

vdp-Jahrespressekonferenz 2026



Frankfurt am Main, 22. April 2026

Gero Bergmann, Präsident
Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer

vdp Die deutschen
Pfandbriefbanken



01

Immobilien

02

Pfandbrief

03

Regulierung

Ein Jahr neue Regierung: Licht & Schatten bei Bau- und Wohnungspolitik

Positive Impulse



Dringend erforderliche Einzelmaßnahme zur Beschleunigung grundsätzlich zu begrüßen

Bau-Turbo



Kritikpunkte & Forderungen

Kommt schleppend voran, liegt in Verantwortung der Kommunen – Mindset-Wechsel erforderlich

Vielversprechender Ansatz für schnelleres, kostengünstigeres und innovativeres Bauen

Gebäudetyp E

Beschluss schafft Unsicherheiten – Gebäudetyp E muss rechtlich abgesichert, neues Normal werden

Koalitionsvertrag sieht Bürgschaftsmodell zur Unterstützung institutionellen Wohnungsbaus vor

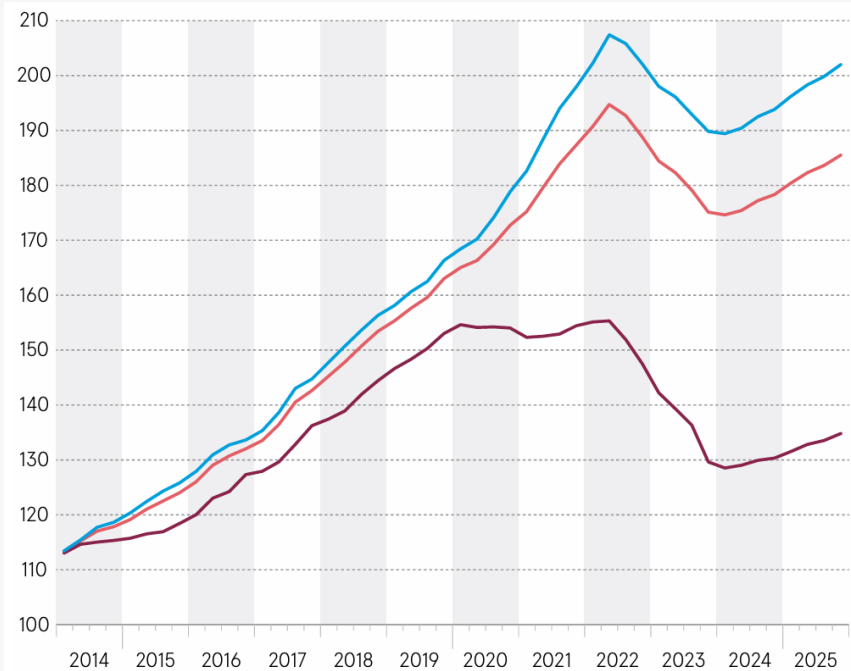
Finanzierung

Umsetzung dringend erforderlich, befindet sich allerdings erst in der Diskussionsphase



Die ersten wohnungspolitischen Initiativen zur Deregulierung und Beschleunigung sind zu begrüßen. Die Idee einer neuen staatlichen Wohnungsbaugesellschaft ist aber ein Irrweg. Statt auf Bundesebene eine neue Institution zu schaffen, sollten die regulatorischen Reformen zur Wohnungsmarkt-Belebung endlich konsequent umgesetzt werden. Auch die in Berlin diskutierte Vergesellschaftung privater Wohnimmobilien-Portfolios würde den Wohnungsmangel in keiner Weise lösen.

Aufwärtstrend stabil: Immobilienpreise über alle Assetklassen gestiegen



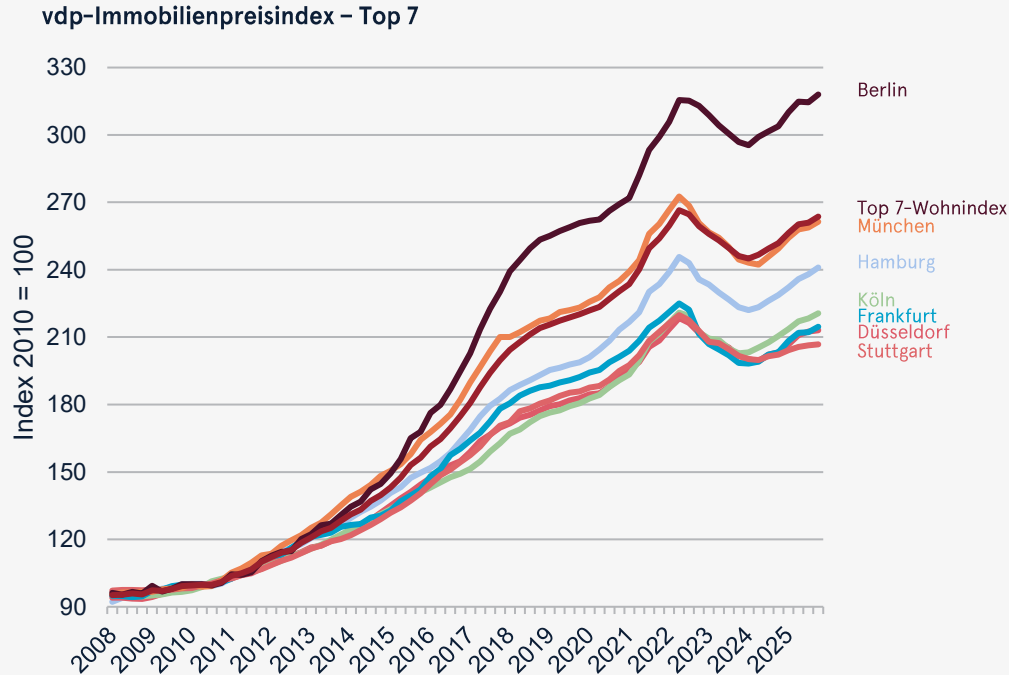
Quelle: vdpResearch (auf Basis der von Banken finanzierten Objekte)

vdp-Immobilienpreisindex:
Gesamt Wohnen Gewerbe

vdp-Immobilienindex Q4 2025

- ▶ **Gesamt-Index:**
 - ▶ +4,0 % zu Q4 2024
 - ▶ +1,0 % zu Q3 2025
- ▶ **Wohnimmobilien:**
 - ▶ +4,2 % zu Q4 2024
 - ▶ +1,0 % zu Q3 2025
- ▶ **Gewerbeimmobilien:**
 - ▶ +3,5 % zu Q4 2024
 - ▶ +0,9 % zu Q3 2025
- ▶ **Büroimmobilienpreise:**
 - +3,9 % zu Q4 2024
 - +1,1 % zu Q3 2025
- ▶ **Einzelhandelsimmobilienpreise:**
 - +2,3 % zu Q4 2024
 - +0,6 % zu Q3 2025

Wohnimmobilienpreise in den Top 7-Städten haben weiter angezogen



Quelle: vdpResearch (auf Basis der von Banken finanzierten Objekte)

vdp Top 7-Wohnindex Q4 2025

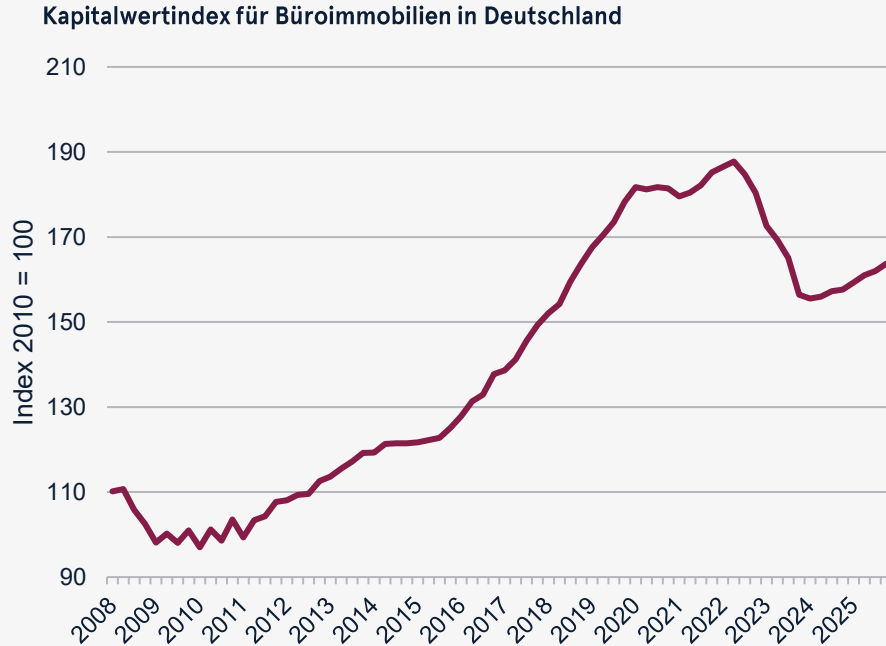
▶ Top 7-Index (Wohnen gesamt):

- ▶ +4,7 % zu Q4 2024
- ▶ +1,0 % zu Q3 2025

▶ Trotz des bundesweiten Aufschwungs zeigen sich deutliche regionale Unterschiede:

- ▶ **Frankfurt** verzeichnet mit einem Plus von 5,7 % gegenüber Q4 2024 die höchste Dynamik aller Top 7-Standorte
- ▶ Auch in **Berlin** und **Hamburg** festigt sich der Aufwärtstrend mit Zuwächsen von 4,6 und 5,3 % gegenüber Q4 2024
- ▶ Die **Neuvertragsmieten** in den Top 7-Metropolen stiegen im Durchschnitt um 3,5 %

Trendwende am Büromarkt vollzogen – Preise stabilisieren sich



- ▶ Nach deutlicher Preiskorrektur in den Vorjahren haben die **Preise** der von Banken finanzierten **Büroimmobilien** im Jahresverlauf 2025 ihren **Boden gefunden** und verzeichnen im Vorjahresvergleich ein Plus von +3,9 %
- ▶ **Zunehmende Preis-Spreizung** zwischen Top- und Peripherie-Lagen sowie zwischen ESG-Premium-Objekten und noch nicht energieeffizienten Gebäuden

Quelle: vdpResearch (auf Basis der von Banken finanzierten Objekte)

Selektiver Aufwärtstrend – vorbehaltlich stabiler Rahmenbedingungen



Wohnen

- ▶ **Nachfrageüberhang** führt zu steigenden Neuvertragsmieten und Preisen
- ▶ **Schwache Bautätigkeit** hält Markt angespannt
- ▶ **Leicht verbesserte Finanzierungsbedingungen** schaffen bessere Planbarkeit für Bau und Erwerb
- ▶ **Leichter Preisanstieg; deutlich höhere Kreditnachfrage** vs. '25

Wohnungsnachfrage bleibt hoch, Kreditnachfrage abhängig von Stabilität der Rahmenbedingungen

+2,5 % bis +4,5 %



Büros

- ▶ Nachfrage nach **ESG-konformen Büros** in Top-Lagen stabil
- ▶ Im **Premiumsegment** steigen Mieten weiter, Spreizung zu Durchschnittsmieten nimmt zu
- ▶ **Schwacher Neubau**, stärkerer Fokus auf Sanierung und Umnutzung
- ▶ **Leerstand steigt** vor allem bei älteren, energieintensiven Objekten in schwächeren Lagen

Heterogene Entwicklung mit deutlichen Abweichungen nach Standort und Objektqualität

+1,0 % bis +3,0 %



Einzelhandel

- ▶ **Strukturwandel hält an:** weniger Nonfood-Fläche, mehr Mixed-Use und Umnutzung
- ▶ **Robuste Nachfrage** in nahversorgungsorientierten Lagen
- ▶ **Verhaltene Konsumententwicklung** angesichts anhaltender Konjunkturflaute, schwacher Industrie und wachsenden Arbeitsplatzsorgen

Markt dürfte sich 2026 weiter stabilisieren

+0,5 % bis +2,5 %

* u. a. abhängig vom weiteren Verlauf geopolitischer Konflikte und deren potenziellen Auswirkungen auf Inflation und Zinsentwicklung

Gewerbeimmobilien: Marktvolatilität ist nicht gleich Kreditrisiko



Marktdynamik

- ▶ **Top-Segment deutlich belebt:** Moderne, zentrale, ESG-konforme Objekte für hybrides Arbeiten – Nachfrage > Angebot, steigende Spitzenmieten
- ▶ **Sanierungen lohnen:** Hohes Mietniveau macht Umnutzungen in guten Lagen wirtschaftlich darstellbar
- ▶ **Unter Druck:** Ältere Bestände/periphere Lagen durch strukturell sinkenden Flächenbedarf; stark divergierende Leerstands-Entwicklung



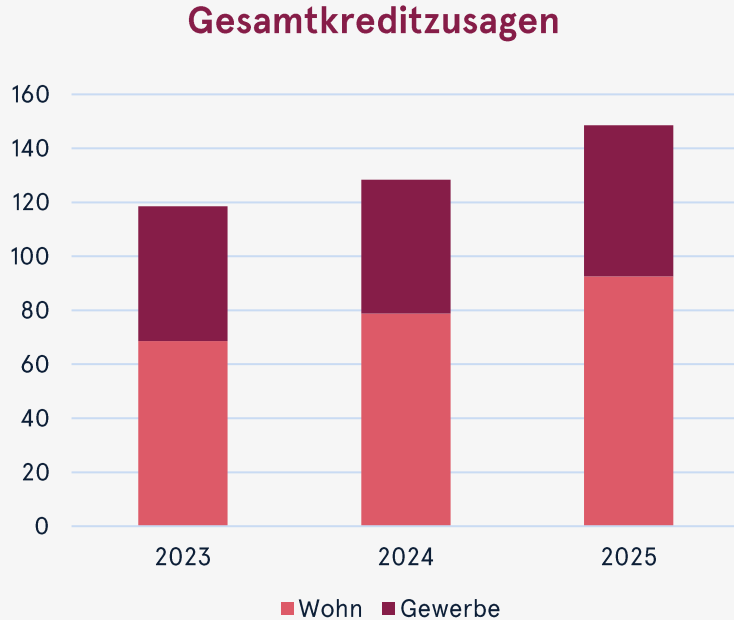
Rolle der Banken

- ▶ **Konservative Struktur:** Niedrige Beleihungsausläufe unterhalb von 60 %, erstrangige Besicherung
- ▶ **Marktexpertise:** Detaillierte Kenntnis der Projekte und lokalen Märkte ermöglicht risikobewusste Bewertung
- ▶ **Partnerschaftlich:** Gemeinsame Anpassung an aktuelle Entwicklungen statt pauschaler Risikoeinschätzung – z. B. bei Prolongationen anspruchsvoller Engagements



Ausdifferenzierung setzt sich fort – pauschale Bewertungen greifen zu kurz. Top-Segment mit Nachfrageüberhang vs. struktureller Druck auf ältere/periphere Objekte.

Pfandbriefbanken steigern Immobilienfinanzierung 2025 deutlich



- ▶ Kreditzusagen der Pfandbriefbanken erreichten 2025 ein Volumen von **148,6 Mrd. Euro** (+15,7 % gegenüber Vorjahr)
- ▶ Finanzierungsvolumen nimmt über nahezu alle Assetklassen hinweg zu (ggü. Vorjahreszeitraum):
 - **Wohnimmobilien:** 92,6 Mrd. Euro (+17,5 %)
 - **Gewerbeimmobilien:** 56,0 Mrd. Euro (+12,9 %)
- ▶ Kreditnachfrage im Wohnimmobilienbereich erhöht sich nicht nur für den Bestandserwerb, sondern allmählich auch für den dringend benötigten Wohnungsneubau

Quelle: vdp auf Grundlage von Angaben seiner Mitgliedsinstitute; in Mrd. Euro



Gero Bergmann
Präsident

Ein Jahr nach dem Regierungsstart sehen wir **Licht und Schatten**: Der „Bau-Turbo“ setzt richtige Impulse – die Neubauzahlen bleiben allerdings hinter dem Bedarf zurück.

Während die Trendumkehr am Wohnungsmarkt erfolgt ist, zeigt der Blick auf Büroimmobilien, dass der **Markt weiterhin differenziert zu betrachten** ist.

Wer den Büromarkt pauschal negativ bewertet, verkennt die **starke Nachfrage nach modernen Objekten in A-Lagen mit hervorragendem Energie-Profil**.

01

Immobilien

02

Pfandbrief

03

Regulierung

Hypothekendarlehenpfandbrief-Umlauf steigt erstmals auf über 300 Mrd. Euro

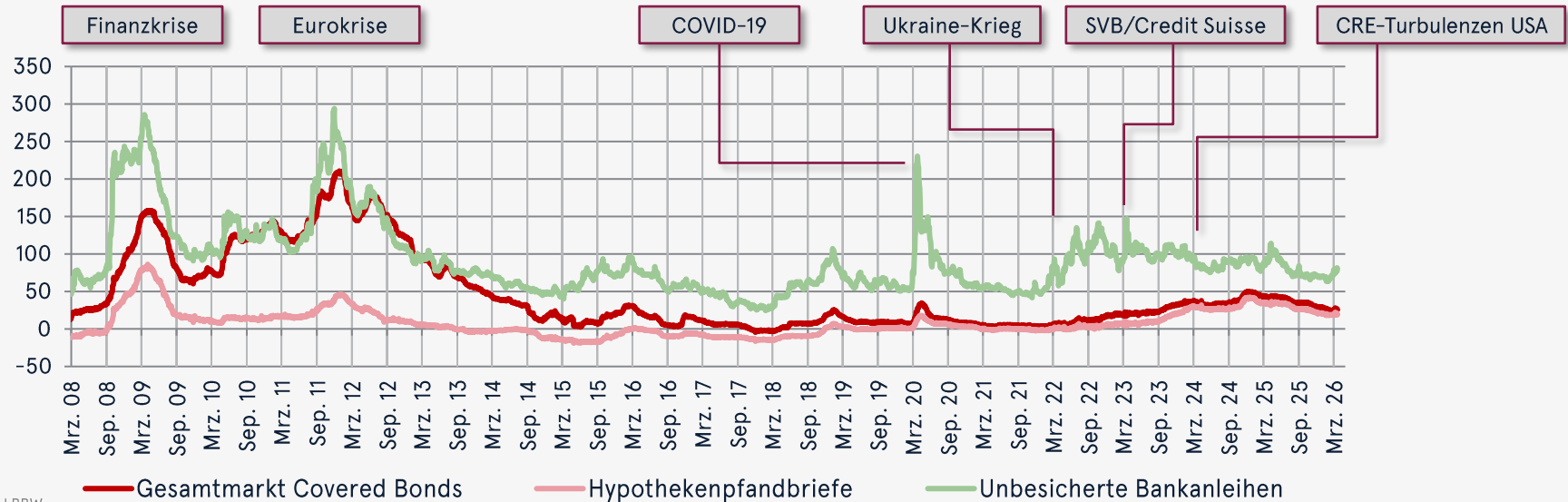
	Bruttoabsatz	
	2024	2025
Pfandbriefe gesamt	57,3 Mrd. €	66,8 Mrd. €
Hypothekendarlehenpfandbriefe ¹⁾	42,5 Mrd. €	46,8 Mrd. €
Öffentliche Pfandbriefe	14,8 Mrd. €	20,0 Mrd. €
Nachhaltige Pfandbriefe	7,1 Mrd. €	4,7 Mrd. €

	Umlauf	
	2024	2025
Pfandbriefe gesamt	399,5 Mrd. €	410,9 Mrd. €
Hypothekendarlehenpfandbriefe ¹⁾	298,4 Mrd. €	304,1 Mrd. €
Öffentliche Pfandbriefe	101,1 Mrd. €	106,8 Mrd. €
Nachhaltige Pfandbriefe	30,5 Mrd. €	33,0 Mrd. €

Quelle: vdp (Brutto-Absatz); Transparenzangaben §28 PfandBG (Umlauf)
 1) inkl. Schiffspfandbriefe (Bruttoabsatz 2025: 0)

- ▶ **Benchmark-Pfandbriefe** (≥ 500 Mio. Euro) erzielen mit 31 Mrd. Euro **drittbestes Ergebnis der vergangenen zehn Jahre**
- ▶ **Absatz neuer Pfandbriefe um knapp 17 % gestiegen**, reflektiert Wachstum bei Kreditzusagen
- ▶ **Emissionsvolumen nachhaltiger Pfandbriefe** rückläufig, **Umlauf** steigt jedoch auf **33 Mrd. Euro**

Pfandbrief-Spreads im Jahresverlauf deutlich rückläufig



- ▶ Spreads für Pfandbriefe engten sich im Jahresverlauf um ca. 20 Basispunkte gegenüber Mid-Swaps ein
- ▶ Starke Investorennachfrage auch nach unbesicherten Bankanleihen zeigt Vertrauen in die Pfandbriefbanken
- ▶ Pfandbrief stellt unverändert traditionelle Krisen-Resilienz unter Beweis



Gero Bergmann
Präsident

*Der Pfandbrief hat seine Rolle als **Stabilitätsanker** für die Pfandbriefbanken und die Immobilienfinanzierung abermals eindrucksvoll unterstrichen.*

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

01

Immobilien

02

Pfandbrief

03

Regulierung

Regulatorische Wende in Brüssel: Erste Korrekturen, begrenzte Wirkung

Sustainable Finance: Omnibus I verabschiedet

- ▶ Berichterstattung und Taxonomie-Offenlegung vereinfacht
- ▶ Kreis der Berichtspflichtigen deutlich reduziert
- ▶ **Aber:** Inkonsistenz zwischen Berichtspflicht der Realwirtschaft und Bankenregulierung führt zu Datenlücken

Basel III: EU hält bislang an Umsetzung fest

- ▶ EU setzt Basel III eins zu eins um; andere weichen ab – USA senkt EK-Belastung deutlich
- ▶ Output-Floor und steigende Eigenkapitalanforderungen belasten Kreditvergabe
- ▶ **Risiko:** Bankgeschäft wandert in weniger regulierte Bereiche ab



Banken und Kreditnehmer werden nach wie vor von einer **überbordenden Regulierung** massiv belastet. Sie **verteuert Kredite**.

Sustainable Finance: Praxistauglichkeit in Taxonomie dauerhaft verankern



Die Vereinfachung der Taxonomie-Offenlegung war ein wichtiger erster Schritt. Um Investitionen in den Gebäudebestand nicht zu gefährden, muss die EU nun die Kriterien zur Klassifizierung von grünen Gebäuden funktionaler machen.

Herausforderungen

Vorziehen von Neubau-Standards vor Umsetzung der EPBD in nationales Recht und damit ohne regulatorischen Unterbau **verhindert die Anwendbarkeit**

Ausufernde Prüfpflichten erschweren Finanzierung von Sanierungsprojekten

Nachweispflichten, die einen Vorher-/Nachher-Vergleich der energetischen Einsparungen bei Renovierungen verlangen, **belasten die Kreditvergabe**

Dringende To-dos

Anerkennung der Umsetzungsfristen der EPBD und kein Vorziehen

Fokus auf Wesentlichkeit und Proportionalität sowie Prüfpflichten (DNSH) nur als Beobachtungskriterien ansetzen

Einmalige **Taxonomie-Prüfung zum Kreditvergabezeitpunkt** auf Basis vorliegender Nachweise (Renovierungspass, Energieausweis) muss reichen

Basel III-Umsetzung: Leistungsfähigkeit europäischer Banken erhalten



Im Grundsatz akzeptieren die Pfandbriefbanken Basel III. Nur punktuell wird Handlungsbedarf gesehen. Denn ein anhaltendes Hochlaufen der Eigenkapital-Anforderungen über weitere sechs Jahre ist nicht zielführend.

Herausforderungen

Massive Kapitalbindung durch den Output-Floor **belastet vor allem risikoarme Immobilienfinanzierungen**

Prohibitiv hohe Risikogewichte für Projektentwicklungen (ADC) **bremsen den Immobilienneubau und die Gebäudesanierung**

Starre EU-Umsetzung belastet Leistungsfähigkeit der Banken – z. B. gegenüber US-Instituten

Dringende To-dos

Einfrieren des Output-Floor auf dem Ursprungsniveau von 50 %, um weiter steigende Kapitalbelastungen zu verhindern

Dauerhafte Privilegierung für nachweislich sichere Wohnimmobilienkredite

Anpassung der EU-Umsetzung an die internationale Realität (z. B. in den USA)

PfandBG-Novelle: Mehr Wettbewerbsfähigkeit bei gleicher Sicherheit

Hauptvorschlag des vdp:

Beleihungsgrenze für Wohnimmobilien-Kredite auf 80 % anheben

- ▶ Sichere Asset-Klasse mit Ausfallrate <0,1 % (BaFin)
- ▶ Europäischer Standard – 80 % bei Covered Bonds üblich
- ▶ Ratingneutral – keine negativen Auswirkungen zu erwarten



Die Novelle soll die **Sicherheit des Pfandbriefs** noch **weiter erhöhen** und seine **betriebswirtschaftlich sinnvolle Einsetzbarkeit sicherstellen**, die **Wettbewerbsfähigkeit** deutscher Emittenten **stärken** und größere Teile der sehr sicheren **Wohnimmobilienfinanzierung** der Refinanzierung **über den Pfandbrief zugänglich** zu machen.



Jens Tolckmitt
Hauptgeschäftsführer

*Wir stellen Basel III nicht in Frage. Nötig sind aber **punktuelle Anpassungen** – wie zum Beispiel das konsequente Einfrieren des Output-Floor, um **weiter steigende Eigenkapital-Belastungen im Autopilot-Modus zu verhindern**.*

*Nur wenn wir die **Leistungsfähigkeit der Banken sichern**, bleibt die Finanzierung von Wohnraum auch in Zukunft bezahlbar.*

vdp-Mitgliedsinstitute

Aareal

aka
We finance future.
Worldwide.

ALTE LEIPZIGER

apoBank
Bank der Gesundheit

Bayern LB

BB Bank
Better Banking

Berlin Hyp

BKIM
Deine Bausparkasse.

BSK 1818 AG

Calenberger
hypothek-bank seit 1825

COMMERZBANK

.Deka



DKB
Deutsche Kreditbank AG

Die Sparkasse
Bremen

DZ HYP

Evangelische
Bank

Hamburg
Commercial
Bank

Haspa
Hamburger Sparkasse

Helaba

HYPO
TIROL
Unsere Landesbank

HypoVereinsbank
Member of UniCredit

ING

KFW IPEX-Bank

Kreissparkasse
Köln

LB BW

LIGA
BANK

LLOYDS BANK

MünchenerHyp

NATIXIS
PFANDBRIEFBANK AG

NORD/LB

OLB

pbb
DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK

psd
Bank
Nürnberg eG

psd
Bank
Rhein-Ruhr eG

Raiffeisenlandesbank
Oberösterreich

Raiffeisen-Landesbank
Steiermark

RKI

saar LB

Schwäbisch Hall

Sparda-Bank
Sparda-Bank Südwest eG

Sparkasse
Hannover

Sparkasse
KölnBonn

Sparkasse
zu Lübeck

Sparkasse
Rhein-Nahe

Stadtsparkasse
Düsseldorf

TARGO BANK

Volksbank
Freiburg eG

wohnen heißt
wüstenrot

Haftungsausschluss

Diese Präsentation stellt nur allgemeine und unverbindliche Informationen bereit.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) und seine Mitarbeiter:innen haften nicht für die Nutzung von Informationen aus dieser Präsentation.

Obwohl die Präsentation mit großer Sorgfalt erstellt worden ist, kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden. Dies gilt auch für Links auf Web-Ressourcen Dritter.

Die Nutzung der auf den Folien enthaltenen Angaben erfolgt auf eigene Verantwortung der Verwender:innen.

Pressekontakt

Carsten Dickhut
Bereichsleiter Kommunikation
Tel.: +49 30 20915-320
E-Mail: dickhut@pfandbrief.de

Horst Bertram
Stv. Bereichsleiter Kommunikation
Tel.: +49 30 20915-380
E-Mail: bertram@pfandbrief.de