

PRESSEMITTEILUNG

BF.Quartalsbarometer Q4-2019:

Verunsicherung lässt Barometerwert auf Rekordtief stürzen

- Barometerwert fällt um -3,11 Punkte auf -4,41 Zähler
- Befragte Institute schätzen Entwicklung am Finanzierungsmarkt zunehmend negativ ein
- Langfristtendenz des Quartalsbarometers deutlich negativ
- Rezession wird gegenüber Zinsanstieg als größeres Marktrisiko angesehen

Stuttgart, der 14. November 2019 – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern bricht im vierten Quartal 2019 ein und fällt auf den tiefsten Wert seit Erhebung des BF.Quartalsbarometers im Jahr 2012. Das BF.Quartalsbarometer ist von -1,3 Punkten im Q3 auf -4,41 (-3,11 Punkte) im Q4 gesunken. Für das Rekordtief sind im Wesentlichen zwei Einschätzungen maßgeblich: Erstens erwarten mit rund 21 Prozent deutlich mehr Befragte eine restriktivere Marktentwicklung (+17,5 pp). Gleichzeitig schätzen mit 17,6 Prozent der Befragten (-10,5 pp) erheblich weniger Institute den Markt als progressiver ein. Zudem geben mit 26 Prozent (+6,5 pp) deutlich mehr Institute an, dass die Liquiditätskosten (Refinanzierungsaufschläge) steigen.

Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS und wissenschaftlicher Berater des BF.Quartalsbarometers, erläutert: „Der Grund für den Pessimismus der Finanzierer ist nicht leicht auszumachen. Die wahrscheinlichste Ursache liegt in den verhaltenen Konjunkturaussichten.“ Das zeigt sich auch im BF.Quartalsbarometer, in dem die befragten Institute eine Rezession deutlich ernster nehmen als einen möglichen Zinsanstieg. „Der neue Tiefstwert spiegelt die Verunsicherungen der Umfrageteilnehmer wider sowie eine weitere Abschwächung der Weltwirtschaft durch Handelskonflikte und Brexit. Das Finanzierungsvolumen im Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung ist aber weiterhin stabil. Insofern gibt es zumindest bei der erwarteten Kreditvergabe keine Anzeichen für einen Einbruch. Aber mehr oder konstantes Volumen allein bedeutet noch kein gutes Geschäft. Da die Margen durch den anhaltend hohen Wettbewerb weiterhin unter Druck bleiben, das Risiko aber eher zunimmt, steht der Gewinn immer weniger in einem gesunden Verhältnis zum Risiko.“

Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG, ergänzt: „Der aktuelle Barometerwert verdeutlicht eher die Sorge vor der künftigen Marktentwicklung, nicht so sehr die aktuelle Situation auf dem

Markt. Wir hören derzeit von vielen Finanzinstituten, dass der Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung gute Erträge generiert.“

Die Entwicklung der Margen im Q4 weisen auf keine deutlich verschlechterte Situation hin. Die Bestandsmargen steigen auf 127 Basispunkte (+8 bp), die Projektentwicklungsmargen sinken dagegen leicht auf 201 Basispunkte (-2 bp). Der durchschnittliche Loan-to-Value (LTV) ist mit 69,6 Prozent (+1,3 pp) erstmals wieder seit dem ersten Quartal 2019 gestiegen. Der durchschnittliche LTC beträgt 72,5 Prozent (-0,5 pp).

Die BF.direkt AG, der Spezialist für die Finanzierung von Immobilienprojekten, veröffentlicht vierteljährlich das BF.Quartalsbarometer, das durch die bulwiengesa AG erarbeitet wird. 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 rund 110 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 Q4/2019 kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.bf-direkt.de/unternehmen/quartalsbarometer/>

Die Nutzung des übersandten Fotos ist nur im Rahmen der Berichterstattung über das Unternehmen BF.direkt AG gestattet. Bitte geben Sie folgende Bildquelle 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 65

Mail: schweiger@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. Die BF.direkt vermittelt regelmäßig ein Kreditvolumina von über 1 Mrd. Euro p.a. und begleitet damit ein jährliches Transaktionsvolumen von 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.