

PRESSEMITTEILUNG

BF.Quartalsbarometer Q3-2020:

Stimmung der Immobilienfinanzierer hellt sich nach Corona-Schock deutlich auf

- Barometerwert steigt um 7,27 Punkte auf -7,97 Zähler
- Viele Institute legen Fokus auf Risikominimierung anstatt auf Neukundengewinnung
- DKB sieht Wohnimmobilienfinanzierungen als krisensicher an
- CR Investment Management erwartet Anstieg von notleidenden Immobilienkrediten zum Jahresende

Stuttgart/Berlin, der 14. September 2020 – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern erlebt im dritten Quartal eine deutliche Aufhellung und steigt erheblich. Der Barometerwert klettert von -15,24 Punkten im zweiten Quartal 2020 auf -7,97 Punkte im dritten Quartal 2020. Damit zeigt sich eine starke Erholung: Die Corona-Krise und ihre Folgen hatten zuvor zu einer signifikanten Verschlechterung bei allen wichtigen Parametern geführt. Das ist das zentrale Ergebnis des neuen BF.Quartalsbarometers, das durch die bulwiengesa im Auftrag der BF.direkt AG erstellt wird, und im Rahmen einer Online-Pressekonferenz mit Torsten Hollstein, Geschäftsführer der CR Investment Management, Thomas Jebesen, Vorstandsmitglied der Deutschen Kreditbank AG (DKB), Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG, und Professor Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS, Universität Regensburg, diskutiert wurde.

Ausschlaggebend für das verbesserte Stimmungsbild ist unter anderem die allgemeine Einschätzung der Lage am Finanzierungsmarkt. 60 Prozent der Befragten (-20 pp) schätzen die Lage als restriktiver ein. Im Vorquartal waren es noch 80 Prozent. Auch die Entwicklung des Neugeschäfts wird leicht positiver wahrgenommen. Nur noch rund 33 Prozent der Institute erwarten ein abnehmendes Neugeschäft, im Vorquartal waren es noch 58 Prozent. Fast die Hälfte (44 Prozent, +19,4 pp) rechnen mit stagnierenden Bedingungen.

Ein weiterer wichtiger Faktor, der sich maßgeblich verbessert hat, sind die Refinanzierungskosten. Ein Drittel erwarten sinkende Refinanzierungsaufschläge (+33 pp). Dagegen gehen nur noch 18,5 Prozent der Befragten von steigenden Refinanzierungsaufschlägen aus. Zum Vergleich: Im Vorquartal waren es noch 83 Prozent. Knapp die Hälfte geht von stagnierenden Liquiditätskosten aus (48 Prozent, +31,5 pp).

Beim Neugeschäft ist erstmals die Risikominimierung als wichtigster Punkt mit 20,9 Prozent (+2,5 pp) angegeben worden. Die Generierung von Neukunden spielt mit 9,1 Prozent dagegen eine deutlich geringere Rolle als im Durchschnitt der vergangenen BF.Quartalsbarometer.

Professor Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS, Universität Regensburg und wissenschaftlicher Berater des BF.Quartalsbarometers, kommentiert: „Derzeit steht für die Institute die Risikominimierung im Fokus, nicht die Gewinnung von Neukunden. Dass nun ein Teil der Markakteure ihre Kreditvergabe reduziert, bewirkt aber keinen Engpass auf dem Immobilienfinanzierungsmarkt. Da Deutschland ohnehin ‚overbanked‘ ist, bedeutet dies eher eine Rückkehr zur gesunden Normalität auf dem gewerblichen Immobilienfinanzierungsmarkt.“

Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG, ergänzt „Wie erwartet war die extreme Barometer-Bewegung des Vorquartals eine vorübergehende Momentaufnahme auf dem Höhepunkt des Shut Down in Deutschland. Die deutliche Verbesserung des Quartalsbarometerwerts überrascht mich nicht, denn derzeit ist das laufende Geschäft deutlich besser als es die allgemeine Stimmungslage vermuten lässt. Die Zurückhaltung vieler Finanzierer birgt auch Chancen. Da nicht mehr jeder alles finanziert, kommt nun wieder die Zeit der Immobilienfinanzierungsbroker.“

LTVs und LTCs steigen, Margen bleiben stabil

Die Beleihungsausläufe sind wieder leicht angestiegen. Der durchschnittliche Loan-to-Value (LTV) bei Bestandsfinanzierungen stieg auf 67,4 Prozent (Q2/2020: 65,6 Prozent) und der Loan-to-Cost (LTC) bei der Finanzierung von Projektentwicklungen auf 73,1 Prozent (Q2/2020: 71,1 Prozent). Die Margen bleiben dagegen weitestgehend stabil. Bei Bestandsfinanzierungen stiegen sie minimal von 147 auf 148 Basispunkte und bei Finanzierungen von Projektentwicklungen fielen sie von 231 auf 226 Basispunkte.

Manuel Köppel dazu: „Die Institute haben ihre Beleihungsausläufe nicht weiter reduziert, sondern im Vergleich zum Höhepunkt der Krise moderat erhöht. Auch die Margen sind nicht mehr stark angestiegen wie im vorherigen Quartal, sondern stabil bzw. leicht rückläufig. Das deutet darauf hin, dass zumindest die Talsohle der Corona-Pandemie auf dem gewerblichen Immobilienfinanzierungsmarkt durchschritten ist.“

Logistikimmobilien gelten als sichere Finanzierungen

Die Corona-Pandemie wirkt sich auch auf die Immobiliensegmente aus, die finanziert werden. Den größten Bedeutungsgewinn bei Bestandsfinanzierungen verzeichneten Logistikimmobilien mit einem Anstieg von +2,9 pp auf 17,9 Prozent. Dagegen werden weniger Mikroapartments und Hotels finanziert. Wohn- und Büroimmobilien teilen sich mit 21,4 Prozent den ersten Rang als Bestandssegment, das Institute derzeit finanzieren. Bei der Finanzierung von Projektentwicklungen ergibt sich ein ähnliches Bild. An erster Stelle werden Wohnprojekte finanziert, gefolgt von Büro.

Thomas Jebesen, Vorstandsmitglied der Deutschen Kreditbank AG (DKB), kommentiert: „Auch in der Corona-Pandemie hat sich unser Branchenfokus bewährt. Wir finanzieren vorrangig Projekte im Wohnimmobilienbereich und sehen aktuell weder hier noch bei Pflegeimmobilien gestiegene Risiken für unser Geschäftsmodell. Für Hotels stellt sich die Situation anders dar. Hier gibt es derzeit sicherlich besondere Herausforderungen, die für einzelne Teilsegmente wie Business- oder Ferienhotellerie differenzierte Auswirkungen haben. Andere Assetklassen finanzieren wir nicht.“

Torsten Hollstein, Geschäftsführer der CR-Investment Management ergänzt: „Wir erwarten ab Jahresende einen Anstieg von notleidenden Immobilienkrediten. Insbesondere der Freizeitsektor sowie Messe- und Kongresshotels und Teilbereiche des Einzelhandels leiden massiv an den Auswirkungen der Corona-Einschränkungen. Hier erwarten wir eine mögliche Insolvenzwelle zum Jahresende, wenn die temporären Lockerungen des Insolvenzrechts auslaufen. Die Konsequenz wird sein, dass künftig wieder die Mieterqualität eine größere Rolle spielen wird und dass Risiken stärker bepreist werden – das war im Immobilienboom der vergangenen Jahre nicht immer der Fall.“

Zur Methodik des BF.Quartalsbarometers

Zur Ermittlung des BF.Quartalsbarometers wurden insgesamt rund 100 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 Q3/2020 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

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 CR Investment Management

CR Investment Management ist ein europaweit engagierter strategischer Investor und Asset Manager. Dabei konzentriert sich das Unternehmen auf thematische und opportunistische Investments in Deutschland, Luxemburg, Niederlande und Irland mit eigenen Büros. Als Asset Manager entwickelt CR Lösungen für die werterhöhende Strukturierung komplexer oder notleidender Portfoliostrukturen. Dabei ist CR für Fondsgesellschaften, Private Equity Investoren und Kreditinstitute aktiv und verfügt auch über eine langjährige Expertise in der Optimierung von Unternehmensimmobilien. In den vergangenen zehn Jahren hat CR Immobilienportfolios im Wert von 30 Milliarden Euro strukturell optimiert und Immobilien im

Wert von 7 Milliarden Euro allein in Deutschland nach erfolgter Neupositionierung platziert.
<http://www.crmanagement.eu/>

Über die DKB:

Die Deutsche Kreditbank AG (DKB) mit Hauptsitz in Berlin ist Teil der BayernLB-Gruppe und betreut mit ihren insgesamt 4.311 Mitarbeitenden Geschäfts- und Privatkunden. Die Bilanzsumme der DKB beläuft sich auf 97,7 Milliarden Euro, rund 75 Prozent davon setzt sie in Form von Krediten ein. Als Partner von Unternehmen und Kommunen hat sich die Bank frühzeitig auf zukunftssträchtige Branchen in Deutschland spezialisiert: Wohnen, Gesundheit, Pflege, Bildung, Landwirtschaft und Erneuerbare Energien. In vielen dieser Wirtschaftszweige gehört die DKB zu den Marktführern. Im Privatkundengeschäft ist die DKB die zweitgrößte Direktbank Deutschlands. Sie bietet ihren über 4,5 Millionen Privatkunden seit mehr als 15 Jahren die Möglichkeit, die täglichen Bankgeschäfte online abzuwickeln.

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.