Downloaded from PwC Blogs on 26.07.2025 21:52h

Risk Blog

By PwC Deutschland | 03. August 2023

7. MaRisk-Novelle - 5. Der neue BTO 3 - Anforderungen an das Immobiliengeschäft

Blog-Reihe zur Veröffentlichung der 7. MaRisk-Novelle

Downloaded from PwC Blogs on 26.07.2025 21:52h

Mit der Novellierung der MaRisk hat die BaFin erstmals regulatorische Anforderungen an das Immobiliengeschäft formuliert.

Neben dem Kreditgeschäft und dem Handelsgeschäft hat mit der 7. Novelle eine neue Geschäftsart Eingang in die MaRisk gefunden: Immobiliengeschäfte.

Immobiliengeschäfte im Sinne der MaRisk sind auf eigene Rechnung betriebene Geschäfte mit Immobilien, die zu Ertragszwecken oder zur Weiterveräußerung dienen (**AT 2.3 Tz. 5**). Daneben sind auch auf eigene Rechnung betriebene Immobiliengeschäfte von Tochterunternehmen i.S.v. § 290 HGB Immobiliengeschäfte, sofern die Vermögensgegenstände des Tochterunternehmens ausschließlich oder überwiegend aus Immobiliengeschäften oder Beteiligungen an diesen bestehen. Ausgeschlossen sind Immobiliengeschäfte, die größtenteils dem eigenen Geschäftsbetrieb dienen und Immobiliengeschäfte von durch das Institut gehaltenen Immobilienfonds.

Mit dem neuen Modul **BTO 3** formuliert die BaFin erstmals konkrete Anforderungen an die Aufbau- und Ablauforganisation von Immobiliengeschäften.

Die Anforderungen des neuen Moduls zur Handhabung von Immobiliengeschäften (**BTO 3**) sind als Neuerungen bis **spätestens 1. Januar 2024 umzusetzen**.

Die BaFin hat mit der Einführung des neuen Moduls BTO 3 Erkenntnisse aus ihrer Aufsichts- und Prüfungspraxis aufgegriffen. Vor dem Hintergrund des jahrelangen Niedrigzinsumfelds und der daraus resultierenden Abnahme von Gewinnen aus dem klassischen Zinsgeschäft haben viele Institute auf der Suche nach Renditeersatzgeschäften ihr Immobiliengeschäft ausgebaut und verstärkt in Immobilien investiert. Immobiliengeschäfte und das Management der damit verbundenen Risiken waren bislang weitgehend ungeregelt, was zu Unklarheiten in der Aufsichts- und Prüfungspraxis führte. Mit dem neuen Modul (**BTO 3**) hat die BaFin Mindestanforderungen an das Immobiliengeschäft formuliert und somit eine Regelungslücke geschlossen.

Die Ausgestaltung der neuen Anforderungen an Immobiliengeschäfte orientiert sich weitgehend an den bestehenden Regelungen für das Kreditgeschäft. Die Parallelen zum Kreditgeschäft resultieren aus der Objektidentität von Immobiliensicherheiten. Im Rahmen eines Rettungserwerbs erworbene Immobilien (**BTO 1.2.5 Tz. 8 Erl.**) gelten als Immobiliengeschäfte im Sinne der MaRisk. Für diese Geschäfte ergibt sich somit eine prozessuale Wechselwirkung zwischen der Problemkreditbearbeitung (**BTO 1.2.5**) und den Immobilienprozessen zur Weiterbearbeitung und Überwachung (**BTO 3.2.2**).

Auf die Umsetzung der neuen Anforderungen an das Immobiliengeschäft (**BTO 3**) kann verzichtet werden, wenn die Buchwerte aller Immobiliengeschäfte den Schwellenwert von EUR 30 Mio oder 2% der Bilanzsumme (**BTO 3 Tz. 1 Erl.**) nicht übersteigen.

Was sollten Sie im Hinblick auf die Umsetzung der neuen Anforderungen nun beachten?

- Führen Sie eine Betroffenheitsanalyse durch. Identifizieren und erfassen Sie im ersten Schritt die

Downloaded from PwC Blogs on 26.07.2025 21:52h

Immobiliengeschäfte Ihres Instituts. Berücksichtigen Sie dabei auch Tochtergesellschaften und Rettungserwerbe. Prüfen Sie im Anschluss, ob die Buchwerte aller Immobiliengeschäfte die Wesentlichkeitsschwelle von EUR 30 Mio oder 2% der Bilanzsumme übersteigen.

- Berücksichtigen Sie bei Ihrer Analyse, dass eine detaillierte Aufstellung über die Eigen- bzw. Fremdanteile bei gemischt genutzten Immobilien notwendig sein kann, um eine klare Einordnung gewährleisten zu können.
- Institute, die von der Verzichtsklausel Gebrauch machen möchten, sind gut beraten, den Umfang Ihres Immobiliengeschäfts regelmäßig, beispielsweise anhand eines Limitsystems, zu überwachen.

Im kostenfreien Registrierbereich von PwC Plus stellen wir Ihnen im Überblick die aufbau- und ablauforganisatorischen Anforderungen des BTO 3 MaRisk vor und erörtern für Sie, was Bankpraktiker im Hinblick auf die Umsetzung der neuen Anforderungen nun beachten sollten.

Schlagwörter

7. MaRisk-Novelle, Bankenaufsicht (Deutschland), Bankenaufsicht (Europäische und Internationale Organisationen), ESG, Immobilienmarkt, MaRisk (Mindestanforderungen an das Risikomanagement)

Kontakt

Dr. Michael Rönnberg
Frankfurt am Main
michael.roennberg@pwc.com