

Pressemitteilung

Berlin, 24. März 2026

Deutlicher Zuwachs an Immobiliendarlehen

Finanzierungsvolumen der vdp-Mitgliedsinstitute steigt 2025 um 15,7 %

Mit 148,6 Mrd. Euro vergaben die im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Institute im Jahr 2025 ein deutlich höheres Volumen an Immobiliendarlehen als im Vorjahr. Der Anstieg belief sich auf 15,7 % (2024: 128,4 Mrd. Euro). Mit Quartalswerten zwischen 36,3 und 38,2 Mrd. Euro verteilte sich das Neugeschäft gleichmäßig über das gesamte Jahr, wobei der Höchstwert im Schlussquartal erreicht wurde.

Wie in den Vorjahren dominierten die **Wohnimmobiliendarlehen** auch 2025 das Immobilienfinanzierungsgeschäft: Die Finanzierungen für Wohnobjekte erreichten ein Volumen von 92,6 Mrd. Euro – ein Plus in Höhe von 17,5 % im Vergleich zum Vorjahreswert (2024: 78,8 Mrd. Euro).

Das Volumen neuer **Darlehen für Gewerbeimmobilien** summierte sich über alle vier Quartale auf 56,0 Mrd. Euro – ein Plus von 12,9 % gegenüber 2024. Ausgehend von einem niedrigen Niveau erholte sich das Neugeschäft im Berichtsjahr leicht, blieb aber angesichts der strukturellen Veränderungen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt und des gesamtwirtschaftlichen Umfelds deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt.

„Das Immobilienkreditgeschäft der Pfandbriefbanken ist 2025 über nahezu alle Objektarten hinweg angestiegen.“

Jens Tolckmitt

„Die Pfandbriefbanken blicken in Anbetracht der wirtschaftlichen und geopolitischen Umstände auf ein zufriedenstellendes Immobilienkreditgeschäft im Jahr 2025“, stellte **vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt** fest. Das Neugeschäftsvolumen sei über nahezu alle Objektklassen hinweg angestiegen. Dabei hat die Kreditnachfrage im Wohnimmobilienbereich nicht nur für den Bestandserwerb, sondern – ähnlich zu den moderat steigenden Baugenehmigungszahlen, die das Statistische Bundesamt kürzlich vorgestellt hat – auch für den Wohnungsneubau zugenommen, so Tolckmitt.

Wohnimmobilienfinanzierung: Ein- und Zweifamilienhäuser an der Spitze

Das Neugeschäft bei Wohnobjekten wurde im Jahr 2025 erneut von Darlehen für Ein- und Zweifamilienhäuser dominiert – auf sie entfielen mit 44,2 Mrd. Euro knapp 48 % des Gesamtvolumens im Segment Wohnen (92,6 Mrd. Euro). Dahinter folgten – mit Volumina von 22,8 bzw. 20,7 Mrd. Euro – Darlehen für Mehrfamilienhäuser bzw. für Eigentumswohnungen. Mit 27,4 % war bei Darlehen für Mehrfamilienhäuser der höchste Zuwachs im Berichtsjahr zu verzeichnen. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen erreichten Steigerungsraten von 16,3 % bzw. 15,6 %.

Gewerbeimmobilienfinanzierung: Mehr als die Hälfte entfällt auf Büros

Mit einem Volumen von 28,8 Mrd. Euro machten Darlehen für Büros 2025 mehr als die Hälfte des gesamten Neugeschäfts bei Gewerbeimmobilien aus (56,0 Mrd. Euro). Das Neugeschäft bei Einzelhandelsobjekten und Hotels lag mit Volumina von 13,5 bzw. 4,5 Mrd. Euro wie in den Vorjahren deutlich dahinter. Die Darlehensvergabe für Industriegebäude belief sich im Berichtsjahr auf 1,2 Mrd. Euro, für sonstige gewerblich genutzte Objekte auf 8,0 Mrd. Euro.

Bestand an Immobilienfinanzierungen bewegt sich seitwärts

Zum 31. Dezember 2025 erreichten die von den vdp-Mitgliedsinstituten ausgereichten Immobiliendarlehen eine Summe von 1.040,3 Mrd. Euro. Damit hielt sich der Immobilienfinanzierungsbestand insgesamt zwar ungefähr auf dem Vorjahresniveau (31.12.2024: 1.042,1 Mrd. Euro), allerdings verlief die Entwicklung bei den Segmenten unterschiedlich: Einem Anstieg um 1,3 % beim Wohnimmobiliendarlehensbestand stand ein Rückgang um 3,8 % bei Gewerbeimmobiliendarlehen gegenüber. Mit einem Anteil von 85,3 % entfiel der weit überwiegende Anteil des Finanzierungsvolumens unverändert auf Objekte in Deutschland.

Die vollständigen Daten zum Immobilienfinanzierungsgeschäft der vdp-Mitgliedsinstitute sowie Tabellen und Grafiken zur freien Verwendung sind auf der vdp-Website erhältlich – unter folgendem [LINK](#).

Über den Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken ist einer der fünf Spitzenverbände der Deutschen Kreditwirtschaft. Er repräsentiert die bedeutendsten Kapitalgeber für den Wohnungs- und Gewerbebau sowie für den Staat und seine Institutionen.

**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