

Hamburg, 07. Oktober 2021

## **CRR2-Regulierung bringt verstärkt Veränderungsdruck auf kleinere Kreditinstitute mit sich**

- Regulierung führt bei Immobilienfonds zu einer höheren Eigenkapitalunterlegung
- Verschiedene Lösungsansätze für Sparkassen und Genossenschaftsbanken denkbar
- Transparenz & neue Anforderungen bei Reportings
- REAX Web-Konferenz diskutiert Auswirkungen und Ansätze für die Praxis

Mit der umfangreichen Überarbeitung der Kapitaladäquanzverordnung II (CRR II) sind am 28. Juni 2021 nach zwei Jahren Übergangszeit auch risikosensitivere Regeln für die Berechnung von Eigenkapitalanforderungen vollumfänglich in Kraft getreten. Die neuen aufsichtsrechtlichen Anforderungen legen den Fokus auf klare Anlagestrukturen und Anlagemandate mit dem Ziel für mehr Transparenz. Dies hat auch Auswirkungen auf die Behandlung der Beteiligungen an Immobilienfonds. Im Rahmen der REAX Web-Konferenz am 5. Oktober 2021 wurden die Konsequenzen für Finanzinstitute und deren Auswirkungen auf die erhöhte Eigenkapitalbelastung bei Immobilienfonds in der Praxis besprochen und gemeinsam mit Vertretern der ARREBA Consulting GmbH und der Real I.S. AG diskutiert.

Prof. Dr. Stephan Seidenspinner, Geschäftsführer der ARREBA Consulting GmbH, sagt: „Kreditinstitute müssen die Anlagepolitik der Fonds künftig besser verstehen, insbesondere für ihre eigene langfristige Eigenkapitalplanung. Das betrifft auch die geplante Verschuldung.“ Gerade die Berücksichtigung der Verschuldung zählt zu den wichtigsten Änderungen der CRR2 in Bezug auf die Behandlung von Immobilienfonds und bewirkt eine signifikante Erhöhung des Risikogewichts im Rahmen der Berechnung des risikogewichteten Positionswerts (RWA). Dies führt demnach für Immobilienfondsbeteiligungen zu einer erhöhten Eigenkapitalbelastung. Andererseits müssen auch noch nicht abgerufene Kapitalzusagen in die Risikoermittlung einbezogen werden. Dies führt dazu, dass für die Ermittlung des RWA bereits zu einem frühen Zeitpunkt umfangreiche Fondsdokumentationen beziehungsweise

### **Rückfragen**

RUECKERCONSULT GmbH | Susanne Franz | [reax@rueckerconsult.de](mailto:reax@rueckerconsult.de) | +49 (0)30 28 44 987 64

-berichterstattungen erforderlich sind, worauf sich Fondsanbieter einstellen müssen. Prof. Seidenspinner empfiehlt darüber hinaus, die Abrufzeiträume bei Neuzeichnungen möglichst kurz zu halten.

Tobias Kotz, Executive Director und Head of Client Relations & Capital Funding bei Real I.S. AG, sagt: „Die Welt der Sparkassen und Genossenschaftsbanken ist sehr heterogen. Für die Institute gibt es keine Pauschallösung dafür, welche Immobilienfondsbeteiligungen entsprechend den neu gesteckten Rahmenbedingungen gewählt werden sollten.“ Für Kotz kommen für Immobilieninvestments bei Kreditinstituten grundsätzlich drei Möglichkeiten infrage: Institute, die möglichst wenig Liquidität investieren, jedoch einen hohen Betrag generieren wollen, sind gut beraten, weiterhin in Fonds mit Fremdkapital zu investieren. Kreditinstitute, die weiterhin in Immobilien investieren wollen, jedoch mit ihrem Eigenkapital haushalten müssen, sollten ein Immobilienfondsinvestment ohne Fremdkapital – nur mit Eigenkapital – bevorzugen. Allerdings geht dies mangels positiven Leverage-Effektes zu Lasten der Fondsrendite, führt andererseits aufgrund der geringeren Eigenkapitalhinterlegung zu einem verbesserten Return-on-employed-Equity. Für Institute mit viel Liquidität und Eigenkapital kann es interessant sein, eine höhere Zeichnungssumme umzusetzen, jedoch identisch mit dem belasteten Eigenkapital und vergleichbar einem Fonds mit Fremdkapital, um einen höheren Betrag zu generieren.

## **Einflussnahme auf Konzeption neuer Fonds und Portfoliooptimierung**

Prof. Dr. Stephan Seidenspinner: „Der mittel- bis langfristige Veränderungsdruck, insbesondere bei Sparkassen, ist seit Juni spürbar, auch wenn das Thema formell bereits abgearbeitet ist. Es wird auch künftig ein wichtiges Thema bleiben – sowohl was die EK-Belastung betrifft, als auch vor dem Hintergrund, dass die operative Umsetzung im Alltag noch hakt.

Zukünftig sieht die Real I.S. AG demnach auch für Fonds mit einer per se geringeren Ausschüttung und einer entsprechend geringeren Eigenkapitalbelastung, jedoch mit attraktiven Rahmenbedingungen, Potenzial: „Wir sehen insbesondere bei Neuinvestitionen einen Bedarf bei den Sparkassen und Genossenschaftsbanken, die ihre Allokation überdenken - weg vom Eurobetrag, hin zum Verhältnis Ertrag zu eingesetztem Eigenkapital“, so Kotz.

## **Rückfragen**

Auch Jörn Zurmühlen, Vorstand der Real Exchange AG, stellt den Veränderungsdruck bei Sparkassen fest: „Tatsächlich erhalten wir im Laufe des Jahres bereits vermehrt Anfragen dazu, welche Möglichkeiten der Portfoliooptimierung es bei Beteiligungsportfolios kurz- bis mittelfristig gibt. Dazu gehört auch das Thema, strategisch Fremdkapital-Quoten innerhalb der Fonds zu reduzieren oder die Strategie etwas anzupassen. Hierzu bietet der Sekundärmarkt für Immobilienspezialfonds verschiedene Optionen. Investoren sind derzeit bereit Fondsanteile zu höheren Preisen als dem NAV abzunehmen. Dieses günstige Marktmomentum sollte in die Überlegungen der Portfoliomanager einfließen.“

## **Reportings erfordern mehr Transparenz**

„Mit der Neu-Regulierung ändern sich auch die Anforderungen an das Reporting. Nicht die Anlagestrategie und die Renditegrößen sind hier die Treiber, sondern der Fokus liegt auf dem Aufsichtsrecht, wobei insbesondere die Risikogewichtsberechnung transparent dargestellt und dokumentiert werden muss“, so Seidenspinner. Dieses Vor-Reporting und die Bereitstellung der Daten müssen auf den Melderhythmus der Institute im Vorfeld des quartalsweisen Stichtages abgestimmt werden. „Die neue Form des Vor-Reportings wird mit Sicherheit einer der entscheidenden Wettbewerbsfaktoren in der Zukunft sein“, so Kotz.

## **CRR3 bereits jetzt diskutiert**

Bereits jetzt ist absehbar, wo weitere Regulierungsschritte in der CRR folgen werden. In der aktuellen Fassung, der CRR2, ist noch nicht geregelt, wie mit Beteiligungen innerhalb der Sondervermögen umgegangen wird. Derzeit werden diese nicht berücksichtigt. „Für die nächste Verordnung, die CRR3, die für 2025 erwartet wird, wird aber aktuell diskutiert, Beteiligungen mit 250 Prozent Risikogewicht anzurechnen“, so Kotz.

## **Über die Real Exchange**

Die Real Exchange AG (REAX) ist 2018 gegründet worden und ist ein unabhängiges Finanzdienstleistungsunternehmen. Sie vermittelt Immobilienfondsanteile zwischen institutionellen Investoren auf dem Sekundär- und Primärmarkt – unabhängig, vertraulich und stets transparent. Das Expertenteam mit jahrelanger Erfahrung im institutionellen Immobiliengeschäft berät, strukturiert und vermittelt nach individuellen institutionellen Ansprüchen. Die Real Exchange AG ist eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts mit Sitz in Hamburg. Weitere Informationen finden Sie im Internet: [www.real-exchange.de](http://www.real-exchange.de)

## **Rückfragen**

RUECKERCONSULT GmbH | Susanne Franz | [reax@rueckerconsult.de](mailto:reax@rueckerconsult.de) | +49 (0)30 28 44 987 64