

## Pressemitteilung

Berlin, 9. April 2018

### **Pfandbriefbanken erwarten Verlangsamung des Preisanstiegs, aber keine harte Korrektur am Wohnimmobilienmarkt**

- Deutscher Immobilienmarkt profitiert weiterhin von sehr robustem Wirtschaftswachstum, hoher Beschäftigung und niedrigen Zinsen
- Hypothekendarlehen weiter auf Wachstumskurs – leicht steigender Pfandbriefabsatz und -umlauf für 2018 erwartet
- Künftiges regulatorisches Umfeld gewinnt an Konturen

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) rechnet nicht damit, dass sich die in den vergangenen Jahren anhaltend dynamische Preisentwicklung am deutschen Markt für Wohnimmobilien in dieser Form fortsetzen wird. „Wir gehen davon aus, dass sich der Preisanstieg am deutschen Wohnungsmarkt sowohl bundesweit als auch in den Metropolregionen mit zuletzt besonders starkem Preiswachstum spürbar verlangsamen wird“, sagte Verbandspräsident Dr. Louis Hagen im Rahmen der jährlichen Pressekonferenz des Verbands in Frankfurt am Main. Gleichzeitig ist aus Verbandssicht nicht mit einer harten Korrektur zu rechnen: „Einen Einbruch der Wohnimmobilienpreise erwarten wir nicht“, so Hagen weiter.

Insbesondere das weiterhin sehr robuste Wirtschaftswachstum sowie die Entwicklung von Einkommen, Beschäftigung, Zinsen und Verbraucherpreisen bleiben aus Sicht des vdp, der seine Markteinschätzungen auf eine in Breite und Tiefe einzigartige Datenbasis stützt, ein wesentlicher Stützpfeiler der gegenwärtigen Hausse am deutschen Immobilienmarkt. Vor allem in den Top-7-Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart bleibt die Lage auf den Wohnimmobilienmärkten angespannt. Steigende Nominalzinsen dürften die Nachfrage nach Wohneigentum insgesamt jedoch abbremsen, was sich schließlich auch auf die Preisentwicklung auswirken wird. Wohnungsleerstände, wie es sie nach dem Bauboom der 90er Jahre gab, zeichnen sich nicht ab.

Zudem hat der Neubau aufgrund hoher bauwirtschaftlicher Auslastung und knapper Baulandflächen momentan nicht die Kraft, in einen überschießenden Boom zu münden. Ähnlich beurteilt der vdp den Markt für deutsche Büroimmobilien: Auch hier sind die Preise in den vergangenen Jahren stark gestiegen, doch dürfte sich das an der Mietentwicklung gemessene überproportional starke Wachstum der Kapitalwerte aus Sicht des vdp auf Dauer nicht fortsetzen.

Im zurückliegenden Jahr hatte sich der Preisauftrieb am deutschen Immobilienmarkt weiter leicht beschleunigt: Der auf Basis echter Transaktionsdaten ermittelte Immobilienpreisindex des vdp ist 2017 im Jahresdurchschnitt um 6,8 Prozent gestiegen (2016: + 6,4 Prozent). Wohnimmobilien verteuerten sich dabei um 6,9 Prozent (2016: + 6,5 Prozent).

In den Top-7-Städten war die Entwicklung noch deutlicher: Hier stiegen die Wohnimmobilienpreise gegenüber dem Vorjahr um 13,7 Prozent. Auch auf dem Markt für gewerbliche Immobilien setzte sich der Preisanstieg mit einem Plus von 6,5 Prozent (2016: + 5,8 Prozent) fort, wobei sich Büroimmobilien mit 8,4 Prozent (2016 +7,7 Prozent) überdurchschnittlich stark verteuerten.

### **Immobiliengeschäft der Pfandbriefbanken weiter auf hohem Niveau**

Von der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, die für eine weiterhin hohe Nachfrage auf dem Immobilienmarkt sorgte, in Kombination mit anhaltend niedrigen Zinsen profitiert auch die Immobilienfinanzierung. Im abgelaufenen Jahr bewegten sich die Volumina weiter auf einem hohen Niveau. Die Darlehensneuzusagen der Pfandbriefbanken in diesem Bereich sind 2017 nach deutlichen Steigerungen in den Jahren zuvor mit 143,1 Mrd. Euro in etwa konstant geblieben (2016: 144,4 Mrd. Euro). Auf die Wohnimmobilienfinanzierung entfielen dabei 74,5 Mrd. Euro (2016: 74,2) der Neuzusagen. Bei Gewerbeimmobilien waren es 68,5 Mrd. Euro (2016: 70,1 Mrd. Euro). In der Staatsfinanzierung spiegelt sich die Haushaltskonsolidierung von Bund und Ländern wider: Hier sanken die Darlehensneuzusagen auf 14,5 Mrd. Euro nach 15,9 Mrd. Euro im Jahr zuvor. Insgesamt ist das Neugeschäft der Pfandbriefbanken im vergangenen Jahr um 4,6 Prozent auf 165,3 (2016: 173,2) Mrd. Euro gesunken.

### **Hypothekendarlehen weiter auf Wachstumskurs**

Nach einem Rückgang des Emissionsvolumens im Jahr 2016 ist der Absatz von Pfandbriefen 2017 auf 48,8 (2016: 45,4) Mrd. Euro gestiegen. Hierbei entfielen auf Hypothekendarlehen 36,9 (2016: 35,1) Mrd. Euro und auf Öffentliche Pfandbriefe 11,9 (2016: 10,3) Mrd. Euro. Letztere haben sich in den vergangenen Jahren stabil in einer Spanne von 10 bis 15 Mrd. Euro eingependelt.

Die positive Entwicklung des Hypothekendarlehens zeigt sich insbesondere an der Entwicklung des Darlehensumschlages: Mit 218 Mrd. Euro (2016: 212 Mrd. Euro) ist das umlaufende Volumen von Hypothekendarlehen 2017 erneut gestiegen. Damit hat sich der Anteil der Hypothekendarlehen am Gesamtumschlag ausstehender Darlehen auf 59 Prozent erhöht. Noch vor fünf Jahren lag dieser Wert bei 44 Prozent. Aufgrund hoher Fälligkeiten beim Öffentlichen Darlehen hat sich der gesamte Darlehensumschlag im vergangenen Jahr weiter leicht auf 366 Mrd. Euro verringert (2016: 374 Mrd. Euro).

Für das laufende Jahr erwartet der vdp auf der Grundlage einer Umfrage unter seinen Mitgliedsinstituten einen erneut leicht ansteigenden Pfandbriefabsatz in Höhe von etwa 50 Mrd. Euro, wobei 39 Mrd. Euro auf Hypothekendarlehen entfallen sollen, die damit im Vergleich zum Vorjahr erneut zulegen dürften. „Der Pfandbrief hat seine Position als unverzichtbarer Bestandteil des strategischen Refinanzierungsmix vieler Institute auch im vergangenen Jahr behauptet – und trotz einer zunehmenden Produktvielfalt seine Benchmark-Position am europäischen Covered-Bond-Markt verteidigt“, sagte Dr. Louis Hagen.

### **Künftiges regulatorisches Umfeld gewinnt an Konturen**

Die in den vergangenen Jahren initiierten und vom vdp eng begleiteten Regulierungsvorhaben konkretisieren sich zunehmend. Bei der angestrebten Harmonisierung von Covered Bonds wurde mit der Veröffentlichung des Vorschlags der Europäischen Kommission für eine Richtlinie und eine Verordnung im März 2018 ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zur Umsetzung erreicht. „Mit der Entscheidung für einen prinzipienbasierten Ansatz, der alle wesentlichen Qualitätsmerkmale von Covered Bonds aufführt und gleichzeitig eine hohe Kompatibilität zum Pfandbriefgesetz aufweist, werden wichtige Forderungen des vdp erfüllt“, so Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des Verbands deutscher Pfandbriefbanken. Der Vorschlag der Kommission fordert ein Minimum an Harmonisierung und lässt aus Sicht der deutschen Pfandbriefbanken – basierend auf nationalen Gesetzen – ausreichend Raum für den Erhalt und die qualitative Weiterentwicklung bewährter nationaler Produkte wie dem Pfandbrief. Nachbesserungsbedarf besteht allerdings bei der Definition der zulässigen Deckungswerte, die aus Sicht des Verbands zu allgemein formuliert ist und einen zu großen Spielraum für die Erweiterung der deckungsfähigen Aktiva eröffnet. Um ein Verwässern der Assetklasse Covered Bond zu verhindern und damit deren Schutz zu verbessern, sollten die Anforderungen in der Richtlinie detaillierter und strikter ausfallen.

Neben der Harmonisierung von Covered Bonds befindet sich derzeit ein weiterer langwieriger Regulierungsprozess auf der Zielgeraden: die Reform von Basel III. Während im Rahmen des im Dezember vergangenen Jahres geschlossenen Kompromisses auf technischer Ebene viel erreicht wurde und nun Planungssicherheit besteht, stellt die vereinbarte Untergrenze für die Eigenkapitalunterlegung (Output-Floor) eine signifikante Belastung für zahlreiche Banken dar und macht risikoarme Geschäfte wie Teile der Immobilienfinanzierung deutlich unattraktiver. Im Zuge der Umsetzung des Reformpaketes in der Europäischen Union wird sich der vdp deshalb dafür einsetzen, dass ungerechtfertigte Belastungen der europäischen bankbasierten Immobilienfinanzierung vermieden werden.

Ein weiteres Vorhaben, das die deutschen Pfandbriefbanken derzeit beschäftigt, ist der EU-Aktionsplan „Finanzierung nachhaltigen Wachstums“, mit dem die Europäische Kommission insbesondere mehr Kapital in nachhaltige Investitionen lenken und die Transparenz sowie Langfristorientierung des Finanzsektors erhöhen möchte. Während der Verband deutscher Pfandbriefbanken das Vorhaben im Grundsatz befürwortet und die Ziele als erstrebenswert erachtet, sieht er noch Klärungsbedarf bei einigen zentralen Punkten. So erfordert die geplante Klassifizierung nachhaltiger Assets und die Schaffung von Standards (beispielsweise für Green Bonds) aus Sicht des vdp einen belastbaren, aber zugleich auch flexiblen Rahmen, um Fortschritt und Innovation in einem dynamisch wachsenden Markt den erforderlichen Raum zu lassen. Insbesondere sollten bereits bestehende und bewährte Industriestandards berücksichtigt und als Referenzrahmen herangezogen werden. Zudem muss vor der möglichen Einführung von geringeren Eigenkapitalunterlegungspflichten gründlich analysiert werden, ob tatsächlich ein Zusammenhang zwischen grünen Vermögenswerten und einem geringen (Ausfall-)Risiko besteht.

„Die deutschen und europäischen Institute sind nach wie vor einem erheblichen Regulierungsdruck ausgesetzt, wobei die sich abzeichnenden Abschlüsse einiger zentraler Vorhaben nun endlich eine gewisse Planungssicherheit in Aussicht stellen“, sagte Jens Tolckmitt. „Entscheidend ist dabei immer, dass mögliche Eingriffe in funktionierende und erfolgreiche Märkte nur mit Augenmaß erfolgen und sich auf das notwendige Mindestmaß beschränken. Dafür wird sich der Verband deutscher Pfandbriefbanken auch in Zukunft gemeinsam mit seinen Mitgliedsinstituten einsetzen.“

**Pressekontakt**

Dr. Helga Bender

T +49 30 20915-330

E bender@pfandbrief.de

**Verband deutscher  
Pfandbriefbanken e.V.**

Georgenstraße 21

10117 Berlin