

PRESSEMITTEILUNG

BF.Quartalsbarometer Q2-2018:

Stimmung der deutschen Immobilienfinanzierer fällt auf Fünfjahrestief

- Barometerwert geht von 0,23 auf -0,98 zurück
- Mehr Institute schätzen Neugeschäft pessimistischer ein
- Refinanzierungskosten der Institute tendenziell ansteigend
- Objektknappheit macht auch Finanzierern zu schaffen
- Finanzierungen von Logistik-Projektentwicklungen erreicht Rekordwert

Stuttgart, der 25. April 2018 – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern sinkt deutlich. Das BF.Quartalsbarometer geht im zweiten Quartal 2018 von 0,23 auf -0,98 Punkte zurück. Damit fällt der Barometerwert auf den tiefsten Stand seit fünf Jahren.

Der wichtigste Grund für den Rückgang: Die Einschätzung der Finanzierer zur Entwicklung des Neugeschäfts, ein wichtiger Frühindikator, fiel im zweiten Quartal 2018 deutlich pessimistischer aus. Rund 22,6 Prozent der Befragten gaben an, dass das Neugeschäft neuerdings abnimmt (+14,5 Prozentpunkte) – der höchste Wert seit Start des BF.Quartalsbarometers. Insgesamt verzeichnen rund 26 Prozent ein abnehmendes Neugeschäft. Im vorherigen Quartal lag der Anteil noch bei rund acht Prozent.

Ein weiterer Grund für den gesunkenen Barometerwert sind die tendenziell zunehmenden Refinanzierungskosten der Finanzierer. Rund 86 Prozent sehen ansteigende oder stagnierende Refinanzierungskosten. „Vor allem die langfristige Refinanzierung wird für die Institute teurer, da die langfristigen Zinsen schon seit rund 18 Monaten ansteigen“, kommentiert Professor Steffen Sebastian, Inhaber der Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS und wissenschaftlicher Berater der BF.Quartalsbarometers.

Trotz des Rückgangs zeigt der Barometerwert insgesamt allerdings immer noch einen annähernd ausgeglichenen Finanzierungsmarkt an. „Der Rückgang des BF.Quartalsbarometers ist vor allem auf die fehlenden Transaktionen auf dem Markt und somit auch weniger Finanzierungen zurückzuführen. Die Finanzierungsbereitschaft der Akteure ist bei qualitativ hochwertigen Assets weiterhin gegeben“, erläutert Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG.

Die Reaktionen der Banken auf die Objektknappheit sind uneinheitlich, wie auch das Feedback der Befragten in der Rubrik „Aktuelles Thema“ zeigt: Einige Befragte gaben an, am Markt eine gewisse Bereitschaft zur Lockerung der Risikoparameter zu beobachten, die sich zum Beispiel in einer Ausweichbewegung auf Transaktionen mit höherem Lagerisiko oder steigenden LTVs äußert. Andere Institute fokussieren sich wiederum stärker auf Core-Objekte, um geringere Objektrisiken einzugehen. Daneben gibt es auch Stimmen, die von einer unveränderten Risikopolitik vieler Finanzierer sprechen.

Logistik-Finanzierungen stark nachgefragt

Bei der Finanzierung von Projektentwicklungen verzeichnet die Nutzungsart Logistik mit einem Anteil von 10,7 Prozent in diesem Quartal einen neuen Rekordwert. „Logistikimmobilien scheinen unter den Nischenprodukten zunehmend als eine der zukunftssträchigsten Anlageklassen wahrgenommen zu werden – nicht zuletzt wegen dem Boom des Online-Handels“, kommentiert Professor Sebastian. „Dazu passt auch, dass Logistik die einzige Nutzungsart bei Projektentwicklungen ist, bei der aktuell stabile Margen registriert werden konnten.“

Margen und Risikobereitschaft nahezu unverändert

Bei den Loan-to-Values (LTV) bzw. Loan-to-Costs (LTC) und den Margen gab es im vergangenen Quartal nur leichte Verschiebungen. Während die LTVs bei Bestandsimmobilien (-0,9 Prozentpunkte) sinken, stagnieren die LTCs bei Projektentwicklungen (+0,1 Prozentpunkte). Damit liegen der durchschnittliche LTV mit 70,6 Prozent und der durchschnittliche LTC mit 73,6 Prozent weiterhin auf einem relativ hohen Niveau. Bei den Margen gibt es dagegen kaum Bewegung: Die durchschnittlichen Margen im Bestand sinken um einen Basispunkt auf 142 Basispunkte, die durchschnittliche Margen bei Projektentwicklungen fallen um zwei Basispunkte auf 206.

Die gesunkene Stimmung unter den Finanzierern hat keine Auswirkungen auf die alternativen Finanzierungsinstrumente. So beobachten die befragten Institute eine stärkere Nachfrage nach alternativen Finanzierungsformen (46 Prozent, +9,8 Prozentpunkte). Darunter sind Mezzaninekapital und Eigenkapital (z.B. in Form von Private Equity oder Joint Venture) mit jeweils 31,7 Prozent die am häufigsten genutzten alternativen Finanzierungsformen.

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 Q2/2018 kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.bf-direkt.de/unternehmen/quartersbarometer/>

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 1,1 Mrd. Euro. Das begleitete Transaktionsvolumen belief sich auf über 1,6 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.