

Hypothekenstrukturen

Increased Cost Clause: Basel III jetzt auch in deutschen Kreditverträgen

Deutschland drängt auf die pünktliche Einführung der Basel-III-Regeln zum 1. Januar 2013. Deshalb prescht die Bundesregierung vor und hat am 22. August dieses Jahres den Gesetzentwurf des Bundesfinanzministeriums zur Umsetzung der neuen Eigenkapitalvorschriften für Banken in nationales Recht abgesegnet. Doch schon heute spüren Immobilieninvestoren die Auswirkungen. Denn immer öfter finden sich auch in den Kreditverträgen mit hiesigen Pfandbriefbanken Klauseln wieder, welche die Kosten einer strengeren Regulierung der Kreditinstitute auf die Kreditnehmer abwälzen. Die Autorinnen erklären die aktuelle Rechtslage. (Red.)

Viel wurde bereits diskutiert, gedruckt, gelobt und geschimpft, wenn das Thema Basel III zur Sprache kommt. Das vorgeschlagene Reformpaket des Baseler Ausschuss zur Bankenaufsicht soll in den nächsten Jahren die Basel-II-Regelungen ersetzen. Die Banken fürchten eine Überregulierung der Finanzmärkte, insbesondere der Eigenkapitalanforderungen, und damit eine Einengung ihres Handlungsspielraumes und nicht zuletzt ihrer Wettbewerbsfähigkeit. Die Industrie fürchtet knapper werdende Kreditmittel und dass am Ende sie die ganze Zeche zahlen muss. Beide Befürchtungen bestehen sicher nicht zu unrecht.

Noch stehen die Einzelheiten des Regelungs pakets nicht endgültig fest, auch

wenn die Bundesregierung bereits in diesem Sommer in einer Kabinettsentscheidung die Implementierung einzelner Vorgaben zum Januar 2013 beschlossen hat. Die Unsicherheit wann und mit welchen genauen Anforderungen die Basel-III-Regulierungen in nationales Recht umgesetzt werden, führt auf Bankenseite auch zu der Frage, wie man im Rahmen derzeit abzuschließender langfristiger Kreditengagements damit umgehen soll. Dies ist vor allem eine Frage der preislichen Gestaltung, für die sich grundsätzlich zwei unterschiedliche Herangehensweisen anbieten.

Erhöhte Kosten können in die Gesamtmenge des Kreditarrangements eingerechnet und insoweit verdeckt an den Kunden weitergegeben werden. Diese Vorgehensweise hat jedoch einen entscheidenden Nachteil. Es kann momentan nicht abschließend festgestellt werden, welche zusätzlichen Kosten durch Basel III auf die Banken insgesamt zukommen. Setzen sie die Kosten zu niedrig an, gehen entsprechend Gewinne verloren. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es jedoch fast unmöglich und in der Praxis extrem aufwendig, die zukünftig durch Basel III zusätzlich verursachten Kosten auf einzelne Kreditarrangements aufzuteilen. Außerdem verschlechtert eine höhere Marge die Wettbewerbsposition im Markt. Sicherlich sind die deutschen Banken momentan in einer sehr komfortablen Situation. Aber bei Core-Immobilien oder anderen von Banken aufgrund des Risikoprofils gern finanzierten Objekten gibt es auch zwischen den Banken einen starken Wettbewerb.

Der elegantere Weg ist deshalb sicher eine sogenannte „Increased Cost Clause“. Dabei enthält der Kreditvertrag eine

Regelung, wonach alle durch erhöhte regulatorische Anforderungen hervorgerufenen zusätzlichen Kosten auf den Kreditnehmer umgelegt werden können. Diese Idee ist nicht neu. Zum Beispiel angloamerikanische Kreditverträge nach dem englischen Loan Market Association Standard, aber auch U.S. amerikanische oder kanadische Kreditverträge enthalten regelmäßig eine „Increased Cost Clause“ oder „Yield Protection Clause“.

Der eine oder andere Kreditnehmer kennt derartige Klauseln vielleicht bereits aus einem solchen Zusammenhang und ist wenig verwundert, ähnliche Klauseln jetzt auch in Verträgen der deutschen Pfandbriefbanken wiederzufinden. Andere Kreditnehmer werden aber sicher überrascht sein, da in der Vergangenheit Kreditverträge der deutschen Pfandbriefbanken regelmäßig derartige Kostenumlegungen nicht vorsahen. Offen bleibt bei dieser Vorgehensweise, wie die Bank die zusätzlich anfallenden Kosten auf die einzelnen Kredite allozieren wird, da dies nicht nur für das einzelne Kreditengagement, sondern für die gesamte Kapital- und Risikostruktur der Bank bedeutsam ist.

Eine von der Bank geltend gemachte Erhöhung ist von dem Kreditnehmer nicht ohne Weiteres nachzuvollziehen. Bestehen bei einer von der Bank vorgeschlagenen Kostenverteilung Bedenken, wird deshalb dem Kreditnehmer zum Teil das Recht eingeräumt, von der Bank die Vorlage eines Gutachtens von einem Wirtschaftsprüfer zu den allozierten Kosten zu verlangen. Dies erfordert jedoch unter Umständen die Offenlegung umfangreicher und wesentlicher Details der Finanzstruktur der Bank und wird deshalb von den meisten Banken nicht ohne Weiteres angeboten. Die Kosten für ein solches Gutachten hat regelmäßig der Kreditnehmer zu tragen.

Egal für welchen Weg sich die einzelnen Banken entscheiden, am Ende wird der Kunde die Rechnung auf die eine oder andere Weise zahlen müssen. In diesem Punkt gibt es also erwartungsgemäß keine Überraschungen.

Die Autorinnen

Claudia Hard

Partnerin,



Dr. Anika Mitzkait

Senior Associate,
OLSWANG Germany LLP, Berlin

