

# DIFI-Report

– 3. Quartal 2013 –

## Einschätzungen zum Immobilienfinanzierungsmarkt in Deutschland

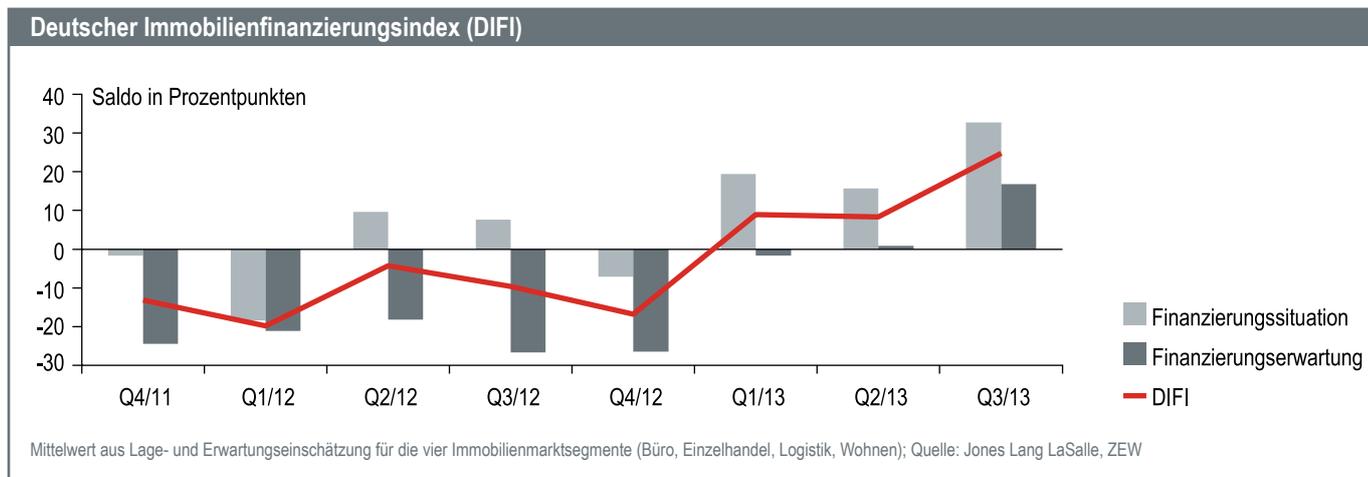
Der Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) bildet die Lage (vergangene sechs Monate) und die Erwartungen (kommende sechs Monate) der Umfrageteilnehmer bezüglich der deutschen Immobilienfinanzierungsmärkte ab. Er wird quartalsweise ermittelt und berechnet sich als Mittelwert der Salden für die Immobilienmarktsegmente Büro, Einzelhandel, Logistik und Wohnen. Die Salden für die Segmente ergeben sich aus den prozentualen positiven und negativen Antworten der Umfrageteilnehmer auf die Frage nach der Lage und der Finanzierungserwartung für den deutschen Immobilienmarkt. Der DIFI wird in Kooperation von Jones Lang LaSalle (JLL) und dem Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) erhoben und veröffentlicht.

- Finanzierungsbedingungen verbessern sich deutlich
- Weiterhin optimistische Einschätzungen auf den Refinanzierungsmärkten
- Sonderfrage: Transparenz des deutschen Immobilienfinanzierungsmarktes



Excellent  
Good  
Average

## Anzeichen für einen sich erholenden Finanzierungsmarkt



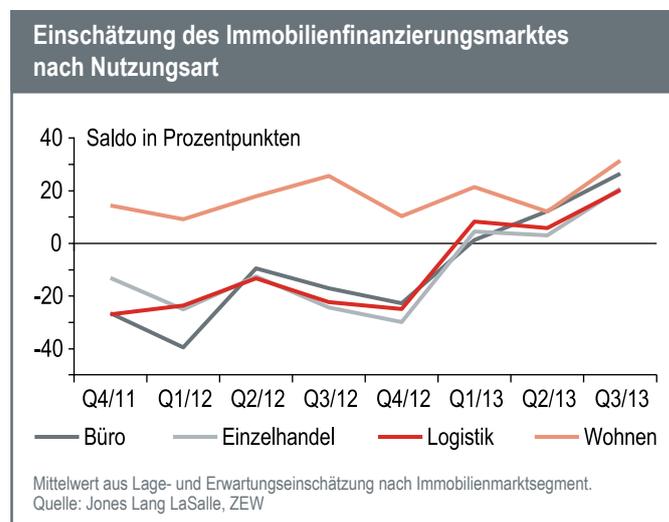
### Finanzierungsbedingungen verbessern sich deutlich

Der **Deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI)** hat sich im dritten Quartal 2013 um 16,5 Punkte gegenüber dem Vorquartal verbessert. Der DIFI liegt nun bei **plus 24,8 Punkten** und somit deutlich im positiven Bereich. Es handelt sich um den höchsten Stand des DIFI seit der ersten Umfrage im Jahr 2011. Sowohl die Finanzierungssituation als auch die Finanzierungserwartung werden von den Experten positiv eingeschätzt. Alle vier Immobiliensegmente des DIFI konnten für diese beiden Indikatoren Steigerungen verzeichnen. Der DIFI spiegelt in seinen Ergebnissen die gesamtwirtschaftliche Entwicklung wider. Die moderat aufgehellte Situation in der Eurozone und weiterhin stabile makroökonomische Rahmenbedingungen in Deutschland sorgen für größeres Vertrauen auf den Finanzierungsmärkten. Nach Marktaustritten großer Immobilienfinanzierer in den vergangenen Jahren waren vorübergehend Bedenken aufgekommen, welche sich nun augenscheinlich wieder beginnen abzuschwächen. Positive Nachrichten zum Anstieg der Neugeschäfts(plan)zahlen verschiedener deutscher Finanzinstitute tragen ferner zu der sich entspannenden Situation bei. Auch der Markteintritt zusätzlicher Anbieter für Immobilienfinanzierungen aus dem In- und Ausland resultiert in einer Zunahme des Finanzierungsangebots. Der damit erhöhte Wettbewerb unter den Finanzierern kann je nach Einzelfall und Risikoeinschätzung zu geringeren Margen und höheren Loan-to-Values führen und damit zu einer positiven Einschätzung der Finanzierungsmarktentwicklung beitragen.

### Einschätzungen der Finanzierungssituation und Finanzierungserwartungen hellen sich auf

Die Einschätzung der Finanzierungssituation durch die Experten hat sich gegenüber dem Vorquartal verbessert. Die Salden der Teilindikatoren für alle vier Nutzungsarten befinden sich im positiven Bereich. Von den drei möglichen Antwortkategorien „verbessert“, „nicht verändert“ und „verschlechtert“ haben, je nach Segment, lediglich 5-10 % der Experten eine pessimistische Lageeinschätzung abgegeben.

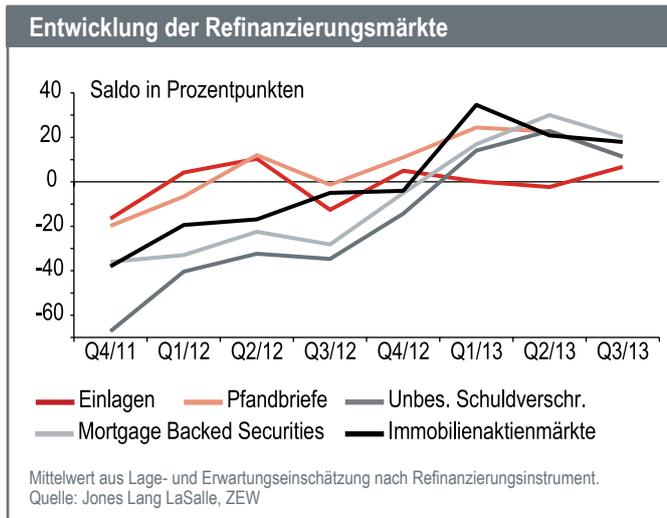
Die Salden der Indikatoren für die Finanzierungserwartungen in den kommenden sechs Monaten liegen in allen vier Teilsegmenten in einer engen Bandbreite zwischen 13,2 Punkten (Einzelhandel) und 20,6 Punkten (Büro). Erstmals seit der Erhebung des DIFI weisen somit die Finanzierungserwartungen in allen vier Teilsegmenten einen positiven Saldo im zweistelligen Bereich auf.



### Weiterhin optimistische Einschätzungen auf den Refinanzierungsmärkten

Auch auf den Refinanzierungsmärkten überwiegen die positiven Einschätzungen der Experten. Die Salden für alle fünf abgefragten Refinanzierungsinstrumente sind im positiven Bereich. Gleichwohl sind die Situationseinschätzungen der Experten gegenüber dem Vorquartal etwas pessimistischer, haben doch mit Ausnahme der Einlagen alle anderen Refinanzierungsinstrumente etwas an Dynamik verloren. Dies gilt insbesondere für die Immobilienaktienmärkte (-25 Punkte), auf denen jüngste Unternehmensnachrichten für Skepsis unter den Befragungsteilnehmern hinsichtlich dieser Refinanzierungsform sorgten.

Die Lageerwartungen auf den Refinanzierungsmärkten zeichnen ein ähnliches Bild. In allen Teilmärkten übersteigt die Anzahl der optimistisch gestimmten Experten diejenigen der Pessimisten. Gerade bei den Erwartungseinschätzungen ist auffällig, dass zwischen 61 % und 89 % der Experten die Antwortkategorie „nicht verändert“ gewählt haben. Daraus ist abzuleiten, dass in den kommenden sechs Monaten bezüglich der Erwartung stabiler Refinanzierungsmärkte ein Konsens herrscht.



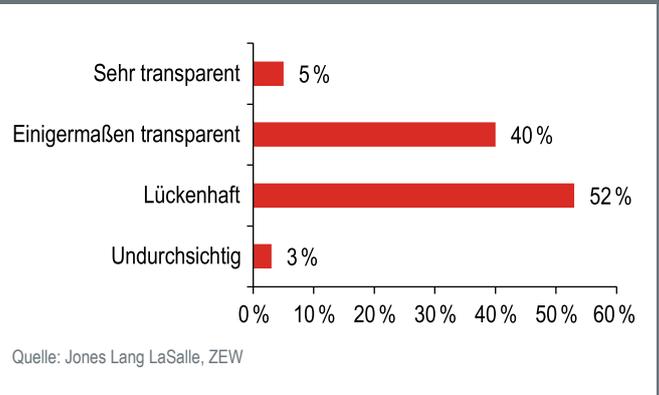
**Sonderfrage:**

**Transparenz des deutschen Immobilienfinanzierungsmarktes**

Im aktuellen Quartal wurden die Finanzierungsexperten zu ihrer Einschätzung im Hinblick auf die Transparenz des deutschen Immobilienfinanzierungsmarktes befragt. Daneben wurde auch im Detail um eine Einschätzung zur Verfügbarkeit von bestimmten Marktdaten und deren Mehrwert gebeten.

Aus der Verteilung der Antworten ist abzuleiten, dass die Transparenz auf dem gewerblichen Immobilienfinanzierungsmarkt insgesamt

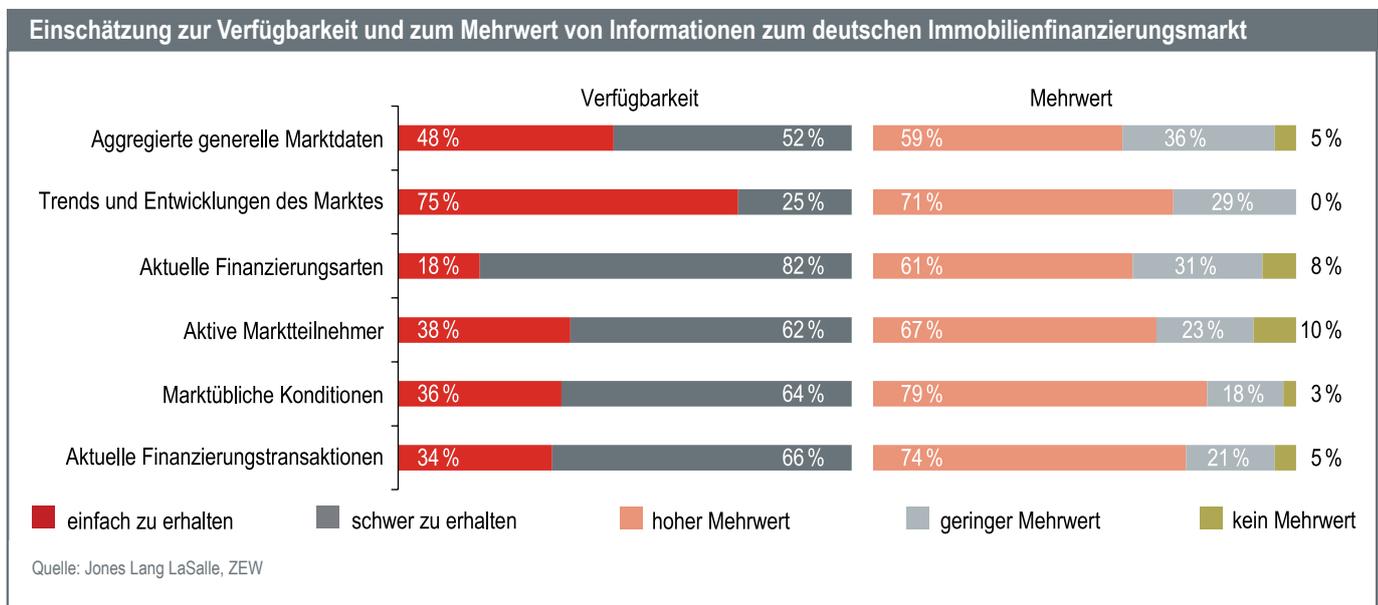
**Einschätzung zur Transparenz des deutschen Immobilienfinanzierungsmarktes**



als unzureichend („lückenhaft“, 52 %) bis gerade noch zufriedenstellend („einigermaßen transparent“, 40 %) beurteilt wird.

Das generelle Empfinden von Marktteilnehmern, inwieweit es Transparenz gibt, lässt sich im weitesten Sinne auf die Verfügbarkeit von als notwendig erachteten Informationen zurückführen. Diese These wird durch die Ergebnisse der Befragung bestätigt. Insbesondere der Umstand, dass circa drei Viertel der Befragten Daten zu marktüblichen Konditionen und Daten zu aktuellen Finanzierungs-transaktionen einen hohen Mehrwert beimessen, diese jedoch von jeweils mehr als zwei Dritteln der Befragten als schwer erhältlich eingeschätzt werden, dürfte zu der aktuellen Beurteilung des Transparenzgrades beitragen. Lediglich Informationen zu Marktentwicklungen und -trends scheinen die Ausnahme dieses Meinungsbilds zu sein. So werden diese Daten von 75 % der befragten Experten als gut zugänglich eingeschätzt.

Als Fazit lässt sich ableiten, dass die Transparenz auf dem gewerblichen Immobilienfinanzierungsmarkt erheblich davon profitieren würde, wenn eine gezielte Erhebung und Bereitstellung von transaktionsbezogenen Daten gewährleistet wäre.



## DIFI-Report: Belegung der Antwortkategorien, 3. Quartal 2013

	verbessert	Δ Q2	nicht verändert	Δ Q2	verschlechtert	Δ Q2	Saldo	Δ Q2
<b>Deutscher Immobilienfinanzierungsindex</b>	30,8	(+15,8)	63,2	(- 15,2)	6,0	(-0,7)	24,8	(+16,5)
<b>Finanzierungssituation</b>	verbessert	Δ Q2	nicht verändert	Δ Q2	verschlechtert	Δ Q2	Saldo	Δ Q2
Büro	37,5	(+16,8)	57,5	(-21,8)	5,0	(+5,0)	32,5	(+11,8)
Einzelhandel	33,4	(+15,6)	61,5	(-17,1)	5,1	(+1,5)	28,3	(+14,1)
Logistik	32,5	(+21,4)	57,5	(-24,0)	10,0	(+2,6)	22,5	(+18,8)
Wohnen	52,5	(+24,9)	42,5	(-26,5)	5,0	(+1,6)	47,5	(+23,3)
<b>Finanzierungserwartung</b>	verbessern	Δ Q2	nicht verändern	Δ Q2	verschlechtern	Δ Q2	Saldo	Δ Q2
Büro	25,7	(+14,6)	69,2	(-12,3)	5,1	(-2,3)	20,6	(+16,9)
Einzelhandel	15,8	(+7,8)	81,6	(+5,6)	2,6	(-13,4)	13,2	(+21,2)
Logistik	23,1	(+7,1)	71,8	(-4,2)	5,1	(-2,9)	18,0	(+10,0)
Wohnen	25,6	(+18,2)	64,1	(-21,1)	10,3	(+2,9)	15,3	(+15,3)

Situation an den Refinanzierungsmärkten	verbessert	Δ Q2	nicht verändert	Δ Q2	verschlechtert	Δ Q2	Saldo	Δ Q2
Einlagen	18,4	(-0,1)	71,1	(+4,4)	10,5	(- 4,3)	7,9	(+4,2)
Pfandbriefe	21,9	(-10,3)	68,3	(+7,6)	9,8	(+ 2,7)	12,1	(-13,0)
Unbes. Schuldversch.	30,6	(-2,7)	50,0	(-9,3)	19,4	(+12,0)	11,2	(-14,7)
Mortgage Backed Securities	36,3	(-5,3)	48,5	(-5,7)	15,2	(+11,0)	21,1	(-16,3)
Immobilienaktienmärkte	33,3	(-12,5)	50,0	(+/-0,0)	16,7	(+12,5)	16,6	(-25,0)

Erwartungen an den Refinanzierungsmärkten	verbessern	Δ Q2	nicht verändern	Δ Q2	verschlechtern	Δ Q2	Saldo	Δ Q2
Einlagen	11,1	(+2,8)	83,3	(+8,3)	5,6	(-11,1)	5,5	(+13,9)
Pfandbriefe	10,5	(-9,5)	89,5	(+9,5)	0,0	(+/-0,0)	10,5	(-9,5)
Unbes. Schuldversch.	20,0	(+/-0,0)	71,4	(-8,6)	8,6	(+8,6)	11,4	(-8,6)
Mortgage Backed Securities	25,8	(-6,0)	67,7	(+8,6)	6,5	(-2,6)	19,3	(-3,4)
Immobilienaktienmärkte	29,0	(+15,9)	61,3	(-12,6)	9,7	(-3,3)	19,3	(+19,2)

Spreads ggü. öffentlichen dt. Anleihen	erhöhen	Δ Q2	nicht verändern	Δ Q2	reduzieren	Δ Q2	Saldo	Δ Q2
Hypothekendarlehen	17,1	(+9,7)	70,7	(-14,5)	12,2	(+4,8)	4,9	(+4,9)
Ungedekte Bankschuldversch.	35,2	(+12,1)	45,9	(-15,6)	18,9	(+3,5)	16,3	(+8,6)
<b>Segmententwicklung</b>	erhöhen	Δ Q2	nicht verändern	Δ Q2	reduzieren	Δ Q2	Saldo	Δ Q2
Syndizierungsgeschäft (Volumen)	51,4	(+15,4)	42,9	(-13,1)	5,7	(-2,3)	45,7	(+17,7)
Underwriting (Volumen)	59,5	(+23,5)	35,1	(-20,9)	5,4	(-2,6)	54,1	(+26,1)

Bemerkung: An der Umfrage des Deutschen Immobilienfinanzierungsindex vom 12.08.2013 – 26.08.2013 beteiligten sich 44 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 aus den Salden der Finanzierungssituation sowie der Finanzierungserwartung aller Nutzungsarten.

Quelle: Jones Lang LaSalle, ZEW

## Kontakte Jones Lang LaSalle

### Jörg Schürmann

Managing Director Jones Lang LaSalle Corporate Finance GmbH  
Frankfurt  
tel +49 (0) 69 2003 1211  
joerg.schuermann@eu.jll.com  
Internet: jll.de

### Helge Scheunemann

Head of Research Germany  
Hamburg  
tel +49 (0) 40 350011 225  
helge.scheunemann@eu.jll.com  
Internet: jll.de

## Kontakt ZEW

### Prof. Dr. Michael Schröder

Head of Department International Finance and Financial Management  
tel +49 (0) 621 1235 140  
fax +49 (0) 621 1235 223  
schroeder@zew.de  
Internet: [www.zew.de](http://www.zew.de); [www.zew.eu](http://www.zew.eu)