

Aufsichtsrechtlichen neue MaRisk-Vorgaben für eigene Immobiliengeschäfte!



# MaRisk 8.0: BTO 3 für eigene Immobiliengeschäfte in Praxis & Prüfung

**NEUE Anforderungen an Ausgestaltung der Aufbau-/Ablauforganisation:  
WER ist betroffen? • klare Trennung Markt/Marktfolge • materielle Plausibilitätsprüfungen • Votierung**

## NEUE aufsichtliche MaRisk-Vorgaben für eigene Immobiliengeschäfte - Anforderungen an die Ausgestaltung der Aufbau- und Ablauforganisation

- Hintergrund des neuen BTO 3: u.a. nachhaltiges Niedrigzinsumfeld, hohe Wettbewerbsintensität am deutschen Bankenmarkt, Ertragsdruck der Institute, vermehrter Einstieg von Kreditinstituten in Immobilieneigengeschäfte - neue Risiken auf aggregierter wie auch auf individueller Ebene des einzelnen Immobiliengeschäftes
- Ziel des neuen BTO 3: Anlehnung an kreditgeschäftliche Vorgaben – soweit wie möglich und sinnvoll
- Welche Immobiliengeschäfte erfasst der neue BTO 3?
  - Immobilienerwerb oder Immobilienerrichtung sowie Immobilien im Bestand
  - Immobilien zur Ertragsgenerierung durch Vermietung & Verpachtung oder Weiterveräußerung
  - direkte Immobiliengeschäfte der Kreditinstitute oder auch über Tochterunternehmen
- Welche Immobiliengeschäfte fallen nicht unter den BTO 3?
  - Immobiliengeschäfte, welche überwiegend dem eigenen Geschäftsbetrieb dienen
  - Buchwert kleiner 30 Mio. EUR noch 2% der Bilanzsumme übersteigt
- Schaffung einer adäquaten Aufbau- und Ablauforganisation: klare Trennung Markt/Marktfolge bis einschließlich Ebene Geschäftsleitung
  - Marktbereich: Firmenkundenvertrieb oder Bau/Verwaltung
  - Marktfolgebereich: Marktfolge Kredit
  - 2-Voten-Regelung Markt/Marktfolge zwingend erforderlich (klare Kompetenzordnung)
  - materielle Plausibilitätsprüfung
- Wertermittlung der Immobilie:
  - Verwendung geeigneter Wertermittlungsverfahren (vor Erwerb/Errichtung der Immobilie)
  - Qualifikation und Ansiedlung der Gutachter (Rotation)

14:00 - 17:00 Uhr

### Christian Koch

Bankgeschäftliche Prüfungen 2  
Deutsche Bundesbank

Seit 2007 bei der Deutschen Bundesbank im Bereich der bankgeschäftlichen Prüfung tätig. Seine Schwerpunkte umfassen dabei MaRisk-Prüfungen (ICCAP, Kreditgeschäft) und IRBA-Abnahmeprüfungen (Kredit- und Ratingprozesse). Langjähriger und sehr erfahrener FCH-Referent.

- Immobilienerwerb/-errichtung:
  - wirtschaftliche Analyse der Objekte verankern – in der Marktfolge
  - Beurteilung der technischen Machbarkeit, Entwicklung und rechtlichen Risiken
- Weiterbearbeitung und Überwachung:
  - Objektbesichtigungen & Bautenstandskontrollen während Entwicklungsphase, laufende Kostenkontrolle
  - jährliche Überprüfung der Immobilienwerte (ggf. Neubewertung erforderlich, falls Wertminderung größer 10%)
  - außerordentliche Überprüfung bei wertbeeinflussenden Ereignissen
  - jährliche (Risiko)Berichterstattung über Immobiliengeschäfte und Projekte
- Auslegungs-/Umsetzungshinweise – Best Practice Empfehlungen

### Der NEUE BTO 3 in der PRAXIS

- Notwendige Anpassungen im Aufbau und Ablauf des bankeigenen Immobilienportfolios
- Zwei unabhängige Voten
- Vergleich zum operativen Kreditgeschäft
- Theoretischer Prozessablauf versus PRAKTISCH üblicher Verlauf eines Immobilien(eigen)erwerbs
- Praxisbeispiel: Ankaufs-/Umsetzungsprozess (u.a. Due Diligence Check-Liste), ESG in der Immobilienwirtschaft, Regelbetrieb und Überwachung
- Zahlreiche praxisbezogene Handlungsempfehlungen für die Umsetzung der neuen Vorgaben

### Volker Fentz

Bereichsleiter Firmenkunden Prokurist  
Rheingauer Volksbank eG

Seit über 30 Jahren in den Verantwortungsbereichen des Vertriebsmanagements, Firmen-, Projekt- und Baurägergeschäftes sowie Private Banking, davon mehrere Jahre als Direktor und Prokurist bei der Berliner Volksbank eG, als Abteilungsleiter im Bereich Corporate Finance der UniCreditBank AG, als Direktor/Prokurist der Volksbank Weinheim eG, als Bereichsleiter/Prokurist der VR Bank Untertaunus eG. Seit 2021 verantwortlich für das Firmenkundengeschäft bei der Rheingauer Volksbank eG. Weiterhin Geschäftsführer diverser (Immobilien-) Gesellschaften, Dozent zu Themen bei der Bonitätsbeurteilung, Bilanzierung und Vertriebssteuerung und Verfasser diverser Publikationen.

Durch die Teilnahme am Seminar erhalten Sie

**4 CPE-Punkte**

als Weiterbildungsnachweis für Ihre Zertifizierung

# MaRisk 8.0: BTO 3 für eigene Immobiliengeschäfte in Praxis & Prüfung

Ich melde mich an zu folgendem Seminar:

Preise für TreuePlus Kunden	
Treue PLUS 15	339,15 €
Treue PLUS 20	319,20 €
Treue PLUS 25	299,25 €

Sie interessieren sich für unser TreuePlus-Rabattmodell?  
Infos unter <https://fch-gruppe.de/TreueAngebot>

Wir haben Interesse an einem individuellen **Inhouse-Seminar** für unser Haus zu einem der oben genannten Seminarthemen.

Bitte kontaktieren Sie mich für weitere Informationen

Ich kann nicht am Seminar teilnehmen und bestelle deshalb die Seminarunterlagen als PDF zu den oben angekreuzten Seminaren  
(150,00 € \*\*\* je Seminardokumentation)

07.02.2024 14:00 bis 17:00 Uhr

Der Zugang zum Seminar erfolgt über Ihren persönlichen Nutzerbereich in „MeinFCH“. Informationen zum Zugang und eine Anleitung erhalten Sie spätestens eine Woche vor dem Seminar. Ihre Teilnahmebestätigung und die Seminardokumentation als PDF finden Sie ebenfalls unter „MeinFCH“.

Bei der Anmeldung gewähren wir ab dem zweiten Teilnehmer aus dem demselben Haus bei zeitgleicher Anmeldung einen Rabatt von **20%**.

Sie erhalten nach Eingang der Anmeldung Ihre Anmeldebestätigung/Rechnung. Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Rechnung.

Eine Stornierung Ihrer Anmeldung ist nicht möglich. Eine kostenfreie Vertretung durch Ersatzteilnehmer beim gebuchten Termin dagegen schon. Der Name des Ersatzteilnehmers muss dem Veranstalter jedoch spätestens vor Seminarbeginn mitgeteilt werden. Wir weisen darauf hin, dass „Teilnahmen“ von anderen als den gebuchten Teilnehmern nicht gestattet sind und Schadensersatzansprüche des Veranstalters auslösen. Filmmitschnitt

Bei Absage durch den Veranstalter wird das volle Seminarentgelt erstattet. Darüber hinaus bestehen keine Ansprüche. Änderungen des Programms aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor.

Durch die Teilnahme am Seminar erhalten Sie 4 CPE-Punkte als Weiterbildungsnachweis für Ihre Zertifizierung

\* zzgl. 19 % MwSt. \*\* inkl. 7 % MwSt. \*\*\* zzgl. 7 % MwSt.

Name:

Vorname:

Position:

Abteilung:

Firma:

Straße:

PLZ/Ort:

Tel.:

Fax:

E-Mail:

Rechnung an:  
(Name, Vorname)

(Abteilung)

E-Mail:

Bemerkungen:

## Fach-/Produktinformationen und Datenschutz

Die FCH AG und ihre Dienstleister (z. B. Lettershop) verwenden Ihre personenbezogenen Daten für die Durchführung unserer Leistungen und um Ihnen ausgewählte Fach- und Produktinformationen per Post zukommen zu lassen. Sie können der Verwendung Ihrer Daten jederzeit durch eine Mitteilung per Post, E-Mail oder Telefon widersprechen.

Senden Sie mir bitte Fach- und Produktinformationen sowie die Banken-Times SPEZIAL für meinen Fachbereich kostenfrei an meine angegebene E-Mail Adresse (Abbestellung jederzeit möglich).

**Senden Sie uns Ihre Bestellung per Mail an:**  
[info@fch-gruppe.de](mailto:info@fch-gruppe.de)

**oder schriftlich an:**  
FCH AG  
Im Bosseldorn 30, 69126 Heidelberg  
Fax: +49 6221 99898-99

**Weitere Informationen erhalten Sie unter:**  
+49 6221 99898-0  
oder unter [www.FCH-Gruppe.de](http://www.FCH-Gruppe.de)