

vdp MELDUNG

Frankfurt/Berlin, 24. April 2017
vdp-Meldung Nr. 2**Immobilienpreise: Pfandbriefbanken sehen keine Gefahr für Finanzstabilität**

- **Neugeschäft der Pfandbriefbanken in der Immobilienfinanzierung wächst erneut, bei deutlich abflachender Dynamik**
- **Verbandspräsident Dr. Louis Hagen: „Trotz starker Nachfrage und steigenden Preisen am Immobilienmarkt setzen Finanzierer wie Kreditnehmer weiter auf Sicherheit“**
- **Pfandbrief bleibt wichtiger Teil im Refinanzierungsmix**

Aus Sicht des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) stellt der anhaltende Preisauftrieb auf dem heimischen Markt für Wohnimmobilien derzeit keine Gefahr für die Finanzstabilität dar. „Auch wenn in einzelnen Teilmärkten durchaus Übertreibungen zu beobachten sind, drohen aus kreditwirtschaftlicher Sicht keine Verwerfungen. Weder bei Kreditnehmern noch bei den finanzierenden Instituten ist eine systematisch gestiegene Risikoneigung zu beobachten“, sagte Dr. Louis Hagen, Präsident des vdp und Vorsitzender des Vorstandes der Münchener Hypothekenbank.

Nach Daten der Analysegesellschaft vdpResearch stiegen die Preise am deutschen Immobilienmarkt zuletzt sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien unvermindert an. Hinsichtlich der Höhe des Anstiegs ist jedoch eine starke regionale Differenzierung nach der sozio-ökonomischen Attraktivität des Standorts auszumachen. Auf dem Wohnungsmarkt wirken neben den niedrigen Zinsen derzeit unverändert die positive demografische Entwicklung, der anhaltende Urbanisierungstrend, ein erhöhter Beschäftigungsgrad sowie steigende Einkommen als Treiber der Nachfrage. Insbesondere in Metropolregionen und attraktiven Universitätsstädten, wo Einwohnerzahlen und Haushalte zuletzt am stärksten stiegen, trifft diese jedoch auf ein sehr begrenztes Angebot am Bestandsmarkt. Zwar lassen Genehmigungen und Bauüberhänge eine stark steigende Neubauproduktion erwarten, dies wird dem Markt aber aufgrund der für die Bautätigkeit typischen Produktionsverzögerungen und hoher Kapazitätsauslastungen nur verzögert zugutekommen. Angesichts der bestehenden Marktdynamik ist deshalb kurzfristig mit weiteren Miet- und Preissteigerungen zu rechnen, die sich jedoch sukzessive etwas abschwächen sollten.

Keine Lockerung der Kreditvergabestandards

Für Banken dürfte die aktuelle Entwicklung keine außergewöhnlichen Risiken bergen, sofern die Finanzierungspraxis weiter sicherheitsorientiert bleibt.

In Summe ist derzeit keine Lockerung der Kreditvergabestandards seitens der finanzierenden Banken festzustellen. Vielmehr hat sich im Zeitablauf etwa der Fremdkapitalanteil, gemessen an den Anschaffungspreisen der beliebten Immobilien, kaum verändert. Auch Kreditnehmer gehen keine signifikant erhöhten Risiken ein: Während die Zinsen in den

vergangenen Jahren gesunken sind, nutzen sie die sich daraus ergebenden Finanzierungsvorteile für längere Zinsbindungen und höhere Anfangstilgungen. „Sowohl Kreditgeber als auch die Kreditnehmer setzen weiterhin auf Sicherheit“, so Dr. Louis Hagen. „Darüber hinaus sollte die in Deutschland übliche Langfristfinanzierung zum Festzins privaten wie institutionellen Investoren ausreichend Planungssicherheit verschaffen, um diese Risiken adäquat zu steuern.“

Immobiliengeschäft setzt Wachstumskurs fort

Die aktuell positive Verfassung des Immobilienmarktes spiegelt sich auch in den Zahlen der Pfandbriefbanken wider: Die Darlehensneuzusagen in der Immobilienfinanzierung dominierten im vergangenen Jahr mit vier Fünfteln das Neugeschäft und wuchsen von 131,3 Mrd. Euro im Vorjahr auf 139,4 Mrd. Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 6,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Nach einem Plus von rund 18 Prozent im Jahr 2015 hat damit die Dynamik des Neugeschäftswachstums 2016 nachgelassen. Auf die Wohnimmobilienfinanzierung entfielen 71,7 Mrd. Euro der Neuzusagen (+6 Prozent). Das Neugeschäft bei der Finanzierung von Gewerbeimmobilien stieg auf 67,7 Mrd. Euro (+ 6,2 Prozent).

In der Staatsfinanzierung setzte sich währenddessen der bereits in den Vorjahren beobachtete Konsolidierungstrend fort: 2016 sanken die Darlehensneuzusagen um 13,2 Prozent auf 15,5 Mrd. Euro. Insgesamt ist das Neugeschäft der Pfandbriefbanken im vergangenen Jahr um 2,3 Prozent auf 167,8 Mrd. Euro gestiegen.

Pfandbrief wichtiger Teil im Refinanzierungsmix

Über ein Drittel des Immobilienbestands der deutschen Pfandbriefbanken befindet sich in Deckung. „Die stabile Performance des Pfandbriefs macht ihn zur unangefochtenen Benchmark im europäischen Covered-Bond-Universum und für Banken zu einem wichtigen Refinanzierungsinstrument im Rahmen der Langfristfinanzierung“, sagte Dr. Louis Hagen. „Gleichzeitig hat die Politik der Europäischen Zentralbank nach wie vor erhebliche Effekte auf den Covered-Bond-Markt z. B. über TLTRO II und vor allem das Covered-Bond-Ankaufprogramm. Noch ist unklar, wie ein möglicher Exit erfolgen soll. Für Investoren und Emittenten ist es aber entscheidend, hier möglichst frühzeitig entsprechende Signale zu erhalten.“

Emissionsgeschäft konsolidiert sich

Nach einem deutlichen Anstieg des Emissionsvolumens im Vorjahr hat sich der Absatz von Pfandbriefen 2016 konsolidiert. So sank das Volumen der neu emittierten Pfandbriefe von 58,1 Mrd. Euro auf 45,4 Mrd. Euro. Davon entfielen 35,1 (2015: 40,4) Mrd. Euro und damit mehr als zwei Drittel auf Hypothekendarlehen. Das Geschäftsfeld Staatsfinanzierung verliert vor dem ökonomisch-regulativen Hintergrund weiter an Bedeutung: Der Absatz von Öffentlichen Pfandbriefen ging von 15,5 Mrd. Euro 2015 auf 10,3 Mrd. Euro zurück. Schiffs- und Flugzeugpfandbriefe spielen in der aktuellen Marktsituation weiter nur eine geringe Rolle.

Der Gesamtumlauf der Pfandbriefe hat sich per 31. Dezember 2016 auf 373,8 Mrd. Euro verringert (2015: 384,4 Mrd. Euro), was insbesondere am anhaltenden Rückgang der öffentlichen Pfandbriefe liegt.

Regulierung bleibt wichtiges Thema für Pfandbriefbanken

Spezialisierte Institute wie Pfandbriefbanken sind im aktuellen Markt- und Wettbewerbsumfeld weiterhin einem erheblichen Regulierungsdruck ausgesetzt. Die Überarbeitung der Eigenmittelanforderungen für Kreditrisiken durch den Baseler Ausschuss ist nach wie vor ein wichtiges Thema für die Kreditinstitute. Hier steht ein Verhandlungsergebnis noch immer aus. Die größte Hürde bleibt die Einführung eines Output-Floors, der aus Sicht des Verbandes zu einem unverhältnismäßigen Anstieg der Eigenmittelanforderungen in der Immobilienfinanzierung führen würde.

Ein zweites für den Pfandbrief und seine Emittenten wichtiges Thema ist die von der Europäischen Kommission angestrebte stärkere Harmonisierung der nationalen Covered-Bond-Regime in den Mitgliedstaaten. Hier wird noch im Sommer 2017 eine Entscheidung der Kommission erwartet. Der vdp befürwortet dieses Vorhaben grundsätzlich, da eine Harmonisierung die Assetklasse als Ganzes in der Wahrnehmung der Investoren weiter stärken kann. Die dadurch entstehenden einheitlich hohen Qualitätsstandards wären zudem eine wichtige Grundlage für die dauerhafte regulatorische Privilegierung der erwiesenermaßen krisenresistenten Covered Bonds in der internationalen Finanzmarktregulierung.

Subsidiaritätsprinzip beachten

Die Ende vergangenen Jahres vorgelegten Vorschläge der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde EBA an die Kommission schießen aus Sicht des Verbands jedoch teilweise deutlich über das Ziel hinaus. Einige der Vorschläge sind aus Sicht des vdp inhaltlich zu detailliert, so dass die Gefahr einer Überregulierung und damit einer Schwächung des Pfandbriefes besteht. Der vdp plädiert nach wie vor für einen prinzipienbasierten Harmonisierungsansatz, bei dem die Verantwortung für die technische Ausgestaltung den nationalen Gesetzgebern überlassen wird.

„Eingriffe in bestehende, erfolgreiche Märkte dürfen nur mit Augenmaß erfolgen. Es muss sichergestellt werden, dass erfolgreichen Covered-Bond-Regimen wie dem deutschen Pfandbriefgesetz ausreichend Spielraum für die Berücksichtigung jahrzehntelang bewährter nationaler Praktiken bleibt. Würde allzu großer Ehrgeiz zu einem Scheitern des Projekts führen, wäre dies für alle Beteiligten misslich“, sagte vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt.

Kontakt für Medienanfragen:

Dr. Helga Bender

E-Mail: bender@pfandbrief.de

Tel. 030 20915-330