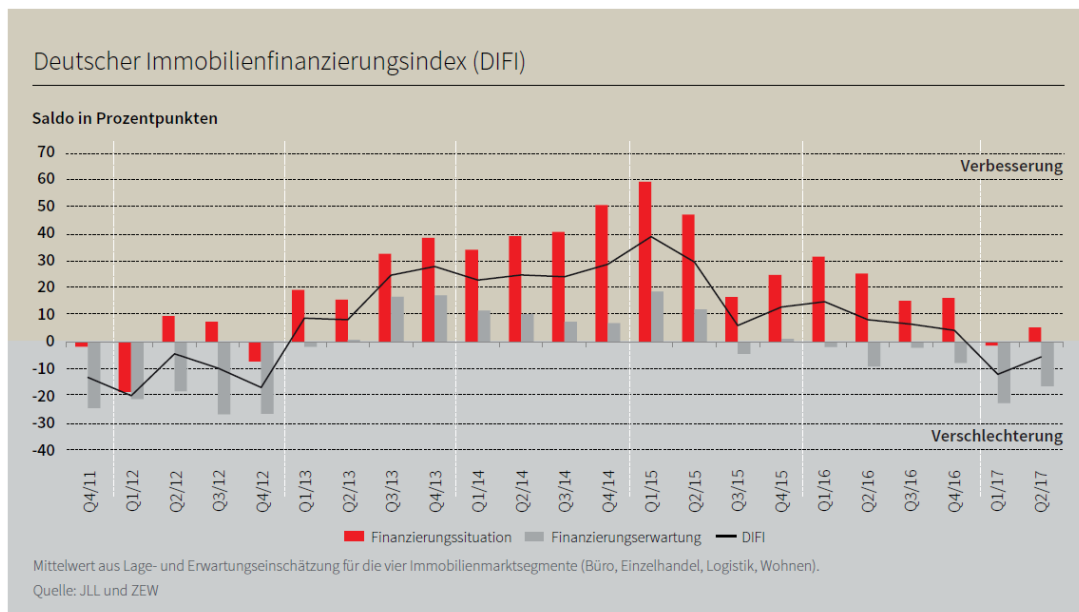


Weiterhin gedämpfte Stimmung bei Immobilienfinanzierern

Deutscher Immobilienfinanzierungsindex von JLL und dem Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW)

FRANKFURT, 29. Juni 2017 – Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) zeigt im 2. Quartal 2017 einen Anstieg um 6,5 Punkte und bilanziert damit den ersten Zuwachs seit dem 1. Quartal 2016. In summa verbleibt der Index trotzdem im Minusbereich (minus 5,5). „Trotz des Anstiegs verharrt das Finanzierungsbarometer damit erstmals seit fünf Jahren in zwei aufeinander folgenden Quartalen im Negativbereich. Die Stimmung am Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierungen bleibt nach wie vor gedämpft“, so **Alexandra Kucera**, Debt Advisory JLL Germany. **Kucera** weiter: „Bezogen auf die letzten sechs Monate kann die *Finanzierungssituation* als leicht verbessert eingeschätzt werden. Der entsprechende Saldo aus positiven und negativen Bewertungen legt um 6,7 auf 5,4 Punkte zu.“

Andererseits rechnen die Finanzierungsexperten für die kommenden sechs Monate mit einer Verschlechterung der Lage: Der entsprechende Saldo der *Finanzierungserwartung* verbleibt trotz des Anstiegs um 6,3 Punkte mit minus 16,3 Punkten deutlich im negativen Bereich. Gleichzeitig sehen nach wie vor etwa drei Viertel der Umfrage-Teilnehmer weder im Rück- noch im Ausblick spürbare Veränderungen.



„Die erwartete Eintrübung der Finanzierungsbedingungen ist bisher nicht in spürbarem Umfang eingetreten. Auf dem Immobilieninvestmentmarkt bleiben die Volumina hoch. Die negativen Finanzierungserwartungen dürften dem sich inzwischen auf alle Nutzungsarten und Risikoklassen verlagernden Margendruck sowie dem unverändert als belastend gewerteten regulatorischen Umfeld geschuldet sein“, so **Dr. Oliver Lerbs**, stellvertretender Bereichsleiter für Internationale Finanzmärkte und Finanzmanagement am Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW). **Lerbs** weiter: „Zwar gab es für die Kredit- und Kapitalmärkte bei der letzten EZB-Ratssitzung leichte Anzeichen für einen allmählichen Ausstieg aus der nach wie vor äußerst expansiven Geldpolitik. Die Anleihekäufe werden bis Ende des Jahres aber in unverminderter Höhe fortbestehen und auch der Leitzins wird bei null bleiben. Im Bereich der langfristigen Zinseinstände hat sich die Zinskurve rund 50 Basispunkte vom bisher niedrigsten Stand Ende 2016 nach oben bewegt.“

Erwartungen insbesondere bei Einzelhandelsfinanzierungen getrübt

Alle vier Nutzungsarten (Büro, Logistik, Einzelhandel, Wohnen) zeigen eine stabile bis leicht verbesserte Entwicklung bei rückläufigen Geschäftserwartungen für die kommenden sechs Monate. Insbesondere die Erwartungen an die Finanzierung von Einzelhandelsimmobilien werden negativer eingeschätzt: Sie notieren auf dem niedrigsten Wert seit Ende 2012. „Der Einzelhandel steht weiterhin durch E-Commerce unter Druck. Dadurch stagnieren Umsätze und Nachfrage im stationären Handel. Selbst in Top-Lagen steigen die Mieten kaum noch. Entsprechend weniger Fläche befindet sich in Planung“, so **Helge Scheunemann**, Head of Research JLL Germany. Weniger pessimistisch, wenn auch weiterhin verhalten sind die Erwartungen bei Büro- und Wohnimmobilien. „Dies unterstreicht, dass trotz der weiterhin hohen Nachfrage nach Büro- und Wohnraum in den größten deutschen Städten Finanzierungen keineswegs Selbstläufer sind“, so **Kucera**.

DIFI-Report: Belegung der Antwortkategorien, 2. Quartal 2017

	verbessert	Δ Q1	nicht verändert	Δ Q1	verschlechtert	Δ Q1	Saldo	Δ Q1
Deutscher Immobilienfinanzierungsindex	10,7	(+4,4)	73,3	(-2,3)	16,2	(-2,0)	-5,5	(+6,5)
Finanzierungssituation	verbessert	Δ Q1	nicht verändert	Δ Q1	verschlechtert	Δ Q1	Saldo	Δ Q1
Büro	13,5	(+3,8)	78,4	(-7,0)	8,1	(+3,2)	5,4	(+0,6)
Einzelhandel	11,4	(+9,0)	74,3	(-6,2)	14,3	(-2,8)	-2,9	(+11,8)
Logistik	22,3	(+8,0)	69,4	(-6,8)	8,3	(-1,2)	14,0	(+9,2)
Wohnen	12,5	(-1,4)	80,0	(+7,9)	7,5	(-6,5)	5,0	(+5,1)
Alle Nutzungsarten	14,9	(+4,8)	75,5	(-3,1)	9,6	(-1,8)	5,4	(+6,7)
Finanzierungserwartung	verbessern	Δ Q1	nicht verändern	Δ Q1	verschlechtern	Δ Q1	Saldo	Δ Q1
Büro	5,7	(+0,8)	74,3	(-1,3)	20,0	(+0,5)	-14,3	(+0,3)
Einzelhandel	3,0	(+3,0)	58,8	(-11,9)	38,2	(+8,9)	-35,2	(-5,9)
Logistik	14,3	(+9,4)	68,6	(-7,0)	17,1	(-2,4)	-2,8	(+11,8)
Wohnen	2,5	(+2,5)	82,1	(+13,9)	15,4	(-16,4)	-12,9	(+18,9)
Alle Nutzungsarten	6,4	(+3,9)	71,0	(-1,5)	22,7	(-2,3)	-16,3	(+6,3)

Aufhellung bei der Bewertung der Refinanzierungsinstrumente

Anders als zu Jahresbeginn sehen die Experten keine weitere Verschlechterung beim Status der Refinanzierungsinstrumente. Die Salden aus positiven und negativen Einschätzungen legen deutlich zu und liegen wieder im positiven Bereich. „Auch die Erwartungen an die Entwicklung der Refinanzierungsmärkte in den kommenden sechs Monaten zeigen sich deutlich verbessert. Der Pessimismus ist weitestgehend verfliegen und in vorsichtigen Optimismus umgeschlagen“, so **Kucera**. Lediglich noch bei unbesicherten Schuldverschreibungen und Immobilienaktien erwarten in der aktuellen Umfrage mehr Experten eher eine Verschlechterung als eine Verbesserung.

Situation an den Refinanzierungsmärkten	verbessert	Δ Q1	nicht verändert	Δ Q1	verschlechtert	Δ Q1	Saldo	Δ Q1
Einlagen	7,9	(-2,1)	89,5	(+4,5)	2,6	(-2,4)	5,3	(+0,3)
Pfandbriefe	10,2	(-4,1)	82,1	(+8,3)	7,7	(-4,2)	2,5	(+0,1)
Unbes. Schuldversch.	28,2	(+13,6)	61,5	(-1,9)	10,3	(-11,7)	17,9	(+25,3)
Mortgage Backed Securities	20,7	(+10,7)	75,9	(-0,8)	3,4	(-9,9)	17,3	(+20,6)
Immobilienaktienmärkte	22,6	(+5,4)	67,7	(+16,3)	9,7	(-21,7)	12,9	(+27,1)
Erwartungen an den Refinanzierungsmärkten	verbessern	Δ Q1	nicht verändern	Δ Q1	verschlechtern	Δ Q1	Saldo	Δ Q1
Einlagen	2,8	(-4,7)	94,3	(+24,3)	2,9	(-19,6)	-0,1	(+14,9)
Pfandbriefe	5,4	(+5,4)	89,2	(+9,7)	5,4	(-15,1)	0,0	(+20,5)
Unbes. Schuldversch.	8,6	(+0,9)	74,3	(+15,3)	17,1	(-16,2)	-8,5	(+17,1)
Mortgage Backed Securities	11,6	(+5,1)	76,9	(+9,2)	11,5	(-14,3)	0,1	(+19,4)
Immobilienaktienmärkte	15,4	(+12,4)	61,5	(+3,9)	23,1	(-16,3)	-7,7	(+28,7)
Spreads ggü. öffentlichen dt. Anleihen	erhöhen	Δ Q1	nicht verändern	Δ Q1	reduzieren	Δ Q1	Saldo	Δ Q1
Hypothekendarlehen	12,8	(-22,1)	74,4	(+18,6)	12,8	(+3,5)	0,0	(-25,6)
Ungedeckte Bankschuldversch.	33,3	(-20,2)	66,7	(+22,5)	0,0	(-2,3)	33,3	(-17,9)
Segmententwicklung	erhöhen	Δ Q1	nicht verändern	Δ Q1	reduzieren	Δ Q1	Saldo	Δ Q1
Syndizierungsgeschäft (Volumen)	44,5	(-5,5)	47,2	(+9,7)	8,3	(-4,2)	36,2	(-1,3)
Underwriting (Volumen)	27,8	(-5,6)	52,8	(-1,0)	19,4	(+6,6)	8,4	(-12,2)

Sinkende Margen und steigende LTVs

Zusätzlich werden die Finanzierungsexperten jeweils im zweiten Quartal um Einschätzungen zu marktüblichen Margen und Loan-to-Value Ratios für Objektfinanzierungen in den Risikoklassen „Core“ und „Value-Add“ gebeten. Vor allem im Core-Segment hat sich der längerfristige Abwärtstrend demnach fortgesetzt: Nach einem kurzzeitigen Anstieg 2016 nannten die Experten für jede Nutzungsart wieder niedrigere Margen. Bei Büro und Logistik sind die Margen auch in der Risikoklasse Value-Add

rückläufig. Je nach Nutzungsart liegen die Durchschnittsmargen bei Value-Add-Finanzierungen 50-70 bps oberhalb von Core.

Bei der Einschätzung markttypischer LTVs zeichnen sich sowohl im Core- als auch im Value-Add-Segment gegenüber 2016 in allen Nutzungsarten Zunahmen ab. Im Core-Segment liegt die durchschnittlich genannte Fremdfinanzierungsquote derzeit zwischen 66 % bei Logistik (2016: 60 %) und 74 % bei Wohnen (2016: 67 %). Die Fremdfinanzierungsquoten bei Value-Add-Projekten sind niedriger als bei Core. „Aus unserer Sicht spiegelt sich hier die Tatsache wider, dass die Kreditvergaberichtlinien der Banken den derzeit im Markt sichtbaren Rendite-Rückgängen nur bedingt folgen bzw. folgen können. Dies kann als Zeichen der Robustheit von Kreditausläufen im Falle von Wertkorrekturen gedeutet werden“, so **Kucera**.

Anmerkung: An der Umfrage des Deutschen Immobilienfinanzierungsindex vom 15.05.2017- 30.05.2017 beteiligten sich 43 Experten. Abgefragt wurden die Einschätzungen zur Marktsituation (vergangene sechs Monate) und zur Markterwartung (kommende sechs Monate). Dargestellt sind die prozentualen Anteile der Antwortkategorien sowie die Veränderungen in Prozentpunkten gegenüber dem Vorquartal (Δ Vorquartal). Die Salden ergeben sich aus der Differenz der positiven und negativen Antwortkategorien (wie z.B. „verbessert“ und „verschlechtert“). Der DIFI berechnet sich als ungewichtetes Mittel aus den Salden der Finanzierungssituation sowie der Finanzierungserwartung aller Nutzungsarten.

Kontakt: Alexandra Kucera, Debt Advisory JLL Germany
Helge Scheunemann, Head of Research JLL Germany
Dr. Oliver Lerbs, Stellvertretender Bereichsleiter Internationale Finanzmärkte und
Finanzmanagement, Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW)

Telefon: + 49 (0) 69 2003 2363
+ 49 (0) 40 350011 225
+ 49 (0) 621 1235 147

E-Mail: alexandra.kucera@eu.jll.com
helge.scheunemann@eu.jll.com
lerbs@zew.de

– 4/4 –

JLL (NYSE: JLL) ist ein Dienstleistungs-, Beratungs- und Investment-Management-Unternehmen im Immobilienbereich. Das Unternehmen bietet spezialisierte Dienstleistungen für Eigentümer, Nutzer und Investoren, die im Immobilienbereich Wertzuwächse realisieren wollen. Der Jahresumsatz aus Honoraren betrug 2016 \$ 5,8 Mrd., der Bruttoumsatz \$ 6,8 Mrd. JLL, ein „Fortune 500“ Unternehmen, ist Ende März 2017 weltweit mit knapp 300 Büros vertreten und in mehr als 80 Ländern tätig mit mehr als 78.000 Beschäftigten. Im Auftrag seiner Kunden verantwortet JLL im Bereich Management und Real Estate Outsourcing Services ein Portfolio von 409 Millionen Quadratmetern und hat 2016 Käufe, Verkäufe und Finanztransaktionen im Wert von rund \$ 136 Milliarden abgeschlossen. JLL ist der Markenname und ein eingetragenes Markenzeichen von Jones Lang LaSalle Incorporated.

Weitere Informationen finden Sie unter <http://jll.de>.

LaSalle Investment Management, der Investment-Management Geschäftszweig des Unternehmens, verwaltet Ende März 2017 ein Vermögen von \$ 58 Mrd.

Stand: Mai 2017

Aktuelle Online-Angebote zu Büroimmobilien oder Produktions-/Lagerhallen finden Sie im Gewerbeimmobilien-Suchportal von JLL <http://jll.de/immo> (Vermietung) und <http://jll.de/investment> (Verkauf).

Alle Presseinformationen von JLL Germany finden Sie unter: <http://jll.de/Presse>.

Kontakt: Dorothea Koch, Media Relations, +49 (0) 69 2003 1007, <mailto:dorothea.koch@eu.jll.com>

