EBA Guidelines on Loan Origination & Monitoring:
vdp-Positionierung zu einzelnen Textziffern mit Bewertungsbezug

1. Hintergrund

Am 29. Mai 2020 sind die Guidelines on Loan Origination & Monitoring (Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung) durch die EBA veröffentlicht worden.

Für das Neugeschäft treten die Anforderungen am 30. Juni 2021 in Kraft. Für neuverhandeltes Bestandsgeschäft gilt eine zweijährige Übergangsphase, so dass die Anforderungen hier ab dem 30. Juni 2022 greifen. Für die Monitoring-Anforderungen (Abschnitt 8 der GL) gilt zur Schließung etwaiger Datenlücken und der Anpassung der internen Verfahren eine Frist bis zum 30. Juni 2024.

Die Vorgaben gelten unmittelbar für die von der EZB beaufsichtigten Institute. Auf nationaler Ebene werden die EBA GL durch eine weitere Anpassung der MaRisk in 2021 umgesetzt. Erfahrungsgemäß orientiert sich die deutsche Bankaufsicht bei der Änderung der MaRisk sehr stark an den europäischen Formulierungen in den entsprechenden Guidelines.

Insbesondere aus dem Kreis der EZB beaufsichtigten Banken wurden Auslegungs- und Umsetzungsfragen sowie erste Positionierungen/ Lösungsansätze für die kreditwirtschaftliche Wertermittlung sowie das Monitoring der Immobilienwerte betreffenden Themen zusammengetragen. Im Folgenden werden diese Themen wie folgt untergliedert:

1. Hintergrund 1
2. vdp-Positionierung zu einzelnen Textziffern 2
Tz. 206 + 209 2
Tz. 210 2
Tz. 212 3
Tz. 214 3
Tz. 215 + 216 4
Tz. 222 4
Tz. 225 5
Tz. 232 6
Tz. 234 6
Tz. 235 7
3. Implementierung zusätzlicher Datenanforderungen im Kreditprozess: Sensibilisierung der Gutachter bzgl. weiterer zukünftiger Aufgabenbereiche und Zuständigkeiten, insbesondere Informationsbereitstellung 7

Textziffern mit Bezug zu Advanced Statistical Models wurden in diesem Papier zunächst weitgehend ausgeklammert, da eine Diskussion von Mindestanforderungen an die computerunterstützte Immobilienbewertung aller Voraussicht nach in Verbindung mit der anstehenden BelWertV-Novelle erfolgen wird.

2. vdp-Positionierung zu einzelnen Textziffern

Tz. 206 + 209

206. Ist eine Kreditfazilität durch eine Immobilie oder einen beweglichen Vermögenswert besichert, sollten die Institute sicherstellen, dass die Bewertung der Sicherheit zum Zeitpunkt der Kreditvergabe korrekt durchgeführt wird. Die Institute sollten interne Strategien und Verfahren für die Bewertung von Sicherheiten festlegen. In diesen Strategien und Verfahren sollten die von einem Bewerter zu verwendenden Wertermittlungsmethoden und die Verwendung fortgeschrittener statistischer Modelle für Arten von Sicherheiten spezifiziert sein. Die Institute sollten sicherstellen, dass diese Ansätze umsichtig und der Art und dem potenziellen Wert der Sicherheiten sowie in Bezug auf die Kreditverträge angemessen sind und mit den in Abschnitt 7.4 dargelegten Strategien, Verfahren und Bedingungen für das Kreditrisiko in Einklang stehen.

209. Zum Zeitpunkt der Kreditvergabe sollten die Institute sicherstellen, dass der Wert aller als Sicherheit dienenden Immobilien für Kredite an Verbraucher, Kleinstunternehmen sowie kleine, mittlere und große Unternehmen durch einen internen oder externen Sachverständigen ermittelt wird, zu diesem Zweck hat eine Innen- und Außenbesichtigung der Objekte zu erfolgen.

<u>Positionierung des vdp:</u>

Häufig wird in den Kreditinstituten die Werthaltigkeit von Sicherheiten vor der Kreditvergabe auf Basis einer Wertindikation geprüft. Eine vollumfängliche Wertermittlung bzw. ein Wertgutachten inklusive einer Besichtigung, die z.B. den gesetzlichen Anforderungen der BelWertV entspricht, liegt zum Kreditvergabezeitpunkt noch nicht vor und erfolgt dann nachgelagert. Diese Vorgehensweise ist MaRisk-konform und gegenüber der Aufsicht etabliert. Der vdp geht davon aus, dass diese Vorgehensweise im Einklang mit dem Wortlaut der Textziffern 206 und 209 stehen: So signalisiert „… *sicherzustellen*, *dass die Bewertung der Sicherheit zum Zeitpunkt der Kreditvergabe korrekt durchgeführt* ***wird…***“ in Tz. 206 ebenso wie *„… sicherzustellen, dass der Wert (…) ermittelt* ***wird****, (…)“* in Tz. 209, dass zum Zeitpunkt der Kreditvergabe die korrekte Durchführung der Wertermittlung i.S.d. beiden Textziffern bereits begonnen haben sollte, jedoch zu diesem Zeitpunkt nicht abgeschlossen sein muss.

Die Erleichterungen zur Besichtigung im Kleindarlehensbereich aus § 24 Abs. 3 und 3a BelWertV werden durch die EBA-Leitlinie nicht eingeschränkt.

Tz. 210

Bei einer Bewertung von Wohnimmobilien auf gut entwickelten und ausgereiften Immobilienmärkten kann der Wert abweichend von Absatz 209 mittels einer Desktop-Bewertung ermittelt werden, die von einem internen oder externen Sachverständigen durchgeführt und durch fortgeschrittene statistische Modelle gestützt wird. Der Sachverständige bleibt für die Bewertung verantwortlich, während die fortgeschrittenen

statistischen Modelle als Unterstützungswerkzeuge dienen sollten, welche die in Abschnitt 7.4 genannten Bedingungen erfüllen und anhand eines Konfidenzniveaus die Prognosegüte des Wertvorschlags und andere relevante immobilienspezifische Informationen anzeigen. In diesem Fall sollte der interne oder externe Sachverständige, der alle im Modell verwendeten Inputs und Annahmen verstehen sollte, den Wertvorschlag bewerten, prüfen und genehmigen. Wenn das Konfidenzniveau im unterstützenden, fortgeschrittenen statistischen Modell auf eine geringe Robustheit hindeutet und/oder andere immobilienspezifische Informationen zu Unsicherheit bezüglich des Wertvorschlags führen, sollte der Sachverständige eine andere Bewertungsmethode als die Desktop-Bewertung wählen.

Positionierung des vdp:

Es kann davon ausgegangen werden, dass Deutschland ein gut ausgereifter und entwickelter Markt im Sinne dieser Textziffer ist. Dies ist insbesondere dadurch herleitbar, als eben diese Formulierung in Zusammenhang mit dem Nachweis der Höchstverlustraten gem. Art. 125 Abs. 3 und Art. 126 Abs. 3 CRR gewählt wurde. Die Einhaltung dieser Höchstverlustraten in Deutschland kann durchgängig seit dem Jahr 1988 nachgewiesen werden.

Tz. 212

Die Institute sollten sicherstellen, dass die Sachverständigen eine unvoreingenommene, klare, transparente und objektive Bewertung vornehmen, und für jede Bewertung sollten die erforderlichen Informationen über den Bewertungsprozess und die Immobilien in einem Abschlussbericht zusammengefasst werden. Aus dem Bewertungsbericht sollte eindeutig hervorgehen, wer die Bewertung angeordnet hat und ob sie aufgrund eines Darlehensantrags, einer Kreditverlängerung, vertraglicher Anpassungen oder struktureller Veränderungen beantragt wurde. Die Bewertung sollte von dem Institut oder einem Sicherheitentreuhänder (bei Konsortialkrediten) durchgeführt (interne Bewertung) oder angeordnet werden (externe Bewertung), es sei denn, der Kreditnehmer hat einen entsprechenden Antrag gestellt.

Positionierung des vdp:

Jegliche Interpretation, die eine kundenseitige Beauftragung von Gutachten ermöglichen könnte, wird sowohl für die Marktwert- als auch die Beleihungswertgutachtenerstellung kategorisch abgelehnt.

Tz. 214

Die Institute sollten die Bewertung, die sie vom Sachverständigen erhalten, kritisch überprüfen und dabei den Schwerpunkt unter anderem auf folgende Aspekte legen: Verständlichkeit (klare und transparente Ansätze und Annahmen), Vorsicht beim Aufstellen der Annahmen (z. B. in Bezug auf Cashflow und Abzinsungssätze) sowie die klare und nachvollziehbare Ermittlung vergleichbarer Immobilien als Referenzwert.

Positionierung des vdp:

Der vdp betont, dass „*kritische Überprüfung*“ keinesfalls die Einführung neuer zusätzlicher Prüfinstanzen für Wertermittlungen/ Gutachten außerhalb der Gutachtersphäre (z.B. im Kreditbereich) bedeuten kann. Die regulatorisch vorgegebenen Plausibilisierungs-, Prüf- und Kontrollmechanismen sind etabliert und ausreichend.

Zudem weist der vdp auf die Schwierigkeit eines direkten Preisvergleichs im Gewerbeimmobilienbereich hin. „*Vergleichbare Immobilien*“ müsse daher auch im Sinne eines mittelbaren Preisvergleichs ausgelegt werden, d.h. eine Vergleichspreisermittlung z.B. durch die Umrechnung des Ertragswertes auf die Flächeneinheiten eines Beleihungsobjekts (wie es z.B. bei Shopping Centern, für die i.d.R. keine direkten Vergleichspreise jedoch entspr. Vergleichskennzahlen wie übliche Flächenumsätze gibt, üblich ist).

Tz. 215 + 216

215. Zum Zeitpunkt der Kreditvergabe sollten die Institute sicherstellen, dass der Wert aller als Sicherheit dienenden beweglichen Vermögenswerte durch einen internen oder externen Sachverständigen auf der Grundlage eines angemessenen und vorsichtigen Ansatzes bewertet wird, der der Beschaffenheit, Art und Komplexität der Sicherheit angemessen ist, wobei geeignete fortgeschrittene statistische Modelle, welche die in Abschnitt 7.4 genannten Bedingungen erfüllen, oder andere Standardmethoden wie Indexierung verwendet werden und dem Marktwert gemäß Artikel 229 Absatz 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Rechnung getragen wird.

216. Die Institute sollten ggf. in ihren Strategien und Verfahren Bewertungsmethoden/Ansätze festlegen und interne Schwellenwerte und Limits angeben, die zum Zeitpunkt der Kreditvergabe eine Einzelbewertung von als Sicherheit dienenden beweglichen Vermögenswerten durch einen Sachverständigen erfordern.

Positionierung des vdp:

Die Bewertung beweglicher Vermögenswerte samt entsprechender Verfahren ist in Deutschland nicht als Teil der Immobilienbewertung anzusehen, die sich auf alle wesentlichen Bestandteile beschränkt. Demzufolge sind entsprechende Bestimmungen in der EBA-Leitlinie für Immobiliengutachter im Rahmen der Immobilienbewertung nicht einschlägig.

Tz. 222

Die Institute sollten eine angemessene Häufigkeit für die Überwachung des Werts der Sicherheit festlegen und dabei einerseits die Art und den Wert der Sicherheit zum Zeitpunkt der Kreditvergabe sowie andererseits in Bezug auf den Kreditvertrag Folgendes berücksichtigen:

a. Die Häufigkeit der Überwachung von Immobilien und im Bau befindlichen Bestandteilen, z. B. unfertigen Gebäuden, ist höher als bei ähnlichen fertigen Immobilien und Bestandteilen.

b. Die Häufigkeit der Überwachung von Immobilien und Bestandteilen mit einem hohen Buchwert oder einer hohen Beleihungsquote ist höher als bei ähnlichen Immobilien und Bestandteilen mit einem niedrigen Buchwert oder einer niedrigen Beleihungsquote.

c. Die Häufigkeit der Überwachung von Darlehen, die durch Immobilien oder Immobilienbestandteile von geringerer Kreditqualität besichert sind, ist höher als bei ähnlichen Darlehen, die durch Immobilien oder Immobilienbestandteile von höherer Kreditqualität besichert sind.

Positionierung des vdp

Anhaltspunkte für die angemessene Häufigkeit sollten sich an den Vorgaben der EBA Guidelines on management of non-performing and forborne exposures (NPE GL) und den Vorgaben der MaRisk orientieren. Für Zwecke der Eigenkapitalprivilegierung sind ergänzend die Anforderungen des Art. 208 Abs. 3 CRR zu berücksichtigen.

Eine Ableitung einer grundsätzlichen unterjährigen Monitoringverpflichtung für bestimmte Objekte aus Tz. 222 ist abzulehnen.Die Regelungen zur anlassbezogenen Überprüfung sowie zur regelmäßigen Überwachung der Immobilienwerte aus Art. 208 Abs. 3 CRR, den MaRisk BTO 1.2.2 und § 26 BelWertV sind etabliert und ausreichend engmaschig. Im Falle starker Wertschwankungen z.B. in Folge technischer, ökonomischer oder ökologischer Schocks sind die Institute zu einem zeitlich engmaschigen, anlassbezogenen Monitoring angehalten (siehe Art. 208 Abs. 3 a) Satz 2, MaRisk BTO 1.2.2 Nr. 3 und § 26 Abs. 1 BelWertV).

Tz. 225

Wenn die Bedingungen für eine Überprüfung gemäß Artikel 208 Absatz 3 Buchstabe b der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 erfüllt sind, sollten die Institute den Wert der Immobiliensicherheit durch einen Sachverständigen überprüfen lassen, der ggf. durch geeignete fortgeschrittene statistische Modelle unterstützt wird, welche die in Abschnitt 7.4 genannten Bedingungen erfüllen und den individuellen Merkmalen der Immobilie und des geografischen Gebiets Rechnung tragen. Institute sollten diese Modelle nicht als alleinige Grundlage der Neubewertung verwenden.

When the conditions for a review in accordance with Article 208(3)(b) of Regulation (EU) No 575/2013 are met, institutions should update the value of the immovable property collateral by means of a revaluation carried out by a valuer who is potentially supported by appropriate advanced statistical models that meet the conditions set out in Section 7.4 and account for individual characteristics of the property and geographical area. Institutions should not use these models as the sole means of the revaluation.

<u>Positionierung des vdp:</u>

Die Textziffer (engl. Text) lässt sich so interpretieren, dass jede Überprüfung (review) automatisch zu einer Neubewertung (revaluation) führt. Maßgeblich sind die Regelungen des Art. 208 Abs. 3 CRR und § 26 BelWertV. Eine Neubewertung ist nur notwendig, wenn sich aus der Überprüfung tatsächlich Hinweise auf einen relevanten Wertverlust ergeben.

Dabei setzt „Neubewertung“ aus vdp-Sicht nicht die Erstellung eines neuen Gutachtens voraus. In einer Verlautbarung der BaFin (Vorgangsnr. BA 27- FR 2402 - 2008/0001) vom 25.06.2008 zur Überwachung der Werte (siehe auch vdp-Rundschreiben Nr. 89/2008) und zum Umgang mit Marktschwankungen[1], heißt es zur Frage, ob die in einem Marktschwankungskonzept beobachteten allgemeinen Marktwertschwankungen generell zur Verpflichtung einer Neubewertung der betroffenen Immobilien führt:

> *„Eine **Neubewertung** setzt dabei mindestens voraus, dass eine sach- und fachkundige Person bei der es sich um einen nicht mit der Kreditbearbeitung befassten Mitarbeiter*

[1] Die BaFin-Verlautbarung bezieht sich auf den seinerzeit gültigen § 20a Abs. 6 KWG. Die für die Immobilienbewertung relevanten Vorschriften und Anforderungen aus den Absätzen 4 bis 8 sind seit dem 1. Januar 2014 in den Art. 208 und 229 CRR wiederzufinden.

*der darlehensgewährenden Bank handeln darf – **überprüft**, ob die ursprünglichen Einschätzungen der Rahmenbedingungen und die übrigen Annahmen über den betreffenden Markt, auf denen die Gutachten beruhen, weiterhin Gültigkeit haben und dies in nachvollziehbarer Weise dokumentiert. Stellt sich hierbei heraus, dass die seinerzeitigen Annahmen und Ergebnisse inzwischen nicht mehr zutreffend sind, ist der Wert der belasteten Immobilie neu zu ermitteln.“*

Tz. 232

Die Institute sollten sicherstellen, dass das Honorar oder Gehalt des Sachverständigen und das Ergebnis der Bewertung nicht in einer Weise verknüpft sind, die zu einem Interessenkonflikt führt.

Positionierung des vdp:

Eine Verknüpfung der Bezahlung an das Bewertungsergebnis ist mit der Regelung nicht per se ausgeschlossen. Auftraggeber können Honorare grds. weiterhin nach dem Bewertungsergebnis, der Objektart, Komplexität oder Größe des Objekts und damit verbunden dem Aufwand des Gutachters differenzieren, solange sich aus der Art der Differenzierung kein Interessenkonflikt ergibt. Bezüglich einer Orientierung am Bewertungsergebnis (Objektwert) bedeutet dies, dass kein unmittelbarer Anreiz bestehen darf, einen höheren Wert auszuweisen um das Honorar entsprechend zu erhöhen und somit die in Tz. 232 aufgeführte Verknüpfung nicht gegeben ist. Dies kann beispielsweise durch ausreichend große Bandbreiten der Objektwerte in einer Honorarstufe erreicht werden.

Tz. 234

Um jeglichem Interessenkonflikt hinreichend entgegenzuwirken, sollten die Institute durch geeignete Maßnahmen wie Vertragsklauseln sicherstellen, dass Sachverständige, die die tatsächliche Bewertung einer bestimmten Immobilie durchführen werden, und ihre Angehörigen ersten Grades die folgenden Bedingungen alle erfüllen:

a. Sie sind nicht am Darlehensantrag, der Bewertung, Kreditvergabeentscheidung oder Verwaltung beteiligt.

b. Sie werden durch die Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers weder gelenkt noch beeinflusst.

c. Sie befinden sich nicht in einem tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikt in Bezug auf die betreffende Immobilie, das Bewertungsverfahren und das Ergebnis der Bewertung.

d. Sie haben keinen direkten oder indirekten Eigentumsanteil an der Immobilie.

e. Sie sind weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie verbunden.

Positionierung des vdp:

Es stellt sich die Frage, wem gegenüber der Gutachter dies im Falle einer Konsortialfinanzierung erklärt; gegenüber der beauftragenden Bank selbstverständlich, aber ist eine Erklärung auch ggü. allen anderen am Konsortium beteiligten Banken notwendig, insb. auch dann, wenn Banken erst zu einem späteren Zeitpunkt dem Konsortium beitreten?

Eine (nachträgliche) Erklärung des Gutachters gegenüber später dem Konsortium beitretenden Banken ist nicht notwendig. In die Beurteilung eines evtl. Interessenkonfliktes muss auch eine Zeitkomponente inkludiert werden. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung bestand kein Interessenkonflikt gegenüber der später dem Konsortium beigetretenen Bank, da schlichtweg nichts von dem späteren Beitritt bekannt war. Für ein bereits abgeschlossenes Gutachten kann nachträglich kein Interessenskonflikt auftreten. Daher ist auch keine nachträgliche Erklärung notwendig. Sollte der Gutachter jedoch nochmals tätig werden, bspw. ein neues aktuelles Gutachten erstellen, wäre eine Erklärung hinsichtlich des gesamten Konsortiums notwendig.

Tz. 235

Die Institute sollten eine angemessene Rotation der Sachverständigen gewährleisten und festlegen, wie viele aufeinanderfolgende Einzelbewertungen derselben Immobilie von demselben Sachverständigen vorgenommen werden dürfen. Jede weitere, über diese Zahl hinausgehende Neubewertung sollte zu einem Wechsel des Sachverständigen führen, d. h., es sollte entweder ein anderer interner oder ein anderer externer Sachverständiger bestellt werden.

Positionierung des vdp:

Als Einzelbewertung im Sinne dieser Textziffer fasst der vdp folgende Anlässe auf: Erstbewertung, Neubewertungen, wenn diese als Folge einer Wertüberprüfung notwendig sind, Neubewertungen im Zusammenhang mit einer neuen Kreditentscheidung.

Keine Einzelbewertungen i.S.d. Textziffer sind hingegen: Wertindikationen, Desktop-Wertaktualisierungen, gutachterliche Stellungnahmen, Plausibilisierungen sowie Bautenstands- und Besichtigungsberichte und die Pfandfreigabe.

Die Rotation ist ausschließlich auf den einzelnen Gutachter und nicht etwa den Wechsel beauftragter Unternehmen zu beziehen.

Der Erläuterung zu MaRisk BTO 1.2 Nr. 3 folgend, sollte ein Wechsel stattfinden, wenn derselbe mit der Wertermittlung betraute Sachverständige zwei aufeinanderfolgende Einzelbewertungen derselben Immobilie durchgeführt hat.

3. Implementierung zusätzlicher Datenanforderungen im Kreditprozess: Sensibilisierung der Gutachter bzgl. weiterer zukünftiger Aufgabenbereiche und Zuständigkeiten, insbesondere Informationsbereitstellung

Die EBA GL fordert in einigen Textziffern ohne konkreten Bezug zur Immobilienbewertung, dass das Kreditinstitut über entsprechende Informationen zur Immobilie verfügen muss. Die Gutachter sollten diese Anforderungen kennen, da sich daraus für sie zusätzliche Aufgaben insb. im Sinne einer Informationsbereitstellung für das Kreditinstitut ergeben können.
Dies betrifft insbesondere folgende Anforderungen:

- **Tz. 56 – 58**: ESG-Faktoren bzw. ESG-Risiken sollen zukünftig in den Kreditrisiken abgebildet werden. Hierbei handelt es sich primär um eine Anforderung, die die Risikomanagementsysteme der Institute adressiert. Jedoch wird der Gutachter in Zukunft vermutlich Daten zur Einordnung bestimmter Risiken und deren Einfluss auf die Sicherheitenwerte liefern bzw. einzelne Risiken – v.a. aus dem Bereich Klima- und Umweltrisiken – in der Wertermittlung implizit und/oder explizit in den Wertansätzen berücksichtigen.

- **Tz. 60 – 62**: Unter der Überschrift „Dateninfrastruktur“ sind in diesen Textziffern Anforderungen enthalten, wonach die Institute über Strategien und Verfahren für den Kreditvergabeprozess und für Zwecke des Managements und der Überwachung des Kreditrisikos über die gesamte Laufzeit der Kreditfazilitäten hinweg verfügen müssen (z. B. Kreditvergabe und Kreditwürdigkeitsprüfung, Risikobewertung, Kreditprüfung und -überwachung). Informationen müssen auch über die Besicherung vorliegen. Der Gutachter wird in Zukunft mglw. vermehrt Daten über die Kreditlaufzeit, z.B. für Monitoringzwecke, zur Verfügung stellen.

- **Tz. 113:** Hier werden Sensitivitätsanalysen im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung u.a. auch in Abhängigkeit vom Objektrisiko gefordert. Der Gutachter wird in Zukunft mglw. zumindest als Informationslieferant in Bezug auf die jeweilige Immobilie zur Erstellung solcher Analysen fungieren.

- **Tz. 133 + 160:** Institute werden hier verpflichtet, Kenntnisse/Fähigkeiten des Kreditnehmers zur Steuerung von Geschäften zu prüfen, die in Verbindung mit dem Darlehensvertrag stehen. Diese Anforderung kann z.B. auch den Nachweis über ein funktionierendes Asset- und/oder Property-Management erfordern. Hierfür sind ggf. (zusätzliche) Informationen notwendig, die im Rahmen der Objektbesichtigung und Objektbeurteilung generiert uns somit zukünftig mglw. vom Gutachter erbracht werden.

- **Tz. 169 - 172:** Auch in diesen Textziffern werden die Institute verpflichtet, die Eignung des Kreditnehmers zur Geschäftsführung in Verbindung mit den finanzierten Assets, sowie die in Bezug auf die Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers auch die Eigenschaften der Immobilie (nachhaltige Ertragsfähigkeit, Mieterqualität, Vermietbarkeit etc.) zu untersuchen. In Bezug auf eine entsprechende Informationsbereitstellung wird mglw. auch der Gutachter verstärkt einbezogen werden.