

# Begleiter auf dem Weg zur nachhaltigen Transformation

Pfandbriefbanken vor herausfordernden Aufgaben – Jede neue Regulatorik stellt eine weitere Belastung dar und schränkt die Kreditvergabefähigkeit ein

Börsen-Zeitung, 11.6.2022  
So schnell ändern sich Erwartungen und Ergebnisse – noch zu Jahresbeginn waren Volkswirte überzeugt von einer zügigen wirtschaftlichen Erholung von der Covid-19-Pandemie. Praktisch über Nacht hat sich die Erwartungshaltung gedreht. Mit jedem Tag, den der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine weiter andauert, wächst das menschliche Leid und werden unmittelbare wirtschaftliche Folgen wie die stark steigenden Energiepreise allerorten spürbar. Dies ist beispielsweise an den veränderten Schätzungen des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abzulesen, der seine Prognose für das Wachstum des deutschen Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2022 von 4,6% auf 1,8% gesenkt hat.

stehen. Das Erfolgsprodukt Pfandbrief ermöglicht hierzu auch in herausfordernden Zeiten den Zugang zu langfristigen Refinanzierungsmitteln. Das hat sich auch nach dem Ausbruch des Ukrainekriegs gezeigt, als die Spreads von Pfand-



Von  
Georg Reutter

Präsident des Verbands  
deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

briefen erneut praktisch unverändert blieben, während bei unbesicherten Bankanleihen spürbare Aufschläge bei den Risikoprämien zu verzeichnen waren.

## Leistungskraft bewiesen

Auch in dem von der Covid-19-Pandemie belasteten Umfeld haben die Pfandbriefbanken ihre Leistungskraft

im vergangenen Jahr unter Beweis gestellt. Bei der Wohnimmobilienfinanzierung wurden im Jahr 2021 über 118 Mrd. Euro an neuen Darlehen von den vdp-Mitgliedsinstituten ausbezahlt. Das entspricht einer Steigerungsrate von 11,2% gegenüber dem Vorjahr. Bei der Finanzierung gewerblicher Objekte waren es knapp 57 Mrd. Euro beziehungsweise ein Plus von 6,1%.

Die Mitgliedsinstitute verfügen über entsprechend hohe Marktanteile bei der Immobilien- und Staatsfinanzierung. 660 Mrd. Euro der Wohnungsbaukredite in Deutschland kommen von den im vdp zusammengeschlossenen Mitgliedsbanken, das entspricht einem Marktanteil von knapp 40%. Bei der Gewerbeimmobilienfinanzierung liegt der Anteil sogar bei knapp 73% und bei der inländischen Staatsfinanzierung kommen 47% der Darlehen von unseren Mitgliedern.

Die stabile, günstige und langfristige Refinanzierungsbasis durch den Pfandbrief ist erforderlich, um unsere Kunden erfolgreich bei der zunehmend an Schwung gewinnenden Transformation der deutschen Wirtschaft zu mehr Nachhaltigkeit und Energieeffizienz tatkräftig zu unterstützen. So besteht im Wohnungsneubau und bei der Bestandssanierung enormer Investitions- und damit Finanzierungsbedarf. Für die gesamte deutsche Wirtschaft schätzt beispielsweise McKinsey, dass Deutschland 6 Bill. Euro, oder 240 Mrd. Euro pro Jahr, bis 2045 investieren muss, um seine Klimaziele zu erreichen. Den Banken kommt mit der Finanzierung eine

Schlüsselrolle bei der Transformation zu. Diese Aufgabe nehmen sie schon seit Jahren wahr. Die Pfandbriefbanken waren bereits engagiert, lange bevor Politik und Regulator bei Sustainable Finance aktiv wurden. So kam beispielsweise die weltweit erste gedeckte nachhaltige Schuldverschreibung bereits 2014 auf den Markt – ein Social Bond, begeben von einer deutschen Pfandbriefbank.

Aufgrund dieser großen Bedeutung wäre es hilfreich, wenn die Sustainable-Finance-Regulierung eine weniger hohe Komplexität und einen geringeren inhaltlichen Umfang aufweisen würde. Die Mitgliedsinstitute sehen sich einer kaum noch überschaubaren Zahl von Maßnahmen und Vorschriften von ebenso vielen Gesetzgebern, Aufsehern und Marktinitiativen gegenüber. Diese reichen von der EU-Taxonomie über Offenlegungspflichten bis hin zur Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie, um nur wenige zu nennen. Beispielhaft aufzuführen sind die umfangreichen Regelungen zur Umwelt-Taxonomie, die sich letztlich auf voraussichtlich rund 1 500 Seiten Papier summieren könnten.

## Mindeststandards erarbeitet

Mit klarem Fokus auf Praxisnutzen und um Investoren und Emittenten eine Orientierungshilfe zu geben, haben die im vdp organisierten Institute in Eigenregie Mindeststandards für grüne und soziale Pfandbriefe erarbeitet. Von neun Pfandbriefbanken gibt es derzeit nach diesen Standards ausgestattete grüne und soziale Pfandbriefe mit einem Emissionsvolumen von fast 12 Mrd. Euro. Mit weiteren neuen Emittenten und steigendem Emissionsvolumen ist zu rechnen.

„Damit die Pfandbriefbanken die an sie gestellten Anforderungen auch zukünftig erfolgreich meistern, benötigen sie ein regulatorisches Umfeld, das genügend Entfaltungsspielraum für ertragreiches Bankgeschäft und damit Raum für die Stärkung der Eigenkapitalbasis bietet. Dafür setzen wir uns als vdp auch in Zukunft ein.“

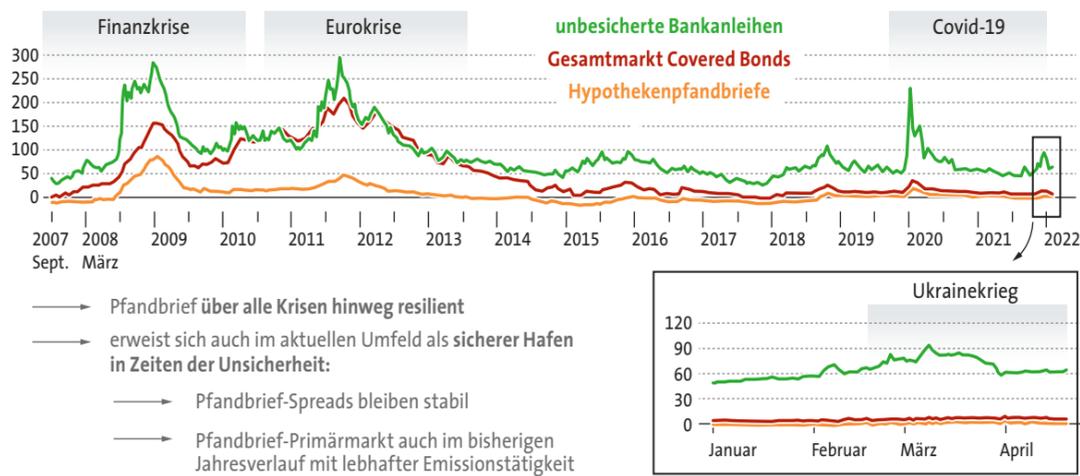
Im traditionellen Kerngeschäft der Pfandbriefbanken, der Immobilienfinanzierung, besteht anhaltend hoher Bedarf an Finanzierungen für Wohnungsneubauten. Die Bundesregierung hat das Ziel ausgegeben, dass in Deutschland pro Jahr 400 000 neue Wohnungen entstehen sollen. Der Bedarf könnte sich sogar noch erhöhen, je nachdem, wie viele Menschen aus dem Kriegsgebiet Ukraine flüchten und länger beziehungsweise dauerhaft in Deutschland bleiben werden. Darüber hinaus ist auch das gesellschaftspolitisch sehr präsent Thema des bezahlbaren Wohnens zu berücksichtigen.

## Einseitige Regulierung

Bei der Vielzahl an Aufgaben und Herausforderungen, vor denen die Pfandbriefbanken stehen, stellt jede neue Regulierung eine weitere Belastung dar und schränkt die Kreditvergabefähigkeit der Institute

## Der Krieg und seine Folgen: Pfandbriefmarkt widerstandsfähig

Pfandbrief-Spreads, Sept. 2007 bis März 2022



ein. Nicht zuletzt die damit verbundenen Arbeitsaufwände und Kosten nehmen inzwischen eine Dimension ein, die es Banken spürbar schwerer macht, die von Aufsehern vielfach geforderte Kosteneffizienz zu realisieren.

Eine unmittelbare Folge dieser einseitig auf die Kreditwirtschaft ausgerichteten Regulierung ist, dass Immobilienfinanzierungen zunehmend von Marktteilnehmern, die anders (Versicherungen), weniger

intensiv (Kreditfonds) oder faktisch gar nicht (Fintechs) reguliert werden, übernommen werden. Aktuelle Beispiele sind Basel III und die jüngst aktivierten makroprudenziellen Instrumente. Eine solche Verschiebung von klassischem Bankgeschäft und damit verbundener Risiken aus dem genau dafür seit jeher gut regulierten Bankensektor in weniger stark oder gar nicht regulierte Bereiche dient nicht der Finanzstabilität. Damit die Pfandbriefbanken die an

sie gestellten Anforderungen auch zukünftig erfolgreich meistern, benötigen sie ein regulatorisches Umfeld, das genügend Entfaltungsspielraum für ertragreiches Bankgeschäft und damit Raum für die Stärkung der Eigenkapitalbasis bietet. Dafür setzen wir uns als vdp auch in Zukunft ein. Denn leistungsfähige Banken sind und bleiben ein zentrales und unverzichtbares Element einer reibungslos funktionierenden Volkswirtschaft.



Finanzierung der Wohnraumoffensive der Bundesregierung sowie die intensive Begleitung der nachhaltigen Transformation der Wirtschaft. Bei letzterer steht im Mittelpunkt, dass Immobilien – Neubau und Bestand – aufgrund ihres Energieverbrauchs energieeffizienter und grüner werden sollen.

Darüber hinaus unterstützen Banken ihre Kunden dabei, ihre Geschäftsmodelle zu überdenken und anzupassen, um die Anforderungen sich verändernder Nachhaltigkeitsziele zu meistern. Die Aufgaben sind zahlreich, die Pfandbriefbanken stehen bereit.

## An der Seite der Partner

Gerade in Krisenzeiten – und von denen hatten wir seit dem Ausbruch der Finanzkrise im Jahre 2007 mehr als genug – bewährt sich das langfristige und risikoarm austarierte Geschäftsmodell der Finanzierung privater und gewerblicher Immobilien sowie der Öffentlichen Hand. Die Pfandbriefbanken waren und sind in der Lage, ihren Partnern mit langfristigen und günstigen Finanzierungen verlässlich zur Seite zu