

## PRESSEMITTEILUNG

### **BF.Quartalsbarometer Q3-2021:**

#### **Stimmung der Immobilienfinanzierer steigt das fünfte Quartal in Folge**

- Rund zwei Drittel der Finanzierer verzeichnen wachsendes Neugeschäft
- NPL-Welle infolge der Corona-Pandemie bleibt bislang aus
- Trotz guter Stimmung sind Pandemiefolgen am Markt spürbar
- Margen verharren auf hohem Niveau
- Green Loans werden stark an Bedeutung gewinnen

**Stuttgart, 1. September 2021** – Die Stimmung unter den deutschen Immobilienfinanzierern ist im dritten Quartal 2021 erneut angestiegen und erreicht nun 1,61 Zähler (+2,63 Punkte). Damit hat sich der Wert fünf Quartale in Folge verbessert. Getrieben wird die Verbesserung unter anderem vom Neugeschäft. Fast zwei Drittel der Befragten – 61,3 Prozent (+18pp) – geben an, dass das Neugeschäft wächst. Zur Verbesserung des Wertes trägt auch bei, dass nur noch wenige Marktteilnehmer (12,9 Prozent; -9,7 pp) die Finanzierungsbedingungen als restriktiv einschätzt. Weiterhin wirkt sich positiv aus, dass der Anteil kleiner Finanzierungen – unterhalb von 10 Mio. Euro – auf 22,6 Prozent (-7,4 pp) abnimmt.

Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS und wissenschaftlicher Berater des BF.Quartalsbarometers, kommentiert: „Der erneute, leichte Anstieg des BF.Quartalsbarometers ist vor dem Hintergrund des massiven Einbruchs im März 2020 zu sehen. Seitdem erholt sich die Stimmung langsam Schritt für Schritt. Im Vergleich zum noch vom Lockdown geprägten ersten Halbjahr 2021 sind sowohl Sentiment als auch Marktaktivität mittlerweile deutlich gestiegen. Es wird wieder mehr finanziert und das Neugeschäft springt an. Auch das bestehende Kreditbuch macht keine allzu großen Probleme. Das zeigt sich nicht zuletzt darin, dass die befürchtete NPL-Welle ausgeblieben ist.“

Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG, schränkt ein: „Es ist dennoch unübersehbar, dass die Auswirkungen der Pandemie auf den Finanzierungsmarkt noch prägen. Sie zeigen sich vor allem in einem nach wie vor selektiven Vorgehen der Finanzierer und in einer großen Zurückhaltung bei den Nutzungsarten Hotel und Non-Food-Einzelhandel.“

#### **Margen weiterhin auf hohem Niveau**

Für die Finanzierer ist die Entwicklung der Margen auf den ersten Blick sehr erfreulich. Diese sind während der Pandemie um rund 40 Basispunkte gestiegen und verharren im Q3 2021 auf

diesem hohen Niveau. Bei der Bestandsfinanzierung betragen die Margen aktuell 158,4 (+0,9 bp), bei Projektentwicklungen 237 Basispunkte (-2 bp). Manuel Köppel dazu: „Wir beobachten vor allem bei der Finanzierung von Projektentwicklungen viel Bewegung. Auf der Suche nach Rendite fließt viel Kapital, auch aus dem Nichtbankensektor, in dieses Finanzierungssegment. Ob die Stabilität der Margen längerfristig gehalten werden kann, bleibt also zu beobachten.“

Während sich Loan-to-Values (LTV) und Loan-to-Costs (LTC) in den vergangenen Quartalen uneinheitlich bewegten, sanken beide Werte im dritten Quartal 2021 leicht. Der LTV bei Finanzierungen von Bestandsobjekten fiel auf 67,1 Prozent (-0,5 pp), der LTC von Projektentwicklungsfinanzierungen auf 71,3 Prozent (-1,8 pp).

### **Green Loans gewinnen stark an Bedeutung**

Im Rahmen der Zusatzfrage wurden die Finanzierungsexperten zu Green Loans befragt. Alle Teilnehmer sind der Meinung, dass diese Form der Kreditvergabe stark an Bedeutung gewinnen wird bzw. schon heute eine große Wichtigkeit besitzt. Einige Teilnehmer attestieren den Green Loans sogar eine überragende Bedeutung. Als Hauptgründe dafür werden der öffentliche Druck durch den Klimawandel und vor allem politische Regelungen auf EU-Ebene genannt. Green Loans werden teilweise von Kunden bereits aktiv nachgefragt, insbesondere von institutionellen Investoren.

Prof. Dr. Steffen Sebastian dazu: „Die Finanzierer können sich dem Megatrend ESG nicht entziehen. Ein Teil der Befragten geht davon aus, dass nicht-grüne Objekte mittel- bis langfristig gar nicht mehr finanziert werden. Des Weiteren wird Transaktionsfähigkeit von Immobilien immer mehr von ihrem „grünen“ Status abhängen. Die Finanzierer reagieren darauf. Ein Teil bietet bereits grüne Finanzierungen an, viele Institute bereiten derzeit vergleichbare Produkte vor.“

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 Q3/2021 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. Zudem ist das Unternehmen Asset Manager für Real-Estate-Debt-Investments. Die BF.direkt-Gruppe kennt alle am Markt verfügbaren Finanzierungsbausteine – unabhängig davon, ob Fremd-, Eigen- oder Mezzaninekapital. Bei Bedarf investiert das Haus auch selbst in Projekte.

BF.direkt AG fungiert als Holding-Gesellschaft. Das operative Geschäft ist in die Tochtergesellschaften BF.real estate finance GmbH, BF.capital GmbH, CoRE Solutions GmbH, BF.services GmbH und BF.solutions GmbH gegliedert. Zu den Kunden der Gruppe zählen namhafte Bauträger, Projektentwickler, börsennotierte Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds, institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland. Die BF.direkt vermittelt regelmäßig ein Kreditvolumen von über 1 Mrd. Euro p.a. und begleitet damit ein jährliches Transaktionsvolumen von über 1,5 Mrd. Euro. Die AuM im Bereich Real Estate Debt belaufen sich auf 500 Mio. Euro.

Die gesamte Gruppe unterhält neben der Zentrale in Stuttgart Niederlassungen in Berlin, Frankfurt und München und beschäftigt insgesamt 40 Mitarbeiter.

### **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.