

Property Value gemäß Art. 229 CRR III

Webinar der vdpPfandbriefakademie
29. November 2024

*Annett Wünsche, Mitglied der Geschäftsleitung, Bereichsleiterin Immobilienbewertung
Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.*

Agenda

1. Regulatorische Grundlagen
2. Positionierung der Bankaufsicht
3. Europäische Diskussion
4. vdp/ vdpR-Methodik
5. Property Value und der Pfandbrief
6. Durchschnittswert gemäß Art. 229 (1) e) CRR III

1. Regulatorische Grundlagen

Article 4 CRR III

- (74) **mortgage lending value** means the value of immovable property as determined by a prudent assessment of the future marketability of the property taking into account long-term sustainable aspects of the property, the normal and local market conditions, the current use and alternative appropriate uses of the property;

(74a) 'property value' means the value of an immovable property determined in accordance with Article 229(1);

- (76) **market value** means, for the purposes of immovable property, the estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion;

ALT

NEU

ALT

1. Regulatorische Grundlagen

ALT

Article 229 (1) CRR

Valuation principles for other eligible collateral under the IRB Approach

*“(1) For immovable property collateral, the collateral shall be valued by an **independent valuer at or at less than the market value**. An institution shall require the independent valuer to document the market value in a transparent and clear manner.*

*In those Member States that have **laid down rigorous criteria for the assessment of the mortgage lending value** in statutory or regulatory provisions the **property may instead be valued by an independent valuer at or at less than the mortgage lending value**. Institutions shall require the independent valuer not to take into account speculative elements in the assessment of the mortgage lending value and to document that value in a transparent and clear manner.”*

1. Regulatorische Grundlagen

NEU

Art. 229 (1) CRR III

“1. The valuation of immovable property shall meet all of the following requirements:

- a) the value is appraised independently from an institution’s mortgage acquisition, loan processing and loan decision process by an independent valuer who possesses the necessary qualifications, ability and experience to execute a valuation;*
- b) the value is appraised **using prudently conservative valuation criteria** which meet all of the following requirements:
 - (i) the value **excludes expectations on price increases**;*
 - (ii) the value is **adjusted to take into account the potential for the current market value to be significantly above the value that would be sustainable over the life of the loan**;**
- c) the value is documented in a transparent and clear manner;*
- d) the value is **not higher than a market value** for the immovable property where such market value can be determined...”*

1. Regulatorische Grundlagen

Market Value

'market value' means, for the purposes of immovable property, the estimated amount for which the property should **exchange on the date of valuation** between a willing buyer and a willing seller in an arm's-length **transaction** after proper marketing wherein the parties had each **acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion**

Property Value

(b) the value is appraised using **prudently conservative** valuation criteria which meet all of the following requirements:

- (i) the value **excludes expectations on price increases**;
- (ii) the value is adjusted to take into account the **potential for the current market price** to be **significantly above the value that would be sustainable over the life of the loan**;
- (c) the value is documented in a transparent and clear manner;
- (d) the value is **not higher than a market value** for the immovable property where such market value can be determined;..."

Mortgage Lending Value

'mortgage lending value' means the value of immovable property as determined by a **prudent assessment** of the **future marketability** of the property taking into account **long-term sustainable aspects** of the property, the normal and local market conditions, the current use and alternative appropriate uses of the property

1. Regulatorische Grundlagen

- Eigenkapitalprivilegierung: Property Value (Art. 229 CRR)
- Gedeckte Schuldverschreibungen (Covered Bonds, Pfandbrief): Wahlrecht zwischen Marktwert und Beleihungswert (Art. 129 CRR)

1. Regulatorische Grundlagen

Umsetzungsfristen:

- Anwendung ab dem 1. Januar 2025
- Übergangsbestimmungen für das Bestandsportfolio: Nutzung des Markt- bzw. Beleihungswertes bis gemäß Artikel 208 Absatz 3 eine Überprüfung des Immobilienwerts erforderlich ist oder bis zum 31. Dezember 2027, je nachdem, welcher Zeitpunkt früher liegt (Art. Artikel 495f CRR)

2. Positionierung der Bankaufsicht

Positionierung der BaFin und Bundesbank vom 24. Oktober 2024



Die nationale Bankenaufsicht hat sich dahingehend geäußert, dass für die Operationalisierung des „Property Value“ in Deutschland zwei Vorgehensweisen möglich sind:

- Der Beleihungswert gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 bis 3 PfandBG in Verbindung mit der BelWertV erfüllt in jedem Fall die Anforderungen des Artikel 229 (1) CRR.
- Alternativ kann als Grundlage der Marktwert genutzt werden. In einem der Marktwertermittlung nachgelagerten Schritt ist dieser Wert daraufhin zu überprüfen, ob eine Anpassung erforderlich ist, um die Anforderungen des Art. 229 (1) Buchstabe b) CRR III zu erfüllen. Während der Marktwert selbstverständlich objektbezogen ermittelt wird, kann diese Überprüfung und ggf. Anpassung des Marktwertes portfoliobezogen auf Grundlage statistischer Auswertungen relevanter Marktdaten erfolgen.

2. Positionierung der Bankaufsicht



EBA (Policy Advice, 2019):

- “...more conservative than the pure market value...”
- “...no longer allow institutions to solely apply a MV ...”
- “...some additional specifications to clarify how a current use of either MV or MLV could be included in the definition of property value”



Europäische Kommission:

- Weiterverwendung von Markt- oder Beleihungswert als Grundlage, soweit sie die neuen Anforderungen erfüllen
- Für bestehende Vorschriften zur Beleihungswertermittlung: Beleihungswert kann wohl verwendet werden, um die neuen Anforderungen an den property value zu erfüllen
- Marktwert: es ist wahrscheinlich, dass das neue Konzept des property value eine Änderung der Methodik erfordert
- Marktwert-Basis könnte ein konsistenter Ansatz sein, aber es wäre ein Anpassungsmechanismus erforderlich
- Es gibt noch keine genauen Vorstellungen, mehrere technische Ansätze könnten möglich sein
- Regulierung als prinzipienbasierte EBA-Guideline?

2. Positionierung der Bankaufsicht

European Central Bank – Supervision Newsletter
Commercial real estate valuations: insights from on-site inspections
14 August 2024



EUROPEAN CENTRAL BANK

CRR III will provide further detail on valuation principles for immovable property collateral

[...]

This change does **not imply that a completely new valuation approach is needed**, but it does introduce key new requirements to ensure a prudent and conservative value assessment. The requirement for an independently determined market value remains. The CRR further requires lending institutions to **maintain data on markets** as part of their risk weighting process and to monitor property values to determine if they have materially declined compared with general market prices. The revised wording of Article 229 of the CRR effectively indicates that **these data should be used to consider whether the market value should be subject to a haircut**.

3. Europäische Diskussion

Europäischer Hypothekenverband/ RICS

- Gemeinsame Positionierung vom 20. Oktober 2023
- Analog der EBA-Aussagen aus dem Jahr 2019
Operationalisierung des Property Value auf Basis des etablierten Marktwerts
- Marktwert bedarf einer Anpassung auf Basis statistischer Verfahren
- Anwendung landesspezifischer Methoden, die Art. 229 (1) CRR erfüllen (z.B. Beleihungswert)



Sectoral Paper on Operationalising the 'Property Value'

17 October 2024

4. vdp/vdpR Methodik



Anpassung

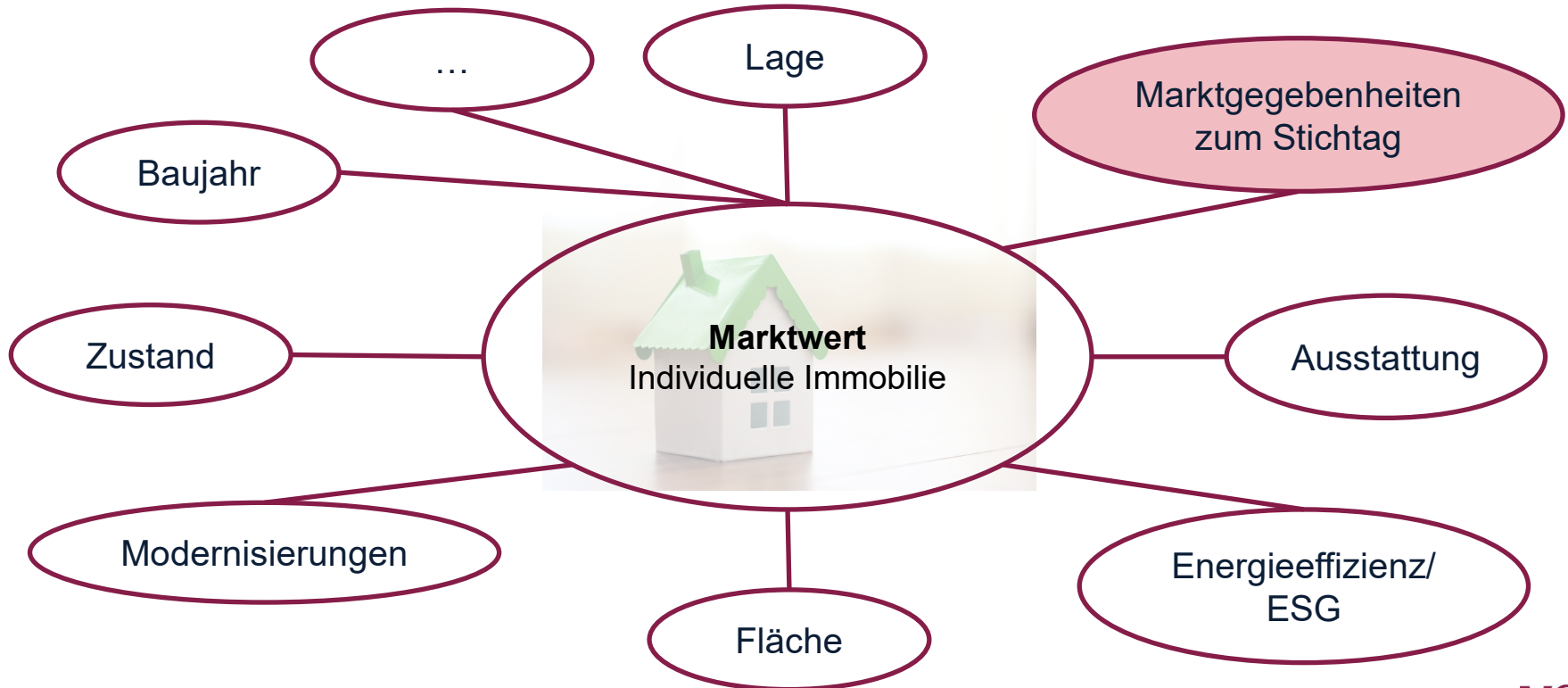
- Auf der Grundlage von statistischen Auswertungen (regional/ Marktsegmente)
- Verwendung relevanter Marktdaten, um festzustellen, ob die aktuellen Immobilienpreise/Marktwerte über den langfristigen Trends liegen

=

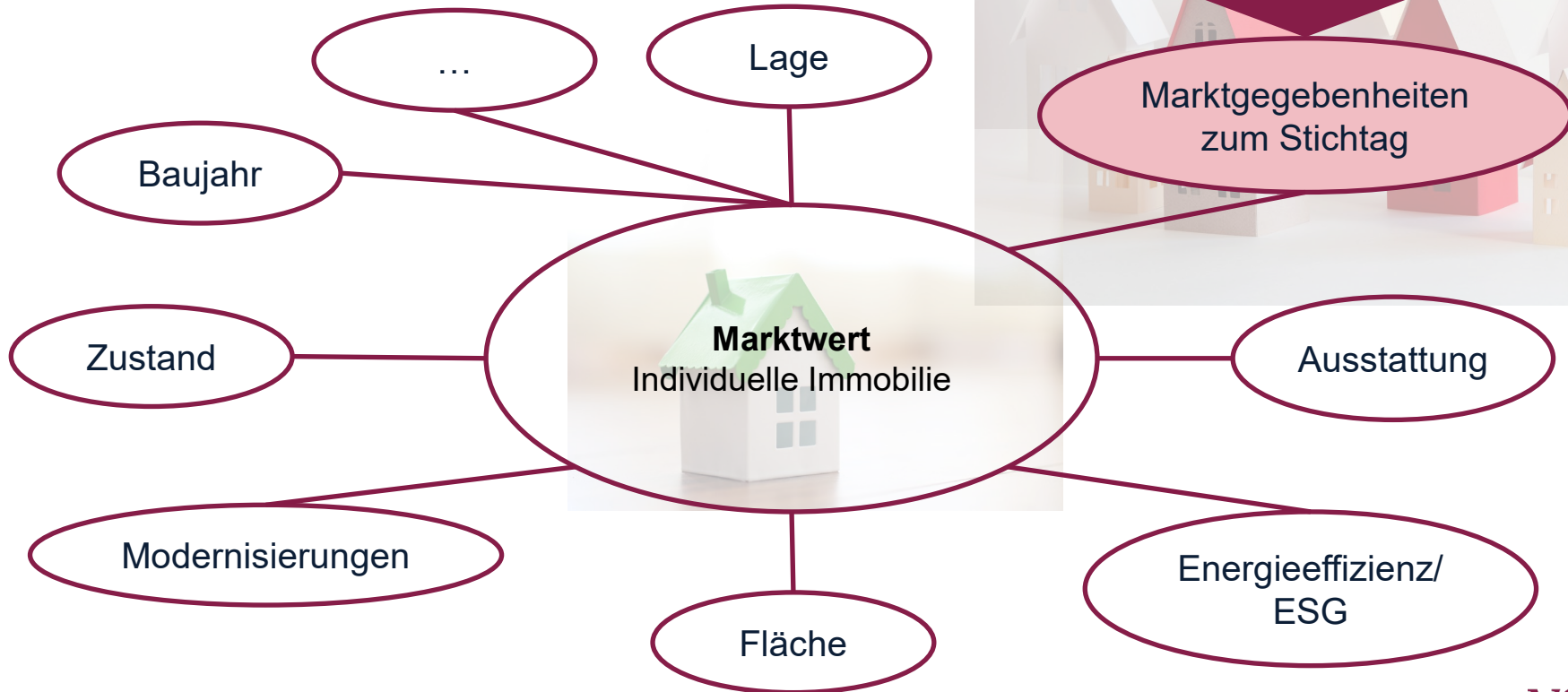


4. vdp/vdpR Methodik

Einflussfaktoren auf den Marktwert



4. vdp/vdpR Methodik



5. Property Value und der Pfandbrief

Article 129 (3) CRR III

“(b) in paragraph 3, the following subparagraph is added:

*‘For the purpose of valuing immovable property, the competent authorities designated pursuant to Article 18(2) of Directive (EU) 2019/2162 may allow that property to be valued at or at less than the market value, or in those Member States that have laid down rigorous criteria for the assessment of the mortgage lending value in statutory or regulatory provisions, at the mortgage lending value of that property, **without applying the limits set out in Article 229(1), point (e), of this Regulation;**’*

6. Durchschnittswert gemäß Art. 229 (1) e) CRR III

Art. 229 (1) e CRR

„e) wird die Immobilie neu bewertet, so darf der Immobilienwert nicht über dem **Durchschnittswert**, der in den **vorangegangenen sechs (bei Wohnimmobilien) bzw. acht Jahren (bei Gewerbeimmobilien)** für diese oder eine vergleichbare Immobilie ermittelt wurde, oder dem Wert bei Entstehung liegen, je nachdem, welcher Wert höher ist.

Für die Berechnung des Durchschnittswerts verwenden Institute den Durchschnitt der **in regelmäßigen Abständen verzeichneten Immobilienwerte, wobei der Referenzzeitraum mindestens drei Datenpunkte umfasst.**

Für die Berechnung des Durchschnittswerts dürfen Institute die Ergebnisse der gemäß Artikel 208 Absatz 3 durchgeführten Überwachung der Immobilienwerte verwenden. Der Immobilienwert darf diesen Durchschnittswert oder den Wert bei Entstehung, sofern anwendbar, überschreiten, falls Änderungen an der Immobilie vorgenommen werden, die ihren Wert eindeutig erhöhen, etwa Verbesserungen der Energieeffizienz oder Verbesserungen bei der Resilienz, dem Schutz und der Anpassungsfähigkeit hinsichtlich physischer Risiken des Gebäudes oder der Wohneinheit. Der Immobilienwert darf nicht neu bewertet werden, wenn Institute nicht über ausreichende Daten für die Berechnung des Durchschnittswerts verfügen, es sei denn, die Wertsteigerung beruht auf Veränderungen, die ihren Wert eindeutig steigern.

[...]“

6. Durchschnittswert gemäß Art. 229 (1) e) CRR III

DK-Diskussion (Stand Mai 2024):



Die Deutsche
Kreditwirtschaft

- Die **Ermittlung** gleitender Durchschnittswerte ist **grundsätzlich nicht zwingend erforderlich**. Nur wenn zyklisch bedingte Werterhöhungen **über den Wert bei Kreditgewährung hinaus** berücksichtigt werden sollen, ist die Ermittlung des gleitenden Durchschnitts als Obergrenze obligatorisch.
- Datenpunkte müssen eine Zeitspanne von 6/ 8 Jahren in die Vergangenheit abdecken. Das Institut kann lediglich wählen, ob es freiwillig mehr als 3 Datenpunkte aus dem jeweiligen Zeitraum in gleichem Abstand heranzieht.
- Bei Neubewertungen im Fall von Modifikationen kann der dann tatsächlich ermittelte Property Value insgesamt angesetzt werden, auch wenn dieser ggf. Werterhöhungen beinhalten könnte, die nicht durch die Modifikation selbst hervorgerufen wurden.

vdp Mitgliedsinstitute

