

# vdp/DZ BANK Pfandbrief-Talk 2025

Sparkassen als aufstrebende Emittentengruppe mit regionalen Deckungsstöcken

Steffen Stachna  
Matthias Ebert

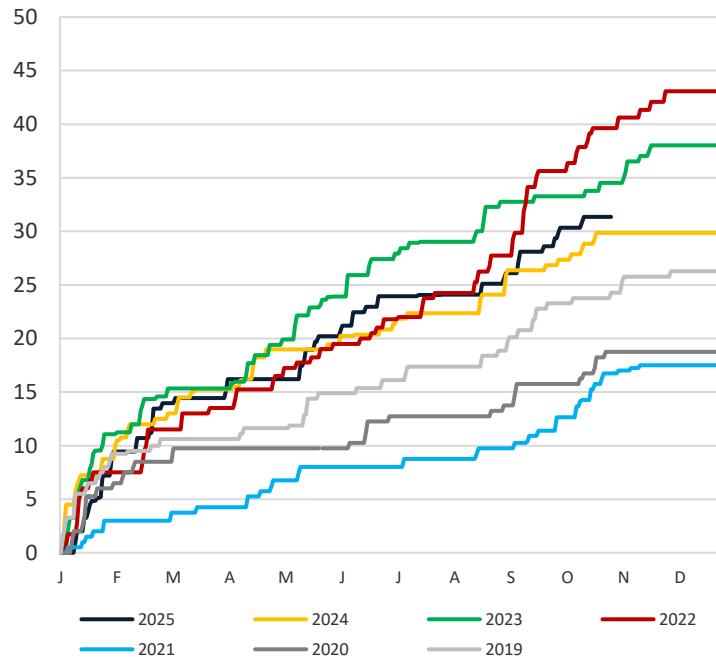
Senior Manager Kapitalmarkt, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)  
Head of DCM FIG Origination, DZ BANK

Frankfurt, 6. November 2025

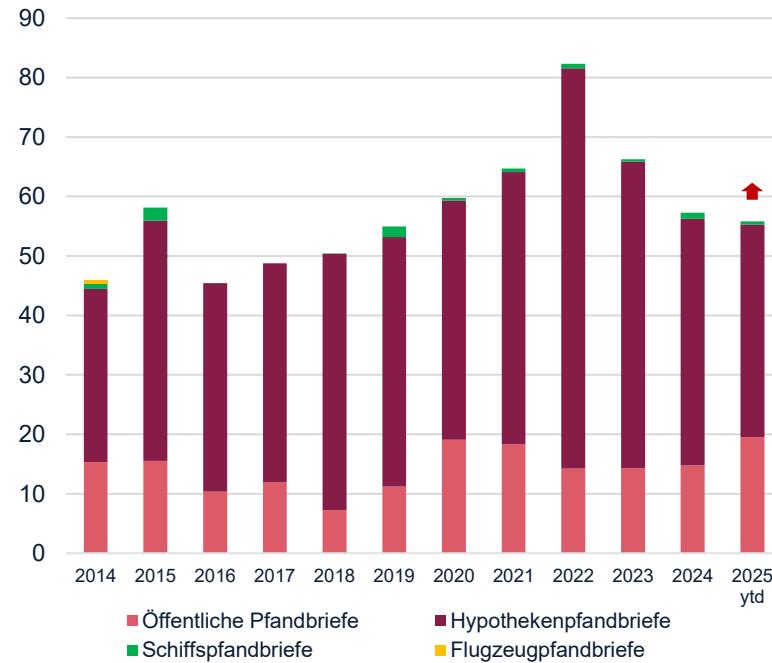
# Pfandbrief - Primärmarkt

## Absatz liquider Benchmark-Emissionen und Gesamtabsatz

Liquide Emissionen ytd in Mrd. EUR

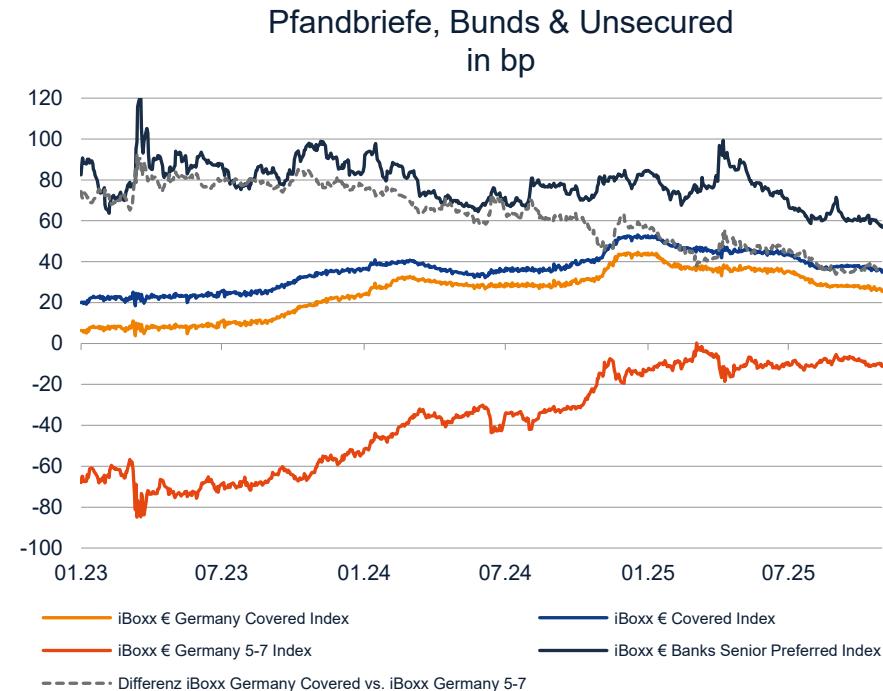
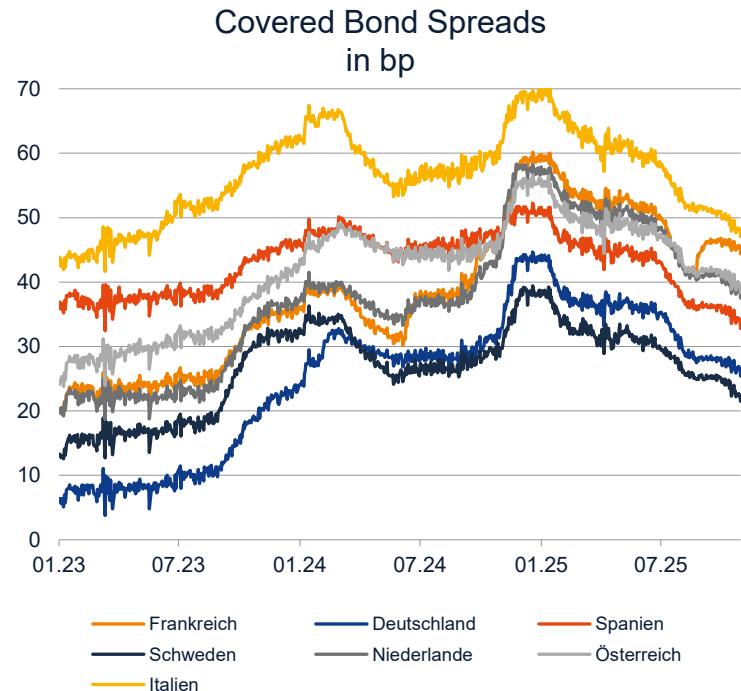


Pfandbrief-Absatz in Mrd. €



# Pfandbrief - Spreadentwicklung

## Pfandbrief vs. Covered Bonds; Pfandbriefe vs. Bunds & Unsecured



# Umlaufvolumen der Sparkassen-Pfandbriefe

45 Sparkassen in Deutschland mit Pfandbrief-Lizenz und über 30 Mrd. € ausstehendem Volumen

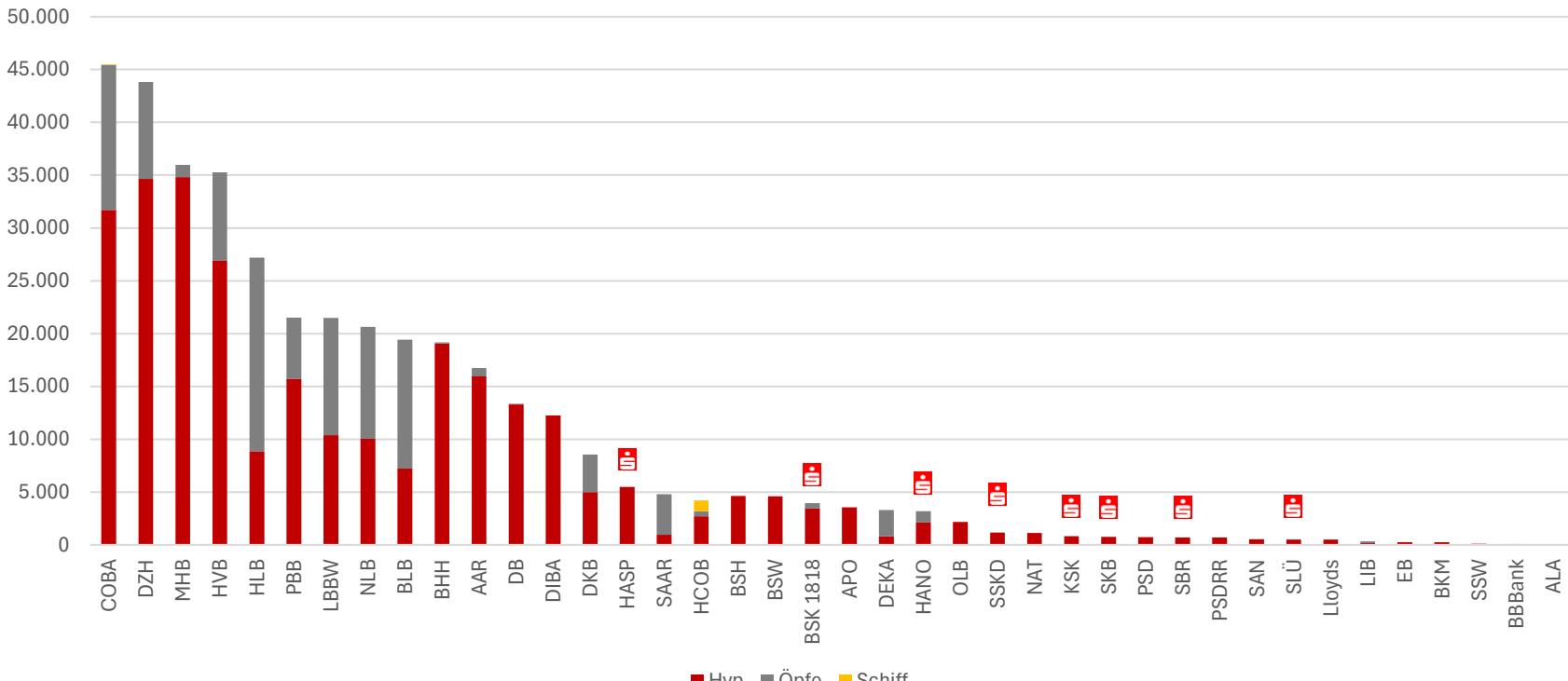
Top 12: Sparkassen-Pfandbriefumlauf (Q2/2025)



# Umlaufvolumen der Pfandbriefe von vdp-Mitgliedsinstituten

96 % aller ausstehenden Pfandbriefe von vdp-Mitgliedsinstituten

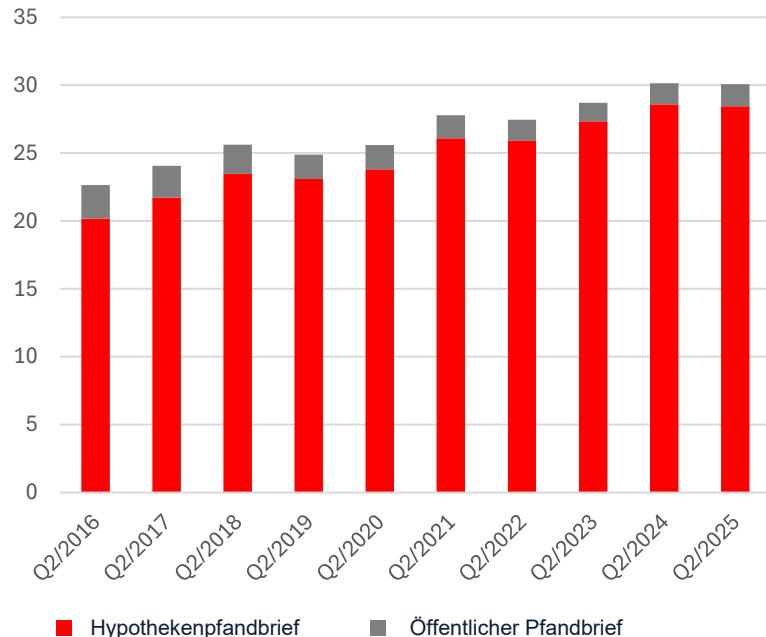
Ausstehende Pfandbriefe nach Pfandbriefgattung (Mio. €; Q2 /2025)



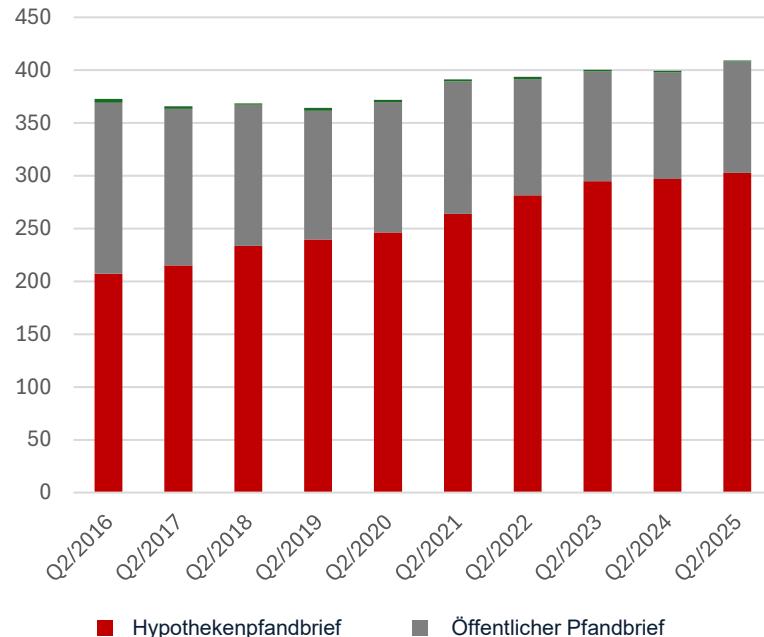
# Ein Blick auf Sparkassen beim vdp

Sparkassen – Pfandbriefumlauf wächst stärker als Gesamtmarkt

Ausstehende Sparkassen-Pfandbriefe  
in Mrd. €



Ausstehende Pfandbriefe  
in Mrd. €



# Ein Blick auf Sparkassen

## Vergleich der Deckungsmassen

	Gesamtmarkt	
<b>Überdeckung</b>		
Durchschnittliche Überdeckung (Hypfe)	37 %	106 %
Durchschnittliche Überdeckung (Öpfe)	50 %	174 %
<b>Deckungswerte nach Größengruppen</b>		
bis einschließlich 300 Tsd. €	36 %	55 %
Mehr als 300 Tsd. € bis einschließlich 1 Mio. €	12 %	21 %
Mehr als 1 Mio. € bis einschließlich 10 Mio. €	13 %	18 %
Mehr als 10 Mio. €	38 %	6 %
<b>Nutzungsart (Hypfe)</b>		
Gewerbliche Nutzung	36 %	17 %
Eigentumswohnungen	12 %	17 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	31 %	43 %
Mehrfamilienhäuser	21 %	24 %

## Ein Blick auf Sparkassen

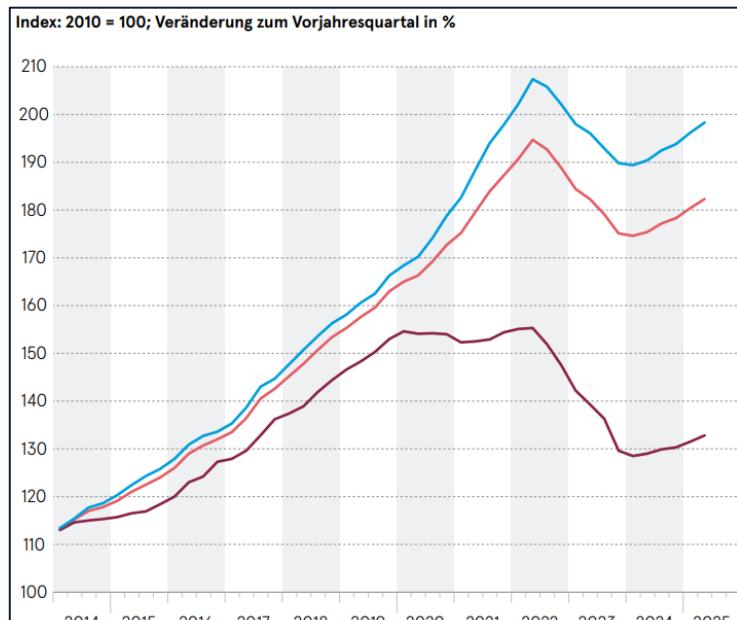
### Vergleich von Laufzeitenstruktur, Verzinsung, Seasoning und Beleihungsauslauf

	Gesamtmarkt (Umlauf)	Gesamtmarkt (Deckung)	 (Umlauf)	 (Deckung)
<= 0,5 Jahre	5 %	8 %	3 %	7 %
> 0,5 Jahre und <= 1 Jahr	8 %	6 %	3 %	5 %
> 1 Jahr und <= 1,5 Jahre	8 %	6 %	4 %	4 %
> 1,5 Jahre und <= 2 Jahre	7 %	7 %	6 %	5 %
> 2 Jahre und <= 3 Jahre	13 %	11 %	12 %	9 %
> 3 Jahre und <= 4 Jahre	12 %	11 %	13 %	8 %
> 4 Jahre und <= 5 Jahre	10 %	9 %	10 %	10 %
> 5 Jahre und <= 10 Jahre	27 %	27 %	38 %	37 %
> 10 Jahre	10 %	14 %	12 %	14 %
%Festverzinsung (Seasoning - Bel.Auslauf)	95 %	88 % (5,4 J - 54 %)	99 %	97 % (6,4 J - 54 %)

# Immobilienmarkt

## Immobilienpreise ziehen weiter an

### vdp-Immobilienpreisindex für Wohn- und Gewerbeimmobilien



+3,9%  
Gesamt

+4,1%  
Wohnen

+2,9%  
Gewerbe

### Preisentwicklung Q2 2025

#### IMMOBILIENPREISE GESAMT

Delta zu  
Q2 2024

+3,9 %

Gewerbeimmobilien	+2,9 %
Büroimmobilien	+3,3 %
Einzelhandelsimmobilien	+2,0 %
Wohnimmobilien	+4,1 %
Selbst genutztes Wohneigentum	+2,6 %
Eigentumswohnungen	+3,4 %
Mehrfamilienhäuser	+5,6 %
Wohnimmobilien Top 7	+5,5 %
Selbst genutztes Wohneigentum	+3,7 %
Eigentumswohnungen	+4,3 %
Mehrfamilienhäuser	+6,0 %

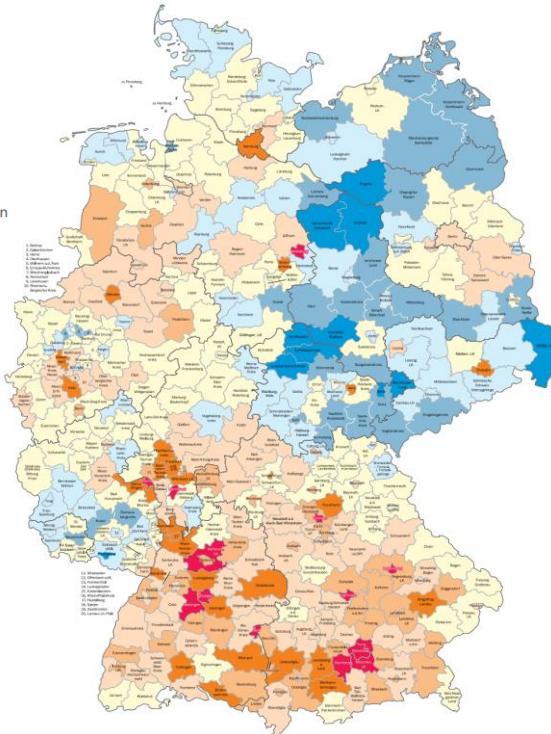
# Immobilienmarkt

„Prognos-Zukunftsatlas“ zeigt starke regionale Heterogenität

## Regionen und ihre Zukunftsklasse

### Stadt/Kreis

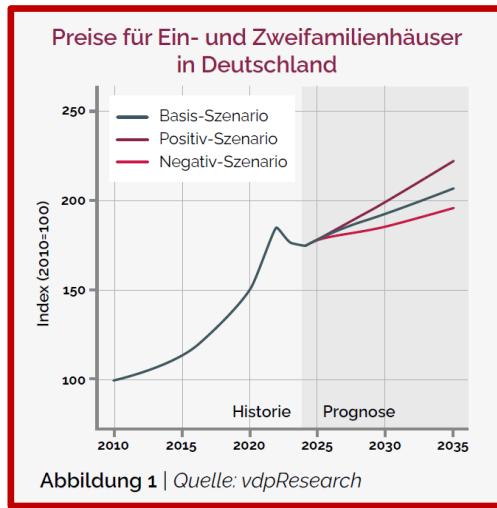
- 1** beste Chancen
- 2** sehr hohe Chancen
- 3** hohe Chancen
- 4** leichte Chancen
- 5** ausgeglichene Chancen/Risiken
- 6** leichte Risiken
- 7** hohe Risiken
- 8** sehr hohe Risiken



- 31 makro- und sozioökonomische Indikatoren
  - Demografie
  - Arbeitsmarkt
  - Wettbewerb und Innovation
  - Wohlstand und Soziales.
- Ostdeutschland: Zwei Drittel der Kreise aus Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen haben mit Zukunftsrisiken zu kämpfen.
- Struktureller Wandel, Digitalisierung und demografische Veränderungen stellen Städte und Landkreise vor Herausforderungen.
- Egal ob Stadt oder Land: Potenziale, die regionale Innovationskraft zu stärken und zukunftsfähige Wirtschaftsstrukturen aufzubauen, finden sich überall.
- Zukunftsstarke, resiliente Regionen in Deutschland zeichnen sich durch eine hohe Innovationskraft aus.

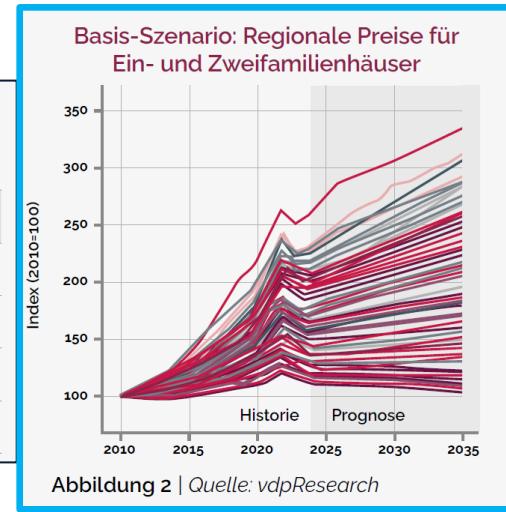
# Immobilienmarkt

## Prognose zur zukünftigen Entwicklung an den deutschen Immobilienmärkten



### Drei gesamtwirtschaftliche Entwicklungsszenarien für 2024–2035

Szenarien	BIP in %	VPI in %	Zinsen in %
2024	-0,1	2,2	2,3
Basis	0,6–1,2	2,0–2,3	2,3–2,6
Positiv	0,8–1,4	2,0	1,9–2,1
Negativ	0,0–0,7	2,1–2,5	2,5–3,3



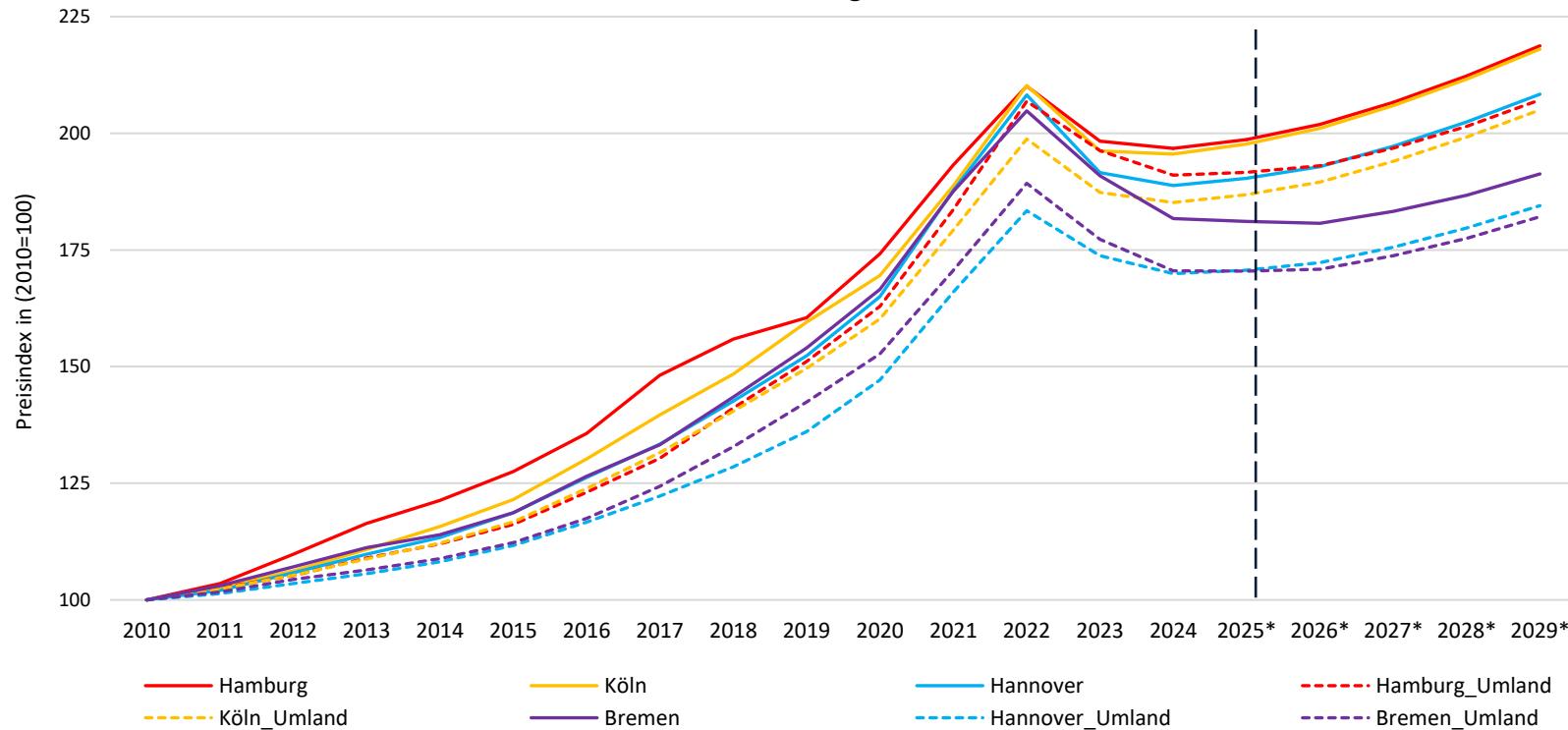
### Abbildung 1

- Sogar im Negativ-Szenario für die nächsten Jahre moderat steigende Preise zu erwarten.
- Preisentwicklung auch unter Positiv-Szenario deutlich moderater als unter dem niedrigen Zinsniveau und der guten konjunkturellen Lage von 2015 bis 2022.

### Abbildung 2

- Basisszenario: Preise in Großstädten nehmen stärker zu, im ländlichen Raum eher Seitwärtsbewegung.
- Prognostizierte Preisentwicklung auf regionaler Ebene sehr heterogen.

### Preisentwicklung EFH



Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!

Steffen Stachna  
[stachna@pfandbrief.de](mailto:stachna@pfandbrief.de)  
T: 030 209 15 100

**Verband deutscher  
Pfandbriefbanken e.V.**

Georgenstraße 21  
10117 Berlin

[www.pfandbrief.de](http://www.pfandbrief.de)

# PFANDBRIEF | MARKET

Die digitale Plattform des vdp für die Pfandbrief community

## THEMEN



**Nachgefragt – Aareal Bank 2029 Benchmark Hypothekenpfandbrief**

**Kreditgarantie KfW mit grünem Gehalt in Sub-Benchmark Format**

**Der Pfandbriefmarkt 2024/2025 – Rückblick und Ausblick**

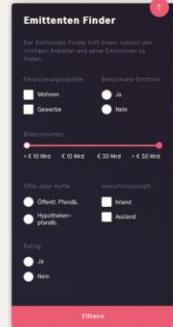
**Mindeststandards für Grüne Pfandbriefe und der EU Green Bond Standard**

**Market Pulse: Zehn Jahre nachhaltige Pfandbriefe**

**„Pfandbriefe und Covered Bonds sind für uns ein sehr attraktives Investment, da sie in der Regel eine hohe Verzinsung, berücksichtigt einen höheren Spread bieten als andere Assetklassen“**

Udo Preiser, Commerzbank

## EMITTENTEN



**Emittenten Finder**

Der Emittenten Finder hilft Ihnen, schnell den passenden Emittenten und seine Dokumente zu finden.

**Finanzierungsquelle:**

- Stufen
- Gewerbe

**Mindestmaßnahmen:**

- Ja
- Nein

**Mindestmaßnahmen:**

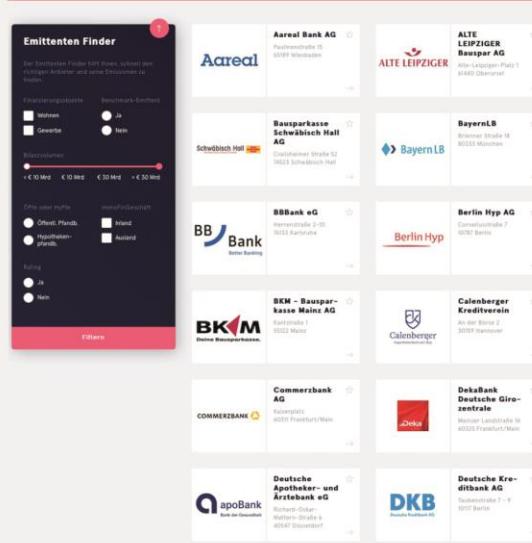
- < € 10 Mio
- € 10 Mio - € 30 Mio
- > € 30 Mio

**Offiziell oder nicht:**

- Offiziell, Pfandbrief
- Offiziell, Hypothekenpfandbrief
- Nicht offiziell

**Rating:**

- Ja
- Nein



**Aareal** Aareal Bank AG

**ALTE LEIPZIGER Pfandbriefbank AG** Alte Leipziger Platz 1 04340 Übigau

**Bausparkasse Schwäbisch Hall AG**

**BayernLB** Bärenstraße 18 80333 München

**BB Bank** BB Bank

**Berlin Hyp AG**

**BKM – Bausparkasse Mainz AG**

**Calenberger Kreditverein** Calenberger Straße 1 30339 Hannover

**Commerzbank AG** Kaiserplatz 10 60314 Frankfurt/Main

**DekaBank Deutsche Girozentrale**

**apoBank** apoBank

**Deutsche Apotheker- und Ärztebank eG** Richard-Darwin-Strasse 5 40447 Düsseldorf

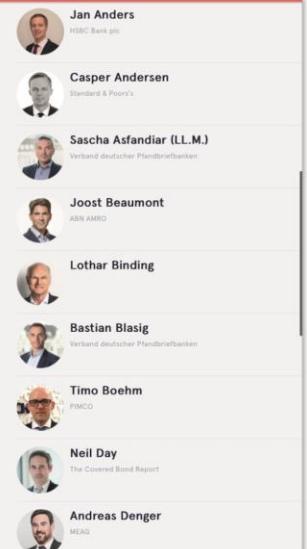
**DKB** DKB

**Deutsche Kreditbank AG**

## AUTOREN

Die Autorengalerie ist das **Herzstück von pfandbrief.market**. Wir danken allen Autoren sehr für ihre Zeit und ihren Einsatz.

Ohne sie gäbe es pfandbrief.market nicht, und nur mit ihnen wird die Plattform so bunt und vielseitig wie der Pfandbriefmarkt im Zentrum unserer Aufmerksamkeit.



**Jan Anders**  
HfBk Bank plus

**Casper Andersen**  
Standard & Poor's

**Sascha Afshar (LL.M.)**  
Verband deutscher Pfandbriefbanken

**Joost Beaumont**  
ABN AMRO

**Lothar Binding**

**Bastian Blasig**  
Verband deutscher Pfandbriefbanken

**Timo Boehm**  
PIMCO

**Neil Day**  
The Covered Bond Report

**Andreas Denger**  
MAG

[www.pfandbrief.market](http://www.pfandbrief.market)

Fakten, News und Analysen zum Pfandbrief kompakt, kompetent, to go

# vdp Mitgliedsinstitute

**Aareal**

**ALTE LEIPZIGER**

**apoBank**  
Bank der Gesundheit

**BayernLB**

**BB Bank**  
Better Banking

**Berlin Hyp**

**BKM**  
Deine Bausparkasse

**BSK 1818 AG**

 **Calenberger**  
Hypothekenbank seit 2011

**COMMERZBANK**

**.Deka**



**DKB**  
Deutsche Kreditbank AG

**Die Sparkasse Bremen**

**DZ HYP**

 **Evangelische Bank**

 **Hamburg Commercial Bank**

 **Haspa**  
Hamburger Sparkasse

**Helaba |** 

 **HYPOTIROL**  
Österreichische Landesbank

 **HypoVereinsbank**  
Kombi 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

 **Santander**

 **Schwäbisch Hall**

 **Sparda-Bank**  
Sparda-Bank Südwest eG

 **Sparkasse Hannover**

 **Sparkasse KölnBonn**

 **Sparkasse zu Lübeck**

 **Sparkasse Rhein-Nahe**

 **Stadtsparkasse Düsseldorf**

 **TARGOBANK**

 **Volksbank** Freiburg eG

 **wüstenrot**