

PRESSEMITTEILUNG

BF.Quartalsbarometer Q1-2023:

Erneuter Negativrekord bei Sentimentindex für Immobilienfinanzierer

- Hauptgründe: niedrige Kreditvolumina und steigende Refinanzierungskosten
- Keine weitere Verschlechterung bei Neugeschäftsentwicklung
- Margen legen weiter stark zu

Stuttgart, 21. März 2023 – Die Stimmung der deutschen Immobilienfinanzierer hellt sich auch im ersten Quartal 2023 nicht auf: Der Barometerwert sinkt vom bisherigen Negativrekord von -18,21 Punkten im vierten Quartal 2022 weiter auf nun -19,44 Punkte. Besonders die niedrigen Kreditvolumina und die ansteigenden Liquiditätskosten drücken den Wert. Inzwischen weisen fast 40 Prozent der Kredite einen Umfang von unter zehn Millionen Euro auf, während nur noch 12,5 Prozent auf Kredite mit mehr als 50 Millionen Euro Volumen entfallen. Über die Hälfte der Umfrageteilnehmer muss mehr für die Refinanzierung ausgeben.

Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter der bulwiengesa AG, kommentiert: „Der Barometerwert sinkt weiter, wenn auch verlangsamt. Dies deckt sich mit dem Eindruck, den ich bei der Immobilienmesse MIPIM gewonnen habe. Die Stimmung unter den Finanzierern war dort ziemlich verhalten.“

Die aktuelle Lage am Finanzierungsmarkt schätzen drei Viertel der befragten Finanzierungsexperten als restriktiver ein, ein Viertel als gleichbleibend. Im Q4-2022 betrug dieses Verhältnis noch neun zu eins. Auch bei der Neugeschäftsentwicklung gibt es keine weitere Verschlechterung. Nachdem im vierten Quartal 2022 noch rund 70 Prozent der Befragten angegeben hatten, dass das Neugeschäft neuerdings oder unverändert abnimmt, sind es nun 38 Prozent. Immerhin 14 Prozent berichten sogar von wachsendem Neugeschäft.

Die Margen haben ihren steilen Anstieg fortgesetzt. Der Durchschnittswert in der Bestandsfinanzierung steigt deutlich von 190,6 Basispunkten (bp) im Vorquartal auf nun 235,1 bp. Die Durchschnittsmarge für Projektentwicklungen legt von 295,1 auf 337,1 bp zu. Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG, kommentiert: „Ich rechne mit weiter steigenden Margen, denn sie sind aufgrund der Marktlage durchsetzbar und das gestiegene Risiko muss auch bezahlt werden. Gleichzeitig zeigen mehrere Parameter unserer Analyse, dass sich die Marktteilnehmer extrem risikoavers verhalten.“

Zum zweiten Mal in Folge steigen die Loan-to-Costs (LTCs) und Loan-to-Values (LTVs) leicht und erreichen 69,2 bzw. 65 Prozent. „Diese Entwicklung dürfte eher mit Bewertungseffekten zusammenhängen als mit höherer Beleihung. Selbst ein leicht erhöhter LTV bedeutet aufgrund des aktuellen Bewertungsniveaus meist eine deutlich geringere Darlehenssumme als noch in den vergangenen Quartalen. Es handelt sich also eher um einen scheinbaren Anstieg“, erklärt Manuel Köppel, CFO der BF.direkt AG.

Der Trend hin zu Alternativen zum klassischen Bankdarlehen setzt sich fort. Inzwischen sehen 45,5 Prozent der Experten eine verstärkte Nachfrage. Bei den alternativen Finanzierungen ist Mezzanine-Kapital am gefragtesten, gefolgt von Eigenkapital und erstrangig besicherten Fremdkapitalinstrumenten. „Diese Ergebnisse des Quartalsbarometers beziehen sich auf die Nachfrageseite. Auf der Angebotsseite hat sich das Finanzierungsvolumen von Nachrangkapitalgebern in den vergangenen Monaten deutlich reduziert. Gerade Mezzanine-Finanzierer disponieren ihre verbliebenen liquiden Mittel mit Vorsicht. Grund ist vor allem der erschwerte Exit“, erklärt Professor Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS und wissenschaftlicher Berater des BF.Quartalsbarometers.

Im aktuellen Quartal wurden die Panelteilnehmer um ihre Einschätzung zum Thema wirtschaftlicher Bedeutung der CO₂-Bepreisung in der Finanzierungspraxis gebeten. Zwar sehen die Wenigsten bereits Auswirkungen, rechnen damit aber für die Zukunft. Einige Umfrageteilnehmer weisen darauf hin, dass die CO₂-Umlage bereits entscheidend für die Kreditvergabe sei.

„Auch wenn das Umfeld für Neu- und Refinanzierungen schwierig bleibt, ist eine Welle an geplatzten Krediten bisher ausgeblieben. Es liegt auch keine Kreditkrise vor, denn der deutsche Bankensektor ist prinzipiell finanzierungsbereit. Die Schwierigkeit besteht vor allem darin, dass Angebot und Nachfrage derzeit nicht zueinanderfinden“, urteilt Fedele.

Zur Methodik

Das BF.Quartalsbarometer wird im Auftrag der BF.direkt AG, Spezialist für die Finanzierung von Immobilienprojekten, durch das Analyseunternehmen bulwiengesa AG erarbeitet. Der Index gibt die Stimmung und das Geschäftsklima der Immobilienfinanzierer in Deutschland umfassend wieder.

Zur Ermittlung des BF.Quartalsbarometers werden vierteljährlich ca. 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: aus der Einschätzung zur Veränderung der Finanzierungsbedingungen, der Entwicklung des Neugeschäfts, der Höhe der gewährten Kredittranchen, der Risikobereitschaft der Finanzierer nach Assetklassen, der Höhe der LTV-/LTC-Werte, der Entwicklung der Margen, der Bedeutung alternativer Finanzierungsmöglichkeiten und der Entwicklung der Liquiditätskosten.

Download und Bildrechte

Das Quartalsbarometer für das Q1-2023 kann unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.bf-direkt.de/>.

Die Nutzung der übersandten Abbildungen ist nur im Rahmen der Berichterstattung über das Unternehmen BF.direkt AG gestattet. Bitte geben Sie folgende Bildquelle an: BF.direkt AG.

Eine Bearbeitung der Abbildungen darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Pressekontakt

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Dr. Kathrin Dräger

Tel.: +49 761 42 99 14 07

Mail: draeger@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: : +49 201 87 46 96 60

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. 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 sowie 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, München und Düsseldorf und beschäftigt insgesamt 50 Mitarbeiter.

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit fast 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, unter anderem durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Aussagekräftige Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Transaktionsdaten liefert das Informationssystem RIWIS online. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.