Neues vom Pfandbrief und Anleihemarkt

Fitch: Gut gerüstete Deckungsmassen

Bekanntlich sind die Immobilienpreise in Deutschland in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Im Rahmen einer aktuellen Studie („Market vs. Mortgage Lending Values in Pfandbriefe") kommt Fitch zu dem Schluss, dass dies nicht nur für die Immobilieneigentümer, sondern auch für Gläubiger von deutschen Hypothekenpfandbriefen eine gute Nachricht ist. Der Grund: Der in der Deckungsmasse enthaltene Puffer zur Abfederung von Immobilienpreisrückgängen hat sich als Konsequenz der Preisanstiege erhöht. Laut der Analyse von Fitch könnte sich der Wert von gewerblichen Immobilienfinanzierungen in den deutschen Deckungsmassen um mindestens 50 Prozent reduzieren, ohne dass bei einem etwaigen Rückgriff auf die Hypothek Verluste entstehen würden.

Verantwortlich hierfür sind neben der gesetzlichen Höchstgrenze für den Beleihungsauslauf (LTV) von 60 Prozent auch die besonderen aufsichtsrechtlichen Regelungen zur Ermittlung des zugrunde liegenden Beleihungswerts. Für die von Fitch analysierten gewerblichen Immobilienfinanzierungen hat sich der Puffer zwischen Marktwert und Beleihungswert seit Jahresbeginn 2013 und Anfang 2017 von 13 auf 17 Prozent erhöht. Die Entwicklung dieses Puffers ist allerdings stark von der Region abhängig. Während sich der Puffer in den deutschen Ballungszentren in den vergangenen fünf Jahren um zehn Prozentpunkte erhöht hat, ist dieser Wert in den ländlichen Gebieten lediglich um zwei Prozentpunkte angestiegen. Die stärksten Erhöhungen hat Fitch für Mehrfamilienhäuser in Berlin (plus 15 Prozentpunkte) sowie für Bürogebäude in München (plus zwölf Prozentpunkte) und Berlin (plus zehn Prozentpunkte) ermittelt.

Aareal Bank erfolgreich im US-Dollar-Segment

Die Aareal Bank hat einen Hypotheken-Pfandbrief mit einem Volumen von 625 Millionen US-Dollar am Kapitalmarkt platziert. Die Anleihe im Benchmarkformat ist mit einem Kupon von 1,875 Prozent ausgestattet und am 15. Sepember 2020 endfällig. Der Ausgabekurs lag bei 99,666 Prozent, womit die Rendite des Pfandbriefs 1,991 Prozent beträgt. Dies entspricht einem Aufschlag von 38 Basispunkten gegenüber dem Referenzkurs im US-Dollar-Swapmarkt. Das Orderbuch lag bei über einer Milliarde US-Dollar, begleitet wurde die Transaktion von einem Konsortium bestehend aus Citi Group, Credit Suisse, Goldman Sachs, HSBC und der LBBW.

Darüber hinaus belebten zuletzt die französische Caffil und die portugiesische Banco Santander Totta den etwas schläfrigen Primärmarkt. Die Caffil emittierte einen zehnjährigen Covered Bond im Volumen von 750 Millionen Euro zu einem Reoffer-Spread von zwei Basispunkten unter Mid-Swap. Dieser Preis wurde möglich durch eine hohe Investorennachfrage (Orderbuch im Volumen von 1,9 Milliarden Euro). Ebenfalls eine Laufzeit von zehn Jahren und ein Volumen von einer Milliarde Euro wählte die Banco Santander Totta. Auch hier war eine sehr gute Kundennachfrage zu verzeichnen, sodass die Zuteilung zu 48 Basispunkten über Mid-Swap erfolgte.

Vierte Erweiterung für Covered-Bond-Label

Im Rahmen des ECBC-Treffens in Barcelona wurde den Teilnehmern am 13. September der nächste Entwicklungsschritt des Covered-Bond-Labels vorgestellt. Dieses Label hat seit seinem Start im Jahr 2013 eine breite Anhängerschaft gewonnen: Aktuell wird es von 93 Emittenten aus 16 Ländern geführt. Hinzu kommen zahlreiche weitere Banken, insbesondere aus Deutschland, die dem Label-Berichtsstandard folgen, ohne sich der Initiative formal angeschlossen zu haben. Dabei war von Beginn an die Verbesserung der Datentransparenz ein Schwerpunkt der Label-Arbeit. Nach dem Start mit nationalen Berichtsvorlagen wurde im Laufe der vergangenen 18 Monate in einem zweiten und dritten Schritt das „Harmonisierte Transparenz-Template" (HTT) eingeführt und dann erweitert, um die internationale Vergleichbarkeit der Deckungsberichte und ihre Nutzbarkeit für Investoren sowie für EZB-Zwecke zu verbessern.

In einem vierten Schritt wurden nun in Barcelona weitere Entschlüsse gefasst: So hat das Label eine Version des HTT für das Jahr 2018 vorgestellt, um die HTT-Dateien noch robuster zu machen. Außerdem soll die Darstellung mittels voreingestellter Zahlenformate und Formeln noch einheitlicher sein, um eine gute Vergleichbarkeit sicherzustellen. Durch die Erweiterungen hat das Label nach Ansicht der Commerzbank die Qualität des HTT-Formats weiter gestärkt und die fortlaufende Einhaltung der vereinbarten Berichtsstandards soweit möglich unterstützt. Auch wenn sich das Label noch diversen Herausforderungen zu stellen haben dürfte, sollte es laut Commerzbank damit für seine nächste Entwicklungsphase gut aufgestellt sein.

Finden Sie jetzt bei uns online ...

Immobilien & Finanzierung
Der Langfristige Kredit

... aktuelle Studien zu den

Immobilienmärkten

www.kreditwesen.de/research

Ihr Anspruch ist Expertenwissen. Unserer auch!
Mit „Immobilien & Finanzierung" sind Sie
noch näher am Markt.

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH