



**IRE|BS Immobilienakademie**

International Real Estate Business School  
Universität Regensburg

Pressemitteilung

## **Irebs-Studie German Debt Project 2020:**

### **„Corona-Pandemie: Schock, aber keine Krise – bisher“**

- Das Neugeschäft der gewerbeimmobilienfinanzierenden Banken nahm 2019 wieder zweistellig zu. Für 2020 rechnen die Banken mit einem deutlichen Rückgang, wobei die Bandbreite der Wachstumsaussichten sehr groß ist.
- Im Zuge der Corona-Pandemie schränkten die Banken insbesondere den Zugang zu Finanzierungen von Hotel- und Non-Food-Einzelhandel stark ein. Zunehmend rechnen Banken auch mit Nachfrageeinbußen bei Büroimmobilien und werden vorsichtiger. Logistik- und Wohnungsfinanzierungen sind die großen Stabilitätsanker in der Krise. Hier wurde das Geschäft eher ausgeweitet.
- Bei den Finanzierungsausläufen (LTVs) zeigt sich eine wachsende Vorsicht der Banken zum einen und der Anlagedruck eigenkapitalstarker Investoren zum anderen. 2019 nahmen die LTVs gegenüber dem Vorjahr leicht ab und dürften 2020 sogar in Richtung 58 % sinken.
- Der Margendruck hielt 2019 weiter an, vor allem bei einfachen Standard-Wohnungsfinanzierungen. Bei gewerblichen Finanzierungen konnten die Bruttomargen nicht zuletzt dank der Offenheit für Projektfinanzierungen in den letzten Jahren gehalten werden. 2020 zeigte zwei sehr unterschiedliche Jahreshälften; in der ersten Hälfte weiteten sich die Margen sprunghaft, in der zweiten Jahreshälfte begannen sie wieder in Richtung des Vorjahresniveaus zu sinken.
- Die meisten Banken rechnen damit, dass sich das Geschäft mit Mezzanine-Finanzierungen in den nächsten Jahren ausweiten wird, weil die strengen Eigenkapitalauflagen und der anhaltende Anlagedruck von Investoren für Kapitalbedarf sorgen.

**Eltville, 17. September 2020.** Die Studie German Debt Project der International Real Estate Business School (Irebs) wird am Donnerstag, den 17.09.2020 in Frankfurt von Prof. Dr. Tobias Just, FRICS, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienwirtschaft und Geschäftsführer der Irebs Immobilienakademie, mit Unterstützung des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) sowie renommierten Vertretern aus der Immobilienbranche zum achten Mal präsentiert.

Die Studie liefert detaillierte Informationen zum Markt der gewerblichen Immobilienfinanzierungen in Deutschland.

Nach zwei rückläufigen Jahren (2017 und 2018) nahm das gesamte Neugeschäftsvolumen der teilnehmenden gewerbeimmobilienfinanzierenden Banken 2019 wieder deutlich zu (+10,6 % ggü. Vj.). Gleichzeitig kam es etwas seltener zu Sondertilgungen, sodass auch das Kreditbuch der Banken 2019 zulegte (+8,1 % ggü. Vj.). Investoren setzten seltener auf das schnelle Drehen von Portfolios, weil stark steigende Grundstückspreise und weniger Aussicht auf weiter sinkende Zinsen das Opportunitätenfenster rascher Transaktionen schlossen.

2020 steht natürlich im Zeichen der Corona-Pandemie. Diese sorgte für zwei sehr unterschiedliche Phasen. In der Lockdown-Phase kam es zu einem erheblichen Rückgang an Transaktionen, für einige Marktsegmente (v. a. Hotel und Nicht-Lebensmitteleinzelhandel) wurden Finanzierungen nicht mehr oder nur zu sehr viel schlechteren Konditionen angeboten. Seit der allmählichen Lockerung der einschränkenden Maßnahmen hat sich das Transaktionsgeschehen deutlich belebt – v. a. für Wohnungen und Logistikimmobilien. Die Banken reagierten sehr unterschiedlich auf diese Sondersituation. Entsprechend reichen die Schätzungen für die Entwicklung des jeweils eigenen Neugeschäfts für das Jahr 2020 von -50 % bis +20 %. Offensichtlich suchen einige Marktakteure sogar die Chancen der geringeren Wettbewerbsintensität.

„Insgesamt bedeutet die Pandemie sicherlich einen kräftigen Dämpfer, wahrscheinlich sogar eine Zäsur für die Immobilienfinanzierungsbranche, doch bisher zeichnet sich für die Banken kein Krisenszenario ab“, schließt Prof. Dr. Tobias Just, Geschäftsführer der Irebs Immobilienakademie und einer der beiden Autoren der Studie.

Die Margen spiegeln weitgehend diese Entwicklung: 2019 nahm das Bruttomargenniveau für Wohnfinanzierungen um 9 Basispunkte zum siebten Mal in Folge ab. Für gewerbliche Immobilien wurde für 2019 nur ein leichter Rückgang um 3 Basispunkte ausgewiesen. Allerdings zeigt sich bei Gewerbeimmobilien, dass sich die Bandbreite der realisierten Margen weitete. Dies dürfte daran liegen, dass einige Banken aggressiv in risikobehaftete Nischen und Projektentwicklungen strebten, andere jedoch eher auf risikoärmere Lagen fokussierten. 2020 kam es in den Monaten des Lockdowns zu teils heftigen Margensprüngen um mehrere Dutzend Basispunkte; für einige Teilmärkte trockneten Finanzierungen sogar vollständig aus.

Im Zuge der Öffnung laufen die Margen angesichts wieder steigenden Wettbewerbsdrucks wieder nach innen, bleiben jedoch bis zuletzt etwa 20 Basispunkte oberhalb des Niveaus von Ende 2019.

Die Banken rechnen damit, dass trotz der Belebung des Transaktionsgeschäfts starke Unsicherheiten bestehen bleiben und dass es im Laufe der anstehenden Neubewertung von Portfolios zu heftigen Preiskorrekturen kommen kann. Sie reduzieren daher die LTVs im Neugeschäft (etwa 3 Prozentpunkte über das Jahr gerechnet), legen größeren Wert auf die Vereinbarung und Einhaltung von Covenants (v. a. Vermietungs-Covenants) und fokussieren auf als risikoarm eingeschätztes Geschäft. Syndizierungen, die bei vielen Banken als strategische Stoßrichtung seit Jahren auf der Agenda stehen, wurden 2020 erst einmal verhaltender angegangen. Gleichzeitig rechnen die Banken mit einer Verschlechterung der Ratings und einem Anstieg der Non-Performing Loans (NPL) – allerdings von sehr niedrigen Niveaus aus – ab 2021.

Insgesamt herrscht noch große Unsicherheit hinsichtlich künftiger Folgeentwicklungen. Dies zeigt sich auch in der Einschätzung möglicher längerfristiger Implikationen der Corona-Pandemie für die Immobilienwirtschaft: Beispielsweise schätzen einige Bankenvertreter in den Interviews, dass die Büroflächennachfrage um bis zu 30 % sinken könnte, andere erwarten eher Flächenzuwächse um bis zu 20 %. Ähnlich große Differenzen gibt es hinsichtlich der Frage, ob eher die Innenstädte oder eher die Peripherie im Zuge der Pandemie gewinnen könnten. Das Verbindende in allen geführten Gesprächen war, dass die Pandemie alle anderen Problemfelder (z. B. Geopolitik, europäische (Dis-)Integration oder Energiethemen) geschrumpft zu haben scheint.

Anders als während der Finanzkrise reagierten die Regulierungsbehörden überwiegend besonnen, partnerschaftlich und effektiv, so die Einschätzung der meisten Bankenvertreter – auch wenn das Informationsbedürfnis der Regulierer hoch gewesen ist.

### **Zur Studie German Debt Project**

Die Studie German Debt Project wurde vom Marktforschungs- und Beratungsunternehmen Real Capital Analytics initiiert und von Beginn an vom Verband deutscher Pfandbriefbanken unterstützt. An der Befragung nahmen 24 deutsche Finanzierungsinstitute teil. Das im Rahmen der Studie analysierte Kreditvolumen beträgt 212 Mrd. €. Ziel der Studie ist es, die Transparenz für den deutschen Markt für gewerbliche Immobilienfinanzierungen zu erhöhen und aussagekräftige Vergleiche insbesondere bei der Risikoanalyse zu ermöglichen. Die Studie wurde erstmals im Jahr 2013 durchgeführt.

Die Sponsoren der Untersuchung sind in alphabetischer Reihenfolge: bulwiengesa, Commercial Real Estate Finance Council Europe (CREFC), Greenberg Traurig, IntReal, JLL, Real Capital Analytics sowie der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA). Die Projektleitung lag bei Prof. Dr. Tobias Just von der Irebs, Co-Autor der Studie ist Simon Wiersma vom Lehrstuhl für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) unterstützte die Untersuchung.

### **Website zum German Debt Project**

Die Studie kann zum Preis von 450 € zzgl. MwSt. über die Website [www.irebs-immobilienakademie.de/shop/publikationen/studie-german-debt-report-2020](http://www.irebs-immobilienakademie.de/shop/publikationen/studie-german-debt-report-2020) erworben werden.

### **Über die Irebs Immobilienakademie**

Die Irebs Immobilienakademie ist die Weiterbildungsakademie der Irebs International Real Estate Business School und Teil der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Regensburg. Die International Real Estate Business School umfasst das Irebs Institut für Immobilienwirtschaft sowie die Irebs Immobilienakademie. Die Irebs Immobilienakademie bietet berufsbegleitende Weiterbildung für Führungs-, Führungsnachwuchs- und Fachkräfte an. Angesprochen werden neben Unternehmen aus der Immobilien-, Bau- und Finanzwirtschaft auch Industrie-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie die öffentliche Hand.

Die Irebs Immobilienakademie ist vom TÜV Hessen nach ISO 29990 als Anbieter von Aus- und Weiterbildung zertifiziert. Das Siegel garantiert Teilnehmern, dass die Angebote der Irebs Immobilienakademie auf Basis der Arbeitsmarkterfordernisse konzipiert sind und ständig weiterentwickelt werden.

Das Kontaktstudium Immobilienökonomie und der Exzellenzstudiengang Executive MBA Real Estate der Irebs Immobilienakademie wurden von der renommierten Immobilienvereinigung „The Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) akkreditiert. Weitere Informationen unter [www.irebs-immobilienakademie.de](http://www.irebs-immobilienakademie.de).

### **Pressekontakt für das German Debt Project**

Prof. Dr. Tobias Just (FRICS)

**IREBS** Immobilienakademie

Barocketage Kloster Eberbach | 65346 Eltville

Telefon: +49 6723 995030

Mail: [tobias.just@irebs.de](mailto:tobias.just@irebs.de)