



Realkredit- privilegierung unbebauter Grundstücke

Herleitung durch
allgemeine Grundsätze

**Besicherung |
Anrechnung**

vdp Consulting AG

Realkreditprivilegierung

Unbebaute Grundstücke

Ausgangslage

Ob die Objektart „unbebautes Grundstück“ einer Realkreditprivilegierung zugeführt werden kann, ist immer wieder Gegenstand von Diskussionen.

Eine **direkte Ableitung aus der CRR** ist **nicht möglich**. Eine Herleitung über die allgemeinen Grundsätze für die Anrechnung von Kreditrisikominderungsstechniken (Artikeln 194 ff. CRR), sowie der Risikopositionsklassen 124, 125, 126 und 128 CRR und 402 CRR bzw. aus Aufsichtsveröffentlichungen ist erforderlich. Betrachtet wird nachfolgend die Ausgangslage für KSA-Institute.

Der Artikel 124 CRR „Durch Immobilien besicherte Positionen“ weist einer mit einem Grundpfandrecht besicherten Position ein Risikogewicht von 100 % zu. Sofern die Voraussetzungen für Wohnimmobilien (Art. 125) oder Gewerbeimmobilien (Art. 126) vorliegen, können geringere Risikogewichte in Anspruch genommen werden.

Für den Fall einer „Spekulativen Immobilienfinanzierung (FK 128 CRR)“ beträgt das Risikogewicht 150 %. Damit wäre im ersten Schritt ein unbebautes Grundstück, der Forderungsklasse 124 oder 128 zuzuordnen, sofern keine Zuordnung im Retail-Segment* in Frage kommt.

** Wholesale-oder Privatkunden-Segment;
kein Einzelhandel gemeint*



Photo by Unsplash.com

Realkreditprivilegierung

Unbebaute Grundstücke

Wohnimmobilien

Es stellt sich die Frage, ob eine unbebautes **Wohngrundstück** in die „Durch Wohnimmobilien vollständig besicherte Risikopositionen“ (Art. 125 CRR) eingeordnet werden kann? Neben den allgemeinen Voraussetzungen dieses Artikels ist das Kriterium, ob es sich um eine **Wohnimmobilie** handelt. Die CRR hat hierzu in Art. 4 Absatz Nr. 75 folgende Legaldefinition:

*„**Wohnimmobilie**“ ist eine **Wohnung** oder ein **Wohnhaus**, die/das vom Eigentümer oder Mieter **bewohnt wird**, einschließlich des Wohnrechts in Wohnungsgenossenschaften in Schweden;*

Beim unbebauten Wohngrundstück handelt es sich weder um eine Wohnung oder ein Wohnhaus. Es könnte damit maximal über den Art. 125 Abs. 1 a CRR „gegenwärtig oder **künftig selbst genutzt oder vermietet werden**“ eine Ableitung für Wohnbaugrundstücke stattfinden, die mit **Baurecht** (Baugenehmigung oder über Umgebungsbebauung) **ausgestattet sind** und eine **Bebauung vorgesehen** ist. Ein zusätzlicher Hinweis ergibt der § 16 Abs. 3 Satz 1 und 2 PfandBG mit der Möglichkeit zur Indeckungnahme von Bauplätzen bei Pfandbriefbanken unter bestimmten Bedingungen. Eine Privilegierung für Wohnbauprojekte nach Baufortschritt kann erfolgen, sofern dies unter Aufwands Gesichtspunkten für das Institut rentabel erscheint (Hoher Aufwand für Bautenstandskontrolle und Ermittlung des Zustandswertes).



Photo by Unsplash.com

Realkreditprivilegierung

Unbebaute Grundstücke

Gewerbeimmobilien

Eine **analoge Definition zu Wohnimmobilien** in der CRR **für die Gewerbeimmobilien existiert nicht**. Es gilt hier zusätzlich die Anforderungen aus dem Großkreditregime mit dem Art. 402 Abs. 2 lit. d CRR zu beachten. Hiernach hat die Gewerbeimmobilie baulich fertiggestellt zu sein.

Diese Thematik und die Behandlung landwirtschaftlicher Grundstücke, die als „Gewerbeimmobilien“ privilegierungsfähig sind, wird gut in einer alten Veröffentlichung der **BaFin „Rundschreiben 8/2011 (BA) - Umsetzung der CEBS-Großkreditleitlinie vom 11.12.2009 sowie weitere Auslegungsentscheidungen zu Großkreditvorschriften“** in der TZ. 75 und 76 beschrieben. Die **Privilegierung einer unbebauten Gewerbeimmobilie scheidet damit aus**.



Photo by Unsplash.com

Realkreditprivilegierung

Unbebaute Grundstücke

Spekulative Immobilienfinanzierung

Ein weiterer zu betrachtender Aspekt, sowohl bei unbebauten Wohngrundstücken bzw. unbebauten Gewerbegrundstücken, stellt die „Spekulative Immobilienfinanzierung (Art 4 Abs. 1 Nr. 79 CRR)“ mit ihren 150 % Risikogewicht aus der Forderungsklasse Artikel 128 Abs. 2 lit d CRR dar. Hier ist spätestens seit der Veröffentlichung der BaFin vom 30.10.2020 Klarheit geschaffen und führt aus:

*„Die Vergabe eines Darlehens zum Erwerb eines **unbebauten Grundstücks** erfüllt den Tatbestand der **spekulativen Immobilienfinanzierung** auch dann, **wenn** das Grundstück **erst nach Bebauung mit Gewinn verkauft werden soll**. Der Verkauf des Grundstücks und der Verkauf des darauf erstellten Gebäudes sind weder juristisch noch wirtschaftlich trennbar. Dies gilt auch für den damit erzielten Gewinn. Die Annahme, dass ein Grundstück vom Kunden im Bestand gehalten werden soll, so dass keine Verkaufsabsicht und damit keine spekulative Immobilienfinanzierung vorliegen, hat das Institut zu dokumentieren und zu begründen, z.B. damit, dass der Kunde explizit äußert, das Grundstück im Bestand halten zu wollen.“*

Im ungünstigsten Fall ist **damit** das unbebaute Grundstück mit **150 % Risikogewicht** zu unterlegen und nicht mit 100 % in der Risikopositionsklasse 124.

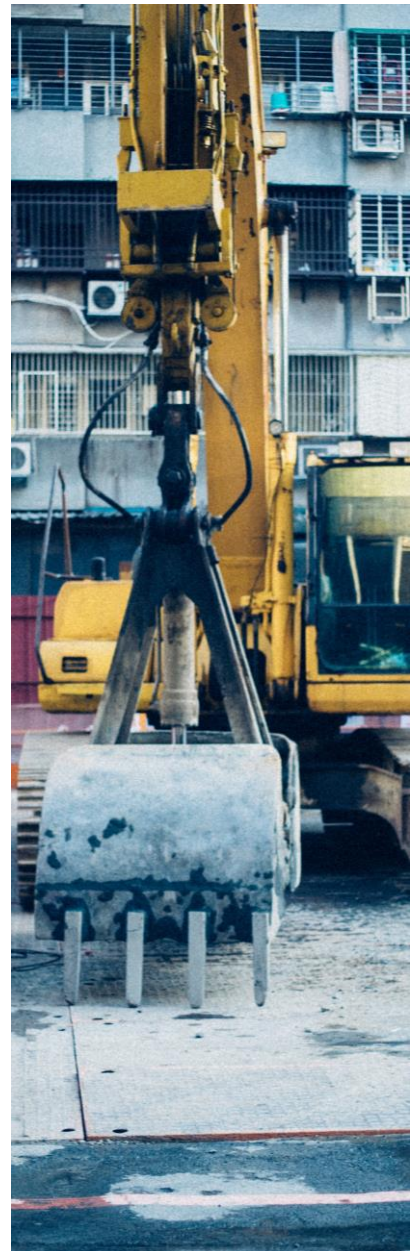


Photo by Unsplash.com

Realkreditprivilegierung

Unbebaute Grundstücke

Konkret | Fazit

Die Einhaltung sonstiger Kriterien aus Art. 208 CRR und allgemeiner Anforderungen aus den Art. 124, 125 und 126 CRR, wie beispielsweise die Drittverwendungsfähigkeit, Höchstverlustraten etc., waren nicht Gegenstand der Erörterungen. Diese sind wesentliche Bestandteile jeglicher Privilegierung.

Viele unbebaute Grundstücke werden der **spekulativen Immobilienfinanzierung** zuzuordnen sein. Bei einem geringen Anteil von unbebauten Wohngrundstücken mit Baurecht und Bauabsicht wird eine Realkreditprivilegierung in Betracht gezogen werden können. Gewerbliche unbebaute Grundstücke sind nicht zu privilegieren.

Praxistipps

- **Objektarten** in der schriftlich fixierten Ordnung genau **definieren**
- **Prozesse** für Realkreditprivilegierung **abgestimmt auf das Kernbankensystem festlegen**
- **Kriterien** für Realkreditprivilegierung bei **Mitarbeitern sensibilisieren** und soweit **technisch möglich qualitätssichern**



Photo by Tim Gouw on Unsplash

Kreditgeschäft

- Wir **beraten** Sie bei Konzeption & Umsetzung mit einem **aufwandsschonenden** Coaching-Ansatz
- Wir begleiten Sie **vor, während & nach externen Prüfungen** (44 KWG, Deckungsprüfung)
- Wir **schulen Ihre Mitarbeiter** für eine wirkungsvolle Umsetzung
- **Gemeinsam** mit unseren **Kooperationspartnern** setzen wir für Sie **maßgeschneiderte Lösungen** um

Kreditstrategie

Kreditprodukte

Kreditorganisation

Daten & Systeme

Regulierung

Folgen Sie uns via



vdpConsulting AG

Ihr Ansprechpartner



Markus Thormann | Vorstand

Kontakt

Mobil: +49 151 15696528
E-Mail: markus.thormann@vdpconsulting.de

Hintergrund

Qualifikationen

- *Bachelor-of-Arts | Immobilienökonom (IRE|BS) | CIS HypZert (F)*
- *Kreditanalyst Privat-/Gewerbekunden (Frankfurt School of Finance & Management)*

Berufliches Profil

- *Spezialist für Bewertungs-Prozesse, BelWertV, ImmoWertV, Immobilienmärkte*
- *Teamleiter Industrie- und Logistikbewertung Deutschland bei Immobiliendienstleister*
- *Standortleiter bei einem Mittelständischen Bewertungsunternehmen*
- *Gutachter eines Bewertungsunternehmens inkl. regulatorische Schnittstellenfunktionen*
- *Finanzierungsspezialist bei einer Privat- und Pfandbriefbank*

vdpConsulting AG

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Müller | Leitender Berater

Kontakt

Mobil: +49 151 41407022
E-Mail: juergen.mueller@vdpconsulting.de

Hintergrund

Qualifikationen

- *Betriebswirt (VWA)*
- *Ausbildung zum zertifizierten Projektmanagement-Fachmann (GPM)*
- *IPMA Level D*

Berufliches Profil

- *Spezialist für Kredit-Prozesse, MaRisk, BelWertV und CRR*
- *Leiter „Grundsatzfragen Kredit / Immobilienbewertung / Meldewesen“ bei Privatbank*
- *Projektleiter für z.B. Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie; KVP-Initiativen, Kreditrisikominderungstechniken für finanzielle Sicherheiten gem. CRR*
- *Führungskraft im operativen Kreditgeschäft für Privat- und Unternehmenskunden inkl. Immobiliengeschäft; Leiter einer Work Out Unit*

Disclaimer - vdpConsulting AG

Haftungsbeschränkung und Urheberrecht

Die männliche, weibliche oder sächliche Schreibform dient allein der Vereinfachung und steht für die geschlechtsneutrale Bezeichnung von bspw. Berufen, Verantwortlichkeiten, Stellenprofilen, Kompetenzen o.ä. Angesprochen und Willkommen sind alle Menschen, gleich welchen Geschlechts (m/w/d).

Bei der Erstellung dieser Präsentation ist die größtmögliche Sorgfalt verwendet worden, dennoch bleiben Änderungen, Irrtümer und Auslassungen vorbehalten. Die in dieser Präsentation getroffenen Aussagen und Bewertungen basieren auf einer Beurteilung zum Zeitpunkt der Erstellung der Präsentation und reflektieren die Meinung des Verfassers zu diesem Zeitpunkt. Sie können daher jederzeit ohne Ankündigung geändert werden. Die Präsentation dient darüber hinaus lediglich Informationszwecken und stellt keinerlei rechtliche Beratung dar.

Durch die Überlassung der Präsentation wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Insbesondere übernimmt die vdpConsulting AG keine Verantwortung oder Haftung jedweder Art für Aufwendungen, Verluste oder Schäden, die aus oder in irgendeiner Art und Weise im Zusammenhang mit der Nutzung eines Teils dieser Präsentation entstehen. Es wird keine Garantie oder Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck übernommen.

Die vdpConsulting AG weist darauf hin, dass eine Weitergabe der vorliegenden Materialien an Dritte weder vollständig noch auszugsweise ohne die vorherige ausdrückliche Erlaubnis der vdpConsulting AG zulässig ist. Schäden, die der vdpConsulting AG aus der unerlaubten Weitergabe der vorliegenden Materialien an Dritte entstehen, hat der Weitergebende in voller Höhe zu ersetzen. Von Ansprüchen Dritter, die auf der unerlaubten Weitergabe dieser Materialien beruhen, und damit im Zusammenhang stehenden Rechtsverteidigungskosten hat er die vdpConsulting AG freizustellen.

*vdpConsulting AG | Vorstand: Markus Thormann; Reiner Lux
St.-Nr.: 46 765 02713 | USt-IDNr.: DE 309 723 048 | HRB 143882 Amtsgericht Hamburg
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Jens Tolckmitt | Sitz der Gesellschaft: D-20097 Hamburg,
Sonninstraße 28
E-Mail: Info@vdpconsulting.de*