Rede von vdp-Präsident Gero Bergmann
beim Jahresempfang des Verbands deutscher Pfandbriefbanken am 30. November 2023 in Berlin

Es gilt das gesprochene Wort!

Sehr geehrte Abgeordnete des Deutschen Bundestags,

sehr geehrter Herr Dr. Nagel,

sehr geehrte Vertreterinnen und Vertreter unserer Mitgliedsinstitute,

lieber Georg Reutter,

liebe Pfandbrief-Community,

1. Begrüßung

Herzlich willkommen zum Jahresempfang des Verbands deutscher Pfandbriefbanken. Ich darf Sie als Präsident des vdp auch im Namen meiner Vorstandskolleginnen und -kollegen und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Geschäftsstelle herzlich begrüßen. Ich freue mich auf den Abend und den Austausch mit Ihnen.

Ich danke den Vertreterinnen und Vertretern des Deutschen Bundestags, der Ministerien und Verwaltungsbehörden, der Aufsicht BaFin und der Deutschen Bundesbank, unserer Mitgliedsinstitute und unserer Bank-Partner, dass Sie mit uns den Abend verbringen.

2. Gesellschaftliche Verantwortung

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

In welchen turbulenten Zeiten leben wir? Wir haben wieder einen Krieg mitten in Europa. Zudem bestürzt uns das große Leid in Israel und Gaza.

Der Klimawandel zeigt uns jedes Jahr, welche wachsende Macht und Zerstörung er fortlaufend entwickelt.

Und all das, nachdem wir eine für uns alle neue Situation einer globalen Pandemie überwunden hatten.

Wir merken also tagtäglich, dass wir uns in einer Zeit multipler Krisen befinden, in der es uns sehr schwer fällt die Orientierung zu finden.

Und mitten in diese instabile Weltlage erwartet uns eine US-Wahl im nächsten Jahr, bei der zumindest ein Kandidat zur Wahl steht, der diese Unsicherheit noch weiter befeuern dürfte.

Kurzum, es ist etwas aus den Fugen geraten.

Und mit diesen Worten möchte ich auch ein Thema ansprechen, welches mich derzeit sehr bewegt.

Seit dem an Grausamkeit nicht zu überbietenden Angriff der Hamas und der Ermordung von weit über tausend Kindern, Frauen und Männern in

Israel, ist ein erschreckender Anstieg antisemitischer Taten auch in Deutschland zu verzeichnen.

Es ist unerträglich, dass Jüdinnen und Juden in Deutschland wieder Drohungen gegen Leib und Leben ausgesetzt sind. Wir müssen als Staat und Gesellschaft dem üblen Antisemitismus und Fremdenhass in jeglicher Form entschieden entgegentreten. Wir haben hier zweifellos eine historische Verantwortung.

Gefordert ist nicht nur der Staat, sondern auch wir in Führungspositionen und als Privatpersonen, jeder und jede Einzelne.

Wir müssen nach innen und außen klarmachen, dass für Antisemitismus und Rassismus nirgends Platz ist.

Nie wieder ist jetzt und in Zukunft!

3. Allgemeines Umfeld

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

Wie ich bereits erwähnt habe, stehen wir vor mannigfaltige Herausforderungen.

Und eine Konsequenz daraus war letztlich auch der Anstieg der Euroland-Inflation auf über 10 % im Oktober 2022 und der

darauffolgende Zinsanstieg der EZB im Rekordtempo, der wesentlich zur Rezession in Deutschland und zum Abschwung am Immobilienmarkt geführt hat.

Wenn wir aktuell auf die Schlagzeilen der Medien blicken, erscheint immer häufiger der aus dem Jahr 1999 vom Economist bekannte Slogan „Deutschland – der kranke Mann Europas“.

Dem entgegne ich: Nein, Deutschland ist nicht „krank“, steht aber vor gewaltigen Herausforderungen und wir müssen genau jetzt schnell und konsequent wesentliche Aufgaben angehen.

Dazu gehört der Abbau der überbordenden Regulierung: Wuchernde Bürokratie, die Deutschlands wirtschaftliche Stärke gefährdet, gehört abgeschafft. Wir brauchen endlich die oft beschworenen Fortschritte bei der Digitalisierung. Überfällig sind auch effektive Maßnahmen zur Bekämpfung der Auswirkungen des Klimawandels, aber in einer Form, die Deutschland im internationalen Wettbewerb nicht ins Hintertreffen geraten lässt.

4. Pfandbriefmarkt

All diese Herausforderungen lassen sich direkt auf unser Kerngeschäft übertragen, den Wesensmerkmalen der Pfandbriefbanken - dem Pfandbrief und der Immobilienfinanzierung.

Zunächst zum Pfandbrief: Der hat auch in diesem Jahr seine Leistungsfähigkeit und Krisenfestigkeit unter Beweis gestellt. Über 54 Mrd. Euro wurden von den vdp-Mitgliedsinstituten bis Ende November dieses Jahres emittiert.

Wir liegen damit rund 30% unter dem Emissionsvolumen des Vorjahres, was vor allem am gesunkenen Aktivgeschäft liegt. Denn der Pfandbrief ist ein von der Kreditvergabe an die Realwirtschaft gekoppeltes Produkt: Werden weniger Kredite ausgereicht, besteht auch geringerer Refinanzierungsbedarf.

Das gesamte Jahr über konnten Pfandbriefe emittiert werden. Das ist schon einmal ein gutes Zeichen.

Aber auch an den Pfandbriefen ist die Marktentwicklung nicht spurlos vorbeigegangen. Die Pfandbrief-Spreads verzeichneten in der zweiten Jahreshälfte im Durchschnitt Ausweitungen um ca. 15 Basispunkte.

Das liegt zum einen am Rückzug der EZB als alles dominierender Investor. Aber auch die allgemeine Ausweitung der Neuemissionsprämien ist bei den Pfandbriefen zu beobachten.

Ich bin davon überzeugt, dass wir mit unseren strengen Regeln nach wie vor ein sehr attraktives Produkt bieten.

Und wir sind auch stolz auf diese Regelungen, wenn ich das an dieser Stelle sagen darf.

Das heißt wir wollen auch weiterhin das Premiumprodukt im Covered Bond Bereich bleiben – dabei darf die Wirtschaftlichkeit des Pfandbriefs aber nicht durch weitere regulatorische und administrative Regelungen über Maß belastet werden.

Sonst haben wir zwar weiterhin das Produkt mit der besten Qualität, dem besten Investorenschutz – aber womöglich auch ein schwindendes Interesse, weil sich Pfandbrief-Emissionen möglicherweise nicht mehr rechnen. Hier müssen wir auch zukünftig das richtige Maß finden.

Nichtsdestotrotz lässt sich festhalten: Der Pfandbrief war, ist und bleibt auch unter den aktuellen Marktparametern das Refinanzierungsinstrument der Wahl für unsere Mitglieder.

5. Immobilienmarkt

Meine sehr geehrten Damen und Herren.

Wie bereits erwähnt ist die Entwicklung des Immobilienmarkts, vor allem des Gewerbeimmobilienmarkts aktuell sehr herausfordernd. Das war für unsere Mitgliedsinstitute und auch für uns als Verband das bestimmende Thema 2023 und wird es auch noch 2024 sein.

Die Preise für Wohnimmobilien- und Gewerbeimmobilien liegen inzwischen 7 bzw. 12 % unter den jeweiligen Höchstständen zur Jahresmitte 2022.

Aber nicht nur die Preise sind rückläufig, sondern auch das Finanzierungsvolumen hat angesichts stark zurück gegangener Transaktionstätigkeit nachgelassen.

Eine Besserung ist bei Preisen und Kreditnachfrage kurzfristig auch noch nicht zu erwarten. Der Scheitelpunkt der Krise liegt noch vor uns und die Kapitalwerte werden unseres Erachtens noch einige Quartale zurückgehen.

Eine wichtige Voraussetzung für eine Stabilisierung wäre, dass die Marktteilnehmer von einer Konsolidierung der Zinsen überzeugt sind. Wenn die Kalkulationsbasis wieder sicherer wird und zugleich die

Renditen im Immobilienmarkt weiter steigen dann werden wir auch wieder eine Belebung des Transaktionsmarkts sehen.

Klar ist aber auch: Bei uns Banken hinterlässt die Krise am Immobilienmarkt Spuren in Form höherer Risikovorsorge. Bankgeschäft ist letztlich der Umgang mit Risiken, da ist das unvermeidlich.

Anders als 2008 stehen Banken jetzt aber nicht in der ersten Reihe der Betroffenen. Warum? Die Beleihungsausläufe haben sich seit der Finanzkrise systematisch reduziert.

Der gesamte Sektor hat seine Kapitalbasis deutlich gestärkt, die Erträge sind auskömmlich. Sie haben sicherlich die Finanzergebnisse der vdp-Mitgliedsinstitute im dritten Quartal gesehen, diese waren überwiegend gut.

Ja, es werden noch weitere Wertberichtigungen kommen, aber das sollte für unsere Branche in Summe gut verkraftbar sein.

Wir gehen aktuell von einer Stabilisierung des Immobilienmarktes im kommenden Jahr aus, bei Wohnimmobilien dürfte sie deutlich früher einsetzen als bei Gewerbeimmobilien.

Hierfür spricht die unterschiedliche Nachfrageentwicklung.

Wir brauchen mehr Wohnraum – und das möglichst schnell. Jede einzelne Wohnung ist wichtig, um die Nachfrage zu bedienen und gesellschaftlichem Sprengstoff entgegenzuwirken.

Um schnelle Erfolge bei der Schaffung von Wohnraum zu erzielen, wird es für die Erwerber angesichts der geschilderten Rahmenbedingungen nicht ohne finanzielle staatliche Anreize, z. B. unterstützende KfW-Darlehen, gehen.

Die letzten Meldungen, dass erste Förderprogramme dem Haushaltsurteil des Bundesverfassungsgerichts bereits zum Opfer gefallen sind, ist dabei das völlig falsche Signal. Ich möchte klar sagen: Hier wird an der falschen Stelle gespart!

Ohne schnelle und zusätzliche Maßnahmen wird sich der heute schon eklatante Wohnungsmangel zu einem massiven gesellschaftspolitischen Problem entwickeln. Egal ob zur Miete oder als Eigentum, für viele Personen wird Wohnen immer weniger bezahlbar und führt zu einer weiteren Spaltung. Das muss sich unbedingt wieder ändern!

Auf dem Wohnungsgipfel mit dem Bundeskanzler im September sind auch erste richtige Schritte gegangen worden.

Das Maßnahmenpaket ist jedoch noch nicht breit genug: Es braucht weitere konkrete Maßnahmen und vor allem deren schnelle Umsetzung,

z. B. eine Senkung der Grunderwerbsteuer, stabile Förderbedingungen und eine breiter angelegte Zinssubvention für Immobilienfinanzierungen.

Handlungsbedarf besteht darüber hinaus auch bei Gewerbeimmobilien. Konzepte müssen her, um Städte lebendig zu halten.

Das heißt, Büroflächen müssen an die Anforderungen von morgen angepasst werden und an der Stelle, wo die bisherige Nutzung nicht mehr passt, muss die erforderliche Transformation ermöglicht werden.

Wenn uns das gelingt, werden Beschäftigte wieder gerne in die Büros und Konsumenten wieder gerne in die Innenstädte kommen. Nur so lassen sich unsere Städte attraktiv und nachhaltig weiterentwickeln.

Da wir Banken mit unserer Finanzierungszusage entscheiden, welche Konzepte eine Zukunft haben, liegt auch in der Stadtentwicklung eine gehörige Portion Verantwortung in unseren Händen.

Wir sind bereit diese politischen Ziele zu unterstützen, werden aber an zahlreichen Punkten durch regulatorische Maßnahmen eingeschränkt.

6. Regulierung

Und damit wäre ich auch schon bei meinem nächsten Punkt, meine sehr geehrten Damen und Herren, der Regulierung.

Sehr geehrter Herr Dr. Nagel,

Auch wenn es stramm auf Weihnachten zugeht: Das, was jetzt folgt, ist keine Wunschliste des vdp. Es ist eine Liste von Notwendigkeiten, die deutlich machen soll, dass Banken in vielfacher Hinsicht daran gehindert werden, ihrer wichtigsten Aufgabe nachzukommen: der Finanzierung von Realwirtschaft und ihrer Transformation.

Auch wenn die Zuständigkeit für dieses Thema nicht primär bei Ihnen und der Bundesbank zu sehen ist, sehr geehrter Herr Dr. Nagel, müssen wir weiter über **Basel III** sprechen.

In der nun kurz vor Verabschiedung stehenden europäischen Umsetzung haben am Ende einige unserer Vorschläge Berücksichtigung gefunden, wesentliche Elemente passen aber weiterhin nicht.

Warum ist für die risikoarme Wohnimmobilienfinanzierung – deren Risikoarmut aktuell nachgewiesen wird – nur eine *befristete* Andersbehandlung vorgesehen? Und warum gilt diese nicht auch für ähnlich risikoarme Gewerbeimmobilienfinanzierung?

Was ebenfalls nicht einleuchtet, ist die extrem hohe Risikogewichtung bei Projektfinanzierungen. Diese werden nach Auslaufen der Phase-in-Phase wie ein ausgefallener Kredit behandelt. Wie soll man künftig mit 150 % Risikogewicht beispielsweise die politisch gewollte energetische Sanierung des Gebäudebestands finanzieren?

Die Investition wird dadurch unattraktiv, für Banken rechnet es sich kaum oder gar nicht! Völlig vergessen wird dabei, dass durch solche Vorgaben weiteres Geschäft von den klassischen Kreditgebern zu alternativen Finanzierern abzuwandern droht, die teilweise weit weniger reguliert sind, als es Banken vor der Finanzkrise 2008 waren!

Das ist nicht im Sinne der Finanzstabilität und das kann auch nicht im Sinne der Aufsicht sein. Hier erwarten wir, dass die EBA im Rahmen ihres Prüfungsauftrags für Entlastung bei der Risikogewichtung sorgt.

Ebenfalls ohne Not hinderlich für uns sind die **makroprudenziellen Kapitalpuffer**. Weder zum Zeitpunkt ihrer Verkündung Anfang 2022 noch zum Zeitpunkt ihrer Einführung im Frühjahr dieses Jahres waren die Puffer gerechtfertigt. Und am allerwenigsten sind sie es jetzt.

Die damals vorgebrachten Argumente für den Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienfinanzierungen, das Preis- und Kreditwachstum, sind hinfällig. Da kann es jetzt keine zwei Meinungen mehr geben: Zumindest der Systemrisikopuffer für Wohnimmobilien gehört abgeschafft.

Erhebliches Kopfzerbrechen bereitet uns zudem die Diskussion über eine mögliche Ausweitung der **Mindestreservepflicht**.

Dass die EZB darüber nachdenkt, Kreditinstituten mehr Mindestreserve-Haltung vorzuschreiben, ist in der aktuellen Situation nicht nachvollziehbar – man könnte auch sagen: befremdlich.

Die Kreditvergabemöglichkeiten würden dadurch noch weiter eingeschränkt werden. Das passt nicht in eine Zeit, in der mit der nachhaltigen Transformation der Wirtschaft und des Gebäudebestands sowie der Schaffung bezahlbaren Wohnraums solch enorme Investitionen anstehen.

Diese Finanzierungen werden überwiegend wir Banken zur Verfügung stellen müssen und auch wollen. Wir sind bereit an dieser Stelle unsere Verantwortung zu übernehmen.

Eine Erhöhung der Mindestreserve hindert uns aber daran und ist dementsprechend nicht nur für die Kreditwirtschaft, sondern auch für die Realwirtschaft absolut schädlich!

Und es beschleicht mich das Gefühl, dass diese Maßnahme letztlich nur einem Zweck dienen soll: die Zentralbank-Bilanz entlasten – und zwar zu Lasten der Kreditinstitute.

Was ich Ihnen und auch mir erspare, ist die Aufzählung der kleinteiligen, sich häufig widersprechenden und oftmals nicht zielführenden Regulierungsmaßnahmen zu **Sustainable Finance**.

Hier hat vor wenigen Tagen BaFin-Präsident Mark Branson erstaunlich offene Worte gefunden, dass die EU-Taxonomie in ihrer Kleinteiligkeit nicht zielführend ist. Darauf weisen wir als vdp schon sehr lange hin.

Und zu guter Letzt möchte ich noch auf ein aktuelles Beispiel eingehen, das zeigt, dass Aufseher weit über das Ziel hinausschießen, die **Immobilienbewertung**.

Wir Banker wissen, wie die Bewertung und das Monitoring von klassischen Immobilienfinanzierungen zu erfolgen hat.

Das etablierte deutsche Bewertungsmodell ist vorausschauend und langfristig orientiert und vermeidet damit unnötige Volatilitäten. Dieses Modell hat sich bereits in früheren Krisenzeiten bewährt. Dass die EZB nun eine Angleichung an die deutlich volatilere angelsächsische Bewertungsmethodik forciert, irritiert mich daher extrem.

Ich möchte an dieser Stelle klarstellen: Die Kreditinstitute wehren sich nicht generell gegen Regulierung, ganz und gar nicht. Nach der Finanzkrise waren verschärfte Regeln sicherlich nötig und sie entfalten ja auch ihre stabilisierende Wirkung.

Das muss man nur in Aufsicht und Politik auch einmal wahrhaben wollen und nicht jede neue Krise jenseits des Bankensektors nutzen, um die Bankenregulierung weiter zu verschärfen.

Was wir jetzt vor dem Hintergrund der zahlreichen Herausforderungen brauchen, ist eine gezielte Überprüfung des Regulierungsrahmens. Das ist nach 15 Jahren Dauerregulierung überfällig.

Was nicht passt, gehört abgeschafft oder angepasst. Dies ist die Verantwortung, der Aufsichtsbehörden gerecht werden müssen.

Dann können wir Banken nämlich auch unsere Verantwortung übernehmen und in diesen turbulenten Zeiten Stabilität stiften.

Davon bin ich überzeugt.

7. Überleitung Dr. Joachim Nagel

Sehr geehrter Herr Dr. Nagel,

wir freuen uns sehr, Sie heute bei uns zu haben. Sie persönlich vorzustellen, erübrigt sich. Als Präsident führen Sie die Bundesbank seit knapp zwei Jahren – und das souverän und professionell, wenn ich das so sagen darf.

Sie sind nicht nur traditionell ein guter Freund des Pfandbriefs, sondern auch ein von uns sehr geschätzter Hüter der Geldwertstabilität.

Hierbei haben Sie uns immer auf Ihrer Seite. Bei Regulierungs- und Aufsichtsthemen nicht immer.

Sehr geehrter Herr Dr. Nagel, wir freuen uns nun auf Ihren Vortrag. Vielen Dank.