



IRE|BS Immobilienakademie

International Real Estate Business School
Universität Regensburg

Pressemitteilung

Irebs-Studie German Debt Project 2019:

„Die Margen steigen – aber wahrlich nicht überall“

- Das Neugeschäftsvolumen hat sich auf dem Vorjahreswert stabilisiert; bei rückläufigen Sondertilgungen nehmen die Kreditbestände leicht zu.
- Die Finanzierungsausläufe (LTV) haben sich auf dem vergleichsweise niedrigen Vorjahresniveau stabilisiert (64 %). Insbesondere bei risikoarmen Finanzierungen sinken die Ausläufe. Bei stark steigenden Preisen für Gewerbeimmobilien sind die Ausläufe preisbereinigt also gestiegen.
- Die Margen für Finanzierungen von Gewerbeimmobilien haben die Talsohle durchschritten; für Wohnungsfinanzierungen sinken die Margen bis zum aktuellen Rand. Gleichzeitig hat sich der Wettbewerb auf das Feld der nicht-monetären Vertragskonditionen (v. a. Covenants und Laufzeiten) verlagert: Mehr Investoren fragen nach einem Verzicht auf Covenants.
- Banken zielen zunehmend auf kompliziertere Finanzierungen (z. B. Nischen, Betreiberimmobilien, Auslandsinvestments, Value-add-Investitionen und Projektentwicklungen), um dem Margendruck auszuweichen.
- Das Marktumfeld stark steigender Boden- und Baupreise sowie der intensive Wettbewerb unter den Banken erhöhen den Konsolidierungsdruck sowohl unter Projektentwicklern als auch unter Finanzdienstleistern.
- Syndizierungen zur Risikodiversifikation nehmen zu.

Eltville, 19. September 2019. Die Studie German Debt Project der International Real Estate Business School (Irebs) wird am Dienstag, dem 24.09.2019 in Frankfurt von Prof. Dr. Tobias Just, FRICS, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienwirtschaft und Geschäftsführer der Irebs Immobilienakademie, mit Unterstützung des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) sowie renommierten Vertretern aus der Immobilienbranche zum siebten Mal präsentiert.

Die Studie liefert detaillierte Informationen zum Markt der gewerblichen Immobilienfinanzierungen in Deutschland.

Das Neugeschäft ist in den Jahren 2017 und 2018 nach zuvor sechs sehr expansiven Jahren zurückgegangen. Der gesamte Rückgang bewegte sich 2018 mit -8 % in ähnlicher Höhe wie 2017. In dem analysierten Portfolio sind allerdings Sparkassen und Volksbanken nur zu einem kleinen Teil vertreten. Da diese Banken gerade außerhalb der Metropolregionen mit aggressiven Konditionen um Marktanteile kämpfen, sind einige der an dieser GDP-Studie teilnehmenden Banken nicht mehr in der Lage, in diesen Marktsegmenten zu konkurrieren. Daher ist zu vermuten, dass der Rückgang im Neugeschäft für Deutschland insgesamt geringer ausfällt als hier ausgewiesen.

2019 liegt das Volumen des Neugeschäfts in unserem analysierten Portfolio stabil auf Vorjahresniveau. Bei einem Rückgang der Sondertilgungen ist das gesamte Kreditbuch 2018 um rd. 3,5 % gewachsen und dürfte auch 2019, nur etwas langsamer, zunehmen. Angesichts der erreichten Preisniveaus auf den meisten Immobilienmärkten – gemessen in Vielfachen der erzielbaren Jahresmiete – tun sich Immobilienmarktakteure zunehmend schwer, Objekte schnell zu drehen.

Im anhaltenden Niedrigzinsumfeld versuchen viele Banken weiterhin, ihr Immobiliengeschäft stabil zu halten, teilweise sogar auszudehnen. Der Wettbewerbsdruck bleibt insbesondere bei Investitionen in Bestandsimmobilien hoch. Die Margen haben sich zwar für die Mehrzahl der Banken mindestens stabilisiert, doch ein Drittel aller befragten Institute weist auch 2019 noch rückläufige Margen aus. Seit 2013 sind die Nettomargen um über 30 Basispunkte (bp) im Durchschnitt gesunken. Dieser Rückgang ist allerdings über alle Objektarten berechnet; Verschiebungen zwischen den Risikoklassen sind also nicht abgebildet. Für Projektentwicklungen hat sich der Druck auf die Margen spürbar reduziert; eine wachsende Zahl an Banken berichtet über moderat steigende Margen, insbesondere für kompliziertere Finanzierungen.

Da das Margenniveau gerade für risikoarme Transaktionen mit 50 bis 70 bp bereits sehr niedrig ist, findet der Wettbewerb zunehmend auf dem Feld der nicht-monetären Konditionen statt, v. a. bei Laufzeiten und Covenants. Gleichzeitig suchen Banken weiterhin auskömmliche Margen, indem sie Finanzierungen jenseits der reinen Core-Strategien vereinbaren. Dies können Finanzierungen für Nischenprodukte und Betreiberimmobilien, Projektentwicklungen oder Engagements im Ausland sein. Auch

Immobilien mit Aufwertungspotenzial, sprich Leerständen oder Sanierungsbedarf, sowie Objekte in peripheren Lagen werden wie 2018 häufiger finanziert, um den sehr niedrigen Margen im Plain-Vanilla-Geschäft auszuweichen. In diesem Lichte ist die Stabilisierung der Margen eine Entspannung zweiter Klasse.

Gleichzeitig bleibt es richtig, dass die günstige Marktlage die Ratings für die Bankportfolios im Großen und Ganzen verbessern half und dass die Risikovorsorge weiter zurückgeht. Der Markt für Non-Performing Loans bleibt damit weiterhin trocken. Das umsichtige Agieren der Banken kommt auch in einer stärkeren Differenzierung zwischen den einzelnen Assetklassen zum Ausdruck: Büroobjekte gehörten in den letzten 18 Monaten zu den stärksten Gewinnern; Wohnimmobilien werden weiterhin als sicherer Hafen erachtet. Auch die Bereitschaft, Logistikimmobilien zu finanzieren, ist nach wie vor hoch; allerdings zeigten sich gerade in den persönlich geführten Interviews erste Zweifel, ob die massiv gesunkenen Mietrenditen bei Logistikimmobilien angesichts der konjunkturellen Eintrübungen zu rechtfertigen sind. Insgesamt werden Einzelhandelsimmobilien am kritischsten gesehen; doch in zweifacher Hinsicht wird hier unterschieden: Zum einen werden Fachmarktzentren sowie innerstädtische A-Lagen deutlich besser bewertet als Stadtteillagen sowie einfache Einkaufszentren und zum anderen äußerten einige Bankenvertreter die Vermutung, dass die Abstrafung der Assetklasse Einzelhandel bereits zu weit gegangen sein könnte. Neben der stärkeren Differenzierung zwischen den Assetklassen und dem bewussten Eingehen von Risiken auf Nischenmärkten haben die meisten Banken eine Syndizierungsstrategie entwickelt, um durch die damit verbundenen Diversifizierungsmöglichkeiten die spezifischen Objektrisiken zu reduzieren.

Die Sorge der letzten Jahre, dass es durch zeitnah steigende Zinsen zu erheblichen Verwerfungen auf den Immobilien- und damit auch den Immobilienfinanzierungsmärkten kommen könnte, hat aktuell keine der befragten Banken. Mit nachhaltig steigenden Zinsen wird in den kommenden Jahren nicht gerechnet. Allerdings impliziert der massive Rückgang der Mietrenditen, dass Finanzierungen mit nur sehr geringer Tilgung im Core-Segment zunehmende Eigenkapitalanteile erzwingen, damit der Schuldendienst bedienbar bleibt. Entsprechend haben Sorgen vor konjunktureller Abkühlung die Angst vor Zinssteigerungen abgelöst, zumal die geopolitische Lage als fragil eingeschätzt wird und auch Überbewertungen in den Märkten offen angesprochen werden. Simon Mallinson von Real Capital Analytics bemerkt dazu: "Das Transaktionsvolumen in Europa hat sich in der ersten Hälfte von 2019 abgeschwächt. Allerdings steht der deutsche Markt mit einem relativ geringen Rückgang von (nur) -12% vergleichsweise gut da und ist nun der stärkste Markt in Europa. Gute Objekte werden weiterhin nachgefragt, da internationale Investoren ihre Allokation in Deutschland stärken möchten."

Da die weiteren Regulierungsschritte eher höhere Margen erfordern, dürfte sich der Konsolidierungsdruck unter den Banken – gerade im Standardgeschäft – weiter erhöhen. Das Gros der befragten Banken hält die bisher erkannten Risiken auf den Immobilienmärkten für grundsätzlich beherrschbar, sie erwarten keine heftigen Einbrüche auf der Nachfrageseite, sind sich aber der anhaltend hohen Unsicherheit bewusst. „In diesem Umfeld wäre es sinnvoll, die Immobilienmarktakteure nicht durch Aktionismus in der Regulierung zu verunsichern, denn bei den erreichten Mietrenditen können nur leichte Änderungen in der Erwartungshaltung der Akteure zu starken Preiswirkungen führen.“, sagt Prof. Dr. Tobias Just.

Zur Studie German Debt Project

Die Studie German Debt Project wurde vom Marktforschungs- und Beratungsunternehmen Real Capital Analytics initiiert und von Beginn an vom Verband deutscher Pfandbriefbanken unterstützt. An der Befragung nahmen 24 deutsche Finanzierungsinstitute teil. Das im Rahmen der Studie analysierte Kreditvolumen beträgt 93 Mrd. €. Ziel der Studie ist es, die Transparenz für den deutschen Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierungen zu erhöhen und aussagekräftige Vergleiche insbesondere bei der Risikoanalyse zu ermöglichen. Die Studie wurde erstmals im Jahr 2013 durchgeführt.

Die Sponsoren der Untersuchung sind in alphabetischer Reihenfolge: bulwiengesa, Commercial Real Estate Finance Council Europe (CREFC), Greenberg Traurig, JLL sowie der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA). Die Projektleitung lag bei Prof. Dr. Tobias Just von der Irebs, Co-Autor der Studie ist Simon Wiersma vom Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) unterstützte die Untersuchung.

Website zum German Debt Project

Die Studie kann zum Preis von 450 € zzgl. MwSt. über die Website www.irebs-immobilienakademie.de/shop/publikationen/studie-german-debt-report-2019 erworben werden. Ältere Informationen aus dem Feld stehen unter www.german-debt-project.de zur Verfügung.

Über die Irebs Immobilienakademie

Die Irebs Immobilienakademie ist die Weiterbildungsakademie der Irebs International Real Estate Business School und Teil der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität

Regensburg. Die International Real Estate Business School umfasst das Irebs Institut für Immobilienwirtschaft sowie die Irebs Immobilienakademie. Die Irebs Immobilienakademie bietet berufsbegleitende Weiterbildung für Führungs-, Führungsnachwuchs- und Fachkräfte an. Angesprochen werden neben Unternehmen der Immobilien-, Bau- und Finanzwirtschaft auch Industrie-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie die öffentliche Hand.

Die Irebs Immobilienakademie ist vom TÜV Hessen nach ISO 29990 als Anbieter von Aus- und Weiterbildung zertifiziert. Das Siegel garantiert Teilnehmern, dass die Angebote der Irebs Immobilienakademie auf Basis der Arbeitsmarkterfordernisse konzipiert sind und ständig weiterentwickelt werden.

Das Kontaktstudium Immobilienökonomie und der Exzellenzstudiengang Executive MBA Real Estate der Irebs Immobilienakademie wurden von der renommierten Immobilienvereinigung „The Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) akkreditiert. Weitere Informationen unter www.irebs-immobilienakademie.de.

Pressekontakt für das German Debt Project

Prof. Dr. Tobias Just (FRICS)

IREBS Immobilienakademie

Barocketage Kloster Eberbach | 65346 Eltville

Telefon: +49 6723 995030

Mail: tobias.just@irebs.de