

PRESSEMITTEILUNG

BF.Quartalsbarometer Q3-2019:

Stimmung der Immobilienfinanzierer verbessert sich deutlich, bleibt aber leicht negativ

- Barometerwert steigt um +2,1 Punkte auf -1,3 Zähler
- Markt und Neugeschäft werden positiver beurteilt
- Margen bleiben stabil, LTV erreicht Tiefststand
- Konflikte zwischen Erstrang- und Nachrangkapitalgebern verhindern teilweise Projekte

Stuttgart, der 19. August 2019 – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern macht im dritten Quartal einen deutlichen Sprung nach oben. Sie bleibt allerdings leicht im negativen Bereich. Das BF.Quartalsbarometer steigt von -3,4 Punkten im Q2 auf -1,3 (+2,1 Punkte) im Q3. Für die Erholung sind im Wesentlichen drei verbesserte Einschätzungen maßgeblich: Erstens schätzen mit 28,1 Prozent der Befragten (+5,5pp) wieder mehr Institute den Markt als progressiver ein. Zweitens hat der Anteil der Finanzierer, der von einem wachsenden Neugeschäft ausgeht, deutlich zugenommen. Er ist auf 42 Prozent (+14,3pp) gestiegen. Drittens geben mit 19,4 Prozent (-4,8pp) deutlich weniger 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: „Insgesamt lässt sich eine Verbesserung der Stimmung auf breiter Front beobachten. Dies zeigt sich auch in den jüngsten Pressemitteilungen verschiedener Finanzierer zum Halbjahr 2019.“

Die Margen bleiben im Q3 relativ stabil. Die Bestandsmargen sinken leicht auf 119 Basispunkte (-3bp), die Projektentwicklungsmargen klettern dagegen leicht auf 203 Basispunkte (+3bp). Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG, ergänzt: „Auffällig ist, dass der durchschnittliche Loan-to-Value (LTV) mit 68,3 Prozent (-1,6pp) deutlich gesunken ist und beinahe ein Allzeittief erreicht hat. Meines Erachtens liegt dies aber nicht an einer konservativeren Herangehensweise der Banken, sondern vielmehr an den in der Vergangenheit deutlich gestiegenen Preisen. Die Beleihungswerte der Banken hinken den Preisanstieg hinterher, was im Ergebnis zu niedrigeren LTVs führt.“

Zudem fördert die Zusatzfrage nach den Gründen für nicht zustande gekommene Finanzierungen ein anderes interessantes Problem aus der Praxis zutage: Die divergierenden Interessen von Erstrang- und Nachrangkapitalgeber bereiten immer wieder Probleme. Einige Finanzierer beklagen die hohen Absicherungsansprüche der Mezzanine-Kapitalgeber. Diese würden teilweise eine grundbuchliche Absicherung oder eine Verpfändung der Gesellschaftsanteile an der Projektgesellschaft verlangen.

Francesco Fedele dazu: „Diese Bedenken der Banken basieren naturgemäß auf ihrer subjektiven Sichtweise. Meiner Meinung nach haben Erstrangfinanzierer jedoch durchaus Spielräume, um den Nachrangkreditgebern entgegen zu kommen. Wir beobachten hier große Unterschiede in der Handhabung. Wenn die Kreditgeber von Senior- und Junior-Tranche ein Projekt wirklich realisieren wollen, findet sich in der Regel immer eine Lösung. Erstrangfinanzierer können beispielsweise der Verpfändung von Geschäftsanteilen zustimmen. Auch beim Thema Grundschuld gibt es Möglichkeiten einer flexibleren Handhabung.“

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 Q3/2019 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 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. 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.