

Pressemitteilung

Berlin / Frankfurt am Main, 22. April 2026

Pfandbriefbanken weiten Immobilienneugeschäft und Emissionsvolumen im Geschäftsjahr 2025 aus

- **Wohn- und Gewerbeimmobilien verzeichnen Preisanstiege**
- **Zuwächse bei Pfandbrief-Absatz und -Umlauf**
- **Basel III: vdp fordert punktuelle Anpassungen**

Für die im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Institute verlief das Geschäftsjahr 2025 erfreulich: Trotz des anspruchsvollen Marktumfelds konnten sie die Vergabe neuer Immobiliendarlehen sowie ihr Pfandbriefvolumen ausweiten. Ausschlaggebend war dafür zum einen, dass die Erholungsphase an den Immobilienmärkten ganzjährig anhielt. Zum anderen stießen Pfandbriefe investorenseitig weiter auf große Nachfrage.

„Angesichts der zahlreichen Krisen und geopolitischen Konflikte haben die vdp-Mitgliedsinstitute das Geschäftsjahr 2025 erfolgreich bewältigt.“

Gero Bergmann

Auf der heutigen Jahrespressekonferenz des Verbands hob **vdp-Präsident Gero Bergmann** hervor, dass die Herausforderungen für die gesamte Volkswirtschaft in den vergangenen Jahren stark gestiegen seien, dies gelte auch für die Finanzwirtschaft. Vor diesem Hintergrund hätten die vdp-Mitgliedsinstitute das Geschäftsjahr 2025 erfolgreich bewältigt. Profitiert hätten sie von der positiven Entwicklung der für das Pfandbriefgeschäft relevanten Märkte: Der Immobilienmarkt in Deutschland habe – nach der abrupten Zinswende – seine 2024 begonnene Erholungsphase auch im Jahr 2025 fortgesetzt. Die Preise seien stetig gestiegen, jedoch deutlich weniger dynamisch als in der Niedrigzinsphase. Das Immobilienfinanzierungsgeschäft habe deutliche Zuwächse im Berichtsjahr erfahren, so Bergmann. Auch für den Pfandbriefmarkt sei 2025 ein gutes Jahr gewesen: „Sowohl der Pfandbrief-Absatz als auch der -Umlauf haben spürbar zugelegt.“

Mit Verweis auf die jüngsten geopolitischen Eskalationen äußerte sich Bergmann zum Ausblick auf das Gesamtjahr 2026 vorsichtig: Der Krieg im Iran habe nicht nur die ohnehin schon hohe Unsicherheit im Markt verstärkt, sondern wirke sich auch negativ auf Inflation und Wirtschaftswachstum aus. „Genauso gut, wie unsere Mitgliedsinstitute mit den Krisen in den vergangenen Jahren umgegangen sind, werden sie auch die aktuell schwierigen Rahmenbedingungen zu meistern wissen.“

„Aus heutiger Sicht ist nach wie vor mit leicht steigenden Preisen im Jahr 2026 zu rechnen.“

Gero Bergmann

Für den weiteren Verlauf der Immobilienpreise und der Vergabe neuer Immobiliendarlehen komme es stark auf die zukünftige Entwicklung der Baukosten und Zinskonditionen an. „Aus heutiger Sicht ist nach wie vor mit leicht steigenden Preisen im Jahr 2026 zu rechnen.“ Die Geschäftsaussichten für die Pfandbriefbanken seien auch im laufenden Jahr grundsätzlich positiv.

• Entwicklungen am Immobilienmarkt

Wohnimmobilienpreise nähern sich Rekordniveau von 2022

Im Jahr 2025 verteuerten sich Immobilien in Deutschland von Quartal zu Quartal: Im Schlussquartal wies der vdp-Immobilienpreisindex einen Anstieg um 4,0 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum aus. Treiber dieser Entwicklung waren erneut die Preise für Wohnimmobilien, für die innerhalb eines Jahres deutschlandweit ein Plus von 4,2 % zu Buche stand, in den Top 7-Städten belief sich der Zuwachs auf 4,7 %. Etwas geringer, um durchschnittlich 3,5 %, stiegen hingegen bundesweit die Gewerbeimmobilienpreise, die sich aus Büro- und Einzelhandelsimmobilienpreisen zusammensetzen.

„Die Preise für von Banken finanzierte Büros haben 2025 die Bodenbildung abgeschlossen und sich wieder leicht positiv entwickelt.“

Gero Bergmann

Der 2024 begonnene Aufwärtstrend der Immobilienpreise in Deutschland habe sich im vergangenen Jahr fortgesetzt, unterstrich Bergmann. „Inzwischen sind die Preise für Wohnimmobilien nicht mehr weit von ihrem im Sommer 2022 erreichten Rekordniveau entfernt.“ Aufgrund des immer größeren Mangels an Wohnraum seien weiter steigende Wohnimmobilienpreise und Mieten zu erwarten. Bei Gewerbeimmobilienpreisen sei ebenfalls eine anhaltende Aufwärtsentwicklung zu beobachten – diese verlaufe allerdings gedämpfter als bei den Preisen für Wohnobjekte. Als Begründung führte er die deutlich stärkere Abhängigkeit des Büro- und Einzelhandelsimmobilienmarkts von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung an. „Die Preise für von Banken finanzierte Büros haben 2025 die Bodenbildung abgeschlossen und sich wieder leicht positiv entwickelt.“

Für die zukünftige Entwicklung des Büroimmobilienmarktes sei ausschlaggebend, wie sich die Homeoffice-Quote und der zunehmende Einsatz von KI-Tools auf die Flächennachfrage auswirkten. „Aktuell gehen wir von einer weiteren Ausdifferenzierung

des Büromarktes aus: Top-Immobilien mit hoher Energieeffizienz in gefragten Lagen werden weiterhin Preis- und Mietzuwächse verzeichnen. Ältere Objekte in der Peripherie mit höherem Energieverbrauch werden es zunehmend schwerer haben, Interessenten zu finden“, so Bergmann. „Wer den Büromarkt pauschal negativ bewertet, verkennt die starke Nachfrage nach modernen Objekten in A-Lagen mit hervorragendem Energie-Profil.“

Deutlicher Zuwachs an Darlehenszusagen

Die Pfandbriefbanken reichten 2025 spürbar mehr Immobiliendarlehen aus als im Vorjahr: Das Finanzierungsvolumen zog um 15,7 % auf 148,6 Mrd. Euro an und profitierte dabei vor allem von der positiven Entwicklung bei der Vergabe von Wohnimmobiliendarlehen: Während die Zusagen für Gewerbeimmobilien im Berichtsjahr um 12,9 % auf 56,0 Mrd. Euro zulegen, erhöhte sich das Wohnimmobilienfinanzierungsgeschäft um 17,5 % auf 92,6 Mrd. Euro. Mit einem Anteil von 79 % entfiel der weit überwiegende Anteil des Finanzierungsvolumens unverändert auf Objekte in Deutschland.

„Die gestiegene Darlehensvergabe für Wohnimmobilien betrifft allmählich auch wieder den äußerst wichtigen Wohnungsneubau.“

Gero Bergmann

Bergmann betonte, dass im vergangenen Jahr nahezu alle Objektklassen eine höhere Finanzierungsnachfrage verzeichnet hätten. Besonders erfreulich sei: „Die gestiegene Darlehensvergabe für Wohnimmobilien betrifft nicht nur Bestandsobjekte, sondern allmählich auch wieder den äußerst wichtigen Wohnungsneubau.“ Auch die Zahl der Baugenehmigungen habe zugenommen, und Privathaushalte hätten wieder häufiger den Entschluss gefasst, sich Wohneigentum anzuschaffen. Positiv sei ferner, dass die Politik erste Initiativen zu Deregulierung und Beschleunigung in der Wohnungspolitik gestartet habe. Jetzt komme es darauf an, wie schnell die Reformen in die Praxis überführt würden – und wie schnell sich die Kommunen als Entscheider vor Ort auf diese Neuerungen einließen.

Weitere Maßnahmen seien erforderlich, um den Wohnungsmarkt entscheidend anzukurbeln. „Die Förderung des Erwerbs von Wohneigentum und staatliche Bürgschaften für Unternehmen, die in großem Stil neuen Wohnraum schaffen, haben das Potenzial, echte Gamechanger zu werden.“ Als Irrweg bezeichnete Bergmann die Idee einer neuen staatlichen Wohnungsbaugesellschaft auf Bundesebene. „Statt eine neue Institution zu schaffen, die mit den gleichen Herausforderungen wie private Akteure zu kämpfen hätte, sollten die seit langem diskutierten regulatorischen Reformen zur Belebung des Wohnungsmarktes nun endlich konsequent und schnell umgesetzt werden.“

- **Aktuelle Regulierungsthemen**

„Regulatorische Wende ist eingeläutet“

Dass zuletzt immer häufiger Stimmen aus Politik und Aufsicht zu hören sind, die sowohl einen Abbau der Bürokratie als auch eine Simplifizierung bzw. Konsolidierung der Regulierungsmaßnahmen ankündigen, wird vom vdp begrüßt. „Mit den ersten erfolgten Korrekturen, beispielsweise bei den Sustainable-Finance-Regeln, ist die regulatorische Wende eingeläutet“, sagte **vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt**. Deren bisherige Wirkung sei allerdings noch begrenzt.

**„Regulatorische Vorgaben sind häufig ausufernd,
komplex und in sich nicht konsistent.“**

Jens Tolckmitt

Angesichts der zahlreichen regulatorischen Vorgaben, die häufig ausufernd, komplex und in sich nicht konsistent seien, betonte er: „Von der überbordenden Regulierung werden Banken und Kreditnehmer weiterhin stark belastet. Denn sie verteuert Kredite.“

Basel III: Einfrieren des Output-Floor dringend geboten in Europa

Während in Europa unverändert eine strikte Umsetzung der Basel III-Regeln verfolgt wird, lockern die USA ihre Bankenregulierung und weichen damit bewusst von Basel III ab. Geringere Eigenkapitalanforderungen und weniger komplexe Regeln sollen laut veröffentlichtem FED-Umsetzungsvorschlag die Kreditvergabe in den USA stärken und das dortige Wirtschaftswachstum fördern. Je nach Institutgröße seien Entlastungen von rund 5 bis knapp 8 % vorgesehen, kündigte die FED an. „Die USA verabschieden sich damit faktisch von dem Ziel, das speziell die europäischen Aufsichtsbehörden stets ausgegeben hatten: einem einheitlichen globalen Regulierungsstandard. Stattdessen priorisieren die USA nun die Wettbewerbs- und Leistungsfähigkeit ihrer Banken im Interesse der US-amerikanischen Volkswirtschaft“, betonte Tolckmitt.

Er ergänzte, dass es auch in anderen Rechtsräumen wie Großbritannien und Kanada zu Abweichungen beim Basel III-Regelwerk komme. Vor diesem Hintergrund sei das beharrliche Festhalten in Europa an den Eigenkapitalvorgaben nicht nachvollziehbar. „Die Robustheit des Bankensystems, die gute Kapitalisierung und Liquiditätsausstattung der europäischen Banken wurden von Politik und Aufsicht wiederholt bestätigt“, so Tolckmitt. Dennoch drohten durch Basel III bis 2032 deutliche Mehrbelastungen beim Eigenkapital von bis zu 20 %, in Einzelfällen auch noch höher – bemerkenswerterweise gerade in eher risikoarmen Geschäftsfeldern.

**„Der Output-Floor muss auf seinem
Ursprungsniveau von 50 % eingefroren werden.“**

Jens Tolckmitt

Er stellte klar: „Die Pfandbriefbanken fordern kein grundsätzliches Abrücken von Basel III, wohl aber gezielte Anpassungen.“ Denn ein anhaltendes Hochlaufen der Eigenkapital-Anforderungen über weitere sechs Jahre wie vorgesehen sei kontraproduktiv. Besonders im Fokus steht für den vdp die Untergrenze für die Eigenkapitalanforderungen an Banken: „Der Output-Floor muss auf seinem Ursprungsniveau von 50 % eingefroren werden, um weitere unsachgemäße Kapitalbelastungen zu vermeiden.“ Zudem machen sich die Pfandbriefbanken dafür stark, dass nachweislich sichere Wohnimmobilienkredite dauerhaft privilegiert und Projektentwicklungen, die sogenannten ADC-Finanzierungen, die zum Beispiel den Wohnungsneubau und die energetische Sanierung finanzieren, nicht mit prohibitiv hohen Risikogewichten belastet werden.

Diese punktuellen Anpassungen am Basel III-Regelwerk würden die Leistungsfähigkeit der Banken erhöhen und so dringend benötigte Investitionen in den Wohnungsbau, in den Klimaschutz und in die Infrastruktur erleichtern, merkte Tolckmitt an. Er regte einen pragmatischeren Regulierungsansatz nach US-Vorbild an: sach- und risikogerecht und die Leistungsfähigkeit von Banken berücksichtigend. Ansonsten sei zu befürchten, dass Bankgeschäft noch mehr als bisher in weniger regulierte Bereiche abwandere – eine Entwicklung, die nach nunmehr 17 Jahren einseitiger Dauerregulierung zunehmend auch den Aufsehern auffalle und mit wachsender Besorgnis beobachtet werde.

Sustainable-Finance-Regulierung: Es mangelt weiter an Praxistauglichkeit

Die Pfandbriefbanken erkennen an, dass die EU-Kommission ihrer Ankündigung, die europäische Sustainable-Finance-Regulierung entschlacken zu wollen, Taten folgen ließ. Die beschlossene Vereinfachung der Offenlegung sei ein wichtiger erster Schritt gewesen, bekräftigte Tolckmitt. Doch Inkonsistenz zwischen den Berichtspflichten der Realwirtschaft und der Bankenregulierung führe zu Datenlücken. Um Investitionen – insbesondere in den Gebäudebestand – nicht auszubremsen, müssten die Kriterien zur Einstufung „grüner“ Gebäude noch deutlich praxistauglicher werden.

„Die Anwendbarkeit der Taxonomie-Kriterien in der Praxis muss sich spürbar verbessern.“

Jens Tolckmitt

Mit Blick auf die kürzlich erfolgte Konsultation zur EU-Taxonomie kritisierte er, dass das Ziel einer breiteren Anwendung und höheren Marktakzeptanz dieses Rahmenwerks in der Immobilienfinanzierung weiterhin verfehlt werde. Als Gründe führte er u. a. an, dass in der Taxonomie Datenverfügbarkeiten und Prozesse in der Kreditwirtschaft nicht berücksichtigt würden.

Er forderte gezielte Nachjustierungen bei den Kriterien: „Die Anwendbarkeit der Taxonomie in der Praxis muss sich spürbar verbessern.“ Eine zentrale Voraussetzung sei dabei, die in der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) vorgesehene Umsetzungsfrist für Neubau-Standards (bis 2030) einzuhalten und nicht auf 2027 vorzuziehen. Regulierung und Prüfpflichten sollten stärker an den Prinzipien von Wesentlichkeit und

Proportionalität ausgerichtet werden. Aus Sicht der Pfandbriefbanken ist es außerdem entscheidend, dass die Taxonomie-Prüfung einmalig zum Zeitpunkt der Kreditvergabe auf Basis dann vorhandener Dokumente wie Energieausweis oder Renovierungspass erfolgen kann.

● **Entwicklungen am Pfandbriefmarkt**

Pfandbrief-Umlauf steigt auf 410,9 Mrd. Euro

Der Pfandbriefmarkt präsentierte sich 2025 abermals robust und diente den vdp-Mitgliedsinstituten als stets nutzbare Refinanzierungsquelle. Der Pfandbrief-Umlauf erhöhte sich im Berichtsjahr um 11,4 Mrd. Euro bzw. 2,9 % auf 410,9 Mrd. Euro. Dabei kletterte der Umlauf der Hypothekenspfandbriefe erstmals über die Schwelle von 300 Mrd. Euro (304,1 Mrd. Euro nach 298,4 Mrd. Euro im Jahr 2024). Auch der Umlauf Öffentlicher Pfandbriefe legte zu: um 5,6 % auf 106,8 Mrd. Euro.

Der Pfandbrief-Absatz nahm 2025 von 57,3 auf 66,8 Mrd. Euro zu, ein Plus von 16,6 %. Zu diesem Anstieg trugen sowohl Hypotheken- als auch Öffentliche Pfandbriefe bei, deren Absatz um 10,1 % bzw. 35,1 % stieg. Mit einem Emissionsvolumen von 31 Mrd. Euro erzielten Benchmark-Pfandbriefe (mit Volumina von mindestens 500 Mio. Euro) ihr drittbestes Absatz-Ergebnis in den vergangenen zehn Jahren.

Nachhaltige Emissionen: Mangel an geeigneten Deckungsmassen

Die Entwicklung nachhaltiger Pfandbriefe verlief divergent: Während deren Emissionsvolumen von 7,1 auf 4,7 Mrd. Euro zurückging, stieg deren Umlauf von 30,5 auf 33,0 Mrd. Euro. Das Interesse unserer Mitgliedsinstitute, nachhaltige Pfandbriefe zu emittieren, sei weiterhin stark ausgeprägt. Es mangle jedoch an Deckungsmassen, die die hohen Ansprüche an die Emission Grüner und Sozialer Pfandbriefe erfüllten, sagte Bergmann.

**„Mit einer Ausweitung der Beleihungsgrenze auf 80 %
könnte der Pfandbrief sein Potenzial für
Wohnungsbau und -erwerb noch besser entfalten.“**

Gero Bergmann

„Der Pfandbrief stellt seine traditionelle Krisen-Resilienz unverändert unter Beweis“, betonte Bergmann. Das Produkt habe seine Rolle als Stabilitätsanker für die Pfandbriefbanken und die Immobilienfinanzierung erneut eindrucksvoll unterstrichen. Abschließend kündigte er an, dass sich der vdp bei der anstehenden Novellierung des Pfandbriefgesetzes dafür einsetzen werde, die Beleihungsgrenze für Wohnimmobilien-Kredite auf 80 % auszuweiten – so wie es in vielen anderen europäischen Staaten schon längst Realität sei. Damit würde der Pfandbrief sein Potenzial für Wohnungsbau und Wohnungserwerb noch besser entfalten können, bekräftigte er. „Unser Ziel ist es, mittels

der Novelle den Pfandbrief generell noch sicherer und attraktiver zu machen, die Wettbewerbsfähigkeit deutscher Emittenten zu stärken und gleichzeitig das Potenzial für die Wohnraumfinanzierung zu verbessern.“

Mit der Entwicklung auf dem Pfandbriefmarkt zu Beginn des Jahres 2026 zeigte sich Bergmann zufrieden, auch wenn das hohe Emissionsniveau des Vorjahres nicht erreicht werden konnte. Mit 20,8 Mrd. Euro lag das Volumen der von vdp-Mitgliedsinstituten in den ersten drei Monaten emittierten Pfandbriefe 11 % unter dem Volumen des außergewöhnlich emissionsstarken Vorjahreszeitraums.

● Mitgliederentwicklung im Verband

Dem vdp gehören wie im Vorjahr 52 Mitgliedsunternehmen an, die insgesamt einen Marktanteil von knapp 96 % am gesamten Pfandbriefumlauf auf sich vereinen. Eine Übersicht über die Mitgliedsinstitute ist hier zu finden:

<https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/verband/mitgliedschaft/mitglieder.html>

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