

PRESSEMITTEILUNG

Margen in der gewerblichen Immobilienfinanzierung sind in den vergangenen zehn Jahren deutlich angestiegen

- Der große Margensprung kam 2022 und 2023 im Zuge der Zinswende
- Aufschläge bei der Bestandsfinanzierung liegen seitdem rund 90 Basispunkte höher
- Margen bei der Development-Finanzierung stiegen um mehr als 100 Basispunkte
- Haupttreiber sind höhere Risiken und zunehmende Regulierung

Stuttgart, 30.07.2025 – Die Margen der gewerblichen Immobilienfinanzierer haben sich in den letzten zehn Jahren deutlich nach oben entwickelt – sowohl bei der Finanzierung von Bestandsimmobilien als auch bei Projektentwicklungen. Das geht aus den Daten des BF.Quartalsbarometers hervor, das die BF.direkt AG in Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG erhebt. Dort wird den Finanzierern vierteljährlich die Frage gestellt, welche Margen sie für bestimmte Musterfinanzierungen in verschiedenen Immobiliennutzungsarten erheben. Die Zeitreihe reicht zurück bis 2015.

Francesco Fedele, CEO der BF.direkt AG, kommentiert: „Wenn man die Margen über einen längeren Zeitraum betrachtet, springt ins Auge, dass der große Anstieg vor allem im Zuge der Zinswende in den Jahren 2022 und 2023 erfolgte. Meiner Meinung nach gibt es vor allem zwei Treiber dieser Entwicklung. Erstens stufen die Banken Immobilienfinanzierungen im neuen Marktumfeld als riskanter ein und lassen sich diese Risiken vergüten. Zweitens spielt aber auch die zunehmende Regulierung in der letzten Dekade eine wichtige Rolle. Die Banken müssen mehr Eigenkapital hinterlegen. Das wiederum ist knapp und das spiegelt sich auch in den Margen wider.“

Die durchschnittlichen Margen bei Bestandsimmobilien pendelten von 2015 bis Anfang 2022 zwischen rund 120 und 170 Basispunkten. Dann stiegen sie deutlich über 200 Basispunkte und bewegen sich seit ca. zwei Jahren zwischen 220 und 240 Basispunkten. „Für die Kunden ist das keine gute Nachricht. Neue Kredite sind zwischen 80 und 100 Basispunkte teurer geworden. Zusammen mit dem starken Zinsanstieg bedeutet das unter dem Strich eine enorme Verteuerung der Finanzierungskosten“, kommentiert Fedele.

Bei der Development-Finanzierung fällt die Entwicklung noch deutlicher aus. Hier bewegten sich die Margen zwischen 2015 und 2022 zwischen 200 und 240 Basispunkten. Im ersten Quartal 2023 schnellte der Wert dann auf 337 Basispunkte und verläuft seitdem seitwärts.

Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS und wissenschaftlicher Berater des BF.Quartalsbarometers, kommentiert: „In diesen Zahlen spiegelt sich auch die Krise der Projektentwickler wider. Die Banken waren zwischenzeitlich extrem risikoavers und haben die Margen deutlich angehoben. Die Zahlen zeigen auch, was Developments derzeit so schwierig macht. Die Projekte müssen nicht nur die höheren Zinsen tragen können, sondern auch die deutlich höheren Margen.“

Zur Methodik

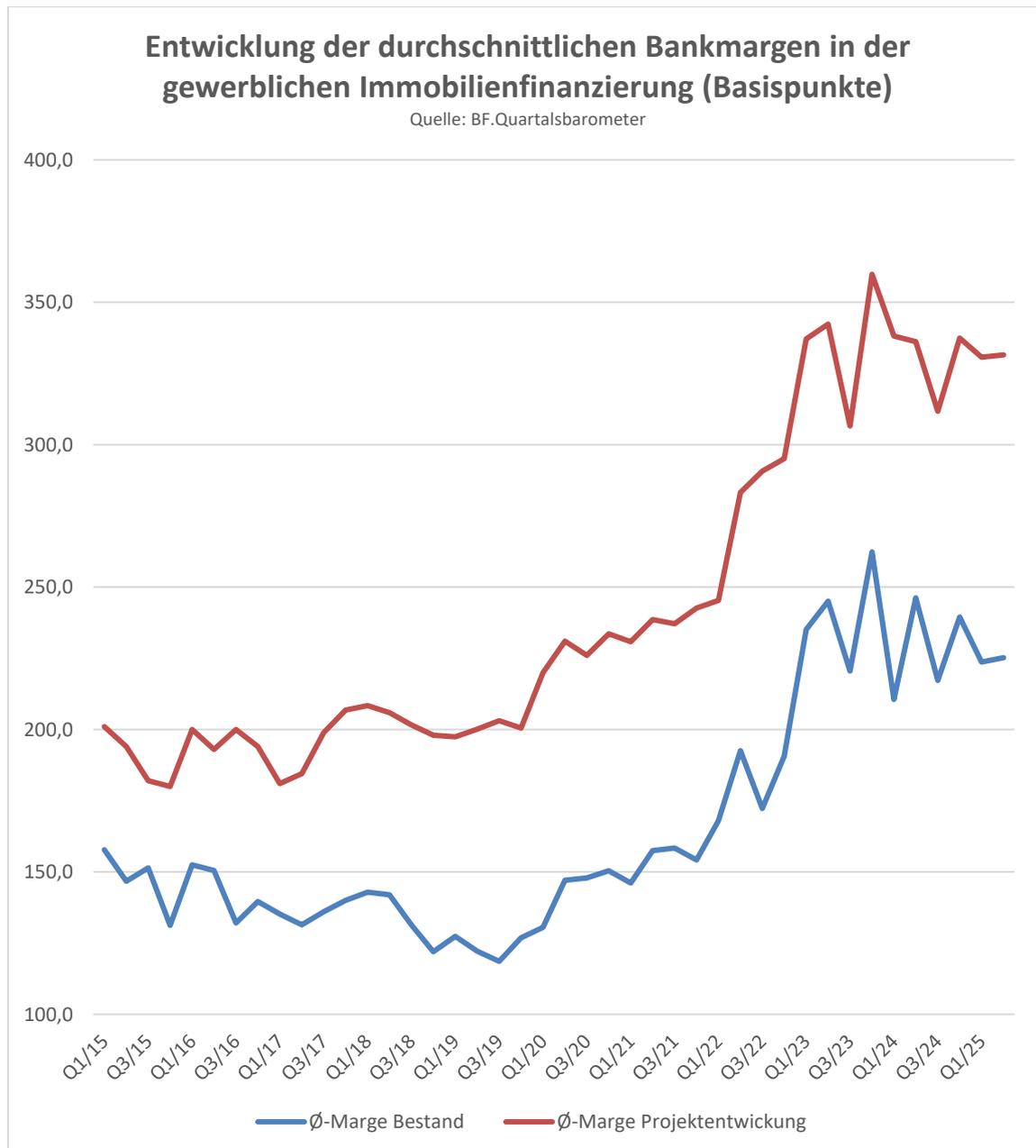
Das BF.Quartalsbarometer wird im Auftrag der BF.direkt AG, Spezialist für die Finanzierung von Immobilienprojekten, durch das Analyseunternehmen bulwiengesa AG erarbeitet. Der Index gibt die Stimmung und das Geschäftsklima der Immobilienfinanzierer in Deutschland umfassend wieder.

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: „Bitte geben Sie die typischen Margen (All-in-Margen inkl. Liquiditätskosten) Ihres Instituts für die folgenden Musterfinanzierungen an“, z.B. bei Projektentwicklungen für eine Logistikhalle in einer etablierten Logistikregion, ca. 20.000 Quadratmeter Gesamtmietfläche, ca. 75 Prozent Vorvermietungsquote. 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 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, 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.