

EXTRA

BANKMAGAZIN

Für Führungskräfte der Finanzwirtschaft ■

Ein Extra von:



Kreditgeschäft

Der effiziente Umgang mit Sicherheiten ist angesichts hoher Immobilienpreise, von Diesel-Skandal und Betrug nicht einfach.



Mit Sicherheiten effizient umgehen

Die Wertermittlung von Kreditsicherheiten wird für Geldinstitute immer komplizierter. Auf Immobilien-Teilmärkten droht eine Blasenbildung, bei Auto-Krediten drückt die Diesel-Diskussion die Restwerte und in der Anlagenfinanzierung besteht Betrugsgefahr. Auch der Regulierer liefert Gründe, über Nutzen und Kosten der Besicherung nachzudenken.

Wolfgang A. Eck



Illustration: © Mälte Knaack

Das Stellen von Kreditsicherheiten ist bei Kunden unbeliebt. Aber es ist sinnvoll, wie jüngst die Zahlungsunfähigkeit Boris Beckers zeigte. Der Tennis-Legende wären damit möglicherweise Häme und seinen Gläubigern der Schaden erspart geblieben. Ein Einzelfall ist Becker mit seinen Zahlungsschwierigkeiten nicht. Gut 41 Prozent der Deutschen erklären laut der Studie „European Consumer Payment Report“ von Intrum Justitia, dass es in ihrem Leben Phasen gab, in denen sie ihre Schulden nicht mehr bedienen konnten. 21 Prozent bezeichnen sich aktuell als nicht durchgehend solvent. Beide Werte liegen nur leicht unter dem europäischen Durchschnitt.

Dazu kommt, dass auch die Werte der Sicherheiten schwanken. Deshalb können branchenfremde Affären wie der Diesel-Skandal auch für die Kreditwirtschaft gefährlich sein. Bei einem Fahrzeug als Sicherheit wird der Restwert für das Ende der Vertragslaufzeit prognostiziert. Durch den Skandal sind die Marktpreise für rund drei Jahre alte typische Leasingrückläufer zurückgegangen, insbesondere auch, weil die von der Abgasaffäre betroffenen Fahrzeuge im Zuge dessen weniger nachgefragt wurden und einen niedrigeren Kaufpreis erzielten. Michael Velte, Vorstandsvorsitzender des Verbands der markenunabhängigen Fuhrparkmanagementgesellschaften (VMF), bestätigt die Abwärtsentwicklung. Er verweist auf den VMF-Restwertindikator, der allein aktuell um einen Prozentpunkt auf 35,25 Prozent der unverbindlichen Preisempfehlung der Hersteller gefallen ist.

Anzeichen für die Blasenbildung bei Immobilien sorgt Bundesbanker

Für eine der verlässlichsten und beliebtesten Kreditsicherheiten, die Immobilie, bringt die Zukunft ebenfalls große Unsicherheiten. In einer Untersuchung befasste sich die Deutsche Bundesbank mit dem steigenden Volumen der Immobiliendarlehen. Die Immobilienpreise haben seit 2010 um fast 50 Prozent zugelegt, in den Großstädten sogar um 60 Prozent. Und die Dynamik der Preissteigerungen hat sich in den vergangenen Jahren weiter erhöht. Die Währungshüter kommen zu dem Schluss, dass die Kreditnehmer die erhöhte Verschuldung durch größere Einkommen, aber vor allem über das niedrige Zinsniveau stemmen. Dieser Mechanismus lässt sich als Anzeichen für eine Blase deuten. Die Bundesbanker sind besorgt und sehen die Ampel auf gelb springen. Bundesbank-Vorstand Andreas Dombret erklärte in einer Rede Mitte vergangenen Jahres, dass zwar keine Blase heraufbeschworen werden solle, wo keine ist, aber eine echte Gefahr auch nicht erst dann erkannt werden dürfe, wenn es bereits zu spät ist.

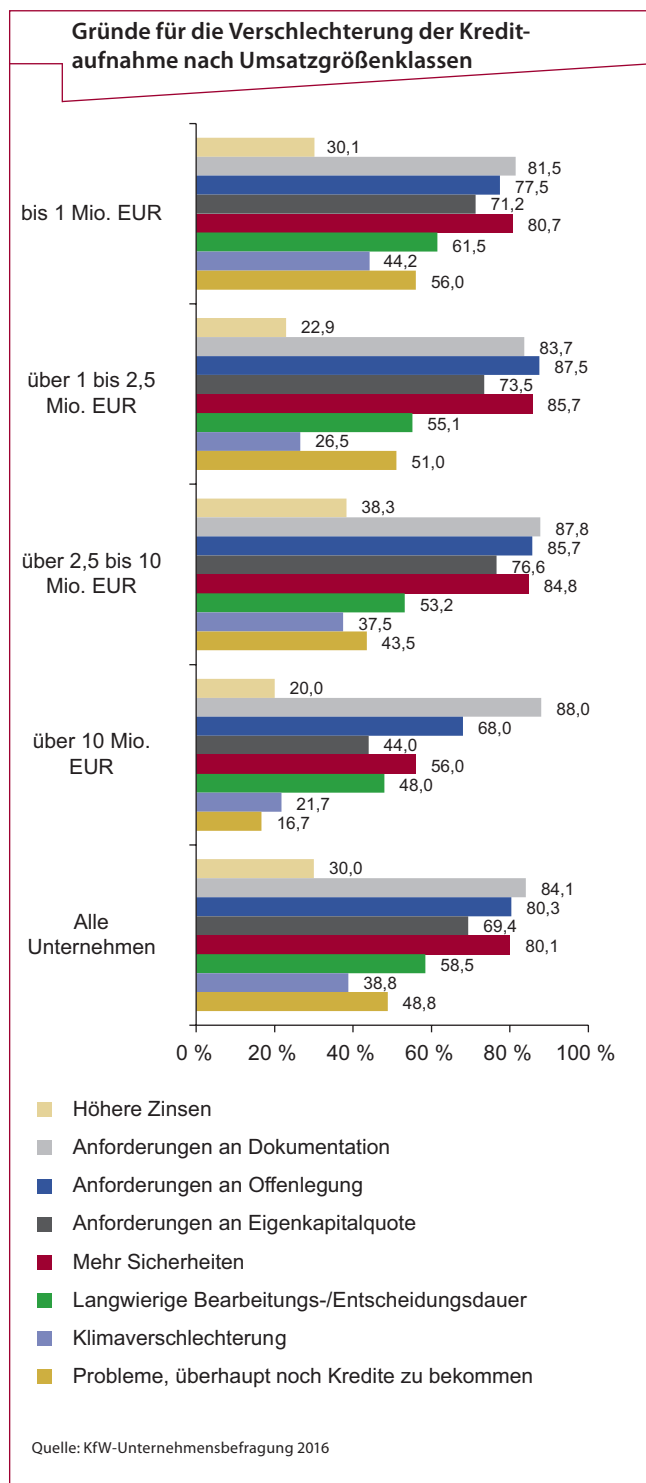
„Die Belastbarkeit der Kreditsicherheiten schätzen wir als gut ein“, heißt es von der DZ Bank. Zugleich kann man sich

dort Wertkorrekturen in einem Krisenszenario vorstellen, insbesondere bei Immobilien in schlechter Lage beziehungsweise mit nicht aktueller Ausstattung oder Aufteilung. Sandra Heinrich, Leitung Spezialberatung Finanzierung Deutschland bei der Deutschen Bank, beunruhigt das nicht. Sie verweist auf den Umstand, dass Grundschuldversicherungen nicht auf Basis aktueller Marktpreise angesetzt werden, sondern auf nachhaltig erzielbaren Beleihungswerten, die zusätzlich um Sicherheitsabschläge verringert werden. „Daher sollten die angesetzten Sicherheitenwerte auch bei deutlichen Marktpreiserückgängen, wie sie bei bestimmten Krisenszenarien unterstellt werden, nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden“, folgert Heinrich.

Schon im Mittelalter fragten sich Gläubiger, wie Kredite besichert werden können. Etwa ab Mitte des 13. Jahrhunderts kam ein Vorläufer der Inkassobranche mit dem Namen „Garde de Foires“ auf. Diese verfolgte säumige Schuldner auf Grundlage der so genannten Messebriefe. Die Dokumente stellten von den Messegerichten beurkundete Forderungen dar, die vor allem der kurzfristigen Absicherung von Handelskrediten galten. Auch die Bürgschaft gab es im Mittelalter schon. Sie brachte in manchen Fällen für den Bürgen eine kuriose Verpflichtung mit: Wenn das Zwangsmittel des Einlagerns oder Einreites vereinbart war, so hatte er bei Fälligkeit auf Kosten des Hauptschuldners oder auf seine eigenen Kosten einen bestimmten Ort, meist eine Herberge, aufzusuchen und dort bis zur völligen Tilgung zu verbleiben. Vor der Weltwirtschaftskrise gingen Institute wiederum lax mit der Besicherung von Darlehen um. Deutschen Geldhäu-

Kompakt

- Banken und Kunden bevorzugen Immobilien als Kreditsicherheiten, Kapitallebensversicherungen haben an Bedeutung verloren.
- Immaterielle Vermögenswerte müssen zur Absicherung von Darlehen noch stärker entwickelt werden.
- Die rechtlichen Anforderungen an die Besicherung sind mit der Capital Requirements Regulation und der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gestiegen.
- Für eine weitere Verschärfung sorgen zum Beispiel AnaCredit und die Vorschriften zu notleidenden Krediten.
- Daten- und Asset-Register ermöglichen den Informationsaustausch und -abgleich zum Schutz von Eigentumsrechten.



sern reichte oft ein Wechsel oder eine ungeprüfte Bürgschaft für eine Kreditvergabe. So hatte etwa die Deutsche Bank damals einen Blankokreditanteil von 32 Prozent in ihrer Bilanz. Die Gründe für diese Vergabep Praxis lagen laut dem Historiker Michael Fritz in den oft sehr persönlichen Beziehungen zwischen Kunde und Bank sowie den engen Netzwerken in Aufsichtsräten und Beiräten der Unternehmen.

Die Bedeutung von Kreditsicherheiten ist heute deutlich höher und nimmt, den neuesten Zahlen nach zu urteilen, weiterhin gerade im Firmenkundenbereich, insbesondere im Vergleich zur Eigenkapitalquote, zu. Eine jährliche Studie der KfW analysiert die Finanzierungslage der deutschen Wirtschaft. Demnach nennen Unternehmen, die eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen wahrnehmen, drei ähnlich starke Erschwernisfaktoren: 84,1 Prozent ächzen unter gestiegenen Anforderungen an die Dokumentation der Vorhaben, 80,3 Prozent unter verschärften Vorgaben an die Offenlegung von Geschäftszahlen und -strategien sowie 80,1 Prozent unter höheren Sicherheiten (siehe Grafik links). Vor allem kleinere Unternehmen klagen über die Ansprüche der Banken an Kreditsicherheiten.

Das Spektrum der Sicherheiten ist groß und vielfältig. Meist werden sie in zwei Klassen unterteilt, in Personalsicherheiten und Sach- beziehungsweise Realsicherheiten. Personalsicherheiten sind zum Beispiel Bürgschaften. Zu den Realsicherheiten gehören die Verpfändung, die Sicherungsübereignung und Grundpfandrechte. Sie basieren somit auf Sachwerten wie Immobilien, Maschinen und Fahrzeugen. Eine weitere Differenzierung kann an der Abhängigkeit vom Bestand der zu sichernden Forderung festgemacht werden. Ist die Sicherheit von der bestehenden Forderung abhängig und endet demnach in ihrer Eigenschaft mit der Rückzahlung, ist von einer akzessorischen Sicherheit die Rede, wie bei einer Hypothek. Nicht akzessorische oder abstrakte Kreditsicherheiten bestehen unabhängig von der Forderung, beispielsweise die Grundschuld.

Besicherung von Verbraucherkrediten nimmt an Komplexität zu

In Deutschland sind die Banken noch nicht verpflichtet, Kreditsicherheiten zu verlangen, auch wenn die Institute zur eigenen Absicherung und zur Verringerung der bilanziellen Belastungen ein großes Interesse daran haben. Deutliche Unterschiede bestehen zwischen Aufbau und Handhabung der Besicherung bei Privat- und Unternehmenskrediten. Zwar haben die verschärften Dokumentationsanforderungen die Prozesse bei Verbraucherdarlehen erschwert. Finanzierungsexpertin Heinrich von der Deutschen Bank weist aber auf die Vielzahl von Fragen hin, die sich Geldhäuser bei Unternehmenskrediten und ihrer Besicherung stellen müssen: „Kompliziert wird es bei Haftungsbeschränkungen auf das Unternehmenskapital oder Änderungen in der Geschäftsführung und den Gesellschafterstrukturen. Damit einher gehen dann meist auch Strategieänderungen. In diesem Fall erhöhen sich die Anforderungen, Geschäftsmodell, USP, Gruppenstruktur und Unternehmenspolitik zu verstehen.“

Von großem Interesse für Banken und Sparkassen ist die leichte Bewertbarkeit von Kreditsicherheiten. Hohe Bewertungskosten schlagen sich in höheren Kreditpreisen nieder und machen kleinere Darlehen unattraktiv. Außerdem ist eine hohe Fungibilität der Sicherheit für einen möglichen späteren Verkauf aus Sicht der Institute wünschenswert. Auch ein geringer potenzieller Wertverlust des Sicherungsguts während der Kreditlaufzeit ist ein wichtiges Kriterium. Das verlangt das Risikomanagement der Banken und erleichtert dieses zugleich. Überdies sollte die Kreditsicherheit nicht von der finanziellen Situation des Kreditnehmers abhängen, da die Verwertung schließlich gerade für den Fall von Zahlungsschwierigkeiten vorgesehen ist.

Bei den Präferenzen für Kreditsicherheiten ergab sich schon 2013 ein eindeutiges Bild. In einer Umfrage des Marktforschers Ipsos unter 150 Geldinstituten verschiedener Größe dominieren Immobilien mit 73 Prozent die Liste (siehe Grafik unten). Die restlichen Sicherungsgüter, ob Sparguthaben, Lebensversicherungen oder Bürgschaft sind abgeschla-

gen. Die Präferenzen sind bei kleinen und großen Geldinstituten nahezu identisch.

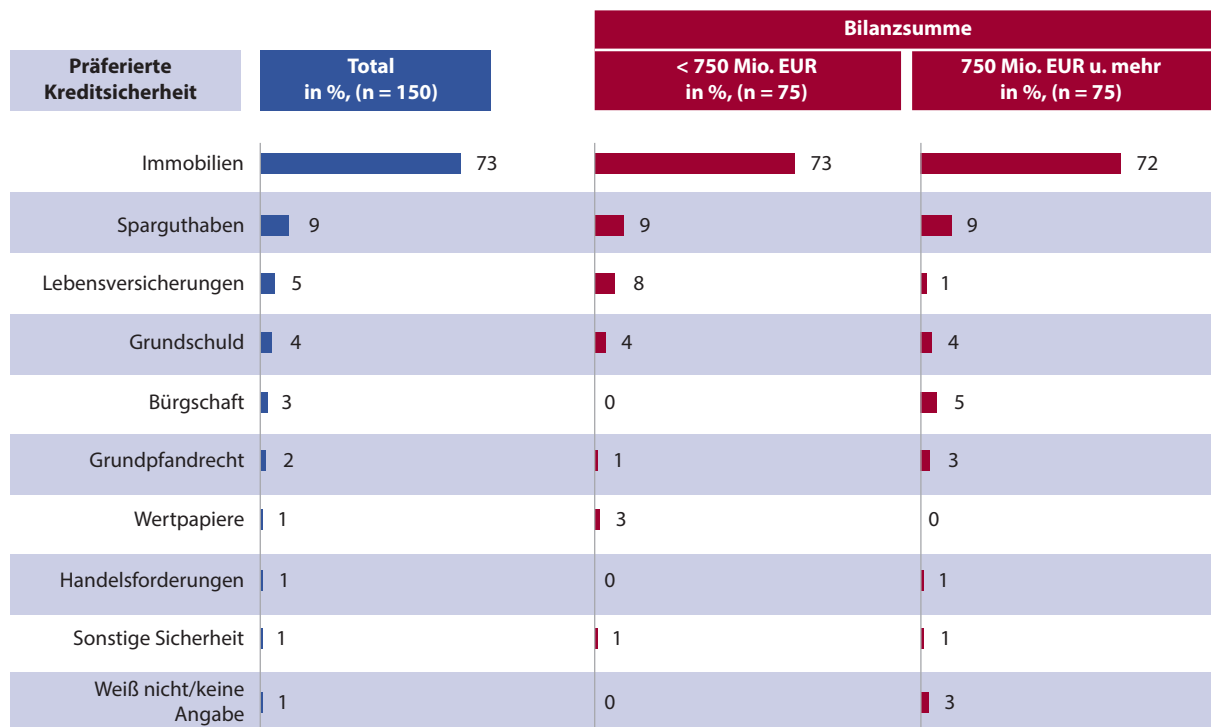
Bei Verbraucherdarlehen haben die einst beliebten Kapitallebensversicherungen spürbar an Bedeutung verloren, wie Heinrich von der Deutschen Bank feststellt. Aufgrund der geschrumpften Renditen werden weniger Lebensversicherungen zur Geldanlage abgeschlossen. Folglich stehen sie seltener als Kreditsicherheit zur Verfügung.

Zu den Außenseitern gehören auch noch immaterielle Vermögenswerte wie Patente und Marken, obwohl eine zunehmend wissens- und technologieorientierte Wirtschaft immer weniger Sachwerte als Sicherheit zur Verfügung stellen kann. Die Kreditwirtschaft muss also ihr Zaudern überwinden, um nicht Innovationen und damit Wachstum zu hemmen. Gründe für die Zurückhaltung sind der Mangel an allgemein anerkannten Bewertungsverfahren und Märkten sowie die daraus folgende Unsicherheit über die realisierbaren Verwertungserlöse. Zumindest bei Patenten ist aber aktuell Besserung in Aussicht, denn einige verlässliche Bewertungsverfahren sind im

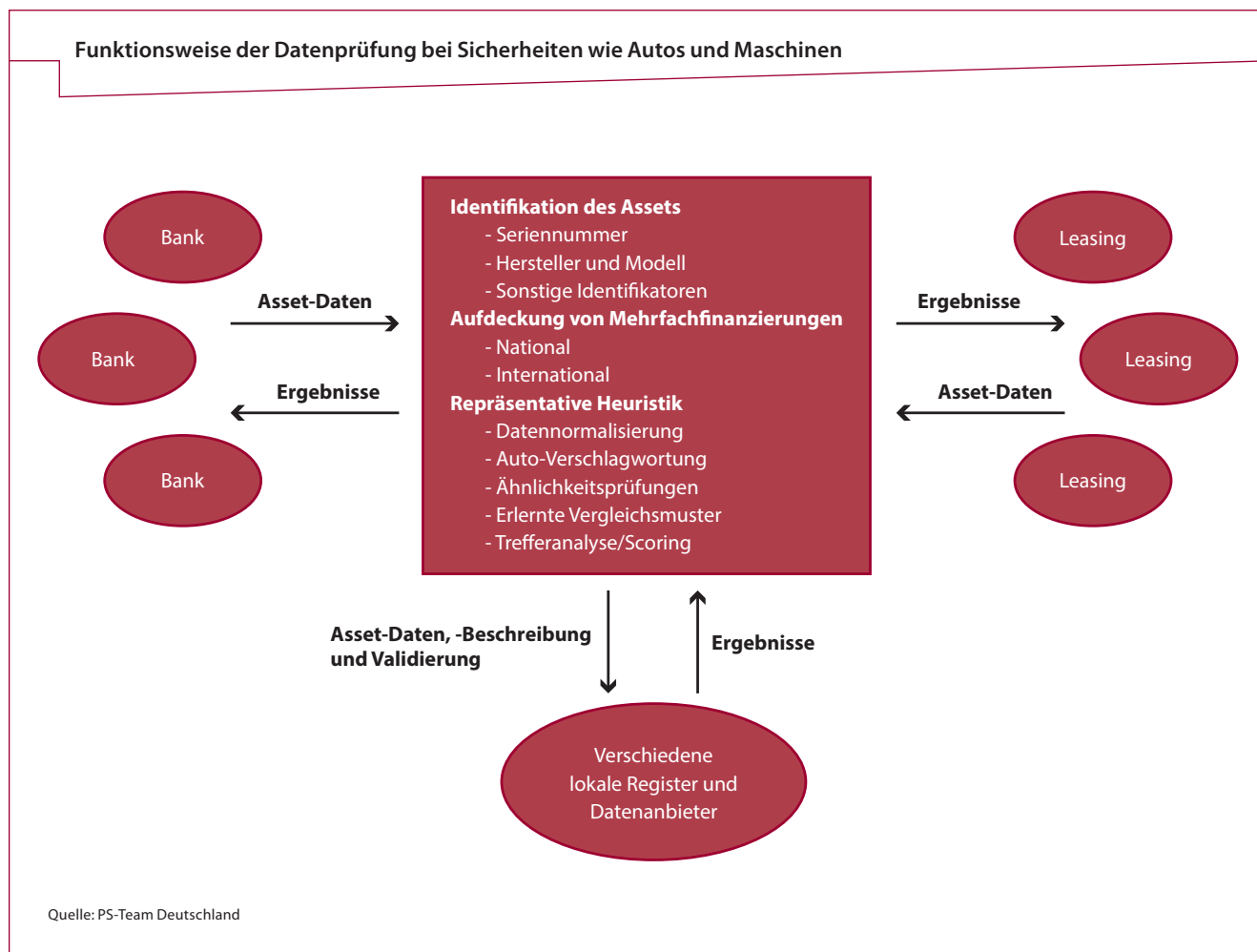
Präferierte Kreditsicherheiten von Banken

Basis: Alle Befragten

Frage: Auf der Basis Ihrer Erfahrungen, unabhängig davon, wie häufig Sie diese in der Praxis einsetzen, welche Kreditbesicherungsoption ist die von Ihnen persönlich vor allen anderen bevorzugte?



Quelle: Ipsos, 2013



Entstehen begriffen. Mit einer Etablierung dieser Methoden dürfte sich laut einem Papier der KfW auch ein spezieller Markt für immaterielle Vermögenswerte entwickeln.

Nach Einschätzung von Jörg Hessel, Bereichsleiter Firmenkundengeschäft Baden-Württemberg bei der DZ Bank, steigt bei Unternehmerdarlehen der Trend zu Zusicherungen, also Positiv- und Negativerklärungen, auf Kosten der dinglichen Besicherung. Die Positiverklärung verpflichtet Unternehmen zu einer konkret bezeichneten Rechtshandlung, etwa der Bestellung von Kreditsicherheiten, unter bestimmten Voraussetzungen oder bei definierten Ereignissen. Mit Negativerklärungen sagt der Schuldner hingegen für die Laufzeit des Darlehens zu, für andere gegenwärtige oder künftige Kreditverbindlichkeiten keine Sicherheiten zu bestellen. Der Trend zu den Covenants erklärt sich dadurch, dass die Risiken im Firmenkreditgeschäft seit mehr als sieben Jahren gering sind. Deshalb ist für Hessel klar, dass bei der nächsten konjunkturellen Delle dingliche Sicherheiten wieder an Bedeutung zulegen werden.

Laut Praktikern in Geldhäusern werden Kosten und Nutzen zur Bestellung von Sicherheiten zunehmend von beiden

Seiten, Kreditnehmern und Banken, hinterfragt. Sicherheiten mit hohem Aufwand wie Zessionen verlieren damit an Relevanz. Außerdem, gibt Michael Kröhle, Leiter Vorstandsstab der Frankfurter Volksbank, zu bedenken, spiele die Besicherung in vielen Instituten nur eine sekundäre Rolle. „Wir stellen bei der Kreditgewährung unverändert auf die Bonität sowie die Kapitaldienstfähigkeit ab. Gestellte Sicherheiten spielen nur eine untergeordnete Rolle“, schildert Kröhle die Strategie seines Hauses.

Die Darlehensvergabe wird neben dem Kreditwesengesetz (KWG) und den Basler Vorschriften vor allem durch die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) reguliert. Finanzierungsexpertin Heinrich sieht insbesondere die 2014 in Kraft getretene Capital Requirements Regulation (CRR) und die seit 2016 geltende Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKRL) verantwortlich für eine Verschärfung. Speziell die Ansprüche an die Bewertung, die regelmäßige Überprüfung von Immobiliensicherheiten sowie die Qualifikation der Gutachter seien gewachsen. „Und auch die Anforderungen zum Nachweis rechtlicher Wirksamkeit

und Durchsetzbarkeit von Kreditsicherheiten haben sich erhöht“, ergänzt Heinrich.

Hingegen ergeben aus Sicht von Stephan Hagemann, stellvertretender Abteilungsleiter Sicherheiten bei der DZ Bank, die überarbeiteten MaRisk keine gravierenden Folgen auf die Bewertung von Kreditsicherheiten. Allerdings enthält der Leitfaden der Europäischen Zentralbank (EZB) zu notleidenden Krediten, im Englischen Non-performing Loans (NPL), strengere Vorgaben für die Immobilienbewertung, die sich insbesondere auf die Häufigkeit der Wertermittlung in diesem Teilportfolio auswirken werden.

Ein weiteres Beispiel für die verstärkte Regulierung des Finanzierungsgeschäfts sind die Analytical Credit Datasets (AnaCredit), die Kreditdatenstatistik der EZB. Alle europäischen Banken und Sparkassen müssen ab Oktober 2018 detaillierte Daten auf Ebene einzelner Kreditnehmer und Kredite zu allen Darlehen ab 25.000 Euro an die EZB melden, die an eine nicht-natürliche Person vergeben werden. Zudem bereiten der steigende Verbraucherschutz, etwa in Form der EU-Verbraucherrechterichtlinie, der WIKRL und der bald anzuwendenden EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO), der Finanzbranche Kopfzerbrechen.

Die zunehmende Regulierung im Kreditgeschäft und die dadurch steigenden Kosten könnten neue Formen der Kooperationen zur Folge haben. So arbeiten laut einem Bericht der „Süddeutschen Zeitung“ die Commerzbank, die Deutsche Bank, die Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) und die Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) an einer Datenplattform deutscher Firmenkunden. Gute Chancen, den Umsetzungsauftrag für das Großprojekt im ersten Halbjahr 2018 zu erhalten, habe die Bertelsmann-Tochter Arvato.

Betrug mit Kreditsicherheiten lässt sich erkennen

Begegnen Geldhäuser den steigenden Kreditbearbeitungskosten nicht, verteuert das die Darlehen für die Kunden. Das könnte kleine Engagements erschweren. Insofern müssen auch Kreditnehmer ein Interesse daran haben, dass Banken gegensteuern. Und für die Institute selbst ist mehr Transparenz, wie sie Auskunftfeien bieten, ohnehin wünschenswert. Nicht zuletzt, weil sich Banken und Leasing-Gesellschaften mittlerweile mit vielfältigen Betrugsformen, die einen hohen wirtschaftlichen Schaden verursachen, gerade bei Objektsicherheiten wie Fahrzeugen und Maschinen, auseinandersetzen müssen. Laut

Gestalten Sie die Zukunft!

Wir halten Ihnen den Rücken frei.



Mit der **Business Unit Financial Institutions** schöpfen Sie Einsparpotenziale in Supportprozessen voll aus. Ob Asset-Register für Sicherungseigentum, Bestandsprüfungen oder Dokumentenmanagement: Als Prozessdienstleister stehen wir seit über 30 Jahren für exzellente und proaktive Services, basierend auf ausgereiften Systemlösungen. Lassen Sie uns gemeinsam die organisatorischen und digitalen Herausforderungen von morgen schultern!

einer Umfrage des Prozessdienstleisters PS-Team sind gefälschte Dokumente mit 67 Prozent besonders oft anzutreffen, gefolgt von Eigentumsrechts- und Identitätsbetrug mit 62 beziehungsweise 58 Prozent, falschen Angaben zu Lieferant oder Leasing-Nehmer und Mehrfachfinanzierung mit jeweils 45 Prozent. „Vor-Ort-Prüfungen, so genannte Floorchecks, gehören zu den Routinen von Finanzinstituten. Doch dafür bindet heute kaum ein Unternehmen noch eigene Personalkapazitäten. Das Outsourcing hat sich in diesem Bereich in der Bankenwelt als Standard durchgesetzt“, erläutert Frank Schottenheim, Director Financial Institutions bei PS-Team Deutschland. Externe unterstützen Geldhäuser dabei, Sicherheiten zu identifizieren, zu überwachen und so zu schützen.

PS-Team hat in Kooperation mit der Schufa einen datengestützten Ansatz zur Bekämpfung von Betrug entwickelt (siehe Grafik Seite 16). Das einheitliche Asset-Register Data Collect der beiden Unternehmen überprüft Fahrzeuge und Maschinen in Produktion und Büro anhand der Seriennummer und von zusätzlichen Objektdaten wie Hersteller und Typ, setzt weitere Aktivitäten wie Checks vor Ort an und nimmt ein Blacklisting, wahlweise intern oder extern, vor. „Die Systemsoftware prüft zeitnah die Eigentumsverhältnisse finanziert Fahrzeuge sowie weiterer Assets – von der Baumaschine bis zur Büroausstattung. Während spezielle Datenbanken nur über eine begrenzte Reichweite verfügen, sollte ein zentrales internationales Register genutzt werden, das neben eigenen Daten auch auf nationale Register zurückgreift und sie vernetzt“, meint Schottenheim. Auf diese Weise werde ein Monitoring über Landesgrenzen und Finanzierungsarten hinweg möglich. Ziel für jede Bank solle es sein,

Betrugsfälle präventiv zu behandeln, also solange der Kunde noch nicht insolvent ist. Data Collect hat im ersten Halbjahr 2017 rund 2.200 mögliche Doppelfinanzierungen mit einem Schadenspotenzial von 55 Millionen Euro identifiziert.

Vor allem bei grenzüberschreitenden Transaktionen kommen Banken selten ohne Dienstleister oder externe Experten aus. Grundschild und Sicherungsübereignung etwa werden von anderen Rechtsordnungen oft nicht anerkannt und bereiten international daher häufig Probleme. Auf Transaktionsanwälte mit guten Kenntnissen der jeweiligen Rechtsordnung können Banken deshalb kaum mehr verzichten.

Die Zukunft des Kreditgeschäfts und damit auch die Besicherung von Darlehen steht wie das gesamte Bankgeschäft im Spannungsfeld von Niedrigzinsen, Regulierung und Digitalisierung. So arbeitet die EU aktuell an einem Aktionsplan, der als eines von mehreren Zielen die Aktivierung des NPL-Sekundärmarktes vorsieht. Motivation ist es, die Bankbilanzen in Europa zu entlasten. Was genau damit auf die Institute zukommt, ist im jetzigen Stadium freilich noch unsicher. Ungeklärt ist auch, welche Auswirkungen die neuen Lending-Plattformen aus der Fintech-Szene für den gesamten Kreditmarkt haben (siehe Beitrag Seite 50). Die Portale ziehen nicht nur Dispo-Junkies an, die bei traditionellen Finanzdienstleistern kein weiteres Darlehen mehr erhalten. Die Deutsche Bank sieht auch bei kleineren und mittleren Unternehmen (KMU) eine zunehmende Bereitschaft, Kredite über Internet-Plattformen aufzunehmen, wenn auch aktuell eher in kleinen Volumina. Dabei ständen für den Kunden häufig die schnelle Verfügbarkeit, die Kostentransparenz und die geringen Anforderungen an Sicherheiten im Vordergrund. ■



Autor: Wolfgang A. Eck ist Wirtschaftsjournalist bei Financial Publishing in Weilburg/Rhein-Main. Vor seiner Tätigkeit als Autor hat er unter anderem für ein Leasingunternehmen gearbeitet.

IMPRESSUM:

SONDERAUSGABE IN KOOPERATION MIT PS-Team Deutschland GmbH & Co. KG

BANKMAGAZIN für Führungskräfte der Finanzwirtschaft
67. Jahrgang, ISSN 0944-3223

Springer Gabler | Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH
Abraham-Lincoln-Straße 46, 65189 Wiesbaden,
Amtsgericht Wiesbaden, HRB 9754, USt-IdNr. DE81148419

GESCHÄFTSFÜHRER: Stefanie Burgmaier | Joachim Krieger | Juliane Ritt

CHEFREDAKTEURIN: (verantwortlich für den redaktionellen Inhalt) Stefanie Hühthig (sth)

VERKAUFSLEITUNG: (verantwortlich für den Anzeigenteil) Eva Hanenberg

PROJEKTMANAGEMENT: Anja Trabusch

Alle angegebenen Personen sind postalisch unter der Adresse des Verlags erreichbar.

TITELBILD: © Shutterstock

