

PRESSEMITTEILUNG

BF.Quartalsbarometer Q3-2018:

Stimmung der deutschen Immobilienfinanzierer bleibt eingetrübt

- Barometerwert stagniert nahezu bei -0,92 (+0,06)
- Höhere Risiken können die Banken aufgrund des starken Wettbewerbs nicht mit höheren Margen kompensieren
- Viele Befragte erwarten weiterhin abnehmendes Neugeschäft
- Refinanzierungskosten der Institute steigen
- Nachfrage nach alternativen Finanzierungsinstrumenten auf Allzeithoch

Stuttgart, der 20. August 2018 – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern bleibt weiter eingetrübt. Das BF.Quartalsbarometer stagniert im dritten Quartal 2018 bei -0,92 Punkten (+0,06 Punkte gegenüber dem vorherigen Quartal). Damit bleibt der Barometerwert knapp über dem Allzeittief vom Vorquartal.

Einer der Hauptgründe: Die Wettbewerbsintensität auf dem Finanzierungsmarkt ist weiterhin auf einem hohen Niveau. Dies lässt sich an LTVs bzw. LTCs und an den Margen ablesen. Die LTVs bei Bestandsimmobilien steigen auf 71,5 Prozent (+0,9 Prozentpunkte), LTCs bei Projektentwicklungen stagnieren auf hohem Niveau bei 73,8 Prozent (+0,2 Prozentpunkte). Die Finanzierer haben aber zunehmend Schwierigkeiten, sich diese Risiken entsprechend vergüten zu lassen: Die durchschnittlichen Margen im Bestand sinken um 11 Basispunkte auf 131 Basispunkte, die durchschnittlichen Margen bei Projektentwicklungen fallen um vier Basispunkte auf 202.

Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG, kommentiert: „Insbesondere im Bestand gibt es derzeit aufgrund der Objektknappheit kaum Finanzierungsobjekte. Wegen des hohen Wettbewerbsdrucks wird daher den wenigen guten Objekten das Kapital quasi hinterhergeschmissen – überspitzt formuliert. Der Kunde kann derzeit die Bedingungen diktieren. Dies gilt aber wohlgerne nur für gute Objekte. Wir beobachten bei qualitativ schwächeren Objekten keine unkontrollierte Risikonahme.“ Ein weiterer Indikator für die hohe Wettbewerbsintensität: Rund ein Viertel der befragten Institute gaben an, dass eine Finanzierung nicht zustande kam, weil ein Wettbewerber bessere Konditionen bot.

Kaum Neugeschäft für Finanzierer

Die Objektknappheit wird laut Einschätzung der Umfrageteilnehmer mittelfristig anhalten. Die Einschätzung der Finanzierer zur Entwicklung des Neugeschäfts, ein wichtiger Frühindikator, bleibt im dritten Quartal 2018 pessimistisch. Nur rund ein Drittel (32,3 Prozent) der Befragten geben ein ansteigendes Neugeschäft an (-6,5 Prozentpunkte gegenüber dem vorherigen Quartal) – ein neues Allzeittief des BF.Quartalsbarometers. Gleichzeitig bleibt der Anteil der Befragten, die die Entwicklung des Neugeschäfts als abnehmend einstufen, mit 25,8 Prozent vergleichsweise hoch.

Ein weiterer Faktor, der sich negativ auf den Barometerwert auswirkt, sind die steigenden Refinanzierungskosten der Institute. „Die Gründe dafür sind von außen nur schwer zu beurteilen. Eine Ursache könnte sein, dass ein Teil der Banken als riskanter eingestuft wird“, kommentiert Professor Steffen Sebastian, Inhaber der Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS und wissenschaftlicher Berater des BF.Quartalsbarometers.

Mikrowohnen bei Projektfinanzierungen gefragt, Hotels bei Bestandsfinanzierungen

Bei der Finanzierung von Projektentwicklungen verzeichnet die Nutzungsart Mikroapartments mit einem Anstieg um 1,6 Prozentpunkte den höchsten Zuwachs aller Segmente. Bei den Bestandsfinanzierungen sind die Core-Segmente Büro, Wohnen und Einzelhandel leicht rückläufig, während Hotelimmobilien mit einem Plus von 2,8 Prozentpunkten den höchsten Zuwachs verzeichneten.

Hohe Nachfrage nach alternativen Finanzierungen

Die hohe Nachfrage nach alternativen Finanzierungsinstrumenten nimmt weiter zu und erreicht ein neues Allzeithoch. So beobachten 53 Prozent (+7,2 Prozentpunkte) der befragten Institute eine stärkere Nachfrage nach alternativen Finanzierungsformen. Mezzaninekapital wird mit einem Anteil von 34,7 Prozent (+3,0 Prozentpunkte) am häufigsten nachgefragt. Den höchsten Zuwachs verzeichnen Forward-Deals mit einem Anstieg von 6,6 Prozentpunkten auf 16,3 Prozent.

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 Q3/2018 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

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. 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.