

QUARTERLY



Novelle mit großem Mehrwert

Die aktuelle PfandBG-Novelle dient der EU-weiten Covered Bonds-Harmonisierung. Zudem werden wichtige Klarstellungen vorgenommen. Eine Einordnung.



Liebe Leser:innen,

mit den zunehmenden Temperaturen steigt auch unsere Vorfreude auf einen Sommer, der zwar noch pandemiegeprägt, aber wohl mit deutlich mehr Normalität verbunden sein wird als die zurückliegenden Monate. Angesichts sinkender Infektionszahlen und der fortschreitenden Impfungen ist vorsichtiger Optimismus angebracht – im Hinblick auf das gesellschaftliche Miteinander und die Wirtschaftsentwicklung.

Optimistisch dürfen auch die Pfandbriefbanken sein. Nach einem erfolgreichen Geschäftsjahr 2020, in dem sie die Darlehensvergabe auf einem hohen Niveau gehalten und ihre Bestände sogar ausgeweitet hatten, lief das Finanzierungsgeschäft auch in diesem Jahr gut an: Mit 46,9 Mrd. Euro vergaben die Pfandbriefbanken im ersten Quartal 2021 ein um knapp 13% höheres Darlehensvolumen als im Vorjahresquartal, das ja noch weitgehend unbehelligt von der Pandemie gewesen war.

In wenigen Tagen, am 1. Juli 2021, tritt das sogenannte Covered Bonds Directive-Umsetzungsgesetz in Kraft, das Bundestag und Bundesrat im April und Mai verabschiedet haben. Dieses Gesetzespaket beinhaltet u. a. eine umfangreiche Novelle des Pfandbriefgesetzes. Über die wesentlichen Neuerungen und auch den Prozess der Gesetzesnovelle berichten Ralf Dresch, Senior Legal Counsel bei der pbb, und vdp-Geschäftsführer Dr. Otmar Stöcker im Quarterly-Interview.

Bei der Lektüre dieses Interviews und der vielen weiteren Artikel wünsche ich Ihnen gute Unterhaltung.

Jens Tolckmitt

Ihr Jens Tolckmitt,
Hauptgeschäftsführer, Verband deutscher Pfandbriefbanken

inhalt



04 Novelle mit großem Mehrwert

Doppel-Interview mit Ralf Dresch und Dr. Otmar Stöcker

- 08 Standpunkt**
EU-Taxonomie – „Stop & Go“ statt Grüne Welle?
- 09 Notiert in Brüssel**
EU-Kommission, EU-Taxonomie-Verordnung
- 10 Aktuell**
Analyse der Klimarisiken in Hypothekendarlehensportfolien mit K.A.R.L.®

12 Auf den Punkt

Mixed Use gegen Leerstand in den Innenstädten

- 14 Marktgeschehen**
Der Aufschwung hält an

16 Im Fokus

Preise für Wohnimmobilien gestiegen

- 18 Position**
Pfandbriefbanken setzen Mindeststandards für Soziale Pfandbriefe
- 19 Kurz und knapp**
Industrieimmobilien in der COVID-19-Pandemie, Dualer Studiengang: Immobilienbewerter, Neue Kurzstudie zur Renewable Energy Directive

20 Digital

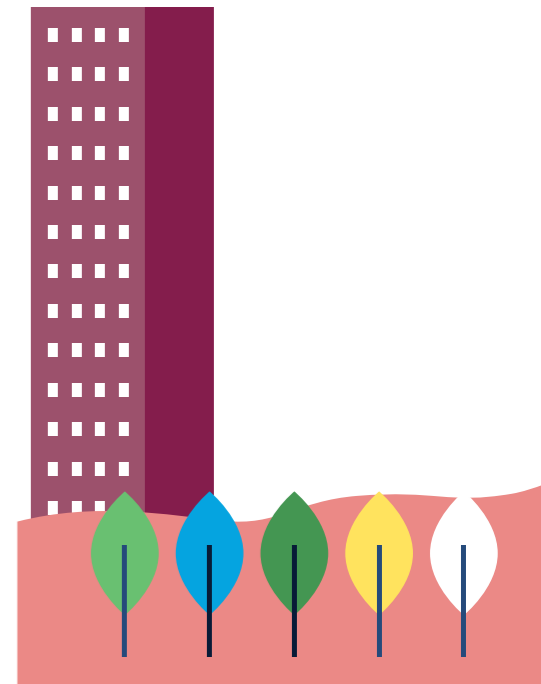
Interview: Über die Bedeutung von Daten

- 23 Bankenaufsicht**
Großkreditbegrenzung für Investitionen in Pfandbriefe
- 24 Zahlen, bitte!**
Zahlen, Daten, Fakten zum vdp-Index
- 26 Pfandbrief-Radar**
Rückschau, Ausblick

28 Kurzporträt

Neue Serie „5 Töchter“: Vorstellung der Tochtergesellschaften der vdp-Gruppe

- 30 vdp**
Die deutschen Pfandbriefbanken
- 31 Link-Tipps**
Neues von pfandbrief.market



„Nach der Novelle ist vor der Novelle“

Einen Meilenstein bei der EU-weiten Harmonisierung von Covered Bonds markiert die Verabschiedung des „Covered Bonds Directive“ (CBD)-Umsetzungsgesetzes durch den Deutschen Bundestag im April und den Bundesrat im Mai 2021. Mit dem Gesetz wird die europäische Covered Bonds-Richtlinie (CBD) in deutsches Recht umgesetzt. Im Quarterly-Interview erläutern Ralf Dresch, Senior Legal Counsel bei der Deutschen Pfandbriefbank AG (pbb), und vdp-Geschäftsführer Dr. Otmar Stöcker, warum das deutsche Pfandbriefgesetz dabei Pate stand und welche neuen Regelungen Mehrwert bieten.



Herr Dr. Stöcker, Sie haben die Umsetzung des Gesetzespakets, das eine umfangreiche Novellierung des Pfandbriefgesetzes beinhaltet, begleitet. Wie beurteilen Sie das Ergebnis?

Stöcker: Der vdp begrüßt die Novellierung. Denn die Covered Bonds-Harmonisierung wird so umgesetzt, dass deutsche Pfandbriefe auch weiterhin alle aufsichtsrechtlichen Privilegierungen genießen können, sowohl die im Umlauf befindlichen als auch Neuemissionen. Zudem konnten wir Regelungen und Klarstellungen erreichen, für die wir uns schon seit geraumer Zeit eingesetzt haben, beispielsweise beim Thema Sachwalter oder bei der Fälligkeitsverschiebung. Alles in allem ist die Novellierung positiv zu bewerten und ein echter Teamerfolg. Denn viele Beteiligte – intern in unseren Mitgliedsinstituten und in der Geschäftsstelle, extern bei Aufsicht und Gesetzgeber – stellen seit jeher die hohe Qualität des Pfandbriefs sicher und haben auch hier wieder zu der Anpassung des Pfandbriefgesetzes beigetragen.



Dr. Otmar Stöcker ist seit 2001 Geschäftsführer und seit 2014 zusätzlich Leiter des Bereichs Deckungswerte im Verband der deutschen Pfandbriefbanken, für den er seit 1989 tätig ist. Von 1997 bis 2007 hat er dessen Bereich Pfandbriefgesetz, Internationales Geschäft geleitet. Er verantwortet die Koordinierung der vdp-Aktivitäten zur Auslegung des Pfandbriefgesetzes und dessen Weiterentwicklung. Er leitet die beiden Research-Projekte „Runder Tisch Grundpfandrechte“ und „Round Table Covered Bond Legislation“.

„Die Teilnahme an einem Gesetzgebungsverfahren bedeutet, ein Stück Demokratie mitzugestalten.“

– Dr. Otmar Stöcker

– Und wie wird sich die Novelle in der Praxis auswirken? Gibt es einen Mehrwert für Pfandbriefbanken?

Dresch: Mehrwert liefert die Novelle auf jeden Fall, nehmen Sie beispielweise die wichtigen Neuregelungen, die in Bezug auf das Thema Fälligkeitsverschiebung den Pfandbrief aufwerten. Oder der für Pfandbriefbanken wichtige Themenkomplex rund um die Gebäudeversicherung. Betrachtet man die eigentliche Umsetzung der CBD, wird deutlich, dass es hinsichtlich des praxisrelevanten Regelungsgehalts eher vereinzelt Auswirkungen hat. Denn das Pfandbriefgesetz als europäische Referenz hat die wesentlichen Anforderungen bereits vor der Novelle erfüllt.

– Warum gilt das deutsche Pfandbriefgesetz als Referenz bzw. Benchmark bei der europaweiten Harmonisierung?

Stöcker: Das deutsche Pfandbriefrecht war schon immer der Rechtsrahmen für das, was wir heute Covered Bonds nennen, mit der höchsten Regelungsichte, in dem alle wichtigen Themen aufgeführt waren – im Gegensatz zu anderen Ländern, die beispielsweise kaum Regelungen zur Rechtsfolge von Insolvenzverfahren für die Abwicklung von Deckungsmassen haben. Viele Länder konsultieren bei Gesetzesänderungen daher das deutsche Pfandbriefgesetz¹. Es gibt auch kaum ein Covered Bonds-Gesetz in der Welt, bei dessen Schaffung oder Weiterentwicklung seit den 90er Jahren nicht im Vorfeld mit uns gesprochen wurde. Der vdp ist der stärkste Spezialverband in diesem Bereich und immer willens, konstruktiv zu unterstützen; nicht zuletzt, weil der Fehlschlag eines Covered Bonds in einem Land die gesamte Covered Bonds-Welt beschädigen könnte.

– Wozu dient die Covered Bonds-Harmonisierung auf europäischer Ebene?

Stöcker: Bereits beim Festakt zum 200. Jubiläum des Pfandbriefs vor über 50 Jahren fanden die ersten Gespräche über eine europaweite Harmonisierung im Sinne eines hohen Mindeststandards für Pfandbriefe und pfandbrief-

¹ Das Pfandbriefgesetz ist als kompakte Broschüre auf www.pfandbrief.de in deutscher und englischer Sprache abrufbar.



ähnliche Produkte statt. Unsere Vorgänger im Verband waren zu Recht der Ansicht, dass Pfandbriefe langfristig nur Bestand haben werden, wenn sie bei den wichtigsten aufsichtsrechtlichen Anlegerbestimmungen berücksichtigt werden. Waren die erzielten Einigungen zu Beginn erstmal nur punktuell, wurden sie im Laufe der Zeit immer flächendeckender. Und wie notwendig eine EU-weite Harmonisierung wurde, zeigte dann die durchaus berechtigte Frage von EU-Kommission und internationaler Bankenaufsicht nach der Rechtfertigung für die Privilegierung der Covered Bonds. Ihrer Ansicht nach wiesen einige nationale Gesetze einen zu niedrigen Stand auf. Damit waren die Privilegierungen in großer Gefahr und eine europaweite Covered Bonds-Richtlinie erforderlich, für die sich der vdp intensiv eingesetzt hat.

– Das Pfandbriefgesetz stand Pate für die Covered Bonds-Richtlinie?

Stöcker: Im Grunde ist das so. Zunächst sagt dies viel über die hohe Qualität des Pfandbriefgesetzes aus. Als detailliertestes Covered Bond-Gesetz stellt es natürlich eine zentrale Orientierungsgröße dar. Unterstützend hat sicherlich auch die 2010 von uns ins Leben gerufene internationale Expertengruppe „Roundtable Covered Bond Legislation“ (RT CBL) gewirkt, die einen umfangreichen Fragen- und Antwortenkatalog für über 20 Länder erarbeitet hat, wobei wir uns anfangs in puncto Regelungsgegenstände und -inhalte stark am Pfandbriefgesetz orientiert haben. Aus den Erkenntnissen dieses Think Tanks holte sich die europäische Bankenaufsicht EBA viele Anregungen, als sie den Auftrag bekam, sich Gedanken über einen Mindeststandard oder „best practice“ zu machen. Ich durfte vor der Arbeitsgruppe der EBA auch zwei Mal über die Erkenntnisse unserer Expertengruppe referieren.

– Bei der aktuellen Novellierung standen Themen wie Sachwalter, Fälligkeitsverschiebung und Gebäudeversicherung im Fokus. Warum war beispielsweise die Gebäudeversicherung eine Priorität?

Dresch: Eigentlich regelt das Pfandbriefgesetz die Anforderungen an Versicherungen sehr detailliert und das Thema Gebäudeversicherung betrifft auch nicht die Umsetzung der Covered Bonds-Richtlinie. Aber wir sehen seit ca. 1,5 Jahren eine geänderte Aufsichtspraxis. Die Prüfungen sind seither weniger praxisorientiert und verkennen leider die Usancen etwa beim Konzept der Jahreshöchstentschädigung, mit dem Versicherungslimite für einen begrenzten Zeitraum zur Verfügung stehen. Dieses Konzept ist ein gutes und effektives Mittel bei der Gebäudeversicherung, allerdings stand – für uns nicht nachvollziehbar – ein Verbot im Falle von Versicherungen für Einzelgebäude zur Debatte. Das abzuwenden, war immens wichtig und machte deutlich, wie ein unglücklicher Formulierungsvorschlag im Regierungsentwurf dramatische Konsequenzen für Pfandbriefbanken hätte zur Folge haben können.



Ralf Dresch, LL.M. ist Managing Director und Senior Legal Counsel bei der Deutschen Pfandbriefbank AG (pbb) in Garching. Er absolvierte sein Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Mannheim, der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg sowie an der Boston University, School of Law, USA. Nach seiner Tätigkeit in einer internationalen Anwaltskanzlei im Bereich Banking & Finance ist er seit 2003 bei der pbb in unterschiedlichen Funktionen (u.a. Rechtsabteilung und Bereichsleitung des Deckungswesens) mit den pfandbriefgesetzlichen Anforderungen an Deckungswerte im Kontext der juristischen Begleitung und Dokumentation von deutschen und internationalen Gewerbeimmobilienfinanzierungen intensiv befasst. Beim vdp fungiert er unter anderem als Vorsitzender des Arbeitskreises Gebäudeversicherung, als Vorsitzender des Arbeitskreises common law und Skandinavien sowie als Mitglied der Arbeitsgruppe PfandBG-Novelle.

– Welche Aufgabe kam dabei dem vdp zuteil?

Dresch: Die wichtige Funktion des vdp kann man gerade bei diesem Thema gut erkennen: Im Arbeitskreis Gebäudeversicherung haben wir über Jahre hinweg die Aufsichtspraxis und ihre Veränderung analysiert und sind zum Ergebnis gekommen, dass eine klarstellende Ergänzung des § 15 PfandBG zwingend erforderlich ist. Hierzu haben wir Vorschläge formuliert, die der vdp den Parlamentariern erläutert hat. In der Anhörung des Bundestags-Finanzausschusses hatte ich dann die Gelegenheit, als Vorsitzender des Arbeitskreises dessen Erkenntnisse vorzutragen.

– Wie haben Sie die Anhörung im Finanzausschuss bzw. die Fragen der MdB erlebt?

„Die Teilnahme an einer Anhörung erfordert neben intensiver inhaltlicher Vorbereitung ein hohes Maß an Selbstdisziplin.“

– Ralf Dresch

Stöcker: Die Anhörung ist ein recht formelles Verfahren. Die MdB stellen ihre Fragen an die Sachverständigen wie BaFin, Bundesbank oder uns, denen dazu von der Vorsitzenden das Wort erteilt wird – und das alles pro Fragestellung limitiert auf fünf Minuten. Inhaltlich lief die Anhörung gut. Wie üblich gab es vorbereitende Gespräche mit einigen MdB, allerdings fanden diese aufgrund der Pandemie-Beschränkungen reduzierter statt als zu normalen Zeiten. Bemerkenswert war einmal mehr, wie gut sich die MdB auf die Anhörung vorbereitet und auch in Details eingearbeitet hatten – ebenso das abermals weitgehende parteiübergreifende Einvernehmen zu unserem Thema.

– Herr Dresch, Sie waren ebenfalls als Sachverständiger im Finanzausschuss. Wie war Ihr Eindruck?

Dresch: Ich war das erste Mal als Sachverständiger dabei und habe einen hochinteressanten Einblick in die sehr formalisierten und sehr eigenen Vorgänge rund um den Entstehungsprozess eines Gesetzes bekommen, und zwar jenseits dessen, was man im Studium der Rechtswissenschaften mehr oder weniger abstrakt vermittelt bekommt. Die Teilnahme an einer Anhörung erfordert neben intensiver inhaltlicher Vorbereitung ein hohes Maß an Selbstdisziplin: Denn der natürliche Reflex des Widerspruchs stellt sich unwillkürlich ein, wenn man Ausführungen folgen muss, die von unscharf über irreführend bis hin zu falsch gehen. Und dann besteht natürlich das Risiko, dass man Fragen erhält, die nicht das Kernkompetenzfeld berühren. Hier muss man dann auf sehr abstrakter Ebene antworten können. Schließlich ist es keine Alternative, auf die gestellte Frage überhaupt nicht inhaltlich zu antworten.

– Herr Dr. Stöcker, Sie begleiten die Gesetzgebung rund um den Pfandbrief seit mehr als drei Jahrzehnten. Wann steht die nächste Novellierung an?

Stöcker: Das Pfandbriefgesetz muss nun einmal laufend überprüft und an die Lebenswirklichkeit angepasst werden.

Das Gesetz hat eine sehr hohe Regelungsichte, es gibt also viele Ansatzpunkte für eine Aktualisierung. Änderungen stehen daher vermutlich schon in der nächsten Legislaturperiode an.

– Welche Wünsche haben Sie als Pfandbriefpraktiker an den Gesetzgeber für die nächste Novelle, Herr Dresch?

Dresch: Es sind noch einige Wünsche offen: So wurden etwa einige meines Erachtens berechtigte Verbesserungsvorschläge zum Sachwalter-Szenario nicht aufgegriffen. Und natürlich das Thema der Selbstbehalte. Meiner Ansicht nach wird hierbei immer noch grundsätzlich verkannt, dass der Selbstbehalt keinen Vorlast-Charakter hat, sondern im sehr unwahrscheinlichen Sachwalterszenario – gepaart mit der Beschädigung des Beleihungsobjektes und Ausfall des Darlehensnehmers – immer nur den Außerdeckungsteil berührt, da die Versicherungsleistung bzw. der Restwert des Beleihungsobjektes immer vorrangig den Pfandbriefgläubigern zur Verfügung steht. Daher würde ich mir wünschen, dass entweder die Aufsichtsbehörde diesem Umstand Rechnung trägt oder eben der Gesetzgeber aktiv wird. Nach der Novelle ist ja bekanntlich vor der Novelle.

– Folgendes Bonmot wird Otto von Bismarck nachgesagt: Gesetze seien wie Würste, man solle besser nicht dabei sein, wenn sie gemacht werden.

Stöcker: Dem kann ich überhaupt nicht zustimmen! Die Teilnahme am Gesetzgebungsverfahren bedeutet, ein Stück Demokratie mitzugestalten. Der parlamentarische Prozess zur PfandBG-Novelle war ein sehr transparentes Verfahren. Die Entwürfe und Stellungnahmen sind öffentlich einsehbar und die Anhörung konnte im Internet live mitverfolgt werden; zudem wurde das Protokoll darüber veröffentlicht. Dass man als Interessenvertreter nicht immer alles erreichen kann, was man gerne hätte, gehört zum demokratischen Entscheidungsprozess.

– Herr Dresch, was bleibt Ihnen am meisten von der Novelle 2021 in Erinnerung?

Dresch: Bei mir haben die zunächst verunfallten Regelungen zu Jahreshöchstentschädigungen ein wenig Stress verursacht, insbesondere unter dem Aspekt der relativen Ohnmacht, die man als Sachverständiger empfindet. Daher war ich quasi rückwirkend beeindruckt, was die involvierten Vertreter des vdp im Rahmen der Begleitung von vergangenen Novellen zu durchleben hatten. Es zeigt aber auch, dass der Gesetzgebungsprozess nicht vollständig frei von Irrtümern ist und eine gewisse Gefahr besteht, dass Fehler im – vermeintlichen – Detail eine sehr breite Auswirkung haben können. Bei der Abwägung, ob in diesem Zusammenhang Nichtwissen eher segensreich ist oder nicht, würde ich am Ende aber ganz klar für das Wissen optieren!



Gesetzespaket zur nachhaltigen Finanzierung

Europäische Kommission stellt Kriterien für Umweltziele vor und erweitert Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen

Am 21. April dieses Jahres hat die Europäische Kommission ein Gesetzespaket zur nachhaltigen Finanzierung vorgelegt, das aus vier Maßnahmen besteht:

1. Delegierter Rechtsakt zur Taxonomie mit technischen Bewertungskriterien zu den Umweltzielen Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
2. Begleitende Mitteilung zur EU-Taxonomie
3. Richtlinienvorschlag zur Nachhaltigkeitsberichterstattung der Unternehmen: die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)
4. Änderungen der Delegierten Rechtsakte zu Anlage- und Versicherungsberatung, treuhänderischen Pflichten und zu Aufsichts- und Lenkungsanforderungen bei Anlage- und Versicherungsprodukten

GEBÄUDEKRITERIEN ZUM UMWELTZIEL KLIMASCHUTZ

Der Primärenergiebedarf (Primary Energy Demand - PED) von Neubauten muss mindestens 10% unter der festgesetzten Schwelle für Niedrigstenergiegebäude liegen. Bestandsgebäude müssen entweder Energieeffizienzklasse A aufweisen oder zu den TOP 15%-Gebäuden in Bezug auf den Primärenergiebedarf gehören. Zusätzlich muss sichergestellt werden, dass keine der weiteren Umweltziele beeinträchtigt werden (Do No Significant Harm, DNSH-Kriterien).

GEBÄUDEKRITERIEN ZUM UMWELTZIEL ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL

Für Neubauten sowie Bestandsgebäude gelten Anpassungsmaßnahmen, um klimawandelbezogene Risiken zu verringern. Bei den DNSH-Kriterien für Bestandsgebäude muss mindestens eine Energieeffizienzklasse C vorliegen oder ein Nachweis zur Zugehörigkeit zur TOP 30% des regionalen und nationalen Gebäudebestands in

Bezug auf den Primärenergiebedarf. Hierfür ist, ähnlich wie bei den Kriterien für Klimaschutz, die Energieeffizienz des Gebäudes mit der Energieeffizienz des nationalen oder regionalen Bestands zu vergleichen, und es muss zwischen Wohn- und Gewerbeimmobilien unterschieden werden. Neubauten müssen mindestens die Anforderungen für Niedrigstenergiegebäude erfüllen.

WEITERE SCHRITTE ZUR VERABSCHIEDUNG

Nach der offiziellen Übermittlung des Delegierten Rechtsaktes an Rat und Europäisches Parlament gilt eine Frist von vier (ggfs. sechs) Monaten zur Prüfung. Anschließend kann der Delegierte Rechtsakt gemäß Artikel 23 der Taxonomie-Verordnung in Kraft treten.

MITTEILUNG DER KOMMISSION ZUR EU-TAXONOMIE UND NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG

Die Europäische Kommission betont in einer zusätzlichen Mitteilung die Rolle der Taxonomie und erklärt, dass weitere Wirtschaftstätigkeiten im Anwendungsbereich der Taxonomie aufgenommen werden sollen. Die Kommission stellt zudem klar, dass sie einen separaten Legislativvorschlag zu Erdgas (und möglicherweise Atomenergie) als Übergangsaktivität in der Taxonomie bis Ende dieses Jahres einreichen wird. Zudem zielt der Richtlinienvorschlag für eine Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) als Ersatz für die Non Financial Reporting Directive (NFRD) darauf ab, den Geltungsbereich der Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen zu erweitern. Alle großen Unternehmen und alle börsennotierten Unternehmen sollen künftig der CSRD unterliegen. Die CSRD sieht auch die Schaffung von EU Sustainability Reporting Standards vor. Die erste Reihe von Standards soll bis Oktober 2022 angenommen werden.

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

EU-Taxonomie – „Stop & Go“ statt Grüne Welle?

Wird sich die EU-Taxonomie als Heilsbringer erweisen, oder mutiert sie stattdessen zum Bürokratiemonster? Zum jetzigen Zeitpunkt fällt ein pauschales Urteil schwer, aber der Delegierte Rechtsakt mit den Kriterien für die beiden ersten Umweltziele liefert mit seinen beiden Anhängen über insgesamt 500 Seiten einen ersten Eindruck. Und zumindest mit Blick auf den Immobiliensektor steht zu befürchten, dass die EU-Taxonomie nicht für eine Grüne Welle sorgen wird.

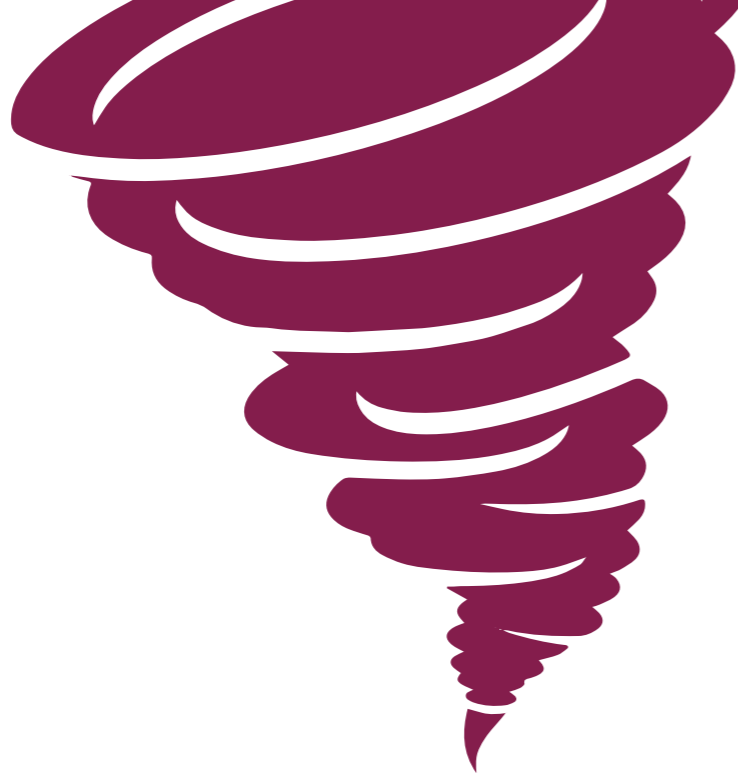
Damit der Erwerb und Besitz von Bestandsgebäuden als eine ökologisch nachhaltige Tätigkeit im Sinne des Klimaschutzes eingestuft werden kann, müssen die Gebäude entweder der Energieeffizienzklasse A angehören oder in Bezug auf den Primärenergiebedarf zu den Top 15% des nationalen bzw. regionalen Bestands gehören. Doch wie soll dieser Nachweis erbracht werden? Im Gegensatz zu vielen anderen EU-Staaten fehlt es in Deutschland sogar an einer zentralen Erfassungsstelle für Energieausweise, über die wenigstens die grundlegenden Daten zugänglich wären. Zudem mangelt es an einer europaweiten Vergleichbarkeit. So enthalten die Ausweise nicht immer eine Einteilung in Energieeffizienzklassen, und wenn doch, ist die Skalierung der Energieeffizienzklassen oft nicht einheitlich. Es ist dringend geboten, die anstehende Überarbeitung der EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden für eine weitergehende Harmonisierung zu nutzen.

Der Neubau von Gebäuden gilt als ökologisch nachhaltig im Sinne der EU-Taxonomie, wenn dessen Primärenergiebedarf mindestens 10% niedriger ist, als es die nationale Anforderung an ein Niedrigstenergiegebäude (Nearly Zero Energy Building, NZEB) verlangt. Hier ist die EU-Kommission den Bedenken der Industrie ein wenig entgegengekommen. Dennoch offenbart die Anforderung, dass die nationalen NZEB-Definitionen nicht im Einklang mit dem

Ziel der Gebäude-Richtlinie stehen, die Treibhausgasemissionen bis 2050 um 80% bis 95% im Vergleich zum Jahr 1990 zu reduzieren. Der konsequente Weg wäre, die nationalen NZEB-Definitionen so zu gestalten, dass sie den Klimazielen gerecht werden. Um das Umweltziel Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen nicht zu gefährden, muss beim Neubau von Nicht-Wohngebäuden zudem sichergestellt sein, dass Waschbecken einen Wasserfluss von maximal 6 Litern pro Minute, Duschen von 8 Litern und Toiletten von 3,5 Litern aufweisen (so genannte „Do No Significant Harm“-Kriterien; DNSH). Entsprechende gesetzliche Anforderungen an Bauwirtschaft oder Hersteller gibt es allerdings nicht. Banken dürften daher den Nachweis zumindest in der ersten Zeit nur schwer erbringen können.

Es würde viel helfen, wenn die DNSH-Kriterien zunächst keine große Rolle spielen würden, sondern der Fokus auf die technischen Bewertungskriterien der Taxonomie gelegt werden würde. Zudem könnten Anleger verstärkt auf Industrieinitiativen setzen wie die vdp-Mindeststandards für Grüne Pfandbriefe oder das Energy Efficient Mortgage Label des European Covered Bond Councils. Dadurch ließe sich für eine Übergangsphase eine Brücke schlagen zwischen den Anforderungen der EU-Taxonomie und den derzeit umsetzbaren Kriterien in der Praxis, um so dafür zu sorgen, dass die Grüne Welle weiter rollen kann und die Märkte nicht im „Stop & Go“ stecken bleiben.

Sascha Kullig,
Mitglied der Geschäftsleitung
kullig@pfandbrief.de



Mit K.A.R.L.® Klimarisiken analysieren

Im Quarterly Q4 2020 hatten wir berichtet, dass die vdpResearch mit dem System K.A.R.L.® (Köln.Assekuranz.Risiko.Lösungen) der KA Köln.Assekuranz Agentur GmbH (KA) den Kreditinstituten nun die automatisierte Einzel-Standort-Analyse der Höchstschadensquoten aus Naturgefahren anbietet. Über speziell auf die Bedürfnisse der Pfandbriefbanken abgestimmte Vulnerabilitäts-/Empfindlichkeitskurven werden innerhalb weniger Minuten Höchstschadensquote und maximale Schadenshöhe bei Verwirklichung eines bestimmten durch Naturgefahren (Überschwemmung, Sturmflut, Sturm, Hagel, Starkregen, Tornado, Erdbeben, Vulkanismus und Tsunami) hervorgerufenen Risikos angegeben. Das System wurde von vdp und vdpResearch mit der KA für die Anfor-

derungen der Hypothekendeckungsstöcke adaptiert und kann die erforderliche Versicherungshöhe für diese Gefahren für einzelne Standorte weltweit nachweisen.

Die Überprüfung von physischen Risiken aus Naturgefahren erfährt durch den Klimawandel eine deutlich steigende Aufmerksamkeit. Spätestens mit dem Klimaleitfaden der EZB vom November 2020 und dem BaFin-Merkblatt vom Dezember 2019 ist klar, dass Banken prüfen müssen, wie sich der Klimawandel auf ihre Sachwerte auswirkt, und damit sind auch ihre Hypothekenkreditbestände und der Wert ihrer Sicherheiten in die Analyse der Klimawandelfolgen einzubeziehen.

Wichtige Grundlage für Klimawandelfolge-Diskussionen sind die Ergebnisdaten sogenannter Klimamodelle. Eine Vielzahl solcher globalen und regionalen Modelle werden seit vielen Jahren im Rahmen der Arbeiten für das „Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC)“ durch Forschungsinstitutionen erstellt und publiziert. Den Klimamodellen, die in vielen Fällen bis in das Jahr 2100 reichen, liegen unterschiedliche (aber normierte) Szenarien zur Entwicklung der Treibhausgaskonzentrationen zugrunde, sogenannte RCPs (Representative Concentration Pathways). Dadurch lassen sich die Ergebnisse verschiedener Klimamodelle vergleichen und auswerten, z.B.: Wie verhalten sich die Höchstwerte der Tagestemperatur im Zeitraum 2040 bis 2070 an einem bestimmten Standort?

Aktuell prüft das Team der KA die Anwendung von K.A.R.L.® zur Analyse der Klimawandelrisiken. Dabei soll auf möglichst aktuelle Klimamodellsimulationen zurückgegriffen werden, die dann statt der aktuell gemessenen Klimaparameter in das K.A.R.L.®-Modell einfließen könnten. Damit ließen sich akute, meteorologische Ereignisse bewerten. Hinzu kommen Betrachtungen bezüglich der Betroffenheit von Standorten oder Portfolien von sogenannten chronischen Klimaentwicklungen wie Hitze, Dürre oder Meeresspiegelanstieg.

Bei Interesse an dieser derzeit vorangetriebenen Entwicklung sprechen Sie bitte die vdpResearch GmbH an.

Andreas Luckow, Deckungswerte
luckow@pfandbrief.de

Klimawandel in K.A.R.L.®

Durch die Modellierung in K.A.R.L.® wird die Komplexität der Klimamodelle und Szenarien reduziert auf die wesentlichen Trends



Quelle: KA Köln.Assekuranz Agentur GmbH (KA)

Die Mischung macht's

Mixed Use gegen Leerstand in den Innenstädten

Der Onlinehandel boomt. So meldet die UNO, genauer die UN-Welthandels- und Entwicklungskonferenz (Unctad), für das Jahr 2020 ein weltweites Umsatzwachstum im Onlinehandel um 22,4% auf 2,5 Bio. US-Dollar. In Deutschland lag die Steigerung sogar bei 23 Prozent, meldet der Handelsverband Deutschland (HDE) in seinem „Online Monitor 2020“. Der Umsatz des Onlinehandels stieg um 13,6 Mrd. Euro auf 73 Mrd. Euro im Gesamtjahr 2020. Einzelhändler und Filialisten verfolgen seit einigen Jahren eine Multi-Channel-Strategie und es kam auch bereits zu Flächenreduzierungen, aber die COVID-19-Pandemie hat diesen Trend stark beschleunigt.

Die Kehrseite des boomenden Onlinehandels zeigt sich deutlich in den deutschen Innenstädten. Die Anzahl an abgeklebten Schaufenstern, die auf einen Räumungsverkauf wegen Filialschließung hinweisen, nimmt zu. Diesen Eindruck bestätigt eine aktuelle Umfrage des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) von Mai 2021. Die IVD-Mitgliedsinstitute vermelden, dass in Klein- und Mittelstädten derzeit selbst in besten Lagen rund 15% der Geschäfte leer stünden, in schlechteren Lagen sogar bis zu 25%. Bundesweit geben immer mehr Einzelhändler aus der Textilwirtschaft ihre Geschäfte auf und auch Handelsketten wie Douglas oder Media Markt Saturn verkleinern ihre Filial-

netze. Hinzu kommen die Schließungen von Filialen großer Warenhäuser wie beispielsweise Galeria Karstadt Kaufhof, die jahrzehntelang in City-Bestlagen nahezu alle Konsumwünsche bedienten. Die Geschäftsaufgaben hinterlassen deutliche Spuren in den Einkaufsstraßen, und die Frage stellt sich, wie sich diese Lücken schließen lassen. Eine mögliche Lösung stellt ein „Mixed Use“-Konzept dar. Eine Handelsimmobilie, die vielfältigere Möglichkeiten als nur Shopping bietet, ist die Idee dahinter. In einer gemischt genutzten Immobilie werden verschiedene Funktionen und Lebensbereiche gebündelt.

Erfolgsversprechend ist beispielsweise die Konzentration auf die gut frequentierten Erdgeschosslagen für Einzelhandelsflächen. Lebensmittel- und Fachmärkte könnten neue Ankermieter werden, diese Teilbranchen des Einzelhandels entwickeln sich sehr gut. Die Obergeschosse könnten unterschiedlich genutzt werden, beispielsweise mit einem Mix aus Einzelhandel und Dienstleistung, Wohnen,

Hotel und Büro. Wie gut das funktionieren kann, zeigt die Umgestaltung eines ehemaligen Kaufhauses in Gelsenkirchen-Buer. Das fünfgeschossige Haus wurde fünf Jahre nach der Schließung als „Linden-Karree“ neu eröffnet. Im Erdgeschoss finden sich Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister. In den oberen Etagen zogen ein Fitnesscenter, die Stadtbibliothek und Volkshochschule von Gelsenkirchen sowie ein Wohn- und Pflegezentrum für Senioren ein. Das Projekt stemmten ortsansässige Kaufleute, Unternehmer, Immobilienbesitzer und Handwerker. Auch erste Immobilienentwickler zeigen sich mit entsprechenden Projekten. Die Aachener Landmarken AG beispielsweise baut ehemalige Kaufhäuser in Aachen, Herne oder Wuppertal in Mixed-Use-Immobilien um. Gelingt die Umwidmung eines Kaufhauses in eine vielfach genutzte Immobilie, in die eine Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Büros, Arztpraxen sowie Wohnraum einzieht, bringt das viel: Die Innenstadt wird wiederbelebt, und neue Nutzungen bringen wieder mehr Menschen in die City. Zudem zeigen sich

Kopplungseffekte, Kunden nehmen bei einem Besuch oftmals weitere, in der Immobilie befindliche Dienstleistungen in Anspruch.

Bis es allerdings dazu kommt, stehen umfangreiche bauliche Veränderungen an. Die Beratung PwC befasst sich in ihrer Studie „Die Zukunft der Warenhaus-Immobilien“ auch mit diesem Thema und stellt fest, dass ein Umbau oftmals einen umfangreichen Rückbau oder eine Entkernung der bestehenden Gebäudeteile sowie eine sehr aufwendige Sanierung aller Flächen und der Gebäudetechnik beinhaltet. Die so entstehenden hohen Kosten stellen eine Herausforderung dar, allerdings bietet ein Mixed Use-Konzept anschließend eine diversifizierte Einnahmenstruktur. Für Projektentwickler und Investoren scheinen daher gemischt genutzte Immobilien eine attraktive Alternative darzustellen. Die Marktdaten 2020 bestätigen den Trend: Laut des Beratungs- und Investmentmanagement-Unternehmens JLL erreichte das Investitionsvolumen in Mischobjekten mit 8,49 Mrd. Euro und einem Anteil von 10% am Transaktionsvolumen im Jahr 2020 einen erneuten Höchstwert.



Der Aufschwung hält an

Hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien und -darlehen deutet auf Vorzieheffekte durch Auslaufen des Baukindergeldes hin

Der Aufschwung am deutschen Wohnungsmarkt scheint sich auch 2021 unbeeindruckt von der COVID-19-Pandemie weiter fortzusetzen. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist ungebrochen hoch. Sie resultiert aus weiter steigenden Haushaltszahlen, dem Bedeutungszuwachs der eigenen Wohnung als Arbeitsort und innerdeutscher Mobilität. Letzteres wird durch die zunehmende Möglichkeit von mobilem Arbeiten verstärkt, was insbesondere zu einer Zunahme der Abwanderung in die Speckgürtel der Metropolen führt und mit einer Erhöhung der Wohnfläche pro Kopf einhergeht, die mittlerweile bei 47 m² pro Einwohner liegt. Im Fokus der Wohnungswünsche steht dabei das selbst genutzte Wohneigentum. Einer aktuellen Studie des IW Köln folgend beträgt die Eigentumsquote abseits der Städte bereits etwa 75%, während in den großen Städten drei von vier Menschen zur Miete wohnen.

Gestützt wurde die gestiegene Nachfrage zum einen durch ein historisch niedriges Zinsniveau. Laut Bundesbank lag der Effektivzinssatz für besicherte Wohnungsbaukredite an private Haushalte in den ersten drei Monaten des Jahres bei durchschnittlich 1,1%. Zum anderen ist zum 31. März 2021 das Baukindergeld ausgelaufen, das Familien beim Ersterwerb von selbst genutztem Wohneigentum in Höhe von 12.000 Euro pro Kind unterstützte. Um die Voraussetzungen für die Gewährung des Baukindergeldes zu erfüllen, dürften viele Haushalte angestrebt haben, den Kaufvertrag noch im ersten Quartal 2021 abzuschließen. Die Erwartung, dass die Zinsen eher steigen als weiter fallen werden in Verbindung mit dem Auslaufen der Subvention, dürfte zu Vorzieheffekten geführt haben.

Angesichts der hohen Nachfrage ist es nicht verwunderlich, dass die Mitgliedsinstitute des vdp im ersten Quartal 2021 mit 23,5 Mrd. Euro rund 20% mehr Darlehen zur

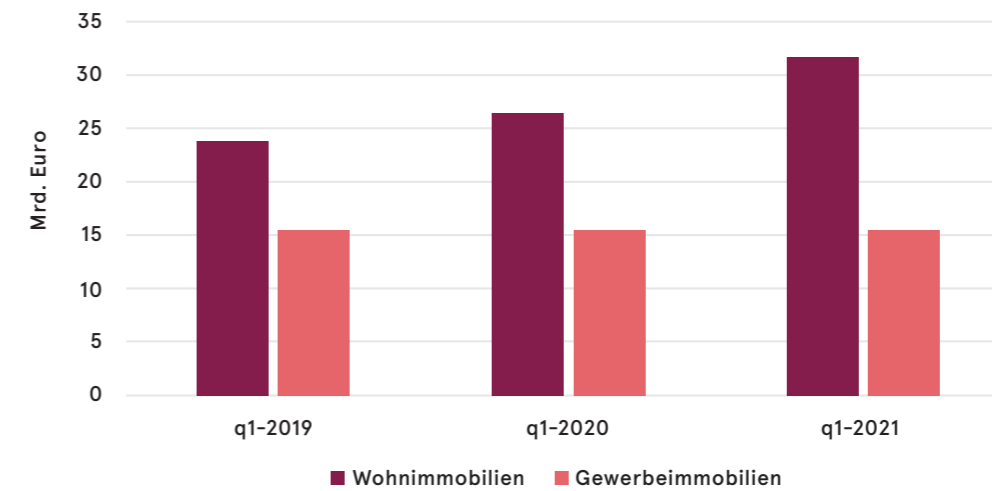
Finanzierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen zugesagt haben als im Vorjahresquartal. Die höhere Nachfrage schlug sich auch in weiter steigenden Preisen nieder. Allein die Preise für selbst genutztes Wohneigentum haben sich im gleichen Zeitraum laut vdp-Immobilienpreisindex um 9,4% verteuert.

Verantwortlich für diesen Preisanstieg ist jedoch nicht allein die hohe Nachfrage, die auf ein knappes Wohnungsangebot trifft, sondern auch die Entwicklung der Grundstücks- und Baukosten. Letztere haben sich im Anfangsquartal 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 3,1% verteuert. Preistreiber dabei ist insbesondere die Entwicklung der Materialkosten wie z.B. für Beton und Stahl.

Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern bei institutionellen Investoren verstärkte sich nochmals, mit der Folge, dass im ersten Quartal nahezu 8 Mrd. Euro in dieses Marktsegment investiert wurden. Gleichzeitig verteuerten sich die Preise um 7,6%, was im Besonderen auf einen weiteren Rückgang der Nettoanfangsrenditen zurückzuführen ist. Auch bei den Pfandbriefbanken war eine höhere Nachfrage nach Darlehen für den Bau bzw. Erwerb von Mehrfamilienhäusern zu beobachten. Insgesamt wurden 7 Mrd. Euro zugesagt, ein Plus von 17% zu den ersten drei Monaten im Jahr 2020.

Trotz eines negativen Wirtschaftswachstums von -1,7% zum Vorquartal und einem erstmaligen Rückgang der Preise für Gewerbeimmobilien seit dem 1. Quartal 2010 setzte sich die bereits zum Ende 2020 zu beobachtende Belebung des Finanzierungsgeschäftes von Gewerbeimmobilien fort. Insgesamt wurden gut 15 Mrd. Euro zugesagt, was nahezu dem durchschnittlichen Vierteljahresniveau der zwei vorangegangenen Jahre entspricht. Nahezu die Hälfte der Darlehenszusagen entfällt nach wie vor auf den Bürosektor.

Entwicklung der Darlehenszusagen



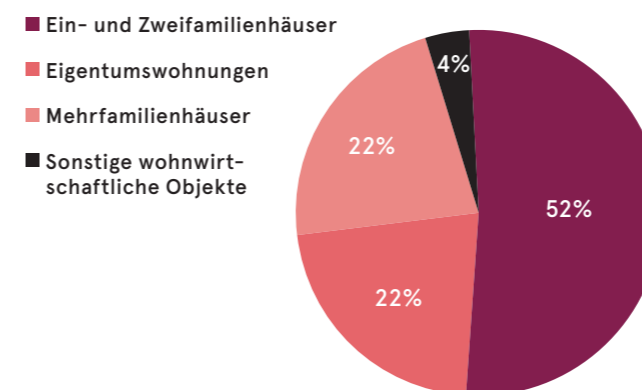
Da die Auswirkungen von Homeoffice weiterhin schwer einzuschätzen sind, können Neubauprojekte nur mit einer hohen Vorvermietungsquote realisiert werden. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass die Modernisierungsaktivitäten bei Immobilienbesitzern deutlich zunehmen, so dass in Summe 7,3 Mrd. Euro im ersten Quartal an Darlehen für Büroimmobilien zugesagt werden konnten.

Einen noch etwas größeren Rückgang als die Büroimmobilienpreise (-1,2%) verzeichneten die Einzelhandelsimmobilienpreise (-2,1%). Die bereits seit drei Jahren zu beobachtende Preisentwicklung hat sich hier durch die Pandemie noch verstärkt. Der langanhaltende Lockdown

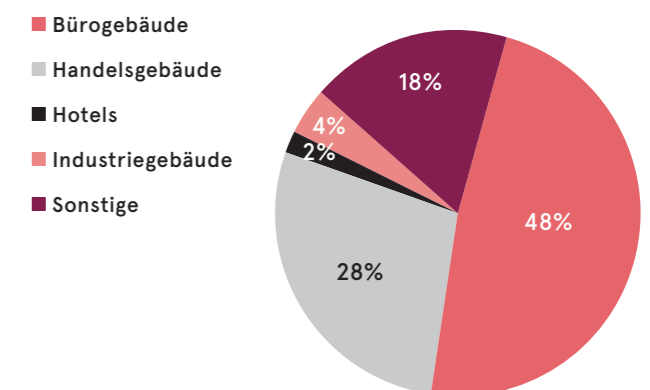
im stationären Einzelhandel sorgte für große Unsicherheit. Die Lage auf dem Vermietungsmarkt bleibt schwierig, was mittlerweile auch in innerstädtischen Lagen zu rückläufigen Spitzenmieten führt. Insgesamt wurden von Seiten institutioneller Investoren Einzelhandelsimmobilien im Wert von rund 1,5 Mrd. Euro transagiert. Das Transaktionsvolumen entspricht nahezu dem Vorjahreswert, wobei in diesem Jahr der Schwerpunkt bei Immobilien mit Bezug zu Lebensmittelhändlern und Fachmärkten lag. Ähnliches ist auf der Finanzierungsseite zu beobachten. Die entsprechenden Zusagen in Höhe von 4,3 Mrd. Euro erreichten ebenfalls das Vorjahresniveau.

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

Struktur der Wohnimmobilienkreditzusagen 1. Quartal 2021



Struktur der Gewerbeimmobilienkreditzusagen 1. Quartal 2021



Quelle: vdp

Preise für Wohnimmobilien gestiegen

Immobilienmarktmonitoring 2021 erstmals auf Basis der Marktschwankungsdatenbank

Im vergangenen Jahr waren Gesellschaft und Wirtschaft extrem herausgefordert. Soziales Miteinander und wirtschaftliche Interaktion wurden durch die Pandemie in ungeahnter Weise beeinträchtigt. Noch sind die Konsequenzen dieser massiven Störung nicht abschließend geklärt.

Sicher ist aber, dass der Immobilienmarkt allen anfänglichen Unkenrufen zum Trotz vergleichsweise gut durch das Jahr gekommen ist. Dies besagt das jüngst von vdpResearch veröffentlichte Immobilienmarktmonitoring, das die regionale Entwicklung der Preise und Kapitalwer-

te für zentrale Immobilienarten abbildet. Für dieses Monitoring konnte erstmals auf die Marktschwankungsdatenbank (MSKDB) zurückgegriffen werden.

Die nachstehende Abbildung gibt einige wichtige Ergebnisse der Messung wieder. Zu sehen sind für die sechs Objektarten, die das Immobilienmarktmonitoring gegenwärtig erfasst, die Spannen der Preis- bzw. Kapitalwertveränderungen für das vergangene Jahr über alle Kreise. Wird nach Wohn- und Gewerbeobjektarten gegliedert, sticht Folgendes ins Auge:

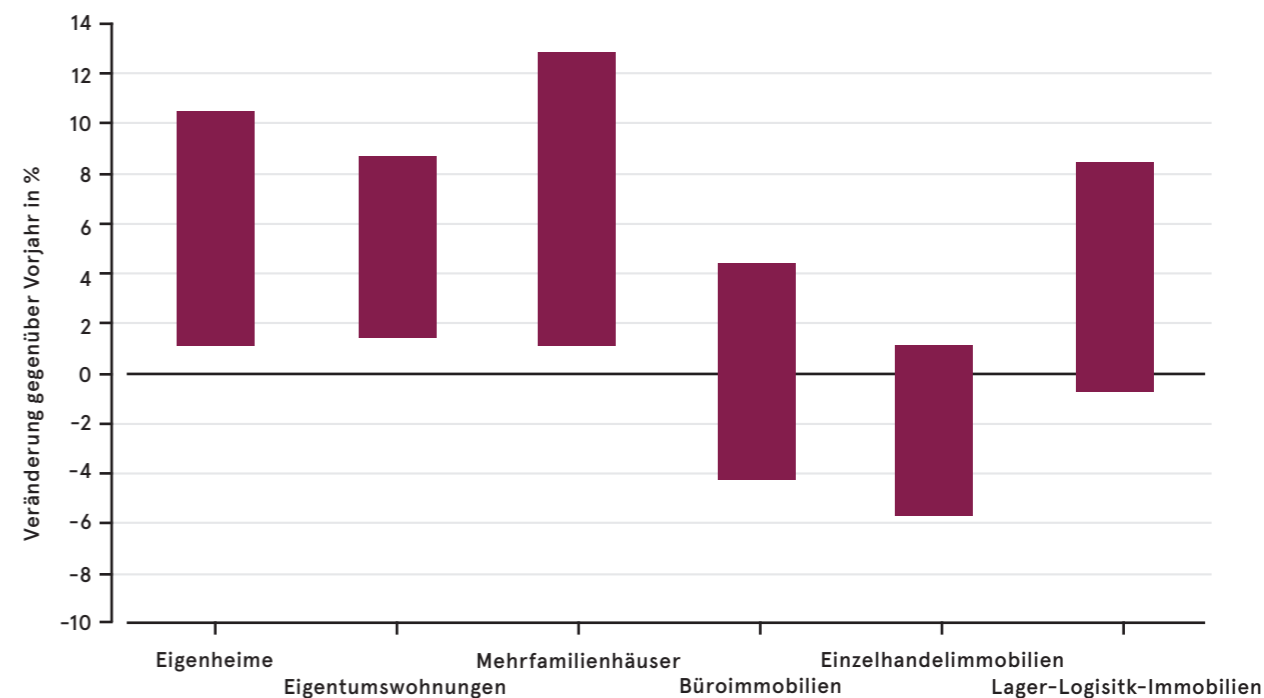


1. Die Preise und Kapitalwerte für Wohnimmobilien stiegen in allen Kreisen und über alle Objektarten hinweg. Zum Teil fiel das Wachstum sehr stark aus. In einzelnen Kreisen erhöhten sich die Preise für Eigenheime und Mehrfamilienhäuser um mehr als 10%. Mit anderen Worten: Wohnimmobilien erwiesen sich im letzten Jahr als sehr resistent gegenüber den Folgen der Pandemie.
2. Im gewerblichen Bereich präsentierten sich Lager-Logistik-Objekte als Immobilien der Stunde. Von sehr wenigen Kreisen abgesehen kam es hier im vergangenen Jahr zu signifikanten Wertzuwächsen. Dem standen auf der anderen Seite der Skala Einzelhandelsimmobilien gegenüber. Diese mussten in vielen Märkten Wertverluste hinnehmen. Auch die Werte von Büroimmobilien gaben in einigen Märkten nach. In Summe waren sie aber weit weniger von COVID-19-Auswirkungen betroffen als Einzelhandelsimmobilien.

Die MSKDB setzt sich zusammen aus der Transaktionsdatenbank (TADB) der vdpResearch und der Zentralen Immobiliendatenbank (ZIMDB) der Sparkassenfinanzgruppe. In die TADB liefern zahlreiche Mitgliedsinstitute des vdp, rund 700 Mitgliedsinstitute des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) und einige weitere Kreditinstitute ein. Die ZIMDB bündelt wiederum die entsprechenden Objektdaten der Sparkassen. In Summe stehen die Kreditinstitute, die an einer der beiden Datenbanken beteiligt sind, für etwa zwei Drittel des Immobilienfinanzierungsgeschäfts in Deutschland. Diese neu aufgebaute Objektdatenbank stellt damit einen Meilenstein in der Immobilienmarktbeobachtung dar.

Die Auswertung der MSKDB erfolgt durch vdpResearch unter Verwendung der von ihr entwickelten statistischen Modelle zur Messung von Marktschwankungen in Zusammenarbeit mit dem DSV. Auf Basis dieser Modelle werden seit Jahren die granularen Marktschwankungsmessungen einer Vielzahl von Kreditinstituten jährlich zur Verfügung gestellt.

Spanne regionaler Preis- und Kapitalwertveränderungen ausgewählter Immobilienarten im Jahr 2020



Quelle: vdpResearch

Dr. Franz Eilers
eilers@vdpresearch.de

Andreas Kunert
kunert@vdpresearch.de

Mindeststandards für Soziale Pfandbriefe

Die im vdp organisierten Pfandbriefbanken haben sich darauf geeinigt, das Nachhaltigkeitsprofil von Pfandbriefen durch Mindeststandards für Soziale Pfandbriefe zu erweitern. Die Initiative reiht sich neben die vor zwei Jahren veröffentlichten Mindeststandards für Grüne Pfandbriefe ein und trägt zur weiteren Etablierung des Marktes für nachhaltige Pfandbriefe bei. Das Thema Nachhaltigkeit ist mittlerweile in der Finanzwirtschaft angekommen. Im regulatorischen Bereich sind die Arbeiten an Vorgaben zur grünen Komponente (Taxonomie, Offenlegungspflichten, etc.) weit fortgeschritten. Die Befassung mit verbindlichen sozialen Zielen und Mindestschutzvorschriften ist bereits angelaufen. Insofern ist der Zeitpunkt zur Veröffentlichung von vdp-Mindeststandards für Soziale Pfandbriefe passend. Die Mindeststandards bauen auf den Social Bond Principles der International Capital Market Association (ICMA) auf, enthalten Transparenzanforderungen und fordern eine externe Beurteilung sowie ein Impact Reporting.

Der Emissionserlös darf ausschließlich für die (Re-) Finanzierung von geeigneten Assets verwendet werden, die wiederum einem sozialen Mehrwert dienen müssen. Angelehnt an die Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals, SDGs) gehören hierzu insbesondere:

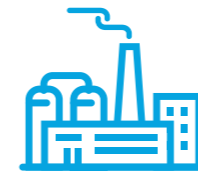
- Finanziell tragbare Basisinfrastruktur (z.B. sauberes Trinkwasser, Kanalisation, Sanitäreinrichtungen, Verkehr, Energie)
- Zugang zur Grundversorgung an sozialen Dienstleistungen (z.B. Gesundheitswesen, Schul- und Berufsbildung)

- Bezahlbarer Wohnraum
- Schaffung von Arbeitsplätzen, unter anderem durch Finanzierung von SME und Mikrokredite
- Nahrungsmittelsicherheit
- Sozio-ökonomische Weiterentwicklung und Befähigung

Die Standards spiegeln den heutigen Sachstand der Diskussion wider und sollen regelmäßig überprüft und gemäß etwaigen markttechnischen oder regulatorischen Weiterentwicklungen angepasst werden. Weitere Informationen zu den Mindeststandards sowie zu Emittenten und ausstehenden Emissionen finden Sie unter: <http://www.sozialer-pfandbrief.de>.



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



Industrieimmobilien in der COVID-19-Pandemie

Werksschließungen, Unterbrechung von Lieferketten, Kurzarbeit und daraus resultierende Produktionsrückgänge sind einige der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Wirtschaft. Vor diesem Hintergrund informiert die HypZert Fachgruppe Industrie in ihrem neuesten Newsletter über die aktuelle Marktsituation von Industrieimmobilien. Die Autor:innen bewerten die Gesamtsituation als recht stabil und sehen gegenwärtig keinen Grund für pauschalierte Wertabschläge. Der Sektor ist bisher kaum von Mietstundungen, -kürzungen oder Vertragskündigungen betroffen. Trotz regionaler Unterschiede sieht die Fachgruppe auch keine negativen Total Returns. Nichtsdestotrotz gilt es zu beachten, dass die Bewertung von Industrieimmobilien weiterhin auf einer Einzelbewertung basiert.

Alle Informationen finden Sie im HypZert Shop: <https://www.hypzert.de/de/hypzert-shop>

Neue Kurzstudie zur Renewable Energy Directive

Auf europäischer Ebene wurden in der Vergangenheit bereits einheitliche Vorgaben zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes sowie zur Verringerung des Verbrauchs fossiler Brennstoffe verabschiedet. In diesem Zusammenhang kommt der RED II erhebliche Bedeutung im europäischen und nationalen Kontext zu. Ziel der seit Dezember 2018 in Kraft getretenen Richtlinie ist es, die Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen bis auf 32% europaweit zu steigern.

Diese Vorgaben werden von den EU-Mitgliedsstaaten sukzessiv in nationales Recht überführt. Die jeweiligen Länder formulieren dabei eigenständig die Zielpositionen und Werte. Neben der Verringerung von Emissionen bei Transport und Verkehr werden auch energetische Verbesserungen bei Bestands- und Neubauimmobilien gesetzlich geregelt.

In Anbetracht dessen hat die HypZert Fachgruppe Ausland eine neue Kurzstudie zur RED II veröffentlicht. Die Autor:innen beleuchten dabei die charakteristischen Länderspezifika bezüglich Zertifizierungslabels sowie Gesetzen und Verordnungen in einigen europäischen Ländern und den USA.

Die Studie ist wie gewohnt zum Erwerb im HypZert Shop verfügbar.

Dualer Studiengang: Immer mehr Praxispartner

Zum kommenden Wintersemester 2021/2022 startet an der Hochschule Anhalt der duale Bachelorstudiengang BWL/Immobilienbewertung, der Studierende für den Beruf des Immobilienbewerbers qualifiziert. Die Lehrinhalte wurden in Zusammenarbeit mit der HypZert konzipiert (mehr im Quarterly Q3 2020).

In der Zwischenzeit wurde die Studienordnung von der Hochschule Anhalt veröffentlicht. Anmeldungen sind somit ab sofort für den im Oktober startenden Studiengang möglich. Die HypZert konnte bereits 19 Praxispartner gewinnen, die einen Ausbildungsplatz zur Verfügung stellen. Weitere sind herzlich willkommen. Während des 6-semesterigen Studiums wechseln sich Präsenzphasen an der Hochschule Anhalt im 12-Wochen-Rhythmus mit der praktischen Arbeit im Ausbildungsbetrieb ab.

Infos auf der Hochschulseite: <https://www.hs-anhalt.de/nc/studieren/orientierung/studienangebot/detail/betriebswirtschaft-immobilienbewertung-bachelor-of-arts.html>

Infos auf der HypZert-Seite: https://www.hypzert.de/de/dualles_studium

Transaktionsdatenbank bekommt ein Update

Über die Bedeutung von Daten – und wie man diese nutzbar macht

Daten sind heute ein zentraler Bestandteil vieler digitaler Geschäftsmodelle und werden vielfach auch als „das neue Öl oder Gold“ der Digitalisierung bezeichnet. Im Unterschied zu natürlichen Rohstoffen sind Daten weder endlich noch begrenzt. Ganz im Gegenteil: Immer neuere und komplexere digitale Technologien ermöglichen es, immer mehr Daten zu sammeln und zu verarbeiten. Tech-Unternehmen wie Google oder Facebook veranschaulichen in der Praxis, wie man daraus ein Geschäftsmodell generiert. Die heute außerordentlich hohen Datenmengen sorgen nicht umsonst dafür, dass Schlagworte wie „Big Data“ unlängst Einzug in den öffentlichen Diskurs gehalten haben. Eines gilt es aber zu bedenken: Der Wert von Datenmengen liegt nicht allein in der schieren Masse, sondern vor allem in deren Qualität und Eignung für konkrete Nutzungsmöglichkeiten. Mit dieser Kenntnis operiert auch die vdpResearch, die Immobilienmarktforschungsgesellschaft des vdp, die mit der Transaktionsdatenbank statistisch auswertbare Informationen zu transagierten Immobilien bereithält. Diese langjährig etablierte Datenbank mit ihren zahlreichen Auswertungsmöglichkeiten – von quartalsweise veröffentlichten Immobilienpreisindizes, einem Immobilienmarktmonitoring auf Postleitzahlenebene bis hin zu einer computerunterstützten Markt- und Belohnungswertermittlung, um nur einige Beispiele zu nennen – bedarf einer kontinuierlichen Weiterentwicklung: Gegenwärtig arbeitet der Verband an einer Bewerberdatenbank, die sämtliche im Rahmen der Wertermittlung generierten Daten von Gewerbeimmobilien enthalten soll. Das Quarterly sprach mit den Verantwortlichen Annett Wünsche, Bereichsleiterin Bewertung beim vdp, und Andreas Kunert,

Director Research bei der vdpResearch, über die Bedeutung von Daten, die Transaktionsdatenbank und die Notwendigkeit, diese weiterzuentwickeln.

– Wie entstand die Idee einer Transaktionsdatenbank?

Kunert: Im Gründungsjahr 2003 gab es kein vergleichbares Modell am Markt. Es fehlte an einer Datenbank, die nicht nur über eine solide Datengrundlage verfügte, sondern auch aufsichtsrechtliche Kriterien erfüllen konnte. Der vdp als Repräsentant der immobilienfinanzierenden Kreditinstitute war prädestiniert für diese Aufgabe. Mit der Ausgliederung der Transaktionsdatenbank in die vdpResearch 2009 wurde der nächste Entwicklungsschritt vollzogen. Das Besondere: Zu jenem Zeitpunkt waren wir eines der ersten PropTechs in Deutschland und haben als einer der ersten Marktplayer Datengenerierung im Rahmen der Digitalisierung von Bewertungen im Kleindarlehensbereich betrieben.

Wünsche: Die Sammlung und Aufbereitung von Immobiliendaten betreffen nicht nur die Pfandbriefbanken – sie betreffen alle Immobilienfinanzierer. Mit der Ausgliederung in die vdp-Tochter haben wir die Basis für eine deutlich breitere Aufstellung des Projekts geschaffen, insbesondere im Hinblick auf die Größenordnung der Daten, die in die Datenbank einfließen, und auch auf die Anzahl der einliefernden Institute. Mittlerweile enthält die Transaktionsdatenbank ca. 5 Mio. Datensätze. Ein weiterer wichtiger Schritt war die Kooperation mit dem Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) und seit 2019 mit dem Deutschen Sparkassen Verlag (DSV), die beide als Gesellschafter fungieren.

– Mittlerweile liefern 700 Kreditinstitute ihre Daten ein. Steht dahinter ein großflächiges Marketing?

Kunert: Nein. Die Transaktionsdatenbank ist die einzige säulenübergreifende Datenbank. Kreditinstitute aus allen kreditwirtschaftlichen Verbänden können Daten in

die Transaktionsdatenbank einliefern und profitieren von den Auswertungsmöglichkeiten. Durch diese breite Aufstellung, hohe Marktabdeckung und Datenqualität wird sie auch von Aufsichtsbehörden und anderen Organisationen wahrgenommen. So werden die Indizes bspw. bei der Bundesbank und Europäischen Zentralbank als Baustein im Rahmen ihrer Aufgabe zur Überwachung der deutschen Wohn- und Immobilienmärkte genutzt.

Wünsche: Für das Immobilienmarktmonitoring¹ bspw. arbeitet die vdpResearch mit 95% aller Banken in Deutschland zusammen – und dies gelingt uns ohne Marketingmaßnahmen. Die Idee hinter der Transaktionsdatenbank

¹Das Monitoring der vdpResearch überwacht seit 2007 als kontinuierliches Marktbeobachtungssystem die Entwicklung der Preise auf den Immobilienmärkten in Deutschland. Es dient der repräsentativen Überwachung von Immobilienwerten nach Artikel 208 (3) der Capital Requirements Regulation (CRR). Danach müssen die Werte von Gewerbeimmobilien mindestens einmal im Jahr und die von Wohnimmobilien alle drei Jahre überwacht werden, wenn sie als Kreditsicherheit fungieren (Quelle: Website vdpResearch).



beruht auf dem Prinzip „Nehmen und Geben“. Wir möchten sicherstellen, dass möglichst alle Akteure ihre Daten einliefern, und diese müssen, bedingt durch regulatorische Vorgaben, eine bestimmte Qualität gewährleisten.

– Warum wird die Transaktionsdatenbank erweitert?

Wünsche: Die Transaktionsdatenbank ist ein Erfolg – das ist nicht von der Hand zu weisen. Jedoch liegt die Idee nun einige Jahre zurück. Die Datenerfassung in den Banken hat sich in den letzten Jahren weiterentwickelt, gleichzeitig sind die Anforderungen an Auswertungsmöglichkeiten gestiegen. Diesen Fortschritt wollen wir mit der Bewerberdatenbank mitgehen.

– Inwieweit unterscheiden sich die Daten der beiden Datenbanken?

Kunert: Die Datengenerierung erfolgt bei beiden Datenbanken zwar auf die gleiche Weise, doch die Struktur der Daten weist markante Unterschiede auf. Wohnimmobilien-daten lassen sich leichter erfassen, denn in den meisten Fällen wird nur eine Wohneinheit – Wohnung oder Einfamilienhaus – betrachtet, die lediglich eine Nutzung aufweist. Im Gegenzug dazu ist die Abbildung von Gewerbeimmobilien deutlich komplexer. Dementsprechend sehen wir mit der Bewerberdatenbank den Bedarf einer Erweiterung der Transaktionsdatenbank um möglichst alle im Rahmen der Wertermittlung erfassten Informationen für Gewerbeimmobilien.

Wünsche: Die Einsatzmöglichkeiten in der Geschäftsunterstützung würden sich erheblich erweitern. So können die Ergebnisse eine fundierte Basis insbesondere für erste Analysen im Rahmen der Kreditanbahnung, Wertindikation, Markt- und Beleihungswertermittlung, Portfolio-bewertung sowie der Überwachung und Überprüfung der Immobilienbestände darstellen. Auch wäre eine einheitliche Positionierung gegenüber der Bankaufsicht zur Entwicklung am Gewerbeimmobilienmarkt möglich.

– Wie geht es mit dem Projekt jetzt weiter?

Wünsche: Es existiert bereits ein Prototyp auf Basis eines Testdatensatzes. Zusammen mit unseren Instituten werden wir nun das Anforderungsprofil schärfen und möchten natürlich die Anzahl der Pilotbanken vergrößern – nur mit ausreichenden Daten können wir das Projekt erfolgreich aufbauen.

Kunert: Derzeit optimieren wir den Prototypen und befinden uns auf dem Weg zu einem aussagekräftigen Produkt. Im Idealfall verfügen wir am Jahresende über die Version 2.0. Natürlich, das Projekt steht und fällt mit der Bereitschaft der Mitgliedsinstitute, Daten zur Verfügung zu stellen. Die zukünftige Bewerberdatenbank wird allen Banken einen Informationsgewinn bieten, ohne Nachteile für Einzelne.



Großkreditbegrenzung für Investitionen in Pfandbriefe

EBA untersucht Umfang der Nutzung der befristeten Ausnahmeregelung

Um Konzentrationsrisiken zu vermeiden, sieht die europäische Eigenkapitalverordnung CRR eine Begrenzung der Höhe von Krediten an einen Kreditnehmer vor. Die maximale Kredithöhe liegt für ein Institut bei 25% seiner anrechenbaren Eigenmittel. Ab Mitte dieses Jahres ist nur noch das Kernkapital anrechenbar (und nicht mehr zusätzlich auch noch große Teile des Ergänzungskapitals), so dass für zahlreiche Institute die maximale Kredithöhe deutlich absinkt (um bis zu 25%).

Die Begrenzung der Großkredite gilt auch für Investitionen in Wertpapiere. Jedoch sieht die CRR ein Wahlrecht für die zuständige Aufsichtsbehörde oder den EU-Mitgliedstaat vor, unter anderem Pfandbriefe oder andere nach EU-Recht begebene gedeckte Schuldverschreibungen von dieser Begrenzung auszunehmen.

Diese Ausnahme ist jedoch bis zum 31. Dezember 2028 befristet. In Deutschland ist diese befristete Ausnahme als Mitgliedstaatenwahlrecht in der Großkredit- und Millionenkreditverordnung (GroMiKV) ausgeübt worden. Vor dem Hintergrund des Auslaufens dieser Ausnahmeregelung beschäftigt sich die deutsche Aufsicht zusammen mit der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde EBA bereits jetzt mit den daraus möglicherweise resultierenden Auswirkungen.

In einem ersten Schritt wird eine Erhebung bei einer Auswahl an europäischen Instituten durchgeführt, um den Umfang der Nutzung dieser und anderer Ausnahmen von der Großkreditbegrenzung zu untersuchen. Der Stichtag

der Erhebung ist der 30. Juni 2021. Die Abgabe der ausgefüllten Erhebungsbögen an die Aufsicht soll bis zum 30. September 2021 erfolgen.

Auf dieser Grundlage wird analysiert, wie sich ein Wegfall der Großkreditausnahmen auswirken würde und ob der Bedarf für eine gesetzliche Regelung für die Zeit nach dem Auslaufen der Befristung besteht.

Die vdp-Geschäftsstelle begleitet die Erhebung der EBA und setzt sich aufgrund der umfangreichen Nutzung der Ausnahme für die risikoarme Anlageklasse der Pfandbriefe für eine Beibehaltung der Ausnahmeregelung ein. An der vdp-Erhebung können sich auch Institute beteiligen, die bisher nicht in der Auswahl der Aufsicht enthalten waren.

Bastian Blasig,
Bankaufsicht und Risikomanagement
blasig@pfandbrief.de

Zahlen, bitte!



175,3

Der auf Basis echter Transaktionsdaten für den gesamtdeutschen Markt ermittelte vdp-Immobilienpreisindex ist im ersten Quartal 2021 um 6,2% auf 175,3 Punkte geklettert (Basisjahr 2010 = 100 Punkte). Der deutsche Immobilienmarkt hält der COVID-Krise stand.

8,4%

Wohnimmobilien weisen in Summe mit 8,4% gegenüber Q1 2020 hohe Preissteigerungen auf, in den Top-7-Städten lag die Steigerung bei 5,3%.



700

Banken und Finanzinstitute stellen ihre Transaktionsdaten aus dem Immobilienfinanzierungsgeschäft zur Ermittlung des vdp-Immobilienpreisindex zur Verfügung.

1,1%

Beträgt die Teuerung der Neuvertragsmieten in den Top-7-Städten im Vergleich zum Vorjahresquartal.



7,3

Selbstgenutztes Wohneigentum in Metropolen verteuerten sich in den zurückliegenden zwölf Monaten um 7,3%. Damit weisen die Top-7 Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart erneut deutliche Preisanstiege aus. In Hamburg und Düsseldorf lagen die Zuwächse für selbst genutztes Eigentum mit 8,8% und 9,1% im Vergleich zum Vorjahresquartal am höchsten.

9,8%

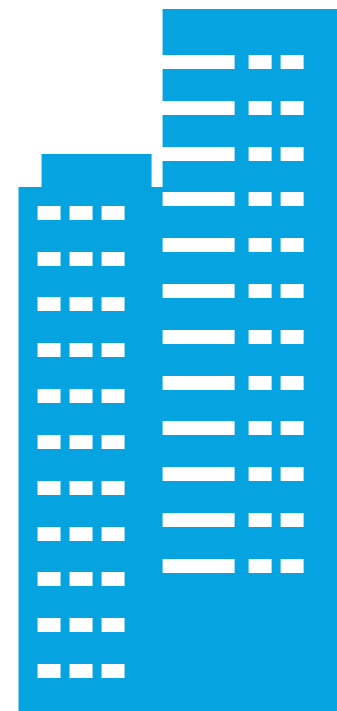
Beträgt die Preissteigerung bei Eigentumswohnungen. Ein- und Zweifamilienhäusern weisen eine Teuerungsrate von 9,3% auf.

4,8%

Das Preiswachstum bei Mehrfamilienhäusern lag in den sieben Metropolen bei durchschnittlich 4,8%. Deutschlandweit verteuerten sich die Preise für Mehrfamilienhäuser seit Pandemiebeginn um 7,6%.



-1,5%



Die Preise für Gewerbeimmobilien gaben Anfang 2021 - im Vergleich zum Vorjahresquartal - um 1,5% nach. Dabei gingen die Preise für Büroimmobilien um 1,2% zurück, Büromieten reduzierten sich um 0,9%. Mit 2,1% bewegt sich der Preisrückgang bei Einzelhandelsimmobilien auf dem Niveau der beiden Vorquartale.



Pfandbrief-Radar

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

RÜCKSCHAU

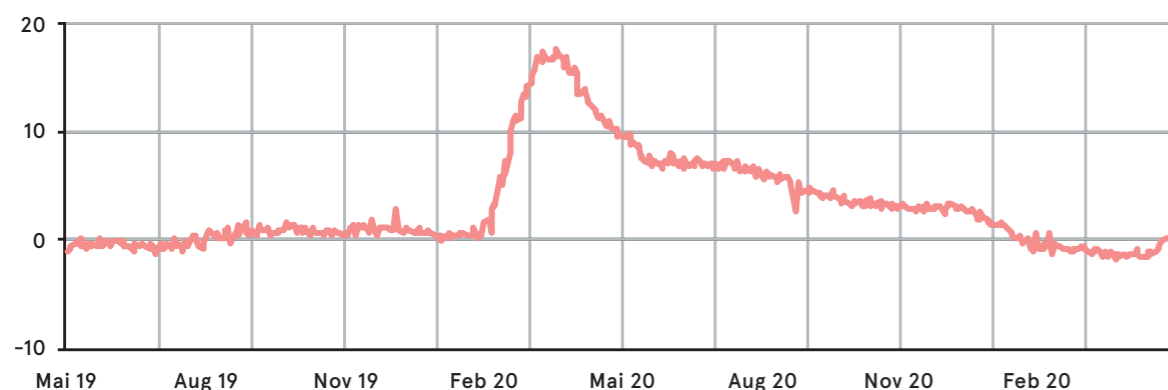
Ein Blick auf die Neuemissionszahlen seit Jahresbeginn lässt einen klaren Trend erkennen. So wurden Stand Ende April Pfandbriefe mit einem Volumen von knapp 35,8 Mrd. Euro emittiert, etwa 3% weniger als vor zwölf Monaten. Das ist nicht überraschend, da sich an der Ausgangslage nicht viel geändert hat. Die Pandemie hat weiterhin alles im Griff, und es besteht kein Zweifel daran, dass die dritte Auflage der gezielten längerfristigen Refinanzierungsgeschäfte des Eurosystems (TLTRO III) das Pfandbrief-Emissionsverhalten bestimmt. So wurden im Rahmen der siebten Tranche (TLTRO-III.7) im März insgesamt 330,5 Mrd. Euro gezogen, was das zweithöchste Volumen seit Programmbeginn ist.

Am Primärmarkt hat sich im Jumbo-, Benchmark- und Sub-Benchmark-Segment seit Jahresbeginn einiges

getan. Pfandbriefbanken haben vermehrt in Fremdwährungen emittiert (USD, GBP) und kommen beim Volumen auf vergleichbare Vorjahreswerte. Die Investorennachfrage war bei 22 Emissionen enorm und bei einer Durchschnittslaufzeit von neun bis zehn Jahren auf lange Laufzeiten fokussiert.

Einer der Nebeneffekte ist die stetige Einengung der Swapsreads. Nach der COVID-19-bedingten Ausweitung haben sich die Spreads seit Mitte April 2020 kontinuierlich ermäßigt. Die zuletzt an den Märkten für Staatsanleihen aufkommende Volatilität hat diesen Trend gebremst. Gegen eine Trendumkehr sprechen die anhaltende Nachfrage der EZB im Rahmen ihrer Ankaufprogramme sowie die üppige Liquiditätsversorgung der Emittenten durch die TLTROs der EZB.

Swapsread Hypothekendarfbriefe (Basispunkte)



Quelle: : IHS Markit, LBBW Research

VORSCHAU

Laut EZB Entscheidung von Dezember stehen bis Ende 2021 noch drei weitere Tranchen (TLTRO-III.8 -10) an. Die letzte Tranche ist somit im Dezember 2024 fällig. Eine Abschwächung des verbundenen Trends zur Emission von Pfandbriefen für den Eigengebrauch (aktuelle Quote liegt bei knapp 50%) ist nicht absehbar. Das lässt vermuten, dass das Niveau der über den Markt emittierten Pfandbriefe 2021 im besten Fall konstant bleibt und allenfalls eine Bodenbildung der Pfandbrief-Spreads – jedoch keine Ausweitung – zu erwarten ist.

Abzuwarten ist auch, welche Rolle weitere, nicht ökonomische Faktoren spielen könnten. Die Umsetzung der EU-Covered-Bond-Richtlinie inkl. der gesetzlichen Regelung einer Fälligkeitsverschiebung im Pfandbriefgesetz wurde am 17. Mai 2021 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht.

„Das diesjährige Emissionsniveau könnte im besten Fall konstant bleiben“

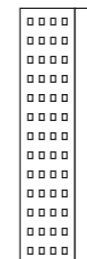
Auch die voranschreitende Regulierung im Sustainable Finance Segment (Stichwort EU-Taxonomie) stellt Emittenten vor neue Herausforderungen. Die Auswirkungen sollten sich aber aufgrund der Gewichtung eher in Grenzen halten.

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



5 Töchter

Unter dem Dach des vdp bilden die fünf Tochtergesellschaften Eckpfeiler der vdp-Gruppe und runden das Kompetenzfeld des Verbands ab. Der Tätigkeitsschwerpunkt umfasst dabei wesentliche Gebiete rund um die Immobilienbewertung und Immobilienfinanzierung. Nach der Vorstellung der ersten drei Töchter richten wir in der aktuellen Ausgabe unseren Fokus auf die vdpExpertise.



4 | vdpExpertise

Die vdpExpertise konzentriert sich seit ihrer Gründung 2003 auf die Entwicklung und den Vertrieb von Risikomodeln für die Finanzwirtschaft. Als hundertprozentige Tochtergesellschaft des vdp bietet sie Mitgliedsinstituten des Verbands und anderen interessierten Finanzinstitutionen aufsichtlich anerkannte Risikomodelle an. „Hauptaugenmerk liegt dabei auf den pfandbriefrelevanten Assetklassen wie Immobilienfinanzierungen oder Staats- und Kommunalfinanzierungen“, betont Reiner Lux, Geschäftsführer der vdpExpertise.

Ein Kernprodukt der vdpExpertise ist das LGD-Grading (Loss Given Default = Ausfallquote), ein aufsichtsrechtlich anerkanntes Verfahren zur Bestimmung der wichtigsten Parameter für die Schätzung von Verlustquoten. Die Datenbank verfügt dabei über einen umfassenden Pool an Ausfalldaten, sowohl für wohnwirtschaftliche als auch gewerbliche Immobilien – und das flächendeckend für Deutschland. „Bedingt durch den Zusammenschluss von 427 Banken kann eine aktuelle und umfangreiche Datenbasis sichergestellt werden. Ferner unterstützt die Schwester-gesellschaft vdpResearch das LGD-Grading mit ihren ermittelten Marktpreiszeitindizes und Prognosen“, unterstreicht Lux.

Das LGD-Grading zeichnet sich durch die Ermittlung zeitstabiler, immobilientypspezifischer Erlösquoten aus. Kombiniert mit regionalisierten Immobilienpreisindizes ist eine detaillierte Prognose von zu erwartenden Verlusten möglich.

Zusätzlich bietet die vdpExpertise auch empirische LGD-Parameter für das Ausland an: Für Länder wie die USA, Italien, Österreich, Großbritannien, Niederlande, Schweden und Spanien stehen ausreichend Erlösquoten und Abwicklungsdauern zur Verwertung von Immobilien unter Zwang zur Verfügung.

Im Falle von fehlenden empirischen Informationen hat die vdpExpertise zusammen mit dem vdp ein von der BaFin anerkanntes Scorecard-Modell entwickelt. Es ermöglicht eine LGD-Parameterschätzung für das jeweilige Land mittels länderspezifischer Auf- oder Abschläge unter Nutzung einer Basiserlösquote aus Deutschland. Die LGD-Länderskalierungsfaktoren werden basierend auf einem CRR-konformen Validierungskonzept in ihrer Zusammensetzung

jährlich geprüft und mit den vorliegenden empirischen Erlösquoten für das Ausland abgeglichen.

Ein weiteres Produkt der vdpExpertise ist der vdpKommunalScore, ein Scorecard-Modell zur Einschätzung der finanziellen Stärken und Schwächen von Kommunen. „Nahezu drei Viertel der deutschen Gebietskörperschaften sind Kreditnehmer des nicht öffentlichen Bereichs und bedürfen einer genauen Betrachtung durch den Kreditgeber“, erklärt Lux. Um die Vorschriften der MaRisk erfüllen zu können, müssen Finanzinstitute ihre kommunalen Kreditnehmer in Bezug auf ihre wirtschaftliche, sozioökonomische und haushalterische Position betrachten und mit anderen Gebietskörperschaften vergleichen können.

Alle für den vdpKommunalScore verwendeten Daten werden von den statistischen Landesämtern und weiteren Behörden bezogen. Die vdpExpertise prüft sie umfassend im Austausch mit den Landesämtern auf Plausibilität und führt sie in einer Datenbank zusammen. Eine ausführliche Dokumentation dieser Plausibilisierung wird den Kreditinstituten zur Verfügung gestellt. Schlussendlich können die gesammelten Ergebnisse einzelner Kommunen auch im direkten Vergleich zu anderen Gebietskörperschaften deutschlandweit über eine Web-Anwendung abgerufen werden. Ebenfalls sind Simulationen mit prognostizierten Werten aus den jeweiligen Haushaltsplänen möglich.

„Von besonderer Bedeutung sind aktuell die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Haushaltsdaten der Kommunen“, betont Andreas Faust, Leiter Risikomodelle der vdpExpertise. „Der Einbruch der Steuereinnahmen wird aktuell für das Jahr 2020 mit 13% bzw. 14. Mrd. Euro beziffert. Durch die Kompensationsprogramme des Bundes und der Bundesländer rechnen wir jedoch nicht mit extremen negativen Auswirkungen auf den vdpKommunalScore.“

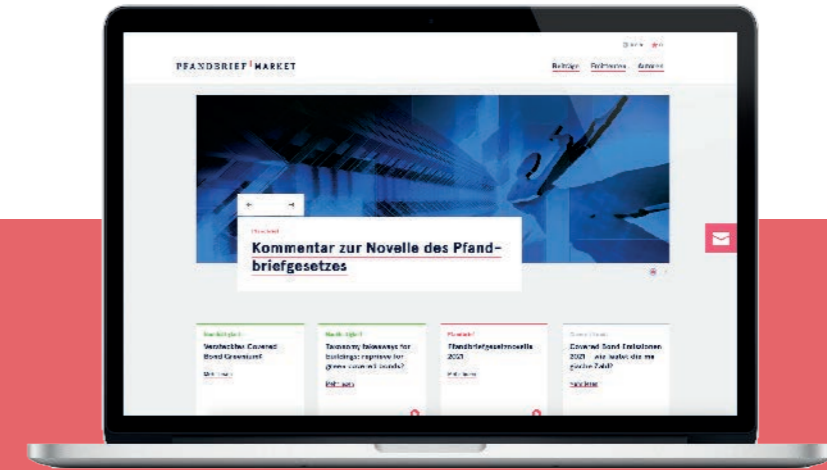
Das Leistungsportfolio auf einen Blick:

- Risikomodelle zur Verwertung von Grundpfandrechten
 - LGD-Grading für Wohn- und Gewerbeimmobilien
 - Erlösquoten und Zwangsverwertungsdauern im Ausland
 - Empirische LGD-Parameter für das Ausland
 - LGD-Länderskalierungsfaktoren
 - vdpRechtsmonitoring
 - vdpGrundpfandrechte
- vdpKommunalScore
- Risikomodelle für Low Default Portfolien
 - Staatenratingmodell
 - LGD für Staaten und Kommunen



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

Kommentar zur Novelle des Pfandbriefgesetzes

Die Harmonisierung der europäischen Covered Bond Gesetzgebung hat in den letzten Monaten mit Anpassungen auf nationaler Ebene weiter an Fahrt aufgenommen. Bis zum 8. Juli dieses Jahres müssen die im Detail recht heterogenen nationalen Covered Bond Gesetze im Hinblick auf die Europäische Covered Bond Richtlinie adjustiert werden. Bis spätestens zum 8. Juli 2022 sind die Änderungen auf nationaler Ebene anzuwenden.

→ mehr lesen

Verstecktes Covered Bond Greenium?

Die Emission nachhaltiger Covered Bonds ist einer der Lichtblicke an den Primärmärkten für Covered Bonds in diesem Jahr. Nachhaltige Schuldtitel fügen der Beschaffung von Fremdkapital einen strategischen Aspekt hinzu in einer Zeit, in der die Aufnahme liquider Mittel alles andere als eine Priorität der Banken ist.

→ mehr lesen

Pfandbriefgesetz-novelle 2021

Das CBD-Umsetzungsgesetz setzt das EU Covered Bond-Harmonisierungspaket in deutsches Recht um.

Die Pfandbriefgesetznovelle 2021 stellt sicher, dass die bestehenden regulatorischen Privilegien des Pfandbriefs erhalten bleiben.

Sascha Kullig stellte den Entwurf der Novelle am 16. März im LBBW Kapitalmarkt-Kompass vor.

→ mehr lesen



→ [Abonnieren Sie den vdp-Quarterly hier.](#)

Impressum

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

Redaktion: Carsten Dickhut (verantw.), Victoria Krasnov, Franziska Roederstein | **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.

