

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., Georgenstr. 21, 10117 Berlin

Herrn Regierungsdirektor  
Dr. Ingo Liebach  
Referatsleiter  
VII B 3 / E B 4 - Regulierungsfragen des Bankenwesens  
Bundesministerium der Finanzen  
Postfach 2 72  
10107 Berlin

### **Pfandbriefgesetz**

– Entwurf für eine Novelle des PfandBG

Berlin, 29. September 2025

Az.: 5.500 / JT/DrLa

**Für Rückfragen:**

**T** +49 30 20915-520

Sehr geehrter Herr Dr. Liebach,

die letzte umfangreiche Novelle des Pfandbriefgesetzes erfolgte durch das CBD-UmsG vom 12. Mai 2021 (BGBl. 2021 I 1063-1078).

Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Pfandbriefs, ohne dessen Qualität zu beeinträchtigen, regen wir nunmehr an, das PfandBG erneut weiterzuentwickeln.

Dazu haben wir mit unseren Mitgliedsinstituten einen Vorschlag erarbeitet, den wir Ihnen in der **Anlage** übermitteln. Die BaFin haben wir hierüber vorab informiert.

Aus unserer Sicht bestehen in der Liste unserer Petiten vier Prioritäten:

**Priorität 1:** Erhöhung der Refinanzierungsgrenze von 60% auf 80% des Beleihungswertes für Wohnimmobilien.

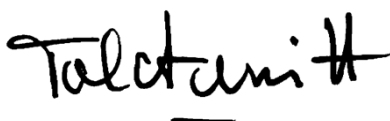
**Priorität 2:** Anwendung pauschaler Selbstbehalte bei Gebäudeversicherungen.

**Priorität 3:** Anrechnung der Fälligkeitsverschiebung auf die Liquiditätsausstattung.

**Priorität 4:** Klarstellung, dass bei Covered Bonds in Deckung auf das Emissionsrating abgestellt werden kann.

Gern sind wir bereit, Ihnen unsere Vorschläge zeitnah mündlich zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen



Jens Tolckmitt



Dr. Tim Lassen

**Anlage**

**Verband deutscher  
Pfandbriefbanken e.V.**  
Georgenstraße 21  
10117 Berlin

**E** [info@pfandbrief.de](mailto:info@pfandbrief.de)  
**W** [www.pfandbrief.de](http://www.pfandbrief.de)

 [Verband deutscher  
Pfandbriefbanken](#)

**PfandBG-Novelle 2025**  
**Vorschlag des vdp**  
**Prioritäten**

*Stand: 22.09.2025*

## **I. Einleitung**

Der deutsche Pfandbrief steht in starker Konkurrenz zu anderen Covered Bonds sowie weiteren Kapitalmarktinstrumenten. Gleichzeitig wachsen für die Emittenten die regulatorischen Anforderungen, die zunehmend auch die Wirtschaftlichkeit der Pfandbriefrefinanzierung in Frage stellen. Für die Sicherung der Wirtschaftlichkeit des deutschen Pfandbriefs halten wir die Fortentwicklung des Pfandbriefrechts für erforderlich.

## **II. Prioritärer Änderungsbedarf**

Unsere Vorschläge für Änderungen des PfandBG haben wir unter III. und IV. in der Reihenfolge des Gesetzes dargestellt. Folgende Änderungsvorschläge werden als prioritär eingestuft und auch in der nachfolgenden Petitenliste gesondert gekennzeichnet.

**Priorität 1:** § 14 PfandBG: Erhöhung der Refinanzierungsgrenze von 60% auf 80% des Beleihungswertes für Wohnimmobilien.

**Priorität 2:** § 12 PfandBG: Anwendung pauschaler Selbstbehalte bei Gebäudeversicherungen.

**Priorität 3:** § 4 Abs. 1a PfandBG: Anrechnung der Fälligkeitsverschiebung auf die Liquiditätsausstattung.

**Priorität 4:** §§ 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a); 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 b) cc) PfandBG: Klarstellung, dass bei Covered Bonds in Deckung auf das Emissionsrating abgestellt werden kann.

## **III. Änderungen des PfandBG**

### **1. § 4 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 PfandBG**

#### Änderungsvorschlag:

Die Wörter „die Europäischen Gemeinschaften“ werden durch die Wörter „die Europäische Union“ ersetzt.

#### Begründung:

Der Begriff ist obsolet. Durch den Vertrag von Lissabon gingen die Europäischen Gemeinschaften in der einheitlichen und mit einer eigenen Rechtspersönlichkeit ausgestatteten Europäischen Union auf. Art. 1 Abs. 3 S. 3 EUV stellt klar: „Die Union tritt an die Stelle der Europäischen Gemeinschaft, deren Rechtsnachfolgerin sie ist.“

### **2. § 4 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 PfandBG**

#### Änderungsvorschlag:

Die Wörter „die Europäische Investitionsbank, die Internationale Bank für Wiederaufbau und Entwicklung, die Entwicklungsbank des Europarates oder die Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung“ werden durch die Wörter „multilaterale Entwicklungsbanken und internationale Organisationen im Sinne von Artikel 117 Absatz 2 und Artikel 118 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013“ ersetzt.

### Begründung:

Bei den in Art. 117 Abs. 2 und 118 CRR genannten Schuldern handelt es sich um bereits nach § 20 Abs. 1 PfandBG zur Deckung geeignete Vermögenswerte für alle Pfandbriefgattungen, die aufgrund ihrer LCR-Fähigkeit – ausnahmslos nach Art. 10 LCR einzustufende „Aktiva der Stufe 1“ – auch für den Liquiditätspuffer nach § 4 Abs. 1a PfandBG verwendet werden können. Sowohl Bonität als auch Liquidität qualifizieren die Wertpapiere der o.g. Schuldner daher gleichwertig für die barwertige sichernde Überdeckung nach § 4 Abs. 1 PfandBG.

### **3. § 4 Abs. 1a PfandBG**

### **Priorität 3**

#### Änderungsvorschlag:

An § 4 Abs. 1a wird folgender Halbsatz 2 angehängt:

„, wobei eine mögliche Verschiebung der Fälligkeit von Zinszahlungen und Tilgungszahlungen durch den Sachwalter gemäß § 30 Abs. 2 S. 6 dieses Gesetzes bei der Berechnung des taggenauen Abgleichs der fälligen werdenden Verbindlichkeiten nach § 4 Abs. 1a S. 1 PfandBG zu berücksichtigen ist.“

#### Begründung:

Die Möglichkeit einer Fälligkeitsverschiebung für Pfandbriefe um bis zu 12 Monate als Instrument des Sachwalters basiert auf Art. 17 CBD. Im PfandBG wurde diese Möglichkeit durch § 30 Abs. 2 PfandBG umgesetzt. Gleichzeitig können nach Art. 16 Abs. 5 CBD die Mitgliedstaaten gestatten, dass bei der Berechnung des 180-Tage Liquiditätspuffers der „Kapitalbetrag bei möglicher Fälligkeitsverschiebung auf der Grundlage des letzten Fälligkeitstermins und gemäß den Bedingungen der gedeckten Schuldverschreibung berechnet wird“. Diese Kann-Bestimmung wurde bisher in Deutschland, im Gegensatz zu anderen Mitgliedstaaten, nicht umgesetzt.

Die Sicherung der Liquidität für die nächsten 180 Tage dient dem Sachwalter dazu, Liquiditätsengpässe für die ersten 180 Tage seiner Tätigkeit zu adressieren. Die mit der Novelle eingeführte Möglichkeit, die Fälligkeit der Pfandbriefverbindlichkeiten zu verschieben, dient dem gleichen Zweck, so dass die Möglichkeit einer Fälligkeitsverschiebung bei der Berechnung des taggenauen Abgleichs der fälligen werdenden Verbindlichkeiten nach § 4 Abs. 1a S. 1 PfandBG berücksichtigt werden sollte, um eine Doppelabsicherung des Liquiditätsrisikos zu verhindern.

Den Pfandbriefbanken entsteht durch die bisherige Regelung eine hohe Belastung, da die nötigen liquiden Assets der Bank an anderer Stelle nicht mehr zur Verfügung stehen. Demgegenüber hat eine Vielzahl der Mitgliedstaaten in ihren Covered Bond Gesetzen von der Option Gebrauch gemacht hat. Dadurch sind in diesen Ländern bei der Berechnung des taggenauen Abgleichs der fälligen werdenden Verbindlichkeiten der nächsten 180 Tage nur die Zinsen und evtl. Verbindlichkeiten aus Derivaten zu berücksichtigen, so dass die Liquiditätshaltelkosten sehr viel niedriger ausfallen.

### **4. § 8 Abs. 4 S. 4 PfandBG**

#### Änderungsvorschlag:

Nach den Wörtern „ist, ist“ wird eingefügt „, solange die Bedingungen von § 4b Abs. 4 erfüllt sind,“.

### Begründung:

Derivate in Deckung verlieren ihre Deckungsfähigkeit, wenn dem jeweiligen Derivatepartner ein der Bonitätsstufe 3 entsprechendes oder schlechteres Risikogewicht zugeordnet wird. Zugleich sieht aber § 8 Abs. 4 S. 4 PfandBG vor, dass für die Löschung von Derivaten in Deckung die Zustimmung des Derivatepartners erforderlich ist. In der Konsequenz hängt die Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtung der Pfandbriefbank von einer Zustimmung des Vertragspartners ab. Der Vorschlag würde diese Unstimmigkeit beseitigen.

## **5. § 14 PfandBG**

### **Priorität 1**

### Änderungsvorschlag:

§ 14 PfandBG wird wie folgt neu gefasst:

„Hypotheken an gewerblich genutzten Objekten gemäß § 13 Absatz 1 Satz 1 dürfen nur bis zur Höhe der ersten 60% des von der Pfandbriefbank auf Grund einer Wertermittlung nach § 16 festgesetzten Wertes des Objekts (Beleihungswert) zur Deckung benutzt werden. Bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten beträgt die Beleihungsgrenze 80% des Beleihungswertes.“

### Begründung:

Die Änderung dient der Verbesserung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Hypothekenpfandbriefs, insbesondere auch für die Finanzierung von Wohnimmobilien. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um private oder um gewerbliche Wohnungsfinanzierungen handelt. Für eine Anhebung der Beleihungsgrenze bei Wohnimmobilien sprechen dabei:

- Der Gesetzgeber betrachtet europaweit eine Beleihungsgrenze von 80% als ausreichende Sicherheit für durch grundpfandrechtl. besicherte Wohnimmobilienfinanzierungen gedeckte Schuldverschreibungen (Art. 6 Abs. 1 lit. a CBD i. V. m. Art. 129 Abs. 1 S. 1 lit. d i) CRR), so dass sämtliche Privilegien des Pfandbriefs weitergelten.
- In den meisten europäischen Ländern sind für die Deckungsfähigkeit von Wohnimmobilienfinanzierungen Beleihungsgrenzen von 80% gesetzlich verankert (z. B. Dänemark, Frankreich, Niederlande, Österreich, Schweden, Spanien; vgl. [vdpcoveredbonds.com](http://vdpcoveredbonds.com) – Chapter IV – Question 34). Zudem bezieht sich die Beleihungsgrenze in vielen Ländern auf den Marktwert, zukünftig ggf. auch auf den in Art. 229 Abs. 1 CRR neu implementierten Wertbegriff „Property Value“, beides weniger konservative Wertansätze als der in Deutschland anzuwendende Beleihungswert gemäß Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV).
- Die Methodik der Beleihungswertermittlung, die Anforderungen an die Qualifikation und Unabhängigkeit der Gutachter sowie die Inhalte der Gutachten werden in der BelWertV einheitlich und transparent geregelt. Durch die Beleihungswertermittlung wird ein nachhaltiger Wert für die Immobilien ermittelt, der im Regelfall deutlich unterhalb des Marktwertes liegt. Dadurch wird ein zusätzlicher Sicherheitspuffer gewährleistet, den es in anderen europäischen Jurisdiktionen mangels des Konzepts „Beleihungswert“ so nicht gibt.
- Die BaFin ermittelt seit 2014 jährlich die Verlustraten für nach Art. 125 Abs. 3 und Art. 199 Abs. 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 (CRR) mit Wohnimmobilienbesicherte Risikopositionen und überprüft, ob die vorgegebenen Höchstverlustraten (Hard Tests, 0,3% für den Beleihungsraum bis 80% und 0,5% für das gesamte immobilienbesicherte Darlehensvolumen bis zum Beleihungsauslauf von 100% des Markt- oder Beleihungswertes) eingehalten werden. Die zulässigen Höchstverlustraten wurden immer deutlich unterschritten.

- Mit einer Anhebung der Beleihungsgrenze könnte die Einsatzmöglichkeit eines langfristigen Refinanzierungsinstrumentes ausgeweitet werden, was ein positiver Beitrag zur Sicherung der Finanzstabilität wäre. Positive Effekte lägen auf Bankenebene in einer besseren NSFR sowie sinkenden Refinanzierungs- und Zinsänderungsrisiken.
- Der Anteil der Wohnimmobilien-Deckungsdarlehen (§ 28-Meldungen) an allen Hypothekarkrediten auf Wohngrundstücke (aller deutschen Banken im Inland) lag in Q3 2024 bei etwa 14%. Eine Anhebung der Beleihungsgrenze dürfte die Nutzung und Bedeutung des Pfandbriefs als Refinanzierungsinstrument in der Wohnimmobilienfinanzierung deutlich erhöhen.
- Eine Erhöhung der Beleihungsgrenze würde sowohl hinsichtlich der Schaffung bezahlbaren Wohnraumes als auch der Finanzierung von Investitionen in Zusammenhang mit der Transformation auch des vermieteten Wohngebäudebestandes zu größerer Nachhaltigkeit eine Rolle spielen. Eine Anhebung auf 80% senkt die Finanzierungskosten für Kreditnehmer und würde damit wieder mehr Einkommensschichten den Erwerb von Eigentum ermöglichen.
- Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland ist strukturell grundsätzlich gesund. Es gibt keine über den Bedarf hinausgehende Angebotsausweitung. Die langfristige Finanzierungskultur führt dazu, dass auch in der aktuellen Phase die bestehenden Darlehensnehmer nicht ausfallgefährdet sind.
- Der Immobilienmarkt in Deutschland hat in der letzten Dekade deutlich an Transparenz gewonnen, sodass die Kreditinstitute über deutlich bessere Möglichkeiten zur Marktbeobachtung verfügen (z.B. Transaktionsdatenbank, Marktschwankungskonzept, statistische Verfahren), als dies 2007 der Fall war. Risiken lassen sich somit besser steuern.
- Gespräche der Interessenvertretung der Pfandbriefbanken mit den führenden Ratingagenturen haben ergeben, dass eine Erhöhung der Beleihungsgrenze für Wohnungsfinanzierungen auf 80% aus Ratingsicht neutral ist.

## 6. § 15 PfandBG

## Priorität 2

### Änderungsvorschlag:

Nach Satz 6 werden die folgenden Sätze eingefügt:

„Auf die Ermittlung der vereinbarten Selbstbehalte bei Gebäudeversicherungen kann bei Beleihungen von Wohnimmobilien insgesamt verzichtet werden; bei Beleihungen von gewerblichen Immobilien soll eine Prüfung der Selbstbehalte in der Regel erfolgen; zum Abzug vom gemäß § 14 festgesetzten Wert (Beleihungsgrenze) werden aber nur Selbstbehalte von über 2% des nach § 16 ermittelten Beleihungswertes gebracht. Ist die Immobilie in einem Land mit gesetzlichem Rückversicherungssystem belegen, so ist der mit den anerkannten Regeln der Versicherungsmathematik ermittelte, wahrscheinliche Maximalschaden in Höhe des Selbstbehalts anzusetzen.“

### Begründung:

Bei Gebäudeversicherungen wird häufig und, soweit zu beobachten, zunehmend vereinbart, dass der Versicherungsnehmer im Schadensfall bis zu einer gewissen, in der Regel geringen Summe den entstandenen Schaden selbst trägt. Damit wollen Versicherungsnehmer und Versicherung erreichen, dass der Aufwand der Abwicklung bei geringeren Schäden entfällt. Der Selbstbehalt soll außerdem bewirken, dass der Versicherungsnehmer durch den von ihm zu leistenden Betrag zur Schadensverhütung und -minderung motiviert wird.

Dieser Selbstbehalt wirkt sich in den relevanten Szenarien bei einem Schadensfall und dem zusätzlichen Ausfall des Eigentümers nur im Bereich über 60% des Grundstückswertes aus,

der nicht zur Deckung gehört. Im Hinblick auf außerordentliche Fälle, in denen auch der Deckungsbereich betroffen sein könnte, fordert die BaFin mit Hinweis auf den Wortlaut des § 15 PfandBG, dass der Betrag eines Selbstbehaltes vom Deckungsbetrag generell abgezogen wird.

Damit wird es für die Pfandbriefbanken erforderlich, den Betrag eines Selbstbehaltes in jedem Einzelfall zu ermitteln. Das ist außerordentlich aufwändig, weil Selbstbehalte nicht einheitlich in Policen und Versicherungsverträgen an gleicher Stelle genannt sind und deshalb nur durch Studium der Versicherungsunterlagen im Detail ermittelt werden können. Diese Versicherungsunterlagen sind häufig umfangreich und zum Teil in anderen Sprachen gehalten. Der hohe Aufwand kann sich jährlich wiederholen, weil die Versicherungen oft nur für ein Jahr abgeschlossen werden oder jährlich kündbar sind.

Der vdp hat daher bereits bei der Novelle des Pfandbriefgesetzes 2021 durch das CBD-Umsetzungsgesetz gefordert, dass hierfür eine gesetzliche Lösung gefunden wird. Dies wurde nicht berücksichtigt. Um den Pfandbriefbanken die Berücksichtigung einer angemessenen Versicherung im Hinblick auf Selbstbehalte in Versicherungsverträgen operativ zu erleichtern, haben aber die Koalitionsfraktionen der CDU/CSU und SPD im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages eine adäquate Aufsichtspraxis gefordert, die die Werthaltigkeit der Deckungsmasse sicherstellt und zugleich keinen unverhältnismäßigen Aufwand für Pfandbriefbanken schafft (BT-Drs. 19/28483, S. 10).

In der PfandBG-Novelle 2023 wurde das entsprechende Petitum des vdp vom Bundesrat voll inhaltlich unterstützt (BR-Drs. 507/23 vom 24.11.2023, S. 5 f., Nr. 6).

Dagegen hielt die BaFin aber weiterhin an der Forderung nach individueller Ermittlung fest. In der Antwort der Bundesregierung auf die Forderung des Bundesrates (BT-Drs. 20/9647 v. 06.12.2023, S. 6, Nr. 6) wurde aber nun nach mehreren intensiven Gesprächen des vdp mit der BaFin und dem BMF aufgenommen, dass die Bundesregierung prüfen wird, ob eine Regelung gefunden werden kann, die dem Interesse an einer Reduzierung des operativen Aufwands Rechnung trägt, solange die Werthaltigkeit der Deckungsmasse sichergestellt sei. Dafür bedürfte es zunächst einer besseren Datengrundlage. Eine Stichprobe sei aufgrund der Heterogenität der verwendeten Selbstbehalte methodisch unzureichend.

Der vdp hat die entsprechende Erhebung bei seinen Mitgliedsinstituten durchgeführt:

Dabei sind bis Ende April rund 500 Falldaten eingegangen, mit einer Darlehenssumme von rund €13 Milliarden und einer Deckungssumme von etwa €7 Milliarden. Bei den Selbstbehalten ergeben sich nur geringe Summen. Bei weit mehr als 90% der Fälle liegen die Selbstbehalte bei unter 1%, meist unter 0,1% des Beleihungswertes. Der maximal festgestellte Einzelselbstbehalt lag bei inländischen Wohnimmobilien bei 1,49%, bei inländischen Gewerbeimmobilien in einem Einzelfall bei 4,65% und bei im Ausland belegenen Immobilien (überwiegend Gewerbe) bei 2,87% des Beleihungswertes.

In Frankreich und Spanien gibt es besondere gesetzliche Regelungen für Selbstbehalte bei Elementarschäden durch Naturkatastrophen. Dort besteht eine gesetzliche Versicherung gegen wichtigen Elementarrisiken in allen Fällen; es kann aber behördlich bei größeren Katastrophen ein Selbstbehalt angeordnet werden, der auf Basis der Schadenssumme, nicht wie sonst auf Basis der Versicherungssumme, berechnet wird. Dies sind in Frankreich 10% und in Spanien 7,5%. Über ein geeignetes Naturgefahren-Analysesystem (z. B. K.A.R.L.) kann hier ermittelt werden, wie hoch der wahrscheinliche Maximalschaden für die jeweilige Naturgefahr ist. Diese versicherungsmathematisch ermittelten wahrscheinlichen Maximalschäden am Objekt dienen dann als rechnerische Grundlage für die Ermittlung des Selbstbehaltes, welcher vom Deckungsbetrag abzuziehen ist.

Damit sind Selbstbehalte bei mehr als 99% der Finanzierungen wirtschaftlich zu vernachlässigen:



Das Ergebnis der Erhebung zeigt, dass die Berücksichtigung von Selbstbehalten unverhältnismäßig ist. Dem hohen Aufwand der Ermittlung und des Abzugs der Selbstbehalte steht kein relevanter Vorteil für die Deckungsmassen gegenüber. Bei Wohnimmobilien sind die Selbstbehalte in allen Fällen unbedeutend. Bei gewerblichen Immobilien gibt es wenige Fälle mit höheren Selbstbehalten, die aber alle selbst in einem konstruierten ungünstigsten Szenario nicht annähernd in den Bereich des Deckungsbetrages von 60% des Beleihungswertes reichen.

Es sollte daher in § 15 PfandBG geregelt werden, dass Selbstbehalte unter 2% des Beleihungswertes unbeachtlich sind. Bei Wohnimmobilien kann auf eine Ermittlung der Selbstbehalte insgesamt verzichtet werden. Bei gewerblichen Immobilien ist eine Prüfung der Selbstbehalte sinnvoll, zum Abzug sollten aber nur Selbstbehalte von über 2% des Beleihungswertes gebracht werden. Ebenso sollen spezielle ausländische Sicherungssysteme Berücksichtigung finden.

## **7. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) PfandBG**

**Priorität 4**

### Änderungsvorschlag:

§ 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) PfandBG wird wie folgt geändert:

- „a) durch Geldforderungen, sofern die Höhe der Forderungen der Pfandbriefbank bereits beim Erwerb bekannt ist, deren Erfüllung nicht bedingt, anderen Forderungen rechtsgeschäftlich nachgeordnet oder in sonstiger Weise eingeschränkt ist, gegen Kreditinstitute, die die Bedingungen des § 4 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 erfüllen und denen ein der Bonitätsstufe 2 entsprechendes Risikogewicht zugewiesen ist; bei gedeckten Schuldverschreibungen nach Artikel 27 der Richtlinie (EU) 2019/2162 ist auf das Emissionsrating abzustellen“

### Begründung:

Die Änderung des § 19 PfandBG durch Artikel 2 des CBD-Umsetzungsgesetz lässt nach dem Wortlaut nicht mehr zu, dass bei in Deckung befindlichen gedeckten Schuldverschreibungen, die als Weitere Deckung genutzt werden, das Emissionsrating verwendet wird. Im Gegensatz zum PfandBG a.F. muss daher seit dem 08.07.2022 das Emittentenrating genutzt werden. Es können daher nur gedeckte Schuldverschreibungen in Deckung genommen werden, solange die Emittenten (der gedeckten Schuldverschreibungen) mindestens die Bonitätsstufe 2 aufweisen. Dabei wäre es sachgerecht und risikoadäquat, das spezifische Rating der jeweiligen Emission zu berücksichtigen. Der Vorschlag stellt den Zustand vor der Novelle (CBD-Umsetzungsgesetz) wieder her.

## **8. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 b) cc) PfandBG**

**Priorität 4**

### Änderungsvorschlag:

§ 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 b) cc) PfandBG wird wie folgt geändert:

- „cc) gegen Kreditinstitute, die die Bedingungen des § 4 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 erfüllen und denen ein der Bonitätsstufe 1 entsprechendes Risikogewicht zugewiesen ist; bei gedeckten Schuldverschreibungen nach Artikel 27 der Richtlinie (EU) 2019/2162 ist auf das Emissionsrating abzustellen“

### Begründung:

Siehe Begründung zu § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 a) PfandBG.



## **9. § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 und 4 PfandBG i.V.m § 4 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 PfandBG**

### Änderungsvorschlag

§ 19 Abs. 1 S. 1. Nr. 3 und 4 PfandBG werden wie folgt gefasst:

„3.bis zu insgesamt 15 % des Gesamtbetrages der im Umlauf befindlichen Hypothekendarlehen

- a) durch Geldforderungen, sofern die Höhe der Forderungen der Darlehensbank bereits beim Erwerb bekannt ist, deren Erfüllung nicht bedingt, anderen Forderungen rechtsgeschäftlich nachgeordnet oder in sonstiger Weise eingeschränkt ist,
  - aa) gegen die Europäische Zentralbank,
  - bb) gegen Zentralbanken der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder anderer Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
  - cc) gegen Kreditinstitute, die die Bedingungen des § 4 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 erfüllen und denen ein der Bonitätsstufe 1 entsprechendes Risikogewicht zugewiesen ist,
- b) durch jeweilige Guthaben aus einer Kontoverbindung mit den in Buchstabe a genannten Stellen,
- c) durch Ansprüche auf den bei vorzeitiger Beendigung des Rahmenvertrags einheitlich an die Darlehensbank zu zahlenden Betrag eines Derivategeschäfts, das abgeschlossen ist mit
  - aa) dem Bund,
  - bb) einem Land oder
  - cc) einem Kreditinstitut, das die Bedingungen des § 4 Absatz 1 Satz 3 Nummer 3 erfüllt und dem ein der Bonitätsstufe 1 entsprechendes Risikogewicht zugewiesen ist;

4. bis zu insgesamt 20% des Gesamtbetrages der im Umlauf befindlichen Hypothekendarlehen durch Deckungswerte der in § 20 Absatz 1 bezeichneten Art, sofern es sich um Schuldverschreibungen oder vergleichbare Rechtsgeschäfte handelt;“

### Änderungsvorschlag in § 4 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 PfandBG

„Schuldverschreibungen oder vergleichbare Rechtsgeschäfte, deren Schuldner der Bund, ein Sondervermögen des Bundes, ein Land, die Europäische Union, ein anderer Mitgliedstaat der Europäischen Union, ein anderer Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, multilaterale Entwicklungsbanken und internationale Organisationen im Sinne von Artikel 117 Absatz 2 und Artikel 118 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 ist; dies gilt auch für Schuldverschreibungen oder vergleichbare Rechtsgeschäfte, deren Schuldner die Schweiz, das Vereinigte Königreich Großbritannien und Nordirland, die Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada oder Japan sind, sofern deren Risikogewicht der Bonitätsstufe 1 nach Tabelle 1 des Artikels 114 Absatz 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 zugeordnet worden ist,“

### Begründung:

Art. 9 des Kreditwertmarktförderungsgesetzes beseitigte durch eine Änderung des § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Buchstabe a) PfandBG eine Anwendungskonkurrenz mit § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 PfandBG für Schuldverschreibungen.

Allerdings wird hierdurch eine möglicherweise nicht beabsichtigte Unterscheidung hinsichtlich gleichermaßen liquider und bonitätsstarker Bundes- und Landeswertpapiere geschaffen („Schuldbuchforderungen, Schatzwechsel und Schatzanweisungen“). Gerade Schatzanweisungen sind von Bundesländern sowie der Finanzagentur des Bundes begebene, gebräuchliche und höchstliquide Wertpapiere, die keiner Legaldefinition unterliegen. Vielmehr werden als Bundesschatzanweisungen beispielhaft schlicht Bundesschuldverschreibungen mit einer Laufzeit unter 2 Jahren verstanden.<sup>1</sup> Auch Schuldbuchforderungen werden nicht einheitlich oder abgrenzend definiert (z.B. im Bundesschuldenwesengesetz<sup>2</sup>) und die Nutzung von Schatzwechseln erscheint aus aktueller Perspektive obsolet.

Maßgebliche europäische Richtlinien oder Verordnungen sehen keine unterschiedliche Behandlung der genannten Wertpapierarten vor (LCR-VO, CRR). Daher würde eine einheitliche Behandlung im Rahmen der Weiteren Deckung gemäß § 19 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 PfandBG begrüßt und als sachgerecht erachtet. Zudem regen wir an, auch die Formulierung in § 4 Abs. 1 S. 3 Nr. 1 PfandBG vereinfachend anzupassen.

Zudem ist der Begriff „Europäischen Gemeinschaften“ durch „Europäische Union“ zu ersetzen. Durch den Vertrag von Lissabon gingen die Europäischen Gemeinschaften in der einheitlichen und mit einer eigenen Rechtspersönlichkeit ausgestatteten Europäischen Union auf. Art. 1 Abs. 3 S. 3 EUV stellt klar: „Die Union tritt an die Stelle der Europäischen Gemeinschaft, deren Rechtsnachfolgerin sie ist.“

## **10. § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 9 PfandBG**

### Änderungsvorschlag:

Nach den Wörtern „Artikels 129 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013“ sollten eingefügt werden „jedoch ohne Einbeziehung der Forderungen gemäß § 20 Absatz 2 Satz 1 Nummer 4,“.

### Begründung:

In Bezug auf Forderungen gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 PfandBG, also Guthaben aus einer Kontoverbindung mit der Europäischen Zentralbank oder der Zentralbank eines der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder der anderen Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, ist der separate Ausweis des Betrags vorgesehen, der mit Art. 129 CRR konform ist. Dies erscheint nicht plausibel. Insofern schlagen wir eine entsprechende Ausnahme vor.

## **11. § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 11 PfandBG**

### Änderungsvorschlag:

§ 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 11 PfandBG wird wie folgt neu gefasst:

11. jeweils den Gesamtbetrag der in das Deckungsregister eingetragenen

---

<sup>1</sup> [Bundesschatzanweisungen - Deutsche Finanzagentur \(deutsche-finanzagentur.de\)](https://www.bundesschatzanweisungen.de) (25.03.2024):

„Bundesschatzanweisungen sind Schuldverschreibungen der Bundesrepublik Deutschland.“

<sup>2</sup> [§ 6 BSchuWG - Einzelnorm \(gesetze-im-internet.de\)](https://www.gesetze-im-internet.de/6_bschuwg) (25.03.2024)

- a) Forderungen nach § 12 Abs. 1, die die Grenze nach § 13 Abs. 1 S. 2, 2. Halbsatz überschreiten, sowie der Werte nach § 19 Abs. 1, die die Grenze nach § 19 Abs. 1 S. 7 überschreiten,
- b) Forderungen nach § 20 Abs. 1 und Abs. 2, die die Grenze nach § 20 Abs. 3 überschreiten,
- c) Schiffshypotheken nach § 21, die die Grenze nach § 22 Abs. 5 S. 2 überschreiten, sowie der Werte nach § 26 Abs. 1, die die Grenze nach § 26 Abs. 1 S. 6 überschreiten,
- d) Registerpfandrechte oder ausländischen Flugzeughypotheken nach § 26a, die die Grenze nach § 26b Abs. 4 S. 2 überschreiten, sowie der Werte nach § 26f Abs. 1, die die Grenze nach § 26f Abs. 1 S. 6 überschreiten.

Begründung:

Vor Inkrafttreten des CBD-Umsetzungsgesetzes zum 08.07.2022 waren die Grenze für Deckungswerte aus Drittstaaten lediglich in den §§ 13 Abs. 1 (Hypothekendarlehen), 20 Abs. 2a (Öffentlicher Darlehen), 22 Abs. 5 (Schiffsdarlehen) und 26b Abs. 4 (Flugzeugdarlehen) PfandBG a.F. festgelegt. Bis dato waren mit Ausnahme von § 20 Abs. 2a PfandBG a.F. nur ordentliche Deckungswerte davon umfasst. Durch Änderungen in §§ 19 Abs. 1 S. 7, 26 Abs. 1 S. 6 sowie 26f Abs. 1 S. 6 PfandBG wurde die Drittstaatenbegrenzung neben ordentlichen auch auf weitere Deckungswerte ausgeweitet. Dies geschieht jeweils durch einen Verweis auf § 20 Abs. 3 PfandBG. § 28 Abs. 1 S. 1 Nr. 11 PfandBG ist aktuell so formuliert, dass der Eindruck bestehen könnte, dass zwei unterschiedliche 10 %-Grenzen für Deckungswerte aus Drittstaaten existieren: eine für die ordentliche und eine für die weitere Deckung. Laut Rücksprache mit der BaFin ist dies nicht intendiert bzw. gilt die 10%-Grenze einheitlich für die Gesamtdeckung.

**12. § 31 Abs. 8 PfandBG**

(Sachwalter-Beendigung/Fortführung deckungsrelevanter Verträge)

Änderungsvorschlag:

In § 31 Abs. 8 sollte zusätzlich aufgenommen werden, dass der Insolvenzverwalter sein Wahlrecht nach § 103 InsO auf Nichterfüllung nur ausüben darf, wenn er dem Sachwalter zuvor die Möglichkeit gegeben hat, isoliert für die Deckungsmasse die Erfüllung des Vertrages zu wählen.

Begründung:

Die Nichterfüllungswahl ist eines der wichtigsten Liquidations- und Sanierungsinstrumente des Insolvenzverwalters. Sie schützt die Masse und geht einher mit den Bestimmungen über Masseunzulänglichkeit und Massearmut. Bei § 103 InsO geht es um die Durchsetzbarkeit der gegenseitigen Ansprüche für und gegen die Insolvenzmasse, also die Rangklasse der Forderungen des Vertragspartners. Es geht nicht um den Bestand des Vertrages, der in jedem Fall unverändert bleibt. Falls der Insolvenzverwalter die Erfüllung eines Vertrages nicht benötigt, der allerdings für die Aufrechterhaltung der ordnungsgemäßen Verwaltung der Deckungsmasse erforderlich ist, sollte dem Sachwalter das Recht gegeben werden, anstelle des Insolvenzverwalters die Erfüllung des Vertrages zu wählen. Hierzu müsste der Verwalter dem Sachwalter die beabsichtigte Nichterfüllungswahl anzeigen und ihm die Möglichkeit geben, innerhalb einer Woche selbst die Erfüllung zu wählen. Erst nach Ablauf der Wochenfrist und sofern keine Erfüllung durch den Sachwalter gewählt wurde, könnte der Insolvenzverwalter die Nichterfüllung wählen.

Die Rechtsfolgen dieser Erfüllungswahl durch den Sachwalter könnten durch Verweis auf die Erfüllungswahl des Insolvenzverwalters nach § 103 InsO geregelt werden; auf diese Weise würde die umfangreiche jahrzehntelange Rechtsprechung zur Erfüllungswahl einbezogen und ein hohes Maß an Rechtssicherheit geschaffen. Der Vertragspartner bliebe mit seinen Entgeltforderungen aus dem Zeitraum vor Eröffnung Insolvenzgläubiger des Insolvenzverfahrens. Für seine Entgeltansprüche ab Erfüllungswahl des Sachwalters erhielte er einen durchsetzbaren Anspruch gegen die Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit. Damit der Sachwalter sein Recht ordnungsgemäß ausüben kann, muss der Insolvenzverwalter rechtzeitig alle vertragsrelevanten Unterlagen zur Verfügung stellen.

### **13. § 31 Abs. 11 PfandBG (Erweiterung Zuständigkeit Insolvenzgericht)**

#### Änderungsvorschlag:

Die Zuständigkeit des Insolvenzrichters sollte auf sachliche Streitigkeiten zwischen Insolvenzverwalter und Sachwalter ausgeweitet werden, verbunden mit der Möglichkeit zur Überprüfung durch sofortige Beschwerde.

#### Begründung:

Im Interesse einer effizienten Abwicklung der Deckungsmasse müssen Streitigkeiten zwischen Sachwalter und Insolvenzverwalter schnell und effektiv entschieden oder beigelegt werden, damit es nicht zu Verzögerungen und damit potentiell auch zu Verlusten bei der Abwicklung der Deckungsmasse kommt. Für diese Entscheidungen am besten geeignet ist das Insolvenzgericht, das sowohl den Insolvenzverwalter als auch den Sachwalter ernennt und überwacht, die Abwicklung der Deckungsmassen begleitet und daher mit den Sach- und Rechtsfragen am ehesten vertraut ist.

## **IV. Weiterer Änderungsbedarf**

### **Betreffend § 11 Nr. 5 DeckRegV – Formular DR 2**

#### **Abbildung von § 20 Abs. 1 Nr. 2 S. 3 PfandBG in § 11 DeckRegV**

#### Änderungsvorschlag:

§ 11 Nr. 5 DeckRegV wird ergänzt durch den in § 20 Abs. 1 Nr. 2 S. 3 PfandBG neu eingeführten Ausstattungsverpflichteten und lautet neugefasst demnach wie folgt:

„Ansprüche auf Ausstattung des im Rechtssinne Gewährleistenden für die Erfüllung der Gewährleistungsverpflichtung nach § 20 Absatz 1 Nr. 2 Satz 3 sowie Ansprüche auf Schadlosstellung nach § 20 Absatz 3 Satz 3 des Pfandbriefgesetzes sind bei der betreffenden Forderung unter Benennung der zur Ausstattungsleistung verpflichteten kommunalkreditfähigen Adresse oder des zur Schadlosstellung Verpflichteten (Name, Anschrift) in Spalte 5 einzutragen.“.

Die Änderung des § 11 Nr. 5 DeckRegV ist im Formular DR 2 nachzuvollziehen.

#### Begründung:

In der PfandBG-Novelle 2023 ist § 20 Abs. 1 Nr. 2 PfandBG um einen neuen Satz 3 betreffend gestaffelte Gewährleistungsstrukturen ergänzt worden. Bislang mangelt es an einer Abbildung dieser Novellierung in der DeckRegV und demzufolge auch im Formular DR 2.

Die gestaffelte Gewährleistung impliziert eine sequenzielle Geltendmachung und Durchsetzung des Leistungsanspruches der Pfandbriefbank. Die Leistung des im Rechtssinne Gewährleistenden wird durch die Ausstattungsverpflichtung einer kommunalkreditfähigen Adresse gewährleistet.

Der daraus begründete indirekte Leistungsweg ähnelt dem Leistungsweg bei der Schadlosstellung nach § 20 Abs. 3 Satz 3 PfandBG. Um der zur Begründung der Deckungsfähigkeit erforderlichen Bestimmtheit des Deckungswertes Genüge zu tun, ist daher auch die zur Ausstattungsleistung verpflichtete kommunalkreditfähige Adresse in Spalte 5 des Formulars DR 2 einzutragen. Diese Eintragung im Formular DR 2 bedarf der Normierung in § 11 Nr. 5 DeckRegV.