

vdp/DZ BANK Pfandbrief-Talk 2025

Sparkassen als aufstrebende Emittentengruppe mit regionalen Deckungsstöcken

Steffen Stachna
Matthias Ebert

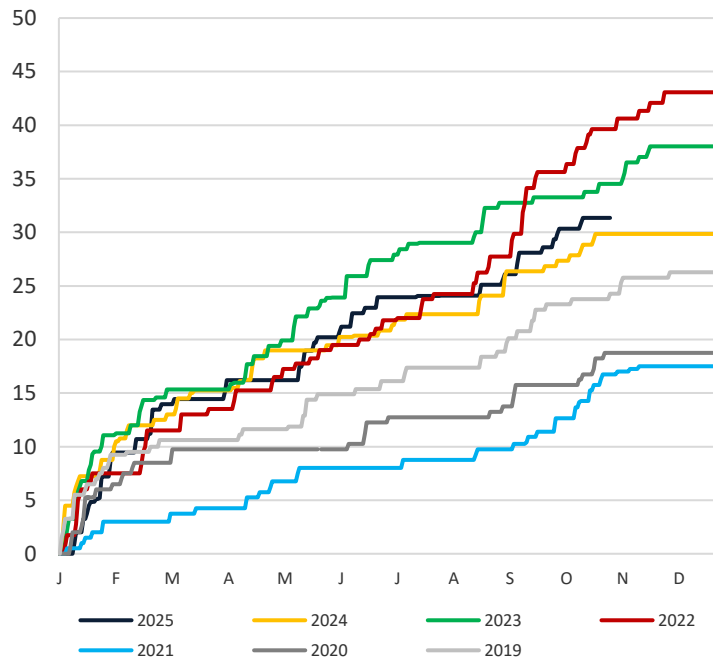
Senior Manager Kapitalmarkt, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)
Head of DCM FIG Origination, DZ BANK

Frankfurt, 6. November 2025

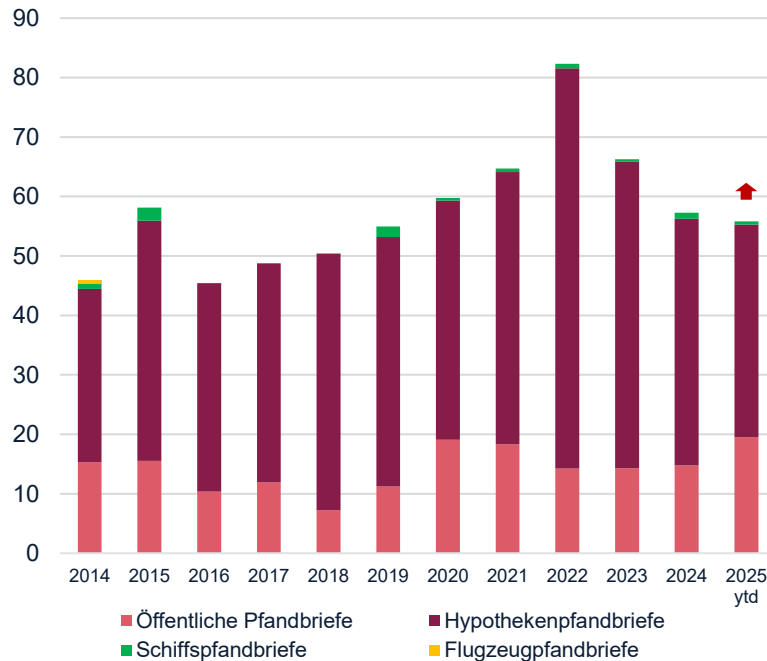
Pfandbrief - Primärmarkt

Absatz liquider Benchmark-Emissionen und Gesamtabatz

Liquide Emissionen ytd in Mrd. EUR

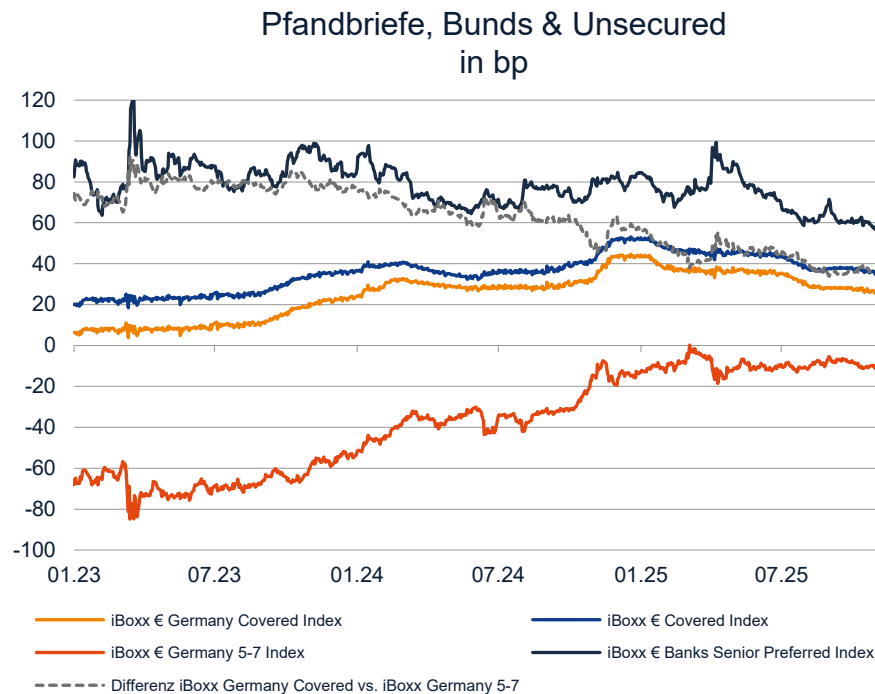
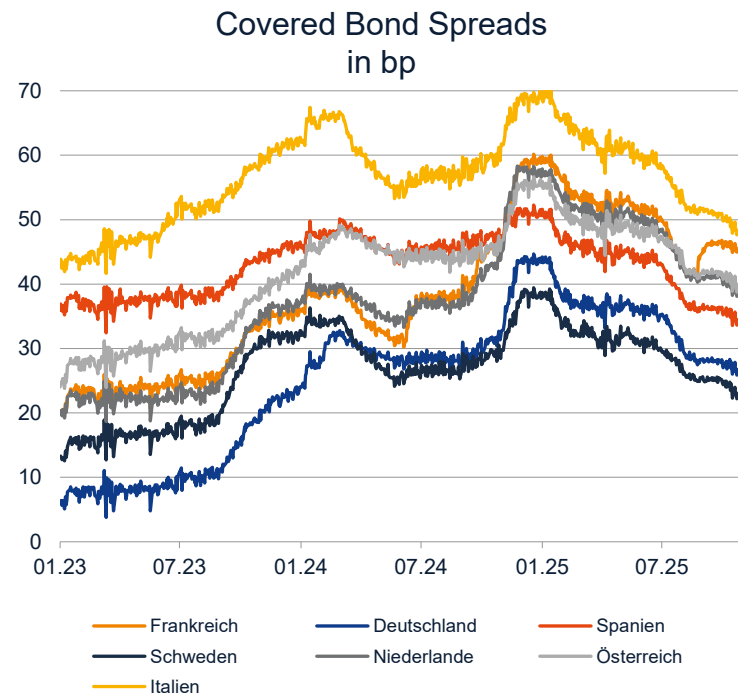


Pfandbrief-Absatz in Mrd. €



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

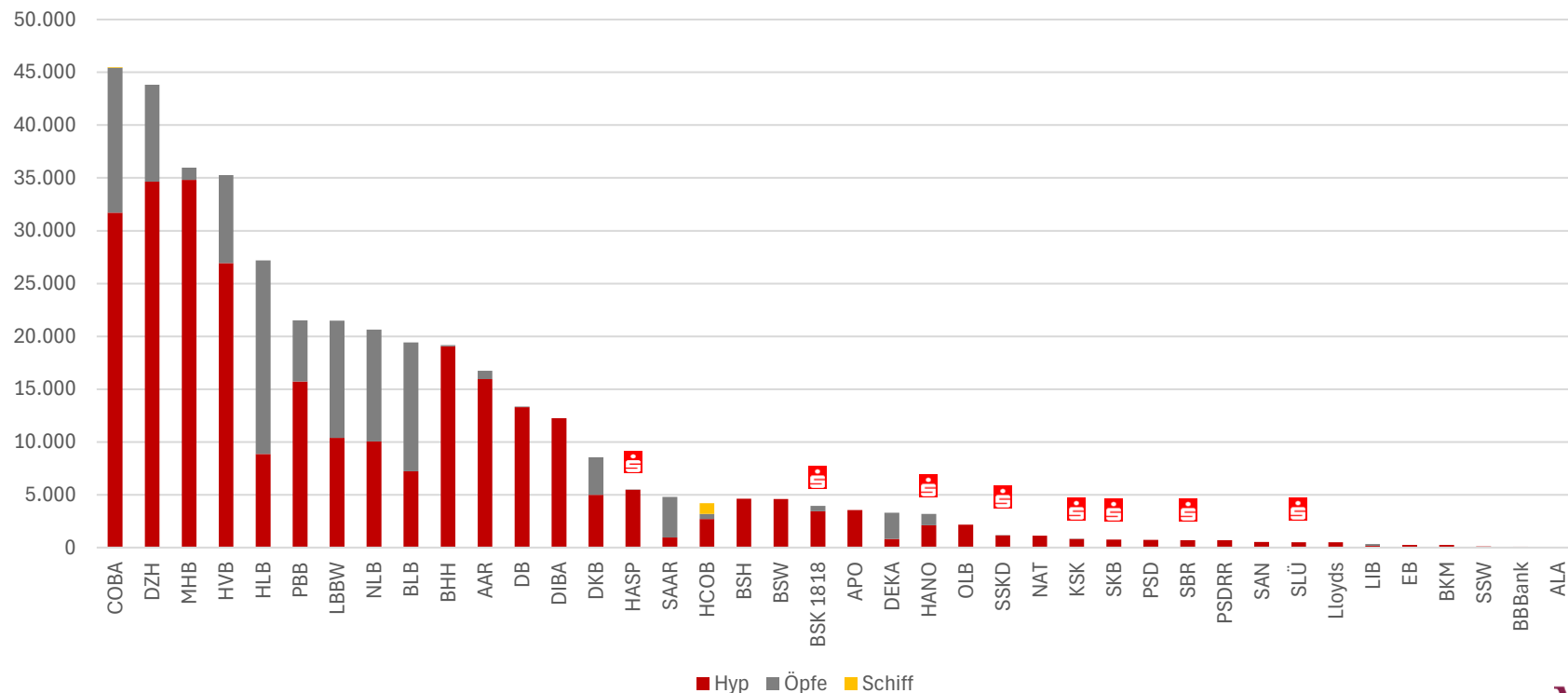
Top 12: Sparkassen-Pfandbriefumlauf (Q2/2025)



Umlaufvolumen der Pfandbriefe von vdp-Mitgliedsinstituten

96 % aller ausstehenden Pfandbriefe von vdp-Mitgliedsinstituten

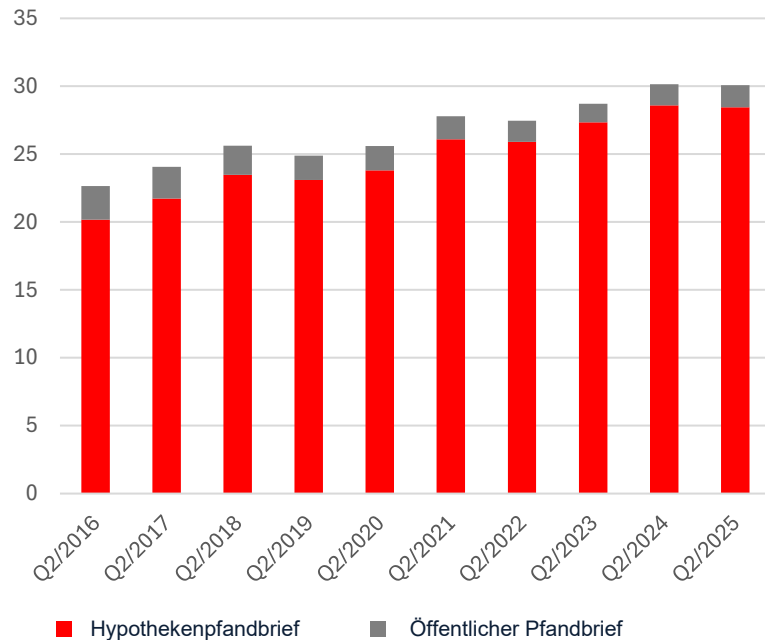
Ausstehende Pfandbriefe nach Pfandbriefgattung (Mio. €; Q2 /2025)



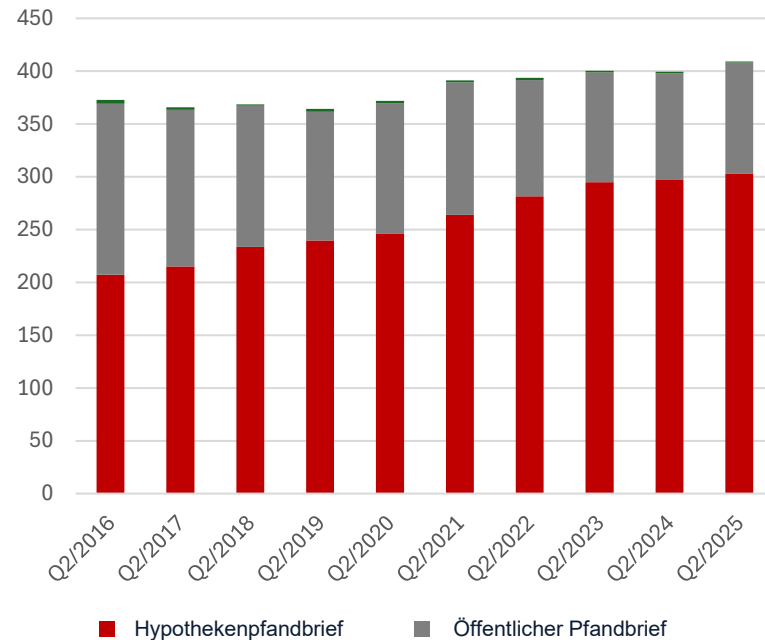
Ein Blick auf Sparkassen beim vdp

Sparkassen – Pfandbriefumlauf wächst stärker als Gesamtmarkt

Ausstehende Sparkassen-Pfandbriefe
in Mrd. €




Ausstehende Pfandbriefe
in Mrd. €





Ein Blick auf Sparkassen

Vergleich der Deckungsmassen

	Gesamtmarkt	
Überdeckung		
Durchschnittliche Überdeckung (Hypfe)	37 %	106 %
Durchschnittliche Überdeckung (Öpfe)	50 %	174 %
Deckungswerte nach Größengruppen		
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 %
Nutzungsart (Hypfe)		
Gewerbliche Nutzung	36 %	17 %
Eigentumswohnungen	12 %	17 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	31 %	43 %
Mehrfamilienhäuser	21 %	24 %

Ein Blick auf Sparkassen

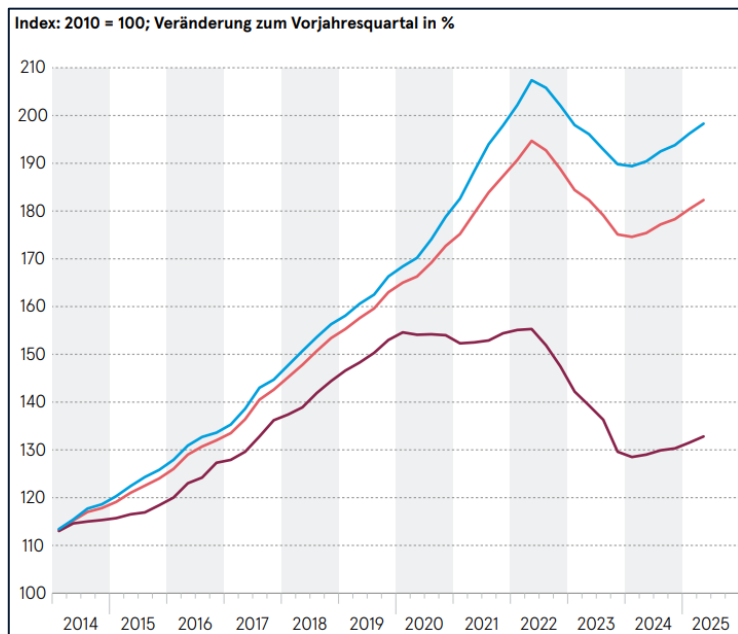
Vergleich von Laufzeitenstruktur, Verzinsung, Seasoning und Beleihungsauslauf

	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

Delta zu
Q2 2024

IMMOBILIENPREISE GESAMT

+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 %

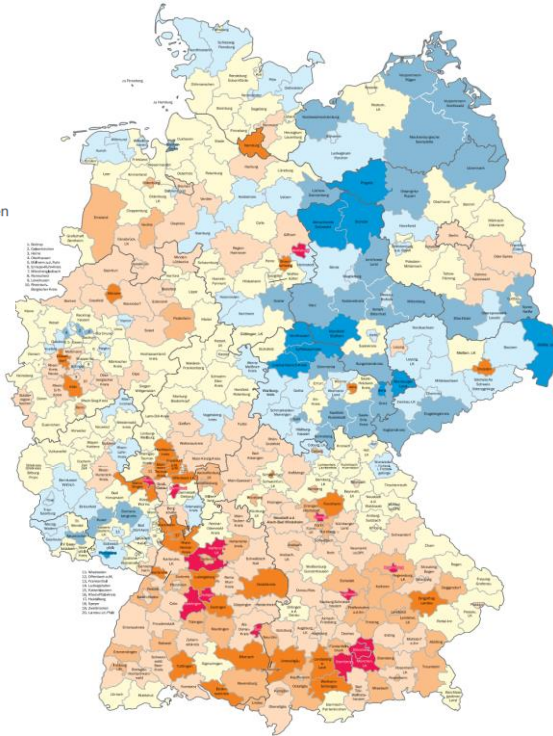
Immobilienmarkt

„Prognos-Zukunftsatlas“ zeigt starke regionale Heterogenität

Regionen und ihre Zukunftsklasse

Stadt/Kreis

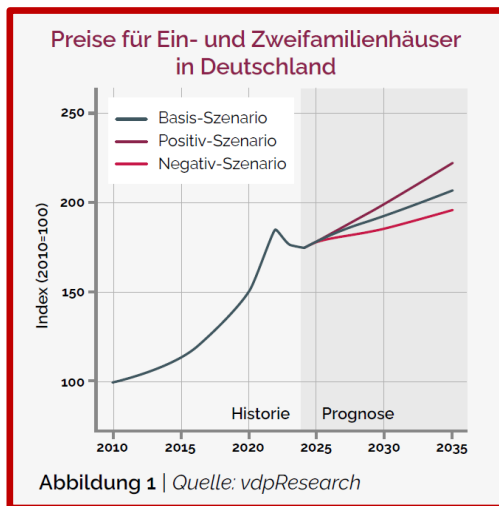
- 1 beste Chancen
- 2 sehr hohe Chancen
- 3 hohe Chancen
- 4 leichte Chancen
- 5 ausgeglichene Chancen/Risiken
- 6 leichte Risiken
- 7 hohe Risiken
- 8 sehr hohe Risiken



- 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

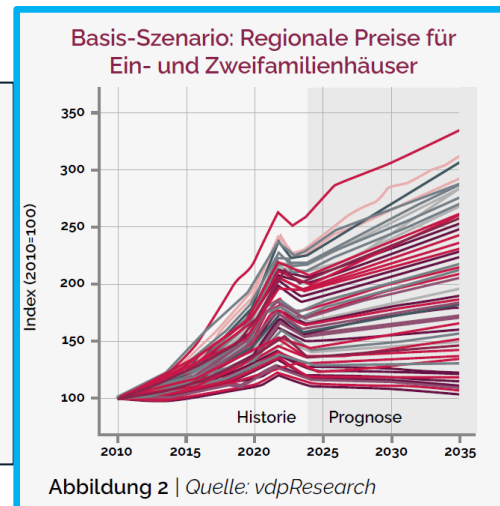


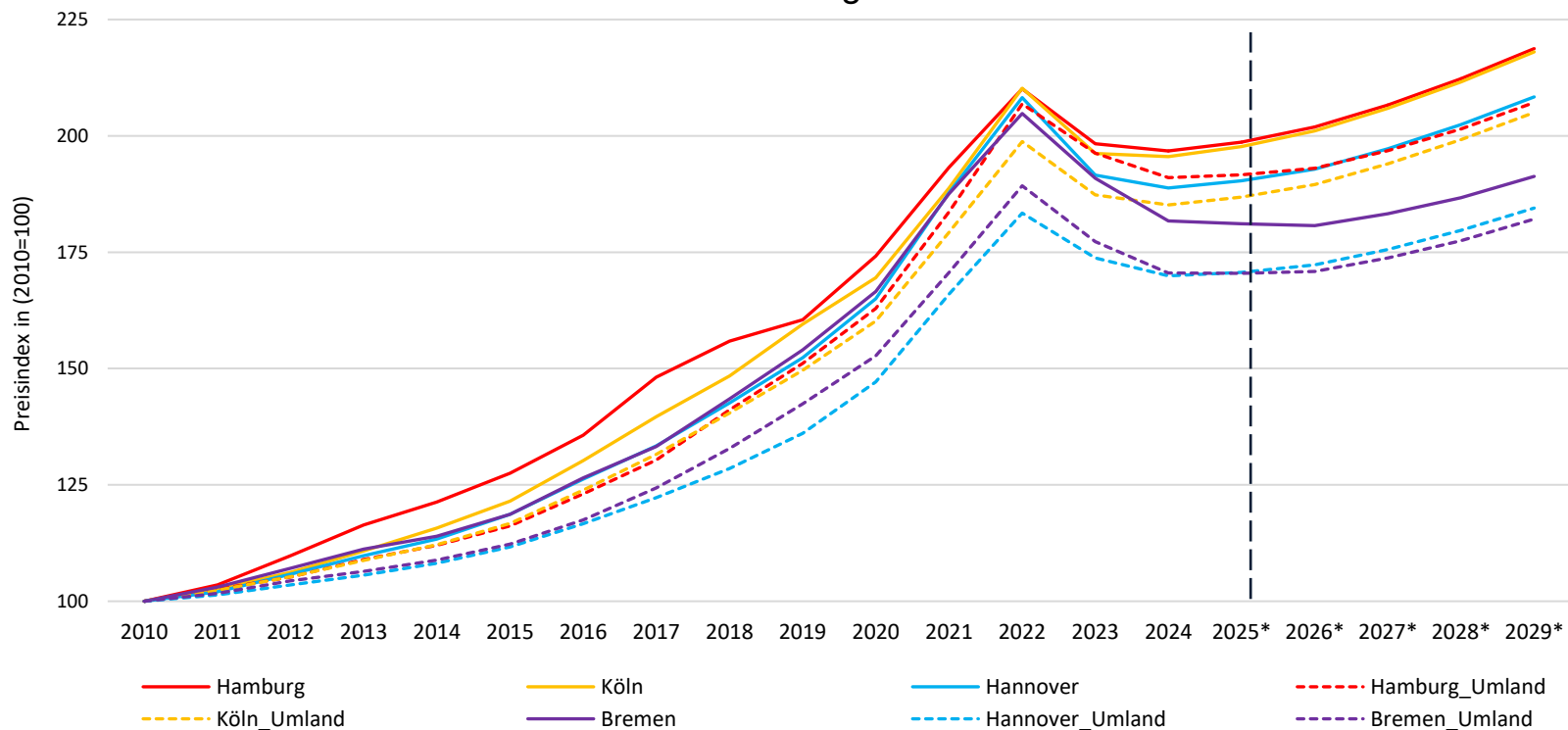
Abbildung 1

- 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

T: 030 209 15 100

**Verband deutscher
Pfandbriefbanken e.V.**

Georgenstraße 21
10117 Berlin

www.pfandbrief.de

PFANDBRIEF | MARKET

Die digitale Plattform des vdp für die Pfandbrief community

T H E M E N



Standard
Kreissparkasse Köln mit
grünem Debit in Sub-
Benchmark Format

Mehr lesen

Matthias Bougerl 02.2023

Banken-Pol
Der Pfandbriefmarkt
2024/2025 – Rückblick
und Ausblick

Mehr lesen

Karsten Röhmann 01.2025

Marktüberblick
Mindeststandards für
Grüne Pfandbriefe und
der EU Green Bond Stan-
dard

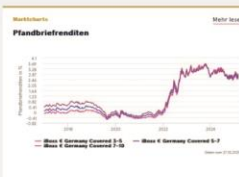
Mehr lesen

Sascha Kullig 03.2024

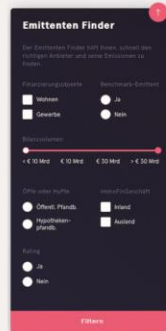
Banken-Pol
Zehn Jahre nachhaltige
Pfandbriefe

Mehr lesen

Jörg Hoyer 09.2024



E M I T T E N T E N



Aareal Bank AG
Friedrichstraße 10
53107 Wiesbaden



**Bausparkasse
Schwäbisch Hall
AG**
Eisenbahnstraße 52
74223 Schwäbisch Hall



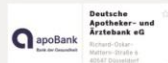
BB Bank eG
Hauptstraße 2-10
81531 Karlsruhe



**BKM - Bauspar-
kasse Mainz AG**
Ludwigstraße 1
55122 Mainz



**Commerzbank
AG**
Friedrichstraße 10
10117 Frankfurt/Main



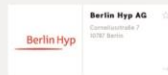
**Deutsche Apotheker- und
Arztebank eG**
Friedrichstraße 10
53107 Wiesbaden



**ALTE LEIPZIGER
Bauspar AG**
Alte Leipziger Platz 1
81461 Oldenburg



BayernLB
Bismarckstraße 16
80333 München



Berlin Hyp AG
Comeniusstraße 7
10787 Berlin



**Calenberger
Kreditverein**
Am Markt 1
30559 Hannover



**DekaBank
Deutsche Giro-
zentrale**
Münster-Landstraße 16
48153 Münster



Deutsche Kreditbank AG
Tuchlaubenstraße 1-3
80333 Berlin

A U T O R E N

Die Autorengalerie
ist das **Herzstück von**
pfandbrief.market.
Wir danken allen Au-
toren 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 Auf-
merksamkeit.



Jan Anders

HSBC Bank plc



Casper Andersen

Standard & Poor's



Sascha Asfandiar (LL.M.)

Verband deutscher Pfandbriefbanken



Joost Beaumont

ABN AMRO



Lothar Binding



Bastian Blasig

Verband deutscher Pfandbriefbanken



Timo Boehm

FINCO



Neil Day

The Covered Bond Report



Andreas Denger

MEAG

www.pfandbrief.market

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

vdp Mitgliedsinstitute

