



## **Vorstellung des neuen BF.Quartalsbarometers: Wie ist die Stimmung unter den gewerblichen Immobilienfinanzierern?**

# DIE REFERENTEN



**Manuel Köppel**  
CFO, BF.direkt AG

**Thema:**  
Vorstellung des  
BF.Quartalsbarometers



**Prof. Dr. Steffen  
Sebastian**  
Inhaber des Lehrstuhls  
für Immobilienfinanzie-  
rung an der IREBS,  
Universität Regensburg

**Thema:**  
Einordnung und  
Interpretation der  
Ergebnisse



**Thomas Jebesen**  
Vorstandsmitglied der  
Deutschen Kreditbank AG  
(DKB)

**Thema:**  
Bericht aus der Praxis



**Torsten Hollstein**  
Geschäftsführer der CR-  
Investment Management

**Thema:**  
Wie wird sich der Markt  
für NPLs entwickeln?

# **BF.direkt AG**

Manuel Köppel, CFO

*Montag, den 14 September 2020*

# Über die BF.direkt AG

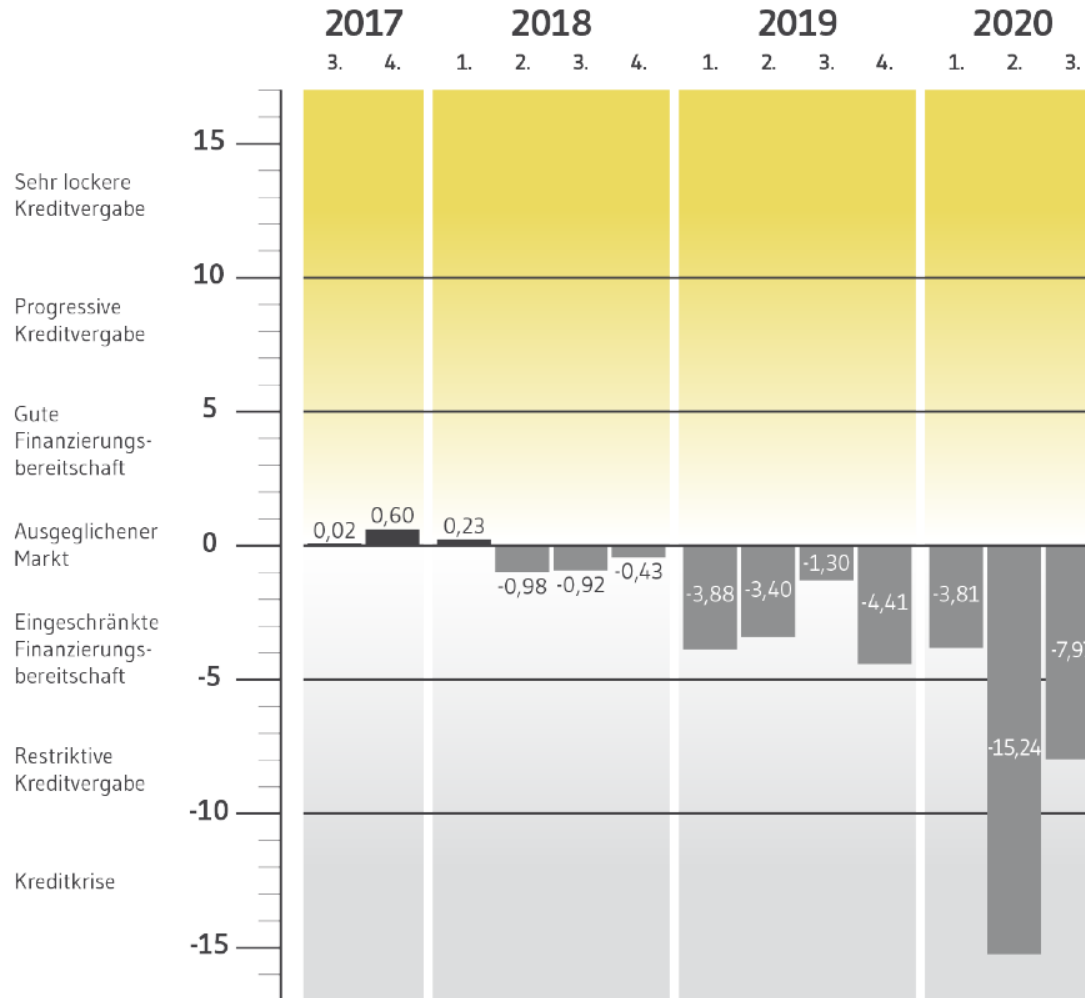
- Die BF.direkt AG ist ein unabhängiger Spezialist für die Finanzierung wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Immobilienprojekte.
- Als einer der führenden Finanzierungsberater entwickelt sie innovative Finanzierungsstrategien und findet dafür passende Finanzierungspartner.
- BF.direkt kennt alle am Markt verfügbaren Finanzierungsbausteine. 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.
- 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.

**01**

# **BF.Quartalsbarometer im Q3 2020**

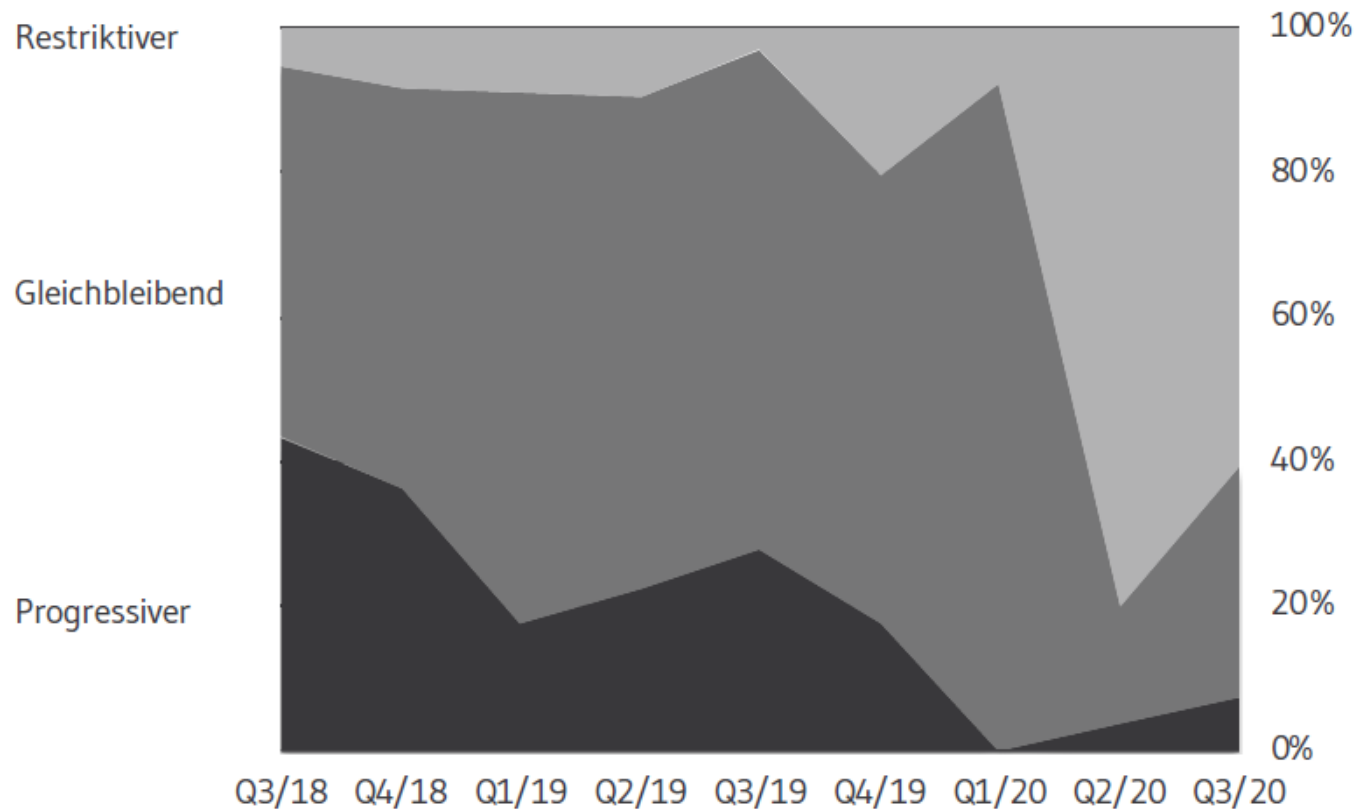
# BF.Quartalsbarometer Q3 | 2020

## Barometerwert erholt sich, bleibt aber deutlich im Minus



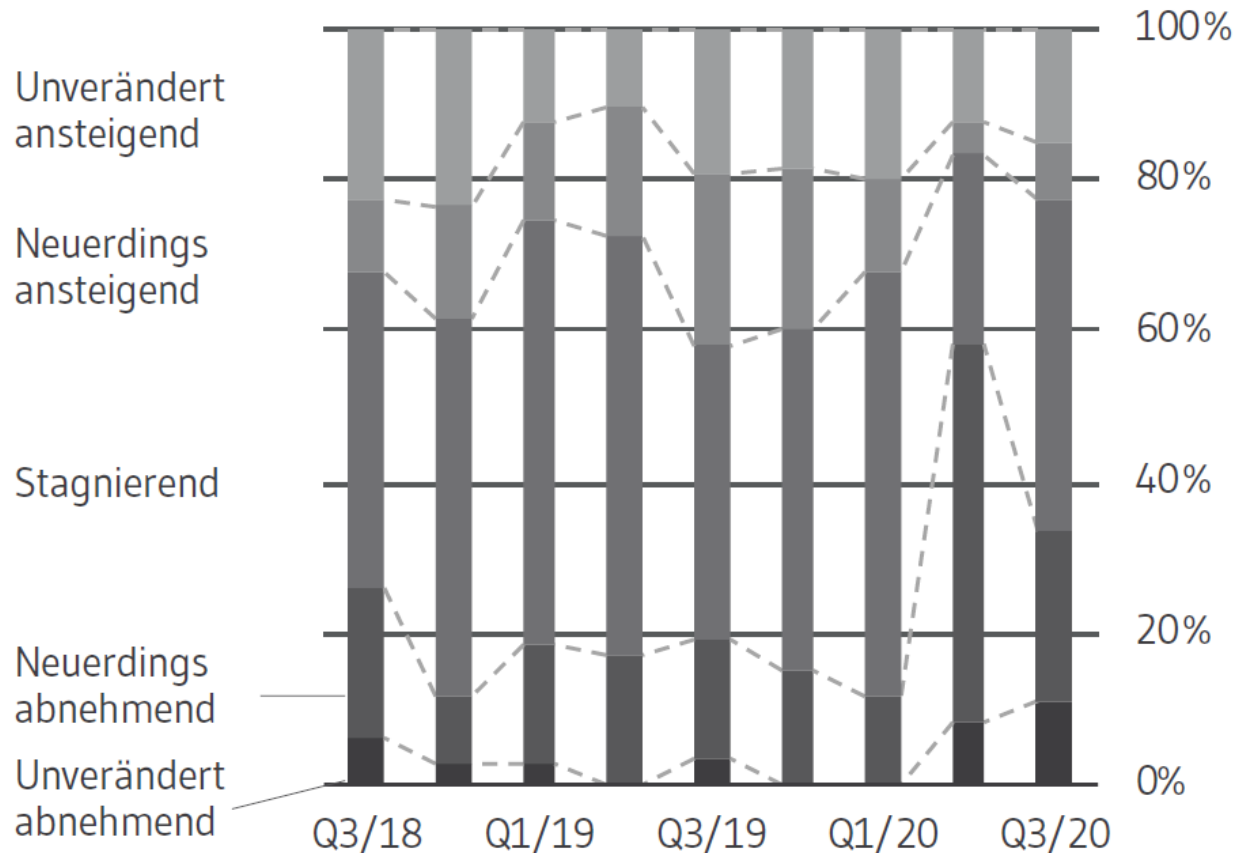
# Viele Befragte (60 Prozent) schätzen Markt restriktiver ein, aber mit sinkender Tendenz

Finanzierungsbedingungen im Vergleich zum Vorquartal  
(jeweilige Einschätzungen im Vergleich zum Vorquartal)



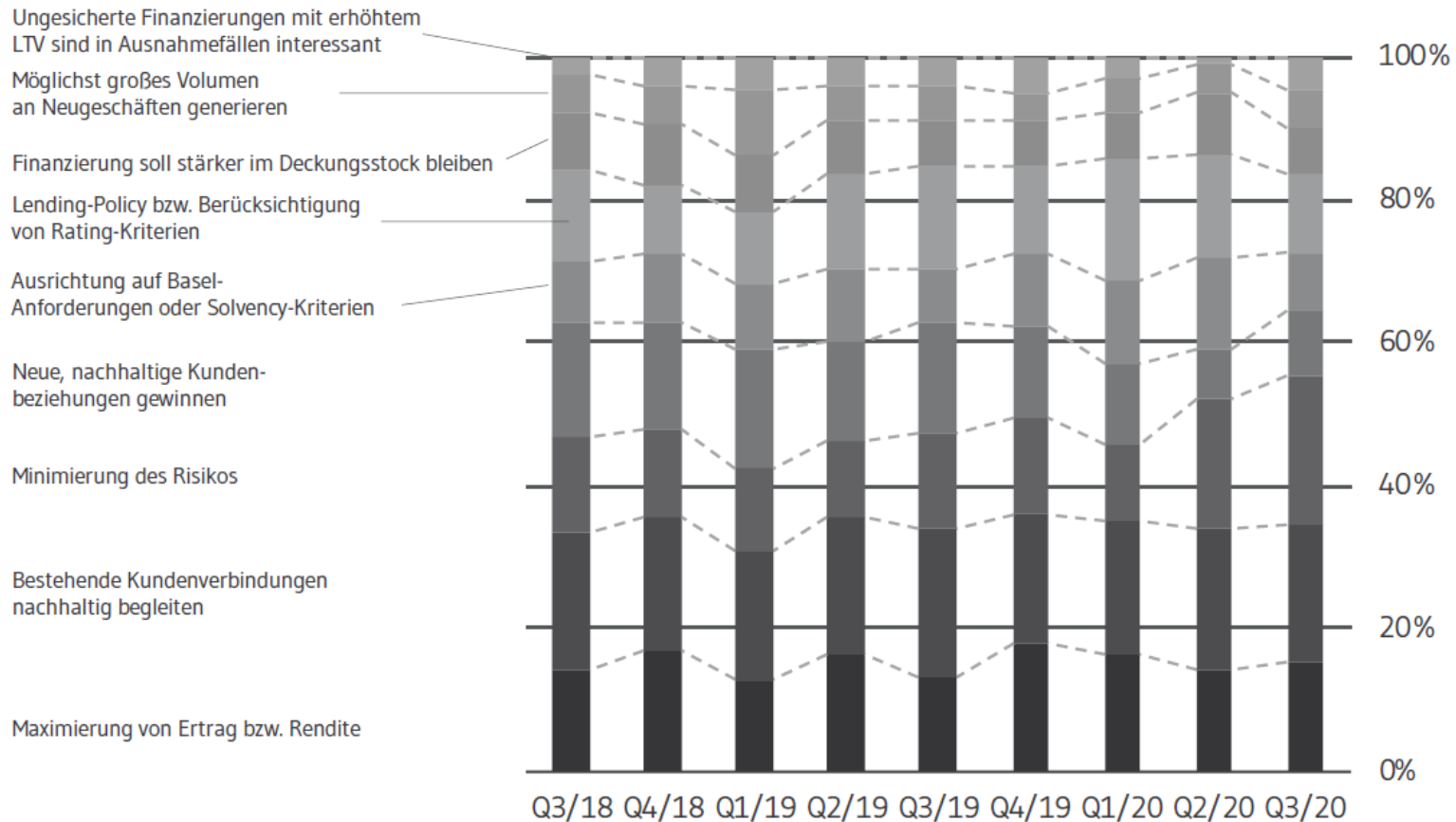
# Neugeschäft: Insgesamt verhaltene Einschätzung

Entwicklung des Neugeschäfts im Vergleich zum Vorquartal



# Risikominimierung und Kundenbindung am wichtigsten

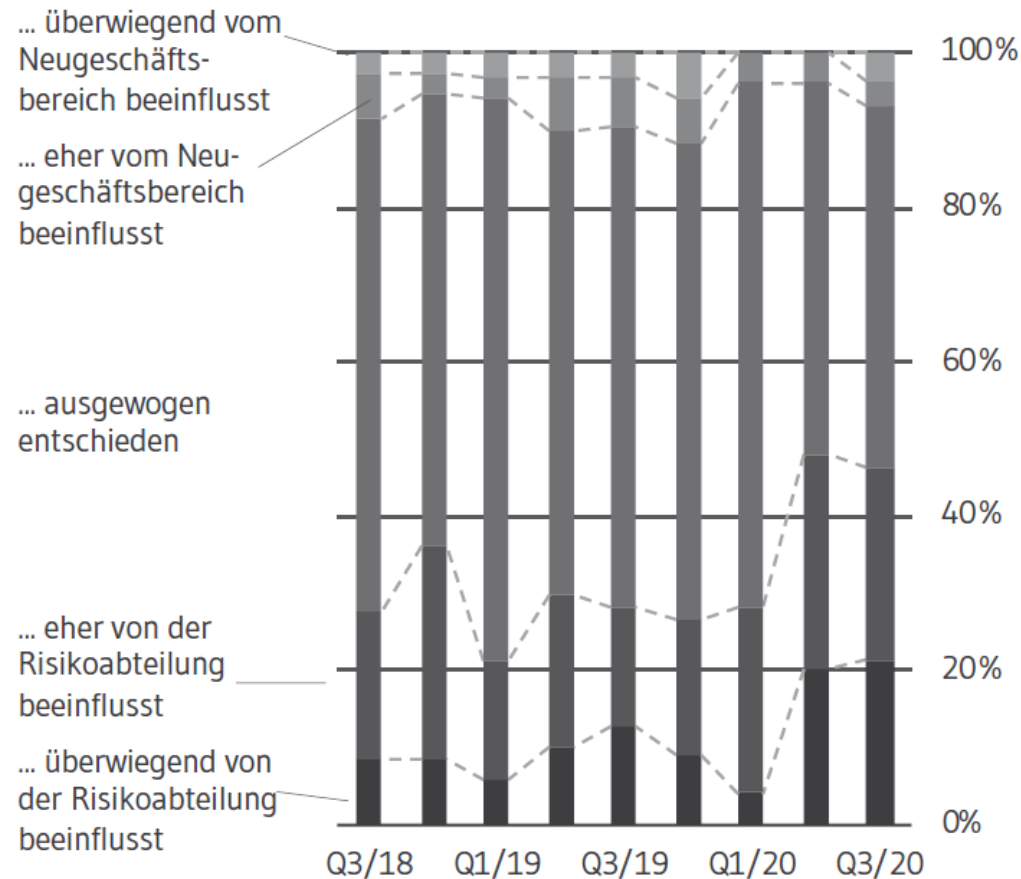
## Bedeutung einzelner Schwerpunkte bei der Kreditvergabe\*



\* Mehrfachnennungen sind möglich

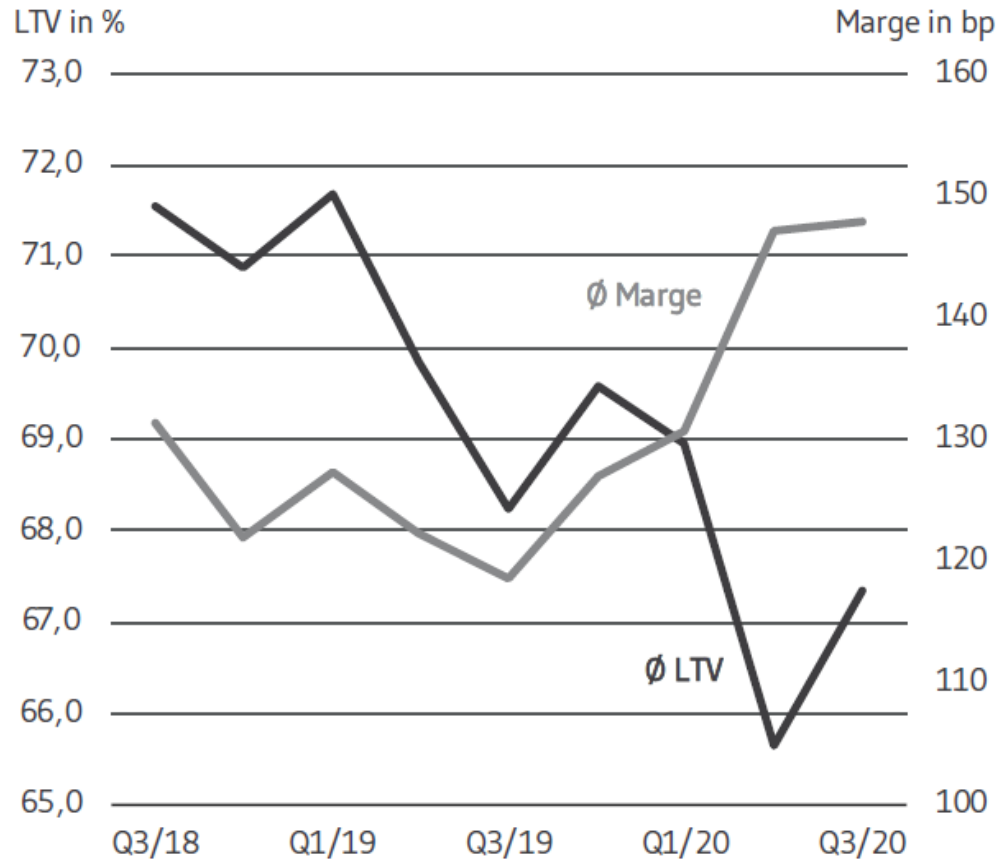
# Seit Corona hat die Risikoabteilung deutlich an Gewicht gewonnen

Die Kreditentscheidungen werden derzeit ...



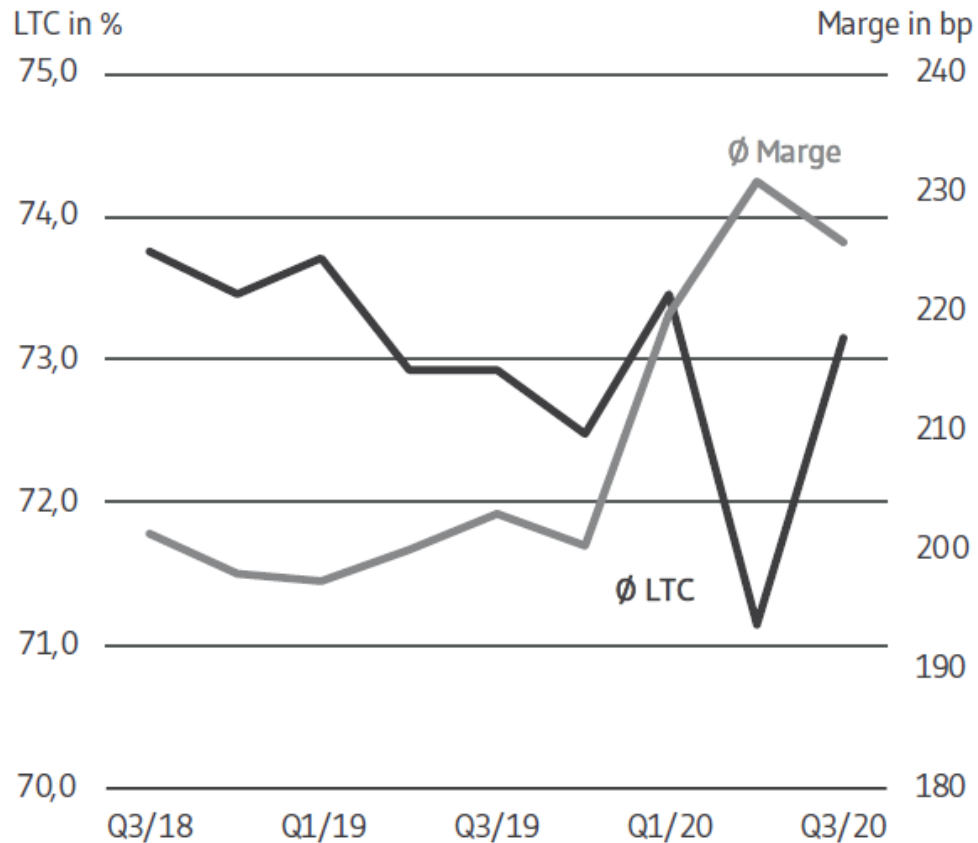
# Bestandsfinanzierung: Margen bleiben hoch, LTV steigt leicht

LTV (Ø) und Margen (Ø) für gewerbliche Immobilienfinanzierungen im Gebäudebestand



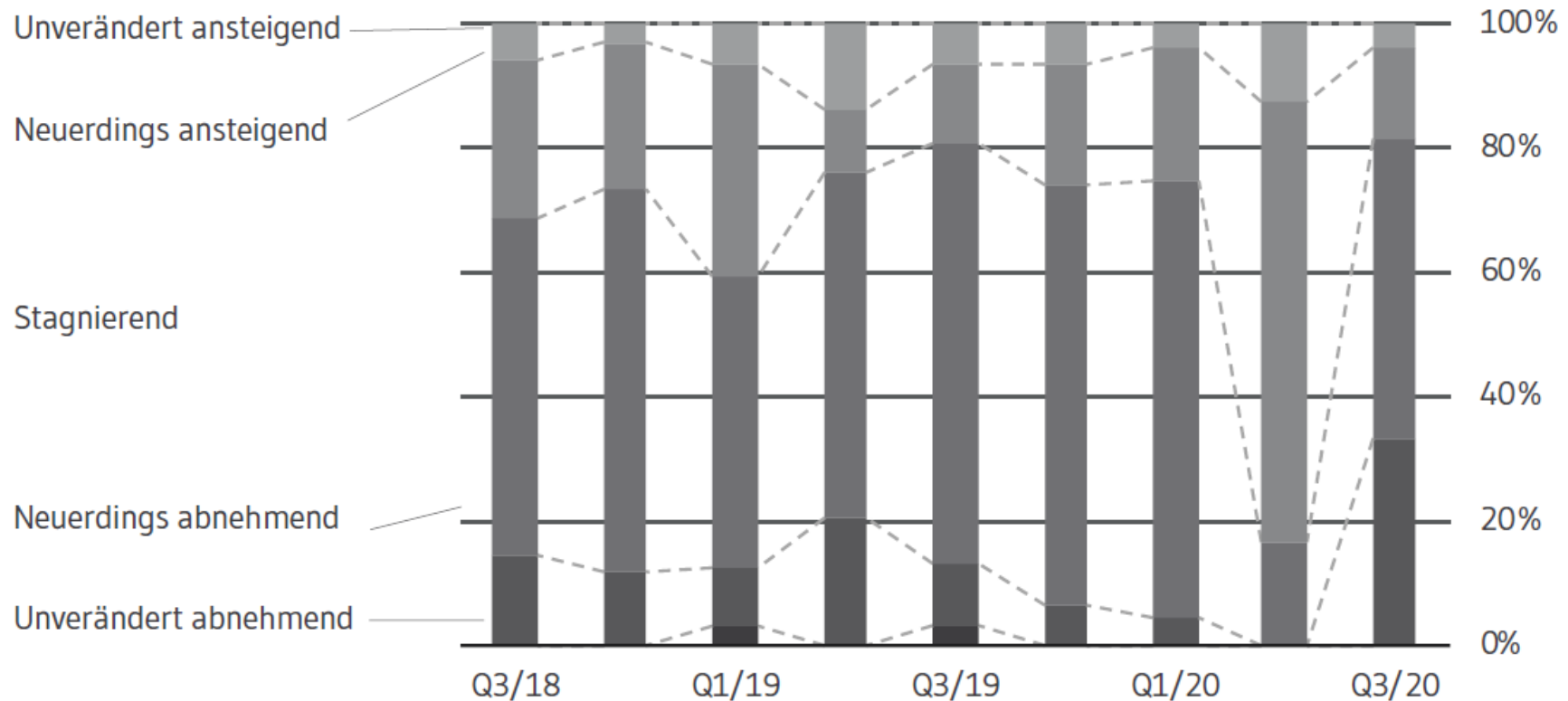
# Finanzierung von Projektentwicklungen: Bild bleibt uneinheitlich

LTC (Ø) und Margen (Ø) für gewerbliche Immobilienfinanzierungen von Projektentwicklungen



# Liquiditätskosten der Banken normalisieren sich wieder: → Die Geldpolitik der EZB wirkt

Entwicklung der Liquiditätskosten (Refinanzierungsaufschläge)



© 2020 bulwiengesa AG | BF.direkt AG

**BF** > direkt  
Real Estate Finance

**One Stop Real Estate Finance**



International Real Estate Business School  
Universität Regensburg

# Einordnung des Quartalsbarometers

Prof. Dr. Steffen Sebastian  
Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung  
an der IREBS, Universität Regensburg

# Anti-Corona-Maßnahmen eher wieder restriktiver

- Die Pandemie ist nicht unter Kontrolle. Sie wird noch mindestens sechs Monate das gesellschaftliche und öffentliche Leben maßgeblich beeinflussen.
- Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird es auch in Deutschland wieder restriktivere Maßnahmen zur Eindämmung der Ansteckung geben. Allerdings wird sich ein Lockdown wie zu Beginn der Krise nicht mehr wiederholen.

# Unsicherheit dominiert den Immobilienmarkt, Transaktionen platzen teilweise kurzfristig

- Die Ergebnisse des Quartalsbarometer zeigen zwar, dass der Finanzierungsmarkt auf dem Weg der Besserung ist. Aber: Vom Vorkrisenniveau sind wir noch weit entfernt.
- Die Unsicherheit der Marktteilnehmer auf den Immobilienmärkten ist weiterhin sehr groß.
- Zwar finden derzeit wieder Transaktionen statt. Aber viele werden auch kurzfristig abgesagt.  
→ Betrifft sowohl Verkäufe als auch Vermietungen
- Die aktuelle Konjunkturprognose der Bundesregierung ist mit einem Rückgang von 5,8% zwar weniger pessimistisch als die letzte. Dennoch ist es die größte Rezession seit Gründung der BRD

# Es droht keine Kreditklemme

- Dass nun ein Teil der Markakteure ihre Kreditvergabe reduziert, bewirkt keinen Engpass auf dem Immobilienfinanzierungsmarkt.
- Deutschland ist ohnehin ‚overbanked‘
  - eine Rückkehr zur gesunden Normalität auf dem gewerblichen Immobilienfinanzierungsmarkt.

# Zinsen bleiben niedrig

- Die Kapitalmarktzinsen bewegen sich zudem aktuell auf einem selbst für die Niedrigzinsphase niedrigem Niveau.
- Allerdings kommt die Entwicklung des Kapitalmarkts noch nicht beim Kunden an.
- Dies liegt zum einen daran, dass die Funding-Aufschläge für Banken weiterhin hoch sind. Zudem beobachten wir, dass einige Kreditinstitute in der Lage sind, höhere Margen durchzusetzen. Allerdings deutet das aktuelle Barometer hier eine Normalisierung an.

# **EZB zeigt sich abwartend – erste Sitzung nach der Sommerpause am 10. September**

- Der Leitzins im Euroraum bleibt auf dem Rekordtief von null Prozent.
- Die EZB nimmt keine neuen Schritte zur Krisenbewältigung, auch keine Aufstockung des Anleihekaufprogramms. (Im Rahmen ihres Notkaufprogramms steckt die EZB 1,35 Billionen (!) Euro in Staats- und Unternehmensanleihen bis mindestens Ende Juni 2021).
- Sorge bereitet die Stärke des Euro. Er übersprang teilweise die Marke von 1,2 Dollar
- Weniger drastische Einschätzung der Krise: EZB geht in ihrem Basisszenario jetzt von einem Rückgang des BIP um 8 Prozent im Jahr 2020 aus. (Juni: 8,7 Prozent).
- Prognose für 2021: Wachstum um 5 Prozent

A person wearing a yellow hard hat, an orange jacket, a high-visibility yellow vest, and a safety harness stands with hands on hips on the metal platform of a wind turbine. The background shows the large, curved blades of the turbine against a clear blue sky.

#geldverbesserer

Deutsche Kreditbank AG (DKB)



# 1990

GEGRÜNDET  
100%ige Tochter  
der BayernLB

# 98 Mrd.

EUR BILANZSUMME  
in H1 - 2020

# Nr.1

NACHHALTIGSTE BANK  
unter den Top-20 in  
Deutschland

# 4,5 Mio.

KUNDEN  
Kommunen, Unternehmen,  
Privatkunden

# 4.400

MITARBEITER

# 26

STANDORTE  
bundesweit

## DKB in a nutshell

---

Seit unserer Gründung 1990 stehen wir für unseren Namen: Kredite für Deutschland. Für alles, was Menschen heute und in Zukunft zum Leben brauchen.



**Wir sind größter Geldgeber der  
Energiewende, Möglichmacher  
regionaler Infrastruktur und Finanzierer  
bezahlbaren Wohnens.**

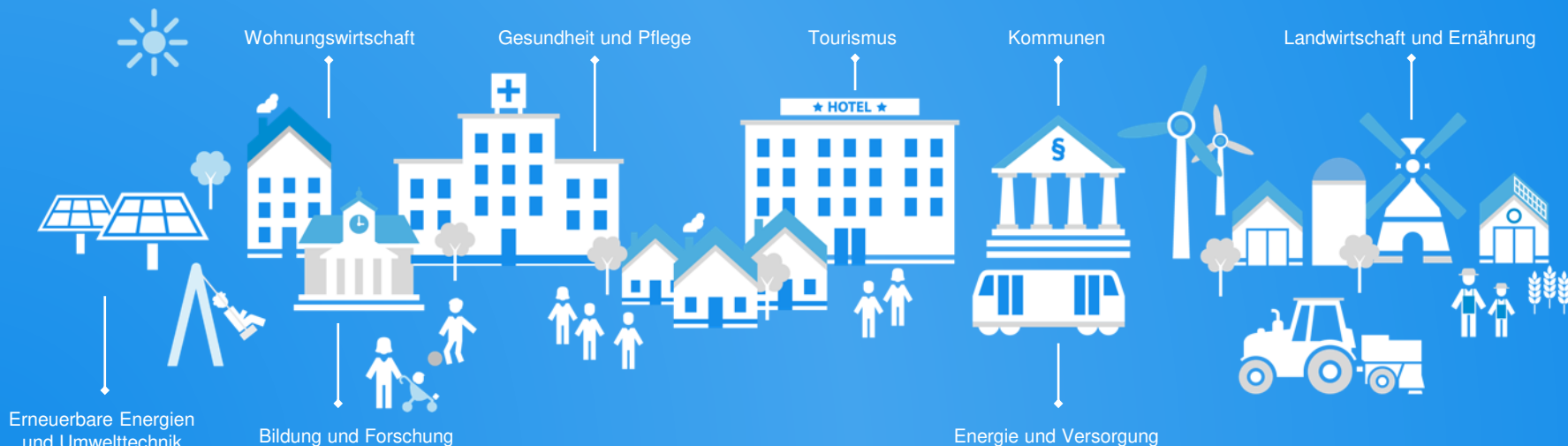
*Gemeinsam mit unseren Kunden sind wir #geldverbesserer.*

Treffen Sie unsere Branchenexperten an 26 Standorten in Deutschland.

# gut. besser. #geldverbesserer.

*Kann Geld etwas Gutes tun, wenn Kunden es gerade nicht brauchen und auf ihrem Konto parken?*

Ja! Wir finanzieren damit den Bau von Kitas, Wohnungen, Schulen, Krankenhäusern und Pflegeheimen. Für lebenswerte Städte und Gemeinden. Das ist es, was uns – und unsere Kunden – vor allem zu einem macht: echten #geldverbesserern.



# Unser Branchenfokus ist auch in Zeiten der Pandemie vorteilhaft

*Vergleichsweise wenige Kunden haben ihre Branchenexperten kontaktiert, um Liquiditätshilfen zu beantragen. Gemeinsam sind individuelle Lösungen erarbeitet worden, die unseren Kunden eine langfristige Planung ermöglichen.*



Die Wohnungswirtschaft hat die Krise bislang sehr gut gemeistert. Neubau, Bestand und Sanierung bezahlbaren Wohnens begleiten wir weiterhin uneingeschränkt.

Auch im Bauträgergeschäft sehen wir, dass auf den Baustellen weitestgehend planmäßig gebaut wird. Die Vermarktung ist wieder angelaufen, und wir begleiten neue Projekte unter Berücksichtigung einer angemessenen Haftungseinbindung.



Das Segment der Pflegeimmobilien sehen wir weiterhin als Wachstumsmarkt an und stehen mit neuen Finanzierungsmitteln gern zur Verfügung.

Die Corona-Pandemie hat auf vehemente Art und Weise noch einmal verdeutlicht, wie wichtig die Daseinsvorsorge und Investitionen in sie sind.



Für die Tourismus-Branche ist die Pandemie eine besondere Herausforderung – je nach Konzept mit unterschiedlicher Tragweite.

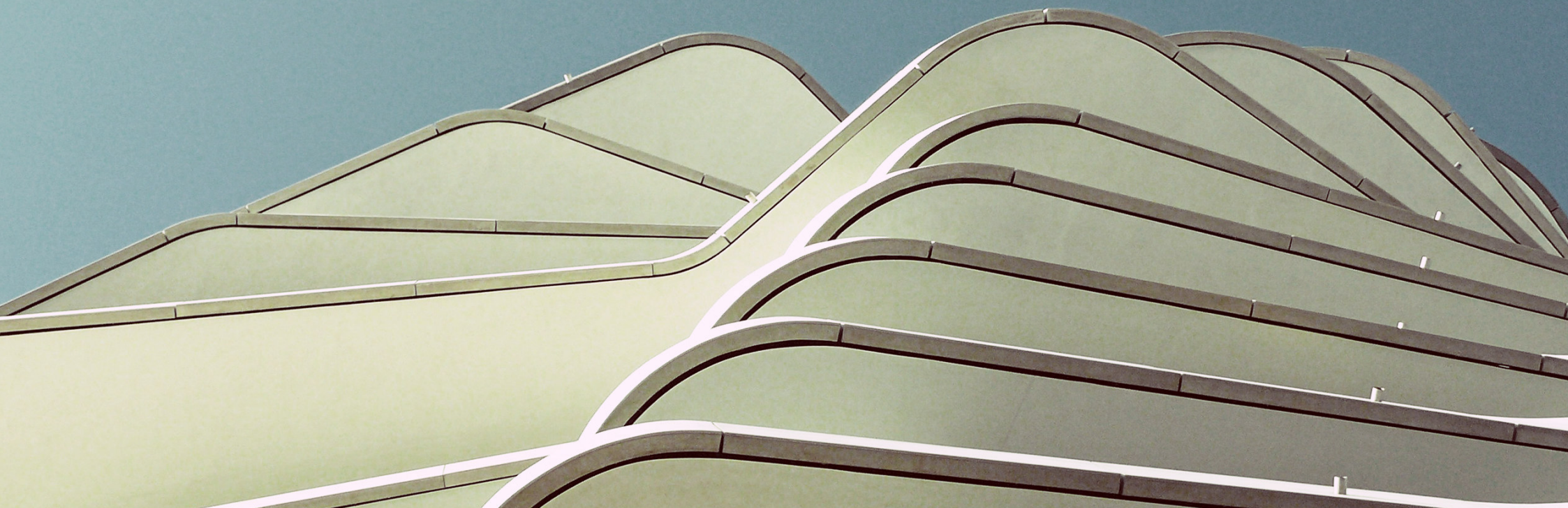
Während wir uns in der Businesshotellerie auf die Unterstützung unserer Bestandskunden konzentrieren, prüfen wir für die Ferienhotellerie an der deutschen Nord- und Ostseeküste bereits wieder neue Finanzierungsprojekte.



# Das kann Bank

# CR INVESTMENT MANAGEMENT

NPL

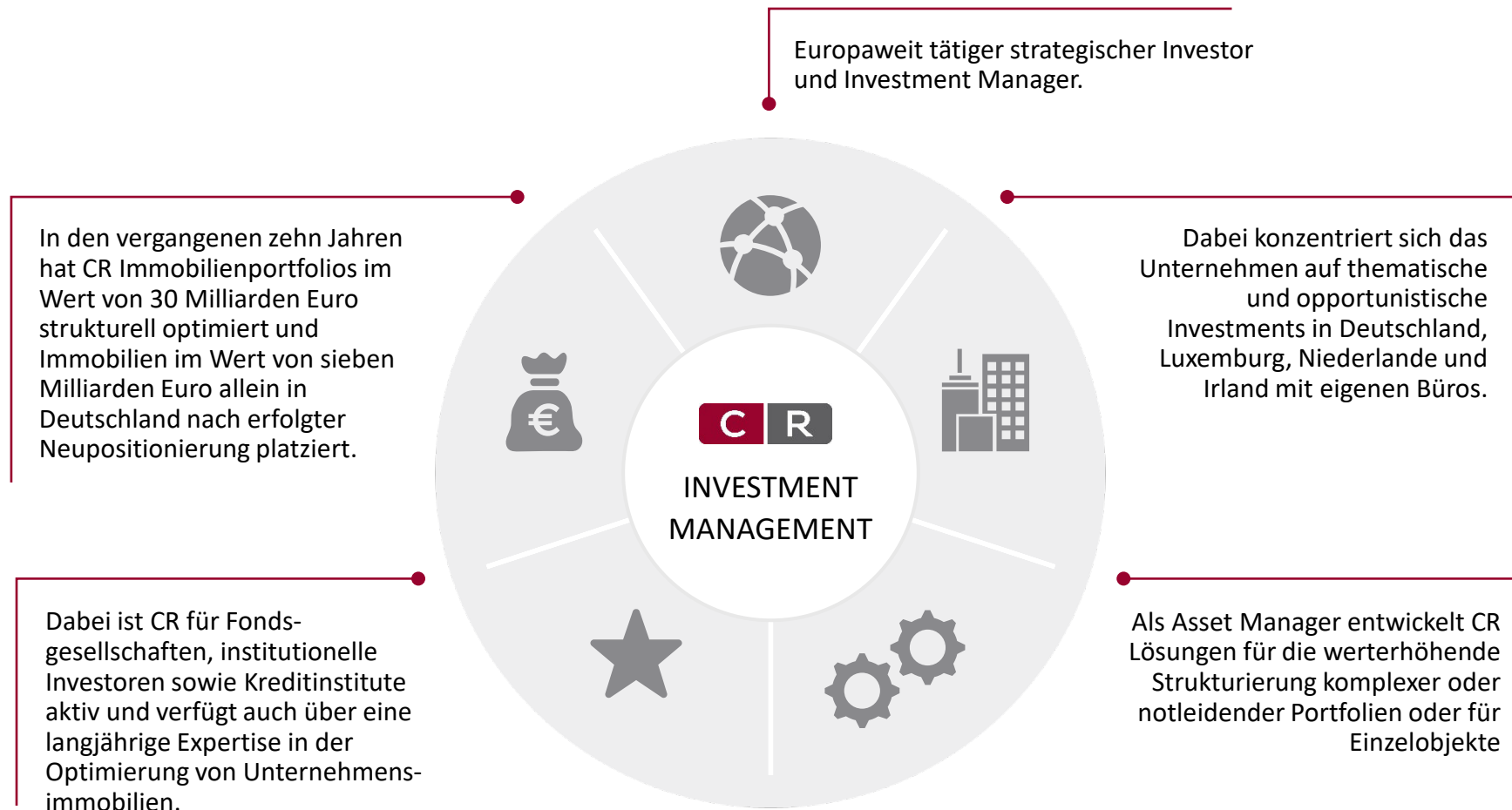




## TORSTEN HOLLSTEIN

Geschäftsführer der  
CR Investment Management GmbH

## CR INVESTMENT MANAGEMENT: KURZVORSTELLUNG



## NON PERFORMING LOANS (NPL)

(NOTLEIDENDE KREDITE)

- Generell gilt ein Bankkredit als notleidend, wenn ein Kreditnehmer mit den vereinbarten Teil- oder Zinszahlungen **mehr als 90 Tage in Verzug ist** oder wenn die **Rückzahlung** des Kredits durch den Kreditnehmer **unwahrscheinlich** wird
- Bei dem Kreditnehmer kann es sich um ein **Unternehmen** oder eine **natürliche Person** handeln
- Bisher gibt es keine allgemeingültige (juristische) Definition des Begriffes NPL

**2008/2009****FINANZKRISE**

AUSWIRKUNGEN AUF:

- FINANZSEKTOR
- IMMOBILIENSEKTOR
- + ZUGEHÖRIGE GRUPPEN

**2020****CORONAVIRUS-KRISE**

AUSWIRKUNGEN AUF:

- ALLE INDUSTRIEN
- ALLE LÄNDER / REGIONEN
- BREITER AUSFALL DER MIETERNACHFRAGE

**→ BESCHLEUNIGUNG DES STRUKTURWANDELS**

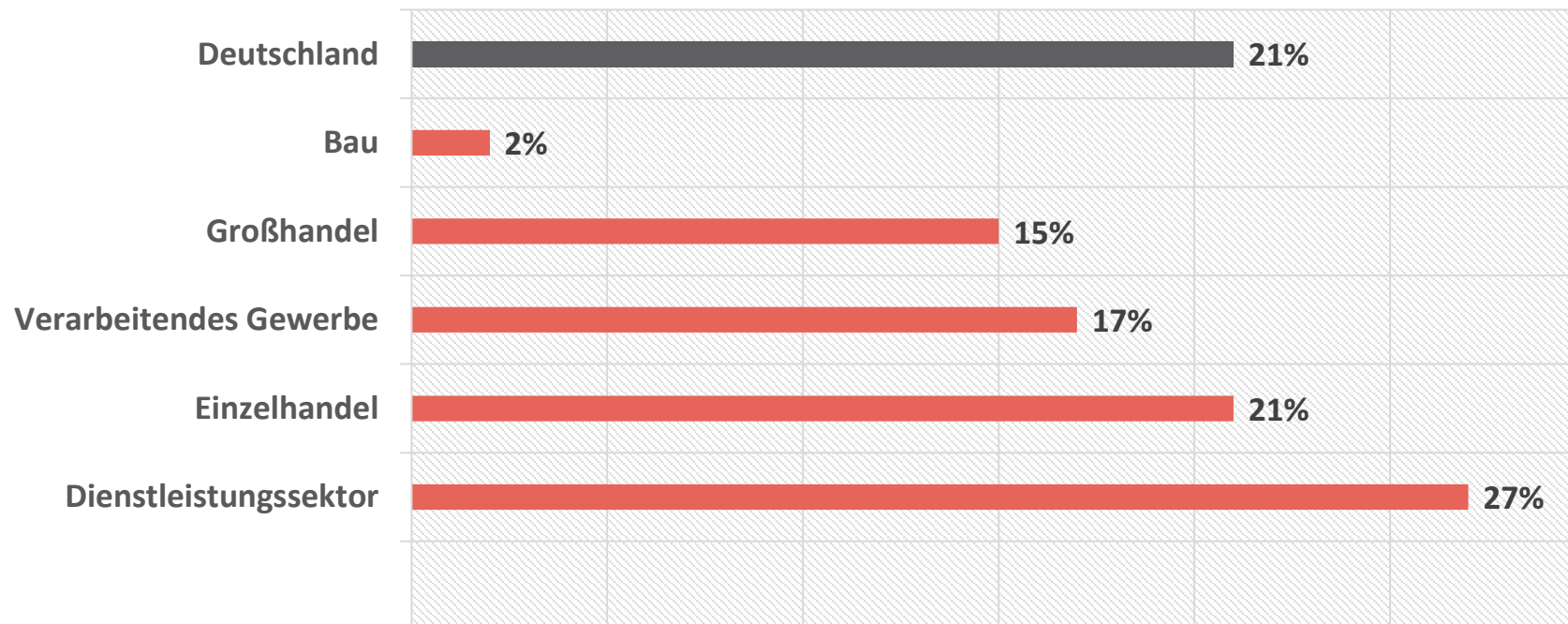
Konkrete Auswirkungen / Dominoeffekte  
schwer vorhersehbar

Münchener Ifo-Institut warnt vor einer  
**Insolvenzwelle** in Deutschland

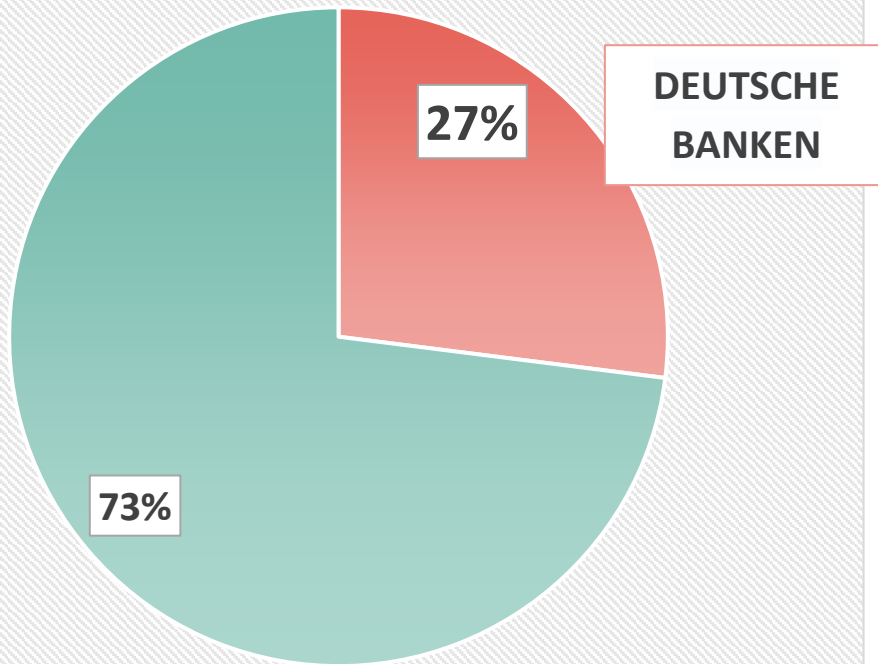
Rund **1/5**  
der Deutschen Unternehmen betroffen

### Coronakrise bedroht Existenzen

Unternehmen die Beeinträchtigungen durch die Coronakrise als  
existenzbedrohend bewerten



## Anteil an EU-Gewerbeimmobilienkrediten



GESAMTSUMME ALLER KREDITE: 1,6 Bio. EUR

**Deutsche Kreditinstitute mit starkem Engagement als gewerbliche Immobilienfinanzierer in Europa**

### Besonders stark in der Finanzierung von Gewerbeimmobilien aktiv:

- **Aareal Bank** (34% Hotels, 30% Büros, 23% Retail)
- **BerlinHyp** (43 % Büro- und Geschäftshäuser)
- **Deutsche Hypo** (37% Büro- und Verwaltungsimmobilien, 31% Einzelhandelsimmobilien)
- **Deutsche Pfandbriefbank (pbb)** (47 % Büros, 16% Handel)

Diesen Instituten bescheinigt Moody's ein „starkes Solvenzprofil“, das die Risiken „zu einem gewissen Teil abmildert“

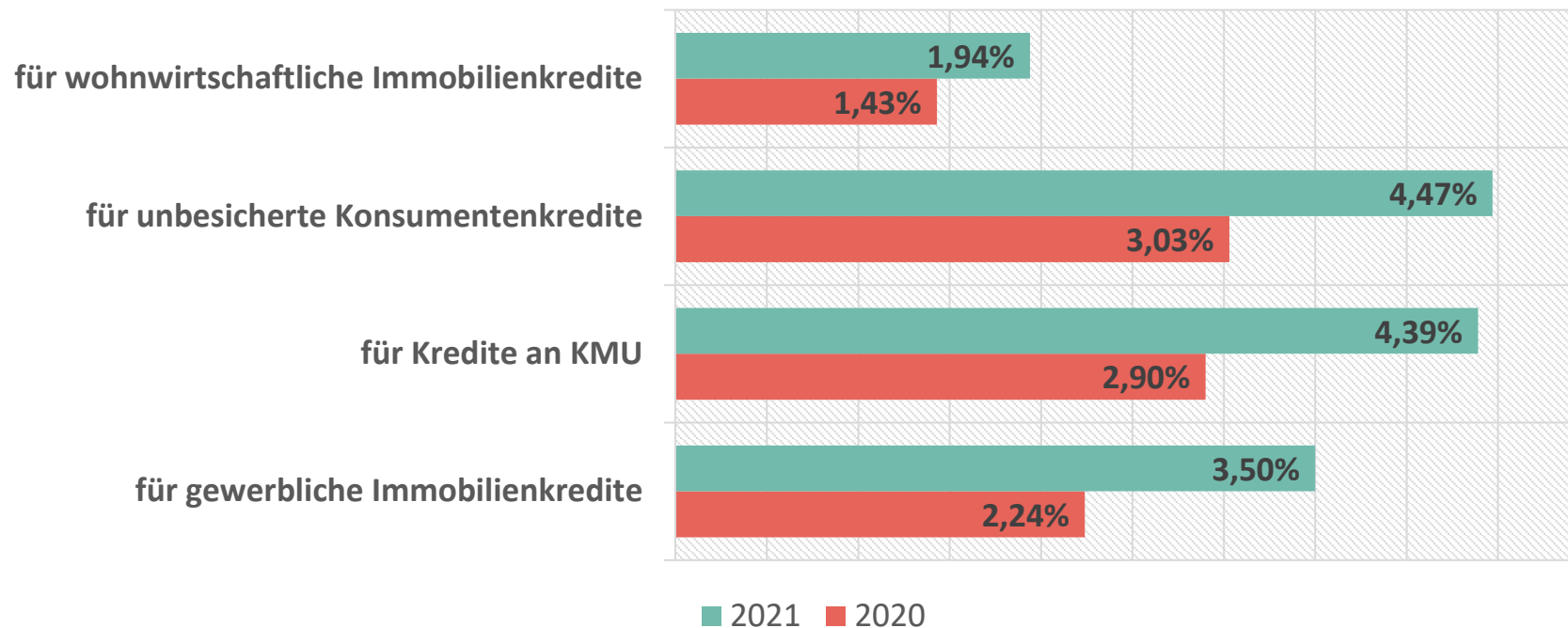
**Hotels, Non-Food-Einzelhandel und Büros im Fokus der Ratingagentur**

Risikomanager der Finanzindustrie erwarten eine **Verdoppelung** der Kreditausfälle bis **2021**

**Verdreifachung** der absoluten Zahlen auf **mehr als 100 Milliarden Euro** in den kommenden drei Jahren prognostiziert

## Prognostizierte Quoten für notleidende Kredite

Befragung von Risikomanagern deutscher Kreditinstitute



## AUSWIRKUNGEN AUF IMMOBILIENSEGMENTE

## Stark betroffen



Freizeitsektor



Messe- und Kongresshotels

Einzelhandel (Spitzenlagen,  
Peripherie, veraltete  
Shoppingcenter)

## Weniger stark betroffen



Wohnimmobilien



Moderne Nahversorger



Büro (Lageabhängig!)



→ MIETERQUALITÄT WIRD WICHTIGER

→ STÄRKERE BEPREISUNG DES RISIKOS

## GESETZ ZUR INSOLVENZAUSSETZUNG

Verlängert bis  
31.12.2020

Ausgenommen sind  
Unternehmen, die nach dem  
Auslaufen der bisherigen  
Regelung Ende September  
**akut zahlungsunfähig** sind

- **Aussetzung der Insolvenzantragspflicht** für Betriebe, die wirtschaftliche Schäden durch die Corona-Pandemie erleiden.
- Geschäftsleiter sollen nur eingeschränkt **für Zahlungen haften**, die sie nach Eintritt der Insolvenzreife des Unternehmens vornehmen.
- Betroffenen Unternehmen gewährte neue Kredite sollen nicht als sittenwidriger Beitrag zur **Insolvenzverschleppung** anzusehen sein; ihre Besicherung und eine bis zum 30. September 2023 erfolgende Rückgewähr sollen zudem als nicht gläubigerbenachteiligend gelten.
- Während der Aussetzung der Insolvenzantragspflicht erfolgende Leistungen an Vertragspartner **sind nur eingeschränkt anfechtbar**.
- Einschränkung der Möglichkeit von Gläubigern, durch Insolvenzanträge Insolvenzverfahren zu erzwingen.

Verschiebung einer möglichen  
„Insolvenzwellen“

## AUSWIRKUNGEN DER KRISE

Die Coronavirus-Krise bewirkt einen **breiten Mieterausfall** und **beschleunigt den Strukturwandel** in Industrie und Handel

Dadurch lassen sich **konkrete Auswirkungen nur schwer vorhersehen**

Nach dem Auslaufen des „Gesetzes zur Insolvenzaussetzung“ könnte es zu einer **„geballten“ Insolvenzwelle** kommen

## AUSWIRKUNGEN AUF DIE FINANZIERUNG

Es wird nicht mehr „blind“ finanziert:

- Vor allem Universalbanken werden wählerischer
- Mehr Sicherheiten werden verlangt
- Die Mieterqualität wird wichtiger
- Konzepte werden differenziert geprüft

 **Stärkere Risiko-Bepreisung**



Als Sekundärwirtschaft erreicht die Krise den Immobilienmarkt mit Verzögerung  
CR rechnet ab dem 4. Quartal 2020 mit einem Anstieg an NPLs