



CREFC Europe

GT GreenbergTraurig



INTREAL



REAL CAPITAL ANALYTICS

**IRE|BS Immobilienakademie**

International Real Estate Business School  
Universität Regensburg

Pressemitteilung

## **Irebs-Studie German Debt Project 2021:**

### **„Pandemie (fast) vorbei, Wettbewerbsdruck zurück“**

- Auf den Märkten für gewerbliche Immobilienfinanzierungen herrscht wieder intensiver Wettbewerb. Dies gilt insbesondere für die als sicher empfundenen Anlageklassen Wohnen, Logistik, Lebensmitteleinzelhandel und mit Einschränkungen auch Büroimmobilien.
- Die Rückbesinnung auf sichere Objekte stärkt zudem tendenziell die zentralen Lagen sowie die Metropolräume. Finanzierer hielten sich auch bei Projektentwicklungen etwas stärker zurück.
- Bei anhaltend niedrigen Kreditausfällen und überwiegend stabilen Ratings ist der Margendruck rasch zurückgekehrt.
- Während die Unsicherheiten im Zuge der Pandemie abnahmen, erwachsen mit dem neuen Regulierungsumfeld für nachhaltige Anlagen (ESG) neue Unsicherheiten und Anpassungsbedarfe.

**Eltville, 30. September 2021.** Die Studie German Debt Project der International Real Estate Business School (Irebs) wird am Dienstag, den 05.09.2021 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 neunten Mal präsentiert.

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

Die Corona-Pandemie hat 2020 zu einer Schockstarre in vielen Branchen, auch in der Immobilienfinanzierung, geführt. Doch bereits in der zweiten Jahreshälfte 2020 wurde deutlich, dass die Nachfrage nach Immobilien als Kapitalanlage nicht dauerhaft beeinträchtigt wurde, und auch Immobilienfinanzierer schränkten den Zugang zu Fremdkapital nur vorübergehend ein. Es kam jedoch zu erheblichen Verschiebungen zwischen den einzelnen Immobilienanlageklassen, und diese Verschiebung hält bis ins zweite Pandemiejahr 2021 an. Die Folge ist eine erhebliche Asymmetrie zwischen den Marktsegmenten und eine Fokussierung auf sichere Objekte.

In der neunten Auflage des IREBS German Debt Projects untersuchen die beiden IREBS-Forscher Prof. Dr. Tobias Just und Simon Wiersma die aktuellen Entwicklungen auf den gewerblichen Immobilienfinanzierungsmärkten in Deutschland. Die Grundlage der Analyse stellten umfangreiche quantitative Datenauswertungen und die Auswertung von 21 persönlichen Interviews mit Vertretern der finanzierenden Banken dar. Die vorgestellten Daten und Analysen fassen die Portfolioinformationen dieser teilnehmenden Banken sowie deren Einschätzungen zusammen.

**Was erwartet Sie?** In der Studie werden die Veränderungen im Finanzierungsneugeschäft sowie in der Bestandsentwicklung analysiert: Welche Assetklassen standen im Fokus? Welche Regionen sind beliebt? Werden weiterhin Projektentwicklungen oder vermehrt Bestandsobjekte finanziert? Wie haben sich Margen und sonstige Finanzierungsbedingungen im Laufe der Pandemie entwickelt? Welche Erwartungen hat die Branche an die Zukunft? Ganz neu wurde ein Fragenkomplex zur Bedeutung der Nachhaltigkeitsregulierung aufgenommen: Wie passen sich Banken an die Anforderung der EU-Taxonomie an? Welche der drei Nachhaltigkeitssäulen (E, S oder G) dominiert die Anpassungsstrategie? Wird es einen Finanzierungsabschlag für nachhaltige Immobilien geben – oder doch eher einen Zuschlag für nicht nachhaltige? Oder spielt dies vielleicht doch keine Rolle? Diese und viele weitere Fragen werden innerhalb des GDP beantwortet.

Die Ergebnisse werden von Prof. Dr. Tobias Just präsentiert und anschließend mit Branchenvertretern diskutiert. Am Diskussions-Panel nehmen teil: Sven Carstensen (bulwiengesa); Claudia Hard LL.M. (Greenberg Traurig Germany), Uwe Janz (INTREAL),

Gero Gosslar (ZIA) , Simon Mallinson (REAL Capital Analytics), Helge Scheunemann (JLL), Jens Tolckmitt (vdp). Anschließend haben Sie die Möglichkeit, mit den Studienautoren und Teilnehmern bei einem gemütlichen Ausklang zu diskutieren.

Diese Analysen waren wie in den letzten Jahren nur möglich, weil die Studie finanziell durch unsere Sponsoren gefördert wurde. Wir bedanken uns herzlich bei bulwiengesa, CREFC, Greenberg Traurig, INTREAL, JLL, REAL Capital Analytics und ZIA. Eine inhaltliche Abstimmung der Studienergebnisse mit den Sponsoren erfolgte nicht. Wir bedanken uns auch beim vdp, der uns wie in früheren Jahren unterstützt hat, und natürlich bedanken wir uns bei allen teilnehmenden Bankenvertretern für die bereitgestellten Daten und die Zeit, die sie als Interviewpartner investiert haben.

### **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 22 deutsche Finanzierungsinstitute teil. Das im Rahmen der Studie analysierte Kreditvolumen beträgt 222 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. [hier](#) im Webshop 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 Teilnehmenden, dass die Angebote der Irebs Immobilienakademie auf Basis der Arbeitsmarkterfordernisse konzipiert sind und ständig weiterentwickelt werden.

Das Kontaktstudium Immobilienökonomie und der Exzellenzstudiengang Executive MBA In 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)