

Pfandbriefeigenemission

Krisensichere Refinanzierungsalternative

Seit dem Jahr 2005 ist das Pfandbriefgeschäft nicht mehr nur öffentlichen Banken oder Spezialinstituten vorbehalten. Vielmehr konnten seit der Öffnung des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) viele Banken von dieser Möglichkeit profitieren. Auch die Volksbank Freiburg.

Stephan Heinisch und Oliver Schwier

Banken und Sparkassen konnten sich über längere Zeit sehr günstig über die EZB kurzfristig refinanzieren. Parallel hierzu wiesen viele Kreditinstitute auf der Aktivseite langfristige Kundenforderungen mit teils ansehnlichen Wachstumsraten – insbesondere im Baufinanzierungsgeschäft – aus.

Die Entwicklung führte bekanntlich bis hin zu Negativzinsen auf Einlagen bei der Zentral-

bank, wobei unsicher war, wohin die Zinsentwicklung laufen würde. Parallel dazu war es durch die sehr flache Zinsstrukturkurve nur durch das Eingehen deutlich erhöhter Risiken möglich, Erträge zu generieren.

Die Kombination aus aufsichtsrechtlichen Trends mit einem stärkeren Fokus auf Fristeninkongruenzen sowie den marktgetriebenen Entwicklungen barg ein Risiko in der Refinanzierungsplanung vieler Institute. Vor diesem Hintergrund begann die Vorbereitung der Volksbank Freiburg auf sich verändernde Rahmenbedingungen.

Die Ausgangssituation des Instituts – eine der großen Genossenschaftsbanken in Süddeutschland in einer robusten Wirtschaftsregion – war gekennzeichnet durch einen Refinanzierungsmix aus Kundeneinlagen sowie Offenermarktgeschäften mit der Deutschen Bundesbank. Darüber hinaus wurden mittel- bis langfristige ungedeckte Refinanzierungen bei der DZ Bank aufgenommen.

Dieser Refinanzierungsmix sollte zur weiteren Diversifizierung durch die Emission von Pfandbriefen ergänzt werden.

Deshalb stand zunächst eine initiale Prüfung der Chancen, Möglichkeiten und Optionen in Verbindung mit einer Pfandbriefeigenemission an. Dabei ging es um:

- den strategisch wichtigen und nachhaltigen Liquiditätszugang für alle Laufzeiten („Versicherung“),
- die Optimierung des Fristentransformationsrisikos aus der Bilanz heraus mit einer Verbesserung des Zinsänderungsrisikos und
- die günstigere Refinanzierung im Verhältnis zu einer ungedeckten Refinanzierung über den Kapitalmarkt.

Analog zu den Versicherungen gegen Schadensfälle waren auch hier zwei Aspekte zu beachten: Zum einen sollten Vorsorgemaßnahmen rechtzeitig angegangen werden. Zum anderen sind damit zunächst einmal Kosten und Investitionen verbunden.



Stephan Heinisch ist Vorstand
Volksbank Freiburg eG.

E-Mail: stephan.heinisch@volksbank-freiburg.de



Oliver Schwier ist Leitender Berater
bei der vdpConsulting AG.

E-Mail: oliver.schwier@vdpconsulting.de



Das Pfandbriefpooling, die Zulieferung von Deckungswerten an ein anderes Pfandbriefinstitut, wäre grundsätzlich eine Alternative zur Eigenemission. Allerdings bestand im genossenschaftlichen Verbund während der Entscheidungsfindung kein entsprechendes Angebot. Um die strategische Handlungsfähigkeit zu sichern, entschieden sich die Freiburger zur Pfandbriefeigenemission. Auf dem Weg dahin gab es einiges zu beachten.

Deckungspotenzialanalyse

Die gedeckte Refinanzierung ist immer an das verfügbare deckungsfähige Material gekoppelt. Hypothekarische Beleihungen mit wohnwirtschaftlichen oder gewerblichen Immobilien als Pfandobjekte sind fester Bestandteil der Geschäftsmodelle auch vieler kleinerer und mittlerer Banken. Sie bilden die Grund-

lage für Hypothekendarlehen nach dem PfandBG, wobei die Eignung der hypothekarischen Deckungswerte zum einen von den gesetzlichen Anforderungen abhängt, zum anderen werden sie im Rahmen gewisser Grenzen auch durch zusätzliche Eignungskriterien frei gestaltet.

Erweiterung der Banklizenz

Die hohe Bedeutung des Pfandbriefs für die Stabilität der Finanzmärkte zeigt sich auch in den Zulassungsvoraussetzungen:

- Pfandbriefe dürfen ausschließlich von Kreditinstituten emittiert werden (Erweiterung der Banklizenz). Der Pfandbrief ist das Qualitätsprodukt der deutschen Finanzwirtschaft. Seine historische Ausfallsicherheit ist ein sehr hohes Gut.
- Als gesetzliche Mindestanforderung muss das Institut über ein

Kernkapital von mindestens 25 Millionen Euro verfügen.

- Ferner werden geeignete Regelungen für ein Risikomanagement gefordert. Der Fokus liegt auf der Deckungsmasse und dem Pfandbriefumlauf sowie auf einem wirtschaftlich tragfähigen Geschäftsplan, aus dem sich die Nachhaltigkeit des Pfandbriefgeschäfts ableiten lässt.

Angemessener organisatorischer Aufbau und Ausstattung

Weitere Voraussetzung zum Betreiben des Pfandbriefgeschäfts ist nach § 2 PfandBG die Angemessenheit des organisatorischen Aufbaus, der Ausstattung des Kreditinstituts und der Ausprägung des Geschäfts (hier: Immobilienfinanzierung). Auch eine regional tätige Bank, die die Erlaubnis für das

Der Refinanzierungsmix der Volksbank Freiburg sollte zur weiteren Diversifizierung durch die Emission von Pfandbriefen ergänzt werden

Abb. 1: Prozesslandkarte des Pfandbriefgeschäfts

Prozess	Produkt	Teilprozess				
Register- und Risiko- management		Prozess NPNM	Risikostrategie und Überprüfung	Registermanagement	Risikomessung und Bewertung	Eskalation
		internens Risikoreporting	Transparenzangaben	Bericht an Aufsicht	Notfallmanagement und Krisen	
Emission und Rücknahme		Emission Pfandbrief	Rückkauf Umlauf	Ausumlaufnahme		
Ausdeckung- nahme	Hypotheken- darlehen	Kontrolle	Registereintrag	Prüfung/Freigabe		
	sonstige Deckungsw.	Kontrolle	Registereintrag	Prüfung/Freigabe	Ausbuchung	

Prozesse ohne Beteiligung Treuhänder	Prozesse mit Beteiligung Treuhänder
---	--

Hypothekenspfandbriefgeschäft beantragt, muss sicherstellen, dass alle organisatorischen Vorkehrungen diesem Geschäftsmodell gerecht werden und somit die Anforderungen des PfandBG erfüllt werden.

Hierzu gehören die Sicherstellung der Ermittlung und der Überwachung / Überprüfung der Beleihungswerte nach der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), aber auch die Einhaltung der Anforderungen an die Gebäudeversicherung gemäß § 15 PfandBG (vergleichsweise dezidiert als im Artikel 208 der CRR zur Versicherungspflicht).

Neu ist im Immobilienfinanzierungsprozess die Differenzierung zwischen dem Geschäft für Deckung und den Krediten, die nicht für Deckung vorgesehen sind – vergleichbar zur Differenzierung hinsichtlich der Realkreditprivilegierung.

Emissionsprozess

Prinzipiell unterscheidet sich die Begebung und Platzierung gedeckter Schuldverschreibungen wenig von der Emission ungedeckter Schuldverschreibungen. Die Erschließung von Investoren

obliegt dabei dem emittierenden Institut.

Durch die Pfandbriefbank wird jedoch die Möglichkeit eröffnet, neue Investorenkreise anzusprechen. Sie entscheidet je nach eigenem Refinanzierungsbedarf, Marktlage und den Bedürfnissen ihrer Investorenkreise selbstständig über Zeitpunkt und Gattungsdaten einer Pfandbriefemission mittels Inhaber- oder Namenspfandbriefen.

Umsetzung einer IT-Unterstützung

Für das Pfandbriefgeschäft sind die Führung eines Deckungsregisters sowie ein effizientes System zur Deckungsrechnung und zum Reporting der Deckungsmasse Voraussetzung. Das Pfandbriefinstitut ist für die Auswahl von Infrastruktur und das kostengünstige Management der mit dem Pfandbrief einhergehenden Aufgaben selbst verantwortlich.

Zur Hebung und nachhaltigen Bewahrung von Refinanzierungskostenvorteilen sollten die Effizienzpotenziale in der Datenversorgung und in der Abbildung notwendiger Prozesse voll ausgenutzt werden. Automatische

Schnittstellen und die Nutzung von Standard-IT-Systemen sowie eine entsprechende Unterstützung der IT-Dienstleister reduzieren den administrativen Mehraufwand und halten so den Finanzierungsprozess schlank.

Laufendes Aufgabenspektrum

Grundlage der gedeckten Refinanzierung ist ein Deckungsregister, in dem sämtliche Deckungswerte – die im Insolvenzfall den Pfandbriefinvestoren vorbehalten sind – eingetragen werden. Die Sicherstellung der Prozesse rund um die Eintragung und Austragung von Werten im Deckungsregister geht mit einer regelmäßigen Überprüfung der Datenqualität und -quantität einher.

Ferner sind bankarbeitstäglichen- und barwertige Deckungsrechnungen durchzuführen, die Deckungskongruenz hinsichtlich Liquidität und pfandbriefgesetzlicher Grenzen sicherzustellen und ein regelmäßiges Reporting nach dem Pfandbriefgesetz für das Institut, die Bankenaufsicht und Investoren durchzuführen.

Die Registerführung wird von einem unabhängigen, externen

Treuhänder begleitet und durch Prüfungen überwacht. Üblicherweise betreut ein kleiner spezialisierter Mitarbeiterstamm („Treuhandbüro“) den Treuhänder und einen Großteil der pfandbriefgesetzlichen Aufgaben. Im regelmäßigen Abstand von drei Jahren findet in der Pfandbriefbank eine Deckungsprüfung durch die BaFin statt. Abbildung 1 stellt eine Prozesslandkarte des Pfandbriefgeschäfts dar.

Projektplanung

Die Erlangung der Pfandbriefemissionsfähigkeit bedarf der Bündelung fachlicher und technischer Expertise. Interne Ressourcen können dabei mit externen Spezialis-

ten kooperieren – dies empfiehlt sich zumindest für kleinere und mittlere Institute.

Auch bei einer gut integrierten Projektplanung ist mit einer Zeitspanne vom ersten Spatenstich bis zur Erstemission von einigen Quartalen zu rechnen. Die frühzeitige Integration aller betroffenen Wertschöpfungsstufen in das Pfandbriefprojekt ist demnach grundsätzlich zu empfehlen. Die Volksbank Freiburg führte als Vorbereitung der Entscheidung eine Vorstudie zur Machbar- und Wirtschaftlichkeit durch. Schematisch zeigt Abbildung 2 den Ablauf eines Pfandbriefeulerlaubnisprojekts.

Endogen ist die Gestaltung der eigenen Projektmeilensteine. Exo-

gen ist die Bearbeitungsdauer des Antrags durch die Bankenaufsicht. Am Anfang des Projekts stand eine auf die Volksbank Freiburg zugeschnittene Planung.

Pfandbriefprojekt: Phase 1

In der ersten Phase stand die Erarbeitung der Antragsunterlagen im Fokus. Hierzu gehören Konzepte, diverse Analysen bestehender Regelungen, Richtlinien und Zahlenwerke der Bank.

Im Bereich der organisatorischen Ausstattung konnte die Volksbank Freiburg auf der bereits erfolgten Umsetzung der BelWertV aufbauen. Gleichwohl mussten die Regelungen auf Nachschärfungen und Erweite-

DRWZ Mobile heißt jetzt DG Nexolution Mobility!

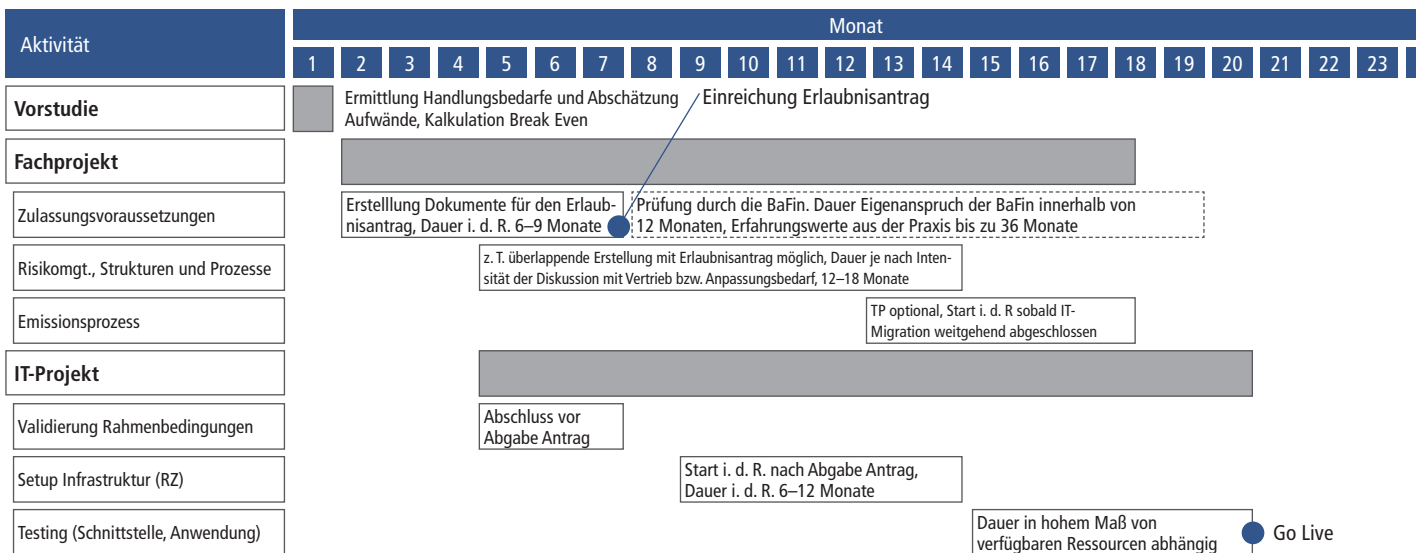
Seit rund 75 Jahren entwickeln wir uns kontinuierlich für Sie vorwärts und bauen unsere Unterstützung für Sie aus: von der Fahrzeugvermittlung zu Sonderkonditionen für Genossenschaften bis hin zur ganzheitlichen Expertise für zukunftsweisende Mobilitätslösungen. Als Tochter der DG Nexolution eG handeln wir nach dem genossenschaftlichen (Wir-) Prinzip und sind Ihr echter, fairer, verlässlicher Partner auf Augenhöhe. All das drücken wir mit unserem neuen Namen aus.

Informieren Sie sich jetzt unter www.dgx-mobility.de

DG nexolution
Mobility

Gemeinsam vorn.

Abb. 2: Ablauf eines Pfandbrieferlaubnisprojekts



rungen – auch in der Dokumentation – geprüft und angepasst werden. Der Review des bestehenden Anweisungswesens wurde als Zusatznutzen betrachtet. Auch der Pfandbriefprozess wurde hinsichtlich erforderlicher Anpassungen, inklusive Immobilienfinanzierungsprozess, erarbeitet. Daneben wurden notwendige Anpassungen zum Versicherungsschutz der Gebäude vorbereitet und umgesetzt.

Die Erstellung des Risikomanagementkonzepts bedurfte umfangreicher Arbeiten und Abstimmungen – unter anderem auch durch die Verarbeitung des im PfandBG explizit genannten Insolvenzfalls mit besonderen Folgen der gesondert abgetrennten Pfandbriefgeschäftsmasse.

Bei der Auswahl der IT-Unterstützung zeigte sich, dass hinsichtlich des von der Bank angestrebten Gesamtansprechpartnerkonzepts für Software und Infrastruktur Optimierungsbedarf bestand.

Hier wurde deshalb durch die Atruvia und den IT- und Software-

dienstleistern gbs (heute: HCL Technologies gbs) TXS eine Standard-outsourcing-Lösung für die Nutzung der Software TXSuite im Netz der Atruvia entwickelt. Im Auftrag der Volksbank Freiburg bezieht die gbs Softwarelizenzen inklusive der dazugehörigen Pflegeverträge der TXS. Die gbs tritt dabei als Vermittlerin auf und ist direkter Ansprechpartner für die Bank in allen Belangen bezüglich Einführung und Betrieb der Software.

Es handelt sich rechtlich um eine Auslagerung. Die Betriebsverantwortung liegt weiterhin bei der Bank. Eine Prüfung der TXS-Prozesse nach IDW 951 Typ 2 liegt bei gbs als Managed Services Provider vor.

Am Ende der ersten Phase konnte der Erlaubnis Antrag nach sechs Monaten der Bankenaufsicht zur Verfügung gestellt werden. Konkrete Rückfragen der BaFin erfolgten erst nach einer längeren Zeit.

Phase 2

In der zweiten Phase des Projekts standen die weiteren Umsetzungsarbeiten im Mittelpunkt, mit Arbeiten auf konzeptioneller

Ebene bis hin zur Regelung von Detailfragen. Das betraf den Abschluss von Nachschärfungen für die Regelungen zur Erfüllung der BelWertV, die Konzeption und Umsetzung des täglichen Pfandbriefgeschäfts, die Vorbereitung und die Implementierung inklusive der Stellenbesetzungen des „Treuhandbüros“ als Schleusenfunktion, als Ansprechstelle für den externen Treuhänder und die Deckungsprüfer, aber auch als Schnittstellenfunktion zu Abteilungen wie Treasury, Controlling und Kreditbereich. In diesem Zuge wurde die „Schriftlich fixierte Ordnung“ (SfO) der Volksbank um Anweisungen zum Pfandbriefgeschäft erweitert.

Ebenfalls zu nennen ist die Suche nach Kandidaten als Treuhänder und deren Stellvertreter, die der BaFin von der Volksbank Freiburg für diese Funktionen vorgeschlagen wurden.

Parallel hierzu erfolgten die Arbeiten zur Implementierung der IT. In einem umfangreichen Einführungsprozess wurden die individuellen Einstellungen vorge-

nommen und die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen geschult. In diese Zeit fiel auch die technische Umsetzung der PfandMeldeV, die erhebliche Herausforderungen mit sich brachte. Die Zielgerade des Prozesses wurde mit den Rückfragen der Aufsicht erreicht.

Die Rückfragen konnten schnell beantwortet werden, sodass dann die finalen Arbeiten gestartet werden konnten. Hierzu zählten unter anderem ein finaler Durchlauf der Pfandbriefprozesse mit allen Beteiligten, abschließende Finalisierungsarbeiten und die Scharfschaltung der Anweisungen. Allerdings sind auch zum Ende des Erlaubnisprozesses der Aufsicht Rückfragen oder Auflagen möglich.

Die wesentlichen Meilensteine der Projektaktivitäten zur Pfand-

brieffähigkeit der Volksbank Freiburg waren:

- November 2019 bis Februar 2020: Durchführung einer ergebnisoffenen Vorstudie zu Beginn zur Identifikation der wesentlichen Handlungspunkte
- Juli 2021: Start der Arbeiten zur Pfandbriefeulaubnisbeantragung
- Dezember 2021: Abgabe des Erlaubnisanspruchs
- Erstes Quartal 2022: Fortführung der unterschiedlich intensiven Umsetzungsarbeiten, inklusive IT
- Ab dem 4. Quartal 2022: Start der finalisierenden Umsetzungsphase
- Zum 1. September 2023: Formaler Abschluss durch die Erteilung der Hypothekenpfandbriefe-

laubnis durch die Bankenaufsicht und im Nachgang die Bestellung der Treuhänder

Die Volksbank Freiburg besitzt mit der Pfandbrieflizenz ein krisenfestes liquides Refinanzierungsinstrument. Sie kann es einsetzen, um den aktuellen hausinternen Refinanzierungsbedarf in Kombination mit den kurzfristigen Kundeneinlagen unter Berücksichtigung präferierter Zinstypen und Laufzeiten zu bedienen.

Gerade die jüngere Geschichte der Kapitalmärkte hat gezeigt, wie schnell sich die Rahmenbedingungen ändern können und wie wertvoll die Option der Pfandbriefemission sein kann. **BI**



TeamBank

Profitables Wachstum durch digitale end-to-end Prozesse
Wir haben die richtigen Antworten für die Herausforderungen der Zukunft.

Weitere Informationen und Ansprechpartner finden Sie unter www.teambank.de

Die Macher von: **eOsy Credit** **eOsy Credit**
Ratenkauf

VF Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken