

PRESSEMITTEILUNG

BF.Quartalsbarometer Q4-2020:

Stimmung der Immobilienfinanzierer trotz der zweiten Corona-Welle

- Kein Einbruch im November im „Lockdown light“
- Barometerwert nahezu unverändert, aber deutlich im negativen Bereich bei -8,08 Punkten (Q3 2020: -7,97)
- Neugeschäft und Margen steigen tendenziell wieder an
- Volumen der Kredite sinkt
- Hotels werden deutlich weniger finanziert

Stuttgart, der 25. November 2020 – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern bleibt im Q4 2020 fast unverändert auf dem Stand des vorherigen Quartals. Der aktuelle Barometerwert beträgt -8,08 Punkte, im vorherigen Quartal waren es - 7,97 Punkte. Der Indikator ist damit weiterhin im Minusbereich, was für eine eher schlechte Stimmung unter den Finanzierern spricht. Dennoch hat die andauernde Corona-Pandemie und der Teil-Lockdown im November zu keinem erneuten Stimmungseinbruch bei den Immobilienfinanzierern geführt. Der Wert befindet sich deutlich oberhalb des Negativrekords von -15,24 Punkten im Frühjahr 2020.

Ausschlaggebend für die Stagnation ist unter anderem, dass die allgemeine Einschätzung der Lage am Finanzierungsmarkt fast unverändert gegenüber dem vorherigen Quartal ist. 63 Prozent der Befragten (+2 pp) schätzen die Lage als restriktiver ein. Nur 7 Prozent (+0,3 pp) gehen von progressiveren Bedingungen aus. Etwas positiver schätzen die Befragten die Entwicklung des Neugeschäfts ein. Knapp 27 Prozent (+4,7 pp) der Experten sehen ein ansteigendes Neugeschäft. Aber die Mehrheit (50 Prozent, +5,6 pp) geht weiterhin von einem stagnierenden Neugeschäft aus.

Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG, kommentiert: „Die Marktteilnehmer haben sich auf die Corona-Pandemie eingestellt. Daher verwundert es nicht, dass sich der aktuelle Barometerwert im Vergleich zum August, als die Pandemie fast verschwunden schien, so gut wie nicht verändert hat. Es gibt weiterhin auch positive Signale vom Markt: Das Neugeschäft scheint leicht anzuziehen und die Liquiditätskosten steigen zumindest nicht mehr an. Insofern schauen wir gespannt, aber durchaus auch optimistisch auf das Jahresendgeschäft und die weitere Entwicklung des Finanzierungsumfelds im Jahr 2021.“

Margen steigen und LTVs sowie LTCs sinken

Die Margen sind im vierten Quartal gestiegen. Bei Bestandsfinanzierungen stiegen sie von 148 auf 150 Basispunkte und bei Finanzierungen von Projektentwicklungen von 226 auf 234 Basispunkte. Im Gegenzug sanken die Loan-to-Values (LTV) bei Bestandsfinanzierungen und Loan-to-Costs (LTC) bei der Finanzierung von Projektentwicklungen. Der durchschnittliche LTV sank auf 66,7 Prozent (Q3/2020: 67,4 Prozent) und der LTC auf 72,5 Prozent (Q3/2020: 73,1 Prozent).

Professor Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS, Universität Regensburg und wissenschaftlicher Berater des Quartalsbarometers, kommentiert: „Insgesamt sind die Margen seit Ausbruch der Krise um rund 30 Basispunkte angestiegen. Das zeigt einerseits, dass die Institute die Risiken höher einschätzen als vor der Krise und dies auch einpreisen. Andererseits ist der Anstieg auch ein Indikator dafür, dass der Unterbietungswettbewerb auf dem Immobilienfinanzierungsmarkt abgenommen hat.“

Bei den Liquiditätskosten – den Kosten, die die Banken für die eigene Refinanzierung aufwenden müssen – gibt es wenig Bewegung. Das Bild ist insgesamt ausgewogen. Die meisten Befragten erwarten mit 60 Prozent (+11,9 pp) eine Stagnation. Der Anteil, der von steigenden Refinanzierungsaufschlägen ausgeht, hat sich – gegenüber dem Höhepunkt der Krise im Q2 – erheblich verringert und ist von 83 Prozent im Q2 auf 16 Prozent im Q4 gefallen. Abnehmende Refinanzierungsaufschläge stellen aktuell ein Viertel (24 Prozent) der Teilnehmer fest.

Markt ist von kleinteiligen Finanzierungen geprägt

Auf dem Markt sind derzeit großvolumige Kredite Mangelware. Die großen Darlehen mit mehr als 100 Mio. Euro Volumen verlieren mit -3,7 pp auf 0 Prozent an Bedeutung. Kleine Kreditvolumen von bis zu 10 Mio. Euro stellen zusammen mit den mittleren Krediten von 10 bis 50 Mio. Euro die häufigsten Kreditgrößen dar (je 38,5 Prozent). Bei den Nutzungsarten zeigt sich, dass Hotelimmobilien sowohl im Bestand als auch bei Projektentwicklungen derzeit kaum finanziert werden. Nur rund 19,2 Prozent der befragten Institute finanzieren Hotels (Bestand). Vor Ausbruch der Corona-Pandemie im ersten Quartal 2020 haben rund 62,5 Prozent Hotelimmobilien finanziert.

Die BF.direkt AG, 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 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 Q4/2020 kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.bf-direkt.de>

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, Generalbevollmächtigter

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.