

Pressemitteilung

Berlin / Frankfurt am Main, 24. April 2023

Pfandbriefbanken meistern schwieriges Marktumfeld

- **Pfandbrief-Absatz hat sich deutlich erhöht**
- **Rückläufiges Neugeschäft in der Immobilienfinanzierung**
- **Appell: Regulierung auf Wirkung überprüfen und gegebenenfalls adjustieren**

Die im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Institute kamen mit dem herausfordernden Marktumfeld im Geschäftsjahr 2022 gut zurecht. Während das Pfandbriefgeschäft ganzjährig positiv verlief, verzeichnete das Immobilienfinanzierungsgeschäft im zweiten Halbjahr – im Zuge der allgemeinen Trendumkehr am Markt – Rückgänge.

„Der Pfandbrief und seine Emittenten haben die zahlreichen aktuellen Belastungsfaktoren einschließlich der jüngsten Verwerfungen an den Finanzmärkten bislang gut gemeistert. Unsere Mitgliedsinstitute zeigen sich damit erneut krisenresistent und agieren weiterhin risikobewusst“, stellte vdp-Präsident Dr. Georg Reutter bei der heutigen Jahrespressekonferenz des Verbands in Frankfurt am Main fest. „Einmal mehr hat der Pfandbrief seine Verlässlichkeit als jederzeit einsetzbares langfristiges Refinanzierungsinstrument und seine Bedeutung als Stabilitätsanker unter Beweis gestellt. Der Pfandbriefmarkt bleibt auch in turbulenten Zeiten liquide.“

Mit Blick auf den Immobilienmarkt und die Immobilienfinanzierung in Deutschland betonte Dr. Reutter, dass sich diese den vielen gleichzeitig auftretenden Belastungsfaktoren nicht entziehen könnten. Dazu gehörten vor allem der deutliche Zinsanstieg, die spürbar gestiegenen Energie- und Materialkosten, der Fachkräftemangel, schwierige Förderbedingungen für Bauinteressenten und der allgemeine Anstieg der Lebenshaltungskosten. „Die Kombination aus gleich mehreren Belastungsfaktoren hat nun die schon lange erwartete Korrektur der Immobilienpreise eingeleitet und führt zu einer deutlich verhalteneren Kreditnachfrage.“

Effekte aus den Bankenturbulenzen im März auf die europäischen Kreditinstitute oder den deutschen Immobilienmarkt seien dagegen kaum auszumachen, so Dr. Reutter: „Die Notenbanken und Regierungen in den USA und in der Schweiz haben zügig und entschlossen reagiert und die Lage beruhigt.“ Vergleichbare Szenarien seien für die von der EZB beaufsichtigten Institute derzeit nicht vorstellbar. „Der erstrangige Hypothekarkredit und der Pfandbrief hatten nichts mit den jüngsten Turbulenzen zu tun und werden mutmaßlich auch nicht Auslöser etwaiger nächster Krisen sein.“

• **Entwicklung Pfandbriefgeschäft 2022**

„Pfandbriefmarkt in starker Verfassung“

Mit einem Emissionsvolumen in Höhe von 82,3 Mrd. Euro (Vorjahr: 64,7 Mrd. Euro) verzeichnete der Pfandbriefmarkt im vergangenen Jahr den höchsten Absatz seit 2011. Als Wachstumstreiber erwies sich der Hypothekendarlehenpfandbrief, dessen Emissionsvolumen sich auf 68,1 Mrd. Euro (Vj.: 46,4 Mrd. Euro) ausweitete, ein Plus von 46,8% gegenüber dem Vorjahr. Der Anteil des Hypothekendarlehenpfandbriefs am Absatz 2022 belief sich somit auf 82,7%. Der Anteil des Öffentlichen Pfandbriefs, der ein Begebungsvolumen in Höhe von 14,2 Mrd. Euro (Vj.: 18,3 Mrd. Euro) erreichte, reduzierte sich folglich auf 17,3%.

Auch im laufenden Jahr sind steigende Absatztätigkeiten zu verzeichnen: Bis Mitte April wurden bereits großvolumige Pfandbriefe im Volumen von 17,5 Mrd. Euro emittiert, das höchste Absatzvolumen in diesem Zeitraum seit zehn Jahren. „Der Pfandbriefmarkt präsentiert sich weiter krisenfest und in starker Verfassung. Die Investorennachfrage nach Pfandbriefen ist ungebrochen hoch“, unterstrich vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt. Der Rückzug der EZB aus dem Markt und deren rückläufige Nachfrage werde erwartungsgemäß durch Real-Money-Investoren ersetzt, eventuell auch überkompensiert. „Endlich normalisieren sich die Marktstrukturen wieder“, so Tolckmitt weiter.

Dynamische Entwicklung bei nachhaltigen Pfandbriefen

Eine äußerst positive Entwicklung verzeichneten nachhaltige Pfandbriefe, die 2022 das Absatzvolumen des Vorjahres mehr als verdreifachen konnten – auf 9,4 Mrd. Euro (Vj.: 2,8 Mrd. Euro). Dadurch erhöhte sich auch der Umlauf Grüner und Sozialer Pfandbriefe spürbar auf 17,7 Mrd. Euro (Vj.: 8,0 Mrd. Euro), mehr als eine Verdoppelung im Vergleich zum Vorjahresresultat. Die Anzahl der Emittenten nachhaltiger Pfandbriefe stieg im Jahr 2022 von acht auf zwölf. „Die Bedeutung von Wertpapieren mit ESG-Bezug wird weiter zunehmen. Wir rechnen in Zukunft mit weiteren Emittenten Grüner und Sozialer Pfandbriefe“, so Tolckmitt.

Der gesamte Pfandbriefumlauf erreichte am Jahresende 2022 ein Volumen von 393,5 Mrd. Euro (Vj.: 391,4 Mrd. Euro). Damit setzte sich der Aufwärtstrend der Vorjahre fort. Der Hypothekendarlehenpfandbrief steigerte sein Volumen auf den neuerlichen Rekordwert von 283,4 Mrd. Euro (Vj.: 266,1 Mrd. Euro). Dagegen reduzierte sich der Umlauf Öffentlicher Pfandbriefe – unter anderem bedingt durch den nachlassenden Absatz im Jahr 2022 – auf 110,1 Mrd. Euro (Vj.: 125,3 Mrd. Euro).

Im Gegensatz zu den Spreads unbesicherter Anleihen und Covered Bonds von Ländern wie Italien und Spanien präsentierten sich die Pfandbrief-Spreads erneut stabil: Im volatilen Umfeld des Geschäftsjahres 2022 bewegten sich die Spread-Ausweitungen gerade einmal im einstelligen Basispunkte-Bereich.

● **Entwicklung Immobilienfinanzierungsgeschäft 2022**

Darlehenszusagen nehmen ab, Darlehensbestand erhöht sich

Die seit Sommer vergangenen Jahres festzustellende Zurückhaltung der Marktakteure schlug sich auf Jahressicht in einem geringeren Neugeschäft der Pfandbriefbanken nieder. Sie sagten von Januar bis Dezember 2022 Immobiliendarlehen im Volumen von 158,5 Mrd. Euro zu (Vj.: 178,0 Mrd. Euro). Allerdings verlief die Entwicklung dabei zweigeteilt: Im ersten Quartal wurde mit 49,0 Mrd. Euro, teilweise bedingt durch Vorzieheffekte in Erwartung steigender Zinsen, noch ein Rekordvolumen erzielt. Auch das zweite Quartal wies noch ein Wachstum zum Vorjahreszeitraum auf. Das zweite Halbjahr war hingegen von deutlichen Rückgängen der Darlehenszusagen geprägt.

Auf Wohnimmobilienfinanzierungen entfiel im vergangenen Jahr ein Volumen von 98,2 Mrd. Euro (Vj.: 118,4 Mrd. Euro) – ein Rückgang um 17,1%, der insbesondere auf den abrupten Anstieg der Hypothekenzinsen im vergangenen Jahr zurückzuführen ist. Gewerbeimmobilienfinanzierungen wiederum konnten mit 60,3 Mrd. Euro ihr Vorjahresvolumen bestätigen (Vj.: 59,6 Mrd. Euro). Mit einem Volumen von 32,5 Mrd. Euro (Vj.: 33,6 Mrd. Euro) dominierten Büroimmobilien erneut die Gewerbeimmobilien-Objektklassen. Dahinter rangierten Handelsgebäude mit einem Volumen von 15,0 Mrd. Euro (Vj.: 13,6 Mrd. Euro). Der Immobilienfinanzierungsbestand der Pfandbriefbanken stieg im Jahr 2022 auf 994,2 Mrd. Euro an (Vj.: 957,5 Mrd. Euro), ein Zuwachs von 3,8%.

Trendumkehr bei Immobilienpreisen

Nach mehr als einem Jahrzehnt deutete sich ab dem dritten Quartal 2022 ein Ende des Immobilienpreisanstiegs in Deutschland an. Zum Jahresende gewann die Entwicklung an Breite: Gemäß vdp-Immobilienpreisindex verteuerten sich Immobilien im Abschlussquartal 2022 zwar nochmals leicht um 0,8% gegenüber dem vierten Quartal 2021. Im Vergleich zum dritten Quartal 2022 gingen die Preise jedoch um 2,0% zurück.

„Wir erleben gerade die lange erwartete Phase der Preiskorrektur. Die fundamentalen Rahmenbedingungen sprechen allerdings unverändert für die Attraktivität des deutschen Immobilienmarkts“, sagte Dr. Reutter. „Für das laufende Jahr 2023 rechnen wir mit weiter rückläufigen Preisen – über alle Objektklassen hinweg. Ein abrupter Einbruch der Immobilienpreise ist aber aus heutiger Sicht nach wie vor nicht zu erwarten.“ Vor dem Hintergrund des erhöhten Zinsniveaus werde die Nachfrage nach Immobilien und Immobilienfinanzierungen weiter verhalten bleiben. Strukturelle Faktoren, mit denen insbesondere der Einzelhandelsimmobilienmarkt zu kämpfen habe, wirkten sich weiterhin belastend aus, so Dr. Reutter. Als Beispiel nannte er die stetig wachsenden Marktanteile des Online-Handels.

- **Aktuelle Regulierungsthemen**

Nicht der Moment für eine reflexartige Ausweitung der Regulierung

Nachdem im vergangenen Monat zunächst die Silicon Valley Bank und zwei weitere regionale Kreditinstitute in den USA sowie anschließend die Credit Suisse in Schieflage geraten waren, wurden schnell Stimmen laut, die diese Ereignisse als Beleg für eine zu geringe Regulierung des Bankensektors sehen und weitere Verschärfungen fordern. Diese Sichtweise teilt der vdp nicht: „Jetzt ist nicht der Moment, um den gesamten Bankensektor reflexartig und pauschal mit noch mehr Regulierung zu überziehen“, sagte Tolckmitt. Vielmehr bedürfe es zunächst einer gründlichen Aufarbeitung der Ursachen der jüngsten Verwerfungen an den internationalen Finanzmärkten. Dabei müsse zielgenau vorgegangen werden: „Nach 15 Jahren kontinuierlicher Verschärfung und dem Abschluss der wesentlichen Großprojekte ist es an der Zeit, die bestehende Regulatorik auf ihre Wirkungsweise, Konsistenz und Relevanz zu überprüfen und ggf. zu adjustieren“, forderte Tolckmitt.

Makroprudenzielle Instrumente:

Kapitalpuffer bedürfen der dringenden Überprüfung

Seit dem 1. Februar 2023 gelten der Antizyklische Kapitalpuffer sowie der Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienfinanzierungen. Kreditinstitute sind seitdem gehalten, ihre ausgereichten Finanzierungen mit 0,75% bzw. 2% mehr Kapital zu unterlegen. Berechnungen der Bundesbank zufolge belaufen sich diese zusätzlichen Belastungen auf rund 22 Mrd. Euro. Diese Summe an gebundenem Eigenkapital steht den Instituten somit nicht zur Kreditvergabe zur Verfügung.

Der vdp hält beide Kapitalpuffer für kontraproduktiv, insbesondere den sektorspezifischen, wie Tolckmitt ausführte: „Sowohl die Höhe als auch der Aktivierungszeitpunkt des Systemrisikopuffers sind nicht nachvollziehbar. Der allergrößte Teil der privaten Wohnungsfinanzierung in Deutschland ist extrem risikoarm.“ Überzeugende Argumente hätten schon bei der Ankündigung der Puffer am Jahresbeginn 2022 gefehlt – das zeigten damals die Strukturdaten der Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland. Zudem bestehe heute weiterhin eine deutliche Übernachfrage nach Wohnraum, die nun mutmaßlich auch noch auf ein deutlich zurückgehendes Angebot treffe. Schließlich hätten sich gegenüber dem Zeitpunkt, zu dem die Einführung der Puffer beschlossen wurde, die Rahmenbedingungen völlig geändert. Das gerne als Begründung bemühte dynamische Preis- und Kreditvolumenwachstum sei beendet. „Dem Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienfinanzierungen fehlt jegliche fundamentale Rechtfertigung.“ Die so dringend erforderliche Finanzierung von Wohneigentum und von Mietwohnungen werde nicht nur merklich erschwert, sondern auch verteuert. „Wir appellieren mit Nachdruck an den Ausschuss für Finanzstabilität und die BaFin als entscheidende Behörde, die regelmäßige Überprüfung der Angemessenheit der Puffer für eine unvoreingenommene Neubewertung zu nutzen“, bekräftigte Tolckmitt.

Basel III:

„Wichtig, dass Erleichterungen Eingang ins Gesetzespaket finden“

Im Februar dieses Jahres stellte das EU-Parlament seinen finalen Bericht zum Gesetzgebungsvorschlag der EU-Kommission zur Umsetzung der Basel III-Reform vor. Zuvor hatte im Herbst 2022 schon der Rat der EU seinen gemeinsamen Standpunkt hierzu beschlossen. Damit liegen nun alle Verhandlungspositionen für den seit März laufenden Trilog vor, dessen Abschluss bis zum Sommer erwartet wird.

Die Ausgangspositionen der drei EU-Institutionen deuten – verglichen mit den ursprünglichen Überlegungen des Baseler Ausschusses – auf wichtige sachgerechte Erleichterungen für die europäische Kreditwirtschaft hin, die den traditionellen Merkmalen der europäischen Finanzierungsmärkte Rechnung tragen. „Wir begrüßen insbesondere die sich abzeichnende Andersbehandlung der risikoarmen Wohnimmobilienfinanzierung mit niedrigen LTVs, kritisieren aber zugleich, dass diese Erleichterungen zeitlich begrenzt sind und dass sachlich vergleichbare Gewerbeimmobilienfinanzierungen nicht unter die Privilegierung fallen sollen“, erklärte Tolckmitt. „Wir werden nicht müde zu betonen, dass die Reform von Basel III nicht der nachgewiesenen Sicherheit der heute bereits gut regulierten Immobilienfinanzierung gerecht wird. Umso wichtiger ist es, dass zumindest die sich abzeichnenden Erleichterungen nun Eingang in das finale Gesetzespaket finden.“

Sustainable Finance:

„Überambitionierte Regulierung schmälert Erfolgsaussichten“

Die Regulierung zum Bereich Sustainable Finance ist in den vergangenen Monaten erneut ausgeweitet worden. Für das Kernelement, die EU-Taxonomie, liegen inzwischen die Definitionen aller sechs Umweltziele vor. Zudem veröffentlichte die EU-Kommission einen FAQ-Katalog zur konkreten Umsetzung der Taxonomie-Kriterien.

Das EU-Parlament und der Rat der EU einigten sich darüber hinaus auf den EU Green Bond Standard. Die entsprechende Verordnung soll die Verwendung der Bezeichnung "EU Green Bond" für Anleihen regeln, die ökologisch nachhaltige Ziele verfolgen. Zudem starten in Brüssel in Kürze die Trilog-Verhandlungen zur Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD). Diese enthält zum einen hohe Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden. Zum anderen sieht der Vorschlag verpflichtende so genannte Mortgage Portfolio Standards (MPS) vor, die Kreditinstitute dazu verpflichten sollen, die gesamte Energieeffizienz des von ihnen finanzierten Gebäudeportfolios zu steigern und ihre Kunden dazu aufzufordern, ihre Immobilie im Einklang mit den EU-Klimazielen zu renovieren.

Der vdp unterstützt grundsätzlich die europäische Klimapolitik und den von der EU-Kommission ausgerufenen Green Deal. Die Pfandbriefbanken erkennen auch an, dass ihnen als Finanzierer eine besondere Verantwortung beim erforderlichen Transformationsprozess zukommt, wie Tolckmitt hervorhob. Er mahnte jedoch zugleich: „In ihrer aktuellen Ausgestaltung ist die Sustainable Finance-Regulierung überambitioniert und überdimensioniert, was letztlich deren Erfolgsaussichten schmälert.“ Er forderte, die Vielstimmigkeit der Regulierung endlich zu reduzieren, ebenso den überbordenden Aufwand, der auf Seiten der Institute, aber auch der Realwirtschaft, anfällt. Zugleich plädierte er dafür, effiziente Rahmenbedingungen zu schaffen, damit die Finanzwirtschaft tatsächlich einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der politisch gewollten Nachhaltigkeitsziele leisten kann. Tolckmitt machte ferner auf einen bestehenden Zielkonflikt aufmerksam: „Durch die Sustainable Finance-Regulierung verteuert sich der Wohnungsbau. Dadurch rückt das Ziel, deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, in noch weitere Ferne.“

Mit Blick auf die EPBD setzt sich der vdp dafür ein, dass Energieausweise europaweit vereinheitlicht und nationale Register für diese Ausweise geschaffen werden. Zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden werden zudem staatliche Fördermaßnahmen für die Real- und Finanzwirtschaft angeregt, zum Beispiel staatliche Garantien für die Finanzierung von Renovierungen. Wichtig sei auch, dass die MPS nur auf Freiwilligkeit zielen, da Kreditinstitute nicht Eigentümer der finanzierten Immobilien seien und ihr Einfluss auf deren nachhaltige Sanierung mithin begrenzt sei, erläuterte Tolckmitt. Die letzte Ausgestaltung des EU Green Bond Standard als freiwilliges Rahmenwerk begrüßte er, wies zugleich aber darauf hin, dass der darin normierte erforderliche Nachweis der EU-Taxonomie-Konformität der finanzierten Objekte für den Gebäudesektor auch mittelfristig schwer zu erbringen sei.

Mitgliederentwicklung im Verband

Evangelische Bank und Raiffeisen-Landesbank Steiermark neu im vdp

Dem vdp gehören aktuell 50 Mitgliedsinstitute an, die insgesamt einen Marktanteil von knapp 97 Prozent am gesamten Pfandbriefumlauf repräsentieren. Als Neuzugänge sind zuletzt die Evangelische Bank und die Raiffeisen-Landesbank Steiermark beigetreten. Eine Übersicht über alle 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 ist einer der fünf Spitzenverbände der Deutschen Kreditwirtschaft. Er repräsentiert die bedeutendsten Kapitalgeber für den Wohnungs- und Gewerbebau sowie für den Staat und seine Institutionen.

**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