

## PRESSEMITTEILUNG

### **BF.Quartalsbarometer Q1-2019:**

#### **Stimmung der deutschen Immobilienfinanzierer kippt auf historischen Tiefstwert**

- Barometerwert fällt auf Tiefstwert von -3,88
- Finanzierer in der Kostenfalle: 40% sehen steigende Refinanzierungskosten
- Pessimistische Einschätzung des Neukundengeschäfts und der Lage am Finanzierungsmarkt
- Nachfrage nach alternativen Finanzierungen auf neuem Höchstwert

**Stuttgart, den 5. Februar 2019** – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern ist erheblich eingebrochen. Das BF.Quartalsbarometer fällt im ersten Quartal 2019 auf -3,88 Punkte (Q3 2018: 0,43). Damit erreicht der Barometerwert ein Allzeit-Tiefstwert. Für den starken Rückgang sind mehrere Faktoren ausschlaggebend. So erreicht der Anteil der Befragten, die die Lage am Finanzierungsmarkt als progressiv einschätzen, den niedrigsten Stand. Die Margen, die vergangenes Quartal bereits einen Tiefstand erreicht hatten, verharren weiterhin auf sehr schwachem Niveau. Parallel dazu steigen für viele Institute die Refinanzierungskosten. Außerdem bekommen die Banken mehr Konkurrenz von alternativen Finanzierern.

Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG, kommentiert: „Nach Jahren des Immobilienbooms und einer relativ guten Stimmung unter den Finanzierern blicken viele Marktteilnehmer deutlich pessimistischer in die Zukunft. Eine ganze Reihe von Faktoren, die das Geschäft der Institute beeinflussen, hat sich verschlechtert.“

Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS und wissenschaftlicher Berater des BF.Quartalsbarometers, erläutert: „Für die Finanzierer wird das Neugeschäft immer schwieriger. Das liegt einerseits teilweise daran, dass immer weniger Objekte am Markt verfügbar sind, die die Risikokriterien der Banken erfüllen. Andererseits spielt der sehr starke Wettbewerb eine Rolle. Ein Drittel aller Finanzierungen kommt nicht zustande, weil die Nachfrage zu hoch ist und ein Wettbewerber den Zuschlag erhält.“

Die Ergebnisse des Barometers im Detail: Die befragten Institute schätzen die allgemeine Lage am Finanzierungsmarkt schlechter ein. Im Vergleich zum vorherigen Quartal hat sich der Anteil der Befragten, der eine progressive Lageeinschätzung hat, von 36,1 Prozent auf 17,6 Prozent halbiert – ein neuer Tiefstwert. Des Weiteren schätzen die befragten Institute die Entwicklung des Neugeschäfts deutlich pessimistischer ein. Ein ansteigendes Neugeschäft erwarten nur noch rund 25 Prozent (-13 Prozentpunkte). Das ist der Tiefstwert seit Erhebung des Quartalsbarometers. Mehr als 56 Prozent der Befragten erwarten nur eine stagnierende Entwicklung und knapp 20 Prozent (+7 Prozentpunkte) erwarten ein abnehmendes Neukundengeschäft. Dementsprechend steigt die Bedeutung, ein möglichst großes Volumen an Neugeschäften zu generieren, um 3,6 Prozentpunkte.

### **Geringere Volumengrößen der Finanzierungen**

Damit geht einher, dass das Neukundengeschäft bezüglich der Volumengrößen kleinteiliger wird. Finanzierungen ab einer Größenordnung von 50 Millionen Euro verlieren mit einem Anteil von 18,8 Prozent (-7,7 Prozentpunkte) an Bedeutung und fallen damit auf ein Dreijahrestief. Dagegen nimmt der Anteil der Finanzierungen mit einem Volumen zwischen 10 und 50 Millionen Euro auf 46,9 Prozent (+5,7 Prozentpunkte) zu.

### **Finanzierer in der Kostenfalle: Steigende Liquiditätskosten**

Ein weiterer Faktor für das Allzeittief des BF.Quartalsbarometers sind die steigenden Liquiditätskosten für die Finanzierer. Rund 40 Prozent (+14,3 Prozentpunkte) der Institute geben an, dass sich ihre Refinanzierungskosten erhöhen. Vor einem Jahr waren es nur rund 10 Prozent. Demgegenüber stehen aktuell nur rund 13 Prozent (+0,7 Prozentpunkte), die von sinkenden Liquiditätskosten ausgehen.

Prof. Sebastian dazu: „Die Finanzierer geraten hier in eine Zwickmühle. Ihre Refinanzierungskosten steigen, sie können diese aber nicht in Form von höheren Margen an ihre Kunden weiterreichen.“

### **Margen und LTC/LTVs bewegen sich seitwärts**

Die Entwicklung der Margen und Loan-to-Values (LTVs) sowie Loan-to-Costs (LTCs) bewegen sich im ersten Quartal 2019 im Wesentlichen seitwärts. Die LTVs bei Bestandsimmobilien steigen leicht auf 71,7 Prozent (+0,8 Prozentpunkte). LTCs bei Projektentwicklungen stagnieren auf hohem Niveau bei 73,7 Prozent (+0,2 Prozentpunkte). Die durchschnittlichen Margen im Bestand steigen – ausgehend von einem sehr niedrigen

Niveau – um 5 Basispunkte auf 127 Basispunkte. Die durchschnittlichen Margen bei Projektentwicklungen verharren nahezu unverändert bei 197 Basispunkten (-1 Basispunkt).

### **Nachfrage nach alternativen Finanzierungen verdoppelt sich**

Während die klassischen Finanzierer also mit verschiedenen Problemen zu kämpfen haben, nimmt die hohe Nachfrage nach alternativen Finanzierungsinstrumenten weiter zu und erreicht ein neues Allzeithoch. So beobachten rund 60 Prozent (+9,4 Prozentpunkte) der befragten Institute eine stärkere Nachfrage nach alternativen Finanzierungsformen. Damit hat sich die Nachfrage seit dem zweiten Quartal 2017 nahezu verdoppelt. Mezzaninekapital wird mit einem Anteil von 36,7 Prozent (-0,1 Prozentpunkte) weiterhin am häufigsten nachgefragt, gefolgt von Eigenkapital (z.B. Private Equity oder Joint Ventures) mit einem Anteil von 28,6 Prozent (+7,5 Prozentpunkte).

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 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 Q1/2019 kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.bf-direkt.de/unternehmen/quartalsbarometer/>

### **Pressekontakt**

#### **c/o RUECKERCONSULT GmbH**

Daniel Sohler

Tel.: +49 30 28 44 987 49

Mail: [sohler@rueckerconsult.de](mailto:sohler@rueckerconsult.de)

#### **Kontakt BF.direkt AG**

Manuel Köppel, CFO

Tel: +49 711 22 55 44 136

Mail: [M.Koeppel@bf-direkt.de](mailto:M.Koeppel@bf-direkt.de)

#### **Kontakt bulwiengesa AG**

Andreas Schulten, Vorstand

Tel: +49 30-278768-0

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