



Finanz Colloquium
Heidelberg

Banken-Times

SPEZIAL

KREDIT

März / April 2014

Finanz Colloquium Heidelberg

eMail: info@fc-heidelberg.de

Web: www.fc-heidelberg.de

In Zusammenarbeit mit:

BDO AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

eMail: banken_aktuell@bdo.de

Internet: www.bdo.de



Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Newsletter enthält in dieser Ausgabe Beiträge zum Thema **Neuer Hard Test für Wohnungsbaukredite** und **BWA-Analyse**.

Die Inhalte haben wir in Kooperation mit der [BDO AG](#) gestaltet, die in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und wirtschaftsrechtliche Beratung tätig ist.

Zur Abbestellung dieses Newsletters oder zur Aufnahme von Kollegen/Kolleginnen in den Verteiler senden Sie uns bitte eine eMail an btspezial@fc-heidelberg.de. Wenn Sie einen eigenen Gastbeitrag verfassen möchten, freuen wir uns ebenfalls über Ihre Nachricht.

Mit besten Grüßen aus Hamburg und Heidelberg,

Dr. Gebhard Zemke, WP/StB, Partner, Leiter des Fachbereichs Banken und Finanzdienstleistungen, BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

Dr. Christian Göbes, Geschäftsführer, Finanz Colloquium Heidelberg

Der „Hard Test“ für Wohnungsbaukredite – Neue Meldeanforderungen für Verluste aus dem Wohnungsbaukreditgeschäft

Zum Stichtag 30. Juni 2014 müssen die Banken im Rahmen des einheitlichen EU-Meldewesens (**COREP**) erstmalig auch die **Verluste aus Wohnungsbaukrediten** melden. Die im Rahmen des sogenannten „**Hard-Tests**“ gemeldeten Verluste dürfen insgesamt bestimmte Obergrenzen nicht überschreiten: So dürfen Verluste aus Krediten oder Kreditteilen, bis **80 Prozent des Marktwertes** oder **80 Prozent des Beleihungswertes** der Immobilie nicht größer als **0,3 Prozent** aller durch **inländische Wohnimmobilien besicherten Kredite** sein. Die Gesamtverluste dürfen **0,5 Prozent** aller durch **inländische Wohnimmobilien** besicherten Kredite nicht übersteigen.

Würden diese Obergrenzen überschritten, könnte zwar die risikomindernde Wirkung von Grundpfandrechten bei Wohnungsbaukrediten grundsätzlich weiterhin berücksichtigt werden; die Institute müssten jedoch für **jeden Kredit individuell** nachweisen, dass die Bonität des Kreditnehmers nicht wesentlich von der Wertentwicklung der zugrunde liegenden Immobilie oder des Projekts abhängt, sondern vielmehr von der Fähigkeit des Kreditnehmers zur Rückzahlung der Schulden aus anderen Quellen.

Darüber hinaus ermöglicht es die EU-Bankenverordnung (**CRR**) den nationalen Bankaufsichtsbehörden im Falle einer Nichterfüllung des „Hard-Tests“ das Risikogewicht für durch im Inland belegene Immobilien besicherte Kredite auf bis zu **150 Prozent** zu erhöhen sowie die privilegierungsfähigen Beleihungsausläufe (80 Prozent des Markt- oder Beleihungswertes) zu reduzieren.

Die Institute müssen der Aufsicht ihre **Verluste halbjährlich** sowohl auf **Einzelinstituts-** als auch auf **konsolidierter Ebene** melden. Meldestichtage sind der **30. Juni** und der **31. Dezember**. Die Meldungen sind bei der Aufsicht bis zum **11. August** bzw. bis zum **11. Februar** einzureichen. Es ist zunächst eine Meldung abzugeben, die sämtliche grundpfandrechlich besicherten Kredite umfasst. Darüber hinaus sind für jedes EWR-Land separate Meldebögen einzureichen. Für Verluste in Ländern außerhalb des EWR kann eine aggregierte Meldung abgegeben werden.

Die Daten müssen von **sämtlichen Instituten** gemeldet werden, die **Immobilienicherheiten** bei der Berechnung ihrer **Eigenkapitalanforderungen für das Kreditrisiko berücksichtigen**. Damit müssen sich nicht nur diejenigen Institute an der Erhebung beteiligen, die Wohnungsbaukredite im Rahmen des Standardansatzes mit einem Risikogewicht von 35 Prozent oder Wohnimmobilien als Sicherheiten im Rahmen des IRB-Basisansatzes für Forderungen an Unternehmen anrechnen. Auch Institute, die Wohnimmobilien im Rahmen des IRBA für Privatkundenforderungen als Sicherheit berücksichtigen, müssen sich beteiligen, obwohl sie nicht direkt von den Erleichterungen, die mit dem „Hard-Test“ verbunden sind, profitieren. Lediglich Institute, die bei der Berechnung der bankaufsichtlichen Eigenkapitalanforderungen auf die Berücksichtigung von Wohnungsbaukrediten als Sicherheiten verzichten, müssen keine Daten melden. Darüber hinaus brauchen Institute, die Daten im Rahmen des „Hard-Tests“ melden müssen, dies nur für diejenigen Risikopositionen tun, für die sie Grundpfandrechte im Rahmen der Eigenkapitalunterlegung für Kreditrisiken als eigenkapitalmindernd anrechnen.

Es sind zunächst diejenigen Verluste zu melden, die auf Kredite oder Kreditteile entfallen, die 80 Prozent des Marktwertes oder 80 Prozent des Beleihungswertes der Immobilie nicht überschreiten. Darüber hinaus sind die Gesamtverluste auszuweisen, die auf durch Wohnimmobilien besicherte Kredite entfallen.

Dabei ist ein **ökonomischer Verlustbegriff** anzuwenden. Dieser umfasst den wirtschaftlichen Verlust einschließlich wesentlicher Diskontierungseffekte sowie wesentlicher direkter und indirekter Kosten der Beitreibung. Bei der Ermittlung des ökonomischen Verlustes soll von dem in Anspruch genommenen Betrag zum Zeitpunkt der Meldung ausgegangen werden. Diesem sind direkte (z. B. Zinszahlungen und Entgelte sowie Abwicklungskosten, die sich aus der Verwertung der Sicherheiten ergeben) und indirekte (z. B. sonstige Kosten der Abwicklungseinheit) Kosten der Beitreibung zuzuschlagen. Diesen Kostenkomponenten können Erlöse aus der Sicherheitenverwertung sowie ggf. Rückzahlungen des Kreditnehmers entgegengestellt werden. Rückzahlungen aus anderen Quellen (z. B. Bankgarantien oder Lebensversicherungen) dürfen nicht berücksichtigt werden.

Verluste müssen für Risikoposition ausgewiesen werden, die im Halbjahr vor dem Meldestichtag ausgefallen sind. Dabei ist auf den **Ausfallbegriff in Art. 178 CRR** abzustellen. Für Kredite, bei denen die Abwicklung abgeschlossen ist, sind die tatsächlichen Verluste anzugeben. Ist die Abwicklung noch nicht beendet, müssen die Verluste geschätzt werden. Bei der Schätzung der Verwertungserlöse sind zwischen dem Ausfall und dem Meldestichtag vorgenommene Neubewertungen zu berücksichtigen. Sämtliche geschätzten Komponenten sind auf den Meldezeitpunkt abzuzinsen. Entsprechend dürfen eventuell auftretende noch nicht berücksichtigte Verluste oder Rückflüsse bei Krediten, die in vorangegangenen Berichtszeiträumen ausgefallen sind, nicht nachträglich berücksichtigt werden.

Es sind zunächst die Verluste aus den **einzelnen Risikopositionen** zu ermitteln. Diese müssen in einem zweiten Schritt aufaddiert werden. Gewinne, die bei der Verwertung

bestimmter Risikopositionen entstanden sind, dürfen nicht zur Minderung von Verlusten bei anderen Risikopositionen genutzt werden.

Die Verluste sind von derjenigen Bank zu melden, welche die Position zum Meldestichtag gehalten hat. Entsprechend müssen Verluste, die ggf. bei der Bank entstanden sind, welche die Forderung übertragen hat, nicht berücksichtigt werden.

Darüber hinaus müssen die Institute den Forderungswert der durch Wohnimmobilien vollständig besicherten Forderungen melden. Als „**vollständig besichert**“ gilt eine Forderung bis zu dem als Sicherheit hinterlegten Betrag des Marktwertes bzw. des Beleihungswertes der Immobilie. Entsprechend ist der „vollständig besicherte“ Teil das Minimum aus:

1. dem vom Schuldner in Anspruch genommenen Betrag;
2. der Höhe des Grundpfandrechtes;
3. dem Beleihungswert der Immobilie oder
4. dem Marktwert der Immobilie.

Ihr Ansprechpartner für weitere Informationen:

Dr. Tobias Winkler, Abteilungsdirektor, Bereich Risikomanagement und Controlling, Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands

Seminartipps zum Thema

[Neue CRR-Verlustmeldungen für Wohnungsbaukredite](#), 5. Mai 2014, Frankfurt/M.

[Neues Meldewesen Kompakt](#), 6. Mai 2014, Frankfurt/M.

Checklisten-Download und Banken-Times Archiv online

Für alle Bücher aus der Reihe unserer „**Bearbeitungs- und Prüfungsleitfäden**“ stellen wir die enthaltenen Checklisten auf unserer Webseite unter „[Mein FCH](#)“ als veränderbare WORD-Datei zum Download zur Verfügung. Den Zugangscode finden Sie im Buch.

Zusätzlich stehen im Bereich „Mein FCH“ auch alle erschienenen **Banken-Times** und Banken-Times SPEZIAL Ausgaben als PDF zum Download bereit.

Aktuelle Buch-Neuerscheinungen

[Schlanke §18 KWG-Prozesse](#), 4. Auflage

[Bearbeitungs- /Prüfungsleitfaden Konsortialkreditgeschäft & Sicherheitenpools](#), 3. Auflage

[Gesamtbanksteuerung in der Praxis](#)

[Bankenkommentar zur Geldwäscherecht](#)

[Hier können Sie unseren neuen Buchkatalog für das 1. Halbjahr 2014 herunterladen](#)

Wie die Richtsatzsammlung vom Bundesfinanzministerium für die BWA-Analyse genutzt werden kann

Für eine **fundierte BWA-Analyse** müssen Vergleichszahlen vorliegen, die z. B. den Bilanzen der Vorjahre entnommen werden. Im Segment der Einzelunternehmen und kleinen Kapitalgesellschaften werden gewerbliche Kredite heute aus Kostengründen oft nach einem vereinfachten Verfahren ohne dezidierte Bilanzanalyse vergeben. Direktbanken verzichten zum Teil ganz auf die Bilanzeinreichung. Woher sollen also **valide Vergleichszahlen** kommen?

Eine Alternative bietet z. B. die DATEV mit dem **Betriebsvergleich** selbst an. Dabei wird die Betriebswirtschaftliche Auswertung (BWA) mit den Durchschnittswerten anderer Unternehmen der gleichen Branche, Umsatzklasse, Region und Sparte verglichen. Umfangreiche Branchenreports gibt es z. B. auch von der Feri AG. Eine **einfache** und **kostenfreie Alternative** stellt die **Richtsatzsammlung vom Bundesfinanzministerium** dar. Die Richtsätze sind ein Hilfsmittel für die Finanzverwaltung, Umsätze und Gewinne der Gewerbetreibenden zu verproben und ggf. bei Fehlen anderer geeigneter Unterlagen zu schätzen (§ 162 AO). Die **Richtsätze** sind für die einzelnen Gewerbeklassen auf der Grundlage von Betriebsergebnissen zahlreicher geprüfter Unternehmen ermittelt worden und haben daher einen **hohen Praxisbezug**. Die **Richtsatzsammlung** wird regelmäßig aktualisiert und kann unter www.bundesfinanzministerium.de heruntergeladen werden.

Für die BWA-Analyse sind die Richtsätze in v.H.-Sätzen des wirtschaftlichen Umsatzes für den **Rohgewinn** interessant. Dabei wird der Rohgewinn I bei Handelsbetrieben und für Handwerks- und gemischte Betriebe nachrichtlich der durchschnittliche Rohgewinn I ausgewiesen, der als Anhaltspunkt für den Waren- und Materialeinsatz dient.

In der BWA wird überwiegend nur der Wareneinkauf gebucht. Bei den meisten Branchen ist es dann Glückssache, ob in der betrachteten Buchungsperiode genauso viel an Waren/Material verbraucht wie eingekauft wurde. Die **formale Plausibilisierung** schafft Klarheit, welche Wareneinsatzverbuchungsmethode gewählt wurde. Am Beispiel der DATEV sagt die Kennziffer KG3, bzw. K51 aus, dass nur der Wareneinkauf verbucht wurde. Diese Verbuchungsmethode führt in der Regel zum falschen BWA-Ergebnis. Daher muss der Wareneinsatz abgegrenzt werden. Mit weitem Abstand folgt die Verbuchungsmethode in v.H.-Sätzen des Umsatzes. Dabei wird weder der Einkauf, noch der Verbrauch berücksichtigt, da es sich um einen vorgegebenen Schätzwert handelt. Die einzig richtige Verbuchungsmethode ist die Berücksichtigung des gebuchten Verbrauchs (Kennziffer KG4, bzw. K50), die jedoch selten vorkommt.

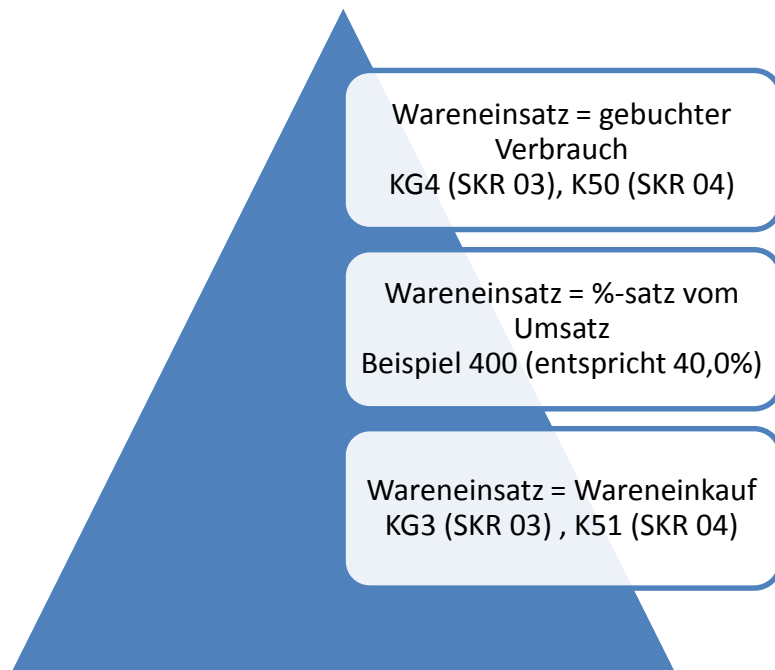


Abbildung: Warenverzuchungsmethoden nach Häufigkeit

An **zwei Fallbeispielen** (Download [Fallbeispiel HiFi](#) und [Fallbeispiel Kfz-Handel](#)), wird die **Nutzung der Richtsatzsammlung** deutlich gemacht. Die BWA's nebst Summen – und Saldenliste (SuSa) eines Autohändlers und eines HiFi-Ladens liegen zur Analyse vor. Beim Autohändler steht auf der BWA die Kennziffer K51 (SKR 04) und macht damit deutlich, dass nur der Wareneinkauf verbucht wurde. In der BWA wird ein Rohertrag (ROE) von 21,8% ausgewiesen, aus der Richtsatzsammlung ergibt sich jedoch ein durchschnittlicher ROE von 19,0%. Die Abgrenzung führt zu einem um 27 TSD EUR reduzierten BWA-Ergebnis. In der SuSa ist ein hoher bestehender Kapitaldienst zu erkennen, welcher nur teilweise aus dem Cash-flow gedeckt wird. Somit scheidet eine Neukreditgewährung aus.

Beim HiFi-Laden ist die Kennziffer KG3 (SKR 03) gleichbedeutend mit dem obigen Fall. In der BWA wird ein Rohertrag von 46,7% ausgewiesen, während gemäß der Richtsatzsammlung nur 35,0% branchenüblich sind. Mit der Abgrenzung von 35 TSD EUR wird angenommen, dass dieser Betrag aus dem Warenbestand des Vorjahres entnommen wurde. Bei der Bonitätsanalyse wird ein kalkulatorischer Unternehmerlohn berücksichtigt, da es sich um ein Einzelunternehmen handelt. Die Ausschöpfung der Kapitaldienstgrenze liegt bei 73,7% und ermöglicht eine Neukreditgewährung.

Fazit: Auch ohne Vorlage von Jahresabschlüssen kann die Aussagekraft einer BWA durch einfache **formale Plausibilisierungen** und **Abgrenzungstechniken** erhöht werden. Kreditausfälle werden dadurch minimiert.

Praxistipps:

- Nutzen Sie die kostenfreie Richtsatzsammlung für eigene Plausibilisierungen
- Definieren Sie einen standardisierten Ablauf bei der BWA-Analyse: formale Plausibilisierung → materielle Plausibilisierung → Bonitätsanalyse
- Nutzen Sie ein standardisiertes Formular, um zu gleichen Ergebnissen zu kommen

- Lassen Sie sich neben der BWA immer die SuSa vorlegen
- Download: [BWA-Easycheck zur kostenfreien Nutzung](#)

Ihre Ansprechpartner für weitere Informationen:

Ronny Grigg, Financial Analyst, Grigg Consulting, r@grigg.de

Seminartipp zum Thema

[Risikofrüherkennung mittels BWA-Analyse](#), 3./4. April 2014 in Heidelberg

Ausgewählte Veranstaltungen für die Kreditbereiche im 1. Halbjahr 2014:

[Analyse Erneuerbare Energien](#), 31. März 2014, Heidelberg

[Quick-Check-Analyse für Kreditentscheider](#), 1. April 2014, Heidelberg

[Analyse von Einnahmen-/Überschussrechnungen](#), 2. April 2014, Heidelberg

[Risikofrüherkennung mittels BWA-Analyse](#), 3./4. April 2014, Heidelberg

[Finanzierung von Sozial- und Pflegeimmobilien](#), 4. April 2014, Frankfurt/M.

[Sanierung des Firmenkunden](#), 5. Mai 2014, Berlin

[Insolvenz des Firmenkunden](#), 6. Mai 2014, Berlin

[Analyse BilMoG-Bilanzen für die Kreditrevision](#), 6. Mai 2014, Heidelberg

[Risikoanalyse Konto - vor und in der Insolvenz](#), 7. Mai 2014, Berlin

[Analyse mittelständischer GmbH & Co. KGs](#), 7. Mai 2014, Frankfurt/M.

[Bonitätsanalyse von Bauträgern](#), 8./9. Mai 2014, Frankfurt/M.

[Konsortialkreditgeschäft und Sicherheitenpools](#), 8./9. Mai 2014, Berlin

[Optimierung der Kreditprozesse](#), 13./14. Mai 2014, Köln

[Leistungsmessung Marktfolge Kredit](#), 12. Mai 2014, Köln

[Datenqualität im Kreditgeschäft](#), 15. Mai 2014, Köln

[Praktikerseminar Anfechtung](#), 19. Mai 2014, Köln

[Verbraucherkreditrechtstag 2014](#), 19. Mai 2014, Köln

[Sanierungsfälle EEG-Finanzierungen](#), 20. Mai 2014, Köln

[Kreditsicherungspraxis: Personalsicherheiten](#), 20. Mai 2014, Köln

[Kreditsicherungspraxis: Sachsicherheiten](#), 21. Mai 2014, Köln

[Energieanlagen als Kreditsicherheiten](#), 22. Mai 2014, Köln

[Vertragsanalyse Firmenkunden](#), 22. Mai 2014, Köln

ForderungsPraktiker: Jetzt offizielles Organ des IQS Institut für Qualität und Standards in der Insolvenzabwicklung!

Sie als Sanierer und Abwickler auf Bankenseite oder als Insolvenzverwalter, Insolvenzrechtsberater und externer Berater/Dienstleister profitieren damit noch stärker als bisher von Fachberichten und –Beiträgen über die Anforderungen an Insolvenzverwalterkanzleien, über neue Erkenntnisse aus Audits, Umfragen und wissenschaftlichen Untersuchungen sowie über das Abschneiden von Kanzleien beim Audit nach IQS MalnsO.

Damit haben Sie auf Gläubigerseite tiefgehende und wie immer sehr praxisnahe Informationen aus erster Hand zur Verfügung, um Ihre durch das ESUG gestärkte Beteiligtenstellung noch besser ausfüllen zu können. Achten Sie als Gläubiger darauf, dass zu Ihrer eigenen Sicherheit nur Insolvenzverwalter eingesetzt werden, welche ausreichende Fachkompetenz nachweisen können und die Schnittstellen und Informationen gegenüber dem Gläubiger aktiv bedienen. Der Audit nach IQS MalnsO gewährleistet eine solche gläubigerorientierte Insolvenzabwicklung.

Insolvenzverwalter erfahren mehr vom Marktgeschehen, der Positionierung von Kolleginnen und Kollegen in Ihrer Branche und vor allem erhalten Sie Infos zu den Bedürfnissen der Gläubiger. Diese Informationen können Sie zur weiteren zielgenauen Entwicklung Ihrer Kanzlei einsetzen.

Aus diesem Anlass exklusiv für die Leser der Banken Times SPEZIAL hier ein Link zur Volltextversion der aktuellen Ausgabe des ForderungsPraktiker: <https://www.fc-heidelberg.de/daten/zeitschriften/FP0114.pdf>

Impressum

Finanz Colloquium Heidelberg GmbH – Plöck 32a – 69117 Heidelberg

VisdP: Dr. Christian Göbes

Telefon: 0 62 21 / 99 89 8-0 - Telefax: 0 62 21 / 99 89 8-99

E-Mail: Info@FC-Heidelberg.de – Internet: www.FC-Heidelberg.de

Geschäftsführer:

Dr. Christian Göbes, Frank Sator, Dr. Patrick Rösler, Marcus Michel, Michael Helfer, Thomas Göhrig

Sitz der Gesellschaft ist Heidelberg, Amtsgericht Mannheim, HRB Nr. 335598

Zur Abbestellung dieses Newsletters oder zur Aufnahme von Kollegen/Kolleginnen in den Verteiler senden Sie uns bitte eine eMail an btspezial@fc-heidelberg.de.