

## Pressemitteilung

Berlin, 13. März 2023

### **Pfandbriefbanken verzeichnen nachlassendes Immobilienfinanzierungsgeschäft**

#### **vdp-Mitgliedsinstitute vergeben 2022 Immobiliendarlehen über 158,5 Mrd. Euro**

Das Immobilienfinanzierungsgeschäft der im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Institute belief sich im Gesamtjahr 2022 auf 158,5 Mrd. Euro – ein Minus von 11,0% gegenüber dem Vorjahr (178,0 Mrd. Euro). Die Entwicklung verlief dabei zweigeteilt: Während im ersten Quartal 2022 mit 49,0 Mrd. Euro, teilweise bedingt durch Vorzieheffekte in Erwartung steigender Zinsen, noch ein Rekordvolumen erzielt wurde und auch das zweite Quartal ein Wachstum zum Vorjahreszeitraum aufwies, entwickelten sich die Darlehenszusagen im zweiten Halbjahr mit zweistelligen Raten deutlich rückläufig.

„Die Wende am Immobilienmarkt manifestiert sich auch im Immobilienfinanzierungsgeschäft der Banken. Die Zurückhaltung der Marktakteure, vor allem der privaten Darlehensnehmer, ist eine Folge der hohen Inflation: Zum einen haben die innerhalb kürzester Zeit spürbar gestiegenen Lebenshaltungskosten den finanziellen Spielraum der Privathaushalte verringert. Zum anderen ist die hohe Teuerungsrate eine Ursache für die nun deutlich höheren Kreditzinsen“, erklärte **vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt**. Für das laufende Jahr rechnet er mit einer vorerst weiterhin verhaltenen Kreditnachfrage. Die Neigung der Privathaushalte zum Immobilienerwerb dürfte angesichts der realen Einkommenseinbußen eher gering bleiben. Hinzu komme, dass Immobilieninvestments im wohnwirtschaftlichen sowie im gewerblichen Bereich im Vergleich zu anderen Anlageformen angesichts gestiegener Kapitalmarktzinsen an Attraktivität verloren hätten. „Impulse für eine steigende Nachfrage könnten dann entstehen, wenn die Maßnahmenvorschläge des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum umgesetzt werden, wie z.B. eine flexiblere Gestaltung der Grunderwerbsteuer. Für die Wohnungsunternehmen wären u.a. die Schaffung einer verlässlichen Förderkulisse und die Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren von Bedeutung, um neue Projekte angehen zu können“, erläuterte Tolckmitt.

Das **Wohnimmobilienfinanzierungsgeschäft** der vdp-Mitglieder erzielte im Jahr 2022 ein Volumen von 98,2 Mrd. Euro – nach 118,4 Mrd. Euro im Jahr 2021 (-17,1%). Die Finanzierungen von Eigentumswohnungen (-29,3%) sowie von Ein- und Zweifamilienhäusern (-18,2%) verzeichneten dabei deutliche Einbußen. Das Volumen der Darlehen für den Erwerb von Mehrfamilienhäusern ging hingegen nur um 5,5% zurück.

Stabiler präsentierte sich im vergangenen Jahr das **Gewerbeimmobilienfinanzierungsgeschäft** der Pfandbriefbanken: Nachdem die positive Entwicklung in allen wesentlichen Segmenten im ersten Halbjahr teilweise auf Nachholeffekte aus der Zeit der COVID-19-Pandemie zurückzuführen war, machten sich insbesondere zum Jahresende hin die konjunkturellen Belastungsfaktoren bemerkbar, sodass die Kreditvergabe im vierten Quartal 2022 deutlich zurückging. Mit einem Volumen von 60,3 Mrd. Euro stand am Jahresende dennoch ein leichtes Plus in Höhe von 1,2% zu Buche (Vorjahr: 59,6 Mrd. Euro). Dabei konnten die Finanzierungsvolumina für Handelsgebäude (+10,3%) und Hotels (+6,2%) aufgrund der pandemiebedingt vergleichsweise geringen Vorjahreswerte gesteigert werden. Die – gemessen am Volumen – besonders bedeutenden Finanzierungen von Büroimmobilien konnten das Vorjahresniveau hingegen nicht ganz erreichen (-3,3%).

Bezogen auf das gesamte Wohnimmobilienfinanzierungsgeschäft der vdp-Mitgliedsinstitute im Jahr 2022 spielten Zusagen für im Ausland gelegene Objekte mit einem Anteil von 5,9% nur eine untergeordnete Rolle. Einen spürbar höheren **Auslandsanteil verbuchte** mit 40,5% die Gewerbeimmobilienfinanzierung.

Infolge des verhaltenen Neugeschäfts entwickelte sich auch der naturgemäß trägere **Darlehensbestand** der vdp-Mitgliedsinstitute weniger dynamisch als in den Vorjahren. Mit 994,2 Mrd. Euro lag er zum Jahresende 2022 um 3,8% über dem Vorjahreswert (957,5 Mrd. Euro). „Angesichts des weiter verhaltenen Immobilienfinanzierungsneugeschäfts ist zu erwarten, dass der Darlehensbestand der Pfandbriefbanken in diesem Jahr noch etwas geringer wächst, möglicherweise auch stagniert“, blickte Tolckmitt voraus.