

9. MaRisk-Novelle: Veränderung auch im eigenen Immobiliengeschäft (BTO 3)

Status quo analysieren – Potenziale nutzen!

Seit Anfang 2024 gelten besondere Regeln für das auf eigene Rechnung betriebene Immobiliengeschäft. Für BaFin-überwachte Institute (LSI) konkretisiert die finale 9. MaRisk-Novelle den Handlungsbedarf im eigenen Immobiliengeschäft.

1

EZB-beaufsichtigte, bedeutende Institute (SI) sind nicht mehr im Anwenderkreis der MaRisk. Es gelten nur noch einschlägige EBA-Leitlinien oder EZB-Leitfäden.

2

Für das Immobiliengeschäft fehlt es an einem direkten EBA- oder EZB-Pendant. Für bedeutende Institute bieten sich daher mehr Ermessensspielräume.

3

BaFin-überwachte, weniger bedeutende Institute (LSI) verbleiben im Anwenderkreis der MaRisk. Die Anforderungen des BTO 3 wurden angepasst. Es gilt, den Status quo zu bewerten und Erkenntnisse aus der Prüfungspraxis der letzten Jahre zu berücksichtigen.

4

Ein herausforderndes Marktumfeld führt zu erheblichen Unsicherheiten bei Marktwerten, Cashflow-Prognosen und Exit-Annahmen.

Zwischen mehr Proportionalität und neuem Handlungsdruck für weniger bedeutende Institute

Infolge der Niedrigzinsphase haben zahlreiche Institute das Immobiliengeschäft in signifikantem Umfang ausgebaut. Viele der aufgebauten **Bewertungs- und Steuerungsmodelle** basieren auf historisch stabilen Marktwerten und vergleichsweise geringen Volatilitäten. Die **aktuellen Marktverwerfungen** stellen diese Annahmen infrage.

Der deutsche und europäische Immobilienmarkt ist geprägt von Zinswende, Transaktionsstagnation, Preisrückgängen und erhöhter Volatilität. Diese Entwicklungen führen zu erheblichen Unsicherheiten bei Marktwerten, Cashflow-Prognosen sowie Exit-Annahmen und erhöhen dadurch das **Risiko von Bewertungssprüngen und Fehlsteuerung**.

In diesem herausfordernden Umfeld wird die Immobilienbewertung zu einem zentralen Steuerungs- und Risikoelement, nicht nur für die externe Berichterstattung, sondern auch für die Risikotragfähigkeit, Governance und Kapitalsteuerung im eigenen Immobiliengeschäft.

Mit der **7. MaRisk-Novelle** hat die BaFin das Immobiliengeschäft erstmals als eigenständiges Organisationsmodul BTO 3 in die MaRisk aufgenommen und damit klare Anforderungen an das Management von Immobiliengeschäften auf eigene Rechnung formuliert.

Im Fokus standen von Beginn an nicht bloß formale Dokumentationspflichten, sondern ein belastbares Betriebsmodell für Erwerb, Entwicklung und Bestandshaltung von Immobilien – vergleichbar zum Kreditgeschäft.

Für viele Institute bedeutete dies einen grundlegenden Perspektivwechsel. Das Immobiliengeschäft wurde aufgrund seiner zunehmenden Bedeutung als Ertrags-, aber auch Risikokomponente im deutschen Bankenmarkt regulatorisch nicht länger als Anhang der allgemeinen Risikosteuerung behandelt. Vielmehr wird es als eigenständiges Geschäftsfeld mit spezifischen Anforderungen an Governance, Prozesse, Wertermittlung und Überwachung verstanden.

Mit der **finalen 9. MaRisk-Novelle** vom 30. Juni 2026 wird dieses Bild neu justiert. Die Aufsicht hat die MaRisk stärker prinzipienorientiert ausgestaltet, die Komplexität des Rundschreibens reduziert und die proportionale Anwendung durch eine klare Institutsklassifizierung gestärkt. Zugleich fallen bedeutende Institute aus dem Anwendungsbereich der MaRisk, während weniger bedeutende Institute weiterhin Kernanwender bleiben. Gerade deshalb ist die Novelle kein Anlass zur Entwarnung, sondern ein Signal an weniger bedeutende Institute, ihre Umsetzung strategisch und prozessual unter bestehenden Anforderungen zu analysieren und den Status quo an den finalen Anforderungen der 9. MaRisk-Novelle zu spiegeln.

Mehr Ermessen für bedeutende Institute?

Für **bedeutende Institute** ist diese Entwicklung ebenfalls relevant. Zwar haben die MaRisk und damit auch BTO 3 für bedeutende Institute ihre unmittelbare Bindungswirkung verloren, doch gerade im **Immobiliengeschäft** entsteht dadurch **abseits von Rettungserwerben** eine spürbare regulatorische Neuordnung. Während das Kreditgeschäft weiterhin weitgehend durch EBA- und EZB-Vorgaben überlagert bleibt und Rettungserwerbe auch künftig unter einschlägigen NPL-Regimen zu betrachten sind, fehlt für das klassische Immobiliengeschäft auf eigene Rechnung ein unmittelbares EBA-/EZB-Pendant in der bisherigen Detailtiefe des BTO 3. Für bedeutende Institute eröffnet sich damit grundsätzlich mehr bankindividueller Spielraum in der Ausgestaltung des Immobilien-geschäfts, gleichzeitig entfällt aber auch ein bisher häufig genutzter strukturierender Referenzrahmen in der schriftlich fixierten Ordnung.

Änderungen für das Immobiliengeschäft für weniger bedeutende Institute

Im Zentrum der praktischen Veränderung für weniger bedeutende Institute steht zunächst der Anwendungsbereich des BTO 3. Mit der **7. MaRisk-Novelle** griffen die **Anforderungen**, wenn die **Buchwerte aller Immobiliengeschäfte 30 Mio. Euro oder 2 Prozent der Bilanzsumme** überschritten. Diese Schwellen waren grundsätzlich auf Gruppenebene inklusive Tochtergesellschaften sowie Rettungserwerben entsprechend zu ermitteln. Die 9. MaRisk-Novelle hebt diese **Schwellen** nun auf **40 Mio. Euro oder 4 Prozent der Bilanzsumme** an und konkretisiert die Berücksichtigung von **Tochtergesellschaften** durch eine ausdrücklich hervorgehobene **quotale Anrechnung**. Die Berücksichtigung von Rettungserwerben bleibt davon unberührt.

Für manche Institute entfällt damit die unmittelbare Anwendung des Moduls BTO 3, für andere verschiebt sich die Diskussion hin zu einer methodisch klar zu begründenden Wesentlichkeitsanalyse unter quotaler Anrechnung des Immobiliengeschäfts.

Gerade hier zeigt der Marktblick, dass zuallererst der eigentliche Kern von BTO 3 hinreichend zu operationalisieren ist. Bereits die Geschäftsvorfallsbeschreibung beziehungsweise eine **belastbare Immobilien-geschäftsdefinition** ist essenziell. Genau an dieser Stelle entscheidet sich, ob Aufbau- und Ablauforganisation überhaupt konsistent funktionieren können. Wer nicht klar zwischen Fremd- und Eigennutzung, laufender Bestandsverwaltung, Projektentwicklung, Immobilien in Tochtergesellschaften und Rettungserwerben differenziert, schafft Unklarheit über Zuständigkeiten, Votierungsanforderungen, Bewertungslogiken und Berichtspflichten.

Ein zweites zentrales Element ist die **Governance** des Immobiliengeschäfts. Die 7. MaRisk-Novelle hatte BTO 3 hier bewusst kreditnah ausgestaltet: eine klare Trennung von Markt und Marktfolge bis einschließlich der Ebene der Geschäftsleitung und grundsätzlich zwei zustimmende Voten für das Eingehen eines Immobiliengeschäfts sowie Ausschussverfahren, in denen die Marktfolge nicht überstimmt werden darf. Daran wird in der Sache nicht gerüttelt; mit der 9. MaRisk-Novelle wird jedoch explizit klargestellt, dass Markt und Marktfolge Kredit- wie auch Immobilien-geschäfte prozessieren dürfen. Für weniger bedeutende Institute liegt die Herausforderung damit weniger in der bloßen organisatorischen Trennung als vielmehr in der Frage, wie Kompetenzen, Eskalationswege und Votierungsprozesse so ausgestaltet werden, dass sie risikoseitig wirksam, effizient und prüfungssicher zusammenwirken.

Besonders praxisrelevant sind die **Anpassungen bei der Wertermittlung**. Bereits unter der 7. MaRisk-Novelle war klar, dass Marktwerte durch sachverständige Personen auf Basis geeigneter Verfahren und unter Einbezug von Objektbesichtigungen vor Ort zu ermitteln sind, dass Interessenkonflikte auszuschließen sind und das externe Gutachten qualifiziert plausibilisiert werden müssen. Gerade dieser Bereich erwies sich jedoch in vielen Instituten als besonders anspruchsvoll, weil regulatorische Anforderungen, interne Ressourcenverfügbarkeit und Prozessunabhängigkeit nicht ohne Weiteres deckungsgleich waren. Die 9. MaRisk-Novelle eröffnet hier Spielräume, ohne den Qualitätsanspruch abzusenken. Die Vermeidung von Interessenkonflikten stellt vor allem die Vergabeunabhängigkeit in den Vordergrund; zudem werden Rotationsanforderungen nicht mehr in der bisherigen Strenge quantifiziert.

Für weniger bedeutende Institute mündet dies in einer relevanten Erleichterung – allerdings nur dann, wenn Qualifikation, Nachvollziehbarkeit und Plausibilisierung der Bewertungen weiterhin überzeugend belegt werden können.

Ähnlich verhält es sich bei der **Risikoanalyse und der laufenden Überwachung** von Immobiliengeschäften. Die 7. MaRisk-Novelle verlangte vor Erwerb oder Errichtung eine strukturierte Analyse wirtschaftlicher Aspekte und wesentlicher Risiken. Bei Projektentwicklungen waren insbesondere technische Machbarkeit, Entwicklungs- und Rechtsrisiken sowie Szenariobetrachtungen einzubeziehen. Bewertungsnahe Szenarien, etwa Mietrückgänge, verlängerte Vermarktungszeiträume, steigende Kapitalisierungssätze oder eingeschränkte Exit-Märkte sind dabei systematisch zu berücksichtigen und in ihrer Auswirkung auf Marktwerte, Cashflows und Risikokennzahlen zu analysieren.

Während der laufenden Haltedauer beziehungsweise Projektentwicklung forderte das Modul BTO 3 zudem risikoorientierte Besichtigungen, Bautenstands- und Kostenkontrollen, eine mindestens jährliche Überprüfung des Immobilienwerts sowie eine zwingende Neubewertung bei Hinweisen auf eine Wertminderung von mehr als zehn Prozent. Die 9. MaRisk-Novelle flexibilisiert insbesondere die Anforderung an Szenarioanalysen.

Damit verlagert sich der Aufsichtsmaßstab für weniger bedeutende Institute noch stärker von der detaillierten Erfüllung vorgezeichneter Einzelanforderungen auf die nachvollziehbare Begründung, warum die gewählte Risikoanalyse dem Geschäfts- und Risikoprofil des Instituts angemessen ist.

Nicht minder bedeutsam ist das **Berichtswesen**. Schon die 7. MaRisk-Novelle machte deutlich, dass BTO 3 nicht mit dem Ankauf oder der Errichtung endet, sondern in laufenden Steuerungs- und

Berichtsprozessen verankert sein muss. Auch mit der 9. MaRisk-Novelle bleibt dieser Anspruch erhalten. Mindestens jährlich ist über Immobiliengeschäfte, Wertveränderungen und Risiken an die Geschäftsleitung zu berichten. Hierfür sind detaillierte Datenanalysen erforderlich, die objektspezifische Informationen und Portfoliorisiken adressaten- und entscheidungsgerecht vermitteln.

Weiter bedeutsam für den Gesamtkontext ist die Abbildung von Immobilienrisiken aus dem Eigenes in der **Gesamtbanksteuerung** (u. a. Risikoinventur, Risikotragfähigkeit, Stresstests und Risikoberichterstattung). Dort lassen sich vereinzelte Erleichterungen nutzen, gerade bei (sehr) kleinen Instituten.

Den Blick nach vorne wagen – Potenziale nutzen

Vor diesem Hintergrund lautet die eigentliche **Botschaft der 9. MaRisk-Novelle** für weniger bedeutende Institute: **Die regulatorische Entlastung ist real, aber sie ist kein Selbstläufer.**

Institute sollten die Novelle deshalb aktiv nutzen, um ihre Betroffenheit im Hinblick auf das Modul BTO 3 auf Basis der neuen Schwellen zu prüfen, ihre Immobiliengeschäftsdefinition zu schärfen und die Aufbau- und Ablauforganisation auf Konsistenz zu überprüfen. Immobilienbewertungen sind kritisch gegenüber der wirtschaftlichen Realität zu überprüfen. Dadurch lassen sich Bewertungsunsicherheiten aktiv steuern sowie Bewertungs- und Berichtsprozesse gezielt an die Freiheitsgrade der 9. MaRisk-Novelle anpassen.

Wer diesen Schritt frühzeitig geht, kann regulatorische Erleichterungen nicht nur nachvollziehen, sondern in belastbare Effizienz- und Steuervorteile übersetzen, um die adjustierte Aufbau- und Ablauforganisation als zentrales Übersetzungsinstrument zwischen Marktgeschehen und Risiko-steuerung aktiv für Vorstand und Entscheidungsträger zu nutzen.

Unsere Unterstützungsleistungen

KPMG unterstützt Institute dabei, den Status quo ihrer Umsetzung des Moduls BTO 3 in einer strukturierten Gap-Analyse zu bewerten, kritische Definitions- und Governancefragen zu adressieren und konkrete Maßnahmen für eine zukunftsfähige Ausgestaltung des Immobiliengeschäfts abzuleiten.

Unser Appell an betroffene, weniger bedeutende Institute lautet daher: **Nutzen Sie die Erfahrungen der letzten zwei Jahre seit Anwendung des BTO 3, um die Aufstellung des Immobiliengeschäfts regulatorisch, prozessual und strategisch zu optimieren – bevor aus neuem Spielraum neuer Anpassungsdruck wird.**

Wir unterstützen Institute dabei, Bewertungsunsicherheiten im aktuellen Marktumfeld transparent, steuerbar und aufsichtsrechtlich belastbar zu managen.

1

Analyse des Status quo im Immobiliengeschäft als Teil der Geschäfts- und Risikostrategie einschließlich der Bewertungsansätze, Marktannahmen und werttreibenden Parameter

2

Einwertung der Handlungsfelder und Ableitung von Maßnahmenplänen unter Berücksichtigung der regulatorischen Anforderungen und Prüfungserfahrung

3

Unterstützung beim Aufbau oder der Anpassung von Strukturen und Prozessen des Immobiliengeschäfts (z. B. Bewertungsgovernance, Gutachtersteuerung, Plausibilisierung, Szenarioanalysen auf Asset- und Portfolioebene)



Kontakt

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Daniel Demleitner

Partner, Financial Services
M +49 160 5740500
ddemleitner@kpmg.com



Rita Marie Roland

Partnerin, Financial Services
M +49 160 96905846
rmroland@kpmg.com



Pascal Stolz

Manager, Financial Services
M +49 170 2113514
pstolz@kpmg.com

www.kpmg.de

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2026 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.