

10. Februar 2020

BF.Quartalsbarometer Q1-2020

Stimmung der Immobilienfinanzierer verbessert sich leicht, bleibt aber deutlich negativ

- Barometerwert steigt um 0,6 Punkte auf -3,81 Zähler
- Befragte spüren negative Auswirkungen von Basel III / IV
- Barometerwert das fünfte Quartal in Folge deutlich negativ
- Wieder mehr großvolumige Finanzierungen
- Margenverfall vorerst gestoppt

Stuttgart, der 10. Februar 2020 – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern verbessert sich im ersten Quartal 2020 leicht, bleibt aber insgesamt deutlich im negativen Bereich. Der Barometerwert steigt von -4,41 Punkten im vierten Quartal 2019 auf -3,81 im ersten Quartal 2020 (+0,6 Punkte).

Ausschlaggebend für die verhaltene Stimmung ist unter anderem die allgemeine Einschätzung der Lage am Finanzierungsmarkt. 92 Prozent der Befragten schätzen die Lage als unverändert ein, aber kein einziger Befragter sieht die Marktentwicklung als progressiver. Letzteres ist in der Geschichte des Quartalsbarometers ein Novum. Weiterhin drücken die stagnierenden und tendenziell steigenden Liquiditätskosten der Institute auf die Stimmung.

Aktuell sind viele Finanzierer mit der Umsetzung der Vorgaben von Basel III / IV beschäftigt. Mehr als die Hälfte der Befragten spürt negative Auswirkungen des Regelwerks in der Praxis. So müssen die Institute Immobilienfinanzierungen mit mehr Eigenkapital unterlegen und haben in der Folge höhere Kosten. Sie können diese jedoch nicht in Form von höheren Margen weitergeben.

Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS und wissenschaftlicher Berater des BF.Quartalsbarometers, kommentiert: „Die Stimmung unter den Immobilienfinanzierern fällt das fünfte Quartal in Folge deutlich negativ aus. Eine einzelne Ursache hierfür ist nicht auszumachen. Es handelt sich um ein Zusammenspiel mehrerer Gründe wie den relativ niedrigen Margen, steigenden regulatorischen Anforderungen, einem schwierigeren Neugeschäft und einem intensiven Wettbewerb.“ „Letzteres zeigt sich auch am hohen Anteil an nicht zustande gekommenen Finanzierungen. Rund ein Drittel der Experten antwortet, dass Finanzierungsanfragen nicht zustandekommen, weil die Nachfrage zu hoch war und das Objekt an einen Mitbewerber ging. Dies bedeutet auch, dass bei den Instituten viel Arbeit anfällt, die umsonst gemacht wird“, erläutert Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG.

Positiv wirken mehrgrößere Finanzierungen und leichter Anstieg der Margen

Für eine leichte Verbesserung des Wertes sorgt hingegen die Zunahme der Finanzierungsvolumina. Vor allem die Finanzierungen zwischen 50 und 100 Mio. Euro haben an Bedeutung gewonnen und machen nun 28 Prozent aller Finanzierungen aus (+3,8 Prozentpunkte).

Ebenfalls positiv wirkt, dass die Margen nicht mehr weiter fallen. Bei der Bestandsfinanzierung stiegen die Margen das zweite Quartal in Folge von 119 Basispunkten (Q3 2019) über 127 Basispunkte (Q4 2019) auf 131 Basispunkte (Q1 2020). Im Projektentwicklungsbereich war

der Margensprung noch deutlicher: Von 201 Basispunkten (Q4 2019) stiegen sie auf 220 Basispunkte im Q1 2020. Damit haben die Bankmargen im Projektentwicklungsbereich ein Level erreicht wie seit dem Q4 2014 nicht mehr.

Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG, kommentiert: „Es ist zu früh, von einer Trendwende bei der Margenentwicklung zu sprechen. Dennoch scheint es so, als sei der Margenverfall gestoppt.“

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,