

## **Verunsicherung im Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierung**

- **BF.Quartalsbarometer erreicht in Q3 2015 nur 1,23 Punkte (Vorquartal 7,07)**
- **Griechenlandkrise und Zinsanstieg zeigen Wirkung**
- **Wettbewerb unter Immobilienfinanzierern sorgt weiterhin für Margendruck**

**Stuttgart, 3. August 2015.** Das BF.Quartalsbarometer für das 3. Quartal 2015 zeigt eine Verunsicherung im Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierung. Die Punktzahl des erstmals von der BF.direkt AG, dem unabhängigen Spezialisten für Strategien zur Finanzierung von Immobilien, herausgegebenen Trend-Barometers zur Finanzierungspraxis bei gewerblichen Immobilien verringerte sich auf 1,23 Punkte im Vergleich zu 7,07 Punkte im Vorquartal. Die im 2. Quartal 2015 noch rekordverdächtige Stimmung trübte sich damit deutlich ein. Die Einschätzungen der befragten Experten gingen von „investitionsfreundlichem Markt“ im 2. Quartal 2015 auf „ausgeglichenen Markt“ zurück. „Allerdings fand die Befragung in der heißen Phase der Griechenland-Verhandlungen statt, sodass sich dieses temporäre Stimmungsbild auch schnell wieder aufhellen kann,“ erläutert BF.direkt-Vorstand Francesco Fedele.

Aus der Analyse der bulwiengesa AG, die als unabhängiges Analyseunternehmen der Immobilienbranche die Befragung und Auswertung des BF.Quartalsbarometers übernimmt, ergibt sich, dass neben der Griechenlandkrise der plötzliche Zinsanstieg Anfang Mai alle Marktteilnehmer verunsicherte und die Möglichkeit weiter anziehender Zinsen die Stimmung negativ beeinflusste. Bei der zuvor durchgeführten Umfrage hatten die Finanzierungsexperten zwar Zinssteigerungen antizipiert, deren Eintritt jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt erwartet.

Die durchschnittliche Margenentwicklung zeigt laut aktuellem BF.Quartalsbarometer bei der Bestandsfinanzierung zum ersten Mal seit dem 4. Quartal 2014 einen leichten Anstieg – wenn gleich auch nur um 4 Basispunkte. Demgegenüber setzt sich der seit dem 4. Quartal 2014 zu beobachtende Trend sinkender Margen bei Projektfinanzierungen im 3. Quartal 2015 fort. Er fiel um weitere 12 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal auf nunmehr 182 Basispunkte.

„Wir erwarten bei der Margenentwicklung derzeit keine schnelle Trendwende. Der Wettbewerb im Markt für Immobilienfinanzierungen wird die Margen vorerst weiter unter Druck setzen,“ konstatiert Fedele. Dieser führe auch zu einem höheren LTV (Loan-To-Value) auf der Objekt- und Unternehmensebene.

Diese Einschätzung bestätigt auch die als aktuelles Thema im vorliegenden Trend-Barometer ausgearbeitete Entwicklung des Wettbewerbs in den nächsten zwei Jahren. „Die Befragten erwarten infolge weiter rückläufiger Margen das Eingehen von höheren Risiken bei der Finanzierung,“ führt Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS International Real Estate Business School der Universität Regensburg und wissenschaftlicher Berater des BF.Quartalsbarometers, aus. Wettbewerbs-, Margen- und Ertragsdruck führen schließlich zum Wunsch nach größeren Volumina. Aus der Befragung geht auch hervor, dass über Zusammenschlüsse bei den Finanzierern nachgedacht wird, um

wettbewerbsfähig zu bleiben. Verschärft wird dies noch durch den zunehmenden Markteintritt ausländischer Akteure und die Bedeutung des Kapitalmarkts gerade für die größeren Marktteilnehmer.

Bei der Nachfrage nach alternativen Kreditgebern geht der Wert im 3. Quartal 2015 nach Erreichen eines Höchststandes im Vorquartal leicht zurück. Dennoch erwarten 38 Prozent der Befragten eine stärkere Nachfrage nach zusätzlichen Finanzierungsformen. „Aus unserer Finanzierungspraxis können wir einen Trend hin zu alternativen Kreditgebern bestätigen. Dieser ist allerdings noch ausbaufähig,“ ergänzt Fedele.

Das vom unabhängigen Spezialisten für Finanzierungstrategien BF.direkt AG herausgegebene BF.Quartalsbarometer ist ein seit 2012 im Finanzierungsmarkt etabliertes Analysetool, das viermal im Jahr die Finanzierungsbereitschaft für gewerbliche Immobilien in Deutschland aufzeigt. In der begleitenden Analyse gibt es zudem Aussagen zu Neugeschäft, Assetklassen, Beleihungsausläufen und Margen. Das Panel des BF.Quartalsbarometers umfasst mehr als 140 Experten auf der Kreditgeberseite. Dazu zählen neben den klassischen Finanzierern wie Hypothekenbanken, Spezialbanken, öffentlich-rechtlichen und genossenschaftlichen Instituten sowie Privatbanken auch neuere Finanzierungsanbieter wie Versorgungskammern/Pensionskassen, Versicherungen, Real Estate Private Equity oder Kreditfonds. Die Befragung und die wissenschaftliche Auswertung übernimmt das Analysehaus bulwiengesa.

Der aktuelle Bericht des BF.Quartalsbarometers steht ab sofort zum Download unter [www.quartalsbarometer.de](http://www.quartalsbarometer.de) sowie [www.bf-direkt.de](http://www.bf-direkt.de) zur Verfügung.

### **Über BF.direkt**

Die BF.direkt AG ist unabhängiger Spezialist für die Finanzierung wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Immobilienprojekte. Als einer der führenden Finanzierungsberater entwickelt sie innovative Finanzierungsstrategien und findet dafür passende Finanzierungspartner. Kunden der BF.direkt profitieren dabei von den zahlreichen Verbindungen zu Groß-, Spezial- und Privatbanken, zu Kapitalmarktdienstleistern, Versicherungen und spezialisierten Fonds sowie zu Investmentgesellschaften für Fremdkapital, Mezzanine und Eigenkapital.

[www.bf-direkt.de](http://www.bf-direkt.de)

### **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.

[www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)

**Ansprechpartner**

**BF.direkt AG**

Manuel Köppel

Tel: +49 711 22 55 44 136

Mail: [m.koeppel@bf-direkt.de](mailto:m.koeppel@bf-direkt.de)

**BF.direkt PR-Kontakt**

**GFEI Aktiengesellschaft**

Tel: +49 511 47 40 23 10

Mail: [BF.direkt@gfei.de](mailto:BF.direkt@gfei.de)

**Bulwiengesa AG**

Andreas Schulten

Tel: 030-278768-0

Mail: [schulten@bulwiengesa.de](mailto:schulten@bulwiengesa.de)

-----  
**BF.direkt AG**

Leuschnerstraße 12

70174 Stuttgart

BF.direkt AG

Sitz Stuttgart - AG Stuttgart, HRB 20834 Vorstand: Francesco Fedele

Vorsitzender des Aufsichtsrats: RA Dr. Peter Maser

---