

Emission von Pfandbriefen – auch für kleinere Institute eine Option!

18. März 2019

Ein Abgleich von häufig genannten Vorbehalten mit praktischen Erfahrungswerten

Andreas Dittjen, Leitender Berater, vdpConsulting AG

Refinanzierung im Fokus von Instituten und Aufsicht

Die verschiedenen Krisen vom Zusammenbruch des neuen Markts über die Lehman-Pleite bis hin zur europäischen Schuldenkrise haben dazu geführt, dass häufig, insbesondere bei kleineren Instituten, die Provisionserträge eingebrochen sind und die Abhängigkeit vom Zinsergebnis gestiegen ist. Da kurz- wie langfristige Einlagen – wenn überhaupt – nur geringe positive Zinsen generieren, legen viele Privatkunden die Gelder häufig nur täglich verfügbaren Konten an, während gleichzeitig in der Baufinanzierung immer längere Zinsbindungen nachgefragt werden. Bereits 2016 hat *Felix Hufeld*, Präsident der BaFin, geäußert, dass „*Institute, deren Zinsänderungsrisiko im Anlagebuch besonders hoch ist, [...] sich unserer besonderen Aufmerksamkeit gewiss sein¹¹ [können]*“. Seit dieser Zeit hat sich die Besorgnis der BaFin weiter verschärft. Die Einführung der §§ 48t und u KWG ist neben den gestiegenen Anforderungen aus NPL-Guidance, Novellen zu ICAAP und ILAAP und den damit verbundenen Bestrebungen, die Fristentransformation deutlich zu begrenzen, ein deutliches Zeichen. Nicht zuletzt durch die Neufassung von BTR 3.1 Tz. 1 MaRisk in 2017 werden Institute zunehmend aufsichtlich motiviert, die Refinanzierungsquellen auch hinsichtlich der Verfügbarkeit im Krisenfall zu diversifizieren und sich auf steigende Zinsen vorzubereiten. Darüber hinaus wird im Zweifelsfall mit einer Verbreiterung der Refinanzierungsquellen die Sanierungs- und Abwicklungsfähigkeit der Institute erhöht. Institute stehen daher häufiger vor der Überlegung, ob die Emission von Pfandbriefen eine valide Option sein kann. Vielfach wird diese Möglichkeit deswegen verneint, da das eigene Institut vermeintlich nicht über ausreichende Volumina auf der Aktivseite verfügt. Inwiefern diese Annahme valide ist, soll dieser Beitrag auf Basis vielfältiger Erfahrungswerte mit einem konservativ gerechneten Beispiel erläutern.

Pfandbriefe erlaubnis – typische Handlungsbedarfe

Auch wenn die individuellen Voraussetzungen der Institute unterschiedlich sind, zeichnet sich übergreifend ein recht einheitliches Bild von den Handlungsbedarfen ab. Diese bestehen im Wesentlichen aus der Umsetzung der BelWertV, dem Aufbau des Treuhandbüros sowie der Implementierung einer Registerführung.

Umsetzung der BelWertV

Die Immobilienbewertung muss in den Dimensionen Aufbau- und Ablauforganisation, Daten und Systemen sowie bei den zuständigen Mitarbeitern mit Aufbau des erforderlichen Know-how umgesetzt werden. Je nach Institut kann das auch eine Umstellung des Bewertungsprozesses bedeuten. Allerdings nutzen viele Institute auch ohne Pfandbriefe zu begeben die Möglichkeiten der Anrechnungserleichterung nach CRR (Realkredite). Voraussetzung für diese Zwecke ist für Objekte in Deutschland entweder eine Bewertung nach BelWertV, eine Bewertung nach Bausparkassengesetz^[2] oder einen anders ermittelten nachhaltigen Wert^[3]. Der anders ermittelte nachhaltige Wert stellt allerdings nur eine Übergangslösung dar, deren Zulässigkeit zeitlich befristet ist^[4]. Daher besteht aus diesem Zusammenhang langfristig für Institute unabhängig vom Erwerb der Pfandbriefe-erlaubnis die Notwendigkeit, entweder die BelWertV oder einen noch zu definierenden Regulierungsstandard der EBA umzusetzen. Nutzt ein Institut also heute bereits die Möglichkeiten des Realkredites, sind die oben beschriebenen Anforderungen an die Immobilienbewertung theoretisch weitgehend erfüllt.

Aufbau des Treuhandbüros

Üblicherweise delegiert die Geschäftsführung ihre Verantwortung für die Registerführung an eine spezialisierte Organisationseinheit, das Treuhandbüro. Dieses ist eine gesetzlich nicht geregelte Institution, die sich über Jahrzehnte der gelebten Praxis etabliert hat. Das Treuhandbüro ist in der Marktfolge anzusiedeln, üblicherweise erfolgt dies in der Marktfolge Kredit. Im Sinne einer ausreichenden operativen Sicherheit sollte das Treuhandbüro aus mindestens zwei Personen bestehen, die jedoch gerade bei kleineren Instituten im Regelfall nur anteilig dem Treuhandwesen zugeordnet sind. Für die anderen Tätigkeiten sind entsprechende Vorkehrungen zur Regelung der personellen Trennung, zur Unabhängigkeit der Mitarbeiter und zur Vermeidung der Selbstprüfung im Rahmen der Indekungnahme zu treffen.

Implementierung eines Systems zur Registerführung

Grundsätzlich lässt das Pfandbriefrecht die Möglichkeit, die Registerführung papierbasiert oder systemgestützt umzusetzen. Aufgrund aufsichtlicher Anforderungen an die Deckungsrechnung sowie im Sinne einer prüfungssicheren Registerführung empfiehlt sich jedoch ein systemgestütztes Register. Je nach Komplexität der abzubildenden Produkte sowie der Anzahl der einzutragenden Geschäfte sollte individuell je bestandsführendem System die Entscheidung über eine Schnittstellenanbindung getroffen werden. Grundsätzlich wäre die Registerführung in einem Stand-alone-System möglich, auch wenn diese Variante im Mengengeschäft allein aus Kapazitätsgründen kaum praxistauglich sein dürfte. Vorhandene Standardschnittstellen der Anwendungen zur Registerführung können den Aufwand weiter reduzieren.

Sofern das Institut noch keine eigenen Emissionen begeben hat, sind zudem die damit verbundenen Aufgabengebiete aufzubauen. Ergänzend zum übergreifenden Risikomanagement ist außerdem ein Pfandbrief-spezifisches Risikomanagement zu etablieren.

Ablauf eines Erlaubnisverfahrens

Das Pfandbriefgeschäft ist genauso wie das Bankgeschäft erlaubnispflichtig^[5]. Das Erlaubnisverfahren besteht im Regelfall aus dem Erlaubnis Antrag, der Beschreibung der operativen Umsetzung der Pfandbrieffunktionen in Aufbau- und Ablauforganisation, der Einführung der Registerführung und mündet in dem Erlaubnisbescheid und der Bestellung des Treuhänders.

Der Erlaubnis Antrag sieht neben dem Anschreiben einen Geschäftsplan, eine Erläuterung der organisatorischen Aufstellung, Lebensläufe der gesamten Geschäftsführung sowie des vorgeschlagenen Treuhänders, ein Treuhänderbestellungsschreiben, die letzten relevanten Prüfungsberichte sowie das geplante Risikomanagementkonzept vor. Die Wertermittlungsrichtlinie der Bank wird ebenfalls regelmäßig von der Aufsicht angefordert und intensiv geprüft. Der Geschäftsplan hat die langfristige Vorteilhaftigkeit des Pfandbriefgeschäfts darzulegen. Fristentransformationseffekte und Bedarfsmargen sind dabei zu berücksichtigen.

Die organisatorische Aufstellung erläutert die geplanten hausinternen Zuständigkeiten zu den Aufgaben und Funktionen im Pfandbriefgeschäft. Darüber hinaus werden der Gesamtprozess, die Bewertungsprozesse sowie die Umsetzung der Versicherungspflicht kompakt dargestellt. Sofern relevant sind geplante Outsourcingmaßnahmen für das Pfandbriefgeschäft zu erläutern. Dem institutsindividuell zu erstellenden Risikomanagementkonzept im Pfandbriefgeschäft kommt darüber hinaus eine wichtige Rolle zu. Im Hinblick auf eine möglichst aufwandsschonende Umsetzung der vorgenannten Anpassungsbedarfe empfiehlt es sich, für ein Umsetzungsprojekt ausreichend Zeit einzuplanen.

Praxiserfahrungen aus Erlaubnisverfahren – Break Even schon bei geringen Volumina erreichbar

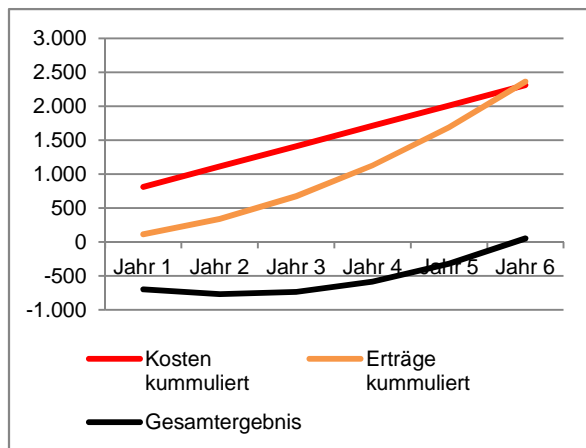
Bei manchen Marktteilnehmern bestehen Vorbehalte, inwiefern es sich für kleinere Institute lohnen kann, die Pfandbrief-Erlaubnis zu beantragen. Daher soll hier exemplarisch gezeigt werden, ab welchem Volumen von Baufinanzierungen das Pfandbriefgeschäft kostendeckend betrieben werden kann.

Bei den Einmalkosten bestehen erhebliche Unterschiede zwischen den Instituten. Gerade bei den IT-Kosten bestehen viele Gestaltungsmöglichkeiten und damit viele Einflusschancen auf die Kosten. Je standardisierter die IT-Umsetzung erfolgen kann, umso günstiger wird die Einführung. Die Erfahrung

zeigt, dass die IT-Kosten häufig den größten Kostenblock darstellen. Der zweitgrößte Posten in der Kalkulation ist die externe Unterstützung für das Gesamtprojekt. Je nachdem, ob das Institut eher einen umsetzungs- oder einen coachingorientierten Ansatz verfolgen möchte, besteht hier ein großer Hebel, um die Kosten zu senken. Der Kostenbescheid der BaFin über den Erlaubnisbescheid fällt im Kontext der Gesamtkosten nicht ins Gewicht.

Die laufenden Betriebskosten bestehen zum Großteil aus den Personalkosten. Soll das Pfandbriefgeschäft zunächst nur mit dem Mindestmaß an erforderlichen Mitarbeiterkapazitäten betrieben werden, so sind dies zwei anteilige Mitarbeiter für das Treuhandbüro sowie in einem sehr geringem Umfang Mitarbeiteranteile aus dem Risikocontrolling, Treasury, Handelsabwicklung, Investor Relations und interner Revision. Hinzu kommen Kosten für Treuhänder und die gesetzlich im zweijährigen Turnus geplanten Deckungsprüfungen.

Bei einem mehrjährigen Abgleich von Erfahrungswerten kleinerer Pfandbriefbanken ergibt sich im Durchschnitt ein Refinanzierungsvorteil von ca. 25 BP im Vergleich zur ungedeckten Refinanzierung über die Zentralbank. Bei einem Emissionsvolumen von 50 Mio. € pro Jahr zeigt die Erfahrung, dass in der Regel im Laufe des vierten bis fünften Jahres der Break Even in einer Vollkostenbetrachtung erreicht wird, wie untenstehende Grafik zeigt.

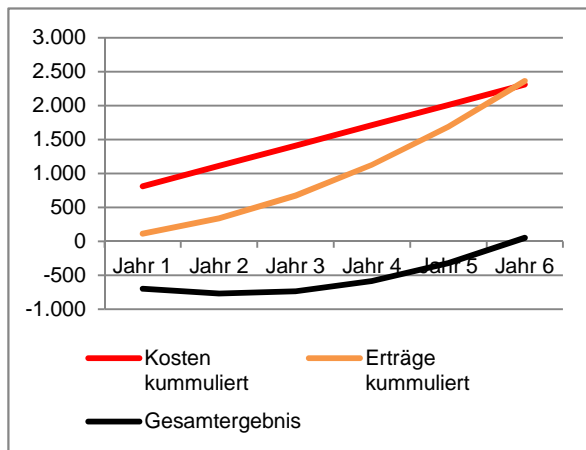


Fazit

Selbst bei einem jährlichen Emissionsvolumen von ca. 50 Mio. € kann das Pfandbriefgeschäft profitabel betrieben werden. Und auch bei der konservativen Annahme, dass nur weniger als die Hälfte des Baufinanzierungsgeschäfts potenziell deckungsfähig ist, bedeutet dies eine Untergrenze von 100 Mio. € an Neugeschäften pro Jahr. Da die Kosten weitgehend fix sind, erhöht jeder Euro an Emissionsvolumen die Profitabilität des Projektes.

PRAXISTIPPS

- Das Zinsänderungsrisiko ist im zunehmenden Fokus von Aufsicht und Gesetzgeber, prüfen Sie daher intensiv Möglichkeiten, eine verstärkt fristenkongruente Refinanzierung darzustellen.



Unabhängig von der Pfandbriefrefinanzierung ist eine aufsichtsrechtlich konforme

Sicherheitenbearbeitung – bzw. -bewertung im Kontext u. a. von MaRisk und CRR unabdingbar, prüfen Sie daher den Status Quo in Ihrem Haus und gleichen Sie diesen mit den aktuellen Anforderungen ab.

Prüfen Sie, ob Ihr Geschäftsmodell dauerhaft ein jährliches Emissionsvolumen von ca. 50 Mio. € für die Refinanzierung über Pfandbriefe ermöglicht

und klären Sie z. B. im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Möglichkeiten Ihres Hauses.

1. *Felix Hufeld*, Präsident der BaFin, beim Neujahrspresseempfang 12.01.2016. [↑](#)
2. § 7 Abs. 7 BauSparkG. [↑](#)
3. Anders ermittelter nachhaltiger Wert nach § 22 Nr. 4 SolvV i. V. m. § 16 Abs. 2 PfandBG. [↑](#)
4. § 38 SolvV. [↑](#)
5. § 2 PfandBG. [↑](#)