STANDPUNKT.

IRE|BS Immobilienakademie
International Real Estate Business School
Universität Regensburg

Ausgabe 146 | 18. September 2025

Gewerbliche Immobilienfinanzierungen im Zeitalter der Unsicherheit – die Ergebnisse des German Debt Projects 2025

Prof. Dr. Tobias Just (FRICS), IREBS – Universität Regensburg und
Simon Wiersma, IREBS – Universität Regensburg

Einmal im Jahr werten wir die deutschen Gewerbeimmobilienportfolios von deutschen Banken aus. Die jüngsten Ergebnisse wurden am 15. September 2025 in Frankfurt am Main vorgestellt. Der rund 100-seitige Bericht gibt auch in diesem Jahr Auskunft über die Finanzierungsschwerpunkte, Margenentwicklungen, Trends bei Konditionen und Markteinschätzungen von rund 20 führenden immobilienfinanzierenden Banken in Deutschland.

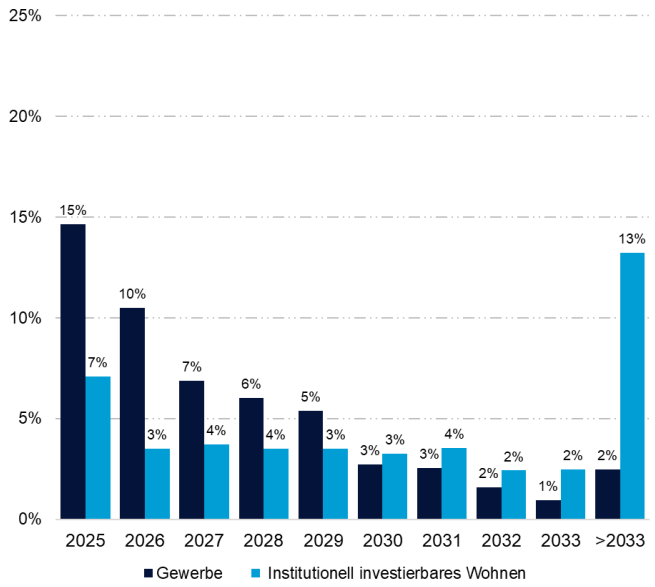
Die wichtigsten fünf Botschaften waren in diesem Jahr: Erstens, die Unsicherheit hat die Immobilienmärkte weiterhin im Griff. Die geopolitischen Unsicherheiten sowie Ungewissheiten hinsichtlich zentraler wirtschafts- und damit oft auch immobilienpolitischer Rahmensetzungen werden als hoch eingeschätzt. Die Banken agieren folgerichtig weiterhin vorsichtig, auch weil der enge regulatorische Rahmen in den letzten Jahren die Bewegungsfreiheit eingeengt hat. Diese Unsicherheit sorgt für eine Konzentration der Akteure auf wenige Marktsegmente; dies betrifft sowohl einen Fokus auf Trophy-Lagen und -Gebäude als auch auf die als besonders sicher empfundenen Assetklassen. Dies führt zweitens dazu, dass der Wettbewerb unter den Banken um diese wenigen Objekte hoch ist. Betroffen sind in erster Linie Wohnungsfinanzierungen nicht nur in den A-Städten, Logistikimmobilien und Prime-Büros in den zentralen Lagen der besonders liquiden Metropolen. Zahlreiche Banken führten in den qualitativen Interviews aus, dass sie insbesondere den Wettbewerb durch Nicht-Banken auf Märkten, die früher nahezu ausschließlich durch Banken bespielt wurden, verstärkt wahrnehmen. Dieser zusätzliche Wettbewerb brachte nach Einschätzung der Gesprächspartner die Margen zusätzlich unter Druck, auch weil das gesamte Finanzierungsvolumen 2024 deutlich rückläufig war. Für das Jahr 2025 erwarten die befragten Banken zwar zum Jahresende einen Anstieg des Volumens – doch diese Einschätzung beruht noch zu einem erheblichen Teil auf einer Prognose, nicht auf den bisher erzielten Finanzierungsvolumen – diese liegen bisher noch etwa auf Vorjahresniveau.

Auffällig war drittens, dass das Finanzierungsvolumen insbesondere in Berlin eingeschränkt wurde. Während die meisten Banken jenseits der wenigen Top-Bürostandorte zurückhaltend bei der Assetklasse Büro agieren – viele planen eher die Reduzierung ihres Büroportfolios –, gab es verhalten positive Signale hinsichtlich des Hotel- und Einzelhandelssegments. Natürlich liegt weiterhin der Fokus auf einem tagesbedarfsorientierten Einzelhandel, doch zeigte sich für alle Einzelhandelssegmente ein etwas positiveres Bild als in den letzten Jahren.

Hier könnten zusätzliche Herausforderungen dadurch entstehen, dass gerade bei Gewerbeimmobilienfinanzierungen der Anteil in Kürze fällig werdender Darlehen sehr hoch ist. Bei

Wohnungsfinanzierungen ist dieser Anteil deutlich geringer als bei Gewerbeimmobilien. Gerade für Büroimmobilien entsteht also aus der verhaltenen Vermietungs- und Investmentsituation gepaart mit den anstehenden Refinanzierungen auch für das Jahr 2026 eine hohe Marktunsicherheit. Die deutlich gestiegenen Volumen an Non-performing Loans werden überwiegend durch Büroobjekte begründet. Zwar sind auch die Volumen der Non-performing Loans bei Wohnungsfinanzierungen spürbar angestiegen, doch der Zuwachs ist selbst absolut geringer als jener bei Gewerbeimmobiliendarlehen. Angesichts der Gesamtgröße des Wohnimmobilienfinanzierungsmarktes ist der Anstieg hier prozentual weiterhin gering.

Abbildung 1: Fälligkeitsstruktur des Finanzierungsportfolios gemäß GDP 2025



Quelle: IREBS 2025

Viertens sind Banken deutlich besser kapitalisiert als während der Finanzkrise. Dies hat auch etwas mit der strengeren Regulierung mit zum Teil granularen Vorgaben zu tun. Banken beklagen die Regulierungstiefe und gerade auch unzureichende diskretionäre Handlungsspielräume. Mit Blick auf den oben angesprochenen höheren Wettbewerb durch Nicht-Banken ist dies nachvollziehbar, da eine Regulierungsarbitrage eine Geschäftsverlagerung in geringer regulierte Finanzierungssegmente bewirkt. Dies hat Vor- und Nachteile. Auf der einen Seite wird dadurch das systemische Bankenrisiko gesenkt. Auf der anderen Seite fehlt es aktuell an Daten, um die Dynamik, Portfoliorisiken und ggf. mittelbare Ansteckungsrisiken durch den Nicht-Bankensektor einschätzen zu können. Solche mittelbaren Ansteckungsrisiken können zum Beispiel dadurch entstehen, dass es bei Finanzierungsausfällen im Nicht-Bankensegment zu Projektverzögerungen kommen kann. Dies wiederum kann auch die Finanzierungen von Banken gefährden. Hinzu kommt, dass eine stärker eigenkapitalgestützte Finanzierung für die Bau- und Immobilienwirtschaft teuer sein kann. Dies ist dann sinnvoll, wenn die Risiken dadurch eingehegt werden. Resultiert die Verschiebung aber allein aus einer Regulierungsarbitrage, könnte dieser Vorteil zunichtegemacht sein.

Nicht zuletzt aufgrund der höheren Markt- und Regulierungsunsicherheiten erwarten mehr Banken, dass der Konsolidierungsdruck im Bankensektor anhalten wird. Dies wird durch die Investitionsbedarfe, die sich durch die Digitalisierungspotenziale ergeben, verstärkt. Beides muss weder für die Banken- noch für die Immobilienwirtschaft langfristig eine schlechte Nachricht sein. Allerdings wird es im Zuge von Konsolidierungen wie immer kurz- und mittelfristige Verlierer geben.

Die Studie kann **hier** kostenpflichtig bestellt werden.

Literatur:

Just, T., Wiersma, S. (2025) Immobilienfinanzierung durch Markt und Regulierung belastet. ORDO Jahrbuch für die Ordnung von Wirtschaft und Gesellschaft 74 (1), 126-138.

Just, T., Wiersma, S. (2025) IREBS German Debt Project 2025: More competition – in a calm market. IREBS International Real Estate Business School an der Universität Regensburg: Eltville.

Prof. Dr. Tobias Just FRICS

IRE|BS Immobilienakademie GmbH
Kloster Eberbach
65346 Eltville
Telefon: 06723 9950-30
E-Mail: tobias.just@irebs.academy
www.irebs.academy

Prof. Dr. Tobias Just FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IRE|BS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.

Simon Wiersma

IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft
Universität Regensburg
Vielberth-Gebäude
Universitätsstraße 31
93040 Regensburg
E-Mail: simon.wiersma@irebs.de