

# SPOTLIGHT

Zur Lage am Immobilienmarkt

Q2. 2019

## Entwicklung der Wohn- und Gewerbeimmobilienfinanzierung in Deutschland

Thomas Hofer, vdpResearch



# Entwicklung der Wohn- und Gewerbeimmobilienfinanzierung in Deutschland

Der Immobilienmarkt in Deutschland befindet sich in einer fast ein Jahrzehnt währenden Aufschwungphase. Die Bauinvestitionen und Transaktionsvolumina auf dem Bestandsimmobilienmarkt haben seit 2010 kontinuierlich zugenommen. Da Immobilieninvestitionen zu einem großen Teil fremdfinanziert werden, spiegelt sich diese Entwicklung auch in der Kreditvergabe der Banken wider.

Auf den folgenden Seiten werden Entwicklung und Struktur des Wohn- und Gewerbeimmobilienfinanzierungsgeschäfts in Deutschland vor dem Hintergrund des Immobilienmarktgeschehens dargestellt. Neben einer Gesamtmarkt-betrachtung wird die Entwicklung des Immobilienfinanzierungsgeschäfts der im vdp zusammengeschlossenen Pfandbriefbanken näher betrachtet.

Thomas Hofer, vdpResearch



# Immobilienmarkt und Immobilienfinanzierung in Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland ist seit 2010 von einer kontinuierlichen Aufwärtsentwicklung gekennzeichnet, wenngleich sie zuletzt etwas schwächer als in den Vorjahren ausfiel. Dennoch blieben die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt bis zuletzt positiv.

Die Anzahl der Beschäftigten hat während dieser Zeit stetig zugenommen und die Arbeitslosenquote ist zu Beginn des Jahres 2019 auf den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung ge-

fallen. Parallel dazu zeigt die Nachfrage nach Wohnimmobilien und nach Büroflächen nicht nur in den wirtschaftlich prosperierenden Großstädten eine stabile Entwicklung. Die Finanzierungsbedingungen verbesserten sich von Jahr zu Jahr, so dass der Bau und der Erwerb von Immobilien günstig finanziert werden konnte.

Gleichzeitig hat sich das Angebot an Wohnraum und gewerblich nutzbaren Flächen angesichts der hohen Auslastung im Baugewerbe im Vergleich zu

früheren Aufschwungphasen nur moderat ausgeweitet. Die Anzahl der Kauffälle stagniert sowohl auf dem Wohn- als auch auf dem Gewerbeimmobilienmarkt. Auf dem Wohnimmobilienmarkt bewirkten kräftig steigende Preise eine stetige Zunahme des Geldumsatzes. Bei Gewerbeimmobilien zeigt sich grundsätzlich eine ähnliche Entwicklung: Auch hier nahmen die Bauinvestitionen eher moderat zu, während der Geldumsatz auf dem Bestandsimmobilienmarkt angesichts stark anziehender Preise im Verhältnis deutlicher zunahm.

**Tabelle 1: Investitionen und Transaktionen auf dem Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt sowie deren Finanzierung in Deutschland 2010 - 2018**

<b>Wohnimmobilienmarkt</b>			<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
1	Bauvolumen Wohnungsbau insgesamt	(Mrd. EUR)	151,8	164,9	171,5	175,1	182,2	188,7	200,0	211,6	229,9
2	- Neubau	(Mrd. EUR)	32,9	41,0	44,3	47,8	52,9	57,9	64,3	66,4	73,1
3	- Modernisierung/Instandhaltung	(Mrd. EUR)	118,9	123,9	127,2	127,3	129,3	130,8	135,7	145,2	156,8
4	Transaktionen	(Mrd. EUR)	103,5	116,6	122,5	126,3	131,4	144,4	156,0	165,4	177,8
5	Bau- und Transaktionsvolumen (1 + 4)	(Mrd. EUR)	255,3	281,5	294,0	301,4	313,6	333,1	356,0	377,0	407,7
6	Darlehensauszahlungen*	(Mrd. EUR)	123,0	130,4	142,9	150,0	157,7	182,7	186,5	193,5	209,0
7	Durchschnittlicher Fremdmittelanteil (6/5)	(%)	48	46	49	50	50	55	52	51	51
<b>Gewerbeimmobilienmarkt</b>			<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
8	Bauvolumen Wirtschaftsbau (Hochbau, insgesamt)	(Mrd. EUR)	61,9	67,6	69,2	69,1	71,4	71,9	73,0	76,8	81,1
9	Transaktionen	(Mrd. EUR)	27,5	36,9	34,7	37,3	43,2	51,8	48,4	54,4	52,0
10	Bau- und Transaktionsvolumen (8 + 9)	(Mrd. EUR)	89,4	104,5	103,9	106,4	114,6	123,7	121,4	131,2	133,1
11	Darlehensauszahlungen*	(Mrd. EUR)	42,3	50,3	51,0	58,2	59,7	65,9	72,1	72,1	69,3
12	Durchschnittlicher Fremdmittelanteil (11/10)	(%)	47	48	49	55	52	53	59	55	52

Quellen:

Bauvolumen: DIW

Transaktionsvolumen: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Darlehensvergabe: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der Verbände der Kredit- und Versicherungswirtschaft und der Deutschen Bundesbank

\* Darlehensauszahlungen der Banken und Versicherer (Neugeschäft, ohne Ablösungen) für den Bau und Erwerb von Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien einschließlich Bauleistungen an bestehenden Gebäuden

Die Zunahme bei den Investitions- und Transaktionsvolumina spiegelt sich in der Entwicklung der Darlehensvergabe der Kreditinstitute in Deutschland wider: Sowohl in der Wohn- als auch in der Gewerbeimmobilienfinanzierung weist das jährliche Neugeschäft über den Betrachtungszeitraum eine kräftige Steigerung auf (Vgl. Tabelle 1).

Verschiedenen Frühindikatoren und Prognosen nach werden sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in nächster Zeit teilweise verschlechtern. So dürfte das Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr geringer ausfallen als im vergangenen Jahr. Gleichzeitig ist positiv in Rechnung zu stellen, dass die

Beschäftigung sehr hoch ist und die Zinsen weiterhin sehr niedrig sind.

**Entwicklung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland**

Die Rahmenbedingungen für den Bau und den Erwerb von Wohnimmobilien haben sich seit der Finanzmarktkrise ein Jahrzehnt lang kontinuierlich verbessert. Wenngleich die Darlehenszinsen in den letzten beiden Jahren nicht mehr weiter gesunken sind, lagen sie dennoch auf einem außerordentlich niedrigen Niveau. So bewegten sich die Zinsen für Wohnungsbaukredite während des Jahres 2018 im Durchschnitt bei 1,93 Prozent (Effektivzinssatz

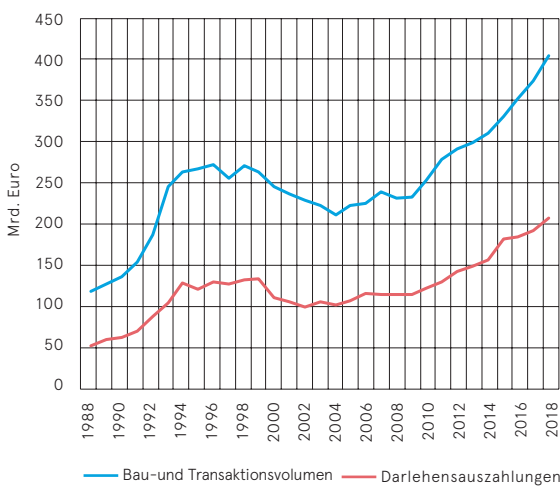
einschließlich Kosten. Quelle: Deutsche Bundesbank).

Die stabile Nachfrage nach Wohnraum hat zu einer kontinuierlichen Zunahme des Neubauvolumens, der Bauleistungen an bestehenden Gebäuden (Modernisierung/ Instandhaltung) und des Geldumsatzes auf dem Bestandsimmobilienmarkt geführt.

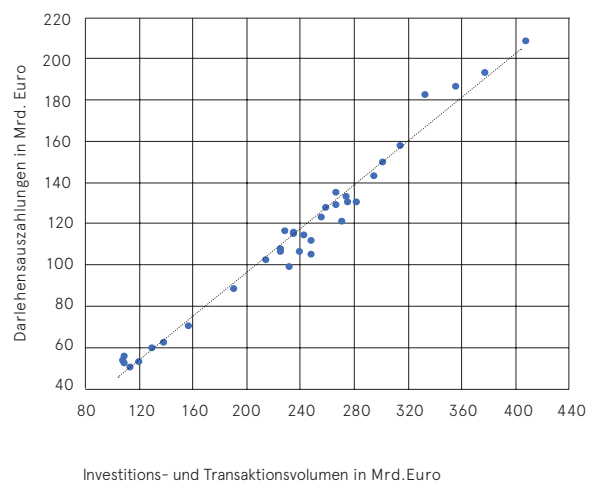
Die Entwicklung des Bau- und Transaktionsvolumens spiegelt sich im Wohnimmobilienfinanzierungsgeschäft der Banken und Versicherer in Deutschland wider. Die nachstehenden Abbildungen 1a und 1b zeigen einen hohen Gleichlauf beider Größen. Dem Volumen

**Abbildung 1: Bau- und Transaktionsvolumen sowie Darlehensauszahlungen für Wohnimmobilien in Deutschland 1988 - 2018**

a) Bau- und Transaktionsvolumen sowie Darlehensauszahlungen 1988-2018



b) Auszahlungen versus Bau- und Transaktionsvolumen



Quellen: DIW (Bauvolumen), vdpResearch auf Grundlage von Angaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Transaktionsvolumen), vdpResearch auf Grundlage von Angaben der Verbände der Kredit- und Versicherungswirtschaft und der Deutschen Bundesbank (Darlehensauszahlungen)



## Die Kreditvergabe der Banken zeigt über drei Jahrzehnte einen hohen Gleichlauf mit dem Bau- und Transaktionsvolumen.

an Investitionen und Transaktionen stand in sämtlichen Jahren des Beobachtungszeitraums eine damit eng in Verbindung stehende Kreditvergabe gegenüber.

Der Gleichlauf des aggregierten Bau- und Transaktionsvolumens insgesamt und der Darlehensvergabe legt nahe, dass die Finanzierungsstruktur weitgehend stabil geblieben ist:

Der mittlere Fremdmittelanteil bei sämtlichen Wohnimmobilieninvestitionen und -transaktionen liegt über die letzten drei Jahrzehnte mit leichten Schwankungen bei rund 48 Prozent. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bedeutung der verschiedenen Segmente des Wohnimmobilienmarktes

im Zeitablauf durchaus Veränderungen unterworfen ist und sie in unterschiedlichem Ausmaß fremdmittelintensiv sind. So spielen z. B. Investitionen in den Wohnungsbestand im Verhältnis zum Neubau heute eine größere Rolle als vor 25 Jahren. Dennoch scheinen diese Strukturverschiebungen nicht so prägend gewesen zu sein, als dass sie einen spürbaren Einfluss auf das Gesamtergebnis gehabt hätten.

Die Struktur der Darlehensauszahlungen im Hinblick auf unterschiedliche Finanzierungsanlässe folgt grundsätzlich der Struktur des Bau- und Transaktionsvolumens. So entfielen zwischen 2010 und 2018 zwischen 24 und 28 Prozent der Darlehensauszahlungen auf

den Wohnungsneubau und 61 bis 64 Prozent auf den Wohnungsbestand (Erwerb bzw. Modernisierung/ Instandhaltung). Leicht abgenommen hat zuletzt der Anteil des auf Ablösungen fremder Darlehen entfallenden Neugeschäfts der Banken (Vgl. Tabelle 2).

Auf die Finanzierung des Baus bzw. Erwerbs von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen entfielen in den letzten Jahren im Durchschnitt etwa drei Viertel der Darlehensauszahlungen. Das übrige Viertel wurde im Wesentlichen für die Finanzierung von Mehrfamilienhäusern verwendet.

**Tabelle 2: Wohnimmobilienfinanzierung: Darlehensauszahlungen der Banken und Versicherer in Deutschland 2010-2018**

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Darlehensauszahlungen	Mrd. Euro	142,7	150,6	162,9	170,1	177,1	208,6	209,4	214,3	227,8
	Anteil in %	100	100	100	100	100	100	100	100	100
davon Neubau	Anteil in %	25	24	25	25	26	27	28	28	28
Erwerb inkl. Mod./Inst.	Anteil in %	61	63	63	63	63	61	61	62	64
Ablösungen	Anteil in %	14	13	12	12	11	12	11	10	8
davon EZFH/ETW	Anteil in %	77	78	79	76	75	76	74	74	73
MFH u. sonst.	Anteil in %	23	22	21	24	25	24	26	26	27

Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der Verbände der Kredit- und Versicherungswirtschaft und der Deutschen Bundesbank



Bei Gewerbeimmobilien besteht ebenfalls ein starker Gleichlauf von Investitions- und Transaktionsvolumen sowie dem Volumen der neu vergebenen Darlehen.

**Entwicklung der Gewerbeimmobilienfinanzierung in Deutschland**

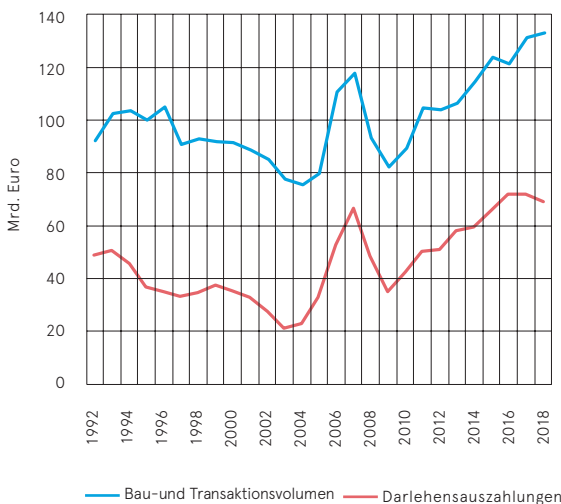
Im Zuge des Wiedervereinigungsbooms zu Beginn der 1990er Jahre sowie zum Ende desselben Jahrzehnts in Folge der New-Economy-Euphorie kam es jeweils zu mehrjährigen Phasen zunehmenden Neugeschäfts. Das kräftigste Wachstum erlebte die Gewerbeimmobilienfinanzierung in der Zeit vor der Finanzmarktkrise: Von 2003 bis 2007 verdreifachte sich das Neugeschäftsvolumen. Nach starken Rückgängen in den Jahren 2008 und 2009 folgen die Auszahlungen seit 2010 einer deut-

lichen Aufwärtsentwicklung. In Summe wurden im Jahr 2016 Darlehen für den Bau und Erwerb von Gewerbeimmobilien in Höhe von rund 72 Mrd. Euro vergeben, seitdem bewegt sich das Neugeschäftsvolumen in diesem Geschäftsfeld bei leichten Schwankungen auf diesem Niveau. Insgesamt zeigen die Kreditvergabe für die Finanzierung von Gewerbeimmobilien und die Entwicklung des Bau- und Transaktionsvolumens auf dem Gewerbeimmobilienmarkt einen ähnlichen Gleichlauf wie dies für Wohnimmobilieninvestitionen und deren Finanzierung festzustellen ist (Vgl. Abbildung 2).

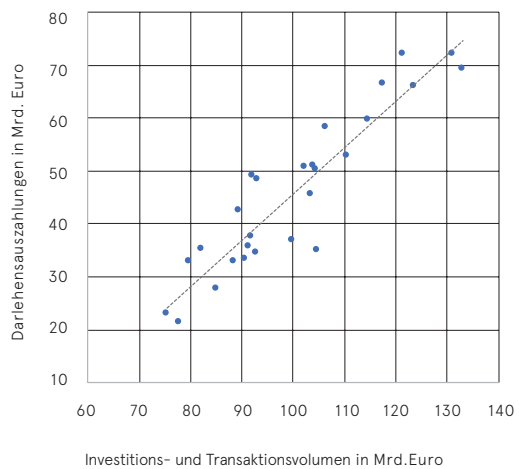
Dies deutet darauf hin, dass der durchschnittliche Fremdmittelanteil bei der Finanzierung gewerblich genutzter Immobilien recht stabil ist und eher geringen Schwankungen unterliegt. Auf Grundlage der hier vorliegenden Daten ergibt sich für den Zeitraum ab 2010 ein durchschnittlicher Fremdfinanzierungsanteil von etwa 50 Prozent. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in diese Berechnung auch weniger fremdkapitalintensive Bereiche wie Modernisierung/Instandhaltung eingehen.

**Abbildung 2: Bau- und Transaktionsvolumen sowie Darlehensauszahlungen für Gewerbeimmobilien in Deutschland 1992-2018**

a) Bau- und Transaktionsvolumen sowie Darlehensvergabe 1992-2018



b) Auszahlungen vs. Bau- und Transaktionsvolumen



Quellen: DIW (Bauvolumen), vdpResearch auf Grundlage von Angaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Transaktionsvolumen), vdpResearch auf Grundlage von Angaben der Verbände der Kredit- und Versicherungswirtschaft und der Deutschen Bundesbank (Darlehensauszahlungen)

# Immobilienfinanzierungsgeschäft der vdp-Mitgliedsinstitute

Die Mitgliedsinstitute des vdp gehören zu den größten Anbietergruppen in der Wohn- bzw. Gewerbeimmobilienfinanzierung. In Bezug auf das Neugeschäft lag Ihr Marktanteil in Deutschland im Jahr 2018 bei knapp 40 Prozent in der Wohnimmobilienfinanzierung und bei Gewerbeimmobilien bei rund 55 Prozent.

In dem Zeitraum von 2010 bis 2018 nahm die Neuvergabe von Wohnimmobilienkrediten im Durchschnitt um 6,8 Prozent p.a. zu. 2018 wurden Darlehen in Höhe von 91 Mrd. Euro neu vergeben, mit 87,6 Mrd. Euro entfielen davon mehr als 96 Prozent auf das Inland.

Das Kreditgeschäft bei Gewerbeimmobilienfinanzierungen lag 2018 bei 69,9 Mrd. Euro, wovon 41,9 Mrd. Euro

auf das Inland und 28 Mrd. Euro auf das Ausland entfielen. Über den Betrachtungszeitraum entwickelten sich das In- und das Auslandsgeschäft durchaus unterschiedlich: Während das Inlandsgeschäft von 2010 bis 2016 um jährlich rund 8 Prozent zunahm und sich in den beiden letzten Jahren leicht rückläufig entwickelte, stagnierte das Auslandsgeschäft bis 2013 und nahm erst danach deutlich zu (Vgl. Tabelle 3)

Tabelle 3: Immobilienfinanzierungsgeschäft der Pfandbriefbanken 2010-2018

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Neugeschäft insgesamt	(Mrd. Euro)	106,1	112,8	108,4	118,2	125,9	149,3	158,4	157,2	160,9
	(Veränd. %)	-	6,3%	-3,9%	9,0%	6,5%	18,6%	6,1%	-0,8%	2,4%
davon Wohnimmobilienfinanzierung	(Mrd. Euro)	53,6	57,0	56,5	61,0	66,4	81,2	86,0	86,5	91,0
	(Veränd. %)	-	6,3%	-0,9%	8,0%	8,9%	22,3%	5,9%	0,6%	5,2%
davon Inland	(Mrd. Euro)	51,6	55,5	55,1	59,5	64,0	78,4	83,2	84,4	87,6
	(Veränd. %)	-	7,6%	-0,7%	8,0%	7,6%	22,5%	6,1%	1,4%	3,8%
davon Ausland	(Mrd. Euro)	2,0	1,5	1,4	1,5	2,4	2,8	2,8	2,1	3,4
	(Veränd. %)	-	-25,0%	-6,7%	7,1%	60,0%	16,7%	0,0%	-25,0%	61,9%
davon Gewerbeimmobilienfinanzierung	(Mrd. Euro)	52,5	55,8	51,9	57,2	59,5	68,1	72,4	70,7	69,9
	(Veränd. %)	-	6,3%	-7,0%	10,2%	4,0%	14,5%	6,3%	-2,3%	-1,1%
davon Inland	(Mrd. Euro)	28,3	32,3	32,2	36,7	35,6	40,7	45,4	43,9	41,9
	(Veränd. %)	-	14,1%	-0,3%	14,0%	-3,0%	14,3%	11,5%	-3,3%	-4,6%
davon Ausland	(Mrd. Euro)	24,2	23,5	19,7	20,5	23,9	27,4	27,0	26,8	28,0
	(Veränd. %)	-	-2,9%	-16,2%	4,1%	16,6%	14,6%	-1,5%	-0,7%	4,5%

Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute, Berichtskreis: vdp-Mitgliedsinstitute zum 31.12.2018



## Auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen rund 50 Prozent der neu vergebenen Wohnungsbaudarlehen.

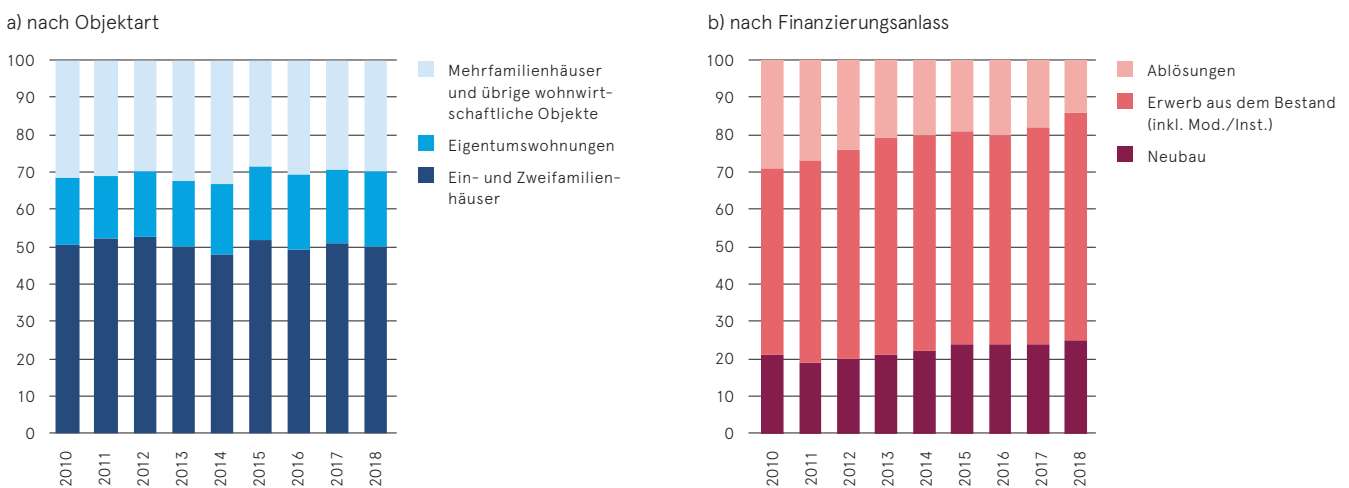
Die Struktur des Wohnimmobilienfinanzierungsgeschäfts hat sich - bezogen auf einzelne Objektarten - in dem Zeitraum von 2010 bis 2018 sehr stabil gezeigt. Auf Ein- und Zweifamilienhäuser entfallen rund 50 Prozent der neu vergebenen Wohnungsbaudarlehen, auf Eigentumswohnungen rund 20 Prozent. Die übrigen 30 Prozent wurden in erster Linie für die Finanzierung von Mehrfamilienhäusern verwendet. Übrige wohnwirtschaftliche Objekte, d.h. v.a. Wohnbauland und unfertige, noch nicht ertragfähige Objekte, spielen gemessen am Darlehensvolumen nur eine untergeordnete Rolle, so dass sie nicht separat ausgewiesen werden (Vgl. Abbildung 3).

Der Anteil Finanzierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen am gesamten Wohnimmobilienfinanzierungsgeschäft ist bei den Pfandbriefbanken mit 70 Prozent etwas geringer als bei der Gesamtheit aller Kreditinstitute (durchschnittlich 75 Prozent). Dies dürfte nicht zuletzt darauf zurückzuführen sein, dass keine Sparkassen oder Genossenschaftsbanken, die in ländlichen Räumen aktiv sind, dem vdp angehören. Damit ist die Gruppe der vdp-Mitgliedsinstitute etwas stärker auf städtische Räume ausgerichtet. Dort spielen Mehrfamilienhäuser sowohl hinsichtlich der Bautätigkeit als auch in Bezug auf den Bestandsimmobilienmarkt und damit auch für das Immobilien-

finanzierungsgeschäft eine wesentlich stärkere Rolle als in ländlichen Räumen.

Wird das Wohnimmobilienkreditgeschäft nach einzelnen Finanzierungsanlässen unterschieden, fallen drei Dinge auf: Ein moderater Anstieg des Anteils der Neubaufinanzierungen von 20 auf 25 Prozent, ein Anstieg des Anteils der Darlehen für den Erwerb von bestehenden Immobilien und für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von rund 50 auf rund 60 Prozent und schließlich eine deutliche Verringerung des Anteils der Ablösungen fremder Darlehen von 29 auf 14 Prozent.

Abbildung 3: Struktur des Wohnimmobilienfinanzierungsgeschäfts



Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute, Berichtskreis: vdp-Mitgliedsinstitute zum 31.12.2018





Der auf die Finanzierung von Neubauobjekten entfallende Teil des Kreditgeschäfts ist von 17 Prozent (2010) auf 24 Prozent (2018) angestiegen.

Darlehensablösungen nehmen häufig dann zu, wenn die Zinsen für Hypothekarkredite zurückgehen und es attraktiv scheint, sich um eine günstigere Anschlussfinanzierung zu bemühen. In solchen Phasen kommt es zu einer Zunahme von Darlehensprolongationen, die kein Neugeschäft darstellen und aus diesem Grunde im Rahmen der Kreditgeschäftsstatistiken der vdpResearch nicht erfasst werden, und zu Ablösungen von Darlehen, wenn sich der Kunde entscheidet, die Bank zu wechseln.

In der Gewerbeimmobilienfinanzierung zeigt sich ebenfalls ein hohes Maß an Stabilität im Hinblick auf die Bedeutung einzelner Objektarten für das Gesamt-

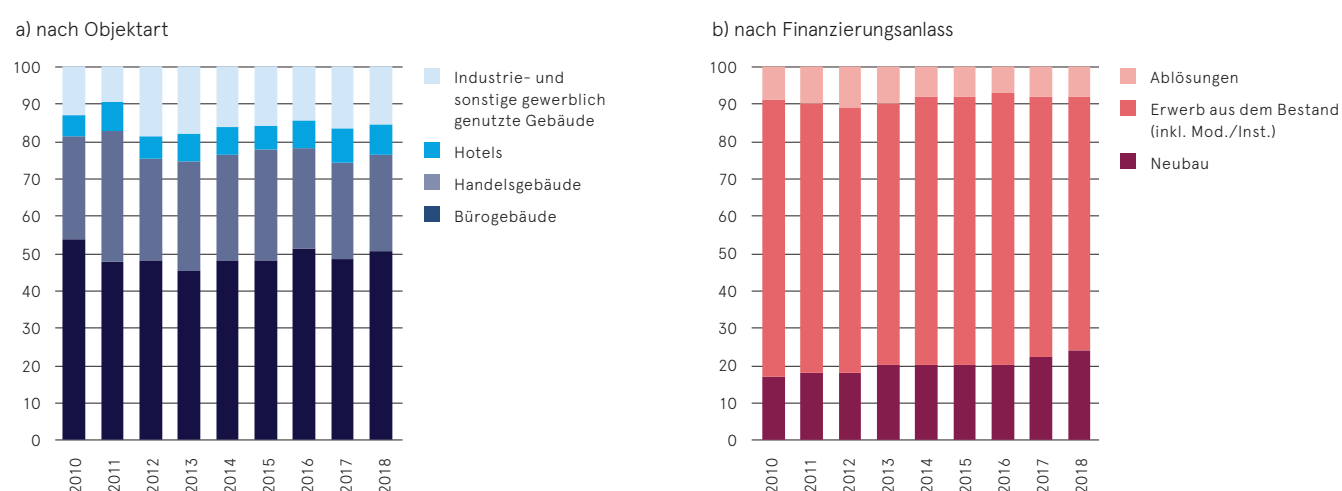
geschäft. Über den gesamten Betrachtungszeitraum entfallen 75 bis 80 Prozent auf die Objektarten Büro- bzw. Handelsimmobilien. Etwa die Hälfte des Neugeschäfts dient der Finanzierung von Bürogebäuden, weitere 25 bis 30 Prozent der Finanzierung von Handelsobjekten. Weitaus geringere Anteile entfallen auf die Finanzierung von Hotelgebäuden (6 – 9 Prozent) und Industrie- und sonstige Objekte (Vgl. Abbildung 4).

Bei einer Unterscheidung nach Finanzierungsanlässen fällt auf, dass es zwischen den Bereichen Neubau und Bestandserwerb (inkl. Modernisierung/ Instandhaltung) zu einer leichten Ver-

schiebung zugunsten des Neubaus gekommen ist. Der auf die Finanzierung von Neubauobjekten entfallende Teil des Kreditgeschäfts ist von 17 Prozent (2010) auf 24 Prozent (2018) angestiegen. Der Anteil der Ablösungen fremder Darlehen unterliegt nur geringfügigen Schwankungen.

Für das Gewerbeimmobilienfinanzierungsgeschäft der Mitgliedsinstitute des vdp ist das Auslandsgeschäft von großer Bedeutung. In dem Zeitraum von 2010 bis 2018 bewegte sich der Anteil des auf grenzüberschreitende Immobilienfinanzierungen entfallenden Darlehensvolumens in einem Bereich von +/- 5 Prozentpunkten um 40 Prozent.

Abbildung 4: Struktur des Gewerbeimmobilienfinanzierungsgeschäfts

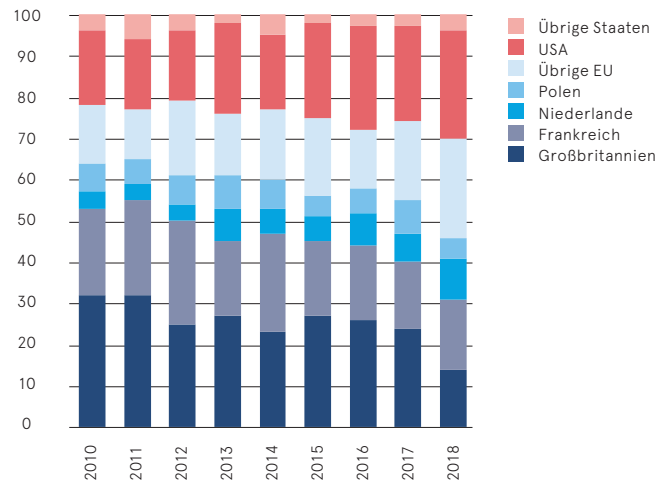


Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute, Berichtskreis: vdp-Mitgliedsinstitute zum 31.12.2018

Rund drei Viertel der Auslandsdarlehen dienen der Finanzierung von in EU-Staaten gelegenen Gewerbeimmobilien. Die wichtigsten Zielländer sind hierbei Frankreich und Großbritannien mit Anteilen von durchschnittlich 20 bis 25 Prozent, aber auch die Niederlande und Polen stellen mit durchschnittlichen Anteilen von 6 bis 7 Prozent wichtige Auslandsmärkte für die Pfandbriefbanken dar. Außerhalb Europas sind die USA mit einem durchschnittlichen Anteil von 21 Prozent das mit Abstand bedeutendste Zielland.

Zuletzt führten die Diskussion um den Brexit und die damit verbundenen Unsicherheiten zu einer zurückhaltenden Kreditvergabe der Pfandbriefbanken in Großbritannien. Als Folge dieser Zurückhaltung in einem wichtigen Auslandsmarkt hat sich die räumliche Struktur des Neugeschäfts verschoben: Während 2018 nur noch 14,3 Prozent – rund 10 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr – des Auslandsgeschäfts auf Großbritannien entfielen, nahmen die Anteile der anderen Staaten deutlich zu (Vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Gewerbeimmobilienfinanzierung Ausland nach Staaten



Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp Mitgliedsinstitute, Berichtskreis: vdp-Mitgliedsinstitute zum 31.12.2018

## Schlussbetrachtung

Seit der Finanzmarktkrise erlebt Deutschland ein nahezu kontinuierliches Wachstum sowohl des Neubauvolumens, der Bauleistungen im Bestand als auch der Umsätze mit bestehenden Wohnimmobilien. Dabei ist letzteres vor allem auf gestiegene Wohnimmobilienpreise zurückzuführen, denn die Anzahl der veräußerten Objekte zeigte lediglich eine Seitwärtsbewegung. Da das Neubauvolumen, bei dem es sich um einen vergleichsweise fremdmittelintensiven Bereich handelt, zwischen 2010 und 2018 um 112 Prozent und damit wesentlich stärker als die Bau-

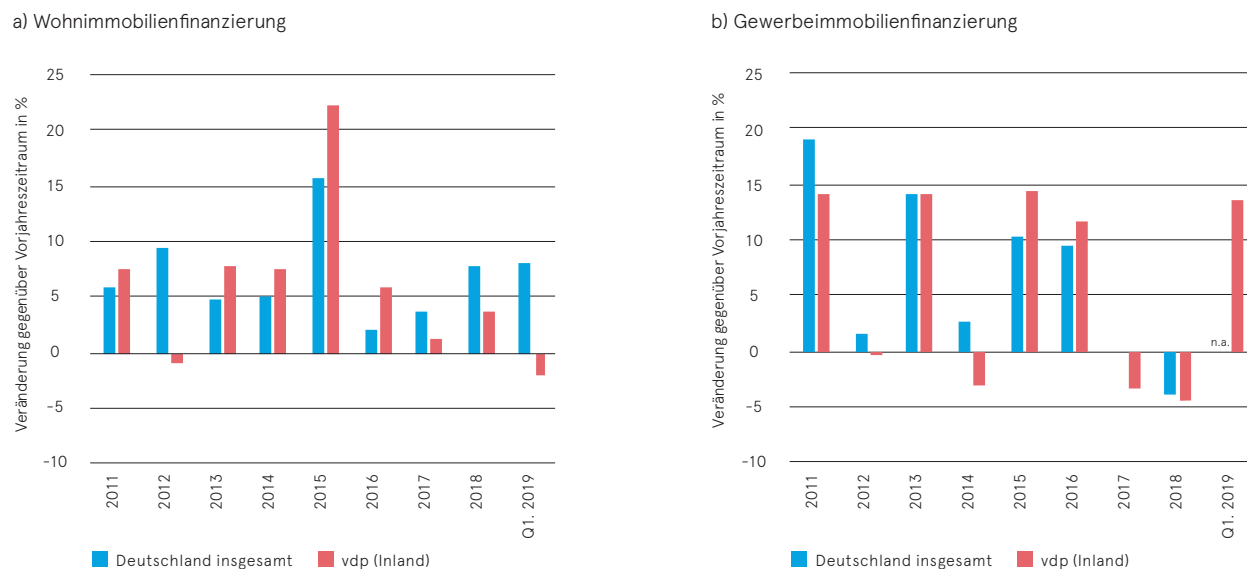
leistungen im Bestand und das Transaktionsvolumen zugenommen hat, ist die Wohnimmobilienkreditvergabe mit ca. 70 Prozent in diesem Zeitraum etwas stärker gestiegen als das gesamte Bau- und Transaktionsvolumen (60 Prozent).

Weitgehend ähnliche Entwicklungslinien zeigen auch das Bau- und Transaktionsvolumen sowie die Darlehensvergabe der Banken auf dem Gewerbeimmobilienmarkt in dem Beobachtungszeitraum. Hier weisen die Finanzierungen ebenfalls einen hohen Gleichlauf mit dem Bau- und Transaktionsvolumen

auf, wobei die Kreditvergabe – ähnlich wie bei den Wohnimmobilien – etwas stärker zugenommen hat (64 Prozent im Vergleich zu 49 Prozent).

Wesentliche Anteile des Wohn- und Gewerbeimmobilienfinanzierungsgeschäfts in Deutschland entfallen auf die im vdp zusammengeschlossenen Pfandbriefbanken. Ihr Marktanteil lag 2018 bei 40 bzw. 55 Prozent. Das Immobilienfinanzierungsgeschäft der Pfandbriefbanken wies zwischen 2010 und 2018 im Wesentlichen dieselbe Entwicklungslinie wie die Kreditvergabe

Abbildung 6: Immobilienfinanzierungsgeschäft 2011 – 2019 (1. Quartal)



Quellen: Deutschland insgesamt (Wohnen): vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute, der Verbände der Kredit- und Versicherungswirtschaft und der Deutschen Bundesbank

aller Banken in Deutschland auf, wenngleich sich das Wohnimmobilienfinanzierungsgeschäft der vdp-Mitgliedsinstitute im 1. Quartal 2019 zurückhaltender entwickelte als dies bei anderen Institutsgruppen der Fall gewesen ist (Vgl. Abbildung 6).

Für das inländische Gewerbeimmobilienfinanzierungsgeschäft der Pfandbriefbanken war dagegen im ersten Quartal 2019 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum eine deutliche Zunahme zu verzeichnen. Für die anderen Institutsgruppen liegen noch keine entsprechenden Daten für 2019 vor. Bei der Interpretation dieser unterjährigen Daten ist jedoch Folgendes zu beachten: Daten für nur ein Quartal können bestenfalls eine Tendenz für eine Auf- bzw. Abwärtsbewegung

zeigen, das Ausmaß der Veränderung wird sich erst im weiteren Verlauf des Jahres zeigen. Dies gilt sowohl für das Wohnimmobilienfinanzierungsgeschäft als auch in noch stärkerem Maße für das Gewerbeimmobilienfinanzierungsgeschäft.

Vorausgesetzt, dass keine wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Störungen auftreten, ist für das laufende Jahr mit einem weiter zunehmenden Investitionsvolumen im Wohnungsneubau zu rechnen. Die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden dürften sich ebenfalls aufwärts bewegen. Auf dem Bestandsimmobilienmarkt wird das Transaktionsvolumen aufgrund weiterer Preissteigerungen voraussichtlich ebenfalls weiter zunehmen, sodass auch für die nahe Zukunft mit einem

weiteren Anstieg des Wohnimmobilienfinanzierungsgeschäfts zu rechnen ist. Erste unterjährige Ergebnisse für das Jahr 2019 bestätigen diese Annahme. Für die Banken dürfte diese Entwicklung keine außergewöhnlichen Unsicherheiten bergen, sofern die Finanzierungspraxis sicherheitsorientiert bleibt. Auch für die Erwerber von Wohnimmobilien ist das Gefahrenpotential begrenzt, sofern sie sich die günstigen Finanzierungsbedingungen über einen möglichst langen Zeitraum sichern.

Ähnliches gilt auch für den Gewerbeimmobilienmarkt. Unter den zuvor genannten Voraussetzungen ist für diesen Bereich ebenfalls von einer weiteren Zunahme des Bau- und Transaktionsvolumens auszugehen, die von steigenden Darlehensauszahlungen begleitet wird.

## **Verband deutscher Pfandbriefbanken**

Die im Verband deutscher Pfandbriefbanken zusammengeschlossenen Mitgliedsinstitute sind seit Jahren Marktführer für gewerbliche Immobilienfinanzierung in Deutschland und haben auch bei der Finanzierung von Wohnimmobilien beachtliche Marktanteile. Als Repräsentant seiner Mitgliedsinstitute nimmt der vdp die Interessen der Pfandbriefbanken gegenüber nationalen und europäischen Entscheidungsgremien sowie gegenüber einer breiteren Fachöffentlichkeit wahr.

Das Know-how des vdp ist auf die spezifischen Anforderungen der Pfandbriefemittenten – den Pfandbrief und das deckungsfähige Kreditgeschäft – zugeschnitten. Der vdp betreut seine Mitgliedsinstitute zudem in regulatorischen Fragestellungen und vertritt diese gegenüber nationalen und europäischen Aufsichtsbehörden. In den Verbandsgremien werden pfandbriefspezifische Informationen und Erfahrungen aus den Mitgliedsinstituten ausgetauscht, aufbereitet und zu Marktstandards entwickelt. Der vdp bietet seinen Mitgliedsinstituten darüber hinaus Geschäftslösungen, die das besondere Kredit- und Emissionsgeschäft der Pfandbriefbanken unterstützen.

### **Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.**

Georgenstraße 21  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 20915-100  
E-Mail: [info@pfandbrief.de](mailto:info@pfandbrief.de)  
[www.pfandbrief.de](http://www.pfandbrief.de)

## **vdpResearch GmbH**

Die vdpResearch GmbH ist eine Tochter des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, die sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht intensiv mit der Erfassung, Analyse und Prognose von Immobilienpreisen beschäftigt. Untersuchungsgegenstand sind sowohl einzelne Immobilien als auch ganze Immobilienmärkte. So umfasst ihr Aufgabengebiet die Bereitstellung von objektbezogenen Vergleichspreisen, Vergleichsmieten und anderen Bewertungsparametern sowie die Erfassung und Prognose regionaler und bundesweiter Marktpreisentwicklungen nach zentralen Objektarten. Hierzu betreibt sie zugleich immobilien-spezifische Analysetools und umfassende Modelle zur Untersuchung der aggregierten Marktentwicklung.

Die von vdpResearch ermittelten Ergebnisse sind in vielen Kreditinstituten wesentlicher Baustein für die Bewertung und Einschätzung von Objekt- und Marktrisiken. Die von ihr für den Verband Deutscher Pfandbriefbanken ermittelten bundesweiten Immobilienpreisindizes richten sich an die interessierte Öffentlichkeit; sie vermitteln einen Überblick über die allgemeine Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten in Deutschland.

### **vdpResearch GmbH**

Georgenstraße 22  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 206229-265  
E-Mail: [kontakt@vdpresearch.de](mailto:kontakt@vdpresearch.de)  
[www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)