

vdp sieht anhaltende Belegung im Immobilienkreditgeschäft der Pfandbriefbanken

- **Verbandspräsident Jan Bettink: Institute haben sich weitgehend auf die neue Normalität nach der Finanzkrise eingestellt und Geschäftsmodelle an veränderte Rahmenbedingungen angepasst**
- **Weiterhin positive Entwicklung im Aktivgeschäft und leicht steigender Pfandbriefabsatz im laufenden Jahr erwartet**
- **vdp komplettiert Preisindexfamilie – Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt erstmals in einer Kennzahl aggregiert**

Das Immobilienfinanzierungsgeschäft der deutschen Pfandbriefbanken hat sich im Verlauf des zurückliegenden Jahres spürbar belebt und wird sich nach Einschätzung des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) auch im laufenden Jahr positiv entwickeln. Grund dafür ist neben einer gestiegenen Nachfrage nach Krediten auch die weitgehende Anpassung der Institute an das nach der Finanzkrise fundamental veränderte Markt- und Regulierungsumfeld. „Die Pfandbriefbanken stellen sich mehr und mehr auf die neue Normalität ein. Sie haben ihre Kapitalbasis gestärkt und sowohl ihre Geschäftsmodelle als auch ihre Geschäftspolitik, sofern notwendig, an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Damit haben sie die Voraussetzungen dafür geschaffen, auch unter den neuen Vorzeichen nachhaltig erfolgreich zu sein und ihrer volkswirtschaftlichen Rolle als zuverlässiger Finanzierungspartner ihrer Kunden auch in Zukunft gerecht werden zu können“, erklärte vdp-Präsident Jan Bettink.

Im vergangenen Jahr stiegen die Darlehenszusagen in der Immobilienfinanzierung auf 101,3 Mrd. Euro; das entspricht einer deutlichen Zunahme um 9,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Die Neuzusagen in der Wohnimmobilienfinanzierung legten dabei um 8,0 Prozent auf 48,2 Milliarden Euro zu. In der Gewerbeimmobilienfinanzierung stieg das Neugeschäft sogar um 10,3 Prozent auf 53,1 Milliarden Euro. Dabei beschleunigten sich die Zuwächse in beiden Kategorien im Jahresverlauf deutlich. Demgegenüber setzte sich in der Staatsfinanzierung die seit Jahren zu beobachtende Konsolidierung auch 2013 fort: Die Darlehensneuzusagen sanken von 21,7 Mrd. Euro im Jahr 2012 auf 19,1 Mrd. Euro; das entspricht einem Rückgang um 12,1 Prozent. Allerdings zeigt sich zunehmend, dass das Staatsfinanzierungsgeschäft, das durch die regulatorischen Veränderungen besonders betroffen ist, auch auf dieser Basis eine gute Zukunft hat, vor allem in Form einer Refokussierung auf das traditionelle Geschäft mit deutschen Kunden.

Leicht steigender Pfandbriefabsatz im laufenden Jahr erwartet

Eine fortschreitende Normalisierung ist auch auf der Refinanzierungsseite zu beobachten. Dies drückt sich etwa in der wieder problemlos möglichen Platzierung unbesicherter Bankschuldverschreibungen aus, die während und unmittelbar nach der Finanzkrise weitgehend zum Erliegen gekommen war. Im vergangenen Jahr haben sich die Renditeaufschläge unbesicherter Bankschuldverschreibungen im Vergleich zu gedeckten Bankschuldverschreibungen weiter eingengt. Emissionen wurden für die Institute dadurch zunehmend attraktiv.

Für die Pfandbriefbanken bedeutet dies, dass sie - bis auf Verbriefungen - den jeweils gewünschten Mix der Refinanzierungsinstrumente wieder individuell steuern können. Der Pfandbrief ist dabei für immer mehr Institute ein strategisch wichtiges Refinanzierungsinstrument. Im vergangenen Jahr stieg die Zahl der Institute mit einer Pfandbrieflizenz auf 79, im laufenden Jahr dürften weitere Institute hinzukommen. Dennoch sank - nicht zuletzt aufgrund der reichlich vorhandenen Zentralbankliquidität - das Neuemissionsvolumen. Insgesamt beliefen sich die Neuemissionen auf 49,5 (56,5) Mrd. Euro. Davon entfielen 33,6 (38,5) Mrd. Euro auf Hypothekendarlehen, 15,6 (14,3) Mrd. Euro auf Öffentliche Pfandbriefe und 0,3 (3,2) Mrd. Euro auf Schiffspfandbriefe.

Vom Gesamtumlauf in Höhe von 452,2 (Vorjahr: 524,9) Mrd. Euro per 31. Dezember 2013 entfielen gut 44 (41) Prozent auf Hypothekendarlehen. Nach wie vor ungebrochen ist die positive Entwicklung bei großvolumigen Emissionen. Im vergangenen Jahr gab es 26 (2012: 25) solcher Emissionen mit einem Gesamtvolumen von 16,6 (14,5) Mrd. Euro. Auch 2013 hatte kein anderer Covered Bond-Markt eine vergleichbare Zahl großvolumiger Emissionen vorzuweisen. Die Benchmark-Position des Pfandbriefs kommt auch im nach wie vor vorhandenen Renditeabstand zu ähnlichen Papieren aus anderen Ländern zum Ausdruck. So müssen ausländische Covered Bond-Emittenten ihren Investoren trotz der im Zuge der allgemeinen Beruhigung der Kapitalmärkte weiter eingeeengten Spreads immer noch signifikante Aufschläge im Vergleich zum Pfandbrief bieten.

Für das laufende Jahr erwartet der vdp auf Basis einer Umfrage unter seinen Mitgliedern einen leichten Anstieg des Neuemissionsvolumens auf 52,5 Mrd. Euro, getragen vor allem von einem deutlichen Anstieg des Absatzes von Hypothekendarlehen.

„Der Pfandbrief ist in den letzten Jahren für immer mehr Institute ein wichtiges Element im Rahmen eines nachhaltigen Refinanzierungsmix geworden. Dabei spielt auch die Wertschätzung eine Rolle, die der Pfandbrief durch zahlreiche Privilegierungen bei der Umsetzung aktueller Regulierungsvorhaben erfahren hat“, erklärte vdp-Präsident Jan Bettink.

Noch offene Fragen bei der künftigen Regulierung

Das künftige Regulierungsumfeld für die Pfandbriefbanken und den Pfandbrief hat sich im Laufe des vergangenen Jahres zunehmend konkretisiert, so dass die Auswirkungen der neuen bzw. künftigen Regulierung auf einzelne Geschäftsarten und die Geschäftsmodelle insgesamt inzwischen für die Institute weitgehend quantifizierbar sind. Gleichwohl gibt es auf EU-Ebene noch reichlich Herausforderungen, insbesondere im Vorfeld der Übernahme der EZB-Aufsicht – so Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des vdp. Als Beispiele nennt er insbesondere die Gefahr, dass wichtige Spezifika nationaler Covered Bond-Gesetze nicht berücksichtigt werden sowie das Risiko möglicher Verwerfungen auf den Finanzmärkten aufgrund der laufenden EZB-Prüfungen und der anstehenden Stresstests.

Der Verband setzt sich derzeit insbesondere dafür ein, dass Pfandbriefe in angemessener Weise als Liquiditätspuffer bei der Liquidity Coverage Ratio (LCR) berücksichtigt werden und dass der hohe Qualitätsstandard des Pfandbriefs im Zuge einer möglichen Harmonisierung des europäischen Covered Bond-Rechts nicht beeinträchtigt wird.

Auf nationaler Ebene richtet sich das Augenmerk nach dem Inkrafttreten der jüngsten Novelle des Pfandbriefgesetzes zum Jahresbeginn, die vor allem erweiterte Transparenzpflichten für die Emittenten von Pfandbriefen gebracht hat, auf die bereits in Vorbereitung befindliche nächste Novelle.

„Für uns haben die permanente Verbesserung der Qualität des Pfandbriefs sowie die angemessene Berücksichtigung seiner Spezifika bei allen Gesetzes- und Regulierungsvorhaben absolute Priorität, sei es auf nationaler oder auf europäischer Ebene. Auf diese Weise sichern wir sowohl die ungebrochen hohe Akzeptanz des Pfandbriefs bei Investoren als auch seine Attraktivität für die Emittenten dauerhaft ab. Bisher ist uns das gelungen, und wir werden alles daran setzen, dass dies auch in Zukunft so bleibt“, erklärte Jens Tolckmitt.

Preisindex für deutschen Immobilienmarkt komplettiert

Neben der Vertretung der Pfandbrief-Interessen im politischen Raum und bei der Begleitung von Regulierungsvorhaben steht der vdp seinen Mitgliedern auch in vielfältiger Weise als Servicepartner zur Verfügung, etwa bei der Beratung in pfandbriefrechtlichen Fragen oder der Beurteilung der Deckungsfähigkeit von Kreditengagements. Besonderer Schwerpunkt des auf die praktische Unterstützung der Mitgliedsbanken ausgerichteten Teils der Verbandsarbeit war in der jüngeren Vergangenheit der Ausbau der Immobilienkompetenz des vdp. So ermöglicht die im Jahr 2010 vorgestellte „vdp-Transaktionsdatenbank“ die Betrachtung der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt – sowohl für Deutschland insgesamt als auch für die einzelnen regionalen und objektartspezifischen Teilmärkte. Mittlerweile ist die Zahl der einliefernden Institute auf 260 gewachsen, die Datenbank umfasst heute rund 2,1 Mio. Datensätze tatsächlicher Transaktionen. Sie enthält Informationen auf der Ebene einzelner Immobilien – neben Kaufpreisen und Mieten, Angaben zu den wertbeeinflussenden Eigenschaften – und kann so den teilnehmenden Kreditinstituten wertvolle Entscheidungshilfen bei der Kreditvergabe liefern.

Die Transaktionsdatenbank ist zugleich Grundlage für die vom vdp errechneten Immobilienpreisindizes für den deutschen Immobilienmarkt. Die vdp-Indexfamilie, die vor vier Jahren mit Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum gestartet war, wurde seither sukzessive um Teilindizes für Büroimmobilien und Mehrfamilienhäuser erweitert. Mit der Veröffentlichung neuer Preisindizes für Einzelhandelsimmobilien ist die Indexfamilie nun komplett. In ihrer letzten Ausbaustufe kann sie sowohl die Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt („Preisindex Wohnen“) als auch auf dem Gewerbeimmobilienmarkt („Preisindex Gewerbe“) abbilden. Zudem ermöglicht sie die aggregierte Darstellung beider Sammelindizes in einem „Preisindex Immobilienmarkt Deutschland“.

„Mit der Komplettierung unserer Indexfamilie ist es erstmals möglich, auf Grundlage echter Transaktionen die Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt in einer einzigen Kennzahl aggregiert darzustellen. Damit leistet der vdp einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Transparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt“, so Jens Tolckmitt.

Kontakt für Medienanfragen:

Dr. Helga Bender
E-Mail bender@pfandbrief.de
Tel. (0 30) 2 09 15 - 330