Mut Leistungsfähigkeit
Partnerschaftlichkeit
Sicherheit Erfolg
Weltoffenheit
Innovation
Nachhaltigkeit
Konsequenz

Immobilien im Eigengeschäft
DZ BANK Forum

Genossenschaftsverband
Verband der Regionen

GVB

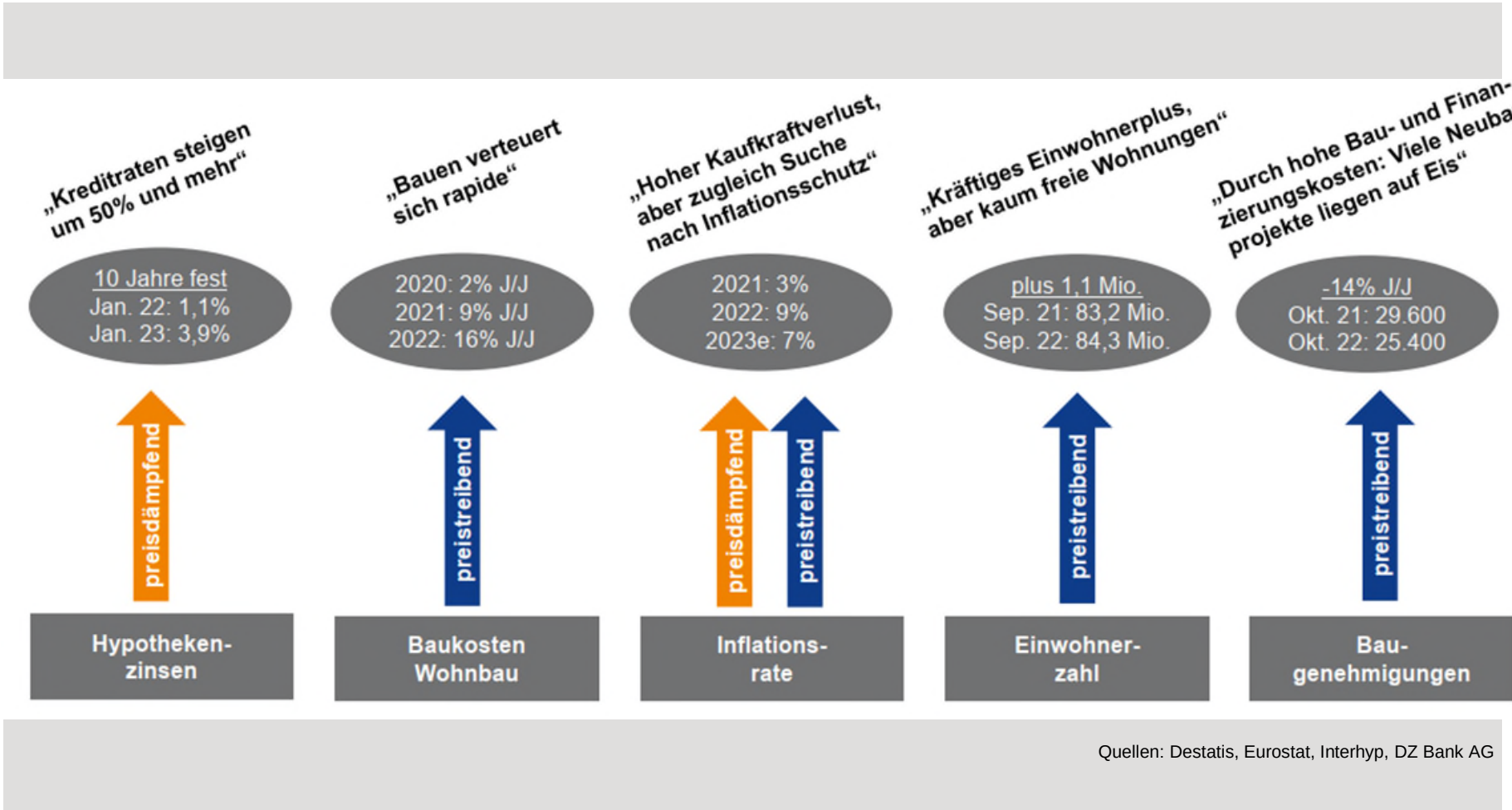
bwgv Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e.V.

DZ BANK
Die Initiativbank

1. Entwicklung des Immobilien-marktes sowie aktuelles Umfeld

DZ BANK
Die Initiativbank

Umfeld für Wohnungsmarkt wandelt sich komplett in nur einem Jahr

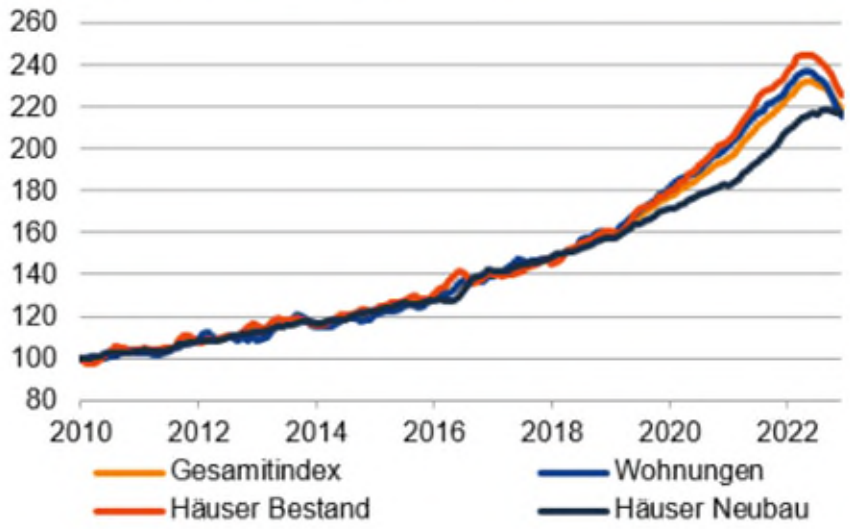


Quellen: Destatis, Eurostat, Interhyp, DZ Bank AG

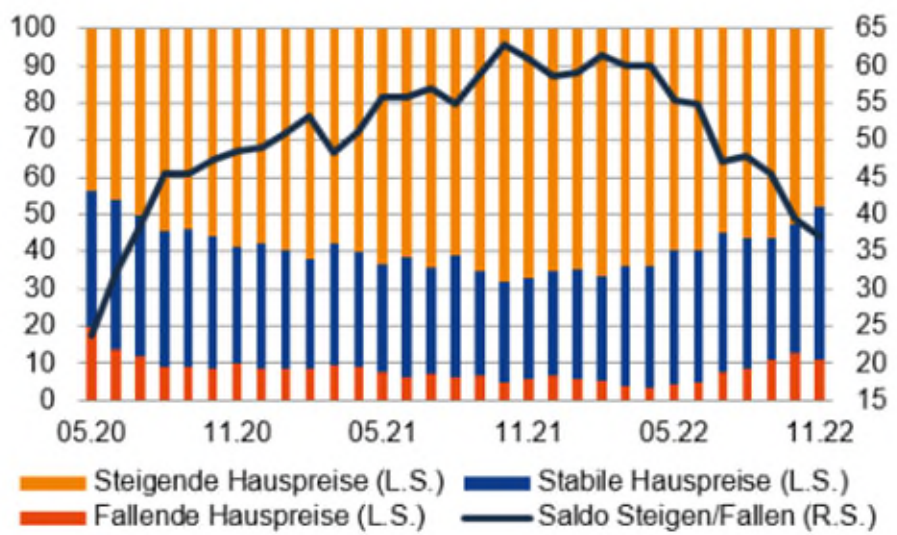
Gegenläufige Markteinflüsse: Trotz hoher Preise bleibt Konjunktur wohl moderat

DZ BANK Die Initiativbank

Deutscher Immobilienmarkt: Die Hauspreise sinken am Markt, aber (noch) nicht in den Erwartungen



Quellen: Europace (Daten bis Dezember 2022), DZ Bank AG



Quellen: EZB (Consumer Expectations Survey), DZ Bank AG

Die Preise für Wohnimmobilien haben ihren Zenit Mitte 2022 erreicht.

Der steile Zinsanstieg beendete den Immobilienboom und schickt den Markt auf Talfahrt.

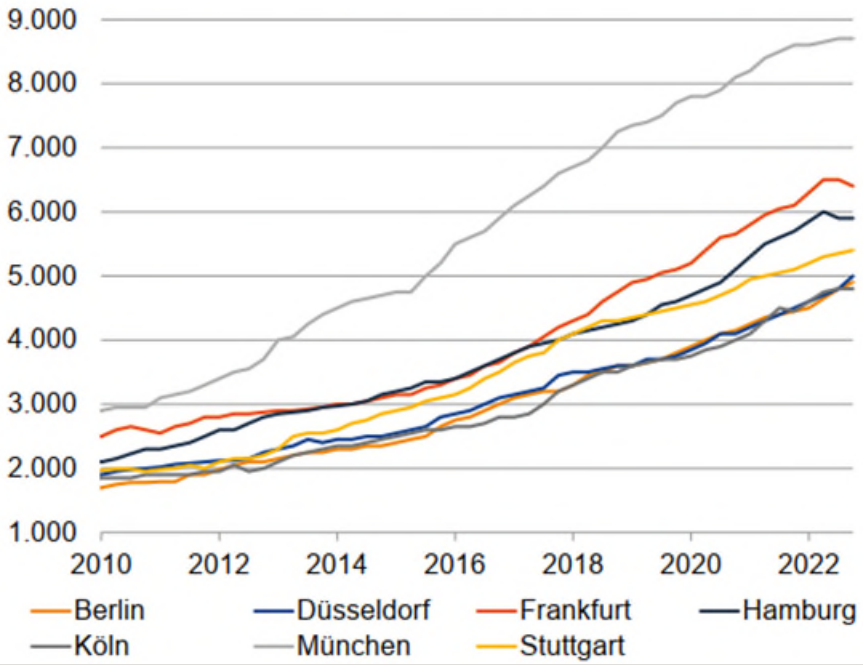
Nun geht es mit den Hauspreisen, der Kreditvergabe und dem Neubau bergab.

Nicht jedoch in den Erwartungen, die noch von weiter steigenden Preisen ausgehen.

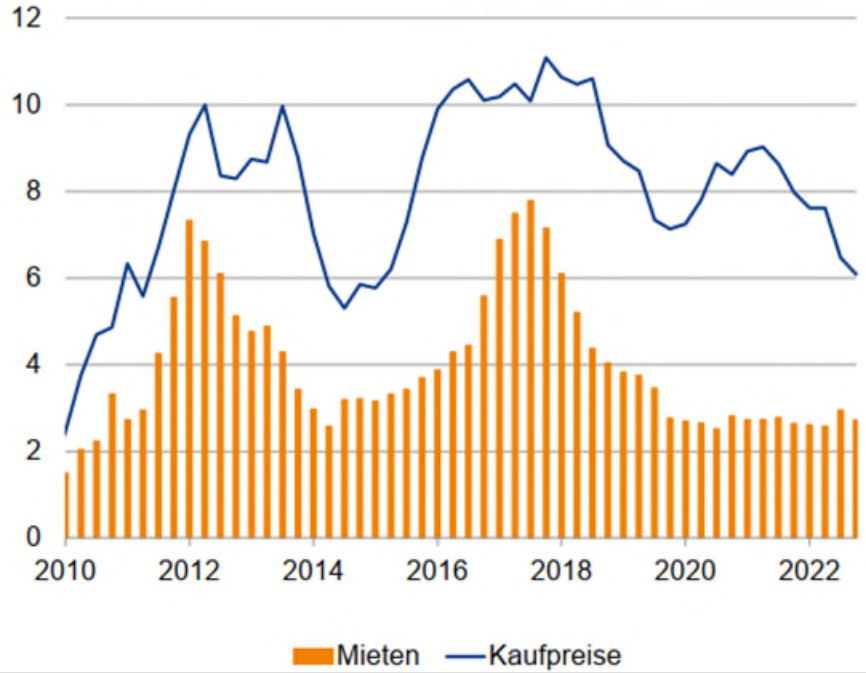
DZ BANK Die Initiativbank

Immobilienmärkte in den Metropolen sind (noch) stabil

Preise für Bestandswohnungen, in Euro je Quadratmeter



Kaufpreise und Mieten, gegenüber Vorjahr in %

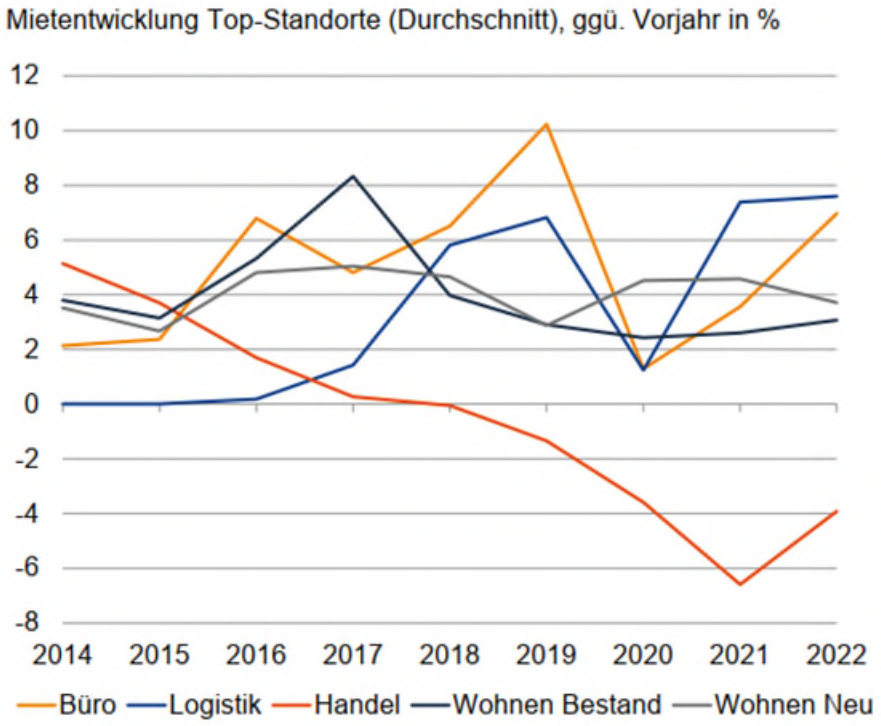


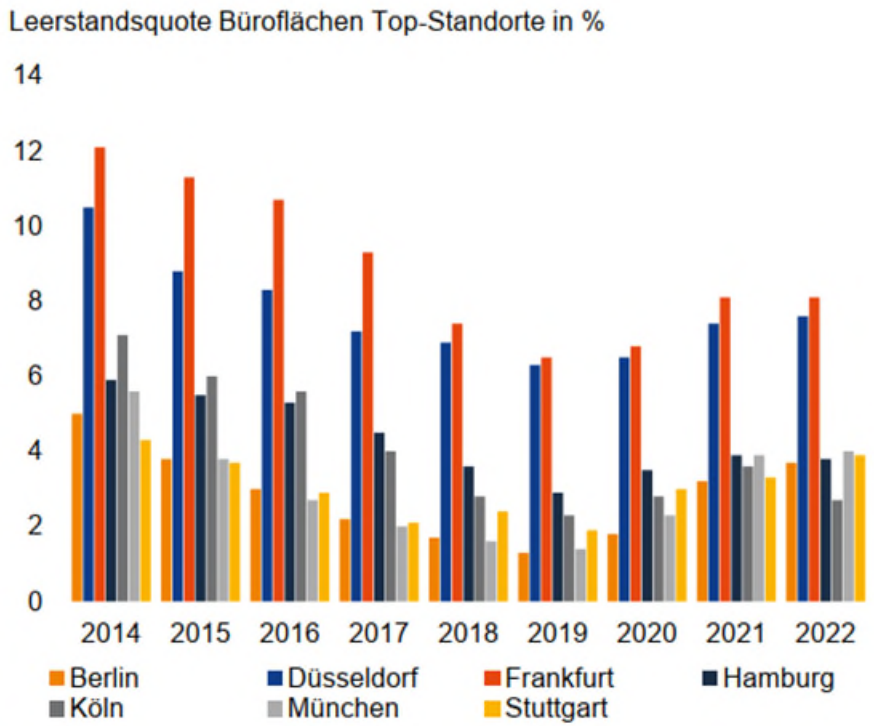
Quellen: bulwiengesa, Daten für 7 größte deutsche Städte, DZ Bank AG

Preisanstieg hat weitestgehend gestoppt – Preisrückgänge sind bislang ausgeblieben.

DZ BANK Die Initiativbank

Gespaltene Mietentwicklung am Immobilienmarkt hält 2022 an



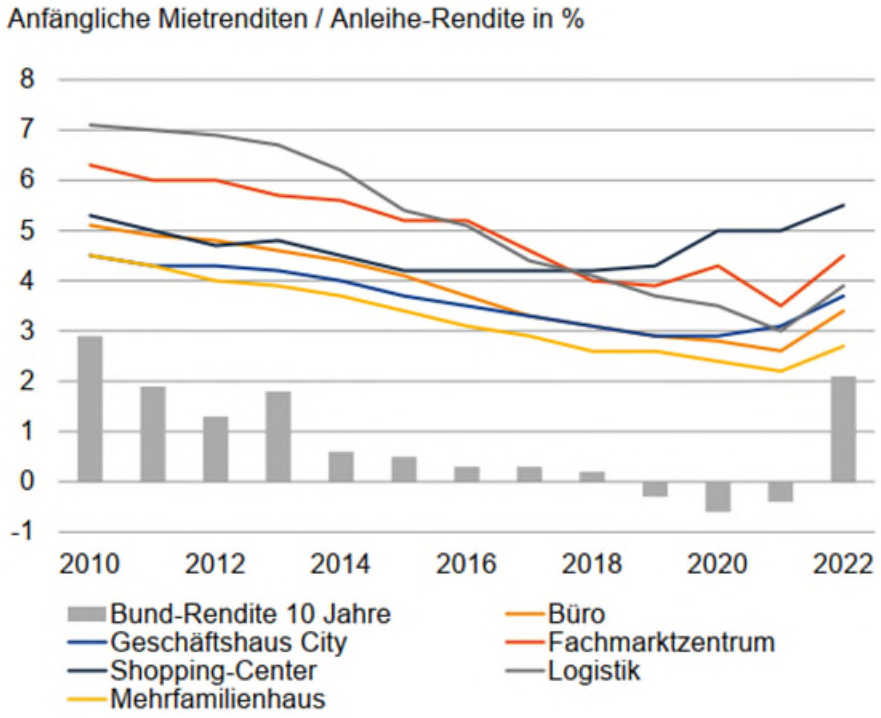


Büro und Logistik führen vor Wohnen, Handel weiter tiefrot – Büroleerstand nimmt zu

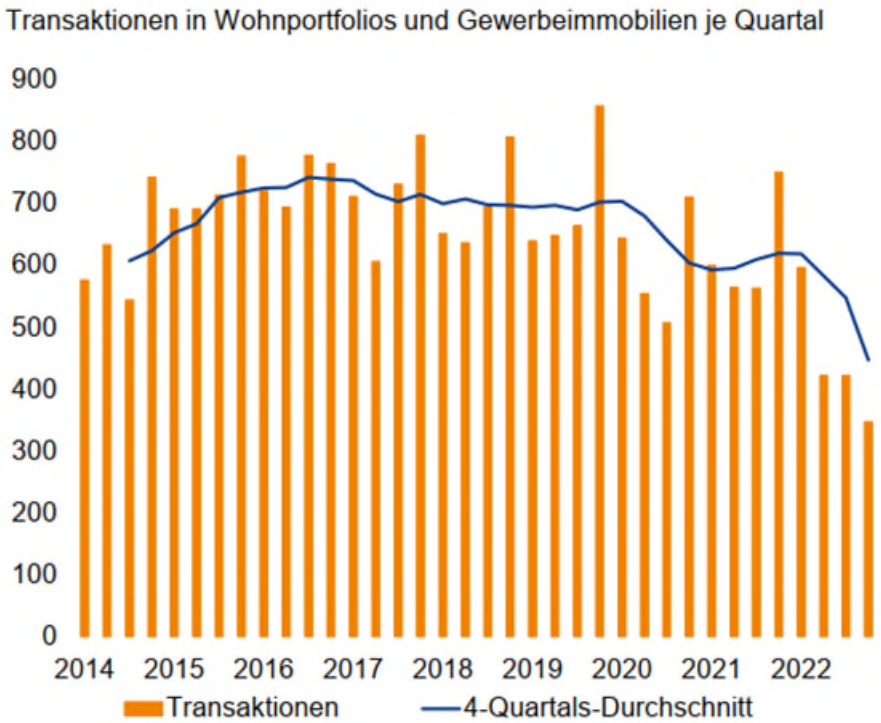
Quellen: bulwiengesa, DZ Bank AG

DZ BANK Die Initiativbank

Ukraine-Krieg, Inflation und Zinsanstieg bremsen Immobilienanleger



Quellen: Europace (Daten bis Dezember 2022), DZ Bank AG



Quellen: Savills, DZ Bank AG

Relative Attraktivität von Immobilien verschlechtert sich, Transaktionszahl sinkt deutlich

DZ BANK
Die Initiativbank

2. Potenzielle Säule I Implikationen für einen effizienten Eigenmitteleinsatz

DZ BANK
Die Initiativbank

2. Potenzielle Säule I Implikationen für einen effizienten Eigenmitteleinsatz

Potenzielle Änderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen können ebenfalls auf die Immobilien-Strategie wirken:

Immobilien-Investitionen	Abgleich CRR II und CRR III
Beteiligungsgesellschaft	**Risikogewicht für Beteiligungen 100 % CRR II vs. Vorschlag für neues Risikogewicht 250% Standardrisikogewicht oder 400% bei spekulativen Beteiligungen** **Ausnahmen mit Risikogewicht 100%: Beteiligungen in Finanzverbünden** und Bankengruppen (Art. 49 Abs. 4 CRR-E) Beibehaltung aktuelles Risikogewicht für Beteiligungen, die schon 6 Jahre bestehen und einen erheblichen Einfluss ermöglichen (Art. 495 a Abs. 3 CRR-E) Phasing-in bis Ende 2029 (Art. 495a Abs. 1 und 3 CRR-E) Aktueller Stand DK: Regelung zu Finanzverbünden wird begrüßt, Versuch der Erweiterung auch auf strategische Beteiligungen außerhalb des Finanzverbundes
Immobilienfonds	**Seit Einführung der CRR II Risikogewichtung nach Transparenz- oder Mandantenansatz** Rückfalllösung 1250 %, kein Ratingansatz mehr, ggfls. Faktor 1,2 bei Nutzung Daten Dritter Betroffene Fonds: offene und geschlossene Immobilienfonds, Publikumfonds, Spezialfonds (Exclusiv Mandat, Club Deal) Bei Umsetzung des Standardrisikogewichts für Beteiligungen → Durchschlag des neuen Risikogewichts auch bei der durchschnittlichen Risikogewichtsermittlung für den jeweiligen Fonds
Direkt-Investition	Risikogewicht 100 % in der Forderungsklasse „sonstige Position“ ceteres paribus für die Risikopositionsklasse „other assets“ 100 %

DZ BANK
Die Initiativbank

2. Potenzielle Säule I Implikationen für einen effizienten Eigenmitteleinsatz

Beispiel Portfolio I (nach aktuellem Entwurfsstand)

Ausgangslage:
Beteiligungsgesellschaft + Fonds + Direktinvestition
625 Mio. EUR RWA

Übergangsvorschriften für strategische Beteiligungen (Art. 495a Abs. 3 CRR-E)
Beibehaltung aktuelles Risikogewicht für Beteiligungen, die schon 6 Jahre bestehen und erheblichen Einfluss ermöglichen

CRR II

- **Positionswert Beteiligungsgesellschaft 100 Mio. EUR**
- **Positionswert Fonds 500 Mio. EUR**
  - **35% Beteiligungspositionen 175 Mio. EUR**
  - **65% Immobilienbestand 325 Mio. EUR**
- **Direktinvestition Immobilien 25 Mio. EUR**

Summe RWA= 625 Mio. EUR

Beteiligungs-gesellschaft (RW alt 100%/ RW neu 250%)

Fonds (Ø Risiko-gewichts-ermittlung; neue RWA Quote für Beteiligungs-positionen)

Direkt-investition (RW alt 100%/ RW neu 100%)

CRR III

- **Positionswert Beteiligungsgesellschaft 250 Mio. EUR (Erhöhung auf 250%)**
- **Positionswert Fonds 762,5 Mio EUR**
  - **437,5 Mio EUR (Erhöhung auf 250% für die Beteiligungspositionen)**
  - **325 Mio EUR (Direktpositionen)**
- **Direktinvestition Immobilien 25 Mio. EUR**

Summe RWA= 1037,5 Mio. EUR

Erhöhung der RWA für das Musterportfolio beträgt 412,5 Mio. EUR, dies entspricht 66%

DZ BANK Die Initiativbank

2. Potenzielle Säule I Implikationen für einen effizienten Eigenmitteleinsatz

Beispiel Portfolio II (nach aktuellem Entwurfsstand)

Ausgangslage:
Beteiligungsgesellschaft mit 20% Eigenkapital + 80 % Gesellschafterdarlehen
100 Mio. EUR RWA

CRR II

- **Positionswert Beteiligungsgesellschaft 100 Mio. EUR**
  - **20 % Beteiligungsposition (RW 100%) 20 Mio. EUR**
  - **80% Gesellschafterdarlehen 80 Mio. EUR (RW 100% wenn kein externes Rating vorliegt)**

Summe RWA= 100 Mio. EUR

CRR III

- **Positionswert Beteiligungsgesellschaft 100 Mio. EUR**
  - **20 % Beteiligungsposition (RW 250%) 50 Mio. EUR**
  - **80% Gesellschafterdarlehen 80 Mio. EUR (RW 100% wenn kein externes Rating vorliegt)**

Summe RWA= 130 Mio. EUR

Erhöhung der RWA für das Musterportfolio 30 Mio. EUR (+ 30%), aber Verringerung des Gesamtrisikopositionswerts durch Tilgung im Zeitablauf möglich

DZ BANK
Die Initiativbank

2. Potenzielle Säule I Implikationen für einen effizienten Eigenmitteleinsatz

Beispiel Portfolio III (nach aktuellem Entwurfsstand)

Ausgangslage:
Direktinvestition, 1 Mio. EUR Abschreibung pro Jahr über 25 Jahre
25 Mio. EUR RWA

CRR II

- **Direktinvestition (RW 100%) 25 Mio. EUR**

CRR III

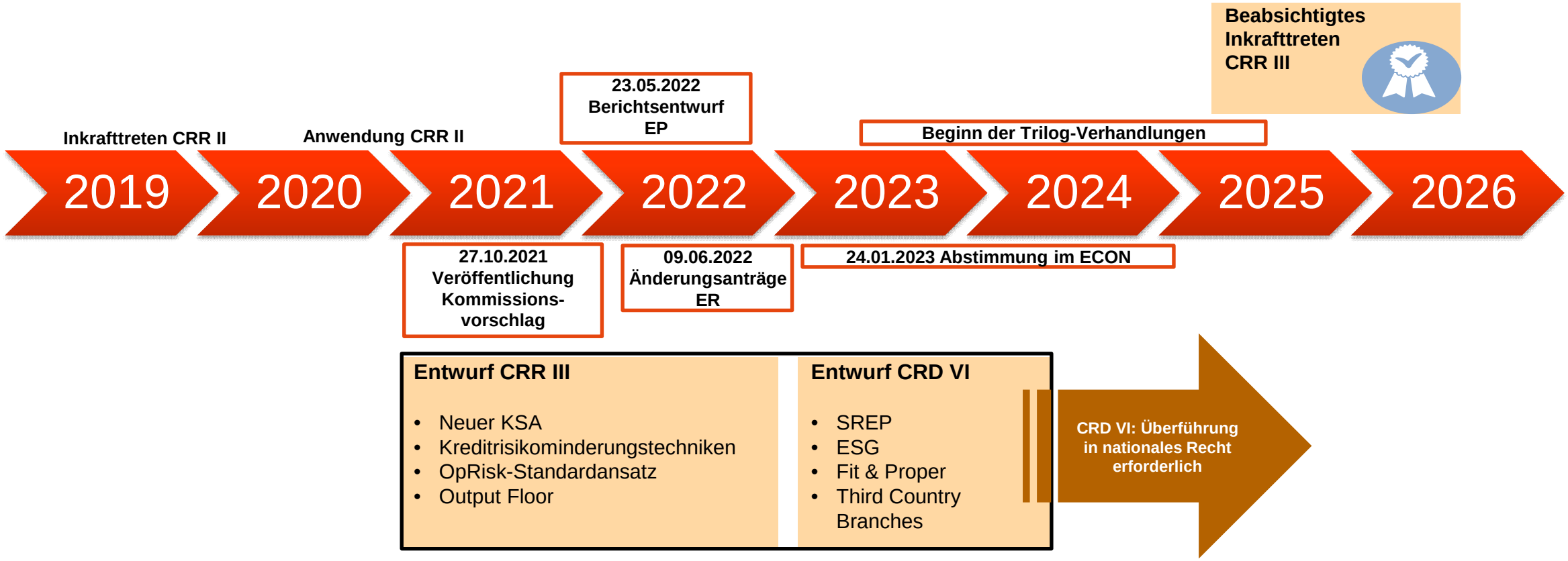
- **Direktinvestition (RW 100%) 25 Mio. EUR**

Keine Veränderungen des Risikogewichts für das Musterportfolio, außerdem Verringerung des Gesamtrisikopositionswerts durch Abschreibung im Zeitablauf

DZ BANK
Die Initiativbank

2. Potenzielle Säule I Implikationen für einen effizienten Eigenmitteleinsatz

Ausblick CRR III



DZ BANK Die Initiativbank

3. Säule II Implikationen aufgrund aufsichtlicher Neuerungen (MaRisk Konsultation) in Bezug auf das Immobiliengeschäft

DZ BANK
Die Initiativbank

Anforderungen an Immobiliengeschäfte

Konsultation der MaRisk

Status Quo

- Bisher weitestgehend unreguliert
- Aufgrund Niedrigzinsniveau in der Vergangenheit - Aufbau von Renditeobjekten teilweise angestrebt

Ziel der Aufsicht

- Regelung für Banken in Bezug auf Prozesse und Bewertung
- „Übertragung“ der Anforderungen aus dem Kreditgeschäft auf das Immobiliengeschäft (soweit zweckmäßig) – Gleichschritt
- Sicherstellung eines angemessenen Umgangs mit dem strategischen Geschäftsmodell Immobilieninvestments

MaRisk als Medium zur Regelung

➔ Klarstellung der Definition des „Immobiliengeschäfts“
➔ Gewichtung durch ein eigenes, neues Modul (BTO 3) in den MaRisk

Keine Änderungen bei der Risikosteuerung- und -controlling – insbesondere wesentliche Risiken bisher bereits in der Risikosteuerung integriert

DZ BANK
Die Initiativbank

Anforderungen an Immobiliengeschäfte

Konsultation der MaRisk

AT 2.3 Geschäfte

5 Immobiliengeschäfte im Sinne dieses Rundschreibens sind Geschäfte mit Immobilien, bei denen eine der folgenden Absichten verfolgt wird:

a) Immobilienerwerb oder -errichtung zur Ertragsgenerierung durch Vermietung/Verpachtung,

b) Immobilienerwerb oder -errichtung zur Weiterveräußerung (z. B. Bauträgergeschäft)

c) Bestandsimmobilien zur Ertragsgenerierung durch Vermietung/Verpachtung oder Weiterveräußerung

Neben den direkten Immobiliengeschäften gelten auch Immobiliengeschäfte von Tochterunternehmen des Instituts i.S.v. § 290 HGB als Immobiliengeschäft des Instituts. Den Tochterunternehmen sind insoweit Unternehmen gleichgestellt, auf die Institute gemeinschaftlich einen beherrschenden Einfluss ausüben können. Immobiliengeschäfte, welche überwiegend dem eigenen Geschäftsbetrieb dienen, sind davon ausgenommen.

Definition Immobiliengeschäft:

Darunter fallen Immobilien mit der Zielsetzung

- Ertragsgenerierung durch Vermietung und Verpachtung
- Weiterveräußerung (z.B. Bauträgergeschäft)

Ebenso Immobiliengeschäfte von Tochterunternehmen (§290 HGB)

Interessant ist (!): *„[…] Immobiliengeschäfte, welche überwiegend dem **eigenen Geschäftsbetrieb** dienen, sind davon **ausgenommen**.“*

Aktuell offen: Behandlung von Immofonds

DZ BANK Die Initiativbank

Anforderungen an Immobiliengeschäfte

Konsultation der MaRisk

BTO 3 Immobiliengeschäft

Geltungsbereich für Immobiliengeschäfte

Auf die Einhaltung dieser Anforderungen kann verzichtet werden, sofern das Investitionsvolumen aller Immobiliengeschäfte weder 10 Mio. EUR noch 2 % der Bilanzsumme übersteigt.

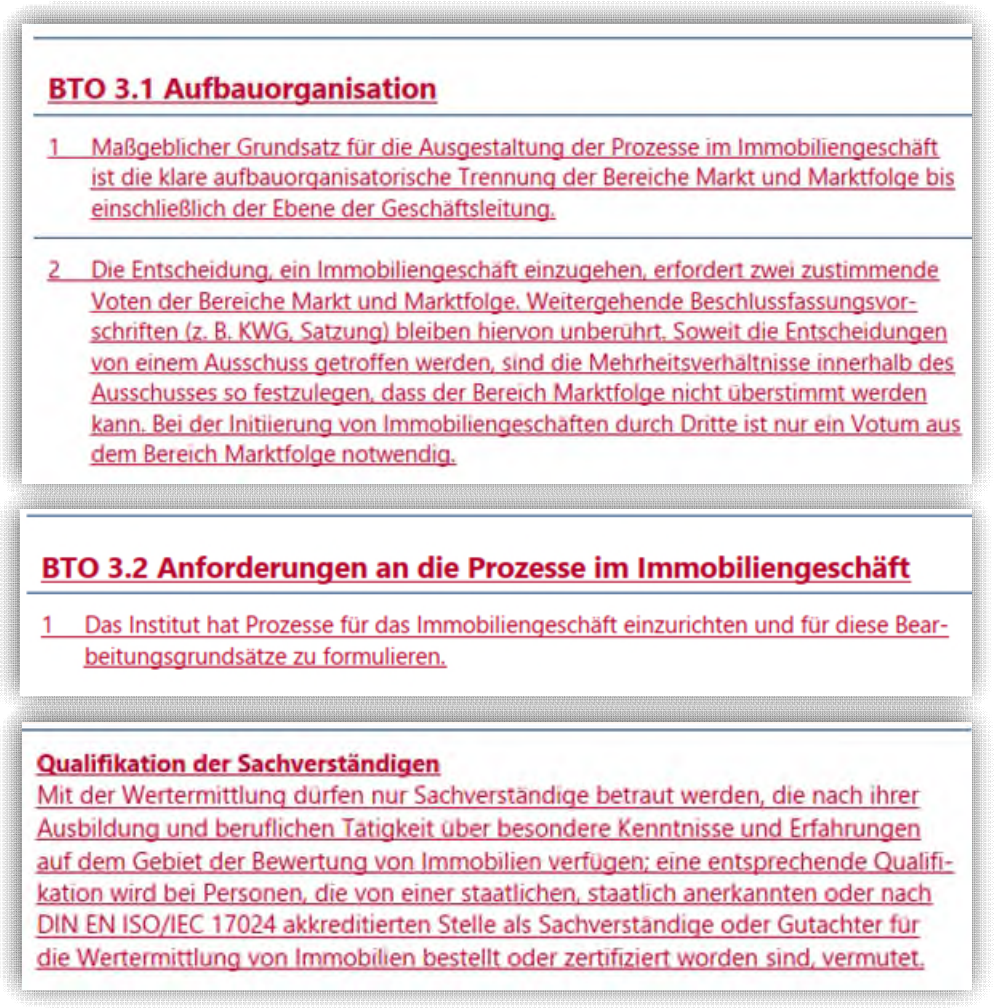
Proportionalitätsgedanke (Öffnungsklausel)

Nach neueren Erkenntnissen kann auf die Einhaltung verzichtet werden, wenn die Buchwerte aller Immobiliengeschäfte weder 30 Mio. EUR noch 2 % der Bilanzsumme übersteigen.

DZ BANK
Die Initiativbank

Anforderungen an Immobiliengeschäfte

Konsultation der MaRisk



BTO 3.1 Aufbauorganisation

1 Maßgeblicher Grundsatz für die Ausgestaltung der Prozesse im Immobiliengeschäft ist die klare aufbauorganisatorische Trennung der Bereiche Markt und Marktfolge bis einschließlich der Ebene der Geschäftsleitung.

2 Die Entscheidung, ein Immobiliengeschäft einzugehen, erfordert zwei zustimmende Voten der Bereiche Markt und Marktfolge. Weitergehende Beschlussfassungsvorschriften (z. B. KWG, Satzung) bleiben hiervon unberührt. Soweit die Entscheidungen von einem Ausschuss getroffen werden, sind die Mehrheitsverhältnisse innerhalb des Ausschusses so festzulegen, dass der Bereich Marktfolge nicht überstimmt werden kann. Bei der Initiierung von Immobiliengeschäften durch Dritte ist nur ein Votum aus dem Bereich Marktfolge notwendig.

BTO 3.2 Anforderungen an die Prozesse im Immobiliengeschäft

1 Das Institut hat Prozesse für das Immobiliengeschäft einzurichten und für diese Bearbeitungsgrundsätze zu formulieren.

Qualifikation der Sachverständigen

Mit der Wertermittlung dürfen nur Sachverständige betraut werden, die nach ihrer Ausbildung und beruflichen Tätigkeit über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien verfügen; eine entsprechende Qualifikation wird bei Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden sind, vermutet.

Ausbauorganisation

- Abteilung „Markt“ Immobilien (initiierender Bereich)
- Abteilung „Marktfolge“ Immobilien

Prozessorganisation

- 2 Voten für Abschluss eines Immobiliengeschäftes erforderlich
- Angemessene Kompetenzordnung
- Vorgaben zur Wertermittlung
- Sachverständiger bzw. Gutachter erforderlich

DZ BANK Die Initiativbank

Anforderungen an Immobiliengeschäfte
Konsultation der MaRisk

BTO 3.2.2 Weiterbearbeitung und Überwachung

1 In unter Risikogesichtspunkten festzulegenden Abständen sind während der Entwicklungsphase von Projekten Besichtigungen und Bautenstandskontrollen durchzuführen. Das Institut hat zudem bei Projekten eine laufende Kostenkontrolle durchzuführen.

4 Mindestens jährlich ist ein Bericht über die Immobiliengeschäfte zu erstellen und der Geschäftsleitung zur Verfügung zu stellen. Im Bericht sind die ggf. festgestellten Wertänderungen der Immobilien aufzuführen und zu erläutern. Außerdem ist über Risiken der Immobilien und Projekte zu berichten.

BTO 3.2.3 Bearbeitungskontrollen

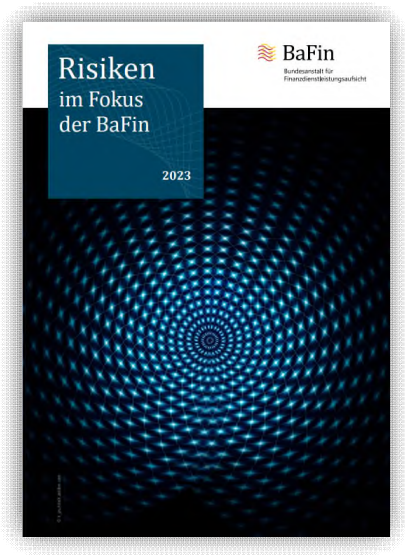
1 Für die Bearbeitung von Immobiliengeschäften sind prozessabhängige Kontrollen einzurichten, die gewährleisten, dass die Vorgaben der Organisationsrichtlinien eingehalten werden. Die Kontrollen können auch im Rahmen des üblichen Vier-Augen-Prinzips erfolgen. Insbesondere ist zu kontrollieren, ob die Entscheidung des Immobiliengeschäfts entsprechend der festgelegten Kompetenzordnung erfolgte.

Weitere Prozessorganisation

- Vorhaltung einer Kostenkontrolle bei laufenden Projekten (in der Entwicklungsphase)
- Jährliche Bewertung der Immobilien
  - Rückgriff auf Vorjahreswerte, sofern keine Anhaltspunkte für Wertveränderungen vorliegen
- Außerordentliche Prüfung bei Vorlage neuer Informationen mit wesentlichen Auswirkungen auf den Wert
- Jährlicher Bericht zum Immobiliengeschäft und Risiken aus Immobilien und Projekten
  - *unabhängig davon: bei einem wesentlichen Immobilienrisiko quartalsweise Berichterstattung über das MaRisk Reporting erforderlich*

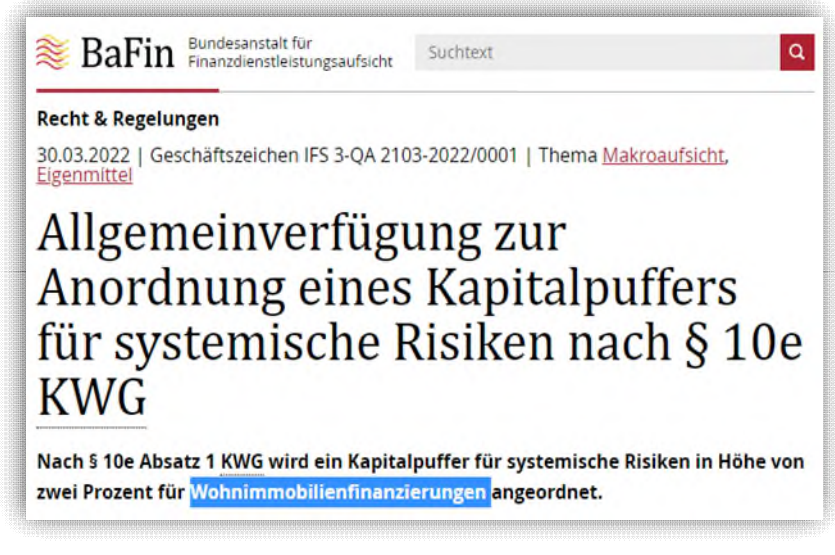
DZ BANK
Die Initiativbank

Immobilienrisiken im Fokus der Aufsicht / BaFin



Risiken aus Korrekturen an den Immobilienmärkten, nach 2022 erneut als eines der sechs Hauptrisiken im Fokus der BaFin definiert

Erkenntnisse aus den 44er Prüfungen werden Grundlage sein für die Formulierung von **klaren Erwartungen** nach Inkrafttreten der 7. MaRisk-Novelle für die Institute für eine angemessene Geschäftsorganisation im Bereich der **Eigenimmobilien.**



Anordnung zusätzlicher Eigenmittel für Wohnimmobilienfinanzierungen (Kundengeschäft). Die Einhaltung ist ab dem 01.02.2023 aufgrund der Allgemeinverfügung für systemische Risiken vorzunehmen.

Daher ergeben sich neben der MaRisk Novelle weitere Auswirkungen auf Säule II Themen wie bspw. Kapitalplanung, SREP, Risikosteuerung und -messung etc.

DZ BANK Die Initiativbank

Vielen Dank

Genossenschaftsverband
Verband der Regionen

GVB

bwgv Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband e.V.

DZ BANK
Die Initiativbank