

## PRESSEMITTEILUNG

### **BF.Quartalsbarometer Q2-2021:**

#### **Stimmung der Immobilienfinanzierer verbessert sich überraschend deutlich**

- Barometerwert steigt von -4,86 auf -1,02 Zähler
- Mehr Institute schätzen die allgemeine Marktsituation optimistischer ein
- Margen erreichen den höchsten Stand seit mehr als sechs Jahren
- Etwa die Hälfte der Befragten rechnet mit einer Zunahme von Non Performing Loans

**Stuttgart, der 25. Mai 2021** – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern macht im zweiten Quartal 2021 einen deutlichen Sprung nach oben. Der Barometerwert stieg von -4,68 Zählern um 3,66 Punkte auf -1,02 Punkte. Es handelt sich um die zweite deutliche Aufhellung in Folge. Zum Vergleich: Im Q4 2020 lag der Wert noch bei -8,08 Punkten. Damit erreicht der Sentimentindex im Q2 2021 den besten Wert seit neun Quartalen. Signifikant verbessert hat sich die allgemeine Einschätzung des Marktes. Während im Q1 2021 noch mehr als die Hälfte der Befragten (55 Prozent) die Bedingungen am Finanzierungsmarkt als restriktiv einschätzten, waren es im Q2 nur noch 22,6 Prozent. Ein weiteres Zeichen der Entspannung ist, dass Kreditentscheidungen wieder stärker einvernehmlich zwischen Risikoabteilung und Neugeschäftsbereich getroffen werden. In den zurückliegenden von Corona dominierten Quartalen war die Risikoabteilung deutlich dominanter.

Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG, kommentiert: „Die Immobilienfinanzierer blicken derzeit optimistisch in die Zukunft und scheinen die Corona-Krise schon hinter sich gelassen zu haben. Zumindest legt dies der rasche Anstieg des Barometers in zwei aufeinander folgenden Quartalen nahe. Diese Einschätzung ist bemerkenswert, da es parallel dazu auch viel Unsicherheit am Markt gibt. Als Stichworte möchte ich hier Inflationsängste, den langsamen Impffortschritt und die Sorge um den weltweiten Fortgang der Pandemie nennen.“

#### **Margen erreichen höchsten Stand seit mehr als sechs Jahren**

Für die Finanzierer ist die Entwicklung der Margen auf den ersten Blick sehr erfreulich. Bei der Bestandsfinanzierung erreichen sie den höchsten Stand seit mehr als sechs Jahren, bei Projektentwicklungen sogar seit mehr als sieben Jahren.

Die durchschnittlichen Margen sind im Bestandssegment in den letzten acht Quartalen kontinuierlich gestiegen. Sie stiegen von 119 Basispunkten im Q3 2019 auf 157 Basispunkte im Q2 2021 (+38 bp). Bei Projektfinanzierungen stiegen die Margen im gleichen Zeitraum von 203 auf 239 Basispunkte (+36 bp).

Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS und wissenschaftlicher Berater des BF.Quartalsbarometers, erläutert: „Die Margen steigen, weil die Banken höhere Risikokosten haben. Dies liegt unter anderem am zunehmenden Auseinanderdriften von Beleihungswert und Marktpreis. Die Marktpreise – vor allem für Wohnimmobilien – sind während der Pandemie kontinuierlich weitergestiegen und entfernen sich immer mehr von den sehr konservativ berechneten Beleihungswerten. Die Banken können aber nur den Anteil des Darlehens, der auf den Beleihungswert entfällt, via Pfandbriefe günstig refinanzieren. Für den darüberhinausgehenden Blankoanteil müssen die Institute mehr Risikovorsorge treffen, was sich in den Margen niederschlägt.“

### **Hälfte der Befragten rechnet mit Zunahme von Non Performing Loans**

Im Rahmen der Zusatzfrage wurden die Finanzierer nach ihrer Einschätzung zur Entwicklung im Segment Non Performing Loans (NPL) befragt. Das Bild ist hier sehr geteilt. Während etwa die Hälfte der Befragten eine Zunahme der NPLs für wenig wahrscheinlich hält, ist die andere Hälfte der Meinung, dass die Wahrscheinlichkeit bei bestimmten Asset-Klassen sehr hoch ist.

Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG, sagt hierzu: „Gefährdet sind in erster Linie Finanzierungen für Immobilien in den Bereichen Hotel, Non-Food-Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit. Allerdings ist das Ausmaß der Krisenfolgen immer noch schwer absehbar, auch da viele staatliche Stützungsmaßnahmen weiterlaufen. Ich gehe davon aus, dass wir hier in sechs Monaten mehr Klarheit haben.“

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 Q2/2021 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](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, Generalbevollmächtigter

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. 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.