

Eigenkapital schonen trotz schwieriger Bedingungen

Simon Spöhrer

Realkredite wirken sich bei der Berechnung der Eigenkapitalausstattung "schonend" aus. Doch die aufsichtlichen Anforderungen haben sich erhöht und stellen Sparkassen vor große Herausforderungen.



Ein wichtiger Faktor für die Privilegierung von Realkrediten ist die Ermittlung des Beleihungswerts einer Immobilie. Sie steht im Fokus neuer Vorschriften.

(dpa)

Die im Kreditwesengesetz (KWG) vorgeschriebene Eigenkapitalausstattung ist für Sparkassen eine permanente Herausforderung, die zusätzlich durch eine Fülle von ständig steigenden aufsichtsrechtlichen Anforderungen bestimmt wird. Erschwerend erfordern europäische Richtlinien und Verordnungen Umsetzungen in nationales Recht und spiegeln sich ebenfalls in diversen Gesetzen und Verordnungen wider.

Ziel der Institute ist es, die aus dem Kreditgeschäft resultierende kostenbelastende Eigenkapitalbindung so gering wie möglich zu halten. Ein Weg, dies zu erreichen, ist die so genannte Realkreditprivilegierung. Das bedeutet: Realkredite wirken sich bei der Berechnung der notwendigen Eigenkapitalausstattung „schonend“ aus und führen durch diese privilegierte Behandlung zu einer deutlichen Entlastung.

Anforderungen gestiegen - und steigen weiter

Ein wichtiger Faktor bei der Berechnung ist die Ermittlung des Beleihungswertes einer Immobilie. Diese steht aktuell im Fokus neuer Vorschriften. Seit Anfang des Jahres haben sich die Anforderungen an die Realkreditprivilegierung deutlich erhöht, da hierfür die Immobilienbewertungen zwingend bestimmte Vorgaben erfüllen müssen. Diese Vorgaben sind in

der Beleihungswertverordnung (BelWertV) festgelegt. Ihre Beachtung ist zudem Voraussetzung für die langfristige Refinanzierung über Pfandbriefe.

So wird unter anderem durch die Europäische Bankenaufsicht ein Standard für Wertermittlungen festgelegt, der voraussichtlich im 1. Quartal 2015 in Kraft tritt. Danach sind die bislang noch gültigen alternativen Verfahren zur Ermittlung von Beleihungswerten nicht mehr zulässig.

Wegweiser gibt Orientierung

Was bedeutet das für die Sparkassen? Sofern Sparkassen die Vorteile der Realkreditprivilegierung weiter nutzen wollen, macht dies - soweit noch nicht erfolgt – die Einführung BelWertV-konformer Wertermittlungen und Kreditprozesse im Neugeschäft notwendig. Unter Einbindung einer breiten Expertise aus der Sparkassen-Finanzgruppe – auch durch Spezialisten der KSC und NRS – hat das Zentrale Pfandbriefbüro im Deutschen Sparkassen- und Giroverband (DSGV) einen Wegweiser erstellt, der den Sparkassen Orientierung und Hilfsmittel für die Umsetzung der neuen Anforderungen an die Hand gibt.

Doch selbst unter Zuhilfenahme dieses Wegweisers stellt die dann zwingend erforderliche Anwendung der BelWertV die Sparkassen in fachlicher und vor allem kapazitativer Sicht vor große Herausforderungen.

Es bedarf also häufig der Unterstützung durch einen kompetenten Dienstleister. Das beginnt bereits bei der Beratung. Sie setzt bei der systematischen Ermittlung des Umsetzungsbedarfs an und reicht über die Ableitung von Maßnahmen, die Erstellung eines Umsetzungsplans bis hin zur konkreten Einführung in der Umsetzungsphase. Schon dies ist ein Aufgabenpaket, das viele Sparkassen ressourcenmäßig schwer allein abbilden können.

Doch auch nach der Einführung werden die Anforderungen nicht kleiner. Gutachten (durchzuführen von zertifizierten Gutachtern) und vereinfachte Wertermittlungen (zu erstellen von sachkundigen Mitarbeitern) müssen BelWertV-konform sein. Altbestände wollen aufbereitet, eigene Wertermittlungen und Gutachten überprüft und qualitätsgesichert werden. Das Ganze schnell, revisionssicher und in Übereinstimmung mit allen aufsichtsrechtlichen Vorgaben. Auch hier stoßen vor allem kleine und mittlere Institute oft an ihre Grenzen, da es schwierig ist, das erforderliche, sich ständig verändernde Know-how permanent vorzuhalten, aufzubauen oder weiterzuentwickeln.

Ein Dienstleister, der von der Vorbereitung bis hin zur Umsetzung und auch im Regelbetrieb an der Seite der Sparkasse ist, bietet neben der personellen Entlastung auch die Sicherheit, dass alle Aufgaben inhaltlich den gestiegenen Anforderungen entsprechen. Um den größtmöglichen Nutzen zu erzielen, sollten die Sparkassen bei der Auswahl des Dienstleisters ihr Augenmerk neben Kompetenz und langjähriger Expertise auch auf ein umfangreiches und modulares Lösungsangebot wie das der NRS legen, das ihrem tatsächlichen Bedarf entspricht. Dabei runden Zusatzangebote wie zum Beispiel Hospitationsangebote für Sparkassenmitarbeiter das Angebot eines guten Dienstleisters ab.

Der Autor ist Geschäftsführer der Kredit-Service-Center GmbH, einem Tochterunternehmen der NRS Norddeutsche Retail-Service.