

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, Gebäudeversicherung
– § 15 PfandBG, Selbstbehalte

Sehr geehrter Herr Dr. Liebach,

wir kommen zurück auf unser Gespräch am 23. November 2023, das wir mit Ihnen und mit den Herren Gestrich und Bourbeck sowie Frau Dr. Steinkraus von der BaFin zu der Frage der Anforderungen des Pfandbriefgesetzes an die Ermittlung von Selbstbehalten geführt haben.

Wir hatten darauf hingewiesen, dass die von der BaFin geforderte betragsgenaue Ermittlung von Selbstbehalten zum Zweck der exakten Berücksichtigung beim Deckungsbetrag wegen des damit verbundenen sehr hohen operativen Aufwandes die Verwendung von Hypothekendarlehen bei der Pfandbriefdeckung wirtschaftlich in Frage stellen kann. Daher ist eine gesetzliche Lösung erforderlich, die die Pfandbriefbanken von diesem Aufwand befreit.

Herr Gestrich hatte demgegenüber den Standpunkt vertreten, dass dieser Aufwand erforderlich sei, um Risiken für die Hypothekendeckungsmassen der Pfandbriefbanken auszuschließen, die dadurch entstehen könnten, dass in der Insolvenz einer Pfandbriefbank vermehrt Fälle von Schäden an Bauwerken auf Grundstücken mit für die Pfandbriefdeckung genutzten Grundpfandrechten auftreten könnten, die wegen Selbstbehalten von den Versicherungen nicht voll abgedeckt würden und (im Falle der gleichzeitigen Insolvenz einer Pfandbriefbank) auch vom Sachwalter einer Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit nicht aus der Deckungsmasse ergänzt werden könnten. Im Ergebnis könnten Deckungsmassen so unzureichend werden.

Wir hatten diese Gefahr schon wegen der ausgesprochen wenigen Schadensfälle und der ausgesprochen geringen Höhe der meisten Selbstbehalte als nicht gegeben gesehen. Sie hatten darauf hingewiesen, dass keine Zahlen zur tatsächlichen Lage bei Selbstbehalten vorliegen, aus denen Rückschlüsse darauf gezogen werden könnten, ob hier Risiken für die Deckungsmasse bestehen.

Berlin, 31. Mai 2024

Az.: 5.500, 5.515 / Lu/sw

Für Rückfragen:

T +49 30 20915-250

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

E info@pfandbrief.de
W www.pfandbrief.de

 [Verband deutscher
Pfandbriefbanken](#)

Wir hatten uns daraufhin bereit erklärt, zunächst eine Erhebung zu den Selbstbehalten bei Deckungswerten durchzuführen, um auf dieser Grundlage dann das Gespräch fortzusetzen. Sie hatten angekündigt, dass bei einem entsprechenden Ergebnis der Gesetzgeber dann auch kurzfristig im Jahr 2024 reagieren und eine Regelung für Selbstbehalte in das Pfandbriefgesetz einführen könnte.

Wir haben daraufhin eine solche Erhebung durchgeführt, deren Ergebnis jetzt vorliegt (s. **Anlage**). Wir fassen es hier zusammen:

Methodik der Erhebung

Die Erhebung wurde für die ersten drei Monate des Jahres 2024 vorgenommen. Das hat den Vorteil, dass das Geschäft in den ersten drei Monaten eines Jahres regelmäßig eher gering ist und die Pfandbriefbanken eher über Kapazitäten für die ja eben aufwändige Erhebung verfügen. Beteiligt haben sich insgesamt 44 Pfandbriefbanken, darunter auch Sparkassen, die Pfandbriefe emittieren, aber nicht dem vdp angehören. Die Institute haben dabei die Selbstbehalte bei Hypothekenfinanzierungen geprüft, die zwischen dem 1. Januar 2024 und dem 31. März 2024 in Deckung genommen oder zugesagt wurden und für die Indeckungnahme vorgesehen sind (nach Erfüllung der Auszahlungsvoraussetzungen und Auszahlung).

In einigen Rechtsordnungen wurde die Erhebung auch auf frühere Zeiträume ausgedehnt, um für Hypothekenfinanzierungen in anderen Ländern ausreichend Datenmaterial zu erhalten. Denn in anderen Märkten bestehen zum Teil andere Rahmenbedingungen bei der Gebäudeversicherung, und Selbstbehalte sind zum Teil auch gesetzlich geregelt (s.u.).

Für einen großen Teil der in Frage kommenden Deckungswerte konnten uns keine Angaben gemacht werden, weil für diese Finanzierungen die Pfandbriefbanken Ausfallversicherungen abgeschlossen haben, die das Risiko eines Defizits bei der Versicherung des Kunden abdecken. Das betrifft überwiegend Wohneigentum, zum Teil auch kleinere gewerbliche Immobilien. Dementsprechend sind die Kunden zwar zum Abschluss einer Gebäudeversicherung verpflichtet; es werden aber keine Unterlagen dazu eingeholt. Es bestand keine Aussicht, diese für die Erhebung zu erhalten.

Dies ist aber auch nicht erforderlich, denn wir haben in hinreichendem Umfang Angaben zu Selbstbehalten erhalten, und es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass diese Ergebnisse bei Finanzierungen, für die die Bank eine Ausfallversicherung abgeschlossen hat, anders ausfallen könnten.

Insgesamt konnten Daten zu 555 Einzelfällen von 24 Banken ausgewertet werden. Darüber hinaus meldeten die teilnehmenden Institute im Aggregat auch die durch Ausfallversicherungen abgedeckten Finanzierungen, sodass das zur Indeckungnahme vorgesehene Geschäft insgesamt weitgehend vollständig erfasst werden konnte (vgl. **Anlage**). Damit ist eine repräsentative Datengrundlage vorhanden.

Bedeutung der Selbstbehalte für die Deckungsmassen insgesamt

Der Betrag der Selbstbehalte ist im Verhältnis zu dem der Deckungsmassen sehr gering. Die erhebungsrelevante Gesamtsumme der Beleihungswerte der in Deckung genommenen oder für die Deckung vorgesehenen Werte beträgt 17,1 Mrd. Euro, die Gesamtsumme aller Selbstbehalte 13,3 Mio Euro.

Setzt man die Gesamtsumme der Selbstbehalte ins Verhältnis zur maximal möglichen Deckungssumme, nämlich 60% aller Beleihungswerte, ergibt sich ein Anteil von 0,13%.

Selbst wenn man also ein hypothetisches Szenario unterstellen würde, dass bei allen Deckungswerten mit Selbstbehalten ein Schaden eintreten würde und die Selbstbehalte in allen Fällen zum Tragen kämen, sowie, dass in allen diesen Fällen die Versicherungsnehmer den Selbstbehalt nicht selbst tragen würden, käme bei Weitem keine Summe zu Stande, die die Überlebensfähigkeit einer Pfandbriefbank mit beschränkter Geschäftstätigkeit gefährden würde.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Selbstbehalte oft für verschiedene Arten der Elementarrisiken in verschiedener Höhe vereinbart sind; in der Erhebung wurde stets nur der höchste vereinbarte Betrag eines relevanten Risikos betrachtet und nicht von mehreren Schadensfällen verschiedener Elementarrisiken innerhalb eines Jahres ausgegangen.

Bedeutung der Selbstbehalte für die einzelnen Deckungswerte

Bei 77% der ermittelten Fälle sind Selbstbehalte vereinbart. Fälle mit Ausfallversicherungen sind dabei nicht erfasst (s.o.). Auch wenn die Selbstbehalte insgesamt niedrig sind, könnte man argumentieren, dass die Bedeutung eines Selbstbehaltes für den einzelnen Fall die genaue Ermittlung und den Abzug erfordert.

Die Auswertung ergibt aber, dass die Selbstbehalte ganz überwiegend nur für geringe Summen vereinbart wurden. Im Verhältnis zum Verkehrswert machen in über 90% der Fälle mit Selbstbehalten die höchsten Selbstbehaltssummen unter 0,3% des Verkehrswertes aus, in über 80% der Fälle auch unter 0,3% des Beleihungswertes und haben daher auch für den Deckungsbetrag von 60% des Beleihungswertes nur eine kaum messbare Bedeutung.

Mit einem Abzug solcher geringen Beträge als Vorlasten wäre eine besondere Genauigkeit bei der Ermittlung der Deckungsbeträge nur scheinbar zu erreichen, denn die Anteile liegen unter den bei der Wertermittlung nun einmal nicht vermeidbaren Ungenauigkeiten und Schwankungen.

In keinem Fall wurden Selbstbehalte für Gefahren durch Feuer gemeldet.

Es kann aber zwischen Wohnimmobilien und gewerblichen Immobilien getrennt werden:

Bei Wohnimmobilien gibt es keinen Fall, in dem der Selbstbehalt mehr als 1,49% des Beleihungswertes ausmacht.

Bei gewerblichen Immobilien (In- und Ausland) dagegen wurden 5 Fälle gemeldet, bei denen die Selbstbehalte zwischen 2% und maximal 4,647% des Beleihungswertes ausmachen.

Damit liegen auch hier in allen Fällen die Selbstbehalte so, dass sie – selbst bei unterstellter Nichtleistung des Selbstbehaltes wegen Ausfall des Versicherungsnehmers – von der 60%-Grenze deutlich aufgefangen werden könnten.

Gleichwohl gibt es bei gewerblichen Immobilien einige wenige Fälle mit erheblichen Selbstbehalten, auch wenn in einem Schadensfall ohne Beitrag des Eigentümers für den Selbstbehalt der Deckungsbetrag bei einer Verwertung zu erzielen sein dürfte.

Dies trifft auch auf Deckungswerte außerhalb Deutschlands zu.

Besondere Regelungen in Frankreich und Spanien

Bei Deckungswerten in Frankreich und Spanien sind zusätzlich die Auswirkungen gesetzlicher Regelungen für Selbstbehalte bei Elementarrisiken in Betracht zu ziehen:

In Frankreich sind bei der Versicherung von Gefahren an Gebäuden, belegen auf französischem Boden, Schäden aus Naturkatastrophen stets mitversichert (*catastrophes naturelles*, vgl. Art. L.125-1, Art. A125-1 Code des assurances ff.; Loi n°82-600 vom 13. Juli 1982 geändert durch Gesetz Nr. 2021-1837 vom 28. Dezember 2021), jedoch nur, wenn das schadensrelevante Ereignis aufgrund des Ausmaßes und der nationalen Tragweite im *Journal Officiel* zur „*Catastrophe Naturelle*“ erklärt wurde.

Dies wird durch eine staatliche Rückversicherung möglich gemacht und bedeutet somit einen Vorteil auch für die finanzierende Bank. Zum Schutz der Rückversicherung ist dabei aber vom Versicherten ein gesetzlich festgelegter Selbstbehalt von 10% der Summe der vom Versicherten erlittenen, direkten nicht versicherbaren materiellen Schäden zu tragen.

In Spanien werden Schäden inkl. Mietausfall durch Elementarrisiken durch das sog. „*Consortio de Compensación de Seguros*“ (Rückversicherungskonsortium für den Ausgleich von Katastrophenrisiken) ersetzt (Reglamento del Seguro de Riesgos Extraordinarios gemäß Real Decreto 300/2004 vom 20. Februar, geändert durch das Real Decreto 1265/2006 vom 8. November). Dabei wird ein gesetzlich geregelter Selbstbehalt in Höhe von 7% der ersetzbaren Schäden berücksichtigt.

In beiden Ländern ist also der Eigentümer und damit auch der Grundpfandrechtsgläubiger von vornherein stärker geschützt als in anderen Ländern wie auch Deutschland, wo der Versicherungsschutz gegen Elementarrisiken fallweise vereinbart wird.

Dem steht in besonderen Konstellationen (s.o.) ein Selbstbehalt gegenüber. Jedoch handelt es sich nicht wie sonst um einen fixen Betrag oder einen Anteil an der Versicherungssumme, sondern um einen Anteil am Schaden.

Es wäre also nicht sachgerecht, wenn hier jeweils ein Prozentsatz des Gebäudewertes abgezogen würde, denn nicht in allen Fällen bestehen überhaupt die für einen Selbstbehalt relevanten versicherten Risiken in Bezug auf das Beleihungsobjekt.

Um die möglichen Auswirkungen dieser gesetzlichen Regelungen mit Blick auf die anzusetzenden Selbstbehalte angemessen berücksichtigen zu können, haben wir für die in der Erhebung enthaltenen Objekte in Frankreich und Spanien unter Zuhilfenahme des Systems K.A.R.L. ermittelt, inwieweit höhere als die in den Gebäudeversicherungsverträgen vereinbarten Selbstbehalte zum Tragen kommen könnten und ggfls. diese anstelle der vertraglich vereinbarten angesetzt (vgl. hierzu die Erläuterungen in der Anlage).

Damit ist auch bei Hypothekendeckungswerten in Frankreich und Spanien kein allgemeiner Abzug erforderlich, aber unter Umständen bei gewerblichen Objekten eine Betrachtung im Einzelfall.

Ergebnis

Im Ergebnis der Erhebung steht der Ermittlung der Selbstbehalte und ihrem Abzug vom Deckungsbetrag wie eine Vorlast kein Vorteil für die Deckungsmassen gegenüber, der in einem angemessenen Verhältnis zu dem sehr hohen Aufwand steht.

Bei Wohnimmobilien sind die Selbstbehalte, die ermittelt wurden, in allen Fällen unbedeutend. Bei gewerblichen Immobilien gibt es wenige Fälle mit höheren Selbsthalten, die aber alle selbst im konstruierten Worst-Case-Szenario bei Weitem nicht 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 Hypothekendeckungswerten an Wohnimmobilien kann auch auf eine Ermittlung der Selbstbehalte insgesamt verzichtet werden.

Bei Hypothekendeckungswerten an gewerblichen Immobilien ist eine Prüfung der Selbstbehalte sinnvoll, zum Abzug sollten aber nur Selbstbehalte von über 2% des Beleihungswertes gebracht werden.

Wir stehen für weitere Erläuterung der Erhebung und für eine Diskussion dieser Schlussfolgerung gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Tim Lassen



Andreas Luckow

Anlage

nachrichtlich: Herrn Gestrich, Herrn Bourbeck, Frau Dr. Steinkraus