

Pfandbriefe und Pfandbriefbanken

Deckungspooling als Zugang zum Pfandbriefgeschäft für kleinere Kreditinstitute

Die Banken in Deutschland haben ihr Geschäft mit Wohnungsbaukrediten in den vergangenen fünf Jahren deutlich ausgeweitet. Zahlreiche Sparkassen und Genossenschaftsbanken sind mittlerweile auf Refinanzierungsquellen jenseits von Kundeneinlagen angewiesen. Als langfristige Refinanzierungsmittel eignen sich laut Autor insbesondere Hypothekendarlehen, da diese gegenüber ungesicherten Mittelaufnahmen am Kapitalmarkt günstigere Konditionen besäßen. Und für Kreditinstitute, für die die Erlangung der Lizenz zur Eigenemission von Hypothekendarlehen nicht rentabel ist, hat der Autor einen Rat: Es stehe der Weg des sogenannten Deckungspoolings offen, bei dem sich die Bank der Lizenz, dem Marktzugang und der Infrastruktur einer etablierten Pfandbriefbank bedient, um an den Vorteilen der Pfandbriefrefinanzierung zu partizipieren. Sparkassen machten davon bereits häufiger Gebrauch, die Genossenschaftsinstitute allerdings bislang noch nicht. **Red.**

Als Reaktion auf sinkende Zinsüberschüsse infolge der anhaltenden Niedrigzinsphase und begünstigt durch eine hohe Kundennachfrage haben die deutschen Banken das Geschäft mit Wohnungsbaukrediten in den vergangenen fünf Jahren deutlich ausgeweitet. So wuchs die Kreditvergabe für den Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen durchschnittlich um 2,4 Prozent im Jahr.¹⁾

Dabei konnten insbesondere die Genossenschaftsbanken (durchschnittliches Wachstum 5,3 Prozent pro Jahr) und die Sparkassen (durchschnittliches Wachstum 3,8 Prozent im Jahr) das Immobilienkreditgeschäft stärker als der Markt forcieren und infolgedessen ihre bereits hohen Marktanteile in der Wohnungsbaufinanzierung weiter ausbauen. Die neuen Wohnungsbaukredite werden dabei fast ausschließlich mit langen Zinsbindungen vergeben. Inzwischen

gehören bereits Laufzeiten von mindestens 15 bis 20 Jahren in vielen Instituten zum Standardangebot, vereinzelt werden dem Kunden sogar Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren offeriert.

Refinanziert werden die langfristigen Wohnungsbaukredite in den Primärintituten überwiegend durch Kundeneinlagen. Diese sind zwar in den vergangenen fünf Jahren ebenfalls kontinuierlich gestiegen, allerdings mit einem durchschnittlichen Wachstum von 1,8 Prozent pro Jahr im Gesamtmarkt nicht im gleichen Umfang wie das Wohnungsbaukreditgeschäft. Bei den Kreditgenossenschaften (durchschnittliches Wachstum 3,7 Prozent pro Jahr) und den Sparkassen (durchschnittliches Wachstum 2,6 Prozent pro Jahr) lag die Entwicklung wiederum oberhalb des Marktdurchschnitts, allerdings auch deutlich unterhalb der Zuwachsraten im Immobilienkreditgeschäft. Infolgedessen veränderte sich auch das Verhältnis von Kundenforderungen zu Kundenverbindlichkeiten, die sogenannte Loan-to-deposit-Rate (LtD), im Zeitablauf.

Wie Abbildung 1 grafisch zeigt, stieg die LtD zwischen 2011 und 2016 bei den Sparkassen um 3 auf 106 Prozent an, während bei den Kreditgenossenschaften das Wachstum sogar rund sechs Prozent betrug und die Rate auf 99 Prozent wuchs. Die LtD-Raten von rund 100 Prozent bei beiden Institutsgruppen zeigen, dass das Einlagengeschäft im Durchschnitt der Institute nicht ausreicht, das Kundenkreditgeschäft vollständig zu refinanzieren. Somit sind bereits heute

schon viele Sparkassen und Genossenschaftsbanken auf Refinanzierungsquellen jenseits von Kundeneinlagen angewiesen.

Während Wohnungsbaukredite mit immer längeren Zinsbindungen vereinbart werden, geht der Anteil der mittel- bis langfristigen Einlagen zugunsten von Sicht- und Tagesgeldanlagen sukzessive zurück. Diese stetig gestiegene Fristenkongruenz im Kundengeschäft stellt die Primärintitute in der Gesamtbanksteuerung vor wachsende Herausforderungen: Zwar lässt sich eine steigende Fristentransformation im Bankbuch prinzipiell durch den Einsatz derivativer Zinsswap-Geschäfte drosseln, belastet dadurch jedoch die Ertragslage der Institute im aktuellen Zinsumfeld doppelt.²⁾

Deutlich höhere regulatorische Rahmenbedingungen

Neben den ökonomischen Herausforderungen haben sich auch die regulatorischen Rahmenbedingungen für das Zinsrisiko im Bankbuch durch die Veröffentlichung der EBA-Leitlinien (EBA/GL/2015/08) und den finalen Standards des BCBS (BCBS #368) in den letzten zwei Jahren deutlich erhöht. Insbesondere rücken in beiden Publikationen die Laufzeitannahmen für das Einlagengeschäft ohne spezifischen Zinsanpassungstermin in den Fokus, die die Banken im Rahmen des internen Risikomodels festlegen. Neben ausführlichen Abbildungs-, Risikomess- und Dokumentationsvorschriften für das Einlagengeschäft ohne spezifischen Zinsanpassungstermin werden die definierten Laufzeitannahmen für den regulatorisch definierten Standard-Zinsschock in der Fristigkeit über die EBA-Leitlinien sogar begrenzt.

Da der Standard-Zinsschock die Grundlage für die Berechnung des Kapitalzuschlags für Zinsrisiken im Zuge des sichtlichen Prüfungs- und Überwachungsprozess (SREP) der deutschen Aufsichtsbehörden bei den weniger bedeutenden Instituten wie Sparkassen

Der Autor



Dr. Wolf Christoph Gramatke

Senior Manager,
zeb.rolfes.schierenbeck.associates gmbh,
Münster

und Kreditgenossenschaften bildet, kann die Limitierung der Fristigkeit des Einlagengeschäftes damit in Zukunft einen Einfluss auf die Höhe des nach Säule 1 vorzuhaltenden Eigenkapitals besitzen.

Stabile Refinanzierungsmittel erforderlich

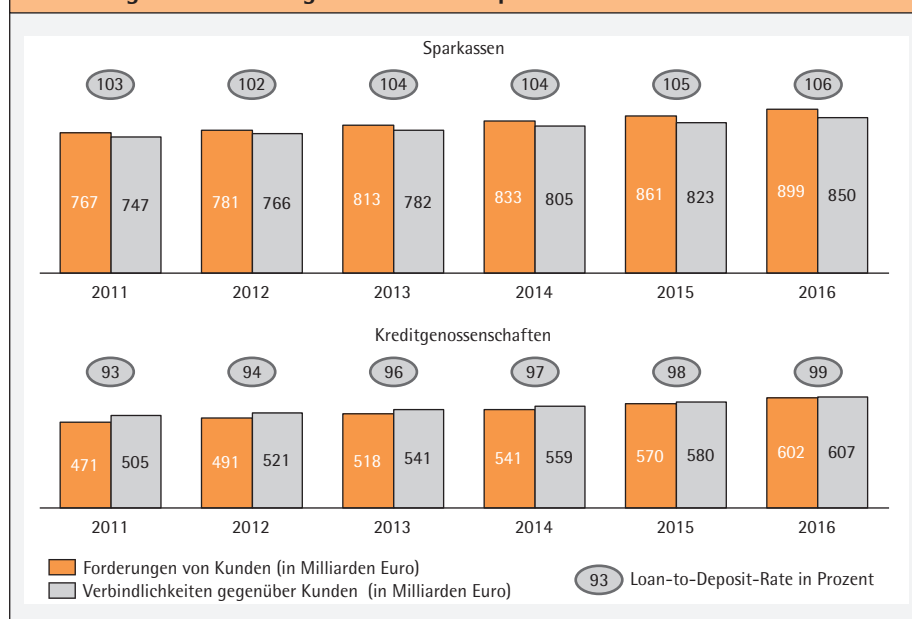
Neben den regulatorischen Anforderungen für das Zinsrisiko wurden bereits mit der Umsetzung von Basel III auch die Regeln zur Sicherstellung der kurzfristigen Liquidität (LCR) und zur mittel- bis langfristigen Refinanzierungsstruktur (NSFR) eingeführt. Während sich Zinsrisiken prinzipiell durch den Einsatz von Zinsderivaten steuern lassen, existieren vergleichbare Instrumente zur Liquiditätssteuerung nicht. Vor dem Hintergrund eines weiter anwachsenden Kreditgeschäfts sind jedoch zusätzliche, im Sinne der NSFR stabile Refinanzierungsmittel erforderlich, um den mit Kreditgeschäft entstehenden langfristigen Liquiditätsbedarf nachhaltig zu decken.

Für viele Primärinstitute ist somit vor dem Hintergrund des eingeschlagenen Wachstumspfad sowie der regulatorischen Vorgaben für die Zins- und Liquiditätsrisikosteuerung ein Zugang zu langfristigen Refinanzierungsmitteln außerhalb des Kundengeschäfts bereits heute notwendig beziehungsweise bei Fortsetzung der Wachstumsraten in den nächsten Jahren erforderlich. Zur Zins- und Liquiditätsrisikosteuerung werden langfristige Refinanzierungsmittel benötigt, um die erforderliche Deckung der Fristigkeiten zu erreichen und die künftigen Eigenkapitalbelastungen aus dem SREP-Zuschlag für das Zinsrisiko zu reduzieren.

Pfandbrief als langfristiges Refinanzierungsmittel

Als langfristige Refinanzierungsmittel eignen sich insbesondere Hypothekendarlehen, da diese gegenüber ungesicherten Mittelaufnahmen am Kapitalmarkt günstigere Konditionen besitzen und auch nachweislich in Krisenzeiten Zugang zu Liquidität zu moderaten Preisen gewährleisten. Zudem besitzen die Primärinstitute – wie oben für Genossenschaftsbanken und Sparkassen aufgezeigt – ein umfangreiches Volumen an potenziell pfandbrieffähigen Immobili-

Abbildung 1: Entwicklung der Loan-to-deposit-Rate 2011–2016



enkrediten, die als erforderliche Deckungsmasse für den Pfandbrief zur Verfügung stünden. Für die eigenhändige Emission von Hypothekendarlehen benötigt das jeweilige Institut jedoch gemäß Pfandbriefgesetz (PfandBG) eine Lizenz der BaFin. Damit die BaFin die Lizenz für das Pfandbriefgeschäft erteilt, sind eine Reihe von organisatorischen und personellen Anforderungen zu erfüllen sowie deckungsfähige Darlehen nach Maßgabe der Beleihungswertermittlung (BeiwertV) zu produzieren.

Ein wesentliches Kriterium ist dabei die Aufstellung eines Geschäftsplans als Nachweis, dass die lizenzbeantragende Bank das Pfandbriefgeschäft regelmäßig und nachhaltig betreiben wird. Das regelmäßige Betreiben des Pfandbriefgeschäftes ist im Sinne von Emissionsfrequenz und -volumen zu verstehen. Es steht somit in direktem Zusammenhang mit der Entwicklung des künftigen Immobilienkreditgeschäfts und des Refinanzierungsbedarfs, aus dem sich Umfang und Häufigkeit von Pfandbriefemissionen ableiten lassen. Die Nachhaltigkeit des Pfandbriefgeschäftes ist gegeben, wenn das geplante Pfandbriefgeschäft dauerhaft die pfandbriefspezifischen Kosten deckt, also zur Wirtschaftlichkeit der Bank beiträgt.

Insbesondere für kleinere Kreditinstitute können die Regelmäßigkeit und die Nachhaltigkeit des Pfandbriefgeschäftes nicht immer dauerhaft gewährleistet werden. Das ist zum einen damit zu begründen, dass die einmaligen Kosten des Aufbaus der mit dem Pfandbriefgeschäft verbundenen organisatorischen und

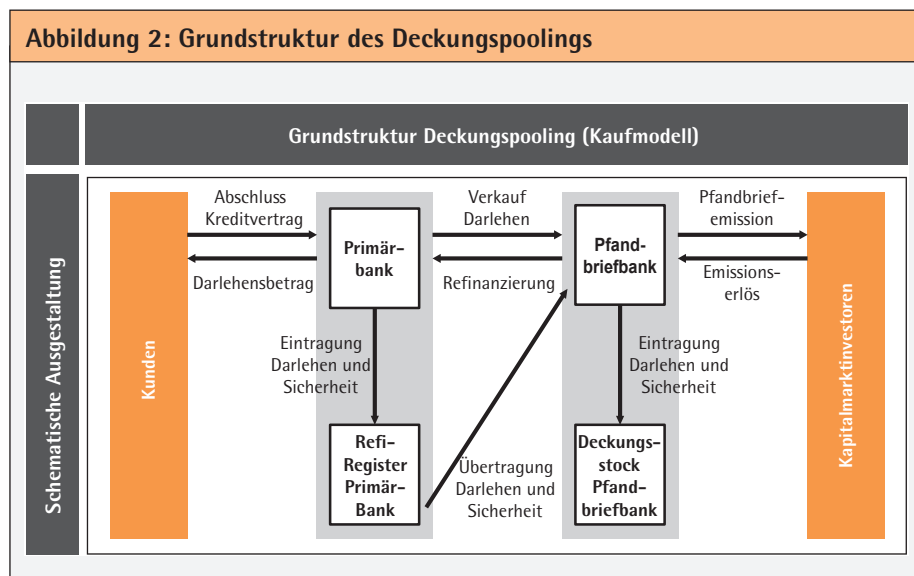
technischen Strukturen aufgrund des geringen Emissionsvolumens die Spreadvorteile des Pfandbriefes (weitgehend) kompensieren und somit auch nicht kurz- bis mittelfristig amortisiert werden können. Zum anderen sind auch viele Kosten im laufenden Betrieb des Pfandbriefgeschäftes davon unabhängig, wie häufig und wie viele Darlehen in Deckung genommen werden beziehungsweise Pfandbriefe emittiert werden.

Beispielhaft seien hier die Kosten für die (softwareunterstützte) Führung des Deckungsregisters inklusive der Deckungsrechnung, die Entlohnung des Treuhänders und seines Stellvertreters sowie die Kosten für die (externe) Deckungsprüfung genannt. Auch diese Fixkosten können meist nur bei höheren Emissionsvolumina gedeckt werden.

Deckungspooling zur Partizipation am Pfandbrief

Kreditinstituten, für die die Erlangung der Lizenz zur Eigenemission von Hypothekendarlehen nicht rentabel ist, steht jedoch meist der Weg des sogenannten Deckungspoolings offen, bei dem sich die Bank der Lizenz, dem Marktzugang und der Infrastruktur einer etablierten Pfandbriefbank bedient, um an den Vorteilen der Pfandbriefrefinanzierung zu partizipieren. Beim Deckungspooling nach dem Kaufmodell überträgt die Bank eine bestimmte Anzahl von deckungsfähigen Immobilienkrediten mit den zugehörigen Grundpfandrechten an eine Pfand-

Abbildung 2: Grundstruktur des Deckungspoolings



briefbank, die diese wiederum in die eigene Deckungsmasse aufnimmt und im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit Pfandbriefe emittiert. Im Gegenzug erhält die einliefernde Bank von der Pfandbriefbank für die Überlassung der Darlehen und Grundpfandrechte den Kaufpreis als Refinanzierung für die Darlehen. Die Übertragung erfolgt still, das heißt, der Kreditnehmer wird in der Regel nicht über die Übertragung informiert, hat sich aber beim Abschluss des Kreditvertrages prinzipiell zu einer Übertragung des Darlehens aus Refinanzierungsgründen bereit erklärt. Damit neben der Forderung auch das Grundpfandrecht rechtsgültig ohne Einbezug der Darlehensnehmer auf die Pfandbriefbank übertragen werden kann, setzt die Bank ein sogenanntes Refinanzierungsregister ein.

In der Regel wird im Rahmen des Deckungspoolings vereinbart, dass sowohl das wirtschaftliche Risiko (Kreditausfallrisiko des Darlehensnehmers) als auch die Verwaltung des Darlehens weiterhin bei der einliefernden Bank verbleibt. Infolgedessen bleibt der Kredit in der Bilanz der einliefernden Bank und die Kundenbeziehung zum Kreditnehmer wird durch das Deckungspooling nicht tangiert, sodass der Darlehensnehmer weiterhin mit befreiender Wirkung die fälligen Zins- und Tilgungsleistungen an die einliefernde Bank leistet. Die beschriebene Grundstruktur des Deckungspoolings ist in Abbildung 2 noch einmal grafisch dargestellt.

Neben dem oben dargestellten Kaufmodell existieren weitere Varianten des Deckungspoolings. Bei der sogenannten Provisionsvariante erhalten die Banken bei der Übertragung ihrer Darlehen an

die Pfandbriefbank keine fristenkongruente Liquidität, sondern für den frei wählbaren Zeitraum der Überlassung eine Provision, die aus dem Refinanzierungsvorteil der Pfandbriefbank resultiert. Kreditinstitute, die keine Liquidität benötigen, können über dieses Modell die Erträge ihrer Immobilienkredite durch die Provisionszahlungen steigern, indem sie die bisher nicht genutzten Deckungswerte an die Pfandbriefbank übertragen.

Kein Aufbau von Registerprozessen nötig

Da das am Deckungspooling teilnehmende Kreditinstitut nur die deckungsfähigen Immobilienkredite an die Pfandbriefbank überträgt, erspart die Bank sich im Gegensatz zur Eigenemission neben dem genannten Lizenzbeantragungsprozess auch den Aufbau der Registerprozesse und der Deckungssteuerung sowie den Aufbau der Emissionsprozesse. Letztlich „borgt“ sich die Bank beim Deckungspooling neben den Deckungs- und Emissionsprozessen aber auch das gute Standing der Pfandbriefbank am Kapitalmarkt (insbesondere im Hinblick auf das Rating, die geforderte Überdeckung und den erzielbaren Emissionsspread) und die langjährig etablierten Vertriebswege für die Pfandbriefe.

Für diese Leistungen gibt die Pfandbriefbank nicht den vollen Refinanzierungsvorteil der Pfandbriefemission in der Pooling-Kondition an die teilnehmende Bank weiter. Gegenüber der Eigenemission von Pfandbriefen besitzt das Kreditinstitut beim Deckungspooling den Vor-

teil, dass es dies flexibel in Abhängigkeit des anfallenden Refinanzierungsbedarfes nutzen kann.

Zwar werden in der Regel mit der Pfandbriefbank langfristige Rahmenverträge vereinbart, hinsichtlich der Durchführung der einzelnen Pooling-Transaktionen ist die teilnehmende Bank jedoch frei. Somit müssen anders als bei der Eigenemission regelmäßige Transaktionen weder zum Erhalt der BaFin-Lizenz noch zur Amortisation der Anfangsinvestitionen vorgenommen werden.

Zudem lässt sich die für das Deckungspooling aufgebaute Infrastruktur (beispielsweise Einführung der BelWertV, Aufbau Refinanzierungsregister) auch für andere Einsatzzwecke nutzen: So kann die Bewertung der Immobilienkredite nach den Vorschriften der BelWertV beispielsweise helfen, die sogenannte Realkreditprivilegierung nach dem Kreditrisiko-Standardansatz in der Säule 1 zu nutzen. Das Refinanzierungsregister kann ferner auch im Konsortialkreditgeschäft oder bei Portfolioübertragungen von Darlehen mit grundpfandrechtlicher Besicherung verwendet werden.

Während im Sparkassensektor bereits seit mehreren Jahren verschiedene Deckungspooling-Lösungen von den Landesbanken betrieben werden, existiert im genossenschaftlichen Finanzverbund bis dato noch kein vergleichbares Angebot. Unabhängig davon, ob in den einzelnen Kreditinstituten aktuell Refinanzierungsbedarf durch Pfandbriefe besteht und/oder ein Deckungspooling im jeweiligen Finanzverbund angeboten wird, können sich die Banken schon heute auf eine mögliche Teilnahme vorbereiten, um später kurzfristig handlungsfähig zu sein.

Die wesentlichen Tätigkeiten fokussieren sich dabei auf die Themenfelder

- (1) Darlehensvertrieb,
- (2) Kreditprozesse und
- (3) Refinanzierungsregister.

Bezüglich des Darlehensvertriebs (1) ist zunächst sicherzustellen, dass die Wohnungsbaukreditverträge eine sogenannte Transferklausel enthalten, die der Bank die Übertragung der Darlehen und Sicherheiten zu Refinanzierungszwecken ohne die erneute Einwilligung des Kunden erlaubt. Ferner sind idealerweise vor Auszahlung des Darlehens über den Kundenbetreuer zahlreiche Unterlagen über das zu finanzierende Objekt vom Kunden zu beschaffen, die nach den gesetzlichen

Vorgaben der BelWertV für die Herstellung der Deckungsfähigkeit der Darlehen erforderlich sind.

Neben dem Vertrieb sind die Kreditprozesse (2) im Sinne der BelWertV und des PfandBG auszugestalten. Im Fokus steht dabei die organisatorisch voneinander getrennte Beleihungswertermittlung und -festsetzung sowie deren Durchführung durch sachkundige Mitarbeiter beziehungsweise durch Gutachter.

Refinanzierungsregister von Verwalter betreut

Mit Umsetzung der Vorgaben der BelWertV und des PfandBG können dann schon deckungsfähige Darlehen produziert werden, die dem Kreditinstitut beim Eintritt in das Deckungspooling bereits als Deckungsmasse zur Verfügung stehen. Aufgrund der erforderlichen Unterlagen und Objektbesichtigung ist vielfach eine nachträgliche Qualifizierung von Darlehens-Altbeständen nicht mehr möglich oder zu arbeitsaufwendig. Insofern vergrößert die frühzeitige Samm-

lung deckungsfähiger Darlehen den potenziellen Refinanzierungsspielraum des Kreditinstituts.

Neben dem Vertrieb und den Kreditprozessen kann im Vorfeld mit der Einführung eines Refinanzierungsregisters (3) begonnen werden, welches neben dem Deckungspooling auch für weitere Zwecke genutzt werden kann. Die Ausgestaltung und die Führung des Refinanzierungsregisters sind gesetzlich durch die Refinanzierungsregisterverordnung (RefiRegV) vorgegeben. Die Führung des Refinanzierungsregisters obliegt einem externen Verwalter, der durch die Bank vorgeschlagen und durch die BaFin bestellt wird.

Die vorstehend genannten Tätigkeiten zur Vorbereitung der Teilnahme an einem Deckungspooling sind auch weitestgehend im Rahmen der Eigenemission von Pfandbriefen erforderlich. Insofern kann die Entscheidung über den Zugang zum Pfandbriefgeschäft auch noch während dieser Vorbereitung geändert werden. Selbst wenn im Nachhinein der geplante Refinanzierungsbedarf ausbleiben sollte, helfen die hohen

Standards der BelWertV im Kreditprozess künftig, Ausfallquoten und -höhen zu minieren und lassen sich darüber hinaus hinsichtlich Realkreditprivilegierung nutzen.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die Vorbereitung auf ein Deckungspooling eine Vielzahl von Möglichkeiten sowohl für die Refinanzierung als auch die Banksteuerung bietet. Auch wenn derzeit die Spreadunterschiede zwischen ungedeckten und gedeckten Refinanzierungen nicht allzu hoch sind, kann es vor dem Hintergrund eines weiter zunehmenden Konditionswettbewerbs, teurer (Null-)Verzinsung der Kundeneinlagen, volatiler Kapitalmärkte und unvorhersehbaren Kundenverhaltens hilfreich sein, frühzeitig einen weiteren, krisenfesten Zugang zu langfristigen Refinanzierungsmitteln zu besitzen.

Fußnoten

- 1) Die hier und im Folgenden genannten Werte basieren auf der monatlichen Bilanzstatistik der Deutschen Bundesbank.
- 2) Positive Swap-Sätze im langfristigen Bereich bei gleichzeitig negativen Geldmarktsätzen implizieren, dass bei einem Payer-Swap faktisch aus beiden „Legs“ Zahlungen an die Gegenpartei resultieren.