

Eigenkapitalentlastung durch Immobiliensicherheiten

2. November 2018 im Finanz Kolloquium Heidelberg

Geldwerte Vorteile durch die aufsichtlich konforme Bearbeitung von Immobiliensicherheiten schöpfen

Michael Schnüttgen, Sprecher des Vorstandes, vdpConsulting AG (langjähriger Leiter der Kreditorganisation einer Pfandbriefbank sowie Geschäftsführer eines Bewertungsunternehmens)

Knappes Gut Eigenkapital

Durch die Umsetzung der Vereinbarungen zu Basel III in Form der Richtlinie CRD IV^[1] und der Verordnung CRR^[2] sowie der stetigen Konkretisierung durch eine Vielzahl von technischen Regulierungsstandards bzw. der sich herausbildenden aufsichtlichen Auslegung sind die Kreditinstitute maximal für einen sorgfältigen Umgang mit dem knappen Gut Eigenkapital sensibilisiert. Die anstehenden Umsetzungsnotwendigkeiten aus der Finalisierung von Basel III^[3] (im allgemeinen Sprachgebrauch auch Basel IV genannt) werfen zudem ihre Schatten voraus.

Ein wesentlicher Baustein ist es daher, **Eigenkapital entlastende Positionen** zu generieren, wie z. B. durch die Anrechnung von **wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Realkrediten**^[4]. Die Anforderungen dafür werden u. a. über den **Art. 125 CRR** (wohnwirtschaftliche Immobilien) und **Art. 126 CRR** (gewerbliche Immobilien) definiert. Werden die dort beschriebenen Anforderungen erfüllt, erhalten Teile des [...] Beleihungswertes ein geringeres Risikogewicht^[5].

Die wesentlichen Anforderungen nach CRR bzw. SolvV werden in der nachfolgenden Abbildung unter dem Strang „Eigenkapitaloptimierung“ dargestellt.

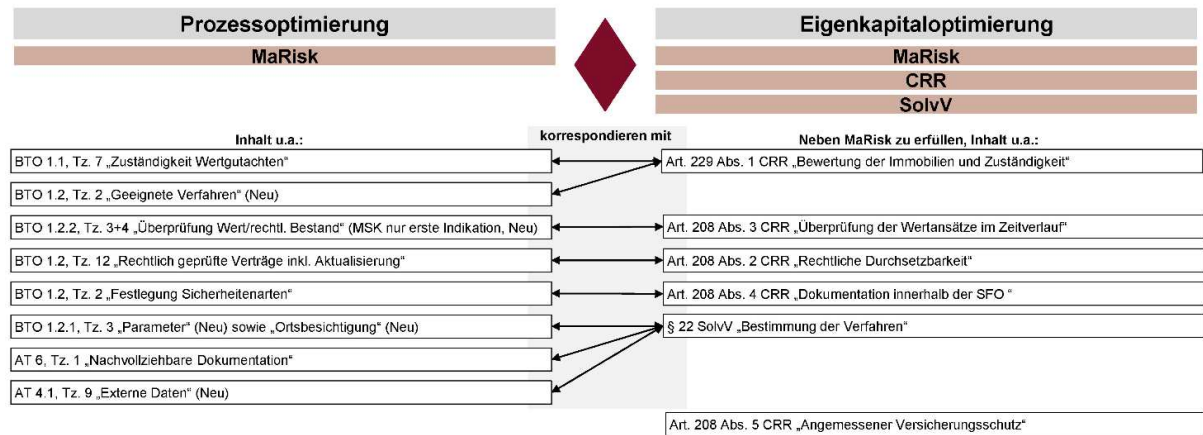


Abbildung: Wesentliche regulatorische Anforderungen zur Sicherheitenbearbeitung nach MaRisk, CRR und SolvV

Diskussion zur Abwägung Prozessoptimierung vs. Eigenkapitaloptimierung

In institutsinterne Diskussionen über die Notwendigkeit der **Privilegierung** von mit **Grundpfandrechten an Immobilien abgesicherten Darlehen (Realkrediten)** und den damit verbundenen höheren Prozessanforderungen (sprich die Grundsatzfrage, ob man zu Lasten einer möglichen Eigenkapitaloptimierung eine Prozessoptimierung bevorzugen möchte) sind drei wesentliche Aspekte einzubringen.

Zunächst sind die monetären Effekte bei der Nutzung der Realkredit-Privilegierung (Beispiel siehe unten) zu betrachten. Des Weiteren sind die – mit der MaRisk-Novellierung im Oktober 2017 konkretisierten und bereits bestehenden – hohen Anforderungen an die **Sicherheitenbearbeitung**, welche mit den Regelungen der CRR in Verbindung mit SolvV immer stärker korrespondieren, auch beim Ansatz der Prozessoptimierung zu erfüllen (Vergleich und Zusammenhänge siehe Abbildung oben). Ergänzt werden diese noch um die seit Anfang 2016 aus Verbraucherschutzgründen existierenden Anforderungen für **Immobilien-Verbraucherdarlehensverträge**^[6] nach § 505c BGB und § 18a Abs. 7 KWG. Dort finden sich Regelungen zur Unabhängigkeit und Qualifikation von Gutachtern, zu erforderlichen Standards für die Wertermittlung sowie zur Dokumentation der Wertermittlungen und deren Aufbewahrung.

Vereinfachte Darstellung der monetären Effekte

Vereinfacht und plakativ wird im Folgenden eine Mindestkalkulation zum besseren Verständnis des **Effektes der Eigenkapitalentlastung** vorgenommen. So binden erstrangige Gewerbefinanzierungen i. H. v. 100 Mio. € ohne Anrechnungserleichterungen acht Mio. € Eigenkapital (acht Prozent bei 100 % Risikogewicht, wenn die Anforderungen nach CRR nicht erfüllt werden). Ist die Erfüllung der Anforderungen nach CRR möglich, werden nur vier Mio. € Eigenkapital nach Kreditrisiko-Standardansatz gebunden, weil die 100 Mio. € mit 50 % Risikogewicht Anrechnung finden (also: 50 Mio. € davon acht Prozent EK = vier Mio. €).

Das bedeutet vereinfacht, es kann mindestens das doppelte Volumen (also zusätzliche 100 Mio. €) mit dem noch freien Eigenkapital in Höhe von vier Mio. € platziert werden. Ausgehend von einer Nettomarge von 20 Basispunkten auf zehn Jahre kalkuliert (einfache Multiplikation) entsteht bei hälftiger Anrechnung ein Mehrertrag von zwei Mio. €, ermöglicht durch das noch freie Eigenkapital von vier Mio. €.

Weitere monetäre positive Effekte können z. B. hinsichtlich der Berechnungsgrundlage der Beiträge für die institutsbezogenen Sicherungssysteme bestehen, sofern die Realkredit-Privilegierung hier als Qualitätsmerkmal Berücksichtigung finden.

Fazit

Die Bedeutung von Realkrediten hat sich für die Finanzindustrie nochmals deutlich erhöht. Im Neugeschäft ist diese Tatsache in den meisten Kreditinstituten sicher ein Standardansatz, wobei auch hier immer wieder festzustellen ist, dass häufig lediglich die Nutzung von wohnwirtschaftlichen Realkrediten im Fokus steht. Hinsichtlich der regulatorischen Anforderungen an die Bearbeitung unterscheidet sich der gewerbliche Realkredit grundsätzlich jedoch nicht von seinem wohnwirtschaftlichen Pendant, daher besteht hier in vielen Fällen ein großes Potenzial für diese Institute. Ein weiteres großes ungenutztes Potenzial liegt erfahrungsgemäß im nicht oder wenig bearbeiteten **Sicherheitenbestand**. Insgesamt gilt es, die vorhandenen Prozesse, Anweisungen zur **Datenpflege** und **Qualitätskontrollsysteme** auf Schwachstellen hin zu analysieren und zu optimieren. Gerade die harmonische Berücksichtigung aller regulatorischen Anforderungen aus MaRisk, CRR, SolvV sowie der Wohnimmobilienkreditrichtlinie steht hier im Vordergrund. Die **Entscheidung zwischen „Prozessoptimierung“ und „Eigenkapitaloptimierung“** stellt sich hierdurch so nicht mehr, da die regulatorischen Anforderungen in ihren Ausprägungen „zusammenrücken“ und bei der Umsetzung integriert zu betrachten sind.

PRAXISTIPPS

- Untersuchen Sie Ihren Sicherheitenbestand nach Potenzialen für die Anrechnung von Realkrediten.
 - Analysieren und optimieren Sie die Prozesse der Sicherheitenbearbeitung im Kontext der regulatorischen Anforderungen aus MaRisk, CRR, SolvV und der Wohnimmobilienkreditrichtlinie.
 - Berücksichtigen Sie dabei die gültigen aufsichtlichen Auslegungen der o. g. Gesetze und Verordnungen¹⁷⁾.
 - Nutzen Sie die vorhandenen Potenziale zur Privilegierung von Realkrediten.
1. Capital Requirements Direktive. [↑](#)
 2. Capital Requirements Regulation, EU Nr. 575/2013. [↑](#)
 3. Entscheidung des Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht vom 07.12.2017. [↑](#)
 4. Definition i.e.S. heute nach § 21 Abs. 3 Nr. 1 KWG zu §§ 15 und 18 KWG: „Kredite, soweit sie den Erfordernissen des § 14 und des § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes entsprechen (Realkredite)“. [↑](#)
 5. Die Bestimmung des Verfahrens zur Bemessung des Beleihungswerts i. S. d. CRR wird über § 22 SolvV definiert: „Wenn ein Institut für eine Immobilie einen Beleihungswert nach Artikel 4 Absatz 1 Nummer 74 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 für Zwecke der Artikel 92 bis 386 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 verwenden will, ...“. [↑](#)
 6. Die europäische Wohnimmobilienkreditrichtlinie MCD (Mortgage Credit Directive) vom 04.02.2014 wurde mit dem Gesetz zur Umsetzung der MCD zum 21.03.2016 in nationales Recht umgesetzt. [↑](#)
 7. Die Regelungen zum Thema Überwachung und Überprüfung von Immobiliensicherheiten gem. Art. 208 Abs. 3 CRR sind beispielsweise nahezu identisch mit den alten Ausführungen im § 20a Abs. 6 KWG, zu diesen alten Ausführungen gibt es Auslegungen (vgl. Vorgang BA 27- FR 2402 – 2008/0001) die u. a. für Fragestellungen zum Marktschwankungskonzept bzw. statistischen Verfahren heute noch Gültigkeit haben. [↑](#)