

Pressemitteilung

Berlin, 15. Dezember 2025

vdp-Emissionsklima: Positive Stimmung am Pfandbriefmarkt

Gute Investorennachfrage soll weiter anhalten

Die vdp-Mitgliedsinstitute nehmen eine positive Stimmung am Markt für Pfandbriefe und für unbesicherte Bankanleihen wahr. Dies ist das Ergebnis der siebten Befragung zum vdp-Emissionsklima. Erstmals seit Erhebungsbeginn im Dezember 2022 werden deutlich positive Werte für alle drei Scores ermittelt.

Während sich der Score für unbesicherte Bankanleihen seit der letzten Umfrage im Juni 2025 von +5 auf +22 verbesserte, kletterte der Score für Pfandbriefe erstmals überhaupt in den positiven Bereich (+14 gegenüber -1 im Juni 2025). Beide Entwicklungen führten dazu, dass auch der Gesamt-Score mit +17 so hoch wie noch nie ausfiel.

Das vdp-Emissionsklima wird zweimal im Jahr erhoben und veröffentlicht. Dabei wird der Stimmungsindikator in einer Bandbreite von -100 bis +100 Punkten angegeben.

| Score für | Dezember 2025 | Juni 2025 | Dezember 2024 | Juni 2024 | Dezember 2023 |
|---------------------------|----------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| Pfandbriefe | +14 | -1 | -18 | -11 | -23 |
| Unbesicherte Bankanleihen | +22 | +5 | -8 | -14 | -21 |
| Gesamt | +17 | +1 | -14 | -12 | -22 |

Starke Nachfrage nach Pfandbriefen im Jahr 2025

In den ersten elf Monaten wurde von den vdp-Mitgliedsinstituten ein Volumen von 61,2 Mrd. Euro an neuen Pfandbriefen emittiert, dies entspricht einem Plus von 22 % gegenüber der Vorjahresperiode. Bei den Öffentlichen Pfandbriefen waren bislang 21,4 Mrd. Euro an neu begebenen Pfandbriefen zu verzeichnen, dies entspricht einer Steigerung um 73 %. Neue Hypothekendarlehen wurden von Januar bis November 2025 im Volumen von 39,8 Mrd. Euro emittiert, was einer Zunahme um 7 % entspricht. Auf Pfandbriefe im Benchmark-Format (>500 Mio. Euro) entfiel ein Volumen von 31,4 Mrd. Euro gegenüber 29,9 Mrd. Euro im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Von wesentlicher Bedeutung für das langfristig ausgerichtete Wohnimmobilienfinanzierungsgeschäft ist, dass im gesamten Jahresverlauf 2025 Pfandbriefe über das volle Laufzeitenspektrum erfolgreich platzierbar waren. Rund ein Drittel aller Benchmark-Emissionen weist Laufzeiten von mindestens sieben Jahren auf.

„Die gute Nachfrage nach Pfandbriefen mit längeren Laufzeiten unterstützt die fristenkonforme Refinanzierung der langfristig ausgerichteten Wohnimmobilienfinanzierung“, kommentierte Sascha Kullig, Mitglied der Geschäftsleitung des vdp.

Determinanten für die Nachfrage 2026

Während die aktuelle Investorennachfrage nach Pfandbriefen bei der Umfrage einen Score von 78 Punkten aufwies, zeigten sich die Expert:innen der Mitgliedsinstitute mit Blick auf die kommenden sechs Monate spürbar vorsichtiger und vergaben hier einen Wert von 22 Punkten. Bei den Determinanten für die Entwicklung der Investorennachfrage nach Pfandbriefen in den kommenden sechs Monaten wurden das Asset-Swap-Spread-Niveau (- 20 Punkte) und der Aufschlag zu Bundesanleihen (-19 Punkte) als eher negativ eingeschätzt, da beide Faktoren die relative Attraktivität von Pfandbriefen belasteten. Gegenüber Asset-Swaps engten sich die deutschen Pfandbriefe im Jahresverlauf um ca. 20 Basispunkte ein. Als positive Faktoren wurden hingegen die Fälligkeiten (+27 Punkte), das zu refinanzierende Aktivgeschäft (+38 Punkte) sowie das erwartete Überzeichnungsniveau (+49 Punkte) genannt.

Hohe Nachfrage für unbesicherte Bankanleihen

Ein positives Stimmungsbild zeigte sich auch für das Segment der unbesicherten Bankanleihen: Gegenwärtig wurde die Investorennachfrage mit einem Score von +72 Punkten bewertet, während der Score für die vergangenen sechs Monate bei +43 Punkten lag. Deutlich skeptischer blickten die befragten Expert:innen auf die kommenden sechs Monate: Hier wurde ein Score von 0 ermittelt. „Ein Grund für diese Einschätzung dürfte die mit einer sehr starken Nachfrage einhergehende Einengung der Spreads sein, wodurch die relative Attraktivität für Investoren und damit die Nachfrage schwächer ausfallen könnte. Grundsätzlich reflektiert aber die starke Nachfrage nach den unbesicherten Anleihen unserer Mitgliedsinstitute das Vertrauen der Investoren in die Resilienz der Institute aufgrund der guten Ertragslage und einer guten bis sehr guten Eigenkapitalausstattung“ erklärte Kullig.

Die Grafiken und Tabellen zu den aktuellen und bisherigen Scores des vdp-Emissionsklimas finden Sie auf der vdp-Website unter folgendem [LINK](#).

Über das vdp-Emissionsklima

Zur Methodik

Die Befragung umfasst jeweils Beurteilungen der zurückliegenden sechs Monate, der aktuellen Situation und der kommenden sechs Monate, wobei letztere in der Auswertung die größte Gewichtung erhalten. Hieraus werden je ein Score für Pfandbriefe und unbesicherte Bankanleihen sowie ein Gesamt-Score ermittelt. Ein Punktwert von 0 entspricht dabei einem stabilen Kapitalmarktumfeld, in dem Emissionspläne ohne Probleme umgesetzt werden können. Negative (maximal -100) und positive Scores (maximal +100) weisen auf ein unterdurchschnittlich bzw. überdurchschnittlich gutes Emissionsumfeld hin.

Das vdp-Emissionsklima informiert zweimal jährlich über die Stimmung unter den Mitgliedsinstituten des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) hinsichtlich der Platzierung von Pfandbriefen und unbesicherten Bankanleihen. Dazu werden Kapitalmarktexpert:innen der vdp-Mitglieder zu den Einflüssen befragt, die den Absatz von Pfandbriefen und unbesicherten Bankanleihen bestimmen. Die Befragung umfasst die zurückliegenden sechs Monate, die aktuelle Situation und die kommenden sechs Monate, wobei letztere in der Auswertung die größte Gewichtung erhalten. Die einzelnen Antworten werden zu Themenfeldern zusammengefasst, die einen Überblick über die Angebots- und Nachfragekonstellation auf den Märkten für Pfandbriefe und unbesicherte Bankanleihen ergeben. Hieraus werden unter bestimmten Annahmen zur relativen Bedeutung der einzelnen Themenfelder drei Scores ermittelt, nämlich je ein Score für Pfandbriefe und unbesicherte Anleihen sowie ein Gesamt-Score. Ein Punktwert von 0 entspricht dabei einem stabilen Kapitalmarktumfeld, in dem Emissionspläne ohne Probleme umgesetzt werden können. Negative und positive Scores weisen auf ein unterdurchschnittlich bzw. überdurchschnittlich gutes Emissionsumfeld hin.

Die im vdp zusammengeschlossenen Pfandbriefbanken repräsentieren einen Marktanteil von 96% der ausstehenden Pfandbriefe.

Über den Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ist einer der fünf Spitzenverbände der Deutschen Kreditwirtschaft. Er repräsentiert die bedeutendsten Kreditinstitute für die Wohn- und Gewerbeimmobilienfinanzierung sowie für die Kommunal- und Staatsfinanzierung. Der vdp setzt sich dafür ein, dass der Pfandbrief weiterhin erfolgreich bleibt, und vertritt die pfandbriefspezifischen Interessen seiner Mitgliedsinstitute gegenüber Gesetzgebern, Aufsicht und Märkten auf nationaler und internationaler Ebene.

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.

www.pfandbrief.de
www.pfandbrief.market

Pressekontakte

Carsten Dickhut
T +49 30 20915-320
E dickhut@pfandbrief.de

Horst Bertram
T +49 30 20915-380
E bertram@pfandbrief.de