

# Entwicklung der Wohn- und Gewerbe- immobilienfinanzierung in Deutschland

Thomas Hofer und Hildegard Hühlich, vdp

Berlin, im Juni 2021



## Ausgangslage

Der deutsche Immobilienmarkt befand sich bis Anfang 2020 über eine Dekade lang im Aufschwung. Bauinvestitionen und Transaktionsvolumina nahmen in dieser Zeit kontinuierlich zu. Da Immobilieninvestitionen zu einem großen Teil fremdfinanziert werden, spiegelte sich diese Entwicklung auch in der Kreditvergabe der Banken wider.

Mit Ausbruch der COVID-19-Pandemie sind auch der Immobilienmarkt und das Immobilienfinanzierungsgeschäft seit dem zweiten Quartal 2020 von einer schweren externen Störung betroffen, deren Auswirkungen sich vor allem in der Entwicklung des Gewerbeimmobilienfinanzierungsgeschäfts bemerkbar machen, wohingegen die Wohnimmobilienkreditvergabe – der nach wie vor kräftigen Nachfrage folgend – ihre positive Entwicklung bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt unverändert fortgesetzt hat.

# Immobilienmarkt und Immobilienfinanzierung in Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland war von 2010 bis zum Ausbruch der COVID-19-Pandemie von einer kontinuierlichen Aufwärtsentwicklung gekennzeichnet. Im Zuge des stetigen Wirtschaftswachstums verbesserte sich die Arbeitsmarktsituation über eine Dekade lang kontinuierlich. Die Anzahl der Beschäftigten nahm stetig zu und die Arbeitslosenquote fiel mit 4,9% im Jahr 2019 auf den niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Diese positiven Rahmenbedingungen stützten die Immobiliennachfrage maßgeblich. Hinzu kam, dass sich die Finanzierungsbedingungen von Jahr zu Jahr verbesserten, sodass der Bau und der Erwerb von Immobilien günstig finanziert werden konnten.

Die COVID-19-Krise hat diese Entwicklung ab dem zweiten Quartal 2020 massiv gestört. Durch die zur Bekämpfung der Pandemie erforderlichen Kontaktbeschränkungen und Schließungen von Teilen der Wirtschaft ging das reale Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vorjahresvergleich um 4,8% zurück. Durch die staatlichen Stabilisierungsmaß-

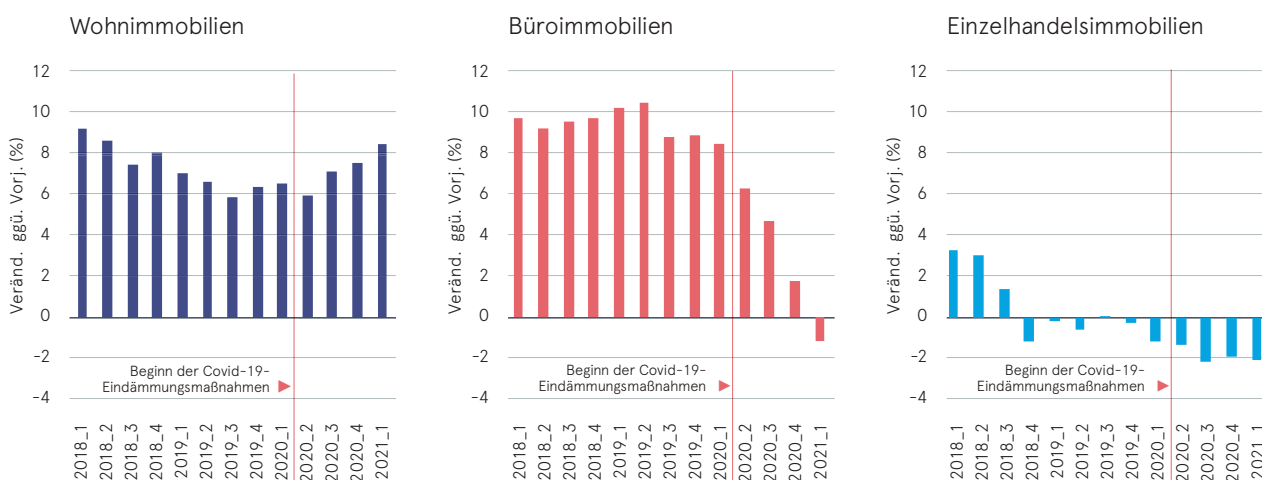
nahmen zur Bewältigung der wirtschaftlichen Folgen blieb der Arbeitsmarkt von negativen Folgen jedoch weitgehend verschont. Große Bereiche des Arbeitsmarktes konnten insbesondere durch Kurzarbeit gestützt werden, sodass sich die Arbeitslosenquote nach einem Anstieg im zweiten Quartal 2020 seitwärts bewegte und zuletzt wieder leicht zurückging. Im Jahresdurchschnitt 2020 lag sie bei 5,9%.

Trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds blieb die Nachfrage nach Wohnimmobilien im Jahr 2020 hoch. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass die Einkommen der privaten Haushalte weitgehend stabil blieben, zum anderen sorgte die gestiegene Bedeutung der eigenen vier Wände auch als Arbeitsort für einen zusätzlichen Nachfrageimpuls. Zudem gingen die Zinsen für Hypothekarkredite noch weiter zurück.

Angesichts der stabilen Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt behielten die Wohnimmobilienpreise auch 2020 und darüber hinaus ihre aufwärts gerichtete Entwicklungsrichtung bei (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1:

## Entwicklung der Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland



Quelle: vdpResearch

Anders stellte sich die Lage auf dem Büroimmobilienmarkt dar, der generell schneller auf Veränderungen der konjunkturellen Rahmenbedingungen reagiert. Bis zum Ausbruch der Pandemie war auch dieses Marktsegment von einer starken Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot gekennzeichnet. Angesichts der Unsicherheit über die weitere Entwicklung zögern Büroflächennachfrager seit dem zweiten Quartal 2020 in ihren Umzugsentscheidungen. Dadurch wird die Anmietung von neuen Büroflächen vielerorts verschoben bzw. werden bestehende Mietverträge häufig mit kürzerer Laufzeit verlängert. Mieten und Preise sind dementsprechend in eine Seitwärtsbewegung übergegangen. Die krisenbedingte Verunsicherung wird durch die noch nicht gänzlich abschätzbare künftige Bedeutung von Homeoffice auf den tatsächlichen Flächenbedarf verstärkt, sodass zu Beginn des Jahres 2021 erstmals seit längerer Zeit ein leichter Preisrückgang zu verzeichnen war.

Die Situation am Markt für Einzelhandelsimmobilien unterscheidet sich vom Büroimmobilienmarkt deutlich. Schon länger ist eine Strukturverschiebung vom stationären Einzelhandel zum Onlinehandel zu beobachten. Durch

die temporäre Schließung großer Bereiche des stationären Einzelhandels während der verschiedenen Lockdown-Phasen verstärkte sich diese Tendenz nochmals. Dies wirkte sich auch auf die Entwicklung der Kapitalwerte für Einzelhandelsimmobilien aus, bei denen aber bereits seit 2018 eine stagnierende bzw. leicht rückläufige Entwicklung zu beobachten gewesen war. Infolge der COVID-19-Pandemie nahm die rückläufige Tendenz aber zu, wie in der Abbildung 1 zu erkennen ist.

Während bei Wohnimmobilien sowohl das Bauvolumen als auch das Transaktionsvolumen – und damit auch die Kreditnachfrage – ihre aufwärtsgerichtete Bewegung 2020 fortsetzten, war dies bei Gewerbeimmobilien nicht der Fall (vgl. Tabelle 1). Das Bauvolumen zeigte sich auch hier stabil, da einerseits Baustellen nicht generell von pandemiebedingten Schließungen betroffen waren und andererseits kurzfristige Nachfrageveränderungen aufgrund der langen Planungs- und Durchführungsprozesse nicht kurzfristig auf die Bautätigkeit durchschlugen. Die Transaktionen hingegen gingen 2020 erheblich zurück, sodass auch die Kreditvergabe in diesem Bereich eine rückläufige Entwicklung aufwies.

Tabelle 1:

**Investitionen und Transaktionen auf dem Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt sowie deren Finanzierung in Deutschland**

		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Wohnimmobilienmarkt</b>												
1	Bauvolumen Wohnungsbau insgesamt (Mrd. EUR)	151,8	164,9	171,5	175,0	182,2	187,8	199,1	210,5	224,8	243,3	255,1
2	Neubau (Mrd. EUR)	32,9	41,0	44,3	47,5	51,4	56,5	62,8	67,3	71,7	75,6	79,5
3	Modernisierung/Instandhaltung (Mrd. EUR)	118,9	123,9	127,2	127,5	130,8	131,3	136,3	143,2	153,1	167,7	175,6
4	Transaktionen (Mrd. EUR)	103,5	116,6	122,5	126,1	131,2	144,5	155,0	164,4	179,8	200,9	225,0
5	Bau- und Transaktionsvolumen (1 + 4) (Mrd. EUR)	255,3	281,5	294,0	301,1	313,4	332,3	354,1	374,9	404,6	444,2	480,1
6	Darlehensauszahlungen* (Mrd. EUR)	123,0	130,4	142,9	150,0	157,7	182,7	186,5	193,5	209,0	227,1	250,1
7	Durchschnittlicher Fremdmittelanteil (6/5) (%)	48	46	49	50	50	55	53	52	52	51	52
<b>Gewerbeimmobilienmarkt</b>												
8	Bauvolumen Wirtschaftsbau (Mrd. EUR) (Hochbau, insgesamt)	61,9	67,6	69,2	69,1	71,4	71,9	73,0	76,8	81,3	86,5	87,5
9	Transaktionen (Mrd. EUR)	27,6	36,9	34,6	37,2	43,0	51,6	48,2	54,3	56,4	65,7	44,4
10	Bau- und Transaktionsvolumen (8 + 9) (Mrd. EUR)	89,5	104,5	103,8	106,3	114,4	123,5	121,2	131,1	137,7	152,2	131,9
11	Darlehensauszahlungen* (Mrd. EUR)	46,5	53,7	55,9	63,8	65,0	71,9	75,7	75,3	72,0	69,6	57,4
12	Durchschnittlicher Fremdmittelanteil (11/10) (%)	52	51	54	60	57	58	62	57	52	46	44

## Quellen

Bauvolumen: DIW

Transaktionsvolumen: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Darlehensvergabe: vdp 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

# Entwicklung der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland

Der seit der Finanz- und Wirtschaftskrise zu beobachtende wirtschaftliche Aufschwung spiegelte sich am Wohnungsmarkt wider. Von 2010 bis 2020 erhöhte sich das jährliche Bau- und Transaktionsvolumen bei Wohnimmobilien um nahezu 90%, mit dem Ergebnis, dass 2020 in den Neubau, die Modernisierung und den Erwerb von Wohnimmobilien rund 480 Mrd. Euro investiert wurden. Vor dem Hintergrund der sich stark belebenden Neubautätigkeit von knapp 143.000 neuen Wohnungen im Jahr 2010 auf rund 274.000 neuen Einheiten im vergangenen Jahr stiegen besonders stark die Neubauinvestitionen an (+140%). Aber auch der Kauf von Wohnimmobilien belebte sich dermaßen, dass sich das Transaktionsvolumen in diesem Zeitraum mehr als verdoppelte.

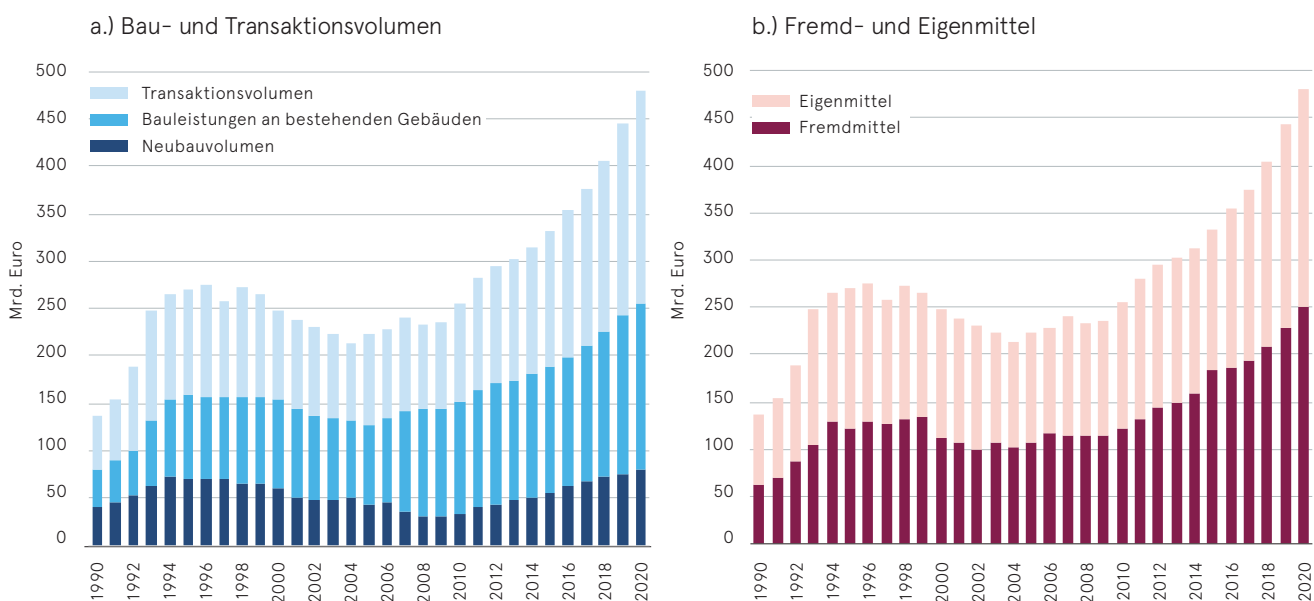
Die langfristige Entwicklung der Wohnimmobilienfinanzierung folgte dem Bau- und Transaktionsvolumen und wies wie dieses – abgesehen von einem kurzfristigen Rückgang

infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise – ein kontinuierliches Wachstum auf, das sich am aktuellen Rand verstärkte. So wurden im vergangenen Jahr für den Bau, die Modernisierung und den Erwerb von Wohnimmobilien Darlehen in Höhe von 250 Mrd. Euro zugesagt, was gegenüber dem Vorjahr einem Anstieg um rund 10% entspricht.

Damit wurden 52% des Investitions- und Transaktionsvolumens fremdfinanziert. Das Verhältnis von Krediten und Eigenmitteln ist damit seit vielen Jahren weitgehend stabil, wenngleich sich der durchschnittliche rechnerische Fremdmittelanteil seit 2015 leicht erhöht hat. Ursächlich hierfür ist insbesondere der zunehmende Anteil der Aufwendungen für den Neubau und den Erwerb von Bestandsobjekten am gesamten Bau- und Transaktionsvolumen, die in einem deutlich stärkeren Ausmaß fremdfinanziert werden als Modernisierungs- und Instandhaltungsaufwendungen.

Abbildung 2:

## Bau- und Transaktionsvolumen sowie Finanzierungsmittel für Wohnimmobilien in Deutschland 1990 – 2020



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

Tabelle 2:

**Wohnimmobilienfinanzierung: Darlehensauszahlungen inkl. Ablösungen der Banken und Versicherer in Deutschland 2010-2020**

			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Darlehensauszahlungen			Mrd. Euro	142,7	150,6	162,9	170,1	177,1	208,6	209,4	214,3	227,8	245,0	269,7
			Anteil in %	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
davon	Neubau	Anteil in %	25	24	25	25	26	27	28	28	27	27	28	
	Erwerb inkl. Mod./Inst.	Anteil in %	61	63	63	63	63	61	61	62	65	66	65	
	Ablösungen	Anteil in %	14	13	12	12	11	12	11	10	8	7	7	
davon	EZFH/ETW	Anteil in %	77	78	79	76	75	76	74	74	74	75	76	
	MFH u. sonst.	Anteil in %	23	22	21	24	25	24	26	26	26	25	24	

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

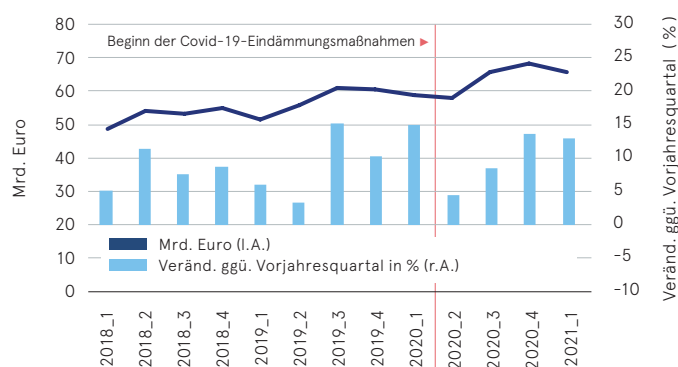
Insgesamt entfielen im Zeitraum 2010 bis 2020 zwischen 24% und 28% der Darlehensauszahlungen auf den Wohnungsneubau und 61% bis 66% auf den Wohnungsbestand (Erwerb bzw. Modernisierung/Instandhaltung). In den letzten zehn Jahren nahm dagegen der Anteil des auf Ablösungen fremder Darlehen entfallenden Neugeschäftes der Banken ab: Während der Anteil 2010 noch bei 14% lag, machten Ablösungen 2020 nur noch 7% der Darlehensauszahlungen aus.

Die Struktur der Kreditvergabe nach Objektarten präsentierte sich im Betrachtungszeitraum recht stabil. Rund drei Viertel der Darlehensauszahlungen entfielen auf den Bau, Erwerb bzw. die Modernisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. Eigentumswohnungen, ein Viertel auf die Finanzierung von Mehrfamilienhäusern und sonstigen Wohngebäuden.

Wie entwickelte sich die Wohnimmobilienfinanzierung am aktuellen Rand in Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie? Wie bereits eingangs angesprochen, präsentierte sich der Wohnungsmarkt auch nach Ausbruch der Pandemie krisenresilient. Die Nachfrage insbesondere nach selbst genutztem Wohneigentum verstärkte sich sogar. Dies spiegelt sich auch im vierteljährlichen Neugeschäft der Banken wider (vgl. Abbildung 3). Jeweils verglichen mit den Vorjahresquartalen war in allen vier von der COVID-19-Krise betroffenen Quartalen ein Wachstum beim Neugeschäft zu verzeichnen, mit zum Teil deutlich höhe-

ren Steigerungsraten als in den Vorjahren. Innerhalb der letzten vier Quartale wurden im Durchschnitt pro Quartal nahezu 65 Mrd. Euro Darlehen für Wohnimmobilien ausbezahlt, wobei nur das zweite Quartal 2020 angesichts der kurzfristigen Unsicherheiten am Markt ein unterdurchschnittliches Volumen erreichte. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (Q2-2019 bis Q1-2020) entspricht das Volumen einem Wachstum von nahezu 10%.

Abbildung 3:

**Wohnimmobilienfinanzierung - Entwicklung des Neugeschäftes aller Banken in Deutschland Q1-2018 bis Q1-2021\***

\* ohne Ablösungen fremder Darlehen

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

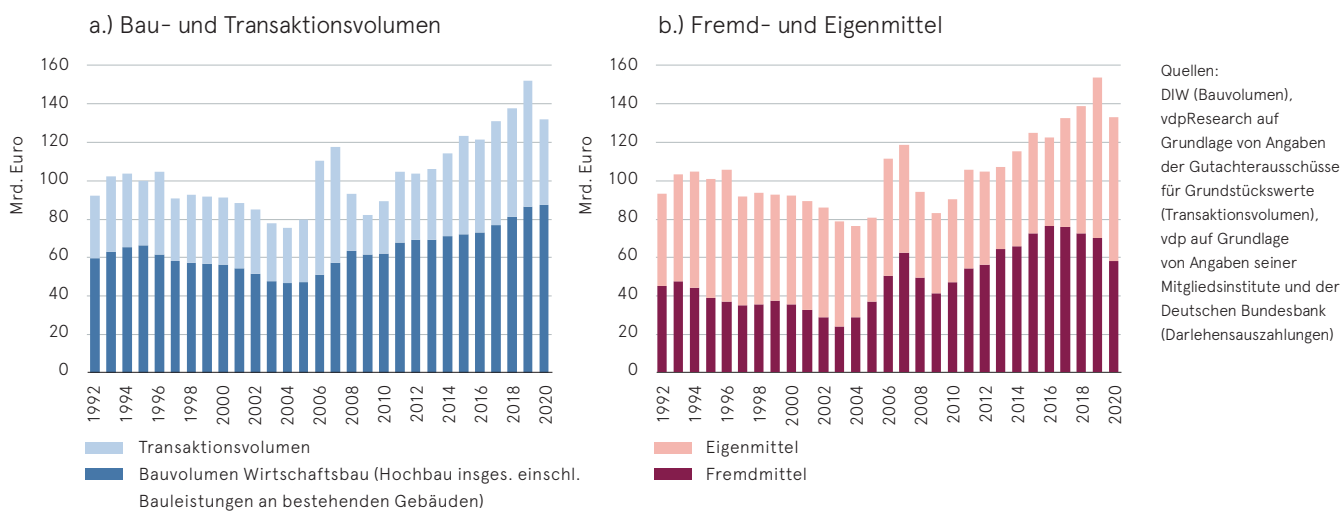
# Entwicklung der Gewerbeimmobilienfinanzierung in Deutschland

Wie die Entwicklung der vergangenen nahezu 30 Jahre gezeigt hat, reagiert der Gewerbeimmobilienmarkt sensibler auf Veränderungen des konjunkturellen Umfelds und ist damit größeren Schwankungen unterworfen, als es für den Wohnungsmarkt zu beobachten ist. So nahmen sowohl das Bau- und Transaktionsvolumen als auch die Darlehensvergabe in den Folgejahren der Dotcom- und der Finanzmarktkrise deutlich ab. Beispielsweise brachen die gewerblichen Darlehenszusagen von 2007 bis 2009 um 34% ein. Ab 2010 wies das gewerbliche Bau- und Transaktionsvolumen eine

stete Aufwärtsentwicklung auf, die 2019 mit rund 152 Mrd. Euro ihren bisherigen Höhepunkt erreichte. Infolge der durch den Ausbruch der COVID-19-Pandemie ausgelösten Wirtschaftskrise sank das gewerbliche Bau- und Transaktionsvolumen im Jahr 2020 um 13% auf rund 132 Mrd. Euro. Für den kurzfristigen Rückgang waren ausschließlich niedrigere Transaktionszahlen (-32%) ausschlaggebend, während das Bauvolumen eine Seitwärtsbewegung verzeichnete.

Abbildung 4:

## Bau- und Transaktionsvolumen sowie Finanzierungsmittel für Gewerbeimmobilien in Deutschland 1992-2020



Das gewerbliche Finanzierungsvolumen erreichte bereits 2016 mit rund 76 Mrd. Euro seinen Höchststand. In den Folgejahren gingen die Darlehensauszahlungen kontinuierlich leicht zurück und erreichten im Jahr 2020 aufgrund des pandemiebedingten Rückgangs um knapp 18% mit 57 Mrd. Euro das niedrigste Niveau seit 2012. Dabei startete das Jahr 2020 noch mit einem leichten Anstieg von nahezu 7% gegenüber dem Vorjahresquartal, die Folge quartale verbuchten jedoch einhergehend mit der wirtschaftlichen Rezession Rückgänge von -20 bis -30% im Vorjahresvergleich. Trotz eines negativen Wirtschaftswachstums von -1,7% zum Vorquartal und eines erstmaligen Rückgangs der Preise für Gewerbeimmobilien seit dem ersten Quartal 2010 setzte

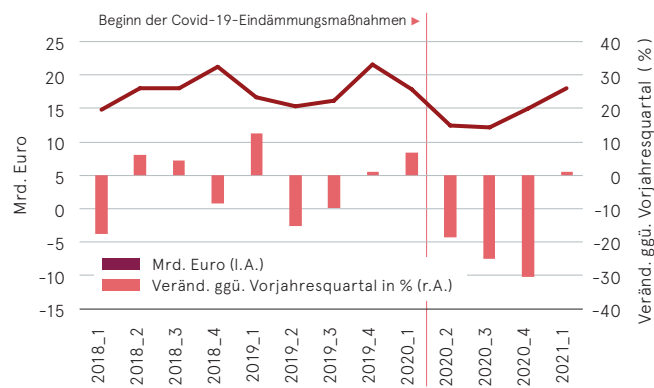
sich die bereits zum Ende 2020 zu beobachtende Normalisierung des Finanzierungsgeschäftes von Gewerbeimmobilien im ersten Quartal 2021 fort. Das Quartalsergebnis von insgesamt rund 18 Mrd. Euro lag über dem Durchschnitt der vorangegangenen zwölf Quartale.

Die seit 2016 leicht divergierende Entwicklung von gewerblichem Bau-/Transaktionsvolumen und den Darlehensauszahlungen spiegelt sich in einer geringeren Fremdmittelfinanzierungsquote wider, die in den letzten Jahren von 62% auf 44% sank. Ursächlich hierfür ist u.a. die hohe Liquidität institutioneller Investoren aus dem In- und Ausland und der damit einhergehende höhere Eigenkapitaleinsatz.

Abbildung 5:

### Gewerbeimmobilien- finanzierung - Entwicklung des Neugeschäftes aller Banken in Deutschland Q1-2018 bis Q1-2021\*

\* ohne Ablösungen fremder Darlehen  
Quelle: vdp auf Grundlage  
von Angaben seiner Mitgliedsinstitute  
und der Deutschen Bundesbank





# IMMOBILIENFINANZIERUNGSGESCHÄFT DER vdp-MITGLIEDSINSTITUTE

Die Mitgliedsinstitute des vdp gehören zu den größten Anbietergruppen von Immobilienfinanzierungen. Bezogen auf das Neugeschäft lag ihr Marktanteil in Deutschland im Jahr 2020 bei knapp 40% in der Wohn- und bei mehr als 50% in der Gewerbeimmobilienfinanzierung. Insgesamt vergaben die vdp-Mitgliedsinstitute 2020 Immobiliendarlehen in Höhe von 162,3 Mrd. Euro, 3,6% weniger als 2019. Wohn- und Gewerbeimmobilienfinanzierung entwickelten sich recht heterogen. Die Zusagen von Wohnimmobilienkrediten nahmen um 8,1% zu, bei Gewerbeimmobilien gingen sie – pandemiebedingt – um 20,8% zurück. Mit 108,3 Mrd. Euro entfielen 2020 zwei Drittel der Darlehenszusagen auf Wohnimmobilien. Gewerbeimmobilienfinanzierungen machten demgegenüber 54 Mrd. Euro aus.

Von großer Bedeutung für die Gewerbeimmobilienfinanzierung der Mitgliedsinstitute des vdp ist das Auslandsgeschäft. 2020 entfielen mit 21,1 Mrd. Euro knapp 40% der Zusagen auf Immobilien außerhalb Deutschlands. Mit einem Anteil von rund 70% lag der Schwerpunkt in der Europäischen Union – die wichtigsten Zielländer waren hier Großbritannien (17%) und Frankreich (14%). Das bedeutendste Zielland waren 2020 die USA mit einem Anteil von etwa 25% am gesamten Auslandsgeschäft.

Die Kreditvergabe im ersten Quartal 2021 zeigte bei Wohnimmobilienkrediten eine weitere kräftige Aufwärtsbewegung. Bei Gewerbeimmobilien zeichnet sich eine Normalisierung ab. Im Anfangsquarter 2021 lagen die Zusagen auf Vorjahresniveau vor Ausbruch der Pandemie.

Sämtliche Informationen zum Immobilienfinanzierungsgeschäft der Pfandbriefbanken werden vierteljährlich aktualisiert und sind auf der Homepage des vdp abrufbar.

[https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/statistik/statistik/statistik\\_kreditgeschaeft.html](https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/statistik/statistik/statistik_kreditgeschaeft.html)

Tabelle 3: **Immobilienfinanzierungsgeschäft der Pfandbriefbanken**  
Darlehenszusagen der vdp-Mitgliedsinstitute

Berichtszeitraum	Insgesamt		davon Wohnimmobilienfinanzierung				davon Gewerbeimmobilienfinanzierung							
	Insgesamt		davon Inland		davon Ausland		Insgesamt		davon Inland		davon Ausland			
Jahresdaten	Mrd. Euro	Veränd. *	Mrd. Euro	Veränd. *	Mrd. Euro	Veränd. *	Mrd. Euro	Veränd. *	Mrd. Euro	Veränd. *	Mrd. Euro	Veränd. *	Mrd. Euro	Veränd. *
2010 JD	111,1	-	56,7	-	54,5	-	2,2	-	54,4	-	29,4	-	25,0	-
2011 JD	117,9	6,1%	60,2	6,2%	58,7	7,7%	1,5	-31,8%	57,7	6,1%	33,5	13,9%	24,2	-3,2%
2012 JD	113,4	-3,8%	59,6	-1,0%	58,2	-0,9%	1,4	-6,7%	53,8	-6,8%	33,4	-0,3%	20,4	-15,7%
2013 JD	123,8	9,2%	64,4	8,1%	62,9	8,1%	1,5	7,1%	59,4	10,4%	38,1	14,1%	21,3	4,4%
2014 JD	131,8	6,5%	70,1	8,9%	67,6	7,5%	2,5	66,7%	61,7	3,9%	36,9	-3,1%	24,8	16,4%
2015 JD	156,2	18,5%	85,7	22,3%	82,8	22,5%	2,9	16,0%	70,5	14,3%	42,2	14,4%	28,3	14,1%
2016 JD	165,8	6,1%	90,9	6,1%	87,9	6,2%	3,0	3,4%	74,9	6,2%	47,1	11,6%	27,8	-1,8%
2017 JD	164,5	-0,8%	91,3	0,4%	89,2	1,5%	2,1	-30,0%	73,2	-2,3%	45,6	-3,2%	27,6	-0,7%
2018 JD	168,5	2,4%	96,1	5,3%	92,6	3,8%	3,5	66,7%	72,4	-1,1%	43,5	-4,6%	28,9	4,7%
2019 JD	168,4	-0,1%	100,2	4,3%	96,7	4,4%	3,5	0,0%	68,2	-5,8%	40,7	-6,4%	27,5	-4,8%
2020 JD	162,3	-3,6%	108,3	8,1%	105,3	8,9%	3,0	-14,3%	54,0	-20,8%	32,9	-19,2%	21,1	-23,3%
Quartalsdaten	Mrd. Euro	Veränd. **	Mrd. Euro	Veränd. **	Mrd. Euro	Veränd. **	Mrd. Euro	Veränd. **	Mrd. Euro	Veränd. **	Mrd. Euro	Veränd. **	Mrd. Euro	Veränd. **
2019 Q1	39,2	-	23,9	-	23,1	-	0,8	-	15,3	-	9,7	-	5,6	-
2019 Q2	42,6	-	26,3	-	25,3	-	1,0	-	16,3	-	8,6	-	7,7	-
2019 Q3	44,0	-	26,7	-	25,8	-	0,9	-	17,3	-	9,3	-	8,0	-
2019 Q4	42,6	-	23,3	-	22,5	-	0,8	-	19,3	-	13,1	-	6,2	-
2020 Q1	41,6	6,1%	26,2	9,6%	25,4	10,0%	0,8	0,0%	15,4	0,7%	10,4	7,2%	5,0	-10,7%
2020 Q2	37,0	-13,1%	25,8	-1,9%	25,3	0,0%	0,5	-50,0%	11,2	-31,3%	7,0	-18,6%	4,2	-45,5%
2020 Q3	40,5	-8,0%	29,1	9,0%	28,2	9,3%	0,9	0,0%	11,4	-34,1%	6,9	-25,8%	4,5	-43,8%
2020 Q4	43,2	1,4%	27,2	16,7%	26,4	17,3%	0,8	0,0%	16,0	-17,1%	8,6	-34,4%	7,4	19,4%
2021 Q1	46,9	12,7%	31,6	20,6%	30,7	20,9%	0,9	12,5%	15,3	-0,6%	10,6	1,9%	4,7	-6,0%

\* Veränderung im Vergleich zum Vorjahr, \*\* Veränderung im Vergleich zum Vorjahresquartal  
Quelle: vdp auf Grundlage von Angaben seiner Mitgliedsinstitute, Berichtskreis: vdp-Mitgliedsinstitute zum 31.12.2020

# Schlussbetrachtung und Ausblick

Seit mehr als einem Jahr belastet die COVID-19-Krise die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in allen Ländern der Welt. In Europa ging die Wirtschaftsleistung 2020 um -7,4% zurück, Deutschland schlug sich mit -4,8% deutlich besser als der Durchschnitt. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Einen wichtigen Beitrag dazu leistete auf jeden Fall die Bauwirtschaft. Die Arbeiten auf den Baustellen konnten uneingeschränkt weitergeführt werden, mit dem Ergebnis, dass das Bauvolumen 2020 um 4% stieg. Legt man den ifo Geschäftsklimaindex für das Bauhauptgewerbe zugrunde, sind die Erwartungen auch für das laufende Jahr durchaus positiv. Die Knappheit bei Baumaterialien verschärfte sich im Mai 2021 jedoch nochmals, sodass dies durchaus das Wachstum des Bauvolumens sowohl im Wohnungs- als auch im Gewerbebau dämpfen könnte. Derzeit wird von Seiten des DIW für 2021 ein Plus von 3% prognostiziert.

Vor dem Hintergrund des langanhaltenden Lockdowns in den ersten fünf Monaten korrigierten die großen Wirtschaftsforschungsinstitute ihre Wachstumsprognosen für 2021 zum Teil nach unten – diese bewegen sich aktuell in einer Spanne von 3,0% bis 3,7%. Dabei zeigte sich bereits in den ersten Monaten des laufenden Jahres eine ungebrochen hohe Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Trotz der gestiegenen Baugenehmigungszahlen – mit 327.300 Wohnungen wurden 2020 rund 3% mehr neue Wohnungen genehmigt als 2019 – wird die Neubautätigkeit allerdings auch 2021 nicht das Niveau erreichen, das als erforderlich erachtet wird, um den quantitativen Bedarf zu decken. Die Preise auf dem Wohnungsmarkt dürften demzufolge auch im laufenden Jahr weiter steigen. Vor dem Hintergrund des bereits sehr guten Quartalsergebnisses in den ersten drei Monaten und des nach wie vor niedrigen Zinsniveaus ist für das Gesamtjahr 2021 ein weiterer Anstieg des Finanzierungsvolumens in ähnlicher Größenordnung wie im Jahr 2020 durchaus realistisch.

Der gewerbliche Immobilienmarkt beginnt sich – angelehnt an den wirtschaftlichen Aufschwung – wieder zunehmend zu stabilisieren. Dabei sind die Rahmenbedingungen für das Immobilienfinanzierungsgeschäft je nach Objektart unterschiedlich zu bewerten.

→ Bei Büroimmobilien ist die Unsicherheit bezüglich des zukünftigen Büroflächenbedarfs nach wie vor präsent, wobei die Auswirkungen weiterhin schwer einzuschätzen sind. Dies führt dazu, dass seitens der Büroflächennachfrager die Verlängerung bestehender Mietverträge mit kürzerer Laufzeit Neuanmietungen weiterhin vorgezogen wird. Gleichzeitig können Neubauprojekte nur mit einer hohen Vorvermietungsquote realisiert werden, was zu Verzögerungen des Baubeginns führen wird. Auch ist zu beobachten, dass die Modernisierungsaktivitäten bei Immobilienbesitzern – nicht zuletzt um den Anforderungen der EU-Taxonomie gerecht zu werden – deutlich zunehmen.

→ Im Einzelhandel hat sich mit der Pandemie die Verdrängung des stationären Handels durch den Online-Handel verstärkt. Gleichzeitig rücken Einzelhandelsimmobilien mit Bezug zu Lebensmittelhändlern, Fachmärkte sowie Fachmarktzentrum stärker in den Fokus von Projektentwicklern und Investoren.

→ Dynamisch entwickelt sich seit Ausbruch der Pandemie in Deutschland sowohl auf der Nutzer- als auch auf der Anbieterseite der Logistikmarkt. Das Finanzierungsgeschäft in diesem Segment war und ist weiterhin von der Rezession nicht beeinflusst.

→ Die Hotellerie als Wirtschaftszweig ist von den Auswirkungen der COVID-19 Pandemie am stärksten betroffen, was dazu geführt hat, dass zahlreiche Hotel-Projekte im Jahr 2020 auf unbestimmte Zeit zurückgestellt wurden. Dies ging mit nahezu einer Halbierung der Darlehenszusagen einher. Angesichts des in der ersten Jahreshälfte andauernden Lockdowns bleibt die Lage weiterhin schwierig.

Das im vergangenen Jahr zu beobachtende zurückhaltende Agieren von Projektentwicklern, was in vielen Bereichen zu einer Verschiebung von Projekten geführt hat, wird mit zunehmender Erholung der Wirtschaft und damit einhergehender Belebung der Nutzernachfrage wieder weichen. Gleichzeitig ist auf dem Investmentmarkt wieder eine spürbare Belebung der Aktivitäten zu spüren, sodass sich die Nachfrage nach gewerblichen Immobiliendarlehen normalisieren wird und über dem Niveau des Jahres 2020 bewegen dürfte.

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.  
Georgenstraße 21, 10117 Berlin

### Verantwortlich:

Carsten Dickhut, dickhut@pfandbrief.de

### Ansprechpartner:

Thomas Hofer, hofer@pfandbrief.de

Hildegard Höhlich, hoehlich@pfandbrief.de

### Copyright © 2021:

Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.  
Georgenstraße 21, 10117 Berlin