es kaum Ausweichmöglichkeiten mit vergleichbarem Rendite-Risiko-Profil. Des Weiteren ist absehbar, dass der Boom bei Projektentwicklungen anhält und damit auch der große Bedarf an Mezzanine-Kapital.“

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 Q4/2017 kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: [https://www.bf-direkt.de/fileadmin/fe\\_files/2017/BF.QB\\_Q4\\_2017\\_EXTERN.PDF](https://www.bf-direkt.de/fileadmin/fe_files/2017/BF.QB_Q4_2017_EXTERN.PDF)

*Die Nutzung des übersandten Fotos ist im Rahmen der Berichterstattung über das Unternehmen BF.direkt AG gestattet. Bitte geben Sie folgende Quelle 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, Vorstand

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. 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.