

PRESSEMITTEILUNG

Ein Teil der Banken zieht sich aus der Finanzierung von Büro- und Handelsimmobilien zurück

- Anteil der Institute, der Wohnimmobilien finanziert, sinkt nur leicht
- Hotels gewinnen seit der Pandemie bei den Banken an Beliebtheit
- Logistikimmobilien wurden vor allem in der Pandemie gerne finanziert
- BF.direkt wertet Finanzierungsverhalten in Bezug auf Nutzungsarten und Bestandsfinanzierung für die vergangenen zehn Jahre aus

Stuttgart, den 23.06.2025 – Immobilienfinanzierer haben in den vergangenen zehn Jahren deutlich ihre Präferenzen hinsichtlich der finanzierten Nutzungsarten geändert. Die BF.direkt AG erhebt diese Informationen – in Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG – im Zuge des BF.Quartalsbarometers. Dort wird den Finanzierern regelmäßig die Frage gestellt, welche Nutzungsarten sie finanzieren. Die Zeitreihe reicht zurück bis 2015.

Bestandsbüroimmobilien waren lange Zeit die beliebteste Nutzungsart unter den Finanzierern und wurden von mehr als 90 Prozent der Institute finanziert. Dies änderte sich zu Beginn 2023, als der Wert deutlich sank und 76 Prozent erreichte. Seit einigen Quartalen pendelt der Anteil der Befragten, der Büro finanziert, zwischen 70 Prozent und rund zwei Dritteln.

Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG, kommentiert: „Hier spiegelt das BF.Quartalsbarometer die veränderte Einschätzung von Büroimmobilien wider. Die Nutzungsart wird seit einigen Jahren als deutlich risikobehafteter gesehen als zuvor.“

Auch bei bestehenden Handelsimmobilien gab es einen deutlichen Rückgang in den letzten zehn Jahren. Allerdings kam hier die Zäsur etwas früher. Bis zum Beginn der Corona-Pandemie (Q1 2020) waren in der Regel zwischen 60 und 80 Prozent der Befragten bereit, Handelsimmobilien zu finanzieren. Im Q1 2020 kam ein jäher Einbruch, seitdem pendelt der Wert um die 40 Prozent, wobei der Tiefststand im Q1 2024 mit 32,6 Prozent erreicht wurde. Eine Erholung auf alte Höhen zeichnet sich nicht ab.

Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS und wissenschaftlicher Berater des BF.Quartalsbarometers, kommentiert: „Die Risikoeinschätzung von Handelsimmobilien hat sich in den letzten fünf Jahren deutlich

verändert. Das liegt teilweise an den Erfahrungen in der Corona-Pandemie, vor allem aber am veränderten Konsumentenverhalten. Insbesondere Shopping Center und High-Street-Immobilien werden deutlich kritischer gesehen. Entsprechend haben sich die Banken aus diesen Immobiliensegmenten zurückgezogen.“

Neben Büro war das Wohnsegment mit über 90 Prozent über einen langen Zeitraum das beliebteste Segment bei den Finanzierern. Doch auch Bestandsimmobilien der Nutzungsart Wohnen musste Federn lassen – allerdings nicht so stark wie das Bürosegment. Seit dem letzten Quartal 2023 bewegt sich der Wert zwischen 80 und 90 Prozent.

Sehr volatil war die Finanzierungsbereitschaft bei Hotelimmobilien. In der Zeit vor der Pandemie waren teilweise mehr als 60 Prozent der Befragten bereit, Hotelimmobilien zu finanzieren. Dieser Wert brach in der Pandemie auf unter 20 Prozent ein (Tiefststand 13,3 Prozent im Q1 2021). Seitdem gibt es allerdings eine deutliche und kontinuierliche Zunahme der Finanzierungsbereitschaft. In den ersten beiden Quartalen 2025 gaben sogar wieder mehr als 50 Prozent an, Hotelimmobilien zu finanzieren.

Etwas anders verlief die Entwicklung bei Logistikimmobilien. Der Anteil der Banken, die Logistik finanzieren, stieg von 2015 von knapp 60 Prozent kontinuierlich an und erreichte während der Pandemiezeit immer wieder mehr als 80 Prozent. Allerdings ist der Stern seit Beginn 2023 etwas im Sinken begriffen und der Wert bewegt sich langsam, aber kontinuierlich wieder in Richtung der 60-Prozent-Marke.

Zur Methodik

Das BF.Quartalsbarometer wird im Auftrag der BF.direkt AG, Spezialist für die Finanzierung von Immobilienprojekten, durch das Analyseunternehmen bulwiengesa AG erarbeitet. Der Index gibt die Stimmung und das Geschäftsklima der Immobilienfinanzierer in Deutschland umfassend wieder.

Zur Ermittlung des BF.Quartalsbarometers werden vierteljährlich ca. 110 Experten befragt, die alle direkt mit der Vergabe von Krediten an Immobilienunternehmen betraut sind. Das Panel besteht aus Vertretern unterschiedlicher Banken und anderer Finanzierer.

Unter anderem wird den Experten die folgende Frage gestellt: „Welche Immobilientypen werden derzeit finanziert? – Bestand“. Die Antworten auf diese Frage liegen der obigen Auswertung zu Grunde.

Bildrechte

Die Nutzung der übersandten Abbildung 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 Abbildung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

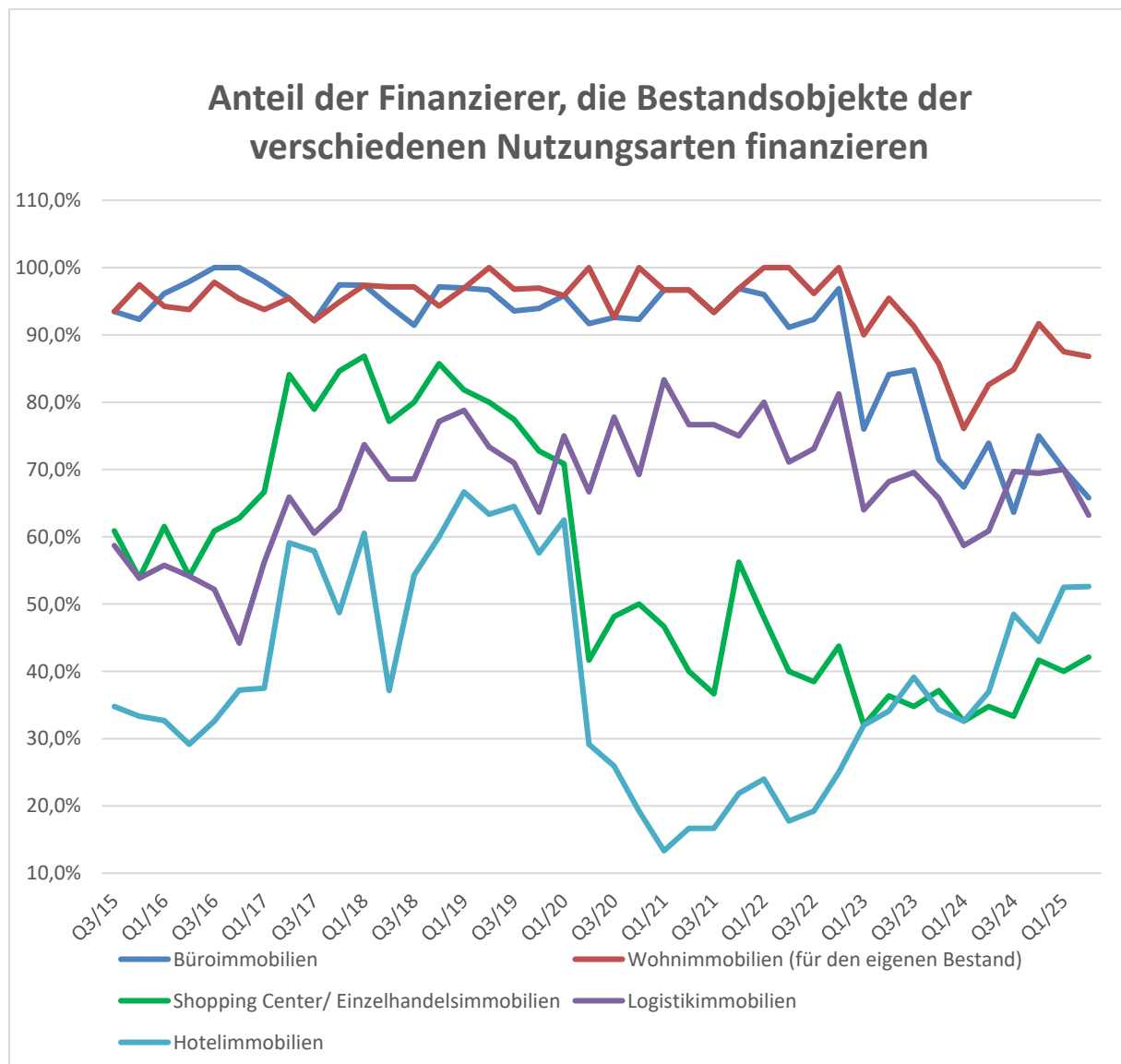
Pressekontakt

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 2 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, Krailing sowie Frankfurt vertreten und beschäftigt insgesamt über 50 Mitarbeiter.

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit fast 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, unter anderem durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Aussagekräftige Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Transaktionsdaten liefert das Informationssystem RIWIS online. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.