Pressemitteilung

bulwiengesa und Deutsche Pfandbriefbank kooperieren beim Finanzierungsbarometer

Zusammenarbeit startet 2027 – europäische Erweiterung geplant – aktuelle Befragung zeigt herausfordernde Bedingungen am deutschen gewerblichen Immobilienfinanzierungsmarkt

Berlin/München, 12. November 2026 – bulwiengesa und die Deutsche Pfandbriefbank (pbb) werden ab 2027 gemeinsam das Finanzierungsbarometer herausgeben. Die quartalsweise Expertenbefragung untersucht die Stimmung und Geschäftsentwicklung am institutionellen Immobilienfinanzierungsmarkt. Sie baut auf der seit 2015 erfolgten Erhebung von bulwiengesa auf, die das Unternehmen seitdem kontinuierlich fortgeführt hat. Im Rahmen der neuen Kooperation soll die Befragung weiterentwickelt und perspektivisch ausgeweitet werden.

Wie wichtig eine regelmäßige Einordnung des Marktes ist, zeigen die aktuellen Ergebnisse für das dritte Quartal 2026: Der von bulwiengesa ermittelte Barometerwert fällt von −6,70 (Q2/2026) auf −13,61 Punkte und damit auf seinen niedrigsten Stand seit zwei Jahren. Hierfür ausschlaggebend sind u.a., dass mehr als die Hälfte der Befragten von restriktiveren Finanzierungsbedingungen berichtet. Zugleich steigen die Liquiditätskosten der Finanzinstitute.

„Wir haben die Befragung 2026 fortgeführt, um die Entwicklung am Finanzierungsmarkt ohne Unterbrechung beobachten zu können. Mit der Deutsche Pfandbriefbank gewinnen wir einen Partner, mit dem wir das Finanzierungsbarometer langfristig weiterentwickeln und die europäische Perspektive ausbauen wollen. Die kontinuierliche Befragung ermöglicht es uns, Veränderungen frühzeitig zu erkennen und im Zusammenhang mit den Entwicklungen an den Immobilienmärkten einzuordnen“, sagt Felix Embacher, Geschäftsführer von bulwiengesa.

Finanzierungsbedingungen verschärfen sich im dritten Quartal

58,3 Prozent der befragten Experten bewerten die Finanzierungsbedingungen im dritten Quartal als restriktiv. Im zweiten Quartal lag dieser Anteil noch bei 45,8 Prozent. Die übrigen 41,7 Prozent (Q2/2026: 50 Prozent) nehmen unveränderte Bedingungen wahr. Von einer Lockerung berichtet keiner der Befragten.

Auch beim Neugeschäft bleibt die Entwicklung verhalten: 41,7 Prozent melden ein stagnierendes Geschäft. Der Anteil der Befragten, die ein unverändert abnehmendes Neugeschäft verzeichnen, steigt von 8,3 auf 22,2 Prozent.

Parallel erhöhen sich die durchschnittlichen All-in-Margen einschließlich der Liquiditätskosten. Bei Bestandsfinanzierungen steigen sie von 188,6 auf 204,8 Basispunkte, bei Projektentwicklungsfinanzierungen von 285,4 auf 295,0 Basispunkte.

„Die Entwicklungen an den Märkten zeigen, dass sich die Bedingungen für Immobilienfinanzierungen weiterhin kurzfristig verändern können. Eine fundierte Marktbeobachtung hilft, diese Entwicklungen einzuordnen. Mit der Kooperation wollen wir dazu beitragen, die Perspektiven der finanzierenden Institute regelmäßig sichtbar zu machen und den Austausch über die Entwicklung der europäischen Immobilienfinanzierung zu stärken“, sagt Barkha Mehmedagic, Vorständin der Deutsche Pfandbriefbank.

Etablierte Befragung mit neuer Partnerschaft

bulwiengesa verantwortet die Durchführung und Auswertung der Befragung. Im Mittelpunkt stehen unter anderem die Finanzierungsbedingungen, die Entwicklung des Neugeschäfts, Kreditvolumina, Margen und die Bedeutung alternativer Finanzierungsinstrumente. Befragt werden Experten aus Banken und weiteren in der gewerblichen Immobilienfinanzierung tätigen Institutionen.

Die geplante europäische Erweiterung soll zusätzliche Einblicke in die Entwicklung der Finanzierungsmärkte ermöglichen. Die konkrete Ausgestaltung stimmen bulwiengesa und die Deutsche Pfandbriefbank im Rahmen ihrer Zusammenarbeit ab.

Eine ausführliche Einordnung der Ergebnisse für das dritte Quartal 2026 ist unter https://www.bulwiengesa.de/immobilienfinanzierung-bedingungen-verschaerfen-sich/ verfügbar.

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, unter anderem durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

Über die Deutsche Pfandbriefbank

Die Deutsche Pfandbriefbank AG (www.pfandbriefbank.com) ist ein führender europäischer Spezialist für die Finanzierung von Gewerbeimmobilien. Die pbb ist ein bedeutender Emittent von Pfandbriefen und damit auch ein wichtiger Akteur auf den europäischen Märkten für gedeckte Schuldverschreibungen insgesamt. Die Aktien der pbb sind im Prime Standard an der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Pressekontakt

bulwiengesa GmbH
Birgit Haase
Tel.: 030-2787 68-24
birgit.haase@bulwiengesa.de

Deutsche Pfandbriefbank AG
Sebastian Zehrer
Tel: +49-89-2 88 0 11841
sebastian.zehrer@pfandbriefbank.com