

# vdp FAKTEN

Geschäftszahlen der Pfandbriefbanken



Pfandbrief-  
und Kreditgeschäft  
im Überblick

2023

## Vorwort



**Jens Tolckmitt**

Hauptgeschäftsführer vdp

Die Pfandbriefbanken haben das herausfordernde Umfeld des Jahres 2023 gut gemeistert. Es war geprägt von fallenden Immobilienpreisen sowie einer deutlich zurückgegangenen Nachfrage nach Immobilienkrediten.

Die verhaltene Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen spiegelte sich auch in einem geringeren Volumen neu abgesetzter Pfandbriefe wider. 2023 wurden Pfandbriefe im Volumen von 65,7 Mrd. Euro emittiert, nach 82,3 Mrd. Euro im Ausnahmejahr 2022. Gleichwohl bewegten wir uns damit auf dem Niveau des ebenfalls sehr starken Jahres 2021.

Erstmals seit 2014 stieg das Volumen ausstehender Pfandbriefe wieder auf knapp über 400 Mrd. Euro. Dabei hatte der Pfandbriefmarkt, wie auch die anderen Covered-Bond-Märkte, den Rückzug der EZB aus ihren Ankaufprogrammen zu verkraften. Dies ist gut gelungen. Die steigenden Renditen führten bei privaten und institutionellen Investoren zu einem regen Kaufinteresse.

Dank ihrer auskömmlichen Kapitalisierung, ihrer robusten Kreditportfolios und ihrer risikobewussten Geschäftspolitik konnten die Pfandbriefbanken die seit Mitte 2022 speziell auf den Immobilienmarkt wirkenden Belastungsfaktoren wie Inflation und Zinsanstieg gut abfedern.

Jens Tolckmitt

Hauptgeschäftsführer vdp

## Emissionsvolumen 2023

+1,7%

### Pfandbriefumlauf

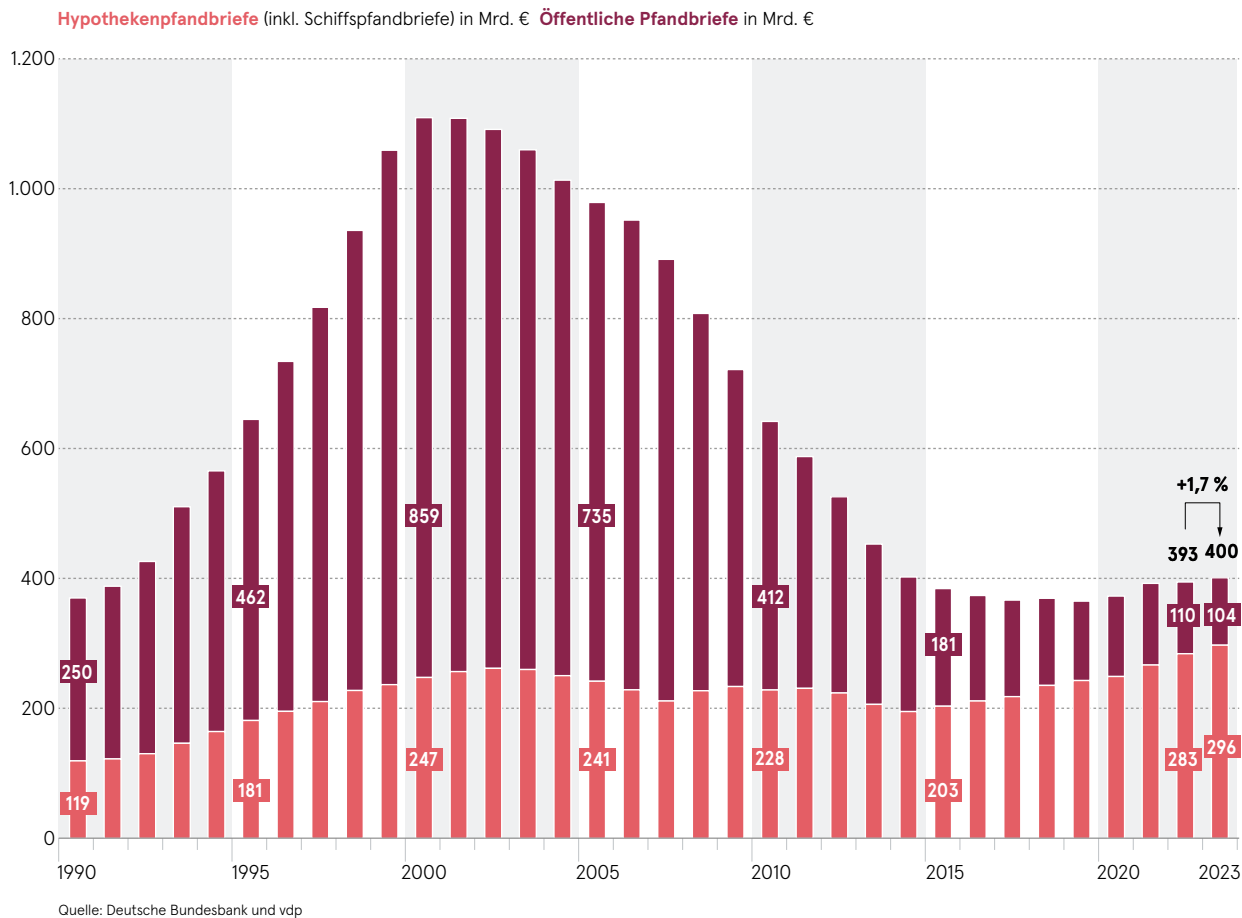
in Mrd. €	Neuemissionen		Umlauf (Ultimo)	
	2022	2023	2022	2023
<b>Pfandbriefe gesamt</b>	<b>82,3</b>	<b>65,7</b>	<b>393,5</b>	<b>400,3</b>
Hypothekenspfandbriefe (inkl. Schiffspfandbriefe)	68,1	<b>51,9</b>	283,4	<b>296,3</b>
Öffentliche Pfandbriefe	14,2	<b>13,8</b>	110,1	<b>104,0</b>



# Pfandbriefmarkt

## Entwicklung Pfandbriefumlauf 2023

- Umlaufvolumen erstmalig seit 2014 auf **über 400 Mrd. Euro** gestiegen.
- Umlauf der **Hypothekendarlehen** steigt seit 2014 **kontinuierlich**.



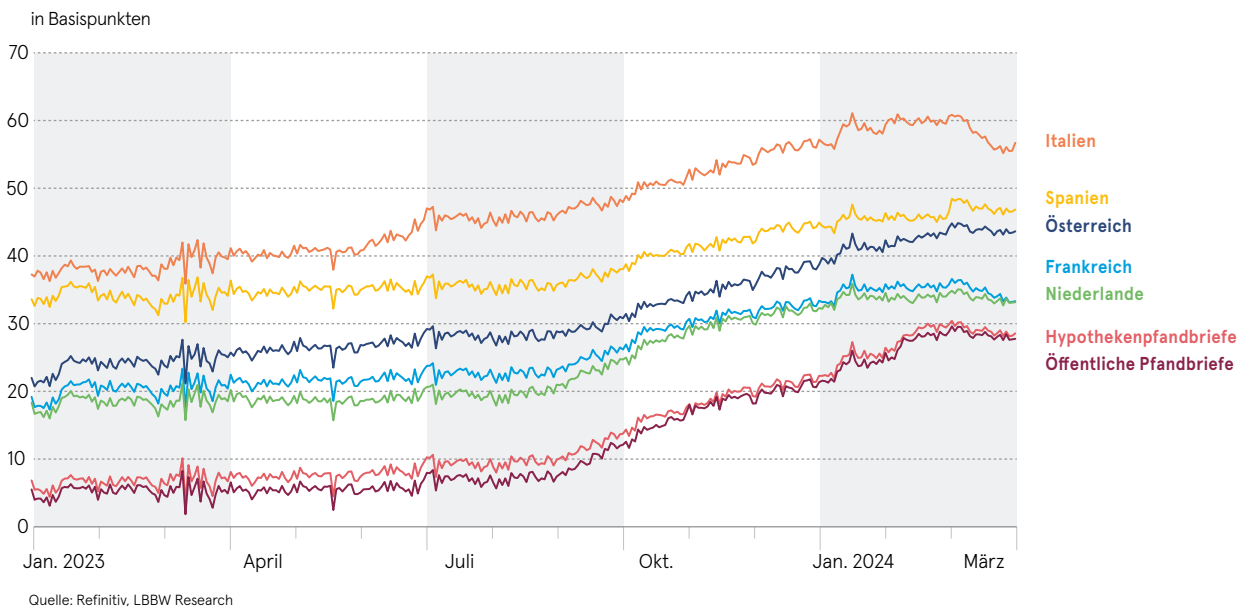
## Neuemissionen nach Pfandbrief-Segment 2023

in Mrd. €	2022	2023
<b>Summe</b>	<b>82,3</b>	<b>65,7</b>
Jumbos (≥ 1 Mrd. €)	21,9	10,2
Benchmark (500 – 999 Mio. €)	23,0	29,5
Traditionelle Pfandbriefe (unter 500 Mio. €)	8,2	7,0
Privatplatzierungen	29,3	19,1

# Pfandbriefmarkt

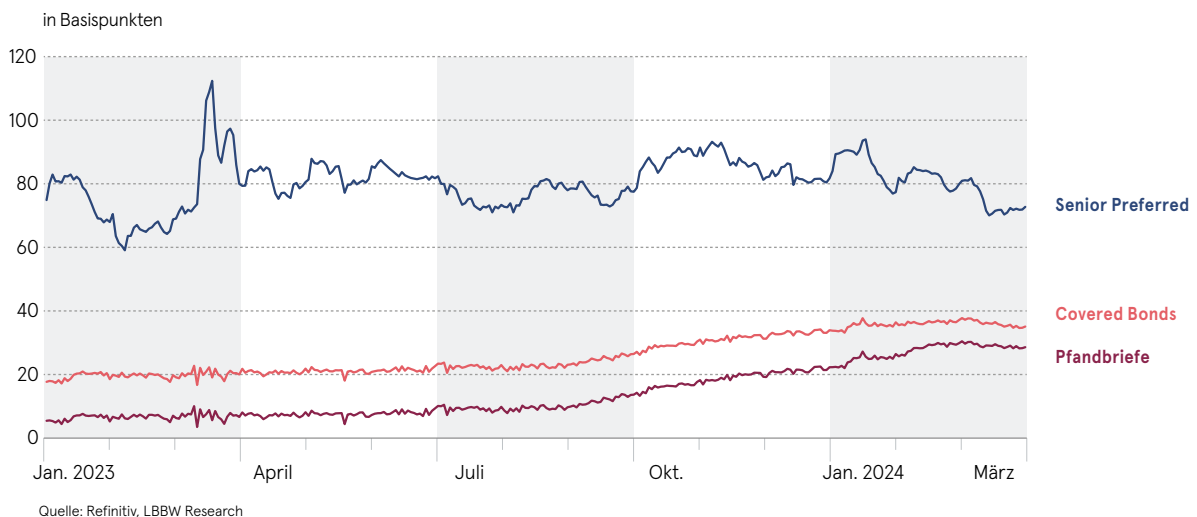
## Covered Bond Swap-Spreads im Vergleich

- Die Swap-Spreads von Covered Bonds weiteten sich ab Jahresmitte 2023 aus. Neben Zinsturbulenzen waren hierfür der sukzessive Ausstieg der EZB aus ihren Ankaufprogrammen sowie die zunehmende Risikodifferenzierung durch Investoren verantwortlich. Dabei fand bei den deutschen Pfandbriefen eine gewisse Annäherung an die Spreads von Covered Bonds anderer kerneuropäischer Länder statt. Der Benchmark-Status des Pfandbriefs ist unangefochten.



## Spreads: Senior vs. Covered vs. Pfandbrief

- Während es bei Covered Bonds und Pfandbriefen im Jahr 2023 zu einer graduellen Ausweitung der Swap-Spreads kam, wiesen die Spreads von unbesicherten Bankanleihen eine hohe Volatilität aus. Letztlich lagen die Spreads zum Jahresende wieder auf dem Niveau von vor 12 Monaten und engten sich zu Beginn des Jahres 2024 weiter ein.



# Nachhaltige Pfandbriefe vdp-Mitgliedsinstitute

## Emissionen nachhaltiger Pfandbriefe 2023

**+ 36 %** Umlauf nachhaltiger Pfandbriefe

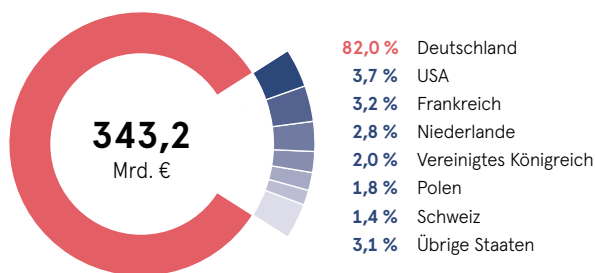
in Mrd. €	Neuemissionen		Umlauf (Ultimo)		Anzahl Emittenten <sup>1</sup> (Ultimo)	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
<b>Nachhaltige Pfandbriefe insgesamt</b>	<b>9,5</b>	<b>8,5</b>	<b>17,7<sup>2</sup></b>	<b>24,1</b>	<b>12</b>	<b>13</b>
Grüne Pfandbriefe	8,0	6,7	14,7	19,9	10	11
Soziale Pfandbriefe	1,5	1,8	2,5	4,2	3	3

1 \_ Ein Emittent hat Grüne und Soziale Pfandbriefe aufgelegt.  
 2 \_ inkl. ESG-Pfandbriefe über 500 Mio. €

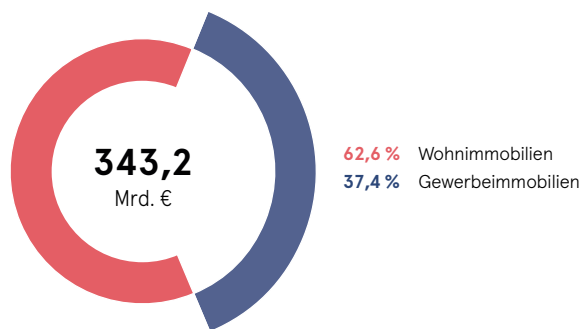
# Struktur der Deckungsmassen vdp-Mitgliedsinstitute

## Deckungswerte 2023 (nur ordentliche Deckung)

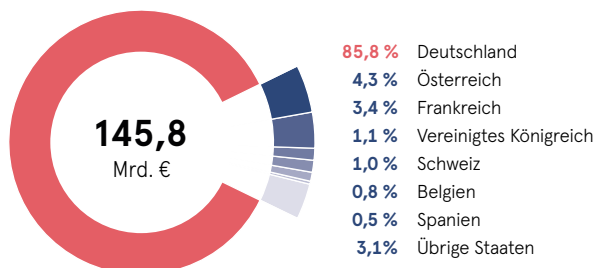
→ **Hypothekendarlehen**  
nach Ländern



nach Objektarten



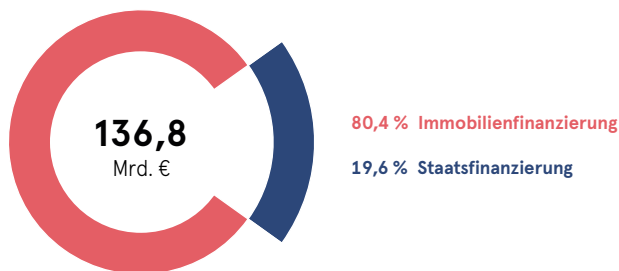
→ **Öffentliche Pfandbriefe**



# Kreditgeschäft vdp-Mitgliedsinstitute

## Darlehensneuzusagen 2023

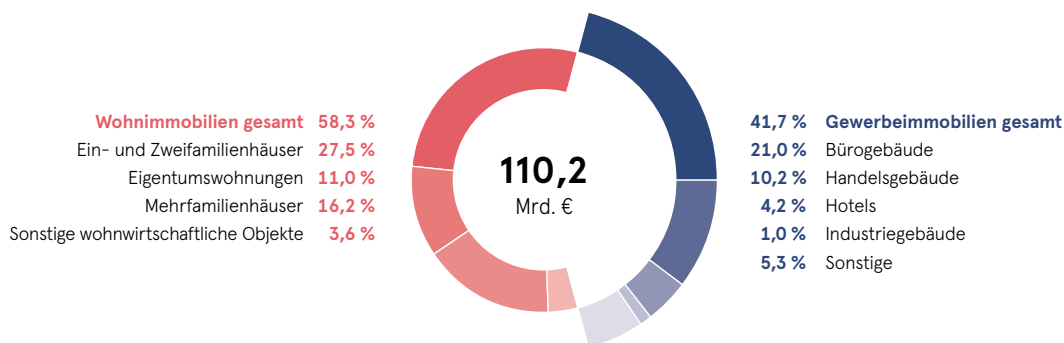
- Nachfrage nach **Wohnimmobildarlehen** deutlich rückläufig.
- **Gewerbeimmobilienfinanzierung** ebenfalls merklich **unter Vorjahreswert**.



in Mrd. €	2022	2023	Veränderung
<b>Darlehenszusagen insgesamt</b>	<b>175,5</b>	<b>136,8</b>	<b>-22,1 %</b>
Immobilienfinanzierung	160,0	<b>110,0</b>	-31,3 %
davon: Wohnimmobilienfinanzierung	99,8	<b>64,1</b>	-35,8 %
davon: Gewerbeimmobilienfinanzierung	60,2	<b>45,9</b>	-23,8 %
Staatsfinanzierung	15,5	<b>26,8</b>	72,9 %

## Neugeschäft Immobilienfinanzierung 2023

- **Ein- und Zweifamilienhäuser wichtigste** Objektart bei Wohnimmobilien.
- 58,3 % Wohnimmobilienfinanzierungen** machen fast 60 % des Neugeschäfts aus.
- **Bürogebäude dominieren** bei der Gewerbeimmobilienfinanzierung.

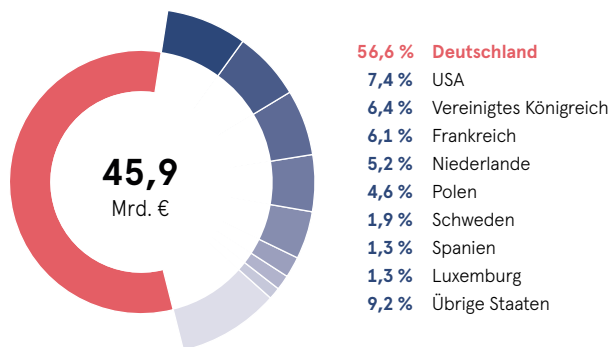


# Kreditgeschäft vdp-Mitgliedsinstitute

## Neugeschäft Gewerbeimmobilienfinanzierung 2023

### → Gewerbeimmobilienfinanzierung nach Ländern

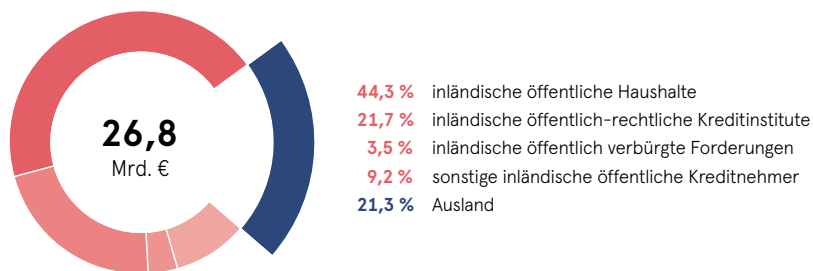
Wichtigste Auslandsmärkte in der Gewerbeimmobilienfinanzierung sind die **USA**, das **Vereinigte Königreich** und **Frankreich**.



## Neugeschäft Staatsfinanzierung 2023

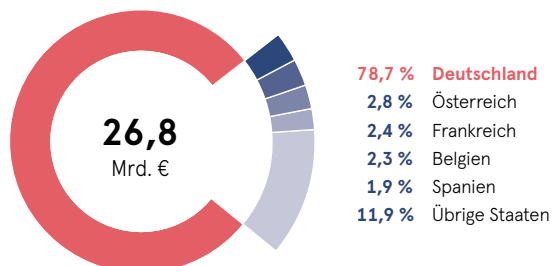
### → Staatsfinanzierung nach Schuldnern

Das Staatsfinanzierungsgeschäft ist stark **inlandsdominiert**.



### → Staatsfinanzierung nach Ländern

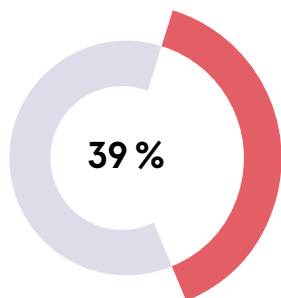
Pfandbriefbanken stellen **verlässliche Partner** für Bund, Länder und Gemeinden in **Deutschland** dar.



# Kreditgeschäft vdp-Mitgliedsinstitute

## Marktanteile der Pfandbriefbanken in Deutschland 2023

### → Wohnimmobilienfinanzierung

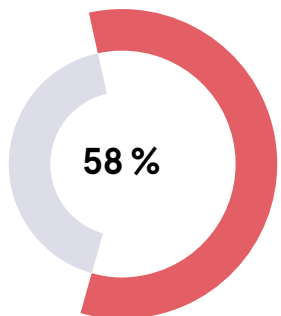


#### Pfandbriefbanken behaupten hohen Marktanteil in der Wohnimmobilienfinanzierung

Der Bestand an Wohnungsbaukrediten in Deutschland belief sich nach Angaben der Deutschen Bundesbank zum Jahresende 2023 auf insgesamt 1.801,7 Mrd. Euro und nahm damit im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 % zu.

Auf die im vdp zusammengeschlossenen **Pfandbriefbanken** entfiel davon mit 694,8 Mrd. Euro ein **Anteil von 39 %**.

### → Gewerbeimmobilienfinanzierung

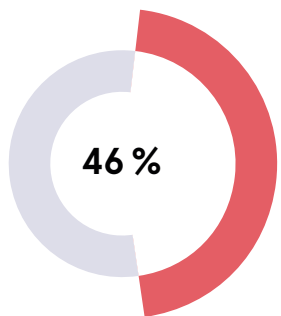


#### Pfandbriefbanken bestätigen Spitzenposition in der Gewerbeimmobilienfinanzierung

Die mit Abstand wichtigste Anbietergruppe für Gewerbeimmobilienfinanzierungen in Deutschland sind weiterhin die vdp-Mitgliedsinstitute, deren Darlehensbestand (Inland) zum Jahresende 2023 bei 175,4 Mrd. Euro lag. Der Gesamtbestand an Gewerbeimmobiliendarlehen betrug im Inland zum Jahresende rund 300 Mrd. Euro.

Die **Mitgliedsinstitute des vdp** hielten hieran einen **Marktanteil** von etwa **58 %**.

### → Staatsfinanzierung



#### Staatsfinanzierung der Pfandbriefbanken im Inland

Zum 31.12.2023 wiesen die vdp-Mitgliedsinstitute bei Krediten an inländische öffentliche Haushalte (ohne Wertpapiere) einen Darlehensbestand von 116,7 Mrd. Euro aus.

Nach Angaben der Deutschen Bundesbank betrug der Kreditbestand an inländische öffentliche Haushalte zum Jahresende 2023 insgesamt 254,3 Mrd. Euro, so dass auf die **Mitgliedsinstitute des vdp** ein **Marktanteil** von **46 %** entfiel.