

QUARTERLY



Weiter aufwärts?

Jahrelang wuchs die Wirtschaft. Dann kamen Pandemie, Krieg und noch viele weitere Herausforderungen. Welche Folgen sind für die deutsche (Immobilien-)Wirtschaft zu erwarten?



Liebe Leser:innen,

schauen wir auf die Entwicklungen im ersten Quartal dieses Jahres, scheint zunächst Vieles auf eine Fortsetzung des seit einem Jahrzehnt anhaltenden Immobilienmarktgeschehens hinzudeuten. Seien es Transaktionsvolumina oder Preise: überall Anstiege, mit ungebrochener Dynamik. Doch Vorsicht ist geboten: Die Zahlen sind noch weithin unbelastet von den Auswirkungen des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine. In einer zweiten oder dritten Runde können Herausforderungen wie Inflation, Lieferkettenprobleme und Mangel an Ressourcen auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben.

Worauf sich die deutsche Wirtschaft in diesen unsicheren Zeiten einstellen muss und welche Handlungsoptionen Zentralbank und Aufsichtsbehörden jetzt haben, ist Gegenstand unseres Doppel-Interviews zu Beginn dieser QUARTERLY-Ausgabe. Herzlichen Dank an dieser Stelle an Frau Dr. Traud, die Chefvolkswirtin der Helaba, für das interessante Gespräch und die Gastfreundschaft hoch über den Dächern Frankfurts.

In dieser Ausgabe berichten wir auch über unsere kürzlich stattgefundenen Mitgliederversammlung, bei der Dr. Georg Reutter zum neuen vdp-Präsidenten gewählt wurde. Weitere Themen sind unter anderem die aktuellen Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt sowie Änderungen am Pfandbriefgesetz, die Anfang Juli 2022 in Kraft treten. Schließlich darf ich Sie noch auf eine neue Serie hinweisen: Wir stellen Ihnen ab jetzt die Kolleg:innen der vdp-Geschäftsstelle und ihre Arbeitsbereiche näher vor, den Anfang macht der Bereich Kommunikation.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre sowie schon jetzt einen angenehmen und möglichst unbelasteten Sommer.

Jens Tolckmitt

*Ihr Jens Tolckmitt,
Hauptgeschäftsführer, Verband deutscher Pfandbriefbanken*

inhalt



04 Weiter aufwärts?

Doppel-Interview mit Dr. Gertrud R. Traud und Jens Tolckmitt

- 08 Aktuell**
Neue Führungsspitze beim vdp
- 10 Marktgeschehen**
Immobilienmarkt startet mit Rückenwind ins Jahr
- 12 Meldung**
Orientierungshilfe im ESG-Dickicht
- 13 Zahlen, bitte!**
Zahlen, Daten, Fakten zum vdp-Index
- 14 Notiert in Brüssel**
EU Platform on Sustainable Finance, Green Bond Standard, Wohnimmobilienkreditrichtlinie
- 16 Im Fokus**
Vollendung der Pfandbrief-Novelle
- 18 Agenda**
Potenzial sichtbar machen
- 20 Standpunkt**
Barrierefreiheit bei Bankdienstleistungen
- 22 Digital**
„Videobesichtigung hat Zukunftspotenzial“
- 24 Event**
Endlich wieder vor Ort
- 24 Verbandsarbeit**
Kurz-Interview mit vdp-Gremienvorsitzendem
- 26 Insight**
Auf ein Wort mit ... den Kommunikationsprofis
- 28 Rückschau, Ausblick**
Pfandbrief-Radar
- 30 vdp**
Die deutschen Pfandbriefbanken
- 31 Link-Tipps**
Neues von pfandbrief.market





„Wir sollten uns nicht leichtfertig von der Globalisierung verabschieden“

Die Welt ist in Aufruhr. Erst die nicht enden wollende Pandemie, nun ein Krieg in Europa. Was bedeutet das für die deutsche Wirtschaft und speziell für die Immobilienwirtschaft? Und was sollten Zentralbank, Politik und Aufseher in dieser Situation tun? Antworten geben Dr. Gertrud R. Traud, Chefvolkswirtin der Helaba, und vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt im QUARTERLY-Interview.

– Frau Dr. Traud, die COVID-19-Pandemie ist noch nicht ausgestanden. Zudem herrscht seit Monaten Krieg in Europa. Welche Wirtschaftsentwicklung erwarten Sie für Deutschland?

Dr. Traud: COVID-19 spielt aktuell bei uns eine eher positive Rolle, weil die Restriktionen mehr und mehr fallen. Wir dürfen wieder konsumieren und reisen. Belastend wirkt jedoch die Null-COVID-Strategie Chinas mit fortgesetzten Lieferkettenproblemen und dann ist da auch noch der Krieg. Viel hängt davon ab, ob es zu einem umfassenden Energiestopp kommt und wann. Sollte neben Öl- auch noch ein Gasembargo bis Ende dieses Jahres verhängt werden, wären wir nicht mehr in unserem Basisszenario, bei dem wir noch Wachstum in Deutschland sehen und eine Inflationsrate von rund 6% im Jahresdurchschnitt. Mit einem Energiestopp würde unser Negativszenario eintreten, und das hieße: Inflation um die 10% und ein Minuswachstum, das schlimmer ausfallen könnte als in der COVID-19-Krise, als wir bei knapp -5% lagen. Also: Jeder Tag ohne Energieembargo ist positiv für das Wirtschaftswachstum.

– Was sind für Sie direkte Auswirkungen des Kriegs, und welche Zweitrundeneffekte sind zu erwarten – für den Immobilienmarkt und die einzelnen Assetklassen?

Dr. Traud: Die COVID-19-Krise hat der Immobilienmarkt ziemlich gut weggesteckt. Die aktuelle Krise bringt u. a. eine Energieproblematik und eine damit verbundene noch höhere Inflation. Derzeit werden Immobilien weiterhin stark nachgefragt, sowohl von Profis als auch von Privaten. Hinzu kommt die Angebotsknappheit. Beides wird die Preise weiter steigen lassen. Solange der Arbeitsmarkt noch läuft, bleibt der Wohnimmobilienmarkt stabil. Das gilt auch für den Gewerbeimmobilienmarkt, solange keine Rezession kommt. Dies stabilisiert Büro und Logistikimmobilien. Wenn die Konjunktur nicht ausgebremst wird, wird auch der Immobilienmarkt nicht ausgebremst.

Tolckmitt: Wir sehen aktuell keine unmittelbaren Effekte des Kriegs am deutschen Immobilienmarkt. Wir gehen per heute auch mittelfristig insgesamt nicht von einer starken Preiskorrektur aus. Denn dafür müsste entweder das Angebot deutlich zunehmen oder die Nachfrage massiv zurückgehen. Beides zeichnet sich nicht ab. Vielmehr besteht gerade im Wohnungsmarkt weiterhin eine massive Übernachfrage. Wir rechnen aber damit, dass die Dynamik sich abschwächt und die Preise mittelfristig auf dem hohen Niveau auslaufen.

„Der Pfandbrief-Investor bekommt etwas qualitativ Gutes und Krisenfestes.“

– Dr. Gertrud R. Traud

– Erwarten Sie, dass Deutschland für internationale Investoren – wie so häufig in Krisen – der Stabilitätsanker in Europa bleibt?

Tolckmitt: Deutschland ist die größte Volkswirtschaft Europas und wird es auch bleiben. Die aktuelle Krise stellt für das industriebasierte, exportorientierte Geschäftsmodell der Bundesrepublik aber durchaus eine Herausforderung dar. Die Risikofaktoren sind nicht von der Hand zu weisen: die Verfügbarkeit von Energie und Zulieferungen, die Lieferkettenproblematik, die Energiepreise – alles für uns sehr bedeutend. Glaube ich, dass all das den Safe Haven-Status Deutschlands gefährdet? Nein. Und was



Dr. Gertrud Rosa Traud ist seit 2005 Chefvolkswirtin der Helaba. Im Jahr 2006 übernahm sie auch die Leitung des Researchs. Zuvor war sie bei Julius Bär und der Bankgesellschaft Berlin. Sie ist in zahlreichen Gremien vertreten, u. a. im Aufsichtsrat der DLE Group AG, im Vermögensbeirat der VolkswagenStiftung sowie im Kuratorium der Aventis Foundation. Sie engagiert sich in sozialen Projekten, u. a. als Schirmherrin von ZONTAlente.



bedeutet das für den hiesigen Immobilienmarkt? Investoren, die mit Europa vertraut sind, differenzieren nach unserer Wahrnehmung sehr genau danach, wie weit der Konflikt vom jeweiligen Markt entfernt ist. Sie nehmen Deutschland deshalb weiterhin als sicher wahr. Investoren aus anderen Weltregionen blicken teilweise anders auf Europa, für sie liegt hier alles nah beieinander. Sie agieren derzeit zurückhaltender. Aber für den deutschen Markt sind die hiesigen Investoren bedeutender.

Dr. Traud: In ein vernünftig regional diversifiziertes Immobilienportfolio gehört Deutschland weiterhin.

– Zur EZB-Politik: Die deutsche Inflation liegt momentan deutlich über 7%. Welche Handlungsoptionen hat die Notenbank angesichts der fragilen Wirtschaftsentwicklung überhaupt?

Dr. Traud: Die EZB sagt ja immer, sie könne an der Inflationsrate nichts machen. Das stimmt nur bedingt. Die Inflationsrate von morgen kann sie sehr wohl beeinflussen. Allein über den Wechselkurs kann sie die importierte Inflation abfedern. Außerdem kann sie die Inflationserwartungen stabilisieren. Da hat sie im letzten halben Jahr keine gute Figur gemacht. Bis Dezember hat die EZB die Inflation noch als zu niedrig eingestuft, obwohl sie schon hoch war. Sie hat es einfach zu lange laufen lassen. Nach den jüngsten Aussagen von Frau Lagarde gehen wir davon aus, dass der erste Zinsschritt im Juli kommt. Die EZB hat also endlich erkannt, dass sie etwas tun muss. Sie sieht jetzt, wie ihr der Wechselkurs wegläuft. Und das ist eigentlich viel schlimmer, als wenn nur der Ölpreis steigt. Denn jeder Preis eines importierten Gutes wird damit potenziert.

Tolckmitt: Seit Jahren sprechen wir uns dafür aus, dass die Bedingungen am Bondmarkt normalisiert werden müssen, dass sich die EZB aus ihren Anleihekaufprogrammen zurückziehen soll. Gut, dass das jetzt passiert. Denn es ist schon lange klar, dass Liquidität nicht der Engpassfaktor für Banken ist. Weg ist die EZB damit aber nicht: Sie bleibt weiter im Markt und reinvestiert ihre Fälligkeiten – das sind weiterhin erhebliche Volumina.

– Sie sprechen den angekündigten Stopp der Anleihekaufprogramme an. Mit welchen Auswirkungen auf Covered Bonds und das Premiumprodukt Pfandbrief rechnen Sie?

Tolckmitt: Ein Rückzug der EZB wird dem Markt und seinen Strukturen guttun. Wenn die Renditen steigen, weil sich der Großinvestor EZB zurückzieht, ist der klassische Real Money-Investor recht schnell wieder präsent. Denn ein Investment lohnt sich wieder. Das gilt besonders für den Pfandbrief und auch für Covered Bonds. Eines massiven Renditeanstiegs bedarf es nach unserer Erfahrung aus vergangenen Krisen dafür nicht.

Dr. Traud: Jetzt, da sich die zehnjährige Bundesanleihe um 1% bewegt, reden wir über positive, also echte Zinsen. Dann bekommt der Pfandbrief-Investor wieder etwas für sein Geld, noch dazu etwas qualitativ Gutes und Krisenfestes.

Tolckmitt: Die Bundesanleihe ist seit jeher eine Benchmark für die Pfandbrief-Investoren. Viele sehen den Pfandbrief als Substitut für Bunds, genauso wie andere Covered Bonds für die jeweilige Staatsanleihe. Und zwischen beiden haben wir auch als Folge des Kriegs in der Ukraine ebenfalls eine Ausweitung von Spreads gesehen, die es dann noch jenseits des absoluten Kupons zusätzlich attraktiv macht, in Pfandbriefe zu investieren.

– Wie beurteilen Sie die verstärkte Ausrichtung der Immobilien- und Kapitalmärkte auf „Grün“?

Dr. Traud: Ökonomisch betrachtet würde man den höchsten Grenzertrag zur CO₂-Reduktion erhalten, wenn man auch alte bzw. stark CO₂ emittierende Gebäude sanieren und auf der Emissionsskala von einer schlechten auf eine mittlere Stufe heben würde. Im Ergebnis wären die CO₂-Einsparungen vermutlich höher, als wenn man Top-Immobilien zu Super-Top-Immobilien entwickelt – genau darauf zielt aber die Regulierung. Das gefällt mir nicht. Die alten Gebäude bleiben ja, und sie emittieren weiter.

Tolckmitt: Ja, die Marktakteure können derzeit gar nicht anders handeln, weil die Regulatorik letztlich darauf abzielt, sich auf die Taxonomiekonformität zu fokussieren oder eben sehr energieeffiziente Häuser zu bauen. Banken haben schon vor mehr als zehn Jahren angefangen, sich mit Nachhaltigkeit zu beschäftigen. Das war eine dynamische, marktbasierende Entwicklung, die stark investorengetrieben war. Dabei nahmen die Anforderungen der Investoren, auch der Bondinvestoren, immer mehr zu. Poli-

tik und Aufsicht begannen dann 2018 auch, sich für das Thema zu interessieren. Mit dem Ergebnis, dass inzwischen ein Konvolut an bereits bestehenden oder in Vorbereitung befindlichen Regulierungen vorliegt, das leider droht, solche private Initiative zu ersticken und die Akteure zu überfordern.

Dr. Traud: Zudem trägt die Fülle an Regelungen nicht zur Klarheit bei, das sehen wir jetzt in dieser Krise. Plötzlich bewilligt die Bundesregierung ein Sondervermögen in Höhe von 100 Mrd. Euro für Rüstung. Das S in ESG müsste jetzt also für Sicherheit stehen. Müssen nachhaltige Fonds Rüstungsunternehmen, die sie seit Jahren außen vorgelassen haben, jetzt wieder aufnehmen, um als nachhaltig zu gelten? Wenn ein ganzer Sektor Jahre nicht finanziert wird, ist er tot. Wenn wir ihn dann plötzlich in einer Krisensituation wieder brauchen, kann man ihn nicht von jetzt auf gleich hochfahren. Es ist nicht von Vorteil, wenn der Regulator glaubt zu wissen, wo die Entwicklung übermorgen ist. Der Markt weiß es meines Erachtens besser.

Tolckmitt: Exakt. Es ist genau die Flexibilität des Marktes, die notwendig wäre, um in solchen Situationen den Kurs zu ändern. Wenn Sie sich aber entschieden haben, auf 1.500 Seiten zu definieren, was nachhaltig ist, fehlt die Bewegungsfreiheit. Solch eine Regulierung hemmt eine eigentlich dynamische Entwicklung, sie fördert sie nicht. Mehr Flexibilität ist dringend erforderlich. Mehr Leitplanke statt Detailverliebtheit!

– Ist das Ihr Appell an Politik und Aufsichtsbehörden?

Tolckmitt: Ja: Man sollte den Marktkräften eine Chance geben. Es gibt sehr vernünftige Entwicklungen, die aus diesem Wettbewerb der Ideen entstehen. Man muss nicht alles bis ins Detail regulieren. Das gilt für Nachhaltigkeit, aber auch darüber hinaus. Stichwort Bankenregulierung: Sie sollte doch den Banken ermöglichen, die Rolle, die ihnen im Rahmen der politischen Visionen zugeordnet ist, nämlich die Finanzierung all dessen, was man sich politisch so vorstellt, zu gewährleisten. Hinter uns liegen aber inzwischen 14 Jahre, in denen die Finanzierungsmöglichkeiten regulatorisch immer stärker eingeschränkt wurden.

Dr. Traud: Ich appelliere dafür, Nachhaltigkeit breiter zu denken. Nicht nur ESG in seiner bisherigen Form in den Fokus nehmen, sondern die 17 UN-Ziele, zu denen u. a. auch Frieden und Sicherheit, Bildung und Gleichberechtigung zählen. Wir sind eine Welt. Wenn wir die Welt von der Klimaseite als Ganzes sehen, dann sollten wir sie auch im Miteinander und im Handel weiter als Ganzes sehen. Die Globalisierung hat uns in den letzten Jahrzehnten so viele Vorteile gebracht, da sollten wir uns nicht leichtfertig von ihr verabschieden.

**„Detailverliebte
Regulierung hemmt eine
eigentlich dynamische
Entwicklung, sie
fördert sie nicht.“**

– Jens Tolckmitt



Jens Tolckmitt ist seit 2009 Hauptgeschäftsführer des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Bereits zwischen 1998 und 2002 war er in verschiedenen Funktionen, zuletzt als Bereichsleiter Pfandbrief/Kapitalmarkt, für die Vorgängerorganisation des vdp, den Verband deutscher Hypothekendarlehenbanken, tätig. Von 2003 bis 2009 war der Diplom-Volkswirt Alleingeschäftsführer des Verbands der Auslandsbanken in Deutschland.



Mitgliederversammlung 2022 in Frankfurt am Main.

Neue Führungsspitze beim vdp

Mitgliederversammlung wählt Präsidenten und Vorstand für zweijährige Amtszeit

Im Rahmen der 17. vdp-Mitgliederversammlung wurde Dr. Georg Reutter, Vorsitzender des Vorstands der DZ HYP, zum neuen vdp-Präsidenten gewählt. Damit tritt er die Nachfolge von Dr. Louis Hagen an, der das Amt sechs Jahre innehatte und aus Altersgründen nicht erneut zur Präsidentenwahl antrat. Dem vdp-Vorstand wird Dr. Hagen aber weiterhin angehören.

Dr. Reutter, der satzungsgemäß für zwei Jahre bis zur nächsten Präsidentenwahl 2024 gewählt wurde, gehört dem Vorstand des vdp seit 2012 an. Er ist seit 2008 Mitglied des Vorstands der DZ HYP, seit 2009 dessen Sprecher und seit 2013 Vorsitzender.

Turnusgemäß fand auf der Mitgliederversammlung ebenfalls die Wahl des vdp-Vorstands für die neue Amtsperiode von zwei Jahren statt. Dabei wurden zwölf Mitglieder wiedergewählt. Neu in den Vorstand zog Alexander Müller, Vorstandsmitglied der Deutschen Apotheker- und Ärztebank, ein, der aufgrund von Veränderungen in den Ressortzuständigkeiten bei dem Institut seinem Vorstandskollegen Holger Wessling nachfolgte.

VORSTAND DES VDP:

- Gero Bergmann, BayernLB
- Christian Bonnen, Kreissparkasse Köln
- Dr. Matthias Danne, DekaBank
- Dr. Louis Hagen, MünchenerHyp
- Marc Oliver Heß, Aareal Bank
- Hans-Dieter Kemler, Helaba
- Sascha Klaus, Berlin Hyp
- Thomas Köntgen, pbb
- Dr. Jürgen Kullnigg, UniCredit Bank
- Alexander Müller, ApoBank
- Dr. Bettina Orlopp, Commerzbank
- Dr. Georg Reutter, DZ HYP
- Dr. Christian Ricken, LBBW
- Jens Tolckmitt, vdp-Hauptgeschäftsführer (Mitglied des Vorstands qua Amt)



vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt (links) und Dr. Louis Hagen (rechts) gratulieren Dr. Georg Reutter (mittig) zur Wahl.

„Attraktivität hochhalten“

– Herr Dr. Reutter, herzlichen Glückwunsch zur Wahl zum vdp-Präsidenten. Was bedeutet Ihnen dieses Amt?

Der Verband zeichnet sich durch seine hohe Praxishöhe und seine ergebnisorientierte Arbeit aus. Sein Know-how wird in der Politik sowie der Aufsicht geschätzt. Ich freue mich auf die nun noch viel engere Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle. Als Vertreter der größten Pfandbriefemittentin Deutschlands bin ich gerne bereit, diesem Verband als Präsident vorzustehen.

– Was werden die Schwerpunkte Ihrer Arbeit sein?

In erster Linie müssen wir darauf achten, dass regulatorisch nicht Dinge gemacht werden, die die Finanzierung der Realwirtschaft unnötig erschweren. Aktuell geht es dabei um die Beispiele Basel III und den von der BaFin festgesetzten makroprudenziellen Kapitalpuffer. Regulierung braucht immer das richtige Maß. Das gilt auch für den Bereich Sustainable Finance, in dem noch einige Vorgaben auf uns zukommen werden.

– Was bedeutet das für den Pfandbrief?

Vor allem bleibt es unsere Aufgabe, die Attraktivität des Pfandbriefs hochzuhalten. Dafür ist ein gesundes Regulierungsumfeld erforderlich: Wir müssen sicherstellen, dass trotz des ständig steigenden kostenmäßigen und administrativen Aufwands die betriebswirtschaftliche Sinnhaftigkeit des Pfandbriefs erhalten bleibt.

„Mama, Papa, Pfandbrief“

– Herr Dr. Hagen, wenn Sie auf Ihre Zeit beim vdp zurückblicken, was war Ihr Highlight?

Der Pfandbrief feierte 2019 sein 250-jähriges Jubiläum. In so einem Moment an der Spitze des Verbandes zu stehen, ist ein schönes Gefühl – es ist ein Gefühl der Ehrfurcht. Des Weiteren wurde im gleichen Jahr die europäische Covered Bond Richtlinie erlassen. Die Umsetzung war das Ergebnis einer jahrzehntelangen Arbeit, die damit offiziell anerkannt wurde.

– Was bedeutet Ihnen der vdp?

Als ich 1993 beim vdp angefangen habe, hätte ich nie gedacht, dass ich dem Verband 30 Jahre später immer noch angehöre. Ich habe dem Pfandbrief und dem vdp sehr viel zu verdanken. Meine Verbundenheit lässt sich gut an den ersten Worten meines erstgeborenen Sohnes ablesen: Nachdem er ‚Mama‘ und ‚Papa‘ sagen konnte, war sein drittes Wort ‚Pfandbrief‘.

– Wie sehen Ihre Zukunftspläne aus?

Im Frühjahr 2023 werde ich bei der MünchenerHyp planmäßig in den Ruhestand gehen. Vom Bankgeschäft und vom Pfandbrief werde ich mich aber nie ganz lösen können. Um es in den Worten des Terminators zu sagen: „I’ll be back“. Zudem freue ich mich, mehr Zeit mit meiner Familie und meinem privaten Umfeld verbringen zu können.

Immobilienmarkt mit positiver Entwicklung am Jahresbeginn

Ausblick verhalten: Inflation und Energiepreise dämpfen Konsumlaune

Nachdem die im Sommer 2021 eingesetzte wirtschaftliche Erholung zum Jahresende hin durch die vierte COVID-19-Welle und den damit verbundenen erneuten Lockdown gestoppt worden war, nahm die Wirtschaftsleistung zum Jahresbeginn 2022 wieder leicht an Fahrt auf. Diese Entwicklung wurde Ende Februar durch den Krieg in der Ukraine jedoch gebremst. Daraus resultierte ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes (BIP) im ersten Quartal 2022 gegenüber dem Vorquartal um nur 0,2%. Vor diesem Hintergrund korrigierten die führenden Wirtschaftsinstitute ihre Prognosen für das Gesamtjahr deutlich nach unten. So geht beispielsweise die Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, die sich aus fünf Wirtschaftsforschungsinstituten zusammensetzt, von einem Anstieg des BIP von 2,7% im Jahre 2022 aus. Im Vergleich zum Herbstgutachten entspricht dies einer Korrektur um 2,1% nach unten. Würde es zu einem Stopp

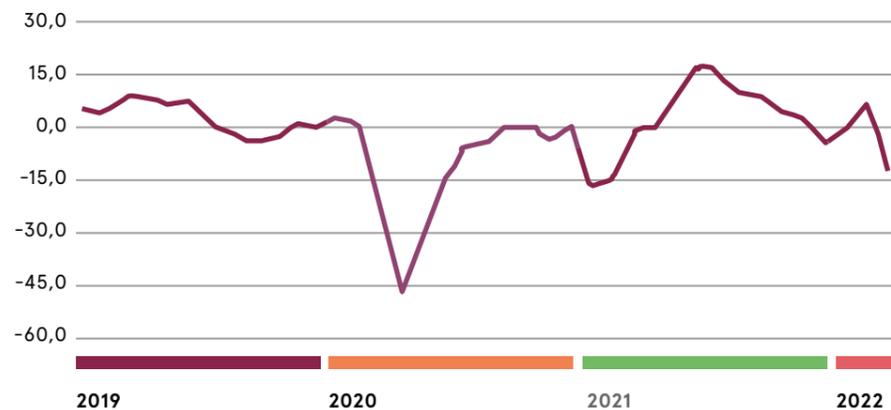
der für Deutschland wichtigen Gaslieferungen kommen, hätte dies eine weitere Korrektur zur Folge.

Anfang des Jahres wurde noch erwartet, dass die Konjunkturdynamik insbesondere die Konsumausgaben deutlich ankurbeln würde, was jedoch nicht eintrat. Gleichzeitig klagten mehr als drei Viertel der Einzelhändler über Lieferprobleme. Der ifo-Geschäftsklimaindex Handel brach im März 2022 aufgrund pessimistischer Erwartungen ein.

Während im stationären Handel für 2022 ein Umsatzanstieg von 1,2% prognostiziert wird, erwartet der HDE für den stationären Non-Food-Handel einen Umsatzrückgang um 0,6%, für den stationären Bekleidungshandel sogar um 2%. Vor diesem Hintergrund überprüft die Textilbranche weiter ihr Filialnetz, was sowohl zu Standortschließungen als auch zu Neueröffnungen führt. So ist es nicht

Geschäftsklima Handel

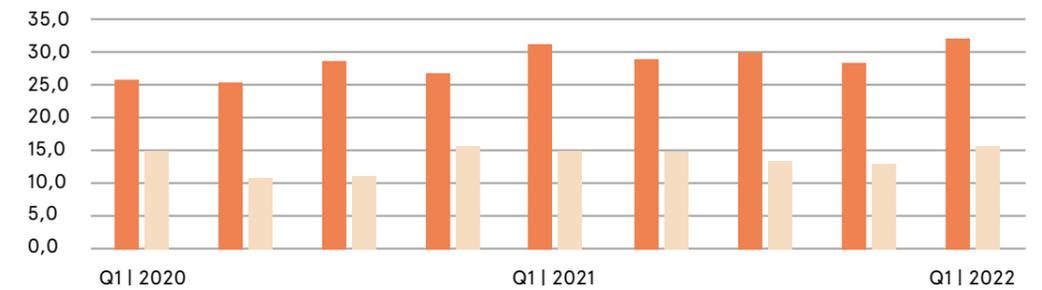
Salden, saisonbereinigt



Quelle: ifo Institut, Konjunkturumfragen

Entwicklung der Darlehenszusagen der vdp-Mitgliedsinstitute

Mrd. EURO



Quelle: vdp auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute

Wohnimmobilien Gewerbeimmobilien

verwunderlich, dass die Textilbranche im ersten Quartal 2022 die nachfragestärkste Gruppe darstellte, was in Summe zu einem leichten Anstieg des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahr führte. Auf dem Investmentmarkt belebte sich die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien wieder leicht.

Der Büroimmobilienmarkt startete ebenfalls mit Rückenwind aus dem vierten Quartal 2021 ins neue Jahr und mit einem entsprechend guten Ergebnis beim Flächenumsatz und Transaktionsvolumen. Die Daten vermitteln den Eindruck, dass einerseits die Auswirkungen von Homeoffice auf den Flächenbedarf gering sind bzw. Flächeneinsparungen durch höheren Flächenbedarf pro Arbeitsplatz mindestens kompensiert werden können und andererseits Büroimmobilien bei Investoren wieder hoch im Kurs stehen. Dies belegt auch der vdp-Immobilienpreisindex Büro, der im ersten Quartal dieses Jahres im Vergleich zur Vorjahresperiode einen Anstieg um 3,9% zeigte. Auch die Mieten wiesen nach mehreren Quartalen mit leichtem Rückgang wieder einen Aufwärtstrend auf.

Wohnimmobilien behielten ihre Preisdynamik unvermindert bei. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stiegen die Preise für selbst genutztes Wohneigentum um 12,5%, Mehrfamilienhäuser verteuerten sich um 9,1%. Diese Preisentwicklung lässt auf eine ungebrochen hohe Nachfrage schließen. Die Ursachen hierfür sind vielfältig: Die Unsicherheit auf den Kapitalmärkten forciert wieder die Flucht in die Sachwerte. Auch die Sorge um stark steigende Zinsen, die in der Entwicklung in den USA begründet ist, kurbelt die Nachfrage weiter an. So hat allein der im vergangenen Jahr gestiegene Hypothekenzinssatz von 1,15% (Durchschnitt Jan./Feb. 2021, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre) auf 1,42% (Jan./Feb. 2022) zu einer

Erhöhung der Zinsbelastung um knapp 25% geführt. Auch die höheren Baukosten, die nach Angaben des Statistischen Bundesamtes allein im Februar 2022 gegenüber dem Vergleichsmonat 2021 um 14,4% gestiegen sind, tragen zur Preissteigerung am Wohnungsmarkt bei. Gleichzeitig besteht in zahlreichen Regionen Deutschlands weiterhin ein hohes Wohnungsdefizit. Das IW Köln geht in seiner im November 2021 veröffentlichten Studie deshalb von einem jährlichen Neubaubedarf von 308.000 Wohnungen bis zum Jahr 2025 aus. Der Krieg in der Ukraine erzeugt einen zusätzlichen Bedarf, sodass die von der Bundesregierung angestrebte Ausweitung des Wohnungsangebotes von jährlich 400.000 Einheiten eine zwingend erforderliche Größenordnung sein dürfte. Wie sich aber bereits in den ersten Monaten des laufenden Jahres abgezeichnet hat, sind hier zahlreiche Hürden zu überwinden. Materialengpässe und Personalmangel in der Baubranche stellen dabei zwei wesentliche Hindernisse dar, die nicht kurzfristig zu lösen sind. Dementsprechend ist nicht davon auszugehen, dass die Wohnimmobilienpreise in absehbarer Zeit stagnieren werden.

Das Immobilienfinanzierungsvolumen der Pfandbriefbanken stieg im Vergleich zum Vorjahr nur noch leicht. Für den Kauf bzw. den Bau von Wohnimmobilien wurden im ersten Quartal 2022 Darlehen in Höhe von gut 32 Mrd. Euro zugesagt, Gewerbeimmobilien wurden in Höhe von rund 16 Mrd. Euro finanziert.

Hildegard Höhlich, Immobilienmarkt und Immobilienfinanzierung Inland
hoehlich@pfandbrief.de



Orientierungshilfe im ESG-Dickicht

vdp stellt Mitgliedsinstituten Übersicht zu Sustainable Finance bereit

Das Thema Sustainable Finance hat enorm an Bedeutung gewonnen und beschäftigt mittlerweile fast alle Geschäftsbereiche der Kreditinstitute. Die regulatorischen Anforderungen werden immer komplexer, Investoren verlangen immer umfangreichere Informationen. Gleichzeitig existieren unzählige Marktinitiativen, die Kreditinstituten Hilfestellung zu einzelnen Aspekten anbieten.

In dieser Gemengelage ist es schwierig, den Überblick zu behalten. Der vdp hat daher eine Übersicht entwickelt, die helfen soll, Licht in das ESG-Dickicht zu bringen. Der Fokus liegt dabei auf gesetzlichen und aufsichtlichen Anforderungen, die für die Immobilienfinanzierung sowie die Pfandbriefbanken eine besondere Relevanz haben. Die Orientierungshilfe nennt zudem Marktinitiativen, die für die Kreditinstitute nützlich sein könnten.

Anfang April wurde die Übersicht über gesetzliche und aufsichtliche ESG-Anforderungen den vdp-Mitgliedsinstituten zur Verfügung gestellt¹. Neben einer umfangreichen Präsentation und einer Übersichtsseite steht ein E-Learning-Modul zur Verfügung, das vdp-Mitgliedsinstitute über einen Link auf der Startseite des vdp-Extranets abrufen können. In rund 90 Minuten werden die Nutzer:innen detailliert über die zahlreichen Vorgaben informiert.

Nach einem Überblick über globale Initiativen wie die Sustainable Development Goals der UN und die Pariser Klimaschutzziele werden wichtige regulatorische Vorgaben dargestellt. Dazu gehören die EU-Taxonomie, die

vielfältigen Offenlegungspflichten sowie Bewertungsregelungen im Rahmen der ImmoWertV und BelWertV. Abgeschlossen wird das Kapitel mit Informationen zum bevorstehenden EU Green Bond Standard und zu den aktuellen Vorschlägen zur Überarbeitung der europäischen Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD), die unter anderem konkrete Vorgaben für die Energieeffizienz von Gebäuden enthalten.

Bei den bankaufsichtlichen Anforderungen wird auf das BaFin-Merkblatt zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken ebenso eingegangen wie auf den EZB-Leitfaden zu Klima- und Umweltrisiken und den EZB-Klimastresstest. Schließlich enthält die Übersicht Informationen über die EBA-Guidelines on Loan Origination and Monitoring sowie die Aktivitäten des globalen Netzwerks von Zentralbanken, dem Network for Greening the Financial System (NGFS).

Neben den vielen gesetzlichen und bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen enthält die Übersicht Informationen und Links zu Marktinitiativen, die Kreditinstitute bei der Erfüllung der Anforderungen unterstützen. Angesichts der Dynamik in diesem Segment handelt es sich bei der Übersicht um eine Momentaufnahme, Aktualisierungen werden sicherlich erforderlich sein.

Das E-Learning-Modul ist ausschließlich im vdp-Extranet verfügbar.

Sascha Kullig, Mitglied der Geschäftsleitung, Pfandbrief, Kapitalmarkt und Investor Relations
kullig@pfandbrief.de

¹vdp-Rundschreiben Nr. 39 vom 4. April 2022

Zahlen, bitte!

Die Immobilienpreise in Deutschland stiegen im ersten Quartal 2022 um 8,8% gegenüber dem Vorjahresquartal.

8,8%



3,9%

Die Preise für Büroimmobilien legten um 3,9% im gleichen Zeitraum zu. Damit setzte sich die Stabilisierung aus den letzten Quartalen fort.

190,8 

Der auf Basis echter Transaktionsdaten für den deutschen Markt ermittelte vdp-Immobilienpreisindex erreichte mit 190,8 Punkten im ersten Quartal dieses Jahres erneut einen neuen Höchstwert.



10,7%

betrug im ersten Quartal 2022 die Steigerungsrate bei den Preisen für Wohnimmobilien. Die Pandemie scheint hier noch einmal für zusätzliche Nachfrage gesorgt zu haben, die auf ein nach wie vor geringes Angebot trifft.

11,2%

Leicht höher als in Gesamtdeutschland fiel der Preisauftrieb bei Wohnimmobilien in den Top 7-Städten aus. Hier war im ersten Quartal dieses Jahres ein Anstieg um 11,2% zu verzeichnen. Am kräftigsten fielen die Steigerungen in Berlin, Köln und München mit 12,5%, 11,9% bzw. 11,5% aus.

-3,2% 

Um 3,2% niedriger im Vergleich zur Vorjahresperiode lagen die Preise im ersten Quartal 2022 für Einzelhandelsimmobilien, was in erster Linie auf den strukturellen Wandel in dieser Branche zurückzuführen ist.



EU Platform on Sustainable Finance legt neue Berichte vor

Empfehlungen stellen keine Verpflichtung dar

Im Rahmen ihres Auftrags zur Weiterentwicklung der Taxonomie-Verordnung hatte die von der EU-Kommission beauftragte Expertengruppe Platform on Sustainable Finance (EU PSF) über den Sommer 2021 drei Berichtsentwürfe zur Konsultation gestellt. Nunmehr wurden die drei finalen Berichte zur sozialen Taxonomie, zur „extended Taxonomie“ und zu den vier verbleibenden Umweltzielen Ende Februar bzw. Ende März 2022 veröffentlicht und an die EU-Kommission übermittelt.

Im ersten Bericht erläutert die EU PSF, wie die EU-Taxonomie auf soziale Ziele erweitert werden kann. Der Bericht übernimmt die Struktur der grünen Taxonomie und definiert drei soziale Ziele auf Basis internationaler Normen und Prinzipien:

- angemessene Arbeit, inklusive Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette;
- angemessene Lebensstandards und Wohlbefinden für Endverbraucher:innen und
- nachhaltige Gemeinschaften und Gesellschaften.

Der zweite Bericht zur „extended Taxonomie“ beschäftigt sich mit einer möglichen Ausweitung der Taxonomie auf Wirtschaftstätigkeiten, die die Umwelt erheblich beeinträchtigen und solche, die keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben. Dabei führt die EUPSF eine Nachhaltigkeitsampel mit den Abstufungen „significant harm“ (SH), „intermediate performance“ (IP) und „substantial contribution“ (SC), bzw. rot, gelb und grün ein. Grüne Wirtschaftstätig-

keiten erfüllen die Technical Screening Criteria (TSC) und die „Do Not Significant Harm“ (DNSH)-Kriterien, während gelbe Wirtschaftstätigkeiten nur die DNSH-Kriterien erfüllen und rote Wirtschaftstätigkeiten sowohl bei der Erfüllung der TSC als auch der DNSH-Kriterien durchfallen.

Im letzten Bericht macht die EU PSF Empfehlungen für die TSC-Entwicklung zu den weiteren vier Umweltzielen der EU-Taxonomie:

- nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Aus dem Gebäudesektor werden die Wirtschaftsaktivitäten „Neubau“ und „Renovierung bestehender Gebäude“ mit TSC-Kriterien in Bezug auf das Umweltziel „Übergang zur Kreislaufwirtschaft“ ergänzt. Die vorgeschlagenen Kriterien sind sehr umfassend und deutlich anspruchsvoller als die in dem ersten „Delegierten Rechtsakt zum Klimawandel und Anpassung an den Klimawandel“ festgelegten DNSH-Kriterien.

Raphaël Prioleaud,
EU Vertretung, Brüssel
prioleaud@pfandbrief.de

Rat der EU positioniert sich zum EU Green Bond Standard

Appelle der DK werden berücksichtigt

Der Verordnungsvorschlag zum EU Green Bond Standard (EU GBS) ist Teil der EU-Strategie für die Finanzierung nachhaltigen Wachstums und wurde am 6. Juli 2021 von der EU-Kommission vorgelegt. Mit der Verordnung wird ein Standard für die Emission grüner Anleihen geschaffen, die die Bezeichnung „EU Green Bond“ in der EU tragen. Dieser Standard orientiert sich an den Kriterien der EU-Taxonomie-Verordnung und soll dazu beitragen, Investitionen in grüne Aktivitäten zu fördern. Dies bedeutet, dass die Erlöse aus der Emission von EU Green Bonds vollumfänglich in taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten fließen müssen. Die Deutsche Kreditwirtschaft (DK) begrüßt in ihrer Stellungnahme die Freiwilligkeit, fordert aber die Einführung eines vollständigen Bestandsschutzes, um zu vermeiden, dass Green Bonds ihren grünen Charakter infolge einer Überarbeitung der Taxonomie-Kriterien verlieren. Die DK spricht sich auch für eine temporäre Abweichung der

100%-Taxonomiekonformität aus, um den Aufschwung des EU-Marktes für grüne Anleihen mit zu strengen Regeln nicht zu gefährden.

Der Rat der EU und das EU-Parlament haben sich jeweils am 13. April und am 25. Mai positioniert: Die Position des Rates berücksichtigt in vielen Punkten die DK-Position, insbesondere was die Freiwilligkeit des EU GBS und die Abweichung von der 100%-Taxonomiekonformität angeht. Die Position des Parlaments ist hingegen viel strenger und sieht u. a. die Einführung von zusätzlichen Verpflichtungen für Sustainability-Linked Bonds sowie Bonds, die in der EU als grün vermarktet werden, vor. Die Trilogverhandlungen haben am 13. Juni unter französischer Ratspräsidentschaft angefangen und werden ab dem 1. Juli unter tschechischer Ratspräsidentschaft fortgeführt.

Raphaël Prioleaud, EU Vertretung, Brüssel
prioleaud@pfandbrief.de

Überarbeitung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie?

vdp setzt sich gegen Begrenzung der Vorfälligkeitsentschädigung ein

Die Europäische Kommission hatte im November letzten Jahres eine Konsultation zur Überarbeitung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie veröffentlicht, an der sich die vdp-Geschäftsstelle im Rahmen der Deutschen Kreditwirtschaft und des Europäischen Hypothekenverbandes beteiligt hat. Nach Ablauf der Konsultationsfrist am 28. Februar 2022 nahm die Europäische Kommission eine erste Auswertung der insgesamt 78 Beiträge zur Konsultation vor. Dabei wurden u. a. folgende Kernthemen identifiziert:

- Vorvertragliche Informationspflichten
- Definition einer Grünen Hypothek
- Fremdwährungskredite
- Kreditwürdigkeitsprüfung
- Vorzeitige Rückzahlung
- Vorfälligkeitsentschädigung

Die vollständige Auswertung der Antworten ist bis zum Herbst 2022 vorgesehen.

Daneben hat die Europäische Kommission das Brüsseler Institut ICF mit der Erstellung einer Studie zur Unterstützung der Arbeiten zum Impact Assessment beauftragt. Das Institut wird dazu unter anderem auch die europäische Kreditwirtschaft und nationale Verbände konsultieren. Die EBA wird hierzu im Sommer eine Stellungnahme veröffentlichen, in der einige Themen aus bankaufsichtlicher Sicht bewertet werden sollen.

Auf der Grundlage dieser Vorarbeiten wird die Europäische Kommission einen Vorschlag zur Überarbeitung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie frühestens Anfang 2023 vorlegen. Die vdp-Geschäftsstelle ist mit der EU-Kommission im Austausch, insbesondere zum Thema Festzinskredit und vorzeitige Rückzahlung und wird sich im weiteren Verfahren dafür einsetzen, dass Regelungen zur Begrenzung der Vorfälligkeitsentschädigung vermieden werden.

Inga Hager, EU Vertretung, Brüssel
hager@pfandbrief.de

Vollendung der Pfandbrief-Novelle

Neuerungen treten ab 8. Juli 2022 in Kraft

Das CBD-Umsetzungsgesetz (CBDUmsG) dient der Umsetzung der EU Covered Bond Directive (CBD) sowie der Anpassung an die Änderungen des Art. 129 CRR. Artikel 1 CBDUmsG trat bereits am 1. Juli 2021 in Kraft. Artikel 2 CBDUmsG wird am 8. Juli 2022 in Kraft treten und die umfangreiche Novelle des PfandBG vollenden.

Nachfolgend sind die wesentlichen Änderungen des PfandBG, sortiert nach Paragraphen, aufgelistet.

§ 2 PfandBG

Gemäß § 2 Abs. 6 PfandBG wird die BaFin quartalsweise eine Liste der Pfandbriefbanken auf ihrer Webseite veröffentlichen. Diese enthält Angaben dazu, für welche Pfandbriefgattungen einer Pfandbriefbank die in § 41a PfandBG genannten Bezeichnungen (Europäische gedeckte Schuldverschreibung mit/ohne Premium) verwendet werden dürfen.

§ 4 PfandBG

Nach § 4 Abs. 1 S. 4 PfandBG sind nur noch Guthaben bei Kreditinstituten deckungsfähig, für die ein externes Rating einer anerkannten internationalen Ratingagentur vorliegt. § 4 Abs. 1a PfandBG listet die zur Abdeckung des Liquiditätsbedarfs zulässigen Deckungswerte auf. Danach können nur noch hochliquide Aktiva nach LCR-VO sowie Guthaben bei geeigneten Kreditinstituten, die ein der Bonitätsstufe 1 oder 2 entsprechendes Risikogewicht aufweisen mit einer Restlaufzeit von maximal drei Monaten verwendet werden. Nicht zulässig sind dabei Guthaben aus derselben Bankengruppe. § 4 Abs. 2 PfandBG legt eine nennwertige sichernde Überdeckung in Höhe von 2% für Hypotheken- und Öffentliche Pfandbriefe sowie 5% für Schiffs- und Flugzeugpfandbriefe fest. Darüber hinaus bestimmt § 4 Abs. 2 PfandBG, dass die Vermögenswerte, die der Abdeckung von Abwicklungskosten dienen („barwertige sichernde Überdeckung“), nicht bei der Berechnung der nennwertigen sichernden Überdeckung herangezogen werden dürfen.

§ 4b PfandBG

§ 4b Abs. 1 S. 4 PfandBG verlangt, dass „Derivategeschäfte sowie etwaige Rechtsgutachten zu ihrer Durchsetzbarkeit angemessen zu dokumentieren, regelmäßig zu überprüfen, bei Bedarf zu aktualisieren und verfügbar zu halten“ sind. Die BaFin kann durch eine Allgemeinverfügung Derivategeschäfte mit Kreditinstituten, denen lediglich ein der Bonitätsstufe 3 entsprechendes Risikogewicht zugeordnet wurde, als deckungsfähig zulassen.

§ 6 PfandBG

In den Emissionsbedingungen ist auf die Möglichkeit einer Fälligkeitsverschiebung und die dafür maßgeblichen Voraussetzungen deutlich hinzuweisen.

§ 19 PfandBG

Als Anpassung an den geänderten Art. 129 CRR werden Forderungen gegen Kreditinstitute der Bonitätsstufe 1 (2) bis maximal 15% (10%) der in Umlauf befindlichen Pfandbriefe zugelassen. Forderungen gegen Kreditinstitute der Bonitätsstufe 3 sind nur als Ansprüche aus in Deckung befindlichen Derivategeschäften zulässig, falls diese besichert sind und eine Allgemeinverfügung der BaFin nach § 4b Abs. 5 PfandBG vorliegt. Neu ist, dass Ansprüche aus Derivategeschäften unter die obigen Grenzen zu subsumieren sind. Der Anteil der „weiteren Deckungswerte“ an der Deckung der in Umlauf befindlichen Pfandbriefe beträgt maximal 20% (Ausnahme: 15% beim Öffentlichen Pfandbrief).

§§ 41 und 41A PfandBG

Der Bezeichnungsschutz wird um die Begriffe „Europäische gedeckte Schuldverschreibung“ mit und ohne

„Premium“ erweitert. Weiterhin erfüllen alle vor dem 8. Juli 2022 emittierten Pfandbriefe aufgrund von Artikel 30 CBD die Anforderungen an eine bevorzugte regulatorische Behandlung.

Steffen Stachna, Pfandbrief, Kapitalmarkt und Investor Relations
stachna@pfandbrief.de

§ 28 PfandBG: Umsetzung neuer Pfandbrief-Transparenzpflichten

Change is the only constant. Im Rahmen der Umsetzung von Art. 14 der Europäischen Covered-Bond-Richtlinie werden die Transparenzvorschriften für Pfandbriefe (§ 28 PfandBG) substanziell erweitert. Im Fokus stehen Kennzahlen in Bezug auf den Umlauf, Überdeckung, Fälligkeitsverschiebung, Liquiditätsrisiko, Deckungsderivate sowie weitere und ausgefallene Deckungswerte. Die im weiteren Verlauf zitierten Vorschriften beziehen sich bereits auf den Stand vom 8. Juli 2022.

Ausstehende Inhaber-Pfandbriefe

Zukünftig müssen Pfandbriefbanken eine nach Pfandbriefgattungen untergliederte Liste der internationalen Wertpapierkennnummern (ISIN) derjenigen Pfandbriefe veröffentlichen, die über eine solche verfügen (§ 28 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG). Hiervon betroffen sind somit alle Inhaberpfandbriefe.

Überdeckung

Obwohl die Veröffentlichung von Angaben zur Überdeckung bereits jetzt schon zur gängigen Praxis gehört, waren diese Kennzahlen bisher nicht Bestandteil von § 28 PfandBG. Das wurde insofern geändert, als dass zukünftig Pflichtangaben zur Gesamtüberdeckung zu machen sind, zusätzlich aber auch jeweils einzeln die Beträge der gesetzlichen, vertraglichen und freiwilligen Überdeckung zu nennen sind (§ 28 Abs. 1 Nr. 3 PfandBG). Diese Beträge sind als Nenn-, Bar- und Risikobarwert auszuweisen. Bezüglich der Kennzahl zur gesetzlichen Überdeckung wurde in den vdp-Gremien diskutiert, wie die zukünftigen zwei unterschiedlichen Überdeckungspflichten – die barwertige sichernde Überdeckung gemäß § 4 Abs. 1 PfandBG sowie die nennwertige sichernde Überdeckung gemäß § 4 Abs. 2 PfandBG – im Transparenzbericht dargestellt werden sollten. Es handelt sich hierbei um zwei Überdeckungsanforderungen ohne Teilmenge, die separat vorzuhalten, jedoch als eine Kennzahl zu veröffentlichen sind.





s wurde empfohlen, dass die barwertige sichernde Überdeckung auf eine Nennwertbasis umgerechnet werden sollte und der nennwertigen Überdeckung für Transparenzzwecke hinzuzurechnen ist und umgekehrt. Analog ersetzt ein höherer Risikobarwert den Barwert.

Fälligkeitsverschiebung

Die zum 1. Juli 2021 eingeführte Möglichkeit für den Sachwalter, per Ultima Ratio die Fälligkeit von Pfandbriefen zu verschieben (§ 30 Abs. 2 bis 2c PfandBG), ist zukünftig auch auf der Transparenzseite zu berücksichtigen. So sind die Voraussetzungen für eine Fälligkeitsverschiebung, die diesbezüglichen Sachwalter-Befugnisse sowie die Auswirkungen einer Verschiebung auf die Laufzeitenstruktur der Pfandbriefe nach vorgegebenen Stufen quartalsweise zu veröffentlichen (§ 28 Abs. 1 Nr. 5 PfandBG). Da das Gesetz zum Verschiebungszeitraum keine Vorgaben benennt, wurde in den vdp-Gremien die Empfehlung ausgesprochen, bei der Berechnung von einem maximalen Verschiebungsszenario von zwölf Monaten auszugehen.

Liquiditätsrisiko

Neu hinzu kommt auch die Pflicht zur Veröffentlichung von Kennzahlen zum Liquiditätsrisiko (§ 28 Abs. 1 Nr. 6 PfandBG). Hierzu gehören die größte sich innerhalb der nächsten 180 Tage ergebende negative Summe im Sinne des § 4 Abs. 1a S. 3 PfandBG für Pfandbriefe (Liquiditätslücke), die Angabe, für den wievielten Tag sich diese Liquiditätslücke ergibt sowie der Gesamtbetrag der Deckungswerte, welche die Anforderungen von § 4 Abs. 1a Satz 3 PfandBG erfüllen (Liquiditätsdeckung).

Deckungsderivate

Angaben zum Anteil der Derivategeschäfte an den Deckungsmassen sowie, bei einem negativen Gesamtwert der Derivategeschäfte, an den zu deckenden Verbindlichkeiten, sind bereits aktuell Bestandteil von § 28 PfandBG. Diese werden zukünftig insofern ergänzt, als dass zusätzlich auch Angaben zur Bonitätsstufeneinordnung (Stufen 1 bis 3) zu veröffentlichen sind (§ 28 Abs. 1 Nr. 7 PfandBG). Die Kennzahlen werden auf dem Nennwert basieren, da die Verweise im Gesetzestext sich auf nennwertige Regelungen beziehen.

Weitere Deckungswerte

Zum Teil wurden auch die Regelungen zum Ausweis weiterer Deckungswerte erweitert (§ 28 Abs. 1 Nr. 8 bis 12 PfandBG). Es sind zukünftig insbesondere Angaben zu Forderungen im Zusammenhang mit den 10%-, 15%- und 20%-Grenzen sowie Forderungen, die diese Grenzen überschreiten, zu machen. Hierbei ist zusätzlich auch der Gesamtbetrag der Forderungen zu benennen, die mit Artikel 129 CRR konform sind.

Ausgefallene Deckungswerte

Auch die aktuell bereits bestehende Pflicht zum Ausweis des Gesamtbetrags der mindestens 90 Tage rückständigen Leistungen sowie des Gesamtbetrags dieser Forderungen, soweit der jeweilige Rückstand mindestens 5% der Forderung beträgt, wird ergänzt. Zukünftig wird auch der Anteil der Deckungswerte zu veröffentlichen sein, für die ein Ausfall nach Art. 178 CRR als eingetreten gilt (§ 28 Abs. 1 Nr. 15 PfandBG).

Umsetzungsstand

Der vdp hat im Rahmen seiner Gremienarbeit konkrete Umsetzungs- und Auslegungsempfehlungen zu den Neuerungen ausgearbeitet sowie die Vorgaben der vdp-Transparenzinitiative inklusive des vdp-Datenaustauschformats justiert. Derzeit werden die Systeme in den einzelnen Häusern wie auch bei deren Dienstleistern angepasst. Die Transparenzangaben nach den neuen Regelungen sind erstmalig für das dritte Jahresquartal 2022 (Stichtag 30. September 2022) und die Vorjahresdaten für die neuen Kennzahlen erstmalig ab dem dritten Jahresquartal 2023 zu veröffentlichen.

Ausblick

Bekanntlich ist nach der Novelle vor der Novelle. Zwischenzeitlich haben sich gewisse Inkonsistenzen bei den neuen Gesetzesformulierungen ergeben, welche schnell und direkt mit der Aufsicht geklärt werden konnten. Insofern wurden bereits einige Punkte für die nächste Überarbeitung des Pfandbriefgesetzes notiert. Obwohl die ursprünglichen Änderungsvorschläge bezüglich der Anpassung von § 28 PfandBG über die reine Umsetzung von Art. 14 EU-Covered-Bond-Richtlinie hinausgingen, wurde im Rahmen des Gesetzgebungsprozesses ein Kompromiss erreicht, welcher für Pfandbriefbanken praktikabel ist und die gestiegenen Informationsbedürfnisse der Investoren berücksichtigt.

Sascha Asfandiar (LL.M.), Pfandbrief,
Kapitalmarkt und Investor Relations
asfandiar@pfandbrief.de

Potenzial sichtbar machen

Neues Netzwerk fördert Frauen in der Immobilienfinanzierung

Frauen sind in der Immobilienbranche noch immer unterrepräsentiert. Trotz bereits bestehender Initiativen innerhalb einzelner Banken fehlt es gegenwärtig an einem institutsübergreifenden Netzwerk. Diese Lücke soll mit einem neuen Frauennetzwerk geschlossen werden: Der vdp hat in Zusammenarbeit mit der HypZert und dem Verein „Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.“ ein neues Frauennetzwerk etabliert. Ziel ist es, das Potenzial von Frauen, die im Bereich Immobilienfinanzierung tätig sind, langfristig zu stärken und deren Interessen zu vertreten.

Am 28. April 2022 fand die Auftaktveranstaltung statt und stieß auf sehr großes Interesse: Über 190 Frauen nahmen an dem digitalen Kennenlernen teil. „Für uns ist das Interesse ein wichtiges Zeichen. Starke Netzwerke sind ein

nicht zu unterschätzender Erfolgsfaktor für die berufliche Tätigkeit. Wir möchten das Potenzial von Frauen in der Immobilienwirtschaft sichtbar machen und den Erfahrungsaustausch fördern“, unterstreicht Annett Wünsche, Bereichsleiterin Immobilienbewertung beim vdp.

Die Partnerschaft mit dem Verein „Frauen in der Immobilienwirtschaft e.V.“ ermöglicht es der neuen Initiative, mehr Frauen zu erreichen. Die sogenannten „Immofrauen“ gehören zu einem überregionalen Zusammenschluss, der sich für berufstätige Frauen in der Immobilienbranche engagiert. Der Verein zielt auf die Sichtbarmachung von Frauen in der Immobilienbranche. Hierbei wird u. a. eine Plattform zum Fach- und Erfahrungsaustausch und zur Erweiterung des persönlichen Netzwerks angeboten.



Barrierefreiheit bei Bankdienstleistungen

Referentenentwurf bietet neuen Diskussionsansatz

Barrierefreiheit für behinderte Menschen rückt über europarechtliche Vorgaben sowie die Behindertenrechtskonvention der Vereinten Nationen (BRK) in allen Rechtsgebieten stärker in den Fokus – Herausforderungen im Bankrecht inbegriffen. Aber: Was ist eigentlich eine Barriere und wie baut man sie ab? Laut Duden handelt es sich bei einer Barriere um eine „Absperrung, die jemanden von etwas fernhält“. Das Behindertengleichstellungsgesetz spricht von barrierefreien Lebensbereichen, wenn sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe auffindbar, zugänglich und nutzbar sind, gegebenenfalls unter Nutzung behinderungsbedingt notwendiger Hilfsmittel.

Produkte und Dienstleistungen, die von Unternehmen angeboten werden, müssen künftig barrierefrei gestaltet sein. Geltung hatte das Thema Barrierefreiheit bislang schon für staatliche Einrichtungen – jetzt auch für andere Marktteilnehmer:innen. In der Europäischen Union beruhen diese Vorgaben auf dem „European Accessibility Act“ (EAA), der EU-Richtlinie 2019/882 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. April 2019 über die Barrierefreiheitsanforderungen für Produkte und Dienstleistungen. In Deutschland wurde diese Richtlinie im Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (kurz: BFSG) umgesetzt. Das Gesetz wird am 28. Juni 2025 in Kraft treten – ab diesem Zeitpunkt müssen die im BFSG aufgeführten Produkte und Dienstleistungen barrierefrei sein.

Das neue Gesetz zur Barrierefreiheit bezieht Bankdienstleistungen ausdrücklich in den Anwendungsbereich ein und unterstreicht damit auch deren Wichtigkeit. In Anbetracht einer immer älter werdenden Bevölkerung ist dies schon lange ein immer bedeutsameres Thema auch in den Kundenbeziehungen der Kreditinstitute.

Die Konkretisierung und genaue Ausgestaltung, was als barrierefrei gelten soll, hat in einer Verordnung zu erfolgen, die das Bundesministerium für Arbeit und Soziales federführend verantwortet. In den Verordnungsentwurf wurde die Deutsche Kreditwirtschaft (DK) eingebunden. Intensiv beschäftigte die Expert:innen dabei die Frage, was es eigentlich genau bedeutet, als Bank barrierefreie Angebote zu machen. Im Bereich der Bankdienstleistungen und -produkte ist die Frage der Barrierefreiheit nicht zuletzt deswegen ein herausforderndes Thema, weil Bankgeschäfte von Natur aus mit zumeist komplexen vertraglichen

Gestaltungen verbunden sind. Zudem darf die Praktikabilität nicht außer Acht gelassen werden. Auch ist eine Vielzahl von regulatorischen Vorgaben zu beachten: Was an der einen Stelle die Vorgaben der Barrierefreiheit erfüllt, wird an der anderen Stelle nicht mehr als ausreichende Information angesehen. Der Wortlaut bestimmter vertraglicher Passagen, beispielsweise das für Verbraucher:innen sehr wichtige Recht zum Widerruf von Vertragserklärungen, ist gesetzlich vorgeschrieben. So kann zum Beispiel eine Widerrufsbelehrung, deren Wortlaut gesetzlich vorgegeben ist und von dem nicht abgewichen werden sollte, nicht in einem leicht verständlichen Sprachniveau abgefasst werden, ohne dass sich daraus Nachteile ergeben. Vor diesem Hintergrund war es notwendig, für die Verordnung, die die Inhalte des Gesetzes konkretisiert, eine Lösung zu finden, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Beteiligten bei Bankdienstleistungen und Bankprodukten Rechnung trägt. Dies betrifft insbesondere das zu verwendende Sprachniveau, das von der Verordnung vorgeschrieben wird. Hier haben der vdp und die anderen in der Deutschen Kreditwirtschaft zusammengeschlossenen Verbände darauf hingewirkt, dass die Verordnung, die inzwischen auch den Bundesrat passiert hat, einen Mittelweg für Bankdienstleistungen geht, der sowohl das Interesse der Kreditwirtschaft an korrekter und gesetzlich vorgeschriebener Erläuterung als auch das Interesse jeder: jedes Einzelnen an der Teilhabe berücksichtigt. Schließlich soll durch die Vorgaben der Barrierefreiheit erreicht werden, dass Menschen mit Behinderungen eine breitere Produktpalette zur Auswahl haben.

Was bedeutet das für die Praxis? Die erforderlichen Erläuterungen und Änderungen müssen bis Mitte 2025 umgesetzt und eingearbeitet sein. Die Umsetzung der Vorgaben, insbesondere die Einhaltung des Sprachniveaus, wird für die Kreditinstitute einen Kraftakt darstellen. Am Ende können aber hochwertige Produkte einem größeren Abnehmerkreis als zuvor angeboten und Menschen mit Behinderungen besser erreicht werden.

Ruth Stefanie Breuer,
Deckungswerte
breuer@pfandbrief.de

Sechs auf einen Streich

HypZert veröffentlicht sechs neue Studien

Im Vorfeld ihrer Jubiläums-Jahrestagung am 29. und 30. Juni 2022 veröffentlicht die HypZert zahlreiche neue bzw. aktualisierte Studien. Eine davon beschäftigt sich mit „**Photovoltaik im Fokus der Immobilienbewertung**“. Die Studie stellt technische Grundlagen und Neuerungen vor, informiert über Planungsrecht, Wertermittlung, Kosten und Stromerträge sowie Nutzungsdauern. Auch die Themen Stromspeicherung und Versicherungsschutz, steuerliche und Bewirtschaftungsaspekte werden von der Fachgruppe Energie & Umwelt beleuchtet.

Die HypZert Fachgruppe Baumonitoring stellt ihr erstes, umfassendes Werk vor: „**Baumonitoring – Allgemeine Leistungsbeschreibung, Definition und Methodik**“. Darin finden Banken, Gutachter sowie extern beauftragte Baumonitorer alle wichtigen Informationen rund um die Durchführung, Risiken, Rahmenbedingungen und sämtliche Leistungen hinsichtlich eines Baumonitorings, einer Beauftragung und eines Berichtswesens für diese Dienstleistung im Rahmen von Immobilienfinanzierungen.

Ebenfalls debütiert die HypZert-Fachgruppe Wohnen mit ihrer Studie „**Bewertung von Wohnimmobilien**“. Hierbei dreht es sich aber nicht nur um das Standardgeschäft und die Grundlagen, sondern auch um spezielle Wohnformen wie den sozialen Wohnungsbau, Mikro- und Studentenapartments, Ferienhäuser/-wohnungen oder barrierearmes/freies Wohnen. Die Fachgruppe äußert sich außerdem zu den Auswirkungen von ESG-Anforderungen oder zur Situation rund um die Pandemie.

Eine der jüngsten Fachgruppen ist die Fachgruppe Büro | Co-Working. In ihrer ersten Studie „**Flexible Office Space (FOS) – Neue Konzepte für die Büroimmobilienmärkte der Zukunft**“ wird neben der Klassifizierung der verschiedenen flexiblen Bürokonzepte unter anderem auch auf die verschiedenen Vertragsarten, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Arbeitsstättenrichtlinien und Herstellungskosten eingegangen. Außerdem liegt der Fokus dieser Studie auf den Bewertungsansätzen für Flexible Office Spaces.

Die HypZert Fachgruppe Landwirtschaft wird in diesem Jahr die Studie „**Bewertung von Stallanlagen**“ vorstellen. Neben der Sach- und Ertragswertberechnung für Rinder-

und Schweineställe, erläutert sie beispielsweise auch alles rund um die baurechtlichen Rahmenbedingungen, Zertifizierungen und Label sowie die Besonderheiten der ökologischen Produktionsweisen. Des Weiteren beschäftigt sich die Studie intensiv mit der Frage der Nachhaltigkeit bestimmter Stalltypen und Stallgrößen.

Mit einer Kurzstudie zum Thema „**Bewertung von Amazon-Verteilzentren (Last-Mile-Zentren)**“ meldet sich schließlich die HypZert Fachgruppe Logistik zu Wort. Hintergrund für diese Veröffentlichung sind das stetig steigende Sendungsvolumen in Deutschland und der Marktanteil von Amazon im deutschen Onlinehandel von über 50%.

Darüber hinaus arbeitet auch die HypZert Fachgruppe Sozialimmobilien laufend an neuen Veröffentlichungen. Beispielsweise hat sie zuletzt für die gängigen Objektkategorien der Untergruppe „Gesundheitsimmobilien“ Informationsblätter erarbeitet, welche auf Fragestellungen wie beispielsweise „Wer sind im Hinblick auf den Betrieb der Immobilie die jeweiligen Vertragspartner?“ eingehen.

Die Studien sind im HypZert Shop erhältlich. Für HypZert Gutachter:innen stehen diese kostenfrei zur Verfügung: <https://atvdp.de/78>



„Videobesichtigung hat Zukunftspotenzial“

Videobesichtigungen in der Immobilienbewertung: Commerzbank schildert Erfahrungen



Thomas Moritz und Beate Kühnel im Interview

Die COVID-19-Pandemie hat in den vergangenen zwei Jahren viele etablierte Prozesse auf den Prüfstand gestellt. Gerade die zeitweise strengen Kontakt- und Reisebeschränkungen bedeuteten für die immobilienfinanzierenden Institute große Herausforderungen: Die regelmäßigen Besichtigungen im Rahmen der Immobilienbewertung konnten in der bekannten Form nicht mehr durchgeführt werden. Mit der sogenannten Videobesichtigung konnte jedoch eine zufriedenstellende Alternative am Markt platziert werden. Im Rahmen einer Videobesichtigung können Gutachter:innen mit Hilfe von Screenshots einen vollständigen Eindruck der Immobilie erhalten. Für eine erfolgreiche Durchführung benötigen Immobilienbesitzer:innen lediglich ein Smartphone oder Tablet. Auf dieses greift ein externer Dienstleister, der sogenannte Besichtigter, zu und führt Kund:innen durch die Immobilie. Das QUARTERLY sprach mit Beate Kühnel, Prozessverantwortliche für den Objektbesichtigungsprozess im Kleindarlehensbereich bei der Commerzbank, und Thomas Moritz, Abteilungsleiter für Neugeschäft und Sicherheiten bei der Commerzbank, über ihre Erfahrungen mit der Videobesichtigung.

– Seit wann nutzen Sie die Option der Videobesichtigung?

Beate Kühnel: Mit Beginn der Pandemie im Frühjahr 2020 haben wir die Möglichkeit der Videobesichtigung genutzt. Im ersten Schritt wurde die Innenvideobesichtigung angeboten – die Außenbesichtigung konnte weiterhin klassisch vor Ort durchgeführt werden. Aufgrund der positiven Erfahrungen, die wir gesammelt haben, wurde ab Mai 2021 eine Vollvideobesichtigung angeboten – also innen und außen.

– Wie sieht der prozessuale Ablauf einer Videobesichtigung aus?

Kühnel: Mit dem Darlehensvertragsabschluss unterschreibt der Kunde im Kleindarlehensbereich eine Einverständniserklärung für eine Objektbesichtigung. In dieser Erklärung kann er zwischen einer konventionellen Vor-Ort-Besichtigung und einer Videobesichtigung frei wählen. Entscheidet er sich für eine Videobesichtigung, hat der Kunde die Möglichkeit, in die benötigte App, die er vorab herunterzuladen hat, die ersten Objektbilder hochzuladen – dies ist aber kein Muss. Zum vereinbarten Termin führt der Besichtigter die Objektbesichtigung durch und plausibilisiert die ggf. hochgeladenen Kundenbilder bzw. erstellt eigene Objektbilder aus der Videoübertragung. Dabei führt der Besichtigter den Kunden durch die Immobilie und bittet ihn an bestimmten Stellen anzuhalten oder die Kamera zu schwenken.

Als finalen Schritt erhalten wir als Bank den Besichtigungsbericht in der digitalen Kreditakte und können mit deren Hilfe die Wertermittlung des Beleihungsobjektes vornehmen.

– Nach welchen Kriterien wählen Sie den Anbieter, der die Besichtigung durchführt, aus? Was muss dieser leisten können?

Kühnel: Vor Einführung der Videobesichtigung haben wir einen Anbietervergleich durchgeführt. Schlussendlich fiel die Wahl auf den Anbieter, der uns bereits aus der Zusam-

menarbeit bei Vor-Ort Besichtigungen bekannt ist. Es gilt festzuhalten, dass alle Besichtigter eine entsprechende Qualifikation vorweisen müssen. Neben technischer Affinität und Know-how müssen sie in der Kundenberatung Erfahrung mitbringen. Bei den Dienstleistern handelt es sich nicht um neue Player am Markt, sondern um etablierte Unternehmen, die ihr Produktportfolio mit der Option der Videobesichtigung erweitert haben.

– Wie stellen Sie sicher, dass durch die Besichtigung alle für die Bewertung relevanten Informationen gewonnen werden?

Kühnel: Mit dem Dienstleister ist die zu erstellende Fotodokumentation vertraglich vereinbart. Ferner wird festgehalten, wie das weitere Vorgehen zu sein hat, wenn die definierten Pflichtfotos nicht erstellt werden können. Und in den Fällen, bei denen die gewünschte Qualität aufgrund technischer Probleme nicht gewährleistet werden kann, wird ein Produktwechsel auf eine konventionelle Vor-Ort-Besichtigung vorgenommen. Das oberste Ziel ist immer, eine konstant gute Qualität zu erreichen.

Wir akzeptieren keine Videobesichtigung, die die Standards nicht erfüllt, nur um die Abschlüsse zu umgehen.

– Wie hoch ist bei Ihnen der Anteil der Videobesichtigungen im Mengengeschäft aktuell?

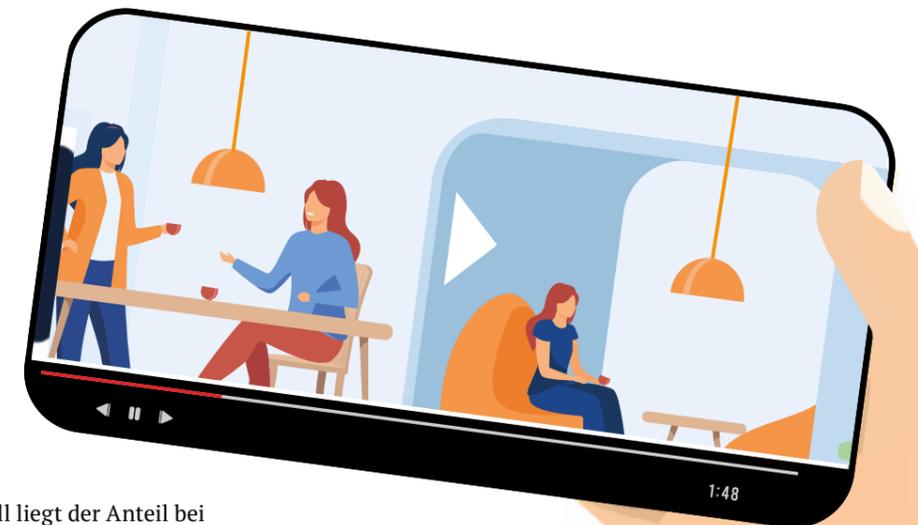
Kühnel: Nach Produkteinführung lag der Anteil der Innenbesichtigungen bei 10%. Tatsächlich wurde das Produkt nicht so angenommen, wie wir es uns gewünscht hätten. Die Ursache lag aber darin begründet, dass viele Kunden die Vorgehensweise nicht richtig nachvollziehen konnten. Da die Außenbesichtigung noch immer vor Ort durchgeführt wurde, waren die Kunden irritiert, dass von einer physischen Innenbesichtigung abgesehen wurde. Für uns ist das nachvollziehbar und verständlich. Als Konsequenz haben wir uns entschlossen, die Besichtigung komplett digital anzubieten. Seit diesem Zeitpunkt konnten wir eine stetige Steigerung erkennen. Aktuell liegt der Anteil bei 30%. In 5% der Fälle ist eine Vor-Ort-Besichtigung nötig, weil der Besichtigter merkt, dass die Qualität nicht garantiert werden kann.

Wir werden nie eine 90%-Quote bei der Videobesichtigung erreichen. Dieses Produkt bzw. die Möglichkeit ist immer noch eine Typsache. Wir haben bspw. auch jüngere Kunden, die eine Vor-Ort-Besichtigung wünschen. Die konventionelle Besichtigung wird immer nachgefragt werden.

– Wie zufrieden sind Sie mit der Option Videobesichtigung? Wie ist die Kundenresonanz?

Thomas Moritz: Das größte Kompliment erfährt das Produkt, wenn man als Endkunde keinen Unterschied zur bisherigen physischen Besichtigung feststellt. Genauso verhält es sich bei der Videobesichtigung. Damit erhalten wir einen umfassenden Objekteindruck, der eine sachgerechte Bewertung der Immobilie ermöglicht.

Wir haben hier eine klassische Win-Win-Situation geschaffen. Für den Kunden besteht keine Notwendigkeit mehr, einen unbekanntem Dritten in die Wohnung oder das Haus zu lassen. Zudem hat er mittels seines Mobilgeräts jederzeit sprichwörtlich das Geschehen in der Hand. Wir verzeichnen heute weniger reine Außenbesichtigungen als vor der Einführung der Videobesichtigung. Wir kennen unsere Beleihungsobjekte somit heute besser als je zuvor. Für uns hat die Videobesichtigung Zukunftspotenzial. Für die Bank liegen die Vorteile auf der Hand: Es gibt einen standardisierten digitalen Prozess, der eine immer gleichbleibende Qualität gewährleistet. Neben dem langsam grüner werdenden Fußabdruck aus eingesparten CO₂-Emissionen kann eine effiziente und kundenorientierte Immobilienbewertung etabliert werden.



Endlich wieder vor Ort

vdp Pfandbrief-Frühstücke in München und Köln

Nach der langen Pandemie-Zeit endlich wieder persönliche Gespräche mit Anlegern und Emittenten! Endlich wieder Diskussionen und Stimmungen im direkten Kontakt mit Pfandbriefspezialisten, darauf mussten wir mehr als zwei Jahre warten.

Mit dem Pfandbrief-Frühstück wendet sich der vdp jährlich im Frühjahr jeweils gemeinsam mit einem gastgebenden Institut an größere und kleinere regionale Anleger wie Versicherer, Pensionsfonds und Kreditwirtschaft. Unser erstes vdp Pfandbrief-Frühstück nach der Pandemie fand am 12. Mai in München bei der Münchener Hyp statt. Nach einem typischen bayerischen Frühstück begrüßte Dr. Louis Hagen, Vorstandsvorsitzender der Bank und damals noch vdp-Präsident, die Teilnehmer:innen.

Anschließend eröffnete Sascha Kullig, Mitglied der vdp-Geschäftsleitung, den fachlichen Teil der Veranstaltung. Unter dem Titel „Der Pfandbrief 2022: Sicherer Hafen in unsicheren Zeiten“ gab er einen Überblick über die stabile Entwicklung des Pfandbriefs während der zahlreichen Krisen seit 2007, die rege Emissionstätigkeit zu Beginn des Jahres 2022 und das kräftige Wachstum der Grünen und Sozialen Pfandbriefe.

Franz Rudolf, Leiter Credit Research Banken und Covered Bonds bei der HVB/UniCredit Bank in München, gab anschließend einen Überblick über die Entwicklung des Marktes für ESG-Anleihen sowie deren unterschiedliche Ausgestaltung und beleuchtete das Segment entsprechender Covered Bonds.

Den Abschluss bildete eine Diskussionsrunde – moderiert von Rudolf – mit Treasury-Verantwortlichen der BayernLB, HVB/UniCredit Bank, Münchener Hyp und pbb. Aktuelle Trends im Funding, die weiteren Emissionspläne

für das laufende Jahr sowie ESG-Pfandbrief-Projekte bildeten den Schwerpunkt der Diskussion.

Bereits am nächsten Tag, am 13. Mai 2022, fand das zweite Frühstück in Köln statt. Christian Bonnen, Mitglied des Vorstands der Kreissparkasse Köln und des vdp, begrüßte die Teilnehmer:innen.

vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt informierte über die Entwicklung des Pfandbrief- und Immobilienmarktes, die anstehenden und für den Pfandbrief relevanten regulatorischen Änderungen sowie über die Entwicklung bei Sustainable Finance. Es folgten der Kapitalmarkt-Ausblick von Michael Klawitter von der Deka Bank, wobei die EZB-Politik, Inflations- und Energiepreisentwicklung sowie Green Bonds im Mittelpunkt standen.

Zum Abschluss trug Jonathan Leßmann von der SWIAT GmbH zur Entwicklung von traditionellen zu digitalen Wertpapieren vor und präsentierte ein mit der Deka Bank durchgeführtes Projekt der Wertpapierleihe auf Blockchain-Basis, das mit zwei Instituten getestet und durchgeführt worden war.

Das nächste vdp Pfandbrief-Frühstück findet am 16. Juni 2022 auf Einladung der DZ HYP in Hamburg statt.



„Wir sind Standardsetzer“

Kurz-Interview mit vdp-Gremienvorsitzendem Jörg Quentin

– Welche Bedeutung hat für Sie die Arbeit des Ausschusses für Bewertungsfragen?

Der Ausschuss nimmt gleich mehrere Funktionen im vdp wahr. Zunächst widmet er sich dem Beleihungswert. Aus dieser originären Aufgabe sind aber weitere erwachsen. So sind Bewertungen auch für die Eigenkapitalunterlegung und andere Bereiche der Finanzwirtschaft inzwischen relevant geworden. Der Bewertungsausschuss nimmt hier zu allen Fachfragen der Immobilienbewertung Stellung. Durch die hohe Anzahl von Mitgliedsinstituten im vdp, die auf Immobilienfinanzierung spezialisiert sind, ist unser Ausschuss auch ein wesentlicher Standardsetzer in der gesamten Immobilienbewertung geworden. Die Initiierung der Qualifizierungsinitiative HypZert ist hier ein wesentliches Beispiel.

– Mit welchen Themen beschäftigen Sie sich aktuell im Ausschuss?

Im Fokus steht die Begleitung der Umsetzung der zahlreichen regulatorischen Vorgaben von EZB, EBA und Bundesbank in die aktuelle Immobilienbewertung für finanzwirtschaftliche Zwecke. Wesentlich zu nennen sind die zu erwartende neue CRR auf Basis der Basel III-Beschlüsse, die EBA Guideline on Loan Origination and Monitoring und die Novellierung der MaRisk. Der zweite Aufgabenkreis sind aktuelle Themen der Immobilienbewertung. Hier steht die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) im Vordergrund. Das dritte aktuelle Gebiet ist die anstehende Reform der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), die es in der Umsetzung zu begleiten gilt. Neu hinzugekommen ist jetzt das gesamte Thema ESG. Hier ist zu diskutieren, welche Auswirkungen die Vorgaben auf die Bewertung von Immobilien haben, aber auch, welche Aufgaben auf den Gutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke hinzukommen.

– Was stellt für Sie derzeit die größte Herausforderung in Ihrem Arbeitsalltag dar?

Die größten Herausforderungen sind natürlich die aktuellen Marktverwerfungen in den Immobilien-

märkten bedingt durch die wohl „fast“ überstandene COVID-19-Pandemie und die neuerlichen Einflüsse aus dem Krieg in der Ukraine. Beides wird auch mittelfristig die Immobilienbewertung für finanzwirtschaftliche Zwecke zu einer größeren Herausforderung machen. Denn letztere stellt zwar auf bewährte Bewertungskonzepte wie Markt- und Beleihungswert ab, die stichtagsbezogen ermittelt werden, ihre Funktion als Sicherheit aber erfordert auch einen Blick in die Zukunft.

Das Ganze wird vor dem Hintergrund steigender Anforderungen durch die Regulatorik zusätzlich anspruchsvoll, da auch von Seiten der verschiedenen Aufsichten Verfahren oft noch nicht ausgereift und keine Standardprozeduren vorgegeben sind. Dies gilt vor allem auch für das besonders aktuelle Thema ESG, bei dem wir uns immobilientechnisch auf einem völlig neuen Gebiet befinden. Daher sehe ich meinen derzeitigen Schwerpunkt in der Digitalisierung der Prozesse und im Ausbau weiterer Datentransparenz.



Jörg Quentin

- Deutsche Pfandbriefbank AG
- Managing Director (Leiter Property Analysis and Valuation)
- Vorsitzender im vdp-Ausschuss für Bewertungsfragen (seit 2013)

Auf ein Wort mit ...



... den Kommunikationsprofis.

Hinter jedem guten Produkt stehen Menschen, die ihr Bestes geben. Im Falle des vdp sind es 32 Personen, die ihre Leidenschaft für den Pfandbrief täglich unter Beweis stellen. In unserer neuen Serie blicken wir hinter die Kulissen der Verbandsarbeit und

stellen die einzelnen Teams und die Gesichter vor. Was macht gute Teamarbeit aus? Was treibt jeden Einzelnen an? Und wer ist der Mensch hinter der Analyse, der Pressemitteilung und dem Rundschreiben?

Wozu benötigt ein Bankenverband eine eigene Kommunikationsabteilung? Für Carsten Dickhut, Bereichsleiter Kommunikation beim vdp, liegt die Antwort auf der Hand: „Wir bringen die Positionen des Verbands in die Öffentlichkeit – an Medien, Politik, Aufseher und Gesellschaft. Das ist für die Vertretung der Interessen unserer Mitgliedsinstitute wichtig.“ Benötigt werde dafür ein Team, das über explizites Branchenwissen und gewachsene Journalistenkontakte verfüge und das Gespür habe, zur richtigen Zeit das richtige Instrument einzusetzen. Der Betriebswirt selbst blickt bereits auf eine lange Kommunikationstätigkeit zurück: 19 Jahre war er im NORD/LB Konzern beschäftigt, acht Jahre davon leitete er den Bereich Kommunikation und Vorstandsstab der Deutschen Hypo.

„Das Spannende an unserer Arbeit ist die tägliche Abwechslung. Wir arbeiten uns immer wieder in neue Themen ein und bereiten diese in unterschiedlicher Form für

„Der vdp bietet mir einen großen Gestaltungsspielraum, in dem ich neue Ideen umsetzen kann.“

– Victoria Krasnov



unsere Zielgruppen auf“, unterstreicht Dickhut. Dabei seien in den vergangenen Jahren der Kommunikationsmix immer größer, Prozesse immer digitaler und schneller geworden, so der gebürtige Bremer. Es gelte, auch in der Kommunikation immer am Puls der Zeit zu sein und den Dienstleistungsgedanken gegenüber unseren Mitgliedsinstituten tagtäglich mit Leben zu füllen, erklärt Dickhut: „Von uns wird erwartet, dass wir regulatorische Diskussionen begleiten und auch solche anstoßen. Als Verband ist es unser Anspruch, sich nicht nur zu positionieren, sondern auch Lösungsvorschläge zu unterbreiten.“

„Noch immer wird Verbänden eine gewisse Antiquiertheit attestiert. Jedoch spiegeln unsere Arbeitsstrukturen eine andere Realität wider“, untermauert Victoria Krasnov, Managerin Kommunikation. „Gerade in der Kommunikation sind wir alle Allrounder. Und den Satz ‚das haben wir schon immer so gemacht‘ haben wir glücklicherweise verbannt“, freut sie sich. Das Arbeitsfeld der Politikwissenschaftlerin beinhaltet u. a. die digitale Kommunikati-

„Gute Kommunikator:innen haben ein Gespür für sich bietende Chancen – Pragmatismus und Empathie sind sicherlich auch von Vorteil.“



– Carsten Dickhut

on. „Bei unseren Kommunikationskanälen kommt es darauf an, den jeweils richtigen Ton für die Adressaten zu finden. Bestes Beispiel sind unsere Social-Media-Kanäle Twitter und LinkedIn, auf denen die Kommunikation immer wieder neue Nuancen benötigt.“ Vor ihrer Tätigkeit beim vdp arbeitete Krasnov bei verschiedenen Start-ups. „Mein Schwerpunkt war die technische Kommunikation. Meine Tätigkeit beim Verband markierte eine 180-Grad-Wende in meiner beruflichen Laufbahn. Ich habe so gesehen die Blockchain gegen die Bank getauscht“, betont sie.

Seit einigen Monaten rundet Horst Bertram als Senior Manager das Dreier-Team ab. Der Bankkaufmann mit Schwerpunkt Debt Capital Markets blickt auf eine lange Finanzkarriere zurück. Nach seinem Berufseinstieg bei der Deutschen Bank war er u. a. als IR-Chef der BayernLB und der Baader Bank tätig. Zudem arbeitete er als Kapitalmarkt-Redakteur für die Börsen-Zeitung sowie als Product Manager Covered Bonds bei der Ratingagentur Fitch. „In meiner beruflichen Laufbahn habe ich den vdp immer als eine verlässliche und kompetente Institution wahrgenommen. Ich freue mich sehr, jetzt Teammitglied zu

„Wertschätzung für gute Arbeit motiviert ungemein.“

– Horst Bertram



sein“, unterstreicht Bertram. Der gebürtige Münchner richtet seinen Arbeitsschwerpunkt auf die klassische Pressearbeit. „Bereits an meinem ersten Arbeitstag startete die Vorbereitung für die Jahrespressekonferenz – eine bessere Gelegenheit, in die vielen Themen des vdp hineinzukommen, hätte es nicht geben können.“

Pfandbrief-Radar

Unsere Kapitalmarktexperten beurteilen die aktuelle Marktlage und geben ihre persönliche Einschätzung ab. Heute im Gespräch: Christian Walburg

RÜCKSCHAU

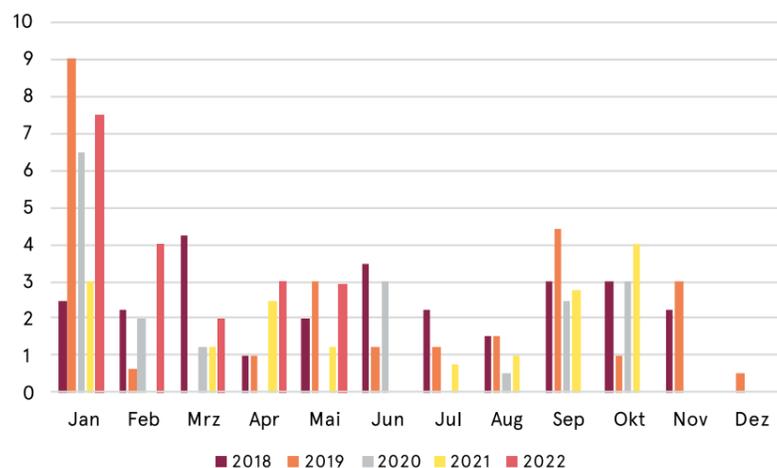
Stabil und ergiebig

Der Pfandbrief erwies sich im bisherigen Jahresverlauf als Stabilitätsanker. Die Swap-Spreads trotzten der durch den Krieg in der Ukraine sowie durch Inflations- und Konjunktursorgen erhöhten Schwankunganfälligkeit der Märkte. Der Absatz liquider Benchmark-Emissionen erreichte bereits Mitte Mai das Niveau des gesamten Vorjahres. Die Rückkehr einiger großer Häuser, die 2021 nicht am Markt emittiert hatten, hat diese Bilanz positiv beeinflusst. Das trotz der russischen Aggression starke Emissionsgeschäft des Auftaktquartals mit 15 Transaktionen über insgesamt 13,5 Mrd. Euro setzte sich mit neun Benchmark-Pfandbriefen im Volumen von 6 Mrd. Euro bis Ende Mai auch im Frühsommer fort. Ein höheres Gesamtaufkommen als 19,5 Mrd. Euro seit Jahresbeginn wurde zu diesem Zeitpunkt des Jahres zuletzt 2011 beobachtet (20,5 Mrd. Euro).

Auf die Spreadentwicklung von Pfandbriefen wirkten sich weder das hohe Emissionsvolumen noch die durch den Krieg und die dynamischen Preissteigerungen im US-Dollar- und Euro-Raum aufkommenden Sorgen um ein mögliches Abwürgen der Konjunktur aus. Notierten 5-7-jährige Pfandbriefe zu Jahresbeginn etwa -1 Basispunkt unter Swaps, lag dieser Abstand Mitte Mai bei knapp +1 Basispunkt. Zum Vergleich: Der Aufschlag für ungedeckte Senior Preferred Anleihen deutscher Banken verdoppelte sich in diesem Zeitraum um 35 auf etwa 70 Basispunkte.

Das Zinsumfeld der Pfandbriefemittenten veränderte sich seit Jahresbeginn stark, denn die Kapitalmarktteilnehmer:innen preisten die erwartete Zinswende der EZB in den ersten Monaten des Jahres bereits in die Kurse ein. Hatten die Pfandbriefrenditen je nach Laufzeit zur Jahreswende unter bzw. nahe Null gelegen, notierten sie Mitte Mai je nach Laufzeit um bis zu 150 Basispunkte höher. Langlaufende Pfandbriefe mit zwölf Jahren und mehr rentierten Mitte Mai wieder bei knapp 2%. Unab-

Absatz Pfandbrief Benchmarks 2018 – 2022 (Mrd. Euro, nach Monaten)



Quelle: LBBW Fixed Income Research

Nachhaltige Pfandbriefemissionen 2015 – 2022



Quelle: https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/sustainable_finance/Pfandbriefe/Gruener-Pfandbrief/Ausstehende-Emissionen.html



hängig von der überraschenden Geschwindigkeit und dem Ausmaß dieser Anpassung begrüßen die Pfandbriefemittenten das Ergebnis in dem Wissen, dass die Nachfrageseite durch die Rückkehr traditioneller buy-and-hold-Anleger wie z. B. Versicherungen und Pensionsfonds dadurch gestärkt wird. Dazu trägt auch der deutlich erhöhte Pick-up von Pfandbriefen über Bundesanleihen bei, der seit dem Beginn der russischen Aggression zu beobachten ist.

Mit zahlreichen Debüt-Emissionen Grüner und Sozialer Pfandbriefe in den ersten Monaten des Jahres erschlossen Pfandbriefemittenten im Niedrigzinsumfeld neue Anlegerkreise und bewiesen zugleich einmal mehr ihre

Innovationsfähigkeit. Mit ihrer ersten Emission eines Grünen Pfandbriefs erreichte die DZ HYP ebenso hohe Aufmerksamkeit wie die Kolleg:innen von der Münchener Hyp. Die DKB und die BerlinHyp wiederum debütierten mit den ersten Sozialen Hypothekendarlehen, die mit Darlehen für den sozialen Wohnungsbau bzw. an städtische Wohnungsbaugesellschaften unterlegt sind. Die vergleichsweise hohen Überzeichnungsquoten all dieser Emissionen belegen, dass die Emittenten nachhaltiger Pfandbriefe sich gerade im aktuell sehr schwankungsfälligen Umfeld auf die stetig zunehmende Nachfrage nach solchen Environmental/Social/Governance (ESG)-Formaten besonders verlassen können.

VORSCHAU

Zinserhöhung der EZB im Juli

Entgegen den Erwartungen zu Jahresbeginn, dass die EZB frühestens zum Jahresende auf das Bremspedal drücken würde, wurde angesichts des hohen Handlungsdrucks, der von der rasanten Preisentwicklung im Euroraum auf die Währungshüter einwirkt, die Umkehr bei den Leitzinsen zuletzt schon vor der Sommerpause erwartet. Tatsächlich hat die EZB Anfang Juni die erste Anhebung der Notenbanksätze um 25 Basispunkte für die Sitzung am 21. Juli angekündigt und eine weitere Erhöhung im September bereits in Aussicht gestellt.

Die Emittenten werden das hohe Arbeitstempo im Benchmark-Bereich im weiteren Jahresverlauf kaum aufrechterhalten. Auch das saisonale Muster, wonach etwa 2/3

des jährlichen Aufkommens üblicherweise in der ersten Jahreshälfte platziert wird, zusammen mit der Prognose der vdp-Mitglieder über einen erwarteten Pfandbriefabsatz von etwa 50 Mrd. Euro über alle Emissionsformate im Gesamtjahr 2022, lassen dies vermuten. Für eine reduzierte, aber gleichwohl substantielle Emissionsaktivität spricht andererseits der Ausblick auf die Fälligkeiten im Benchmark-Bereich in Höhe von knapp 10 Mrd. Euro bis zum Jahresende.

Christian Walburg, Pfandbrief,
Kapitalmarkt und Investor Relations
walburg@pfandbrief.de



Die deutschen Pfandbriefbanken

Die im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Mitgliedsinstitute bilden seit Jahren die mit Abstand wichtigste Anbietergruppe für gewerbliche Immobilienfinanzierung in Deutschland und haben auch bei der Finanzierung von Wohnimmobilien beachtliche Marktanteile. Als Repräsentant seiner Mitgliedsinstitute vertritt der vdp die Interessen der Pfandbriefbanken gegenüber nationalen und europäischen Entscheidungsgremien sowie gegenüber einer breiten Fachöffentlichkeit. Das Know-how des vdp ist auf die spezifischen Anforderungen der Pfandbriefemittenten – den Pfandbrief und das deckungsfähige Kreditgeschäft – zugeschnitten. Der vdp betreut seine Mitgliedsinstitute zudem in regulatorischen Fragestellungen gegenüber nationalen und europäischen Aufsichtsbehörden. In den Verbands-gremien werden pfandbrief- und deckungsspezifische Informationen und Erfahrungen der Mitgliedsinstitute ausgetauscht, aufbereitet und zu Marktstandards entwickelt. Der vdp bietet seinen Mitgliedsinstituten darüber hinaus Geschäftslösungen, die das besondere Kredit- und Emissionsgeschäft der Pfandbriefbanken unterstützen.



Neues von www.pfandbrief.market



Dr. MORITZ KRAEMER
LBBW

5 Fragen an Dr. Moritz Kraemer, LBBW

Im 5-Fragen-Interview spricht Dr. Moritz Kraemer von der LBBW über die Inflation in Deutschland, den Zinspfad der EZB sowie die Perspektiven für den Covered Bond Markt 2022.

→ mehr lesen

Trendumkehr am Rentenmarkt

Birgit Henseler von der DZ Bank spricht in ihrem Beitrag über die aktuelle Inflationsrate und ihre Folgen. Für die Analystin rückt eine Leitzinserhöhung der EZB immer näher – und damit eine geldpolitische Wende.

→ mehr lesen

Das Pfandbriefgesetz ab 8. Juli 2022 & aktuelle Entwicklungen Sustainable Finance

Anlässlich des virtuellen Helaba/vdp Pfandbrief Update gaben Sabrina Miehs und Sascha Kullig am 24. März 2022 einen Überblick über die mit Artikel 2 CBDUmsG ab dem 8. Juli 2022 in Kraft tretenden Änderungen des Pfandbriefgesetzes und aktuelle regulatorische Entwicklungen im Bereich Sustainable Finance.

→ mehr lesen



→ Abonnieren Sie das vdp QUARTERLY hier.

Impressum

Herausgeber: Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V., Georgenstraße 21, 10117 Berlin

Redaktion: Carsten Dickhut (verantw.), Victoria Krasnov, Horst Bertram | **Gestaltung:** mann + maus KG

Datenschutzgrundverordnung: Vor dem Hintergrund der am 25. Mai 2018 in Kraft getretenen Europäischen Datenschutzgrundverordnung (EU-DSGVO) hat der vdp seine Datenschutzerklärung überarbeitet. Sie erläutert detailliert die Verarbeitung personenbezogener Daten im Rahmen des Informationsaustauschs mit dem Verband deutscher Pfandbriefbanken.

ISSN 2748-8616

