

Pressemitteilung

Gewerbliche Immobilienfinanzierung:

Durchschnittliche Kreditvolumina werden immer kleiner

- Anteil der Befragten, der im Schnitt Darlehen unter 10 Mio. Euro ausreicht, nimmt deutlich zu
- Kreditsegment zwischen 50 und 100 Mio. Euro bleibt stabil
- Finanzierungen über 100 Mio. Euro werden immer seltener
- Konsortialfinanzierungen werden beliebter und tragen zur Reduzierung der durchschnittlichen Darlehensbeträge bei

Stuttgart, den 20. November 2025 – Die Kreditvolumina in der gewerblichen Immobilienfinanzierung sind in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt kleiner geworden. In den ersten drei Quartalen 2025 gab fast die Hälfte der Befragten an, dass das durchschnittliche Kreditvolumen im Neugeschäft unter 10 Mio. Euro liege. Im Gegenzug sind Großtransaktionen von mehr als 100 Mio. Euro fast ganz aus der Statistik verschwunden. Das ergab eine Auswertung des BF.Quartalsbarometers zu den Kreditvolumina, die auf den Daten der letzten zehn Jahren fußt.

Die Ergebnisse en Detail: Die Befragten werden quartalsweise gebeten, das Kreditvolumen des durchschnittlichen Einzelgeschäfts – in Bezug auf das Neugeschäft – anzugeben. Die auffälligste Entwicklung über die letzten zehn Jahre ist die Zunahme kleiner Finanzierungen. So gaben 2015 und 2016 nur rund 25 Prozent des Panels an, dass die durchschnittliche Finanzierung weniger als 10 Mio. Volumen hätte. Dieser Wert stieg 2024 und 2025 auf rund 45 Prozent – eine Zunahme von rund 20 Prozentpunkten.

Die nächstgrößere Kategorie – Finanzierungen mit einem Volumen von 10 bis 50 Mio. Euro waren im Gegenzug rückläufig. Gaben 2015 und 2016 beispielsweise noch 53 Prozent an, dass das durchschnittliche Neugeschäft in diesem Bereich liegt, waren es 2024 und 2025 nur noch 37 Prozent. Dies entspricht einem Rückgang um 16 Prozentpunkte.

Stabil hingegen entwickelte sich die Größenkategorie 50 bis 100 Mio. Euro. Der Anteil der Institute, die durchschnittlich in dieser Kategorie tätig waren, betrug 2015 und 2016 sowie 2024 und 2025 jeweils rund 17 Prozent.

Die sehr großen Kreditvolumina von mehr als 100 Mio. Euro waren laut BF.Quartalsbarometer immer schon selten, kamen aber bis zum ersten Quartal 2019 im einstelligen Prozentbereich in der Auswertung regelmäßig vor. Seitdem ist der Wert aber immer häufiger null – das bedeutet, dass der Schnitt der ausgereichten Neufinanzierungen bei fast keinem der Befragten mehr im Bereich über 100 Mio. Euro liegt.

Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG, kommentiert: “Der Rückgang – vor allem seit 2022 – fällt natürlich auch mit der schwierigeren Marktlage zusammen. Wir erleben seitdem einen Rückgang der Transaktionen insgesamt. Ein wichtiges Thema in diesem Kontext sind Klumpenrisiken. Nicht nur Immobilienunternehmen scheuen sie bei ihren Transaktionen, sondern auch Immobilienfinanzierer. Das zeigt sich in der Langzeitauswertung des BF.Quartalsbarometers deutlich.“

Prof. Dr. Steffen Sebastian, Professor für Immobilienfinanzierung an der IREBS Universität Regensburg und wissenschaftlicher Berater des BF.Quartalsbarometers, ergänzt: „Einer der Gründe für die Zunahme kleinerer Finanzierungen ist die Tatsache, dass großvolumige Finanzierungen in den letzten Jahren vermehrt von Bankenkonsortien ausgereicht werden. Die Institute sind risikoaverser geworden und Konsortialfinanzierungen bieten die Möglichkeit, große Klumpenrisiken in der eigenen Bilanz zu vermeiden.“

Das BF.Quartalsbarometer wird von bulwiengesa im Auftrag der BF.direkt AG regelmäßig erstellt. Dort wird den Finanzierern vierteljährlich die Frage gestellt, welches Kreditvolumen aktuell das durchschnittliche Einzelgeschäft erreicht. Die Frage bezieht sich ausdrücklich auf das Neugeschäft und inkludiert auch Prolongationen und – sofern es sich um Konsortialfinanzierungen handelt – den Anteil des befragten Instituts an der Finanzierung.

Download und Bildrechte

Die Nutzung der übersandten Abbildungen ist nur im Rahmen der Berichterstattung über das Unternehmen BF.direkt AG gestattet. Bitte geben Sie folgende Bildquelle an: BF.direkt AG. Eine Bearbeitung der Abbildungen darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Pressekontakt

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Dr. Kathrin Dräger

Tel.: +49 761 42 99 14 07

Mail: draeger@rueckerconsult.de

Über BF.direkt

Die BF.direkt AG hat ihre Wurzeln in der Strukturierung von Finanzierungen wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Immobilienprojekte. Heute deckt die Unternehmensgruppe als einer der führenden Berater über ihre Tochtergesellschaften das gesamte Spektrum des Finanzierungsgeschäfts von Real Assets ab.

Die BF.direkt AG fungiert als Holding-Gesellschaft, das operative Geschäft ist in die Tochtergesellschaften BF.real estate finance GmbH (Advisory bei Asset- und cashflowbasierten Finanzierungen), BF.capital GmbH (Asset Management von Private Debt Funds), BF.agency GmbH (Sicherheitentreuhänder), Nova Fides GmbH (Betreuung und Restrukturierung von gewerblichen Krediten) und CoRE Solutions GmbH (Immobilienleasing) gegliedert.

Zu den Kunden der Gruppe zählen professionelle Immobilieninvestoren, börsennotierte Immobiliengesellschaften, Kreditgeber, Immobilienfonds sowie institutionelle Investoren aus dem In- und Ausland. Die gesamte BF Gruppe hat seit ihrem Bestehen über 20 Mrd. Euro Kreditvolumen arrangiert. Die BF.capital als Asset Manager der Gruppe betreut derzeit ein Volumen von über 1,5 Mrd. Euro in der Asset-Klasse Private Debt.

Die BF.direkt AG hat ihren Hauptsitz in Stuttgart. Über ihre Tochtergesellschaften ist sie in Berlin, München, Kraling sowie Frankfurt vertreten und beschäftigt insgesamt über 50 Mitarbeiter.

