

Neugeschäftsreport

Immobilienfinanzierung

Deutschland | Gesamtjahr 2019
Erschienen im Mai 2020

Neugeschäftszahlen und Kreditbestände für die gewerbliche Immobilienfinanzierung deutscher Banken

Auch wenn die aktuellen Umstände alles verändert haben: Das abgelaufene Jahrzehnt wird mit Fug und Recht als „Jahrzehnt der Immobilie“ in die Geschichtsbücher eingehen. Denn die positive Entwicklung am Investmentmarkt hatte sich auch im Jahr 2019 nicht nur fortgesetzt, sondern im Schlusspurt nochmals ein fulminantes Feuerwerk an Abschlüssen hingelegt, was in dieser Form und Dynamik kaum zu erwarten gewesen war. Der Markt blickte damit auf einen zehn Jahre andauernden Aufschwung zurück, der selbst noch im ersten Quartal 2020 anhielt. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie waren in den ersten drei Monaten ebenso wenig zu spüren wie die nach wie vor vorhandene Realität geopolitischer Konflikte, globale Handelsstreitigkeiten oder Brexit-Gezerre. Immobilien haben sich in den letzten 10 Jahren mehr denn je einen festen Platz in den Portfolios institutioneller Investoren erworben und sich als Stabilitätsanker und Performance-treiber erwiesen.

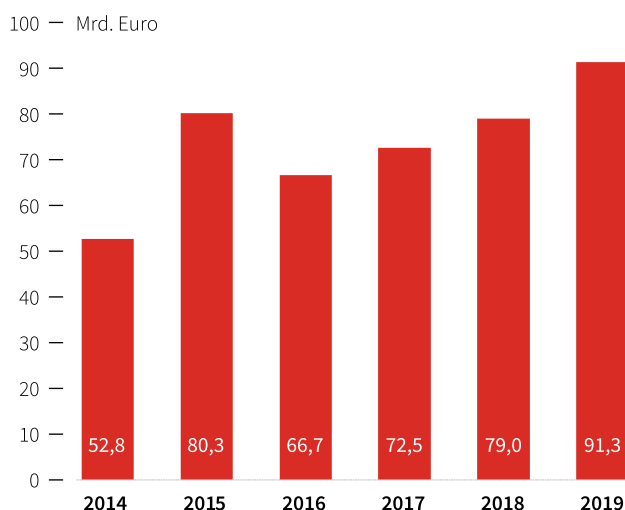
Immobilien nachgefragt wie noch nie – Transaktionsvolumen 2019 und Q1 2020 waren jeweils das beste aller Zeiten

Das Jahresendfeuerwerk bescherte dem deutschen Investmentmarkt ein neues Rekordergebnis. Allein das vierte Quartal war mit 34,0 Mrd. Euro so stark wie noch nie ein Quartal zuvor (bisheriger Rekord 26,5 Mrd. Euro im Q4 2016). In den letzten drei Monaten des Jahres wurden allein 73 Transaktionen im dreistelligen Mio.-Euro-Bereich bzw. sogar im Milliardenbereich abgeschlossen.

Damit bilanziert das Gesamtjahr 2019 ein Transaktionsvolumen inklusive Living in Höhe von 91,3 Mrd. Euro mit insgesamt 187 Transaktionen jenseits der 100 Mio. Euro-Grenze. Ähnliches gilt auch für das erste Quartal 2020 und noch bis vor wenigen Wochen sprachen alle Marktteilnehmer auch von einer Fortsetzung des Immobilienbooms. Das war vor Corona. Zwar konnte auch das erste Quartal 2020 noch ein Investmentvolumen in Rekordhöhe erzielen, denn in den ersten drei Monaten haben sich die Auswirkungen der Covid-19 Krise noch nicht bemerkbar gemacht. Zahlreiche

Immobilien-Transaktionsvolumen in Deutschland

Stand: April 2020; Quelle: JLL



Prozesse und Transaktionen waren bereits angeschoben oder befanden sich im Endstadium der Verhandlungen, so dass ein „Deal freeze“ oder ein Einbruch im Investmentmarkt zumindest in den Zahlen noch nicht ersichtlich wird. Gleichwohl dürfte der März dennoch eine Zäsur bedeuten und die Auswirkungen werden sich wahrscheinlich dann zum Ende des zweiten Quartals zeigen.

Entscheidend für den weiteren Verlauf des Jahres wird sein, ob sich eine Bodenbildung bei den Preisen findet, denn eines bleibt trotz Corona bestehen: Globale Kapitalverfügbarkeit auf der einen Seite und Angebotsmangel auf

der anderen Seite. Aufgrund dessen gewinnt neben den direkten Investitionen der Weg über den Kapitalmarkt eine immer größere Bedeutung für Investoren. Unternehmensbeteiligungen bzw. Übernahmen oder der Erwerb von Aktienpaketen bieten eine interessante und lohnenswerte Alternative, um sich in Zeiten eines knappen Angebots Immobilieneigentum zu sichern. So entfielen auf indirekte Investments im angelaufenen Jahr insgesamt ca. 12 Mrd. Euro. Büroimmobilien und Immobilien zu Wohnzwecken dominierten sowohl 2019 als auch die Auftaktmonate 2020. Jeweils deutlich über 60% des Transaktionsvolumens flossen in diese Assetklassen.

Neugeschäft in Deutschland für die gewerbliche Immobilienfinanzierung ausgewählter Banken

Bank	2018 in Mrd. Euro	2019 in Mrd. Euro	Veränderung 2019 / 2018	Plan 2020 gegenüber 2019
DZ Hyp ²⁾	8,40	9,30	11 % ↗	↘
Bayern LB	4,70	5,20	11 % ↗	↘
Berlin Hyp ²⁾	4,60	5,10	11 % ↗	↘
LBBW	6,00	5,00	-17 % ↘	↘
Helaba ³⁾	4,90	4,60	-6 % ↘	→
pbb Deutsche Pfandbriefbank	3,80	4,30	13 % ↗	↘
Hamburg Commercial Bank ²⁾	4,30	3,60	-16 % ↘	↘
Berliner Sparkasse ^{2) 4)}	2,45	3,43	40 % ↗	↘
MünchenerHyp ²⁾	1,30	1,90	46 % ↗	↘
Deutsche Hypo ²⁾	1,30	1,30	0 % →	↘
Aareal Bank ¹⁾	0,90	0,90	0 % →	k.A.
DekaBank	0,50	0,46	-8 % ↘	↘
Summe	43,1	45,1	5%	

¹⁾ Neugeschäftszahlen enthalten auch qualifizierte Prolongationen

²⁾ Ohne Prolongationen

³⁾ Mittel- und langfristiges Neugeschäft

⁴⁾ Kontrahiertes Neugeschäft

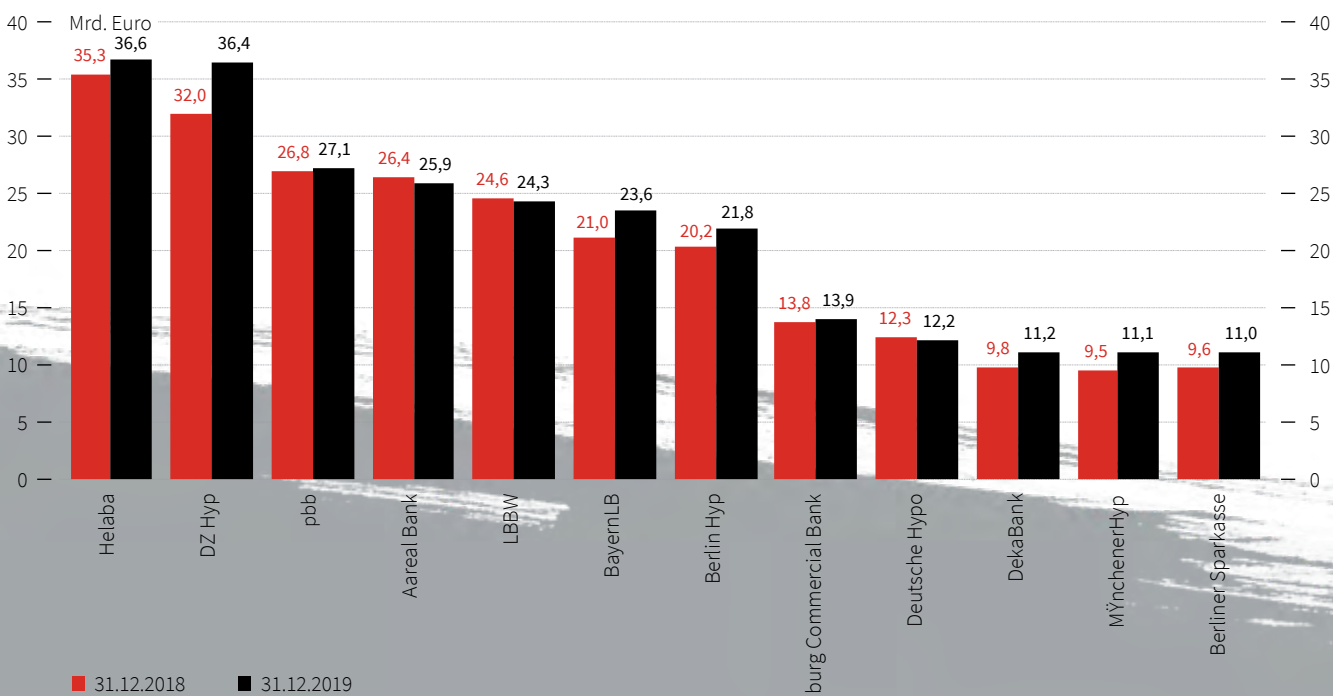
Quelle: JLL, Bankinformationen

Neugeschäft 5 % über Vorjahr

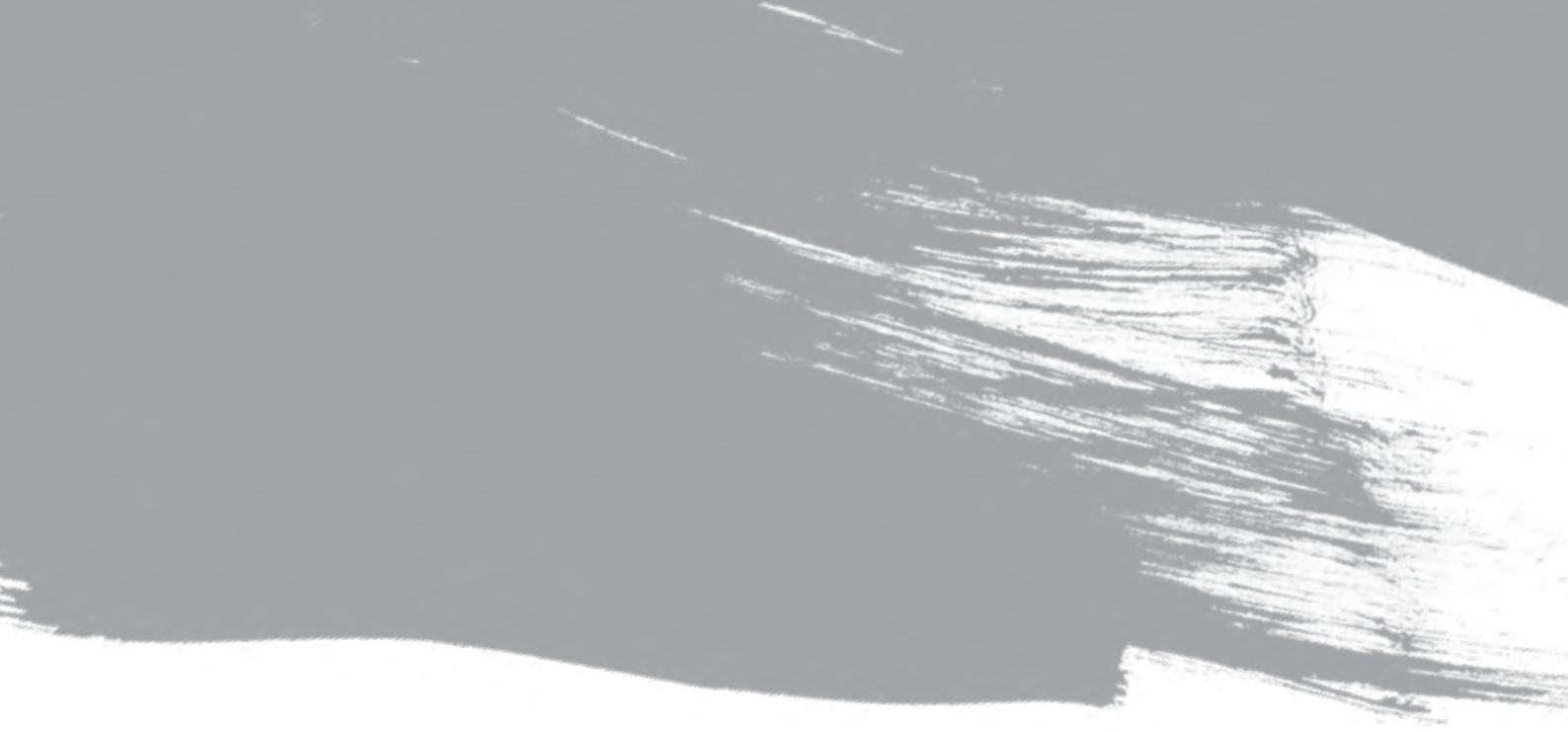
Um die Situation für die gewerbliche Immobilienfinanzierung auf dem deutschen Finanzierungsmarkt quantitativ zu beurteilen, hat JLL neben den tatsächlich realisierten Neugeschäftszahlen auch Planzahlen für die Neugeschäftsvergabe sowie Kreditbestände analysiert und ausgewertet. Die gewerbliche Immobilienfinanzierung beinhaltet dabei neben der Finanzierung gewerblich genutzter Immobilien auch die gewerbliche Wohnimmobilienfinanzierung. Diese Analyse umfasst eine Auswahl an deutschen Banken, deren Reporting die entsprechenden Zahlen gesondert ausweist und somit einen Vergleich ermöglicht. Die Angaben zu den Neugeschäftszahlen beziehen sich auf das Volumen in Deutschland, während die Kreditbestände das Gesamtvolumen im In und Ausland wiedergeben. Nicht eingeflossen sind die Mittelbeschaffungen über Kapitalmarktprodukte wie Kapitalerhöhung oder Bondemissionen.

Vor dem Hintergrund des Rekordergebnisses auf dem Immobilien-Investmentmarkt 2019 erscheint das Plus beim Neugeschäft der Institute in Höhe von „nur“ 5 % niedrig. Der Grund dafür könnte unter anderem darin liegen, dass insbesondere deutsche Investoren – die auch große Volumina bewältigen – verstärkt die Immobilien mittels Eigenkapital erworben haben. Ausländische Investoren, die 2019 immerhin knapp 34 % des Transaktionsvolumens ausgemacht haben, bringen ihr Geld teilweise mit. Zudem sind die LTVs leicht rückläufig. Immerhin die Hälfte der 12 Institute hat ihr Neugeschäft gegenüber 2018 gesteigert. Die DZ Hyp hat annähernd ein zweistelliges Milliardenergebnis erreicht. Bei zwei Häusern ist das Neugeschäft stabil geblieben, bei vieren hat es sich reduziert. Lediglich zwei Banken verzeichneten ein zweistelliges prozentuales Minus, allerdings auf einem hohen absoluten Niveau.

Kreditbestände gewerbliche Immobilienfinanzierung (In- und Ausland) ausgewählter Banken



Quelle: JLL, Bankinformationen



Kreditbestände stärker gewachsen als das Neugeschäft

Bei neun Instituten hat sich das Kreditbuch im Jahresvergleich vergrößert, am stärksten bei der MünchenerHyp mit einem Plus von 17 %. Insgesamt sind die Bestände um 6 % gestiegen, und damit etwas stärker als das Neugeschäft. Somit dürfte wieder einmal in einigen Fällen das Volumen des Neugeschäfts das der Rückzahlungen aus fälligen Darlehen übertroffen haben.

Das hier analysierte Neugeschäft und die Kreditbestände waren vor Corona zustande gekommen; dessen Einflüsse zeigen sich aber natürlich unmittelbar in den aktuellsten Prognosen der Banken.

Rahmenbedingungen und Ausblick

Die Rahmenbedingungen für Finanzierungen waren bereits zum Jahresanfang 2020 eingetrübt, wie sich im aktuellen Deutschen Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) von JLL und ZEW, dem Stimmungsindikator für gewerbliche Immobilienfinanzierungen in Deutschland, zeigte. Das betraf sowohl die Finanzierungssituation, als auch die -erwartungen. Die Finanzierungserwartungen blieben sogar für alle Immobiliennutzungsarten deutlich hinter der Lageeinschätzung zurück. Die Befragungen für den DIFI fanden Anfang bis Mitte Februar statt, d.h. die Auswirkungen von Corona waren zu diesem Zeitpunkt noch längst nicht so sichtbar wie bereits wenige Wochen später. Seitdem hat sich die Welt deutlich verändert. Die Abfrage der Planzahlen der Banken für das Gesamtjahr 2020 für den vorliegenden Neugeschäftsreport erfolgte hingegen im April, also zu einer Zeit, als Corona bereits seine Auswirkungen deutlich zeigte. Demnach gehen fast sämtliche Häuser von einem niedrige-

ren Neugeschäft aus. Die eingetrübte Stimmung laut DIFI hat also einen erneuten Dämpfer erhalten. Dennoch vergeben die Banken weiterhin Finanzierungen und für Neugeschäft ist Liquidität vorhanden. Allerdings wird das bei einigen Immobilienarten, etwa Hotels oder textilgeankerter Handel, ungleich schwieriger. Darüber hinaus ist auch aufgrund höherer Liquiditätskosten von steigenden Margen auszugehen; das dürfte insbesondere die Pfandbriefbanken betreffen. Zudem findet gerade, zumindest interimistisch, eine Umverteilung von Ressourcen bei den Banken statt. Das Erfassen und die Analyse der Auswirkungen der Krise auf die Bücher geht zu Lasten des Neugeschäfts. Auch zeichnet sich krisenbedingt teilweise ab, dass die Institute ihre Aufmerksamkeit verstärkt ihren Bestandskunden zuwenden.

Kontakte

Anke Herz

Team Leader Debt Advisory

Frankfurt

+49 (0) 69 2003 1943

anke.herz@eu.jll.com

Helge Scheunemann

Head of Research Germany

Hamburg

+49 (0) 40 350011 225

helge.scheunemann@eu.jll.com

[jll.de](https://www.jll.de) Alle Informationen rund um JLL und unsere Dienstleistungen

[jll.de/research](https://www.jll.de/research) Alle Research-Berichte zu aktuellen Marktzahlen und Spezialthemen

Copyright © JONES LANG LASALLE SE, 2020.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt.

Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Jones Lang LaSalle übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.