

**Einschätzung der Commerzbank AG zum
vdp-Vorschlag zur Novelle des Pfandbriefgesetzes 2026 -
Anhebung der Beleihungsgrenze für Wohnimmobilien**

Die Commerzbank AG unterstützt den vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) eingebrachten Vorschlag zur Novellierung des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) ausdrücklich. Insbesondere befürworten wir die Anhebung der Beleihungswertgrenze für Wohnimmobilien von derzeit 60 % auf 80 %.

Wir sind überzeugt, dass diese Anpassung nicht nur eine sinnvolle Modernisierung des rechtlichen Rahmens darstellt, sondern auch die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des deutschen Pfandbriefs auf internationaler Ebene stärkt, ohne dabei die Stabilität des Systems zu gefährden. Unsere Haltung basiert auf den folgenden Überlegungen:

1. Internationale Harmonisierung:

Eine Anhebung der Beleihungsgrenze auf 80 % würde die deutschen Pfandbriefe besser mit den Regelungen etablierter Covered-Bond-Märkte in Einklang bringen. Länder wie Österreich, Frankreich, Dänemark, Kanada und das Vereinigte Königreich nutzen bereits erfolgreich eine solche Grenze, wodurch die internationale Wettbewerbsfähigkeit deutscher Pfandbriefe gestärkt würde.

2. Konformität mit der EU-Richtlinie:

Der Vorschlag steht im Einklang mit der europäischen Covered Bond Directive (Richtlinie (EU) 2019/2162). Diese sieht ebenfalls Beleihungsgrenzen von bis zu 80 % für Wohnimmobilien als sicher und angemessen an.

3. Keine Auswirkungen auf Ratings:

Führende Ratingagenturen haben signalisiert, dass eine moderate Anhebung der Beleihungswertgrenze keine negativen Auswirkungen auf die Ratings deutscher Pfandbriefe hätte. Selbst die gewünschte Überdeckung könnte auf aktuellem Niveau bleiben. Dies unterstreicht die Stabilität und Robustheit des Systems.

4. Konservativer Bewertungsansatz:

Der im deutschen Pfandbriefgesetz verankerte Beleihungswertansatz ist bereits äußerst konservativ und liegt deutlich unter dem aktuellen Marktwert. Dies bietet Investoren weiterhin einen signifikanten Sicherheitspuffer im Vergleich zu anderen Märkten, in denen der Beleihungswert oft nahe am Marktwert liegt.

5. Volkswirtschaftliche Bedeutung:

Ein höherer Beleihungswert würde Banken ermöglichen, mehr Hypothekendarlehen zu attraktiven Konditionen zu refinanzieren. Dies könnte einen substantiellen Beitrag zur Förderung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums in Deutschland leisten und die volkswirtschaftliche Entwicklung positiv beeinflussen.

Die vorgeschlagene Anpassung stellt eine logische und notwendige Weiterentwicklung des bewährten deutschen Pfandbriefsystems dar. Die hohe Flexibilität für emittierende Banken wird dabei nicht auf Kosten der Sicherheitsstandards gehen, die für Investoren und Marktteilnehmer gleichermaßen wichtig ist.