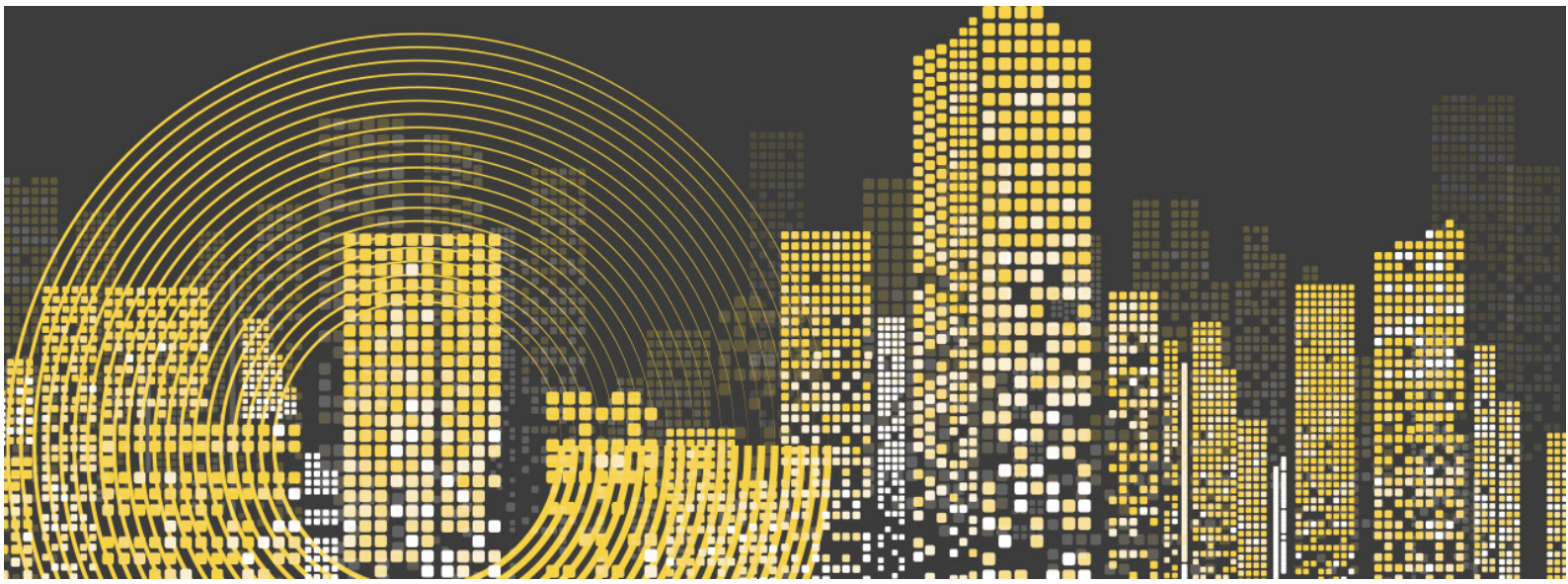
BF Marktradar



BF direkt
Unternehmensgruppe

Refinanzierungswelle wird den Markt in den kommenden Monaten prägen

Die nächsten Monate werden von einer Refinanzierungswelle bestimmt sein. Vor allem Darlehensnehmer, die noch in der Niedrigzinsära finanziert haben und ältere Immobilien oder Objekte in schwächeren Märkten haben, stehen vor Herausforderungen. Parallel dazu spielen Debt Funds eine immer wichtigere Rolle. Allerdings schauen auch diese genau auf Qualität und Cashflows.

Die gewerbliche Immobilienfinanzierung in Deutschland wird aktuell maßgeblich durch die anstehende Refinanzierungswelle geprägt. Nach dem im September erschienenen IREBS German Debt Project 2025 laufen in den kommenden Jahren erhebliche Volumina gewerblicher Immobilienkredite aus. Besonders bei Büroimmobilien – ohnehin belastet durch schwache Vermietungsmärkte – wächst der Druck. Bereits jetzt steigt das Volumen notleidender Kredite deutlich an, überwiegend im Bürosegment. Für 2026 zeichnet sich eine Fortsetzung dieser Unsicherheit ab.

Die Banken sind auf diese Situation vorbereitet. Auch wegen der gestiegenen regulatorischen Anforderungen sind die Institute insgesamt solide kapitalisiert. Sie sind gut aufgestellt, um Neugeschäft zu machen und um die Refinanzierungswelle zu stemmen. Gleichzeitig bleibt der Fokus eng: Der Wettbewerb ist vor allem bei Wohnungsfinanzierungen, Logistikimmobilien und Prime-Büros in A-Lagen intensiv. Dieses Muster spiegeln auch die Ergebnisse des IREBS German Debt Project 2025 wider. Das Geschäft ist zweigeteilt. Im „Super-Core“-Segment herrscht Wettbewerb, während bei schwächeren Assets Zurückhaltung dominiert. Damit verschärft sich die Trennung der Märkte weiter.

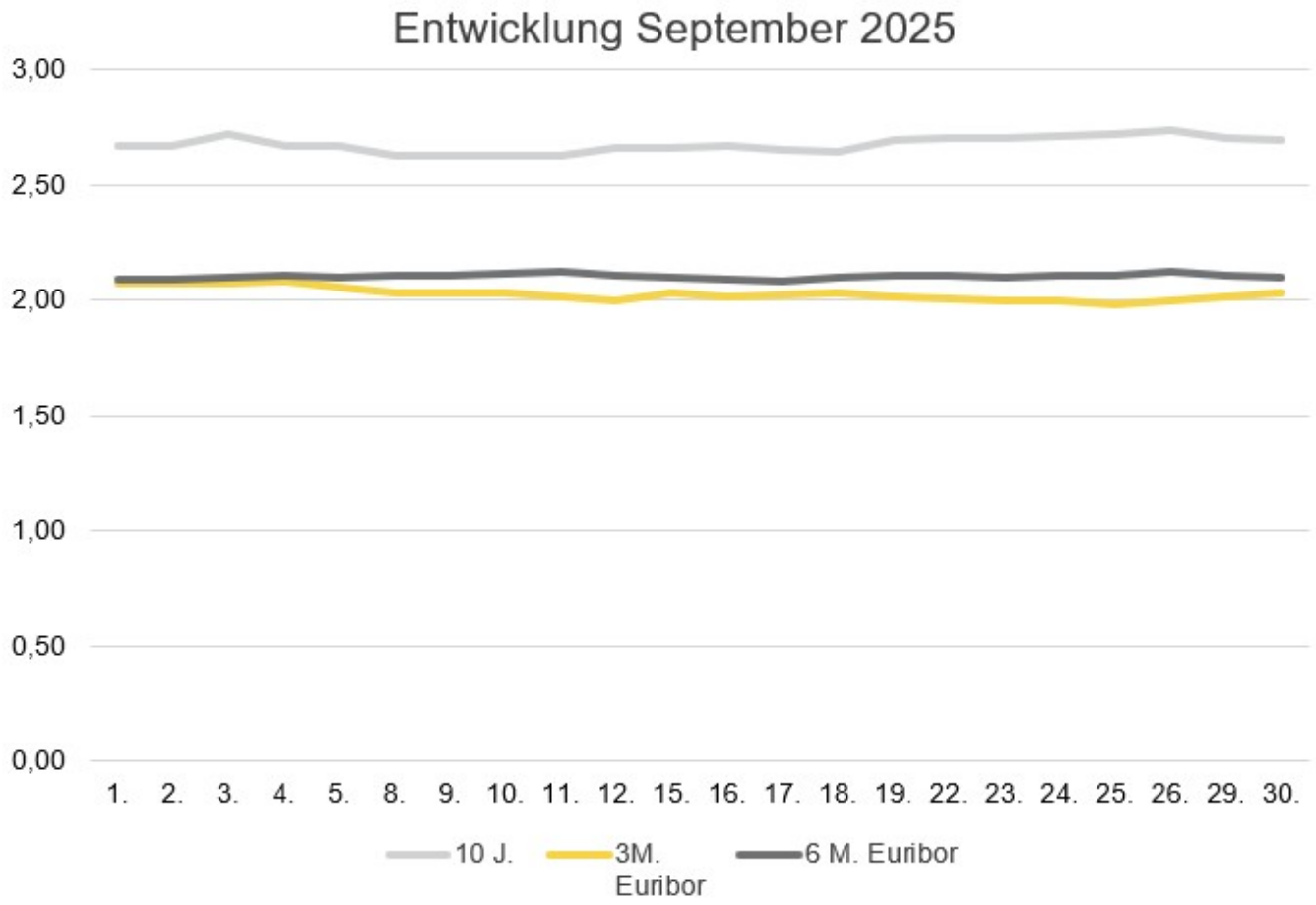
In dieser Marktlage gewinnen Debt Funds zunehmend an Bedeutung. Sie übernehmen u.a. anspruchsvolle Immobilienfinanzierungen, welche die Banken nicht mehr in den Büchern haben wollen. Zudem sorgt ihr Auftreten für mehr Konkurrenz, was wiederum die Margen unter Druck setzt. Allerdings können auch Debt Funds nicht zaubern. Opportunistische Übernahmen ohne tragfähiges Geschäftsmodell sind kaum zu beobachten. Für Banken und Fonds gilt gleichermaßen, dass Finanzierungen nur bei soliden Kapitaldienstprofilen in Frage kommen. Der Cashflow muss stimmen.

Parallel dazu bemühen sich Banken um Neugeschäft; auch um das bestehende Kreditportfolio in einer schwierigen Marktphase zu stabilisieren. Sie agieren dabei entsprechend vorsichtig: Niedrige LTVs und konservative Covenants sind dabei Standard. Die Refinanzierungswelle könnte hier als Katalysator wirken, weil viele Kreditnehmer gezwungen sein werden, sich neu aufzustellen. In diesem Umfeld haben sowohl gut kapitalisierte Banken als auch alternative Kreditgeber die Chance, ihre Marktposition auszubauen.

Zinsentwicklung

Die kurzfristigen Zinsen verharren im September nahezu unverändert. Der 3-Monats-Euribor sank von 2,07 auf 2,01 Prozent und der 6-Monats-Euribor von 2,09 auf 2,11 Prozent. Auf der langen Seite bewegte sich der 10-Jahres-Swap geringfügig von 2,67 auf 2,70 Prozent. Die Märkte preisen damit eine Fortsetzung des aktuellen geldpolitischen Kurses der europäischen Zentralbank (EZB) ein. Trotz schwacher Konjunktur bleibt das Risiko einer Inflationsbeschleunigung präsent – nicht zuletzt durch

die jüngsten Lohnabschlüsse und handelspolitische Spannungen.



Ausblick

Die kommenden Monate werden durch die Refinanzierungswelle geprägt sein. Viele Kreditnehmer stehen vor der Herausforderung, ihre Finanzierungen unter verschärften Bedingungen zu verlängern. Chancen bieten sich für Investoren mit Liquidität und langem Atem: Wer Cashflow-starke Objekte in belasteten Märkten erwerben oder refinanzieren kann, könnte von der aktuellen Marktsituation profitieren.

Eine generelle Markterholung ist daraus aber nicht abzuleiten. Auch mit Impulsen durch sinkende Leitzinsen ist weiterhin nicht zu rechnen. Entscheidend bleibt, ob es gelingt, wieder mehr Transaktionen abzuschließen und Käufer- und Verkäufererwartungen in Einklang zu bringen.