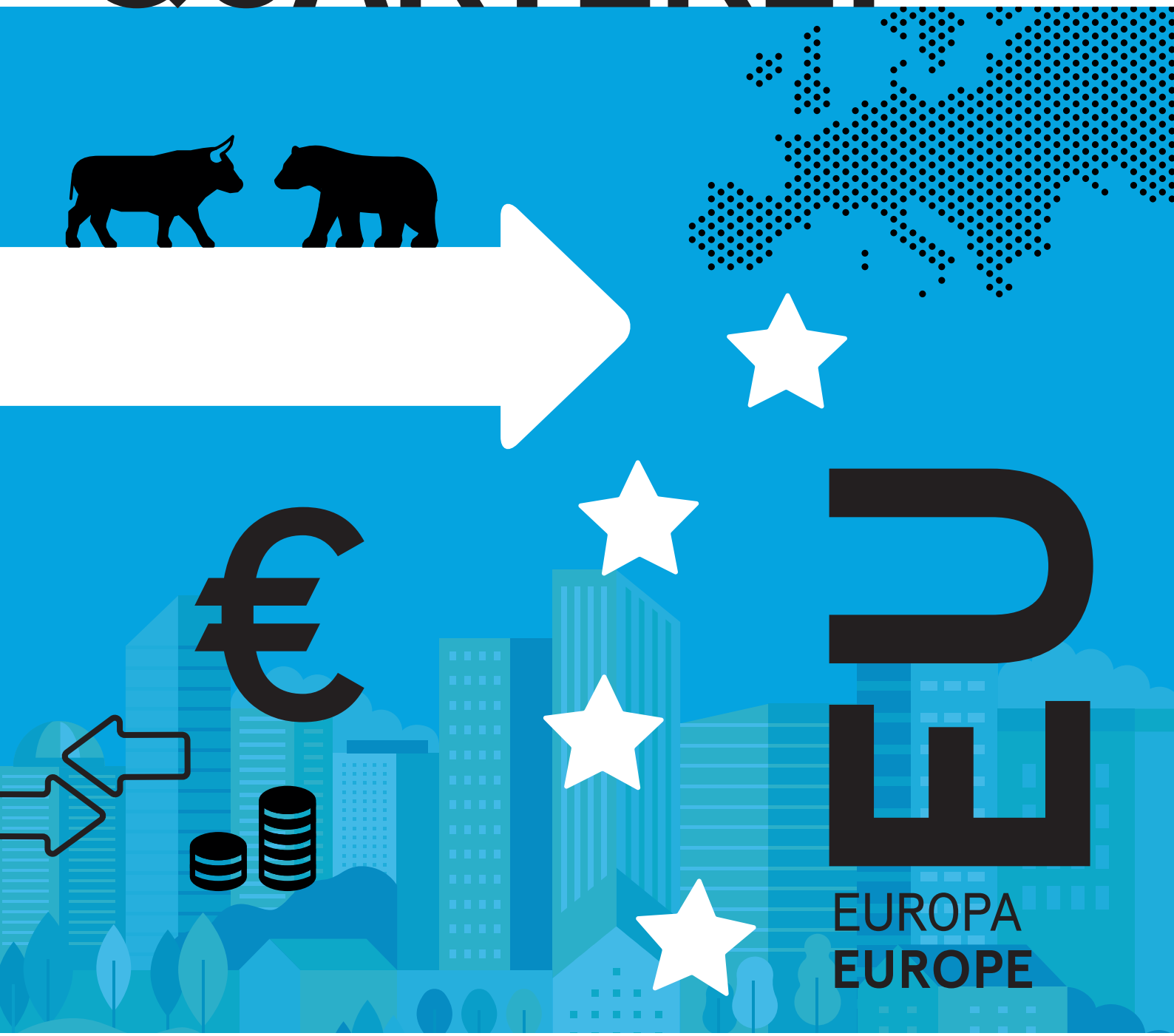
Q4.20 DAS MAGAZIN DES VERBANDS DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

vdp

QUARTERLY



COVID-19 und die europäische Finanzpolitik

Wie remote arbeitet das EU-Parlament? Und über welche Finanzthemen diskutiert Europa? Auskunft geben Inga Hager und Markus Ferber.

Liebe Leserinnen und Leser,

kurz vor dem Jahresende blicken wir auf herausfordernde Monate zurück. Die COVID-19-Pandemie, ihre Eindämmung und die Folgen für Gesellschaft und Wirtschaft sind das alles dominierende Thema in diesem Jahr und haben unser aller Fokus verschoben.

Die deutschen Kreditinstitute haben auch in diesem schwierigen Geschäftsjahr die Finanzierung der Realwirtschaft sichergestellt und damit auch während dieser Pandemie eine unentbehrliche Funktion für den Wirtschaftsstandort Deutschland übernommen. Allein die Pfandbriefbanken haben in den ersten drei Quartalen dieses Jahres knapp 121 Mrd. Euro an Darlehen ausgegeben, fast so viel wie im pandemiefreien Vorjahr.

Dass der Finanzsektor bislang so gut durch die Krisenzeit gekommen ist, zeigt, wie robust die Kreditwirtschaft – nicht zuletzt dank des seit der Finanzkrise geschaffenen Regulierungsrahmens - inzwischen aufgestellt ist. Dies lässt mich trotz der aktuell angespannten Pandemielage auch mit einer gewissen Zuversicht auf unsere Branche 2021 schauen. Ausgehend von einer sehr soliden Basis agieren die Banken umsichtig und haben sich durch die in den letzten Monaten vorgenommenen Erhöhungen der Risikovorsorge noch wetterfester gemacht für einen möglichen Anstieg der Kreditausfälle.

Ich wünsche Ihnen und Ihren Familien ein besinnliches Weihnachtsfest, auch wenn es anders ablaufen wird, als wir es kennen, und einen guten Start in das neue Jahr. Möge es für uns alle sorgenfreier werden als 2020.

Bleiben Sie bitte alle gesund!

Ihr Jens Tolckmitt,
Hauptgeschäftsführer, Verband deutscher Pfandbriefbanken

inhalt

04 Titelthema: COVID-19 und die europäische Finanzpolitik
Doppel-Interview mit Markus Ferber und Inga Hager

09 Auf den Punkt
Fachbeitrag: PfandBG-Novelle

10 Ereignis
Messe dahoam

11 Aktuell
EBA-Leitlinien fließen in MaRisk ein, Wohnimmobilien auch in der Krise attraktiv

14 Notiert in Brüssel
Renovation Wave, Aktionsplan CMU, Basel IV

16 Immobilien
Gut verteilt - Logisitkimmobilien zeigen sich krisenfest

18 Auf den Punkt
Fachbeitrag: Die elektronische Begebung von Pfandbriefen

20 Aktuell
K.A.R.L

22 Kurz und knapp
vdp begrüßt neue Mitglieder, vdpOneStop geht live, Hermes-Verbriefungsgarantie

23 Aktuell
Checkliste Indeckungnahme, Umsetzungshilfen zur Wertermittlung bei Kleindarlehen

25 Zahlen, bitte!
Zahlen, Daten, Fakten zum vdp-Index

26 Marktmeinung
Rückschau, Ausblick

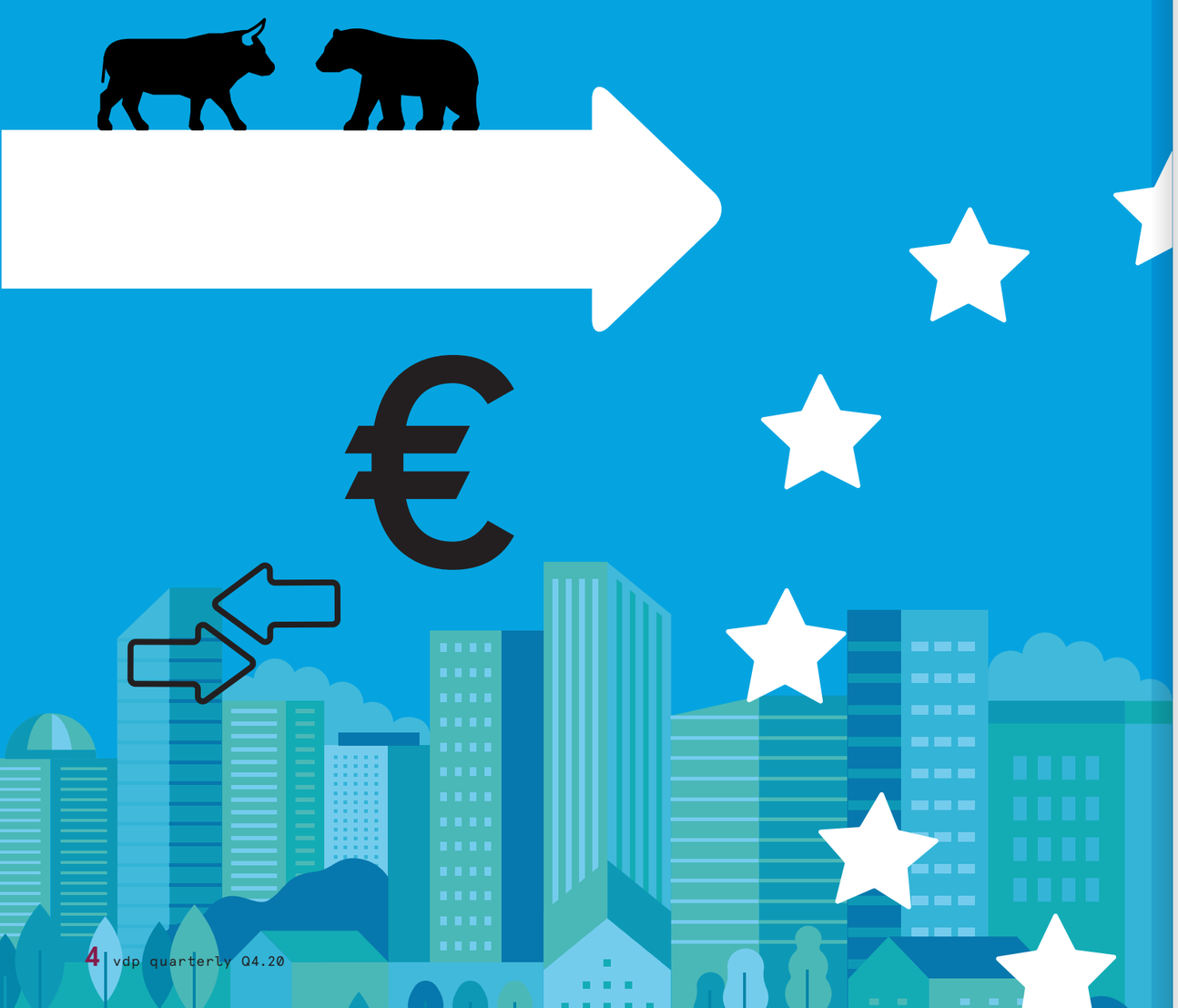
28 Kurzporträt
Neue Serie „5 Töchter“: Vorstellung der Tochtergesellschaften der vdp-Gruppe

30 vdp
Die deutschen Pfandbriefbanken, Neues von pfandbrief.market

Alleine aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Quarterly auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Wir meinen immer alle Geschlechter im Sinne der Gleichbehandlung.
Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und ist wertfrei.

„Banken spielen sehr konstruktive Rolle“

Interview mit Markus Ferber, MdEP, und Inga Hager, vdp Brüssel



Politiker auf der ganzen Welt sind derzeit gefordert, Maßnahmen zu beschließen, mit denen die Auswirkungen der COVID-19-Krise auf Gesellschaft und Wirtschaft bestmöglich eingedämmt werden. Hierzulande richten sich die Blicke dabei nicht nur nach Berlin, sondern auch nach Brüssel. Im Quarterly-Interview erklären Markus Ferber, Mitglied des Europäischen Parlaments, und Inga Hager, Leiterin des Brüsseler vdp-Büros, wie gut sie die Banken für die Wirtschaftskrise gewappnet sehen und wie wichtig es ist, an den bestehenden Erleichterungen für Banken weiter festzuhalten. Ein vorläufiges Fazit der deutschen EU-Ratspräsidentschaft darf dabei nicht fehlen.

— Herr Ferber, Sie sind seit 26 Jahren Mitglied des Europäischen Parlaments. Wie hat COVID-19 Ihren Alltag verändert und welche kurz- und langfristigen Auswirkungen auf die Arbeit im Parlament und insbesondere im Ausschuss für Wirtschaft und Währung erwarten Sie?

Ferber: Die Strukturen und Prozesse im Europäischen Parlament sind nur unzureichend auf den Pandemiefall vorbereitet. Das reicht von der regulären Ausschussarbeit über die Abstimmungen im Plenum bis zu den politischen Verhandlungen mit dem Rat. Gerade das politische Geschäft lebt vom persönlichen Austausch. Kompromissverhandlungen lassen sich über Videokonferenzen schlichtweg nicht so einfach und effektiv führen, als wenn man sich physisch im selben Raum befinden würde. Wir haben inzwischen einen Arbeitsmodus gefunden, mit dem sich der Geschäftsbetrieb aufrecht erhalten lässt, der aber insgesamt alles andere befriedigend ist und der Qualität des Gesetzgebungsprozesses nicht unbedingt zuträglich ist.

— Der COVID-19-bedingte Wirtschaftseinbruch ist europaweit beispiellos. Der Finanzsektor kommt bislang aber recht gut durch die Krise. Bleibt das Ihrer Ansicht nach so? Wie robust schätzen Sie die europäischen Banken im Allgemeinen und die deutschen Banken im Besonderen ein?

Ferber: Der europäische Bankensektor ist auch dank der Reformen, die nach der letzten Finanzkrise auf den Weg gebracht wurden, in einer Position der Stärke in die Krise gegangen. Je länger die Krise jedoch andauert und je stärker die Wirtschaft in Mitleidenschaft gezogen wird, desto gefährlicher wird die Situation. Sowohl auf europäischer Ebene als auch in Deutschland hat die Politik schnell und entschlossen gehandelt, um eine unmittelbare Liquiditätskrise zu verhindern. Das war kurzfristig sicherlich wirksam. Der Finanzsektor wird aber nur dann gut durch die Krise kommen, wenn die Wirtschaft keinen strukturellen Schaden nimmt. Am Ende gilt: Je schneller wir die Pandemie in den Griff bekommen, umso besser für die Wirtschaft und damit auch für den Bankensektor.

„Bei der Umsetzung von Basel III gibt es durchaus Spielräume, die man auch kreativ nutzen sollte.“

– Markus Ferber

Markus Ferber (55)
ist seit Juni 1994 Mitglied des Europäischen Parlaments. Als Vertreter der Europäischen Volkspartei (EVP, Christdemokraten) koordiniert er die EVP-Fraktion seit 2018 im Ausschuss für Wirtschaft und Währung (ECON). Zudem ist er seit 2013 Sprecher des Parlamentskreises Mittelstand im Europäischen Parlament. Seine politische Laufbahn hierzulande begann 1983 mit dem Eintritt in die CSU, deren Parteivorstand er seit mittlerweile 21 Jahren angehört. Weitere politische Ämter, die der Diplom-Ingenieur der Elektrotechnik wahrnimmt, sind der Landesvorsitz der Europa-Union Bayern (seit 2000) und der Bezirksvorsitz der CSU Schwaben (seit 2005). Darüber hinaus hat Ferber, der u.a. mit dem Bundesverdienstkreuz und dem Bayerischen Verdienstorden ausgezeichnet worden ist, in diesem Jahr den Vorsitz der CSU-nahen Hanns-Seidel-Stiftung übernommen.

Hager: Ja, die Banken haben in den letzten Jahren sukzessive ihre Kapitalpuffer erhöht und auch die Qualität des Kapitals sowie ihre Liquiditätsausstattung verbessert. Damit waren sie auch für die COVID-19-Krise gut gerüstet. Umso wichtiger ist es jetzt, dass die Kreditwirtschaft nicht mit zu großen aufsichtlichen Anforderungen belastet wird, um ihrer Kernaufgabe, nämlich der Versorgung der Realwirtschaft mit Krediten, auch weiterhin nachkommen zu können.

— Welche Rolle wird den Banken bei der so wichtigen „Recovery" von COVID-19 zukommen?

Ferber: Im Gegensatz zur letzten Krise ist der Finanzsektor dieses Mal nicht Teil des Problems, sondern Teil der Lösung. Die Banken haben diese Rolle bisher sehr gut angenommen und sichergestellt, dass gerade viele kleine und mittlere Unternehmen gut durch die Krise gekommen sind. Hier haben die Banken in Deutschland in der Fläche eine sehr konstruktive Rolle gespielt.

Hager: Und das werden sie auch zukünftig tun – dank ihrer guten Vorsorge in den letzten Jahren können sie auf ausreichend Eigenkapital und Liquidität zurückgreifen. Um diese in der Krise besser für die Unternehmen nutzbar zu machen, sind allerdings Verbesserungen für die Refinanzierung der Banken notwendig, damit die Kreditvergabe in der Krise nicht durch zu enge regulatorische Vorgaben begrenzt wird.

Inga Hager (52)
leitet seit 2019 das Büro des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) in Brüssel. Dort ist sie für die Interessenvertretung der Pfandbriefbanken gegenüber den europäischen Institutionen zuständig. Schwerpunktbereiche ihrer Tätigkeit sind das Bankaufsichtsrecht, EU-Verbraucherschutzpolitik, nachhaltige Finanzierung und Kapitalmarktfragen. Zuvor war sie als Referentin und stellvertretende Leiterin für das Büro tätig. Sie begann ihre berufliche Tätigkeit als persönliche Referentin für ihren Interviewpartner, den Europaabgeordneten Markus Ferber.

— Aber die Aufsichtsbehörden haben auf die Krise doch schon mit einigen regulatorischen Erleichterungen für Banken reagiert. Wie sollte damit weiter verfahren werden?

Hager: Ja, es ist absolut zu begrüßen, dass im Schnellverfahren Änderungen an der Capital Requirements Regulation („CRR Quick Fix") vorgenommen worden sind. Diese Änderungen gelten im Wesentlichen seit Juni und haben in einigen Bereichen zu Erleichterungen geführt. In Anbetracht der andauernden Pandemie wäre es sicherlich sinnvoll, diese Erleichterungen beizubehalten.

Ferber: Sowohl die Aufsichtsbehörden als auch der europäische Gesetzgeber haben in der Krise schnell reagiert und zusätzliche Flexibilität für Banken geschaffen. Das hatte vor allem zum Ziel, in der Krise zusätzliche Kreditvergabe zu ermöglichen. Der wirtschaftliche Ausblick in den kommenden Monaten ist nach wie vor mit extremer Unsicherheit behaftet. Insofern halte ich es für ausgesprochen sinnvoll, an den beschlossenen Erleichterungen bis auf Weiteres festzuhalten.

— Welche Auswirkungen hat die COVID-19-Krise auf die Basel III-Umsetzung?

Hager: Aufgrund der bestehenden Unsicherheit warnen die Pfandbriefbanken davor, dass die von der Aufsicht empfohlene, sehr strenge Erfüllung der Basel III-Vorgaben zu einer signifikanten Verschärfung der Eigenkapitalanforderungen europäischer und – noch stärker – deutscher Banken führt. Das wäre gerade jetzt während der Krise kontraproduktiv.

„Eine Verschärfung der Eigenkapitalanforderungen wäre gerade jetzt kontraproduktiv."

– Inga Hager

Ferber: Die Umsetzung der Basel-III-Finalisierung wäre schon in einem wohlwollenden gesamtwirtschaftlichen Umfeld eine Herausforderung für den europäischen Bankensektor gewesen. Die Corona-Krise stellt nun eine zusätzliche Belastungsprobe dar. Die Umsetzung zumindest zu verschieben, war daher ein richtiger Schritt des Baseler Ausschusses. Ich halte es nun aber für umso wichtiger, dass wir auf europäischer Ebene keine blinde 1-zu-1-Umsetzung vornehmen, sondern genau schauen, wie wir das Baseler Paket an die Spezifika unseres europäischen Bankensektors anpassen können. Das fängt schon bei der Grundsatzfrage an, ob wir das Paket tatsächlich für jede kleine Regionalbank umsetzen sollten oder nur für die kapitalmarktorientierten Großbanken. Ich glaube, es gibt hier durchaus Spielräume, die man auch kreativ nutzen sollte.

Hager: Aus Sicht der Pfandbriefbanken ist es wichtig, dass vor Veröffentlichung der CRR III die Auswirkungen von COVID-19 hinreichend Berücksichtigung finden, da dies die Ausgangslage der Institute für die Umsetzung von Basel III erheblich verändert. Das Zusammenfallen von COVID-19 und Basel III darf nicht zu einer Beeinträchtigung der Kreditversorgung führen. Insbesondere setzen sich die Pfandbriefbanken weiter für eine angemessene Umsetzung des besonders belastenden Outputfloors ein, um den Besonderheiten und der Stabilität des deutschen Immobilienmarkts gerecht zu werden. Deshalb macht sich der vdp bei der Umsetzung des Outputfloors für den von der EBA als „Parallel Stacks Approach" bezeichneten Ansatz stark, der mit den Baseler Vorgaben vereinbar ist, dabei aber die Belastungen für Immobilienfinanzierer auf ein erträgliches Maß begrenzt. Unterstützt werden wir dabei von der gesamten Deutschen Kreditwirtschaft und europäischen Bankenverbänden, genauso wie von einigen nationalen Regierungen und Aufsichtsbehörden.

— Der Green Deal ist die Antwort der EU auf den Klimawandel. Kürzlich hat die Europäische Kommission ihre Strategie zur Renovierungswelle veröffentlicht, die u.a. auf private Investitionen abzielt. Diese werden aber voraussichtlich nur dann erfolgen, wenn die erzielten Einsparungen und Effizienzgewinne höher sind als die Investitionskosten. Wie realistisch ist das?

Ferber: Die in der Strategie zur Renovierungswelle formulierten Ziele lesen sich sehr gut auf dem Papier, werden sich meines Erachtens jedoch kaum erreichen lassen. Wir haben schlichtweg gar nicht die Fachkräfte und Ressour-

cen, um die Renovierungsquote in Europa binnen weniger Jahre zu verdoppeln. Darüber hinaus muss natürlich auch die Anreizwirkung stimmen, und hier hat die Europäische Kommission nur ein sehr überschaubares Instrumentarium zur Hand. Mit der Strategie zur Renovierungswelle hat die Kommission große Erwartungen geweckt. Ich fürchte jedoch, dass diese zu einem guten Teil enttäuscht werden dürften.

Hager: Ich teile Ihre Einschätzung, dass sich die EU-Kommission mit der Renovierungswelle äußerst ambitionierte Ziele gesetzt hat. Eine Renovierung von 35 Mio. Gebäudeeinheiten bis 2030 wird nicht so leicht erreichbar sein. Hier müsste die Kommission konkrete Vorschläge zu möglichen finanziellen Anreizen ausarbeiten. Auch die umfassende Einführung von Energieausweisen in allen Mitgliedstaaten und die Vereinheitlichung von Mindestvorgaben ist ein wichtiger Schritt, um eine Vergleichbarkeit von Energieausweisen in der Europäischen Union zu erreichen und letztlich die Renovierungsquote zu erhöhen.

— Welche weiteren Schwerpunkte setzt die europäische Finanzpolitik im Jahr 2021 und darüber hinaus?

Ferber: Neben der Umsetzung des Finalisierungspakets von Basel III wird uns das Thema Sustainable Finance weiter beschäftigen. Hier müssen wir aber sehr aufpassen, dass wir das Kind nicht mit dem Bade ausschütten und die Marktteilnehmer nicht mit immer neuen und immer detaillierteren Offenlegungs- und Compliance-Pflichten überlasten. Ansonsten tun wir der Sache damit keinen Gefallen. Grundsätzlich wird uns in den kommenden Monaten auch das Thema der Digitalisierung beschäftigen. Hier hat die Europäische Union noch einiges Aufholpotenzial.

— Die deutsche EU-Ratspräsidentschaft endet Ende dieses Jahres. Wie fällt Ihr vorläufiges Fazit aus?

Ferber: Die Auswirkungen der Pandemie sind natürlich auch für den Rat ein Problem. Insofern haben sich auch die strategischen Prioritäten verschoben, und die deutsche Ratspräsidentschaft musste öfter Krisenmanager spielen, als es ihr lieb war. Angesichts der komplizierten Gemengelage ist mein Fazit durchaus positiv. Es ist beachtlich, wie schnell es der deutschen Ratspräsidentschaft gelungen ist, eine gemeinsame Verhandlungsposition der Mitgliedstaaten beim mehrjährigen Finanzrahmen und beim Wiederaufbaufonds zu finden. Die Kür wird aber nun darin bestehen, dass auch mit dem Parlament ein schneller und vernünftiger Kompromiss zu den Haushaltsthemen gelingt.

— Angesichts von Brexit und deutlichen Abkehrtendenzen in einzelnen EU-Ländern: Was ist von der „europäischen Idee" Ihrer Ansicht nach noch umsetzbar?

Ferber: Ein zentrales Problem der vergangenen Jahre bestand darin, dass wir in der EU sehr viel Nabelschau betrieben haben, aber in den großen Fragen – zum Beispiel in der Außen- und Sicherheitspolitik, in der Flüchtlingskrise oder zu Beginn der Pandemie – keine überzeugenden Antworten geben konnten. Das hat – nicht ganz zu Unrecht – für viel Skepsis gegenüber Europa gesorgt. Ich bin aber davon überzeugt, dass es durchaus neues Momentum für die europäische Idee geben wird, wenn die Menschen das Gefühl haben, dass Europa einen klaren Mehrwert liefert und die großen Fragen entschlossen anpackt.

Pfandbriefgesetz wird 2021 novelliert

vdp begrüßt Zielsetzung des Referentenentwurfs und identifiziert einige Änderungserfordernisse

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat am 2. Oktober 2020 den Referentenentwurf für eine Novelle des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) veröffentlicht. Da die Zielrichtung die Umsetzung der EU Covered Bond Directive ist, wird es als CBD-Umsetzungsgesetz (CBDUmsG) bezeichnet. Der Referentenentwurf ist zu begrüßen. Er sieht vor, das Pfandbriefgesetz an die EU-Covered-Bond-Harmonisierung anzupassen. Zudem stellt der Entwurf sicher, dass alle Hypothekenpfandbriefe, Öffentlichen Pfandbriefe und Schiffspfandbriefe die qualifizierten Voraussetzungen des geänderten Art. 129 der Capital Requirements Regulation (CRR) weiterhin erfüllen und von den damit verbundenen Privilegierungen profitieren können.

Die rechtspolitische Grundsatzdiskussion zur Schaffung des Covered-Bond-Harmonisierungspakets war davon geprägt, dass das EU-Regelwerk eine „grundsatzgestützte Harmonisierung" anstrebt. Dies bedeutet, dass die EU-Bestimmungen die Mindestanforderungen an gedeckte Bankschuldverschreibungen festlegen und in vielerlei Hinsicht Raum für nationale Besonderheiten und Detailregelungen lassen. Das ist sowohl zum Verständnis des Regelungspakets als auch für eine Auslegung der einzelnen Vorschriften von elementarer Bedeutung.
Gerade dieses Prinzip der grundsatzgestützten Harmonisierung gilt es bei der Umsetzung im Rahmen der Pfandbriefgesetz-Novelle im Auge zu behalten. Dies gilt umso mehr, als auch nach Auffassung des Referentenentwurfs „im Grundsatz das Pfandbriefgesetz bereits im Einklang mit den Mindestharmonisierungsvorgaben der Richtlinie (steht), so dass nur punktuell Gesetzesänderungen erforderlich sind."

VORWIEGEND TECHNISCHE DETAIL-ANPASSUNGEN

Genau dies führt dazu, dass die Änderungen im Pfandbriefgesetz weit überwiegend aus einzelnen rechtlich-technischen Detailregelungen bestehen. Eine Ausnahme bildet die Einführung der vom vdp seit Jahren geforderten Möglichkeit für einen Sachwalter, in der Insolvenz einer Pfandbriefbank die Fälligkeiten von Pfandbriefen unter näher geregelten Voraussetzungen bis zu insgesamt einem Jahr zu verschieben, um etwaige Liquiditätsengpässe auszugleichen. Besondere Beachtung finden auch die vom EU-Recht vorgegebenen Änderungen zur Deckungsrechnung und zur neuen nominalen Überdeckung. Schwierig lesbar wird der Entwurf dadurch, dass die in Artikel 1 genannten Änderungen schon nach der Veröffentlichung des Gesetzes in Kraft treten sollen, die in Artikel 2 des CBDUmsG enthaltenen aber erst am 8. Juli 2022, wenn auch die direkt wirkenden Änderungen des Art. 129 CRR gelten werden. Manche Regelungsbereiche kommen in beiden Artikeln vor.

DK-STELLUNGNAHME IDENTIFIZIERT ÄNDERUNGS- UND ERGÄNZUNGSBEDARF

Am 29. Oktober 2020 haben die in der Deutschen Kreditwirtschaft (DK) zusammengeschlossenen Verbände eine gemeinsame Stellungnahme unter Federführung des vdp an das BMF gerichtet. Darin wird eine Reihe von Änderungen und Ergänzungen zum Referentenentwurf angeregt. Die wichtigsten Vorschläge betreffen:

- eine Flexibilisierung bei der Gebäudeversicherung in § 15 PfandBG
- ein Abstellen bei der Berechnung des Liquiditätspuffers auf die Zinsbindung anstatt auf die Kapitalbindung in § 4 Abs. 1a PfandBG
- eine Fokussierung auf eine Kennzahl beim Liquiditätspuffer bei den Veröffentlichungspflichten nach § 28 PfandBG
- die Klarstellung, dass das Überholverbot bei einer Fälligkeitsverschiebung nicht für andere Instrumente des Sachwalters nach § 30 PfandBG gilt, sowie
- die Aufnahme der Fälligkeitsverschiebung in die Emissionsbedingungen erst ab dem 8. Juli 2022 (§ 55 PfandBG).

Nach den derzeitigen Planungen wird sich das Bundeskabinett am 16. Dezember 2020 mit dem Entwurf befassen, so dass die parlamentarischen Beratungen und Verabschiedung des Gesetzes bis zum Ablauf der Umsetzungsfrist für die EU-CB-Richtlinie am 8. Juli 2021 möglich sind.

Dr. Otmar Stöcker,
Geschäftsführer,
Deckungswerte
stoecker@pfandbrief.de

Messe dahoam

Die angespannte COVID-19 Situation führte zu einer kurzfristigen Absage der EXPO REAL Hybrid Summit in München. Die Kollegen der HypZert GmbH reagierten hierauf kreativ und organisierten schnell eine digitale Alternative: Mit „Valuers Corner – Messe dahoam" fand am 6. Oktober eine exklusive Veranstaltung der Aussteller des HypZert Gemeinschaftsstands statt.

GEMEINSAM UND DOCH INDIVIDUELL

In spannenden Kurzvorträgen stellten sich dabei alle Aussteller vor und berichteten über aktuelle Themen. Über die bereits in zahlreichen Regionalgruppen-Treffen erprobte Webinar-Software Adobe Connect nahmen insgesamt über 400 Gäste an der Veranstaltung teil. Als besonderes Highlight erhielt jeder Gast im Vorfeld eine Messe-Geschenk-Box mit einer begleitenden Broschüre zur „Messe dahoam", den bereits aus den Messeauftritten der Vorjahre bekannten Nüssen als Nervennahrung, einem Flaschenöffner und einer Flasche Giesinger Bräu zum gemeinsamen Anstoßen. Schließlich ist der Craft Beer-Empfang auf dem Gemeinschaftsstand der HypZert seit Jahren ein beliebtes Get-together. Zahlreiche Social Media-Posts, E-Mails und Anrufe im Anschluss an die „Messe dahoam" unterstrichen den Erfolg dieser außergewöhnlichen Veranstaltung.

EBA-Leitlinien fließen in MaRisk ein

Konsultation der MaRisk-Novelle

Die Leitlinien der Europäischen Aufsichtsbehörde EBA im Hinblick auf das Management notleidender Kredite (NPL) sollen nach Ansicht der deutschen Aufsicht in die Mindestanforderungen für das Risikomanagement (MaRisk) integriert werden. Die Novelle der MaRisk wurde bis Anfang Dezember dieses Jahres zur Konsultation gestellt. Neben der NPL-Thematik erfolgen durch die MaRisk-Novelle auch weitere Änderungen oder Klarstellungen zum Beispiel zu Auslagerungen oder zur Risikotragfähigkeit.

Die NPL-Leitlinien der EBA kommen für die von der EZB direkt beaufsichtigten signifikanten Institute bereits seit Mitte letzten Jahres zur Anwendung. Für alle anderen deutschen Institute werden die neuen Anforderungen mit – der für das erste Halbjahr 2021 erwarteten – Veröffentlichung der neuen MaRisk relevant.

Die Neuerungen betreffen vielfältige Bereiche des Kreditrisikomanagements von der Kreditbearbeitung, Intensivbetreuung und Problemkreditbehandlung bis hin zur Risikovorsorge sowie den Risikosteuerungs- und -controllingprozessen inklusive Berichtserstellung. Für Institute mit einem hohen NPL-Bestand von mehr als 5% bezogen auf das Gesamtkreditvolumen bestehen zudem zusätzliche Anforderungen in Bezug auf die Risikostrategie, die Risikocontrollingfunktion und die Einrichtung einer spezialisierten NPL-Abwicklungseinheit.

Was Immobilienfinanzierungen anbetrifft, adressiert die MaRisk-Novelle spezifische Anforderungen an die Bewertung der Immobiliensicherheiten. Einige dieser Regelungen, insbesondere umfassendere Anforderungen an die Qualifikation und Unabhängigkeit der Gutachter, sind aus Sicht der Pfandbriefbanken weitgehend unproblematisch. Die diesbezüglich ohnehin hohen Anforderungen aus den §§ 6 und 7 BelWertV haben schon seit langem für einen sehr hohen Standard gesorgt. Im Rahmen der Konsultation bedarf es jedoch noch der Klärung einiger Abgrenzungsfragen, da die MaRisk nicht ausreichend zwischen Gutachten und Wertermittlungen im Kleindarlehensbereich differenzieren (BTO 1.2).

Neu eingeführt werden soll ein sogenanntes Rotationsprinzip, d.h. eine angemessene Rotation der für die Wertermittlung zuständigen Personen. Erläuternd wird klargestellt, dass eine Rotation dann vorgenommen werden sollte, wenn dieselbe Person zwei aufeinanderfolgende Einzelbewertungen einer Immobilie durchgeführt hat. Bei der Erläuterung handelt es sich um eine von der EBA im NPL-Kontext formulierte Regelung, die nunmehr auf die gesamte Sicherheitenbewertung angewandt werden soll. Die angemessene Rotation ist ein Vorgriff auf die eigentlich erst mit der nächsten MaRisk-Novelle geplante Integration der EBA-Leitlinie zur Kreditvergabe und -überwachung. Im Rahmen der Konsultation wird versucht, hierfür eine Änderung zu erzielen (BTO 1.2).

Für die Bewertung von Problemkrediten wird bei der Überleitung des Engagements in die Sanierung/Abwicklung eine Wertüberprüfung oder ggf. eine neue, unter Realisationsgesichtspunkten erstellte Wertermittlung gefordert. Hierfür ist, ausgehend vom Marktwert, der voraussichtliche Verwertungserlös unter Berücksichtigung der erwarteten Verwertungskosten und der voraussichtlichen Verwertungsdauer zu bestimmen. Außerdem ist eine jährliche Überprüfung der Werthaltigkeit der Sicherheiten notwendig (BTO 1.2.5).

Bastian Blasig,
Bankaufsicht und Risikomanagement
blasig@pfandbrief.de

Annett Wünsche,
Immobilienbewertung
wuensche@pfandbrief.de

Wohnimmobilien auch in der Krise attraktiv

Wie sich Immobilienmarkt und -finanzierung 2020 entwickeln

Der Immobilienmarkt in Deutschland steht seit Ende März unter dem Einfluss der negativen wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie. Mittlerweile scheint der konjunkturelle Abschwung gestoppt zu sein – nach einer negativen Wirtschaftsentwicklung von 9,7% im zweiten Quartal 2020 zum Vorquartal verzeichnete die deutsche Wirtschaft im dritten Quartal bereits wieder ein Wachstum von 8,2%. Dem Jahresgutachten 2020/2021 des Sachverständigenrates folgend wird die Wachstumsrate für das gesamte Jahr 2020 bei -5,1% liegen, für 2021 wird mit einem Wachstum von 3,7% gerechnet.

Der Wohnungsmarkt präsentiert sich in der derzeitigen Wirtschaftskrise ein weiteres Mal wenig konjunkturanfällig. Zu Beginn der COVID-19-Pandemie geäußerte Befürchtungen, dass es zu erheblichen Preiseinbrüchen kommen würde, haben sich nicht bewahrheitet.

Im Gegenteil: Wohnimmobilien haben sowohl bei Eigennutzern als auch bei privaten und institutionellen Kapitalanlegern nicht an Attraktivität verloren. Die Nachfrage ist ungebrochen hoch, was sich einerseits in Preissteigerungen bei Wohnimmobilien von 1,1% im zweiten Quartal und 2,3% im dritten Quartal – jeweils zum Vorquartal – widerspiegelt. Andererseits hat das Volumen von Wohnimmobilienfinanzierungen bei den vdp-Mitgliedsinstituten in den ersten neun Monaten im Vergleich zum Vorjahr um 5,3% zugenommen. Bei einzelner Betrachtung der drei Quartale zeigt sich, dass die Kreditvergabe – nach einem sehr starken ersten Quartal (+9% im Vorjahresvergleich) und einem nur leicht rückläufigen zweiten Quartal 2020 (-1,2%) – im 3. Quartal wieder angezogen hat (Q3 2020: +8,4%). Insgesamt wurden in den neun Monaten in diesem Segment Kredite in Höhe von 79 Mrd. Euro zugesagt.

Immobilienfinanzierung der vdp-Mitgliedsinstitute – 1. Quartal 2018 bis 3. Quartal 2020 | Darlehenszusagen

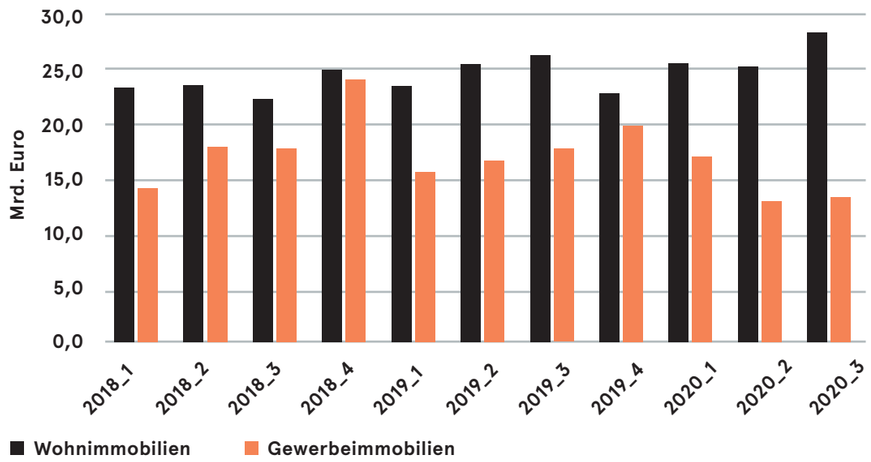
		WOHNIMMOBILIEN				GEWERBEIMMOBILIEN			
Jahr	/Quartal	Mrd. € je Quartal	Veränderung zum Vorjahresquartal in %	Mrd. € kumuliert seit Jahresbeginn	Veränderung zum Vorjahreszeitraum in %	Mrd. € je Quartal	Veränderung zum Vorjahresquartal in %	Mrd. € kumuliert seit Jahresbeginn	Veränderung zum Vorjahreszeitraum in %
2018	1	23,3	-	23,3	-	13,9	-	13,9	-
	2	23,5	-	46,8	-	17,9	-	31,8	-
	3	22,1	-	68,9	-	17,7	-	49,5	-
	4	24,9	-	93,8	-	24,1	-	73,6	-
2019	1	23,4	0,4	23,4	0,4	15,5	11,5	15,5	11,5
	2	25,5	8,5	48,9	4,5	16,5	-7,8	32,0	0,6
	3	26,2	18,6	75,1	9,0	17,7	0,0	49,7	0,4
	4	22,7	-8,8	97,8	4,3	19,6	-18,7	69,3	-5,8
2020	1	25,5	9,0	25,5	9,0	16,7	7,7	16,7	7,7
	2	25,2	-1,2	50,7	3,7	12,4	-24,8	29,1	-9,1
	3	28,4	8,4	79,1	5,3	12,5	-29,4	41,6	-16,3

Quelle: vdp auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute,
Berichtskreis: vdp-Mitgliedsinstitute zum 31.12.2019, Angaben für 2020 vorläufig

Der gewerbliche Immobilienmarkt reagiert dagegen deutlich sensibler auf konjunkturelle Veränderungen. Auf der Nutzerseite bremst die Unsicherheit über die künftige wirtschaftliche Situation die Flächennachfrage bzw. die Bereitschaft, hohe Mieten zu bezahlen. Besonders betroffen von dieser Entwicklung sind der Einzelhandel und die Hotellerie – in diesen Objektklassen sind sowohl die Nachfrage als auch die Mieten spürbar zurückgegangen. Dementsprechend sind auch die entsprechenden Kaufpreise unter Druck geraten. Der Büroimmobilienmarkt verzeichnete zwar ebenfalls einen Rückgang der Flächennachfrage von Seiten der Mieter, die Mieten bewegten sich seit Ausbruch der Pandemie in Deutschland jedoch weitestgehend auf einem stabilen Niveau. Ursächlich hierfür ist das nach wie vor sehr knappe Angebot an modernen Büroflächen in den bevorzugten zentralen Bürolagen. Büroimmobilien werden trotz der Unsicherheit bezüglich des zukünftigen Büroflächenbedarfs von allen Investorengruppen weiterhin als stabil eingeschätzt, sodass sich die Kaufpreise im zweiten und dritten Quartal 2020 seitwärts bewegten (vgl. Seite 25, „Zahlen, bitte").

Nachdem das erste Quartal mit einem Wachstum von knapp 8% im Vergleich zum Vorjahresquartal noch sehr positiv verlaufen war, gingen die gewerblichen Darlehenszusagen im zweiten und dritten Quartal erheblich zurück (-25% in Q2 bzw. -29% in Q3) – ein Ausdruck für das umsichtige Vorgehen der Kreditwirtschaft. Insgesamt wurden in den ersten drei Quartalen 2020 knapp 42 Mrd. Euro zugesagt, was einem Rückgang zum Vorjahr um 16% entspricht.

Entwicklung der Darlehenszusagen pro Quartal



Quelle: vdp auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute

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

Große Erwartungen an Renovierungswelle

Die Europäische Kommission hat am 14. Oktober 2020 ihre Strategie für eine Renovierungswelle zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden veröffentlicht. Der Vorschlag wurde bereits im Rahmen des 2019 veröffentlichten Green Deal angekündigt und berücksichtigt u.a. die Ergebnisse der im Mai 2020 veröffentlichten Konsultation zur Renovierungswelle, an der sich der vdp beteiligt hatte.

Ziel der Strategie ist es, die Renovierungsquote in den nächsten zehn Jahren mindestens zu verdoppeln und durch Renovierungen die Energie- und Ressourceneffizienz zu erhöhen. Nach den Plänen der EU-Kommission könnten bis 2030 knapp 35 Mio. Gebäude renoviert und bis zu 160.000 zusätzliche grüne Arbeitsplätze im Baugewerbe geschaffen werden.

Dies soll insbesondere dazu beitragen, die Treibhausgasemissionen in Europa zu verringern, die Digitalisierung zu fördern und mehr Werkstoffe wiederzuverwenden und zu recyceln.

Vorgesehen ist, die in der gesamten Renovierungskette – von der Planung und Finanzierung eines Projekts bis zu dessen Fertigstellung – bestehenden Hindernisse durch gezielte Maßnahmen und unter Einsatz von dedizierten Instrumenten in den Bereichen Finanzierung und technische Unterstützung zu beseitigen. Die Strategie soll folgende Leitaktionen umfassen:

1. Strengere Vorschriften, Standards und Informationen in Bezug auf die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, um Renovierungen im öffentlichen und privaten Sektor attraktiver zu machen. Darunter fallen auch die schrittweise Einführung verbindlicher Mindestnormen für die Gesamtenergieeffizienz bestehender Gebäude, aktualisierte Vorschriften für Energieeffizienzausweise und eine etwaige Ausweitung der Renovierungsanforderungen für den öffentlichen Sektor.

2. Gewährleistung einer leicht zugänglichen und gezielten Finanzierung, vereinfachte Regeln für die Kombination verschiedener Finanzierungskanäle und vielfältige Anreize für private Finanzierungen.

3. Ausbau der Kapazitäten für die Vorbereitung und Durchführung von Renovierungsprojekten.

4. Ausweitung des Marktes für nachhaltige Bauprodukte und -leistungen.

5. ein neues europäisches Bauhaus, ein interdisziplinäres Projekt, dem ein Beratungsgremium aus externen Sachverständigen aus Wissenschaft, Architektur, Design, Kunst, Planung und Zivilgesellschaft vorstehen wird.

6. Entwicklung von stadtteilbezogenen Konzepten für lokale Gemeinschaften, um auf erneuerbaren Energien und Digitalisierung basierende Lösungen zu integrieren und Bezirke mit ausgeglichener Energiebilanz zu schaffen, in denen die Verbraucher zu Prosumenten werden, die Energie an das Netz verkaufen.

Im Hinblick auf „Green Mortgages" wird auf verschiedene Maßnahmen verwiesen, wie beispielweise ein verbessertes System für Energieausweise oder die Energy Efficient Mortgages Initiative unseres europäischen Dachverbandes. Zudem werden die Bemühungen erwähnt, die aufsichtsrechtliche Erleichterungen für Finanzprodukte, die für Renovierungszwecke eingesetzt werden, zum Ziel haben.

Aktionsplan zur Kapitalmarktunion veröffentlicht

Die EU-Kommission hat am 24. September 2020 ihren Aktionsplan zur Kapitalmarktunion namens „A Capital Markets Union for people and businesses - new action plan" veröffentlicht. Eine Neuausrichtung der Kapitalmarktunion soll nach der Vorstellung der EU-Kommission einen wichtigen Beitrag zur Überwindung der wirtschaftlichen Folgen der COVID-19 Krise leisten und auch digitale und nachhaltige Aspekte stärker berücksichtigen.

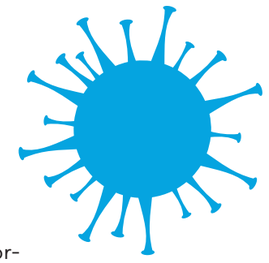
Der Aktionsplan zielt auf eine bessere Integration des europäischen Kapitalmarkts ab und formuliert mit Zeitvorgaben 16 konkrete Maßnahmen, die u. a. folgende Bereiche betreffen:

- Schaffung einer zentralen Zugangsstelle für Unternehmensdaten (sog. European Single Access Point, ESAP), um Investoren den Zugang zum Kapitalmarkt zu erleichtern
- eine gezielte Überarbeitung des Regelungsrahmens für STS[1] - und andere Verbriefungen, um eine Wiederbelebung des Verbriefungsmarktes in der Europäischen Union zu erreichen
- die Förderung von Langfristfinanzierungen durch Anpassungen von Solvency II
- eine Harmonisierung und Vereinheitlichung von Insolvenzverfahren
- die Schaffung eines einheitlichen Single Rulebook und Stärkung der Aufsichtskonvergenz

Weitere Vorschläge betreffen beispielsweise die Förderung der Finanzaufklärung auf Verbraucherseite durch eine Überarbeitung von MiFID II und verbundenen Regelungen nach Vorbild von Artikel 6 der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie sowie die Themen grenzüberschreitende Streitschlichtungsverfahren und Investorenschutz.

[1]STS = simple, transparente und standardisierte Verbriefungen

Basel IV-Umsetzung verzögert sich



Vor dem Hintergrund der COVID-19 Krise hat der Baseler Ausschuss die Anwendung von Basel IV um ein Jahr auf den 1. Januar 2023 verschoben. Damit verlängert sich auch die Übergangsfrist für den sogenannten Outputfloor um ein Jahr bis zum 31. Dezember 2027. Während der Übergangsfrist erhöht sich der Prozentsatz für den Outputfloor sukzessive über fünf Jahre, ausgehend von 50%, bis er am 1. Januar 2028 bei 72,5% anlangt. Auch auf EU-Ebene verzögert sich die Veröffentlichung des Gesetzesentwurfs zur Umsetzung von Basel IV. Der ursprünglich noch in diesem Jahr angekündigte Vorschlag wird voraussichtlich erst in der ersten Jahreshälfte 2021 von der Europäischen Kommission vorgelegt werden. Hintergrund für die Verschiebung ist, dass die Europäische Kommission die EBA in einem Call for Advice aufgefordert hat, die Folgen der COVID-19-Pandemie und die Auswirkungen auf die Realwirtschaft bei ihrer Auswirkungsstudie zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Studie will die Kommission bei den Vorbereitungen zum Gesetzesvorschlag einbeziehen.

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

Gut verteilt

Logistikimmobilien zeigen sich krisenfest

Zweifelsohne fügt die COVID-19-Pandemie der globalen Wirtschaft massive Schäden zu. Die ökonomischen Folgen der Krise sind weltweit spürbar und belasten zahlreiche Branchen. Und niemand kann vorhersagen, ob der „Lockdown light“ vom November 2020 der letzte Lockdown sein wird oder wie sich die Wirtschaft und die Immobilienbranche im kommenden Jahr entwickeln wird. Aber eine Objektklasse trotzt auf jeden Fall der Abwärtsbewegung und zeigt sich krisenfest: die Logistikimmobilien.

Mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 5,6 Mrd. Euro in den ersten drei Quartalen 2020 wurde das Vorjahresergebnis um 14% und der langjährige Schnitt um fast 61% übertroffen, meldet die BNP Paribas Real Estate für den deutschen Logistikimmobilienmarkt. Davon machen mit über 4 Mrd. Euro Einzeltransaktionen den Löwenanteil aus, der Anteil an Portfolio-Deals ging leicht zurück. Logistikimmobilien stiegen in diesem Jahr vor allem in der Gunst deutscher Investoren, ihr Anteil hat sich in den vergangenen Jahren von einem auf rund zwei Drittel erhöht.

Die wachsende Nachfrage nach Logistik-Investments schlägt sich auch in der Preisentwicklung nieder: Gemäß der Erhebung der BNP Paribas Real Estate hat die Netto-Spitzenrendite bis zum Ende des dritten Quartals um 20 Basispunkte auf 3,5% nachgegeben. Diese Entwicklung zeigen auch die Ergebnisse der Studie „Logistik und Immobilien 2020“ von bulwiengesa, wonach die Renditen von Logistikimmobilien je nach Standort auf 3,7% (München) bis 6,8% (Thüringen) gesunken sind. Laut Studie seien die Renditen dennoch gut und Logistikimmobilien böten abseits der A-Standorte noch deutlich höhere Erlöse. Insgesamt erwarten die Analysten von bulwiengesa, dass sich die Renditen vorerst auf dem derzeitigen Niveau stabilisieren.

Die Nachfrage nach passenden Logistikimmobilien ist nicht nur bei Investoren, sondern auch bei Nutzern hoch. Für einen wachsenden Bedarf an Lager- und Logistikflächen sorgt vor allem der steigende Umsatzanteil des E-Commerce am Handel, der mit Ausbruch der COVID-19-Pandemie zudem sprunghaft in die Höhe geschnellt ist.

Branchenriese Amazon meldete ein Umsatzwachstum von satten 40% im zweiten Quartal dieses Jahres im Vergleich zum Vorjahreswert, und der Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland teilt mit, dass im dritten Quartal die E-Commerce-Umsätze in Deutschland mit 19,3 Mrd. Euro um gute 13,3% über dem Vorjahresniveau liegen. Aber nicht nur Onlineshopping befeuert die Nachfrage nach mehr Lagerkapazitäten oder Verteilzentren. Weitere Treiber sind beispielsweise Lebensmittelketten, die für schnellen Nachschub in den Filialen sorgen wollen oder die verarbeitende Industrie, die sich im Frühjahr 2020 mit empfindlichen Störungen der Produktionsabläufe konfrontiert sah. Denn eine Just-in-Time-Anlieferung für die Produktion funktioniert nur dann reibungslos, wenn der internationale Warenverkehr störungsfrei verläuft. Fallen pandemiebedingt Zulieferungen aus, stehen die Bänder still. Mit Engpässen bis hin zu zusammenbrechenden globalen Lieferketten hatten in diesem Jahr etliche Branchen zu kämpfen, und es ist daher wahrscheinlich, dass zukünftig wieder stärker auf eine produktionsnahe Lagerhaltung gesetzt wird.

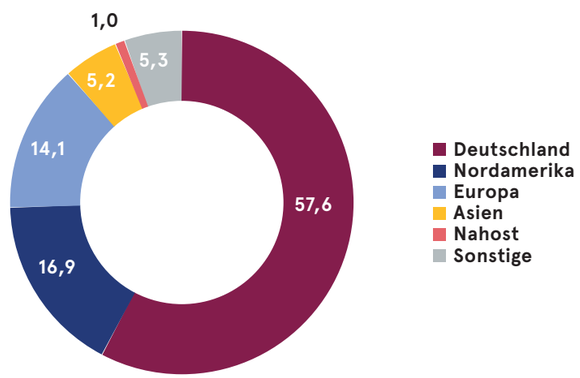
Die hohe Nachfrage trifft allerdings auf ein knappes Angebot. Für dieses Jahr rechnet bulwiengesa zwar mit über 5 Mio. Quadratmetern Neubaufläche, einem neuen Höchstwert. Aber der überwiegende Teil der Neubauten ist bereits vorvermietet oder zur Eigennutzung errichtet worden. Die Experten schätzen den jährlichen Neubauflächenbedarf bis zum Jahr 2030 sogar auf 6,5 bis 7 Mio. Quadratmeter.
Die Verfügbarkeit von Flächen ist laut Herbstgutachten des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) daher eine der wichtigsten Stellschrauben beim deutschlandweiten Logistikflächenumsatz. Für das kommende Jahr rechnet der ZIA mit vermehrten Ansiedlungsentscheidungen zugunsten peripherer Lagen, befeuert durch den wachsenden Flächenmangel in den klassischen Logistik-Hotspots.

Durch die anhaltende Grundstücksknappheit und der gleichzeitig hohen Nachfrage nach Logistikflächen sind die Mietpreise in den letzten Jahren in den meisten Regionen gestiegen. Zudem wird es zunehmend schwieriger, neue Industrie- und Gewerbegebiete auszuweisen, Kommunen stehen einer Ansiedlung von Logistikern oftmals skeptisch gegenüber. Von weiterhin steigenden Mieten ist daher auszugehen.

> „Die Experten schätzen den jährlichen Neubauflächenbedarf bis zum Jahr 2030 auf 6,5 bis 7 Mio. Quadratmeter.“

Für das Jahr 2021 sind sich die Experten der unterschiedlichen Studien einig: Die Nachfrage nach geeigneten Lager- und Verteilzentren wird weiter ansteigen und diese Immobilien stellen auch in den nächsten Jahren stabile und krisenfeste Investments dar.

Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1-3 2020 in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

Die elektronische Begebung von Pfandbriefen

DIGITALISIERUNG IM EMISSIONSBEREICH

Die seit einigen Jahren voranschreitende Digitalisierung innerhalb der Finanzbranche ist mittlerweile in allen Bankbereichen angekommen. Mit dem erklärten Ziel, die Kluft zwischen den Möglichkeiten neuer Technologien sowie bestehenden Prozessen und Infrastruktur zu verringern, wird versucht, die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit der Kreditwirtschaft zu steigern. Die größte Herausforderung hierbei besteht insbesondere darin, die seit Jahrzehnten gefestigten Strukturen und Denkweisen zu durchbrechen, um digitale Technologien implementieren zu können. Im Begriffsdschungel zwischen Robo-Advisory, FinTechs, Blockchain oder Kryptowährungen stellt sich die Frage, welches Digitalisierungspotential im Emissionsbereich gehoben werden kann. Die aktuellen Entwicklungen tragen dazu bei, dass auch hier neue Wege beschritten werden. So wurden bereits 2017 der erste Blockchain-Schuldschein und 2018 der erste Blockchain-Bond emittiert. Mittlerweile partizipiert eine Vielzahl an Emittenten an diesem Markt, wodurch er seinen exotischen Charakter verloren hat. Das Spektrum reicht von der Verwendung von digitalen Technologien im Arrangement-Prozess über das Settlement bis zur Abwicklung.

ELEKTRONISCHE WERTPAPIERE

Ein wesentliches Hindernis jedoch, welches derzeit in Deutschland immer noch für Medienbrüche im Emissionsverfahren sorgt, ist die fehlende rechtliche Basis. Eine saubere Abbildung digitaler Lösungen ist ohne Gesetzesanpassungen per se nicht realisierbar. Die Bundesregierung hat das Problem erkannt und im Koalitionsvertrag vom 12. März 2018 vorgesehen, die Rolle der Bundesrepublik Deutschland als einen der führenden Digitalisierungs- und FinTech-Standorte zu stärken sowie eine Blockchain-Strategie zu entwickeln. In diesem Zusammenhang haben das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) sowie das Bundesministerium der Finanzen (BMF) bereits im Frühjahr 2019 ein Eckpunktepapier für die regulatorische Behandlung von elektronischen Wertpapieren und Krypto-Token veröffentlicht. Inhaltlich ist es erklärtes Ziel, das deutsche Recht für elektronische Wertpapiere zu öffnen und die derzeit zwingende urkundliche Verkörperung von Wertpapieren (Papierform) aufzuweichen. Andere Staaten verfügen bereits über entsprechende rechtssichere regulatorische Rahmenbedingungen und Aufsichtsstrukturen. Die über ein Jahr andauernden Diskussionen mündeten zuletzt in einem Referentenentwurf für ein Gesetz zur Einführung von elektronischen Wertpapieren des BMJV und BMF, welcher im August 2020 veröffentlicht wurde.

Die Vorschläge im Referentenentwurf sehen vor, dass die Ausstellung einer Wertpapierurkunde bei elektronischen Schuldverschreibungen durch die Eintragung in ein Wertpapierregister ersetzt werden soll. Flankiert werden die Neuerungen durch spezielle Regelungen zum Erwerb und zur Übertragung sowie durch die Stellung der Wertpapierregister unter die Aufsicht der BaFin. In der Gesetzesbegründung heißt es, dass mit der Einführung von elektronischen Schuldverschreibungen keine Einschränkung der bisherigen Begebungs- oder Verwahrpraxis einhergeht. Es handelt sich demnach hierbei eher um eine Erweiterung der nutzbaren Formen und nicht um eine Erweiterung des numerus clausus der Wertpapiere. Ein elektronisches Wertpapier soll sich von sonstigen Wertpapieren nur durch die gewählte Begebungsform unterscheiden, wobei die Skriptur nicht in einer Urkunde, sondern im elektronischen Register erfolgt. Durch die Änderung der genutzten „Speichertechnologie“ des verkörperten Inhalts des Rechts von Papierform zu digital soll sich nichts an der Rechtsnatur des Wertpapiers ändern.

AUSWIRKUNGEN AUF DAS PFANDBRIEFGESETZ

Der im Pfandbriefgesetz verwendete Begriff der Schuldverschreibung wird grundsätzlich auch elektronisch begebene Schuldverschreibungen umfassen. Um den Weg für eine elektronische Begebung von Pfandbriefen jedoch frei zu machen, sind Anpassungen im Pfandbriefgesetz dringend erforderlich, welche der aktuelle Referentenentwurf noch nicht vorsieht.

Gemäß § 8 Abs. 3 PfandBG hat der Treuhänder die Pfandbriefe vor der Ausgabe mit einer Bescheinigung über das Vorhandensein der vorschriftsmäßigen Deckung und über die Eintragung in das entsprechende Deckungsregister zu versehen. Diese Anforderung würde ein Pfandbrief, der gemäß den Vorschlägen des Referentenentwurfs elektronisch begeben wird, nicht erfüllen können, da gar keine Urkunde (in Papierform) existieren würde. Die Regelung müsste folglich offener formuliert werden, so dass es dem Treuhänder zukünftig überlassen sein sollte, in welcher Form er die Abgabe der Bestätigung über das Bestehen der vorschriftsmäßigen Deckung tätigt. Es sollte zudem klargestellt werden, dass die Abgabe der Bestätigung ein bankinterner Akt ist und keine Publizitätspflichten (Website, etc.) auslöst. Mit dieser Änderung würde auch eine Folgeänderung von § 4 Abs. 5 PfandBG einhergehen, wonach zukünftig die Abgabe einer Bestätigung im Sinne von § 8 Abs. 3 PfandBG gegeben sein muss.

In diesem Zusammenhang wäre es zudem nur folgerichtig, wenn auch § 8 Abs. 4 Satz 2 PfandBG, wonach für die Löschung von im Deckungsregister eingetragenen Werten die Zustimmung des Treuhänders in Schriftform zwingend erforderlich ist, flexibilisiert wird. Die Erfüllung der Pflicht zur Abgabe einer Namensunterschrift und das alleinige Abstellen auf die Schriftform ist nicht mehr zeitgemäß. Die Löschung von Deckungswerten durch den Treuhänder sollte in einem Berechtigungssystem festgehalten werden, ohne dass eine Unterschrift erforderlich ist.

Dies sollte sowohl für elektronisch unterstützte als auch für vollelektronisch geführte Register Anwendung finden.

An dieser Stelle ist es wichtig, darauf hinzuweisen, dass für eine Ergänzung und nicht den Ersatz der bestehenden Begebungsmöglichkeiten plädiert wird. Die Einführung von elektronischen Schuldverschreibungen ohne die Berücksichtigung von adäquaten Regelungen im Pfandbriefgesetz ist nicht denkbar. Gerade der Pfandbrief, welcher erst vor Kurzem seinen 250. Geburtstag gefeiert und damit bewiesen hat, dass er anpassungsfähig und krisensicher ist, sollte sich auch in einer neuen, digitalen Umgebung wiederfinden.

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

K.A.R.L. nun auch für Wohnimmobilien

Expertensystem ermöglicht Absicherung gegen Naturrisiken

Bereits im Quarterly Q1.2020 haben wir darüber berichtet, dass das System zur Analyse von Naturgefahrenexpositionen namens „Köln.Assekuranz. Risiko.Lösungen" („K.A.R.L.") für die Begutachtung von Gewerbeimmobilien freigeschaltet worden ist. Nach weiterer Kalibrierung konnte die Anwendung nunmehr auch auf eigennutzungsfähige Wohnimmobilien (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen) erweitert werden. Das Layout für die Übernahme von Portfolien befindet sich in der Endabstimmung.

Dies vor dem Hintergrund, dass Art. 208 Abs. 5 CRR und – im Hinblick auf Deckungswerte – § 15 PfandBG bei der Immobilienfinanzierung strenge Anforderungen an die jeweilige Versicherung stellen. Dabei werden Naturgefahren-Risiken regelmäßig nicht vollumfänglich versichert, sondern für einen Höchstbetrag, der aber nur einen Teilbetrag des vollen Versicherungswertes ausmacht.
Das Pfandbriefgesetz lässt die Begrenzung auf einen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht überschrittenen Schaden zu. Allerdings muss die jeweilige Limitierung überprüfbar und nachvollziehbar sein. Die Pfandbriefbanken haben daher in intensiver Zusammenarbeit mit der KA Köln. Assekuranz Agentur GmbH das System K.A.R.L. weiterentwickelt, welches natürlich auch bei Darlehen außerhalb der Pfandbriefdeckung verwendbar und hilfreich ist.

ÜBER K.A.R.L. LANGBERICHTE UND ONE-PAGER VERFÜGBAR

K.A.R.L. erstellt für jede gewünschte Adresse eine automatisierte Einzel-Standort-Analyse zu den Naturgefahren Überschwemmung, Sturmflut, Sturm, Hagel, Starkregen, Tornado, Erdbeben, Vulkanismus und Tsunami.

Für die relevanten Objekte werden über Vulnerabilitäts-/Empfindlichkeitskurven die Höchstschadensquote und die maximale Schadenshöhe bei der Verwirklichung eines bestimmten durch Naturgefahren hervorgerufenen Risikos angegeben; dies in einer Kurzanalyse („One-Pager") auf einem Blatt und in einer ausführlicheren Auskunft („Langbericht"), die alle Kriterien zur Ermittlung möglicher Schadensverläufe enthält.

Parameter und Prinzipien, die der über K.A.R.L. erstellten Risikoanalyse zugrunde liegen, sind in einem speziell für die interessierten Kreditinstitute erstellten Nutzerhandbuch detailliert beschrieben. Dieses ist für alle registrierten Nutzer jederzeit über den unten genannten Online-Zugang abrufbar.

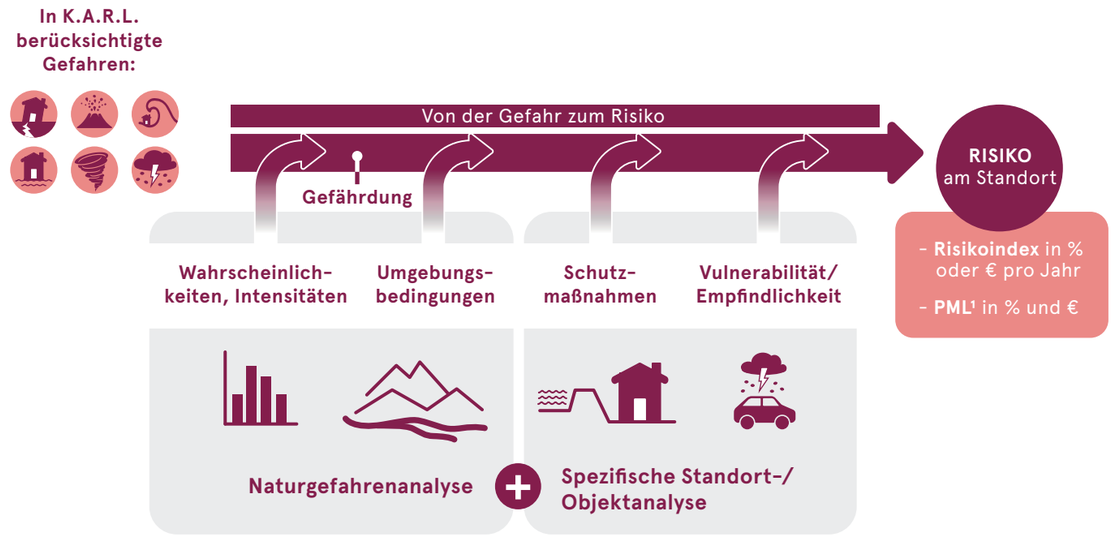
Das Handbuch enthält eine Modelldokumentation für das System, eine Übersicht über die jeweiligen Vulnerabilitäten/Empfindlichkeiten und eine Erläuterung der Ergebnisberichte. Dadurch ist die Risikomodellierung mit K.A.R.L. in jedem Analyseschritt transparent nachvollziehbar; die getroffene quantitative Bewertung der Naturgefahren-Risikosituation für den jeweils eingegebenen Standort kann damit auch durch Dritte (etwa die Aufsicht) jederzeit nachgeprüft werden.

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN UND BEREITSTELLUNG

Die Gremien des vdp sind in ihrer System-Analyse zu dem Ergebnis gekommen, dass durch die über K.A.R.L. ermöglichte Erkennung, Berechnung und Bezifferung von Naturgefahren-Risiken sichergestellt werden kann, dass die nach Art und Lage der Immobiliensicherheit erheblichen Schadensrisiken im Hinblick auf die Naturgefahrenexpositionen abgedeckt und die Anforderungen des § 15 PfandBG und auch des Art. 208 Abs. 5 CRR in diesem Bereich erfüllt sind.

Interessierte Kreditinstitute können die von K.A.R.L. generierte Einzel-Standort-Analyse über den folgenden von der vdpResearch speziell zu diesem Zweck eingerichteten Online-Zugang abrufen:

www.vdpResearch-cib-KARL.de/KARL.htm



¹PML = Probable Maximum Loss (Wahrscheinlicher Maximaler Schaden)
Quelle: KA Köln.Assekuranz Agentur GmbH

Jörg Meincke,
Deckungswerte
meincke@pfandbrief.de

vdp begrüßt neue Mitglieder

Im Herbst konnte der vdp zwei neue Mitgliedsinstitute begrüßen: Zum 1. Oktober 2020 wurde die LIGA Bank Mitglied des vdp, zum 1. November folgte die BBBank. „Wir freuen uns über den Zuwachs im Verband und auf die zukünftige Zusammenarbeit mit unseren neuen Mitgliedern", betont Carsten Dickhut, Bereichsleiter Kommunikation.

vdpOneStop geht live

Welche Leistungen bieten die vdp-Töchter und wie ist das vdp-Netzwerk aufgebaut? Antworten auf diese Fragen bietet die neue Website vdpOneStop.de. Hier finden Sie einen umfassenden Überblick über das Leistungsportfolio des gesamten vdp-Netzwerks sowie über die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Unternehmen. Die Seite fungiert als Anker-Seite der vdpExpertise und ihrer Schwester-Gesellschaften und spiegelt den enormen Leistungsumfang rund um die Themen Immobilienbewertung, Immobilienfinanzierung und Standardisierung wider. „Zu einem späteren Zeitpunkt wird es möglich sein, alle digitalen Anwendungen des Netzwerks über diese Seite mit einem LogIn zu erreichen", betont Reiner Lux, Geschäftsführer von vier vdp-Töchtern[1].

[1]vdpResearch, vdpExpertise, vdpPfandbriefAkademie, HypZert

Neue Variante der Hermes-Verbriefungsgarantie steht nun für die Banken bereit

Im Juli 2020 hatte der Bund sein Maßnahmenpaket zur Unterstützung der deutschen Exportwirtschaft in der COVID-19-Krise bekanntgegeben. Als Teil dieses 5-Punkte-Paketes bietet der Exportkreditversicherer Euler Hermes als Mandatar des Bundes für Exportkreditgarantien unbefristet eine zusätzliche Variante der Verbriefungsgarantie - speziell für die Zwecke einer Pfandbriefrefinanzierung - an (siehe dazu unser Bericht im vdp-Quarterly Q3.2020, Seite 10 (https://bit.ly/37eGfgG). Zwischenzeitlich sind auch die konkreten Garantietexte fertiggestellt worden. Die neue Garantievariante kann in Fällen, bei denen eine exportfinanzierende Geschäftsbank mit einer Pfandbriefbank kooperiert, die Refinanzierung über den Öffentlichen Pfandbrief ermöglichen. Der vdp hat im November 2020 für seine Mitglieder zwei Informationsveranstaltungen mit Euler Hermes organisiert, welche beide auf sehr gute Resonanz gestoßen sind.

Checkliste Indeckungnahme überarbeitet

Den vdp-Mitgliedsbanken steht seit einigen Wochen eine neue Version der „Checkliste Indeckungnahme für den Treuhänder" zur Verfügung.

Die Checkliste Indeckungnahme ist seit dem Jahr 2000 eine der am meisten genutzten Arbeitshilfen, die der vdp den Mitgliedsinstituten für die Immobilienfinanzierung im Ausland bereitstellt. Sie soll die Aufnahme von ausländischen Grundpfandrechten in die Hypothekenpfandbrief-Deckungsmasse erleichtern. Als das Auslandsgeschäft ab 1998 zunahm, häuften sich bald die Fragen der Treuhänder, die mit unbekannten Dokumenten in fremden Sprachen konfrontiert waren. Zwar ist grundsätzlich die Mitwirkung des Treuhänders zur Indeckungnahme nicht erforderlich (§ 8 Abs. 4 PfandBG); bei den größeren gewerblichen Finanzierungen im Ausland wurde es aber als sinnvoll angesehen, den Treuhänder von Anfang an einzubinden.

Daher erarbeiteten die Auslandsgremien des vdp eine Checkliste, die die Dokumente, die bei einer Indeckungnahme jeweils vorliegen sollten, für die verschiedenen Rechtsordnungen bezeichnet. Diese Checkliste wurde in der Praxis intensiv genutzt und daher vom vdp immer wieder erweitert und überarbeitet. Nun wurde die sechste Version zur Verfügung gestellt.

Im Laufe der Zeit hat sich die Checkliste verändert:

- Waren anfangs ein halbes Dutzend Rechtsordnungen erfasst, sind es derzeit 25. Erstmals sind die Grundpfandrechte der Republik Irland dabei.

- Seit 2005 wird die Checkliste stets parallel auch in englischer Sprache geführt. Denn in der Praxis vieler Mitgliedsinstitute wird die Checkliste nicht nur bei der Indeckungnahme, sondern bereits vorher im Arbeitsprozess genutzt, auch von englischsprachigen Kollegen.

- Während die Dokumente im Jahr 2000 noch in Papierform vorzulegen gewesen sind, reicht heute der elektronische Zugang aus. Viele Änderungen der Checkliste ergeben sich in den letzten Jahren daraus, dass immer mehr Länder manche Dokumente, wie z.B. Grundbuchauszüge, nur noch elektronisch kennen.

Ausgangspunkt der Checkliste ist immer die typische Immobilienfinanzierung, der Standardfall des neuen Darlehens mit neuem Grundpfandrecht. Sie ist also nicht abschließend und soll das im Interesse der Klarheit und Kürze auch nicht sein.

Bei Besonderheiten im Einzelfall können weitere Dokumente erforderlich sein. Auch kann sich jede Bank entscheiden, dem Treuhänder weitere Dokumente vorzulegen. Die Gestaltung im Einzelfall kann dazu führen, dass aufgeführte Dokumente nicht erzeugt werden; das sollte erklärt werden. Bei Darlehensübernahme und Konsortialanteilen gibt es Besonderheiten und Abweichungen. Aber die Checkliste erfasst auch den Fall der Indeckungnahme vor endgültiger Eintragung, also den Fall, dass das Grundpfandrecht noch nicht eingetragen ist, aber die Eintragung nicht mehr verhindert werden kann, auch nicht durch eine Insolvenz.

Die Checkliste Indeckungnahme ist selbstverständlich auch der BaFin bekannt; Änderungen stellt der vdp ihr daher zur Verfügung. Dies wird auch mit der neuen Version geschehen.

Im Jahr 2009 hat die BaFin dazu in einer Antwort festgestellt, dass sie als Arbeitshilfe betrachtet würde, die im Regelfall anwendbar ist. Es bleibt in der Verantwortung der Institute zu überprüfen, ob im Einzelfall darüber hinaus gehende Anforderungen zu erfüllen sind. Auch könne es sein, dass bei Deckungsprüfungen zur Klärung der Deckungsfähigkeit von der Bank weitere Unterlagen oder Vorkehrungen gefordert werden müssen.
Für die „leasehold" in England und die „ground lease" in den USA, grundstücksgleiche Rechte, die dort eine große Bedeutung haben, gibt es ergänzend eigene Checklisten. So kann der vdp die Mitgliedsbanken unterstützen und die Sicherheit der Deckungswerte fördern.

Andreas Luckow, Deckungswerte
luckow@pfandbrief.de

Unterstützung bei der Bewertung

Umsetzungshilfen zur Wertermittlung im Kleindarlehensbereich veröffentlicht

Der vdp hat kürzlich sogenannte Umsetzungshilfen zur kreditwirtschaftlichen Wertermittlung im Kleindarlehensbereich (UKD) veröffentlicht. Die UKD sind öffentlich über die Website des vdp zugänglich. In den Umsetzungshilfen finden sich die für das Kleindarlehensgeschäft wesentlichen regulatorischen Grundlagen sowie die Stellungnahmen und -Interpretationen der Bankenaufsicht. Ebenfalls aufgenommen sind Erfahrungen aus Deckungsprüfungen in vdp-Mitgliedsinstituten, institutsübergreifend abgestimmte vdp-Ausarbeitungen sowie die Meinungsbildung der in den vdp-Gremien vertretenen Bewertungsexperten. Es sollen Handlungsoptionen aufgezeigt und – wenn möglich – praktische Lösungsansätze in der Kleindarlehensbewertung abgebildet werden.

In den Umsetzungshilfen wird hauptsächlich auf Aspekte der Bewertung mit direktem Bezug und besonderer Relevanz im Kleindarlehensbereich eingegangen. Erklärtes Ziel dabei ist, die einzelnen Schwerpunktthemen fortlaufend zu aktualisieren und an aktuelle Erkenntnisse und regulatorische Neuerungen anzupassen.

Dabei sollen die in den Umsetzungshilfen zusammengefassten Ergebnisse bewusst einer breiten Öffentlichkeit über den Kreis der vdp-Mitgliedsinstitute hinaus zugänglich gemacht werden. Ziel ist es, im Bereich der kreditwirtschaftlichen Kleindarlehensbewertung einen allgemein akzeptierten, qualitativ hochwertigen Marktstandard zu etablieren, der Hinweise auf den Umgang mit bestimmten Sachverhalten in der Wertermittlung liefert. Bestehende Freiheiten und Auslegungsspielräume der Institute im Umgang mit bestimmten Themenkomplexen bleiben dabei erhalten. Adressiert werden sollen neben bankinternen und externen Wertermittlern/Gutachtern auch Personen, die in den Instituten für die Kreditsachbearbeitung, die Aufbau- und Ablauforganisation, das Qualitätsmanagement oder die Beauftragung externer Dienstleister in der Kleindarlehensbewertung zuständig sind.

Matthias Fischer,
Immobilienbewertung
fischer@pfandbrief.de

Zahlen, bitte!

6,1%

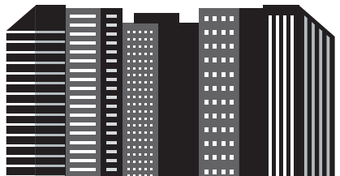
Der auf Basis echter Transaktionsdaten für den gesamtdeutschen Markt ermittelte vdp-Immobilienpreisindex ist im dritten Quartal 2020 um 6,1% auf 169,6 Punkte geklettert (Basisjahr 2010 = 100 Punkte). Dies ist ein weiterer Höchstwert, der Immobilienmarkt zeigt sich auch in der Krise weiterhin robust.

7,1%

Die Pandemie kann den Anstieg der Wohnimmobilienpreise bislang nicht stoppen, das Preiswachstum hält unverändert an: Gegenüber dem dritten Quartal 2019 stiegen die Preise deutschlandweit im Durchschnitt um 7,1%. Seit Pandemiebeginn belaufen sich die Wachstumsraten noch auf 3,4% (zu Q1.2020) bzw. auf 2,3% (zu Q2.2020).

3,8%

Wohnimmobilien in den Metropolen verteuerten sich in den zurückliegenden zwölf Monaten um 3,8%. Damit weisen die Top-7 Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart ein deutlich geringeres Preiswachstum als das gesamte Bundesgebiet auf. Die nachlassende Dynamik hat sich bereits vor der Pandemie abgezeichnet.



3,4%

Die Neuvertragsmieten bei Wohnimmobilien erhöhten sich um 3,4%. Mehrfamilienhäuser wiesen eine Steigerungsrate von 7,0% im dritten Quartal 2020 auf, selbst genutztes Wohneigentum stieg um 7,3%.

2,6%

Gewerbeimmobilien verteuerten sich deutschlandweit um 2,6%, wobei sich die einzelnen Assetklassen unterschiedlich entwickelten: Preise für Büroimmobilien stiegen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4,7%. Demgegenüber nahmen die Preise für Einzelhandelsimmobilien um 2,2% ab.

8,2%

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 3. Quartal 2020 gegenüber dem 2. Quartal 2020 – preis-, saison- und kalenderbereinigt – um 8,2% gestiegen. Im Vorjahresvergleich war das BIP im 3. Quartal 2020 preisbereinigt 4,1% niedriger als im 3. Quartal 2019 (preis- und kalenderbereinigt: -4,3%).

Pfand-Briefing

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

RÜCKSCHAU

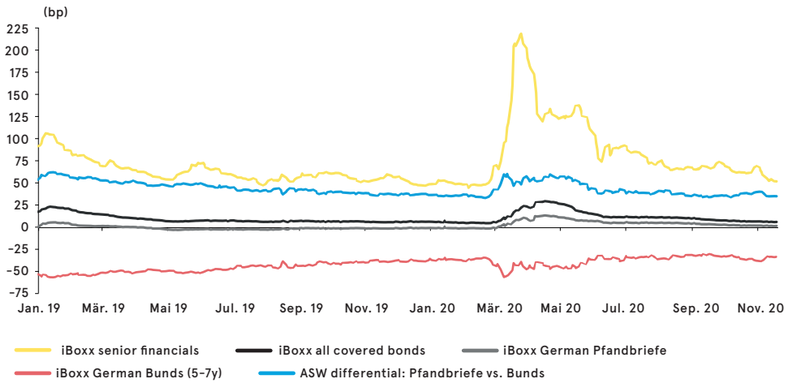
Covered Bonds und Pfandbriefe haben die Pandemie-bedingte Ausweitung der Swapspreads von März/April im Jahresverlauf 2020 weitgehend wieder gut gemacht. Die Risiko-Aufschläge von Pfandbriefen gegenüber Swaps hatten sich nach dem Ausbruch der Pandemie bis Mitte April ausgeweitet. Seitdem haben sich die Aufschläge kontinuierlich auf ihr Niveau vom Jahresbeginn zurückgebildet.

Aktuell tendieren die Spreads nahe bei ihrem etwas niedrigeren Niveau zum Ausbruch der COVID-19-Pandemie Ende Februar. Bis zum Jahresende ist angesichts hoher Fälligkeiten, der starken Nachfrage der Europäischen Zentralbank (EZB) und geringer Primärmarktaktivitäten die Fortsetzung der leichten Einengungsbewegung der Risikoaufschläge wahrscheinlich.

Im Benchmark-Bereich kamen seit der letzten Ausgabe des Quarterly mehrere Transaktionen an den Markt, allesamt im Oktober, die erfolgreich bei Investoren platziert wurden. Im Oktober feierten mit der Bausparkasse Schwäbisch Hall und der Wüstenrot Bausparkasse zwei große Adressen aus dem Bausparbereich ihr Pfandbrief- bzw. Benchmark-Debut.

Am 20. Oktober begab die EU zur Refinanzierung des EU-Kurzarbeiterprogramms „SURE" die lang erwarteten ersten beiden Tranchen im Social-Bond-Format (Laufzeiten: 10 und 20 Jahre) mit einem Gesamtemissionsvolumen von 17 Mrd. Euro. Die Emission war mit Orders über 230 Mrd. Euro deutlich überzeichnet. Die historische Dimension der Transaktion wurde mit den Worten „more negative, but larger" passend kommentiert. Der Pfandbriefmarkt zeigte sich indes unbeeindruckt: Die drei unmittelbar danach erfolgreich platzierten liquiden Pfandbrief-Transaktionen bestätigten den hohen Anlagebedarf.

Risikoprämien von Bunds und Pfandbriefen vs. Covered Bonds und ungedeckte Bankschuldverschreibungen*)



(* Der Vergleich wird durch unterschiedliche Zusammensetzungen/Durationen individueller Indizes verzerrt)
Quelle: Commerzbank Research

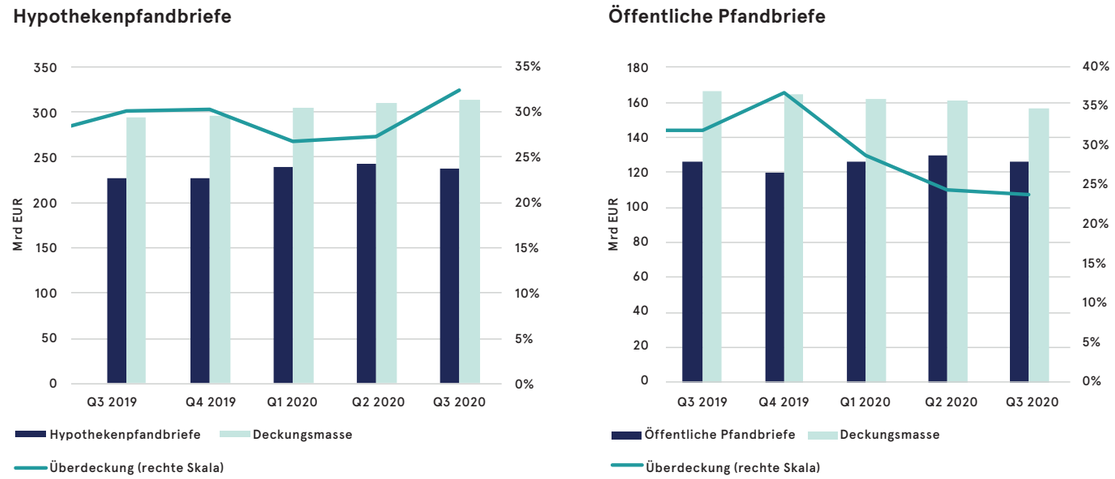
Die hohe Nachfrage nach Pfandbriefen wird durch das Covered Bond Kaufprogramm CBPP3 der EZB zusätzlich geschürt.

Ein durchschnittliches Ankaufvolumen von zuletzt etwa 250 Mio. Euro/Handelstag belegt eindrucksvoll, in welchen Größenordnungen die EZB als Nachfrager am Covered Bond Primär- und Sekundär-Markt aktiv ist.

Wie die § 28-PfandBG-Daten der Pfandbriefbanken zeigen, ist die Überdeckung im ersten Quartal des Jahres durch hohe Einreichungen bei der Deutschen Bundesbank als Sicherheit für den besonders günstigen vierten Tender der Gezielten Langfristigen Refinanzierungsgeschäfte (TLTRO III) spürbar zurückgegangen.

Die Anfang November veröffentlichten Transparenzdaten für das dritte Quartal zeigen indes, dass sich die Überdeckung bis in den Spätsommer stabilisiert hat und bei Hypothekenpfandbriefen wieder angestiegen ist.

Transparenzdaten § 28 PfandBG



Quelle: vdp, Nord/LB

VORSCHAU

Trotz des Rückenwinds durch CBPP3 wird das Pfandbrief-Aufkommen im Benchmark-Segment bis zum Jahresende 20 Mrd. Euro nicht erreichen und damit mehr als 20 Prozent niedriger ausfallen als im Vorjahr (2019: 25 Mrd. Euro). Schließlich hat die EZB mit der vierten von insgesamt sieben Tranchen des TLTRO III den Bankensektor im Juni mit Liquidität zu unschlagbar günstigen Konditionen geflutet. Die Aufnahme von Fremdkapital hat sich für die Emittenten damit auf Sicht nahezu erübrigt.

Wie sind die Perspektiven für 2021? Auch die Aussicht auf die möglicherweise nahende Verfügbarkeit eines Impfstoffs gegen COVID-19 ändert wenig daran, dass die Pandemie und die EZB die Entwicklung des Pfandbriefmarkts im kommenden Jahr dominieren werden. Die EZB könnte angesichts der fortbestehenden und im Winterhalbjahr zusätzlich erhöhten Pandemie-bedingten Risiken für die konjunkturelle Entwicklung weitere geldpolitische Lockerungen beschließen, die das Niedrigzinsumfeld festigen und das Potenzial für die Kapitalmarktrefinanzierung noch stärker beschränken. Expertenschätzungen zufolge könnten daher 2021 Tilgungen im Umfang von 13 Mrd. Euro ein Primärmarktaufkommen von etwa 15 bis maximal 20 Mrd. Euro an Pfandbriefen im Benchmark-Segment gegenüberstehen. Die Prognose der vdp-Banken wird zwar erst im Januar vorliegen, dürfte angesichts der beschriebenen Rahmenbedingungen allerdings ebenso eher unterhalb des diesjährigen Ergebnisses liegen.

Christian Walburg, Pfandbrief, Kapitalmarkt und Investor Relations
walburg@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 erfolgreichen Vorstellung der vdpConsulting richten wir in der aktuellen Ausgabe unseren Fokus auf die vdpResearch GmbH.

2 | vdpResearch

Die vdpResearch, die Immobilienmarktforschungsgesellschaft des vdp, wurde 2008 von Reiner Lux gegründet, der der Gesellschaft nach wie vor als Geschäftsführer vorsteht. Im Laufe der Jahre hat sich das Unternehmen auf datenbasierte Analysen und Daten spezialisiert, die die Entwicklungen am deutschen Immobilienmarkt in den Mittelpunkt stellen. Neben dem vdp haben sich der Bundesverband deutscher Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. (BVR) sowie der Deutsche Sparkassenverlag (DSV-Gruppe) seit 2015 bzw. 2020 als Gesellschafter an der vdpResearch beteiligt.

HOCHKOMPLEXE DATENERFASSUNG

Kernstück der Tätigkeiten der vdpResearch ist die in Deutschland einzigartige Transaktionsdatenbank, in die fast 700 Kreditinstitute Daten aus ihrem Immobilienfinanzierungsgeschäft einliefern. Die Datenbank existiert seit 2004, wird kontinuierlich erweitert und bietet zu Immobilien statistisch auswertbare Informationen. „Dies ist nur möglich, wenn man über eine fundierte Datengrundlage sowie über ausgezeichnete Experten mit langjähriger Erfahrung und fachlich fundiertem Wissen verfügt“, so Lux.

Die Datenerfassung erfolgt dabei in den teilnehmenden Instituten bei der Erstellung von Markt- bzw. Beleihungswertgutachten im Rahmen der Kreditvergabe. Die so erstellten Gutachten umfassen neben dem Kaufpreis und dem Kaufdatum auch Informationen zur Makro- und Mikrolage der Immobilien, zu ihrem Alter und ihrer Ausstattung sowie zu anderen preisbeeinflussenden Variablen.

Die von der vdpResearch ermittelten Ergebnisse und entwickelten Produkte sind in vielen Kreditinstituten ein wesentlicher Baustein für die Einschätzung und die Bewertung von Markt- und Objektrisiken. So überwacht bspw. das Monitoring der vdpResearch seit 2007 die Entwicklung der Preisstruktur auf dem deutschen Immobilienmarkt. Die zentrale statistische Grundlage bildet hier die Transaktionsdatenbank. Gleiches gilt für den vdp-Immobilienpreisindex: Der auf echten Transaktionen basierende Index zeigt die Preisentwicklung auf Deutschlands Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkten auf. „Wir freuen uns hier über eine intensive Zusammenarbeit mit dem vdp“, berichtet Lux. Die erhobenen Daten und Prognosen werden vom Verband öffentlichkeitswirksam nach außen kommuniziert.

UNTERSTÜTZUNG IM RAHMEN DER DIGITALISIERUNG

Neben der Datenermittlung und -auswertung stand auch die datenbasierte Unterstützung der Kreditinstitute im Finanzierungsgeschäft von Anfang an im Fokus der vdpResearch. So optimiert die Bewertungssoftware „CIB+“ den kreditwirtschaftlichen Prozess der Markt- und Beleihungswertermittlung. Sie bietet – über die reine Bewertung hinaus – zahlreiche Steuerungs- und Anwenderhilfen. Ferner zielt CIB+ auf die Bereitstellung von bewertungsrelevanten Objekt- und Marktdaten, Karten und Lageeinschätzungen, die die Bewertung empirisch absichern.
Laut Lux ist CIB+ ein ‚state of the art’ Bewertungssystem. Dieses ist an den gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen ausgerichtet und bildet im Kern die für Deutschland typischen Bewertungsansätze. „In einem nächsten Schritt planen wir, die von uns erstellte Besichtigungs-App an CIB+ anzubinden“, avisiert der vdpResearch-Geschäftsführer. Darüber hinaus arbeitet sein Team an einer Lösung für Video-Besichtigungen: „Die COVID-19-Krise hat der Digitalisierung einen deutlichen Schub gegeben. So läuft die strategische Weiterentwicklung derzeit auch bei uns auf Hochtouren.“

In der nächsten Ausgabe beleuchten wir die Stärken der vdpExpertise.

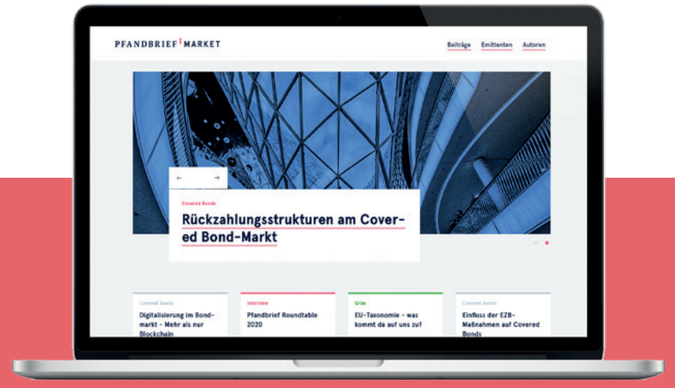
Vier Geschäftsbereiche stehen im Fokus:

- Analyse, Bewertung und Prognose der regionalen, wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Immobilienmärkte in Deutschland und ausgewählten Regionen im Ausland.
- Berechnung und Veröffentlichung der vdp-Immobilienpreisindizes auf der Basis der eingelieferten Transaktionsdaten.
- Bereitstellung von objektbezogenen Bewertungsparametern und Vergleichspreisen bzw. -mieten für die Markt- und Beleihungswertermittlung.
- Entwicklung und Betrieb BelWertV-konformer Bewertungsprogramme für alle Immobilienarten.

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 Verbandsgremien 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.

QUALITY MADE IN GERMANY SINCE 1769
Pfandbrief



Neues von www.pfandbrief.market

Doppelinterview zur Fälligkeitsverschiebung

Während Covered Bonds mit Soft Bullet-Strukturen in vielen Ländern bereits seit Jahren eingeführt sind, soll eine gesetzliche Fälligkeitsverschiebung in Deutschland in die kommende Novelle des PfandBG aufgenommen werden. Der Referentenentwurf des BMF enthält in Umsetzung von Art. 17 der Covered Bond Richtlinie detaillierte Regelungen zur Fälligkeitsverschiebung. Franz Rudolf, Head of Financials Credit Research, UniCredit, und Sascha Kullig, Mitglied der Geschäftsleitung beim vdp, äußern sich in einem Doppelinterview zur Fälligkeitsverschiebung, dem komplexen Novum der Pfandbriefgesetzgebung.

→ mehr lesen

Pfandbrief-Premiere im Sterling-SONIA-Format

Mit Blick auf das bevorstehende Ende der Interbank Offered Rates (IBORs) im Dezember 2021 ist der Sterling Covered Bond Markt bereits gut fortgeschritten beim Übergang auf risikofreie Zinssätze ("RFR – Risk-free Rates"). In den letzten zweieinhalb Jahren sind Sterling-denominierte Floater-Transaktionen nahezu ausschließlich im SONIA-Format emittiert worden. Das neue Format wird von Investoren gerne angenommen, unter anderem aufgrund der guten und wachsenden Liquidität.

→ mehr lesen

Dr. Stepan Wuttke
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG

5 Fragen an Dr. Stephan Wuttke

„Wir wollen unser Haus im Benchmark-Segment etablieren."

Die Bauparkasse Schwäbisch Hall hat eine lange Historie und seit der Währungsreform 1948 bereits über 9 Millionen Immobilienfinanzierungen durchgeführt. „Wir profitieren hier von unserer Einbindung in den genossenschaftlichen Finanzverbund und von unserem starken Außendienst. Unser Geschäftsmodell basiert traditionell auf den zwei Säulen Bausparen und Baufinanzierung", so Dr. Wuttke im Interview.

→ 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.