

PRESSEMITTEILUNG

BF.Quartalsbarometer Q2-2020:

Stimmung der Immobilienfinanzierer stürzt in der Corona-Krise auf Allzeittief

- Barometerwert fällt um 11,4 Punkte auf -15,24 Zähler
- Allgemeine Geschäftsentwicklung und Neugeschäft werden extrem negativ eingeschätzt
- Refinanzierungskosten der Institute steigen
- Margen steigen, Beleihungsausläufe sinken und Kredite werden teurer

Stuttgart, der 17. April 2020 – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern erlebt im zweiten Quartal einen historischen Einbruch und fällt auf ein neues Allzeittief. Der Barometerwert stürzt von -3,81 Punkten im ersten Quartal 2020 auf -15,24 Punkte im zweiten Quartal 2020. Eine solch starke Bewegung hat es noch nie innerhalb eines Quartals gegeben. Die Corona-Krise und ihre Folgen haben zu einer signifikanten Verschlechterung bei allen wichtigen Parametern geführt.

Ausschlaggebend für das Absacken der Stimmung ist unter anderem die allgemeine Einschätzung der Lage am Finanzierungsmarkt. 80 Prozent der Befragten (+72 pp) schätzen die Lage als restriktiver ein. Im Vorquartal waren es noch 8 Prozent. Auch die Entwicklung des Neugeschäfts wird von den Krisenfolgen dominiert. Mehr als die Hälfte der Institute (58 Prozent: +46,3 pp) erwartet ein abnehmendes Neugeschäft. Der dritte wichtige Faktor, der sich maßgeblich verschlechtert hat, sind die Refinanzierungskosten. 83,3 Prozent der Befragten gehen von steigenden Refinanzierungsaufschlägen aus. Zum Vergleich: Im Vorquartal waren es noch 25 Prozent.

Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG, kommentiert: „Die starke Barometer-Bewegung zeigt, wie die Corona-Krise die Immobilienfinanzierung trifft. Dennoch handelt es sich um eine Momentaufnahme. Der Shut Down in Deutschland ist ein externes Schockereignis, das von der Branche verdaut werden muss. Die Erhebung fand dieses Mal vom 30. März bis 10. April statt – also auf dem Höhepunkt der Krise. Ich gehe davon aus, dass diese sehr negative Stimmung nicht monatelang anhält, sondern sich zumindest langsam verbessert.“

Professor Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS, Universität Regensburg und wissenschaftlicher Berater des Quartalsbarometers, kommentiert:

„Die Banken haben sich nicht aus der gewerblichen Immobilienfinanzierung verabschiedet. Allerdings sind zum einen gerade die Geschäftsbanken derzeit stark beansprucht, u.a. mit einer Flut von KfW-Förderanträgen. Zum anderen zeigt sich jetzt sehr deutlich, dass nur wenige Institute in der Lage sind, sowohl mit dem klassischen Immobilienrisiko als auch mit der aktuell hohen Unsicherheit umzugehen.“

Margen steigen und LTVs sowie LTCs sinken

Die Margen haben im zweiten Quartal einen deutlichen Sprung nach oben gemacht. Bei Bestandsfinanzierungen stiegen sie von 131 auf 147 Basispunkte und bei Finanzierungen von Projektentwicklungen von 220 auf 231 Basispunkte. Im Gegenzug sanken die Loan-to-Values (LTV) bei Bestandsfinanzierungen und Loan-to-Costs (LTC) bei der Finanzierung von Projektentwicklungen deutlich. Der durchschnittliche LTV sank auf 65,6 Prozent (Q1/2020: 69 Prozent) und der LTC auf 71,1 Prozent (Q1/2020: 73,4 Prozent).

Prof. Sebastian dazu: „Die Banken werden in in der Krise vorsichtiger und senken ihre Beleihungsausläufe. Gleichzeitig lassen sie sich die gestiegenen Risiken in Form von höheren Margen vergüten. Für die Darlehensnehmer heißt das, dass Kredite unterm Strich teurer werden.“

Manuel Köppel ergänzt: „Wir beobachten in der Praxis, dass im Rahmen von laufenden Verhandlungen Vertragsklauseln nachjustiert werden. Beispielsweise verlangen die Finanzierer, dass höhere Zinspuffer in die Finanzierung eingebaut oder dass mehr Eigenkapital oder höhere Sicherheiten, beispielsweise Bürgschaften, gestellt werden. Generell arbeiten die Banken in der Krise bevorzugt mit renommierten und erfahrenen Entwicklern zusammen, die einen guten Track-Record sowie eine solide Eigenkapitalbasis vorweisen können. In der aktuellen Situation ist es wichtig, dass ein Developer mit Schwierigkeiten – wie beispielsweise Verzögerungen am Bau – umgehen kann, aber auch dass die finanzierende Bank über Erfahrung im Umgang mit Vertragsabweichungen verfügt.“

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 Q2/2020 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 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, Generalbevollmächtigter

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.