

Zeitschrift für das gesamte
REDITWESEN

77. Jahrgang · 1. Juni 2024

11-2024

Digitaler
Sonderdruck

Pflichtblatt der Frankfurter Wertpapierbörse
Fritz Knapp Verlag · ISSN 0341-4019

REGULATORIK UND BANKENAUF SICHT

„Schwerpunkte der EZB und BaFin bei der
Prüfung von Immobilienfinanzierungen“

Philipp Thurmann / Christian Bélorgey

Philipp Thurmann / Christian BÉlorgey

Schwerpunkte der EZB und BaFin bei der Prüfung von Immobilienfinanzierungen

Die Geschwindigkeit der Zinswende der letzten zwei Jahre hat deutliche Auswirkungen auf die weltweiten Finanzmärkte. Aus der Geschwindigkeit dieses Umsteuerns in der Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) und des US-Pendants Federal Reserve Bank (Fed) erwachsen große Chancen, aber auch große Risiken aus der Zinsänderung für die Kreditportfolios der Institute. Das erhöhte Leitzinsniveau infolge der Zinswende sorgt für Turbulenzen auf den Immobilienmärkten mit teilweise massiven Auswirkungen für Banken, Projektentwickler und Kreditnehmer in Deutschland.

Das anhaltend hohe Zinsniveau sowie die stark rückläufigen Transaktionsvolumina auf den Immobilienmärkten und strenge regulatorische Vorgaben erhöhen das Ausfallrisiko für gewerbliche Immobilienfinanzierungen signifikant. Auch die Risiken privater Baufinanzierungen sind aufgrund inflationsbedingt stark gestiegener Lebenshaltungskosten und zum Teil sinkender Sicherheitenwerten gestiegen. Die europäische und die nationale Bankenaufsicht haben diese Risiken erkannt und prüfen gezielt im Rahmen von Targeted Reviews beziehungsweise On-site inspections sowie Sonderprüfungen gemäß § 44 KWG die direkt und national beaufsichtigten Institute.

Immobilienkredite im Fokus der Bankenaufsicht

Im Zuge dessen zählt das Immobilien-Kreditrisiko zu den aktuellen Top-Prioritäten sowohl der EZB als auch der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Die EZB legt unter anderem den Fokus auf

bestehende Defizite im Kreditrisiko- und Kontrahentenrisiko-Management der beaufsichtigten Institute. Insbesondere dem frühzeitigen Erkennen von sich aufbauenden Kreditrisiken und der entsprechenden Berücksichtigung der sich in Veränderung befindlichen Marktdynamiken im Bereich der Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie der Vorüberlegung und der Fähigkeit zum Ergreifen von rechtzeitigen Korrektur- und Gegenmaßnahmen kommt im aufsichtlichen Fokus eine besondere Bedeutung zu. Ebenfalls drängt die EZB in ihren Prioritäten auf eine Stärkung des Managements von Kontrahentenrisiken, um die Institute in die Lage zu versetzen, auf höhere Refinanzierungskosten und eine höhere Volatilität am Markt reagieren zu können.

Am 23. Januar 2024 hat die BaFin sieben Hauptrisiken benannt, in denen sie die größte Gefahr für die Finanzstabilität und die Integrität der Finanzmärkte in Deutschland sieht. Die Stärkung der Widerstandsfähigkeit gegen diese Risiken ist eine Priorität der BaFin im Jahr 2024. Mit Bezug zum Kreditrisiko sind zwei Risiken von besonderer Bedeutung. Zum einen sieht die BaFin größere Risiken aus signifikanten Zinsanstiegen sowie zum anderen aus Risiken durch Korrekturen der Immobilienwerte.

Die historische Niedrigzinsphase in der Euro-Zone führte zu einem Allzeithoch der Immobilienwerte in Deutschland. Die geänderte Geldpolitik im Zuge der Zinswende der EZB führte im ersten Schritt zu einer Stagnation und in der weiteren Folge zu einem massiven Rückgang der Kreditvergabe und daraufhin zu einer deutlich rückläufigen Nachfrage nach Im-

mobilien. Dies führte zu entsprechenden Wertkorrekturen auf den Immobilienmärkten. Während die Wertentwicklung in den Top-Lagen seit Anfang 2022 zunächst stagniert und nun auch rückläufig ist, geht diese Entwicklung in den B- und C-Lagen bereits mit deutlichen Wertrückgängen einher. Besonders stark zeigt sich dieser Effekt im gewerblichen Immobilienbereich und vor allem bei Objekten mit einer schlechten Energieeffizienz. Des Weiteren ist insbesondere die Assetklasse der Büroimmobilien betroffen, die spätestens seit dem Ende der Coronapandemie einem strukturellen Wandel unterliegt.

Aktuelle Entwicklung der Immobilienwerte

Insbesondere für Banken besteht Handlungsbedarf hinsichtlich der Werthaltigkeit von Immobilienfinanzierungen (beispielsweise Projektfinanzierungen und Immobilienentwicklungen) sowie sinkender Werte von Immobiliarsicherheiten. Wertkorrekturen der Sicherheitenwerte haben teilweise massive Auswirkungen auf den Loan-to-value (LTV), welcher als eine der wichtigsten Kennzahlen das Verhältnis des Kreditbetrags zum Verkehrs-/Marktwert einer Immobilie angibt und für Kreditgenehmigungen beziehungsweise die Kreditweiterbearbeitung eine relevante Steuerungsgröße darstellt.

Insbesondere bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung bestehen oftmals vertraglich festgelegte Schwellenwerte, sogenannte Covenants, welche zum Zeitpunkt der Kreditvergabe sowie während der gesamten Laufzeit vom Kreditnehmer



eingehalten werden müssen. Gemäß BTO 1.2.2 Tz. 1 der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) besteht für die Institute die Pflicht, im Rahmen der Kreditweiterbearbeitung zu überwachen, ob die vertraglichen Vereinbarungen vom Kreditnehmer eingehalten werden. Auf die Durchführung der Überwachung sowie die Fähigkeit des Instituts, Covenant-Brüche frühzeitig und möglichst mit minimalem Zeitverzug nach Bekanntwerden der Informationen zu erkennen und Gegenmaßnahmen einzuleiten, stehen unverändert im Fokus der Aufsicht und sind Gegenstand nahezu jeder Sonderprüfung im Kreditbereich.

Aktuell führen die sinkenden Immobilienwerte vermehrt zu LTV Covenant-Brüchen. Kann der Kreditnehmer kein weiteres Eigenkapital einbringen, gilt der Kredit schnell als risikobehaftet, beziehungsweise tritt im worst-case gar der Ausfall des Kredites⁴⁾ ein. Die Risiken des Rückgangs von Immobilien- und Sicherheitenwerten und die Einhaltung von damit vereinbarten und verknüpften Covenants sowie die Reaktionen des Managements der Institute auf diese Risiken stehen im aktuellen Fokus der Aufsicht und werden im Rahmen der Sonderprüfungen von BaFin und EZB beurteilt. Hierbei liegt ein weiterer Fokus auf der Werthaltigkeit des Kreditengagements und der korrekten Bildung von Risikovorsorge.

Prüfung der Werthaltigkeit von Immobiliensicherheiten

Aus den jüngst beobachteten Korrekturen der Immobilienmarktwerte resultiert – nicht zuletzt durch den aufsichtlichen Druck – zügiger Handlungsbedarf für die Institute. Die Kreditbücher für die gewerbliche und die private Immobilienfinanzierungen sind in einem ersten Schritt für das Bestandsgeschäft hinsichtlich möglicher negativer Wertentwicklungen zu analysieren. Gemäß BTO 1.2.2 Ziffer 3 MaRisk sind die Werthaltigkeit und der rechtliche Bestand von Sicherheiten im Rahmen der Kreditweiterbearbeitung in Abhängigkeit von der Sicherheitenart beziehungsweise bei Vorliegen von Indikatoren einer Wertkorrektur einer außerordentli-

chen Überprüfung⁵⁾ zu unterziehen und ggf. neu zu bewerten.⁶⁾ Hierbei können Institute auf Marktschwankungskonzepte zurückgreifen, jedoch liefern diese nur eine erste Indikation für allgemeine Entwicklungen im jeweiligen Marktsegment.

Nach Klarstellung der BaFin ist der alleinige Einsatz von Marktschwankungskonzepten zur Überwachung der Werthaltigkeit von Immobiliensicherheiten nicht geeignet. Ergänzend dazu hat das Institut eigene Marktbeobachtungen und weitere Analysen für das relevante Sicherheitenportfolio durchzuführen und zu prüfen, inwieweit das Marktschwankungskonzept für das eigene Portfolio repräsentativ ist und für welche Immobilien es folglich genutzt werden kann. Der Wahl der institutsindividuellen, den Besonderheiten des jeweiligen Portfolio Rechnung tragenden, Analysemethoden kommt eine besondere Bedeutung zu. Institute sind gut beraten, bestehende Konzepte hinsichtlich Geeignetheit zu überprüfen und einen sachgerechten Einbezug von eigenen Marktbeobachtungen und Analysen sowie öffentlich zugänglichen und auf statistisch einwandfreier Basis erhobenen Marktinformationen und Marktanalysen (auch von externen Dritten) sicherzustellen.

Besondere Bedeutung kommt der Abdeckung aller (Teil-)Portfolios durch Beobachtungen und Analysen zu. Bestehen hinsichtlich der eigenen Analysefähigkeit in einem Subportfolio beispielsweise durch geringe eigene Beobachtungspunkte in Folge eines kleinen Teilportfolios Zweifel, so sind externe Analysen heranzuziehen, beziehungsweise ist deren Erstellung zu beauftragen, um Indikationen für eine mögliche anlassbezogene Wertüberprüfung sowie einer möglichen Neubewertung zu erhalten. Dem Erkennen von Indikatoren für eine (außerplanmäßige) Wertüberprüfung kommt auch im Rahmen von Sonderprüfungen besondere Bedeutung zu. In der aktuellen Marktphase sind fast ausnahmslos alle Immobilienarten von Wertkorrekturen betroffen. Eine nicht vorgenommene Analyse der Bestände und eine auf dieser Basis unveränderte Markteinschätzung seitens des Manage-



Foto: PwC



Philipp Thurmman

Director, PricewaterhouseCoopers, Hamburg



Foto: PwC



Dr. Christian Bélorgey

Senior Manager, PricewaterhouseCoopers, Düsseldorf

Die schnelle Zinswende hat auf die Finanzwelt an vielen Punkten eine große Auswirkung. Auch auf den Bereich Immobilienfinanzierungen. Philipp Thurmman und Christian Bélorgey beschäftigen sich daher im vorliegenden Beitrag mit den Schwerpunkten der EZB und der BaFin bei der Prüfung von Immobilienfinanzierungen. So lege die EZB ihren Fokus unter anderem auf bestehende Defizite im Kreditrisiko- und Kontrahentenrisiko-Management. Sie kommen zu dem Fazit, dass sich die Kreditausfälle bei den gewerblichen Immobilienfinanzierungen erhöhen. Daher habe ein proaktives Risikomanagement eine hohe Relevanz für die Institute. Mit der richtigen Vorbereitung auf eine Sonderprüfung durch gezielte Portfolioanalyse sowie durch die Ableitung einer zukünftigen Portfoliostrategie können Kapitalzuschläge und zusätzliche Risikovorsorge vermieden werden. (Red.)

ments für die Wertbeständigkeit einzelner Teilportfolios führt im Rahmen von Sonderprüfungen zu Feststellungen. Man sollte daher nicht wegschauen und nicht die aktuelle Marktentwicklung negieren. Gegebenenfalls sollten bestehende Informationslücken über die Werteentwicklung geschlossen werden und fortlaufend auf dieser Basis die Portfolios analysiert werden. So kann zeitnah der Neubewertungsbedarf identifiziert werden. Ebenfalls sehr kritisch werden aktuell Bearbeitungsrückstände der internen Bewertungsabteilungen durch die Aufsicht gesehen. Denn nur eine zeitnah nach dem auffälligen Analyseergebnis

vorgenommene Neubewertung stellt die Korrektheit der Sicherheitenwerte sicher und ist Grundlage für ein aktives Risikomanagement und eine zutreffende RWA-

lichen Regionen als auch die sieben größten Metropolregionen (Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart, München und Berlin) gleichermaßen. Gemäß dem

„Aktuell führen die sinkenden Immobilienwerte vermehrt zu LTV Covenant-Brüchen.“

Unterlegung. Auch hier ist man gut beraten, bestehende Rückstände abzuarbeiten.

Private Baufinanzierung

Die Wertkorrekturen der Wohnimmobilien, welche zu eigenen Wohnzwecken genutzt werden, treffen sowohl die länd-

lichen Regionen als auch die sieben größten Metropolregionen (Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart, München und Berlin) gleichermaßen. Gemäß dem Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (vdp) zeigen sich in den sieben größten Städten Deutschlands im Bereich Wohnen mit durchschnittlich minus 4,3 Prozent eine ähnliche Preisentwicklung wie auf Bundesebene. Unter den Metropolen variierten die Veränderungsdaten von minus 4,9 Prozent in Hamburg bis minus 3,0 Prozent in Köln (jeweils im Jahresvergleich zum ersten Quartal 2023).

Die seit Ende 2022/Anfang 2023 kumulierten Wertkorrekturen differenzieren nach Lage, Baujahr, Ausstattung und Energieeffizienz und liegen im zweistelligen Prozent-Bereich. Hieraus resultieren für die privaten Baufinanzierungen Risiken, welche die Aufsicht im Rahmen ihrer aktuellen Sonderprüfungen bei den Instituten im Rahmen von Massendatenanalysen in einem ersten Schritt und basierend auf diesen Analyseergebnissen in sehr umfangreichen Einzelengagementprüfungen im zweiten Schritt adressiert.

Ein Risiko mit direktem Bezug zu den Marktwertkorrekturen betrifft die Finanzierungen, welche kurz vor der Zinswende zu den zu dieser Zeit sehr hohen Marktwerten abgeschlossen wurden und bei denen durch die Marktwertkorrekturen der Sicherheitenwerte mindestens rechnerische Blankoanteile entstehen können. Je nach institutsindividuellen Kreditvergabegrundsätzen sind private Immobilienfinanzierungen von 100 Prozent beziehungsweise 115 Prozent des Kaufpreises – dann auch inkl. der Nebenkosten – möglich. Bei letzter Konstellation entsteht – mit Ausnahme eines Kaufes unterhalb des Verkehrswerts der Immobilie – in der Regel bereits bei Valutierung ein Blankoanteil, welcher durch die Stellung zusätzlicher Sicherheiten beziehungsweise einer Nutzung anderweitig freier Sicherheitenanteile aus anderen Finanzierungen oder einer ausreichenden Liquiditätssituation des Kreditnehmers gedeckt wird.

Risiko sinkender Marktwerte

Der Verkehrswert ist dabei der Preis einer Immobilie, der auf dem freien Markt unter normalen Geschäftsbeziehungen realistisch ist.⁷⁾ Institute nehmen individuelle Risikoabschläge (beispielsweise 20 Prozent) auf den Marktwert vor und ermitteln hierdurch den zu finanzierenden Anteil des Immobiliengeschäfts (80 Prozent Finanzierung). Das Absinken von Marktwerten im zweistelligen Prozentbereich führt beziehungsweise vergrößert die Blankoanteile und stellt auch für Finanzierungen unterhalb der 100-Prozent-Finanzierungen bei fortgesetzter Wert-

Abbildung 1: Die sieben Risiken im Fokus der BaFin

Am 23. Januar 2024 hat die BaFin sieben Hauptrisiken benannt, in denen sie die größte Gefahr für die Finanzstabilität und die Integrität der Finanzmärkte in Deutschland sieht. Die Stärkung der Widerstandsfähigkeit gegen diese Risiken ist eine Priorität des Aufsichtshandelns der BaFin in 2024:

1.	Risiken aus signifikanten Zinsanstiegen	↘	– Deutlicher Anstieg der Zinsrisiken aufgrund der Zinswende der EZB – In 2024 geringes Risiko weiterer deutlicher Zinsschritte
2.	Risiken aus Korrekturen an den Immobilienmärkten	↗	– Sinkende Preise von Immobilien – Stockende Kreditvergabe – Sinkende Werte von Immobiliensicherheiten
3.	Risiken aus signifikanten Korrekturen an den internationalen Finanzmärkten	→	– Angesichts hoher geopolitischer Risiken erscheinen Risikoprämien an den Märkten weiterhin niedrig – Neue adverse Schocks können zu abrupten Korrekturen führen
4.	Risiken aus dem Ausfall von Krediten an deutsche Unternehmen	↗	– Schlechte konjunkturelle Lage und steigende Zinsen führen zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Kreditausfällen – COVID- und energiepolitische Stützungsmaßnahmen laufen aus
5.	Risiken aus Cyberattacken mit gravierenden Auswirkungen	↗	– Risiko von Cyberattacken so hoch wie nie – Finanzsektor besonders betroffen – Risiko insbesondere bei Mehrmandanten-Dienstleistern
6.	Risiken aus der unzureichenden Geldwäscheprävention	↗	– Hohes Risiko von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung – Nachholbedarf bei Präventionsmaßnahmen aber vor allem im Nichtbankensektor
7.	Risiken aus Konzentrationen bei der Auslagerung von IT-Dienstleistungen	↗	– Verflechtung und Konzentrationen bei IT-Dienstleistern machen den Finanzsektor verwundbar – Subdienstleister und Cloud-Anbieter im Fokus

Quelle: BaFin³⁾; Darstellung PwC



korrektur ein erhebliches Risiko für die Institute dar.

Insbesondere bei den privaten Immobilienfinanzierungen konnte im Zusammenhang mit den stark gestiegenen Kaufpreisen eine maximale Ausnutzung des verfügbaren Haushaltseinkommens für den Kapitaldienst zur Bedienung eines Immobilienkredits sowie die Stellung sämtlicher, verfügbarer Sicherheiten (Verpfändung Arbeitseinkommen, Bürgschaften, Pfandrecht auf bewegliche Wirtschaftsgüter, et cetera) beobachtet werden. Gleichzeitig wurde die Rückführung des Darlehens unter anderem mit Tilgungssprüngen, Sondertilgungen und prognostiziert niedrigen Prolongationszinsen auf die Möglichkeiten der Kreditnehmer maßgeschneidert.⁸⁾ Das Risiko sinkender Marktwerte der Immobilien und die Fähigkeit zur Stellung weiterer Sicherheiten wurde bisher selten in die Kreditwürdigkeitsprüfung⁹⁾ einbezogen und beurteilt. Die aktuellen Wertkorrekturen führen insbesondere bei „jungen“ Immobiliendarlehen, welche in den Jahren 2020 bis 2022 abgeschlossen wurden, mit Finanzierungen nahe (> 80 Prozent / 85–90 Prozent) am beziehungsweise oberhalb des Verkehrswerts (> = 100 Prozent) durch das aktuelle Absinken der Immobilienwerte zu rechnerischen Blankoanteilen des Engagements.

Die Fähigkeit zur Erbringung des Kapitaldienstes bleibt von dieser Marktwertentwicklung unberührt. Institute müssen die Marktwertveränderungen in Bezug auf die institutsindividuell angesetzten Sicherheitenwerte unter Berücksichtigung von Risikoabschlägen analysieren und ermitteln, bei welchen Einzelengagements die angesetzten Sicherheitenwerte durch das Absinken der Marktwerte unterschritten werden. Hieraus ergeben sich Folgewirkungen für die Ermittlung der Blankoanteile mit der Folge einer detaillierten Beurteilung des Einzelengagements hinsichtlich der individuellen Besicherungssituation. Hierbei sollten Institute für das jeweilige Kunden- und Marktsegment analysieren und prognostizieren, wie lange eine Gesundungsphase der Marktwerte voraussichtlich dauern wird. Erfahrungsgemäß wird dies bei Me-

tropolregionen in einem anderen Tempo erfolgen als in der ländlichen Region.

Ableitung weiterer Management-Maßnahmen

Da die Institute ihr Geschäftsgebiet und die besonderen Marktgegebenheiten am besten kennen, sollten diese Erkenntnisse – ergänzt um Markteinschätzungen der Verbände beziehungsweise von Wertermittlungsexperten (beispielsweise vdp) – Grundlage für eine eigene Einschätzung der weiteren Entwicklung der Immobilien-

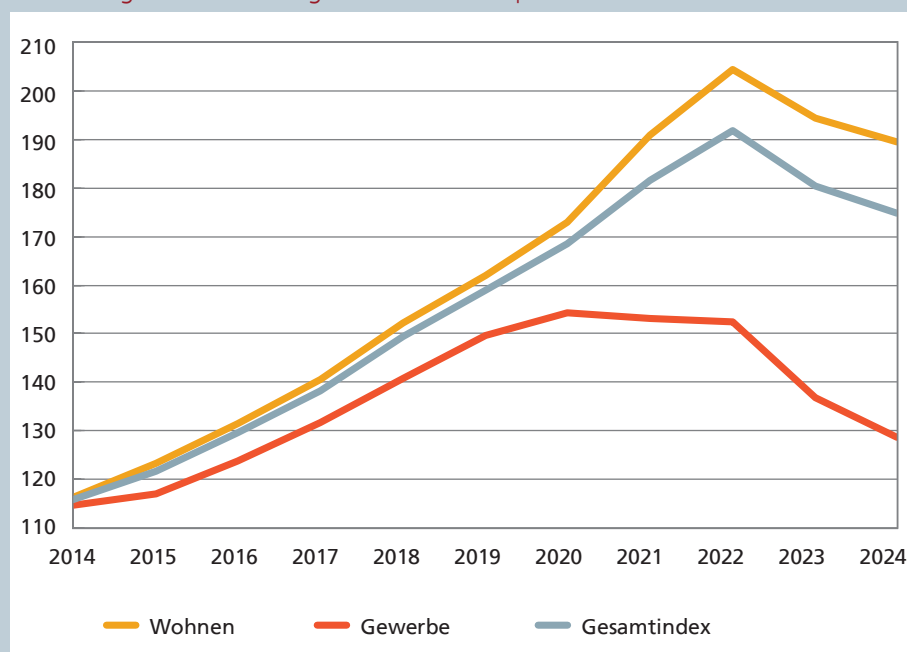
Ein zweites Risiko betrifft die Bestandsengagements, welche nach der ersten Festzinsperiode zur Prolongation anstehen. Diese anstehenden Darlehen wurden in der Niedrigzinsphase in der Regel vor acht bis zehn Jahren vergeben und sind aktuell beziehungsweise in naher Zukunft zu prolongieren. Im Juli 2012 hat die EZB die Leitzinsen erstmals auf unter 1,0 Prozent gesenkt und damit die Niedrigzinsphase eingeläutet. Private Immobilienfinanzierungen wurden häufig als annuitätische Darlehen mit einer Sollzinsbindung von 10, 15 oder sogar 20 Jahren umgesetzt.

„Im Juli 2012 hat die EZB die Leitzinsen erstmals auf unter 1,0 Prozent gesenkt.“

werte im eigenen Geschäftsgebiet darstellen. Diese Prognose zusammen mit den Analyseergebnissen der durch die Marktwertkorrekturen entstehenden Blankoanteile bilden eine gute Grundlage für die Einschätzung der Langfristigkeit der Wertminderung und die Ableitung weiterer Management-Maßnahmen auf Ebene des Einzelengagements.

Die EZB hat Mitte 2022 die Zinswende eingeläutet und seither die Leitzinsen stufenweise angehoben.¹⁰⁾ Aus der Niedrigzinsphase resultierte ein Nachfrageüberhang, welcher zu einem deutlichen Anstieg der Kaufpreise für selbstgenutzte Immobilien führte. Gleichzeitig nahmen die Kreditvolumen in Abhängigkeit von den gestiegenen Kaufpreisen sowie

Abbildung 2: Entwicklung der Immobilienpreise



Quelle: vdp Immobilienpreisindex 2014 - Q1/2024; Darstellung PwC

als Folge daraus, der Verschuldungsgrad der privaten Immobilienkäufer, ebenfalls deutlich zu. Gleichzeitig herrschte ein erheblicher Wettbewerb zwischen den Marktteilnehmern, was zu laufenden Anpassungen der Kreditvergaberichtlinien führte. Im Zusammenhang mit den stark

werblichen Immobilienkrediten in die Teilbereiche der Einzelfallprüfungen und die Prüfung der zugrundeliegenden Prozesse unterteilen.

Die Einzelfallprüfungen greifen auf Portfolioanalysen hinsichtlich Risikofaktoren

Auf prozessualer Ebene genießen aus Erfahrung der Autoren zahlreiche Projekte gleich mehrere Themengebiete eine hohe Priorität der Aufsicht:

- Unabhängigkeit der (externen) Gutachter
- Aktualität der Bewertung
- Risikofrüherkennung und Risikoindikatoren (Key Risk Indicators)

„Ein Hauptaugenmerk liegt auf der Risikofrüherkennung und den Risikoindikatoren.“

gestiegenen Kaufpreisen kann eine maximale Ausnutzung des verfügbaren Haushaltseinkommens für den Kapitaldienst zur Bedienung eines Immobilienkredits beobachtet werden. Gleichzeitig wurde die Rückführung des Darlehens unter anderem mit Tilgungssprüngen, Sondertilgungen und prognostiziert niedrigen Prolongationszinsen auf die Möglichkeiten der Kreditnehmer maßgeschneidert.

sowie auf Risiko- und Ratingentwicklungen zurück und ziehen, wie ihr Name bereits sagt, umfangreiche Stichproben einzelner Engagements zur Beurteilung der Klassifizierung von Risiken und der bilanziellen Risikovorsorge sowie, falls berücksichtigt, der diesbezüglichen Management Adjustments.

Im Fokus der kritischen Beurteilung der Aufsicht sind dabei erfahrungsgemäß die

Zu beobachten sind ebenfalls historisch niedrige Anfangstilgungen, welche zu hohen Restschulden zum Prolongationszeitpunkt führen. Vor dem Hintergrund eines deutlich erhöhten Prolongationszinssatzes wirkt sich diese Konstellation verstärkend auf das Prolongationsrisiko aus. Um die Auswirkungen der Zinswende auf das Risikoprofil des eigenen Kreditportfolios zu analysieren, sollte insbesondere das Teilportfolio der privaten Immobilienfinanzierungen in Hinblick auf die Alters- und Konditionenstruktur sowie die Elastizität des Kapitaldienstes analysiert werden.¹¹⁾ Zudem sollten auch die Auswirkungen der in den letzten Jahren stark gestiegenen Inflation und ihre Auswirkungen auf den Kapitaldienst einbezogen werden, da diese – anders als Einnahmen – regulatorisch dynamisch zu betrachten und damit erwartete Steigerungen anzusetzen sind.

- Aktualität und Angemessenheit der Sicherheitenwerte
- Aktualität und Nachvollziehbarkeit der Beurteilung von Frühwarn- und Risikoindikatoren (Covenants, Forbearance, Watchlist, Unlikelihood-to-Pay, ...)
- Nachvollziehbarkeit des Rückgriffs auf Equity-Sponsoren in der Risikobeurteilung
- Angemessenheit der Risikovorsorge, wie zum Beispiel Stufenzuordnung (S1–S3), Szenariogewichtung bei Einzelwertberichtigungen und Haircuts auf Sicherheitenwerte in Verwertungsszenarien

Je nach Ausmaß etwaiger Defizite kann es zu schwerwiegenden Folgewirkungen für die betroffenen Banken kommen. So können die Prüfungsergebnisse nicht nur zu Anpassungen von Policies, Prozessen und Kontrollen rund um die Kredit- und Sicherheitenbearbeitung führen, sondern nach individueller Befassung auch Korrekturen von Sicherheitenwerten sowie der Risikovorsorge und der Rechnungslegung bis hin zu Aufschlägen in den SREP-Ergebnissen nötig werden.

- Ganzheitliche Überwachung sowie Klassifizierung von Kreditrisiken

In Bezug auf die Unabhängigkeit der Gutachter wird insbesondere die Konzentrationsrisiken der Bewertung aufgrund einer unzureichenden Rotation der Gutachter von der Aufsicht kritisiert. Diese wird von den geprüften Banken meist auf der Ebene des einzelnen Gutachters vorgenommen, anstatt auf der Ebene des Bewertungsunternehmens. Dies liegt unter anderem an abweichenden deutschen Übersetzungen der einschlägigen regulatorischen Originalvorgaben. So ist in der deutschen Übersetzung von Art. 196 der EBA-Leitlinien über das Management notleidender und gestundeter Risikopositionen von der "Bestellung eines anderen externen Sachverständigen" die Rede, während in der englischen Fassung von der Bestellung eines anderen externen Bewertungsunternehmens die Rede ist ("appointment of [...] a different external appraisal provider").

Bei der Aktualität der Bewertung ergeben die Prüfungen häufig eine Diskrepanz zwischen Wertüberprüfung und Neubewertung, die erneut ihren Ursprung in auseinanderfallenden Übersetzungen regulatorischer Vorgaben haben kann. Während die deutsche Fassung von Art. 225 der EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung vorsieht, den Wert der Immobiliensicherheit durch einen Sachverständigen "überprüfen" zu lassen, ist in der englischen Fassung eine Neubewertung ("revaluation") vorgesehen.

Neben diesen beiden Themen liegt ein Hauptaugenmerk auf der Risikofrüherkennung und den Risikoindikatoren (Key Risk

Erfahrungen aus jüngsten Sonderprüfungen

Gewerbliche Immobilienfinanzierungen. Grundsätzlich lassen sich die aufsichtlichen Untersuchungsgegenstände bei ge-



Indicators). Hier kritisieren die Aufseher erfahrungsgemäß insbesondere fehlende Immobiliensektor-spezifische Frühwarnin-

Überprüfung von Pauschalen) treffen, auf deren Basis dann anschließend eine Ausschöpfung der Kapitaldienstgrenze kalku-

lung resultieren, was zu umfangreichen prozessualen Anpassungen und einem (zumindest temporären) Wegfall von bestehenden Prozesseffizienzen führen kann. Gleichzeitig ergeben sich Auswirkungen auf die RWA-Belastung.

„Die Risiken für Kreditausfälle in der gewerblichen Immobilienfinanzierung erhöhen sich.“

dikatoren (wie zum Beispiel Leerstandsquoten) und die inkonsistente Verwendung von zentralen Steuerungsgrößen (Key Risk Indicators) zu Zwecken der internen Prozessierung und deren Abbildung in Covenants und den IT-Systemen.

Ein wesentlicher übergreifender Kritikpunkt der Aufsicht ist ferner, dass es an einem ganzheitlichen Vorgehen zur Überwachung sowie Klassifizierung von Kreditrisiken mangelt. So sind Kriterien für die Zuordnung zu Betreuungsstufen, Forbearance, Ausfalldefinition und deren Auslösern (UTP-Trigger) oftmals nicht widerspruchsfrei sowie (zu) ermessensbehaftet und führen derweil häufig zu einer zu geringen Risikovorsorge-Bildung.

Private Baufinanzierungen. Bei (Sonder-) Prüfungen zu privaten Baufinanzierungen nimmt in der Regel neben der Angemessenheit der

- Kreditvergabestandards,
- Kreditbearbeitungskontrollen,
- risikoadjustierten Bepreisung,
- Sicherheitenbewertung zur Kreditvergabe sowie der
- Regelungen zur laufenden Überwachung und regelmäßigen Überprüfung

die Ermittlung der zukunftsgerichteten und nachhaltigen Kapitaldienstfähigkeit einen besonders hohen Stellenwert ein.

Hier wird von den Instituten erwartet, dass sie umfassende Regelungen zur Berücksichtigung von Einnahmen (z.B. 13./14. Monatsgehalt, Sonderzahlungen, Überstunden, et cetera) und Ausgaben (unter anderem Ansatz und regelmäßige

liert wird, mit deren Hilfe dann eine (semi-)automatische Aussteuerung im Rahmen der Kreditentscheidung erfolgen kann.

Hohe Relevanz von proaktivem Risikomanagement

Die Risiken für Kreditausfälle in der gewerblichen Immobilienfinanzierung erhöhen sich. Marktteilnehmer sollten die Zeit nutzen, um Transparenz zu schaffen, Handlungsoptionen zu erarbeiten und diese gemeinsam mit den Beteiligten umzusetzen. Wie so oft gibt der regulatorische Rahmen die Richtung vor – die auf sichtlichen Maßstäbe und die Erwartungshaltungen an die Qualität der Umsetzung neuer und bestehender regulatorischer Anforderungen unter anderem aus der EBA-Leitlinie für die Kreditvergabe und Überwachung sowie die Umsetzung der MaRisk-Novellen sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen.

Unverändert gilt: Die Feststellungen aus den aktuellen Sonderprüfungen der EZB und der BaFin zur Werthaltigkeit der gewerblichen und privaten Kredite sind – je nach Schweregrad – teilweise mit kurzen Fristigkeiten abzarbeiten, was Institute vor kapazitive Herausforderungen stellt. Bei umfangreichen prozessualen Feststellungen beziehungsweise bei größeren Problemen mit der Risikofrüherkennung sowie der korrekten Risikovorsorgebildung kann auch ein Kapitalzuschlag angeordnet werden, welcher das Bankgeschäft für die nächsten Jahre empfindlich beeinflussen kann. Ebenfalls können hieraus Maßnahmen zur Verbesserung von Policies, Prozessen und Kontrollen rund um die Bearbeitung von gewerblichen und privaten Krediten sowie der Sicherheitenbewer-

Es gilt daher, diejenigen Kredite zu identifizieren, die drohen, durch die aktuellen Marktwertkorrekturen beziehungsweise durch die anstehenden Prolongationen in Schwierigkeiten zu geraten und mit den Kreditnehmern geeignete Lösungen zu erarbeiten. Mit der richtigen Vorbereitung auf eine Sonderprüfung durch gezielte Portfolioanalyse sowie durch die Ableitung einer zukünftigen Portfoliostrategie können Kapitalzuschläge und zusätzliche Risikovorsorge vermieden werden.

Fußnoten

- 1) vgl. EZB Aufsichtsprioritäten 2024-2026 - https://www.bankingsupervision.europa.eu/banking/priorities/html/ssm.supervisory_priorities202312-a15d-5d36ab.de.html
- 2) BaFin - Risiken im Fokus 2024 - https://www.bafin.de/DE/Aufsicht/Fokusrisiken/Fokusrisiken_2024/Fokusrisiken_2024_node.html;jsessionid=ED0748DB-1D8FBB1224E736F6FEB1544D.internet002
- 3) https://www.bafin.de/SharedDocs/Downloads/DE/RIF/Risiken_im_Fokus_2024.pdf?__blob=publicationFile&v=6
- 4) vgl. <https://www.pwc.de/de/real-estate/real-estate-institute/pwc-whitepaper-real-estate-npl-maerz-2024.pdf>
- 5) <https://www.pwc.de/de/real-estate/real-estate-institute/pwc-whitepaper-real-estate-npl-maerz-2024.pdf>
- 6) vgl. BTO 1.2.2 Tz. 4 MaRisk
- 7) vgl. auch (EBA/GL/2020/06), Abschnitt 7.2.1 (Besicherung mit Immobilien) und Abschnitt 7.2.2 (Besicherung mit beweglichen Vermögenswerten)
- 8) vgl. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
- 9) vgl. Zinswende und Prolongation; Maifarth, Thurmann, Heesen; ZfgK; 05; 2023 - <https://www.kreditwesen.de/kreditwesen/themenschwerpunkte/digitaler-sonderdruck/zinswende-prolongation-risikofruerh%C2%ADerkennung-schlu-id88281.html>
- 10) vgl. §§ 505 lit. a ff. WIKR, BTO 1.2.1 Tz. 1 und BTO 1.2.2 Tz. 2 MaRisk, Kap. 5.2 EBA Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung
- 11) vgl. Zinswende und Prolongation; Maifarth, Thurmann, Heesen; ZfgK; 05; 2023 - <https://www.kreditwesen.de/kreditwesen/themenschwerpunkte/digitaler-sonderdruck/zinswende-prolongation-risikofruerh%C2%ADerkennung-schlu-id88281.html>
- 12) vgl. Zinswende und Prolongation; Maifarth, Thurmann, Heesen; ZfgK; 05; 2023 - <https://www.kreditwesen.de/kreditwesen/themenschwerpunkte/digitaler-sonderdruck/zinswende-prolongation-risikofruerh%C2%ADerkennung-schlu-id88281.html>



Sicher durch die nächste Prüfung.

Antworten für eine Branche
im Wandel

Eine Sonderprüfung durch die EZB oder die BaFin stellt für Institute aufgrund der daraus resultierenden potenziellen Folgen, aber auch durch die Vielzahl und die Komplexität der regulatorischen Neuerungen der letzten Jahre immer eine große und ernstzunehmende Herausforderung dar. Unsere Experten beraten Sie gerne bei der Vorbereitung auf die kommenden Sonderprüfungen. PwC unterstützt Sie dabei, die regulatorischen Veränderungen im Blick zu behalten und sich frühzeitig und umfassend auf eine Sonderprüfung vorzubereiten. Als Ihr Partner sind wir auch während einer Sonderprüfung sowie nach der eigentlichen Prüfung an Ihrer Seite und begleiten Sie bei den zielgerichteten Folgemaßnahmen zur Abarbeitung von Feststellungen aus der Sonderprüfung sowie der weiteren Kommunikation mit der Aufsicht.

Erfahren Sie mehr unter
www.pwc.de/de/risk-regulatory/sonderpruefungen-gemaess-paragraph-44-kwg.html