

Risk Blog

By PwC Deutschland | 12. April 2022

MaRisk: Aufsichtliche Anforderungen an das Immobiliengeschäft erwartet

Es ist in den vergangenen Jahren bereits zur guten Tradition geworden: Die BaFin entwickelt ihre Vorstellungen von der Geschäftsorganisation der Institute im Bereich des Risikomanagements sowie einzelner Geschäftszweige durch Novellierung der MaRisk weiter.

Mit der letzten **Fortschreibung in 2021** standen Änderungen in den Bereichen Kreditgeschäft, Auslagerungen und Notfallmanagement im Fokus (**ausführliche Informationen zu diesen Aspekten finden Sie in unserer Blog-Beitragsreihe zur Veröffentlichung der 6. MaRisk-Novelle**). Alle Änderungen waren infolge europäischer Vorgaben in Form von EBA Leitlinien zu diesen Themenbereichen erforderlich, die in nationales Recht überführt werden mussten. Für das Jahr 2022 stehen ebenfalls umfassende Arbeiten an den MaRisk zur Umsetzung der **EBA Leitlinie zur Kreditvergabe und Überwachung** an, die derzeit von der BaFin und der Deutschen Bundesbank sowie der Kreditwirtschaft im Fachgremium MaRisk beraten werden. Erstmals soll dies nicht durch umfassende textliche Änderungen erfolgen, sondern durch das Einfügen von Verweisen in die EBA Leitlinie an den Stellen der MaRisk, an denen inhaltliche Bezüge zu den umzusetzenden Regelungen bereits bestehen. Diese Vorgehensweise will man auch für kommende Änderungen beibehalten, wenn dies aus Sicht der Aufsicht effizienter ist, da die MaRisk - zusammen mit den zu zahlreichen Textziffern gegebenen Erläuterungen - bereits heute einen Umfang von mehr 100 Seiten aufweisen.

Daher stellen die **Bestrebungen der BaFin, Anforderungen an das Immobiliengeschäft zu formulieren** und in die MaRisk einzufügen, insofern einen Sonderweg dar, da internationale Vorgaben hierzu nicht existieren. Erstmals darüber berichtet hat die BaFin im Januar 2022 in einer Sitzung des Fachgremiums MaRisk. Beweggründe für diese Initiative sind nach Angaben der BaFin die anhaltende Niedrigzinsphase und die Reaktion zahlreicher - auch kleinerer - Kreditinstitute darauf, sich durch den Erwerb von Immobilien, die nicht zur Eigennutzung gehalten werden, eine zusätzliche Ertragsquelle zu erschließen. Nicht nur wegen der jüngst vielfach diskutierten Gefahr einer Immobilienpreisblase auf dem Markt für Wohnimmobilien in Deutschland sieht die Aufsicht wegen der Besonderheiten dieser Geschäftstätigkeit und den in Einzelfällen bedeutsamen Volumina die Notwendigkeit, organisatorische Mindestanforderungen an das Immobiliengeschäft zu formulieren. Ziel der Aufsicht, so die BaFin, sei es dabei ausdrücklich nicht, diese Immobiliengeschäfte zu erschweren bzw. zu verhindern, sondern deren angemessene Handhabung sicherzustellen. Soweit möglich und sinnvoll will man sich dabei an den bestehenden Vorgaben und Regelungsprinzipien für das Kreditgeschäft orientieren.

Einzelheiten zu den Anforderungen an das Immobiliengeschäft, wie diese in die MaRisk eingefügt werden und welche Maßnahmen zu treffen sind, stellen wir Ihnen im **kostenfreien Registrierbereich von PwC Plus** vor.

Natürlich können Sie uns gern jederzeit ansprechen. Unsere Experten begleiten Sie im Rahmen von Workshops, bei Prüfungen (projektbegleitend oder als Interne Revision), bei Beratungen zur Aufnahme / Ausweitung Ihres Immobiliengeschäfts oder bei konkreten Immobilieninvestments.

Schlagwörter

Immobilienmarkt, MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement)

Kontakt



Michael Maifarth

Frankfurt am Main

michael.maifarth@pwc.com