

Die neuen Vorgaben der CRR III für die Immobilienbewertung

Am 01.01.2025 treten im Rahmen der finalen Umsetzung der Basel-III-Regeln die überarbeiteten Eigenmittelanforderungen für Kreditinstitute (Capital Requirements Regulation – CRR III) in Kraft. Diese wurden am 19.06.2024 im Amtsblatt der Europäischen Union als bindender Rechtsakt veröffentlicht.¹⁾ Die hinsichtlich der Immobilienbewertung durch die CRR-Novelle eintrtenden maßgeblichen Änderungen werden nachfolgend durch eine Synopse aufgezeigt, in der die aktuell geltenden Regelungen der CRR II denen der CRR III gegenübergestellt werden. Die Änderungen sind in roter Farbe dargestellt.

o von Jochem Kierig

Synopse

CRR II	CRR III
Artikel 4 Begriffsbestimmungen	Artikel 4 Begriffsbestimmungen
(1) Für die Zwecke dieser Verordnung bezeichnet der Ausdruck	(1) Für die Zwecke dieser Verordnung bezeichnet der Ausdruck
...	...
74. „Beleihungswert“ den Wert einer Immobilie, der bei einer vorsichtigen Bewertung ihrer künftigen Marktähnlichkeit unter Berücksichtigung ihrer langfristigen dauerhaften Eigenschaften, der normalen und örtlichen Marktbedingungen, der derzeitigen Nutzung sowie angemessener Alternativnutzungen bestimmt wird;	74. „Beleihungswert“ den Wert einer Immobilie, der bei einer vorsichtigen Bewertung ihrer künftigen Marktähnlichkeit unter Berücksichtigung ihrer langfristigen dauerhaften Eigenschaften, der normalen und örtlichen Marktbedingungen, der derzeitigen Nutzung sowie angemessener Alternativnutzungen bestimmt wird;
76. „Marktwert“ im Hinblick auf Immobilien den geschätzten Betrag, zu dem die Immobilie am Tag der Bewertung nach angemessener Vermarktung im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen getätigten Geschäfts, das die Parteien in Kenntnis der Sachlage, umsichtig und ohne Zwang abschließen, von einem veräußerungswilligen Verkäufer auf einen kaufwilligen Käufer übergehen dürfte;	76. „Marktwert“ im Hinblick auf Immobilien den geschätzten Betrag, zu dem die Immobilie am Tag der Bewertung nach angemessener Vermarktung im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen getätigten Geschäfts, das die Parteien in Kenntnis der Sachlage, umsichtig und ohne Zwang abschließen, von einem veräußerungswilligen Verkäufer auf einen kaufwilligen Käufer übergehen dürfte;
79. spekulative Immobilienfinanzierung, Darlehen zum Zwecke des Erwerbs, der Entwicklung oder des Baus von oder im Zusammenhang mit Immobilien bzw. Flächen für solche Immobilien mit der Absicht, diese gewinnbringend zu verkaufen;	78a. „ADC-Risikopositionen“ oder „Risikopositionen aus Grunderwerb, Erschließung und Bau“ Risikopositionen gegenüber Unternehmen oder Zweckgesellschaften, die den Grunderwerb für Erschließungs- und Bauzwecke finanzieren oder die die Erschließung und den Bau von Wohn- oder Gewerbeimmobilien finanzieren;
1) Verordnung (EU) 2024/1623 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31.05.2024 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 im Hinblick auf Vorschriften für das Kreditrisiko, das Risiko einer Anpassung der Kreditbewertung, das operationelle Risiko, das Marktrisiko und die Eigenmitteluntergrenze (Output-Floor)	78b. „Nicht-ADC-Risikoposition“ jede durch eine oder mehrere Wohn- oder Gewerbeimmobilien besicherte Risikoposition, die keine ADC-Risikoposition ist;

CRR II	CRR III
<p style="text-align: center;">Artikel 208 Anforderungen an Immobiliensicherheiten</p> <p>(1) Immobilien können nur dann als Sicherheit anerkannt werden, wenn alle Anforderungen der Absätze 2 bis 5 erfüllt sind.</p> <p>(2) Anforderungen an die Rechtssicherheit:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Eine Hypothek oder ein Sicherungspfandrecht ist in allen zum Zeitpunkt des Kreditvertragsschlusses relevanten Rechtsräumen durchsetzbar und ist ordnungsgemäß und fristgerecht eingetragen; b) alle rechtlichen Anforderungen zum Nachweis des Pfands sind erfüllt; c) die Sicherungsvereinbarung und das ihr zugrunde liegende rechtliche Verfahren versetzen das Institut in die Lage, die Sicherheit innerhalb eines angemessenen Zeitraums zu verwerten. <p>(3) Anforderungen an die Überwachung des Immobilienwerts und die Immobilienbewertung:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Institute überwachen den Wert der Immobilie häufig, mindestens jedoch einmal jährlich bei Gewerbeimmobilien und alle drei Jahre bei Wohnimmobilien. Ist der Markt starken Schwankungen ausgesetzt, findet diese Überprüfung häufiger statt; b) liegen den Instituten Hinweise darauf vor, dass die Immobilie im Verhältnis zu den allgemeinen Marktpreisen erheblich an Wert verloren haben könnte, so wird die Bewertung von einem Sachverständigen überprüft, der über die zur Durchführung einer solchen Bewertung erforderlichen Qualifikationen, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügt und von der Kreditvergabeentscheidung unabhängig ist. Bei Krediten, die über 3 Mio. EUR oder 5 % der Eigenmittel des Instituts hinausgehen, wird die Bewertung mindestens alle drei Jahre von einem solchen Sachverständigen überprüft. <p>Die Institute können zur Überprüfung des Immobilienwerts und zur Ermittlung derjenigen Immobilien, die einer Neubewertung bedürfen, statistische Verfahren heranziehen.</p>	<p style="text-align: center;">79. gestrichen</p> <p style="text-align: center;">Artikel 208 Anforderungen an Immobiliensicherheiten</p> <p>(1) Immobilien können nur dann als Sicherheit anerkannt werden, wenn alle Anforderungen der Absätze 2 bis 5 erfüllt sind.</p> <p>(2) Anforderungen an die Rechtssicherheit:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Eine Hypothek oder ein Sicherungspfandrecht ist in allen zum Zeitpunkt des Kreditvertragsschlusses relevanten Rechtsräumen durchsetzbar und ist ordnungsgemäß und fristgerecht eingetragen; b) alle rechtlichen Anforderungen zum Nachweis des Pfands sind erfüllt; c) die Sicherungsvereinbarung und das ihr zugrunde liegende rechtliche Verfahren versetzen das Institut in die Lage, die Sicherheit innerhalb eines angemessenen Zeitraums zu verwerten. <p>(3) Anforderungen an die Überwachung des Immobilienwerts und die Immobilienbewertung:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Die Institute überwachen den Wert der Immobilie häufig, mindestens jedoch einmal jährlich bei Gewerbeimmobilien und alle drei Jahre bei Wohnimmobilien. Ist der Markt starken Schwankungen ausgesetzt, findet diese Überprüfung häufiger statt; b) liegen den Instituten Hinweise darauf vor, dass die Immobilie im Verhältnis zu den allgemeinen Marktpreisen erheblich an Wert verloren haben könnte, so wird die Bewertung von einem Sachverständigen überprüft, der über die zur Durchführung einer solchen Bewertung erforderlichen Qualifikationen, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügt und von der Kreditvergabeentscheidung unabhängig ist. ESG-bezogene Erwägungen, einschließlich solcher im Zusammenhang mit Beschränkungen, die durch die einschlägigen regulatorischen Ziele und Rechtsakte der Union und der Mitgliedstaaten sowie – soweit für international tätige Institute relevant – durch rechtliche und regulatorische Ziele von Drittländern auferlegt werden, gelten als Hinweis darauf, dass die Immobilie im Verhältnis zu den allgemeinen Marktpreisen erheblich an Wert verloren haben könnte; bei Krediten, die über 3 Mio. EUR oder 5 % der Eigenmittel des Instituts hinausgehen, wird die Bewertung mindestens alle drei Jahre von einem solchen Sachverständigen überprüft. <p>Die Institute können zur Überprüfung des Immobilienwerts und zur Ermittlung derjenigen Immobilien, die einer Neubewertung bedürfen, statistische Verfahren heranziehen.</p>

CRR II	CRR III
	<p>(3a) Die Institute können den Wert der Immobilie überwachen und mithilfe fortschrittlicher statistischer oder anderer mathematischer Methoden („Modelle“) die Immobilien ermitteln, die einer Neubewertung nach Absatz 3 bedürfen, sofern diese Methoden unabhängig vom Prozess der Kreditvergabeentscheidung entwickelt werden und alle folgenden Bedingungen erfüllt sind:</p> <ul style="list-style-type: none">a) die Institute legen in ihren Grundsätzen und Verfahren die Kriterien für die Nutzung der Modelle dar, anhand deren der Wert der Sicherheiten überwacht wird und mit denen neu zu bewertende Immobilien ermittelt werden; In diesen Grundsätzen und Verfahren wird den bisherigen Ergebnissen dieser Modelle, den betrachteten immobilienspezifischen Variablen, dem Minimum an verfügbaren präzisen Informationen sowie der Unsicherheit dieser Modelle Rechnung getragen;b) die Institute sorgen dafür, dass die verwendeten Modelle<ul style="list-style-type: none">i) objekt- und standortspezifisch sind und ein ausreichendes Maß an Granularität aufweisen,ii) zuverlässig und präzise sind und regelmäßig belastbaren Rückvergleichen mit den aktuellen Transaktionspreisen unterzogen werden,iii) gestützt auf die beobachteten Kaufpreise auf einer ausreichend großen und repräsentativen Stichprobe basieren,iv) sich auf aktuelle Daten hoher Qualität stützen;c) die Institute sind in letzter Instanz für die Angemessenheit und Leistungsfähigkeit der Modelle verantwortlich;d) die Institute sorgen dafür, dass die Dokumentation der Modelle auf neuestem Stand ist;e) die Institute haben angemessene IT-Prozesse, -Systeme und -Kapazitäten und verfügen über ausreichende und präzise Daten für jede etwaige modellgestützte Überwachung des Wertes von Immobiliensicherheiten und Ermittlung von Immobilien, die einer Neubewertung bedürfen;f) die Modellschätzungen werden von unabhängiger Seite validiert und der Validierungsprozess steht grundsätzlich mit den in Artikel 185 dargelegten Grundsätzen im Einklang, sofern anwendbar.
<p>(4) Welche Arten von Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien die Institute als Sicherheiten akzeptieren, wird samt der diesbezüglichen Grundsätze für die Kreditvergabe von den Instituten klar dokumentiert.</p>	<p>(4) Welche Arten von Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien die Institute als Sicherheiten akzeptieren, wird samt der diesbezüglichen Grundsätze für die Kreditvergabe von den Instituten klar dokumentiert.</p>

CRR II

(5) Die Institute verfügen über Verfahren, mit denen sie überwachen, dass die als Sicherheit akzeptierte Immobilie angemessen gegen Schäden versichert ist.

Artikel 229
Bewertungsgrundsätze für sonstige anerkennungsfähige Sicherheiten beim IRB-Ansatz

(1) Bei Immobiliensicherheiten wird die Sicherheit von einem unabhängigen Sachverständigen zum oder unter Marktwert bewertet. Das Institut verpflichtet den Sachverständigen, den Marktwert transparent und klar zu dokumentieren.

In Mitgliedstaaten, deren Rechts- und Verwaltungsvorschriften strenge Vorgaben für die Bemessung des Beleihungswerts setzen, kann die Immobilie stattdessen von einem unabhängigen Sachverständigen zum oder unter Beleihungswert bewertet werden. Institute verlangen, dass der unabhängige Sachverständige bei der Bestimmung des Beleihungswerts spekulative Elemente außer Acht lässt und diesen Wert auf transparente und klare Weise dokumentiert.

Der Wert der Sicherheit ist der Markt- oder Beleihungswert, der gegebenenfalls aufgrund der Ergebnisse der in Artikel 208 Absatz 3 vorgesehenen Überprüfung und eventueller vorrangiger Forderungen auf die Immobilie herabgesetzt wird.

CRR III

(5) Die als Sicherheit akzeptierte Immobilie ist angemessen gegen Schäden versichert, und die Institute verfügen über Verfahren, um die Angemessenheit dieser Versicherung zu überwachen.

Im Falle von vor dem 1. Januar 2025 gewährten Risikopositionen, die durch Immobilien besichert sind, sind – abweichend von Artikel 92 Absatz 5 Buchstabe a Ziffer ii und unbeschadet der Ausnahmeregelung nach Artikel 92 Absatz 3 Unterabsatz 2 – Institute, die den IRB-Ansatz nach Kapitel 3 dieses Titels unter Verwendung eigener Schätzungen der LGD anwenden, nicht verpflichtet, die Bestimmungen des Unterabsatzes 1 des vorliegenden Absatzes anzuwenden.

Artikel 229
Bewertungsgrundsätze für anerkennungsfähige Sicherheiten außer Finanzsicherheiten

(1) Bei der Bewertung von Immobilien müssen alle folgenden Anforderungen erfüllt sein:

a) der Wert ist unabhängig vom Prozess des Instituts für Hypothekenerwerb, Kreditbearbeitung und Kreditvergabeentscheidung von einem unabhängigen Sachverständigen geschätzt, der über die zur Durchführung einer solchen Bewertung erforderlichen Qualifikationen, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügt;

b) der Wert wird anhand vorsichtiger konservativer Bewertungskriterien geschätzt, die alle folgenden Anforderungen erfüllen:

i) Erwartete Preissteigerungen werden nicht in den Wert miteinbezogen;

ii) der Wert wird angepasst, um der Möglichkeit Rechnung zu tragen, dass der aktuelle Marktwert deutlich über dem Wert liegt, der über die Laufzeit des Darlehens nachhaltig erzielbar wäre;

c) der Wert wird transparent und klar dokumentiert;

d) der Wert liegt nicht über dem Marktwert der Immobilie, falls dieser bestimbar ist;

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.

CRR II

(2) Bei Forderungen ist der Wert der Forderungsbetrag.

(3) Sachsicherheiten, bei denen es sich nicht um Immobiliensicherheiten handelt, werden von den Instituten zum Marktwert bewertet. Für die Zwecke dieses Artikels ist der Marktwert der geschätzte Betrag, zu dem die Sicherheit am Tag der Bewertung im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen geschlossenen Geschäfts vom Besitz eines veräußerungswilligen Verkäufers in den Besitz eines kaufwilligen Käufers übergehen dürfte.

CRR III

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.

Bei der Bewertung der Immobilie wird etwaigen vorrangigen Ansprüchen auf die Immobilie Rechnung getragen, es sei denn, ein vorrangiger Anspruch wird bei der Berechnung des Bruttorisikopositionsbetrags nach Artikel 124 Absatz 6 oder bei der Verringerung des Betrags von 55 % des Immobilienwerts nach Artikel 125 Absatz 1 oder Artikel 126 Absatz 1 berücksichtigt, und sie spiegelt gegebenenfalls die Ergebnisse der nach Artikel 208 Absatz 3 vorgeschriebenen Überwachung wider.

(2) Bei Forderungen ist der Wert der Forderungsbetrag.

(3) Sachsicherheiten, bei denen es sich nicht um Immobiliensicherheiten handelt, werden von den Instituten zum Marktwert bewertet. Für die Zwecke dieses Artikels ist der Marktwert der geschätzte Betrag, zu dem die Sicherheit am Tag der Bewertung im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen geschlossenen Geschäfts vom Besitz eines veräußerungswilligen Verkäufers in den Besitz eines kaufwilligen Käufers übergehen dürfte.

(4) Die EBA arbeitet Entwürfe technischer Regulierungsstandards aus, in denen die Kriterien und Faktoren festgelegt werden, die bei der Bewertung des Begriffs ‚vergleichbare Immobilie‘ nach Absatz 1 Buchstabe e zu berücksichtigen sind.

Die EBA übermittelt der Kommission diese Entwürfe technischer Regulierungsstandards bis zum 10. Juli 2027.

Der Kommission wird die Befugnis übertragen, diese Verordnung durch Erlass der in Unterabsatz 1 dieses Absatzes genannten technischen Regulierungsstandards gemäß den Artikeln 10 bis 14 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 zu ergänzen.

Neuer Wertbegriff – der Immobilienwert

Für Zwecke der Anrechnungserleichterungen kann in Deutschland ein Institut derzeit den Marktwert oder den Beleihungswert heranziehen.

In Zukunft ist der sogenannte „Immobilienwert“ (*property value*) maßgeblich, der neben den bestehenden Begriffen „Marktwert“ (Art. 4 Abs. 1 Ziff. 76) und „Beleihungswert“ (Art. 4 Abs. 1 Ziff. 74) als weiterer Wertbegriff (Art. 4 Abs. 1 Ziff. 74a) – eingeführt wird.

Definiert wird der „Immobilienwert“ in Artikel 229 Abs. 1 Buchstabe b.:

1. Die Ermittlung des Immobilienwerts soll auf der Grundlage vorsichtiger konservativer Bewertungskriterien erfolgen.
2. Erwartete Preissteigerungen werden nicht in den Immobilienwert miteinbezogen.
3. Bei der Ermittlung des Immobilienwerts ist zu berücksichtigen, dass der aktuelle Marktwert ggf. deutlich über dem Wert liegt, der über die Laufzeit des Darlehens nachhaltig erzielbar wäre.
4. Die Bestimmung des Immobilienwerts muss nachvollziehbar dokumentiert sein.
5. Der Immobilienwert darf den Marktwert nicht übersteigen.

Wenn derzeit ein Institut für Zwecke der Anrechnungserleichterung den Beleihungswert heranzieht, so ist dieser gemäß § 22 SolvV in den meisten Fällen nach den Regeln der BelWertV zu bestimmen. Lediglich Bausparkassen haben die Möglichkeit, hiervon abzuweichen und einen Beleihungswert nach Bausparkassengesetz zu ermitteln. Der sogenannte „anders ermittelte nachhaltig erzielbare Wert“ hat meines Wissens in der Praxis keine nennenswerte Relevanz.

Der nach BelWertV ermittelte Beleihungswert erfüllt die o. g. Anforderungen, die die CRR III an den Immobilienwert stellt:

1. Dem Beleihungswert ist gemäß § 3 Abs. 2 BelWertV eine vorsichtige Bewertung zugrunde zu legen.

2. Bei der Bestimmung des Beleihungswerts sind gemäß § 3 Abs. 1 BelWertV spekulative Elemente auszuschalten. Erwartete Preissteigerungen bleiben somit unberücksichtigt.
3. Als Beleihungswert ist gemäß § 3 Abs. 1 BelWertV der Wert zu bestimmen, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt erzielt werden kann.
4. Für den Beleihungswert gilt, dass die wesentlichen Objektdaten, Bewertungsparameter und getroffenen Annahmen nachvollziehbar darzulegen sind. (Vgl. § 5 Abs. 3 letzter Satz BelWertV)
5. Der Beleihungswert darf gemäß § 16 Abs. 2 PfandBG den Marktwert nicht übersteigt.

Da der Beleihungswert nach BelWertV die Anforderungen an den Immobilienwert erfüllt, sind keine weiteren Anpassungen notwendig. Eine Nutzung des Beleihungswertes ist somit auch unter den neuen Anforderungen des Art. 229 (1) CRR möglich.²⁾

Wenn derzeit ein Institut für Zwecke der Anrechnungserleichterung den Marktwert heranzieht, sind in Zukunft die o. g. Anforderungen zusätzlich zu berücksichtigen. Dies bedeutet jedoch laut der EZB³⁾ nicht, dass ein völlig neuer Bewertungsansatz erforderlich ist. Die neuen Anforderungen sollen aber gewährleisten, dass eine vorsichtige und konervative Bewertung erfolgt. Das Erfordernis eines eigenständig ermittelten Marktwerts bleibt bestehen. Das bedeutet, dass der Immobilienwert auf der Grundlage des geschätzten Marktwerts ermittelt werden kann. Hierzu ist am Marktwert erforderlichenfalls ein Abschlag anzubringen (Abschlagsverfahren). Die Festlegung der Abschlagshöhe bedarf dabei einer langfristigen Betrachtung der Marktgegebenheiten. Hierzu können geeignete Immobilienpreiszeitreihen, wie z. B. das Immobilienmarktmonitoring von Sprengnetter (S-IM)⁴⁾, herangezogen werden.

In Anlehnung an die diesbezüglichen Regelungen der BelWertV in § 3 Abs. 2 wird empfohlen, den betrachteten Zeitraum der Marktgegebenheiten zu benennen und seine Angemessenheit nachvollziehbar darzulegen.

2) Zum gleichen Ergebnis gelangt die Deutsche Kreditwirtschaft (DK).

3) Siehe Supervision-Newsletter der EZB vom 14.08.2024 zur Bewertung von Gewerbeimmobilien und den diesbezüglichen Erkenntnissen aus den Vor-Ort-Begehungen.

4) Dieses stellt die Entwicklung der Immobilienwerte für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser und Eigentumswohnungen in Deutschland über einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren dar.

Wie die SolvV an die neuen Regelungen angepasst wird, bleibt abzuwarten.

Kriterien für Sachverständige

Der Immobilienwert ist von einem Sachverständigen zu schätzen. Dieser muss über die zur Durchführung einer solchen Bewertung erforderlichen Qualifikationen, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügen. Er muss vom Prozess der Kreditbearbeitung und -entscheidung sowie des Hypothekenwerbungs unabhängig sein. Im Prinzip entsprechen diese Kriterien denjenigen, die für Sachverständige gelten, die den Wert der Immobilie im Rahmen der Kreditvergabe zu ermitteln haben. (Vgl EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung, Abschnitt 7.3)

Überwachung und Überprüfung

Wie bislang können die Institute zur Überprüfung des Immobilienwerts und zur Ermittlung derjenigen Immobilien, die einer Neubewertung bedürfen, statistische Verfahren heranziehen. Allerdings stellt die CRR III an diese Verfahren bestimmte Anforderungen, die den Kriterien entsprechen, die gemäß Abschnitt 7.4 der EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung für die Verwendung fortgeschrittenen statistischen Modelle zur Bewertung, Neubewertung und Überwachung gelten:

1. Die Verfahren müssen unabhängig vom Kreditvergabeverfahren entwickelt worden sein.
2. Die verwendeten Modelle müssen objekt- und standortspezifisch sein und ein ausreichendes Maß an Granularität aufweisen. Die EBA-Leitlinien nennen als Beispiel für Granularität der Immobilien sicherheiten die PLZ-Ebene.
3. Die verwendeten Modelle müssen zuverlässig und präzise sein und regelmäßigen belastbaren Rückvergleichen im Hinblick auf die tatsächlich beobachteten Transaktionspreise unterzogen werden.
4. Sie müssen auf einer ausreichend großen und repräsentativen Stichprobe beobachteter Transaktionspreise beruhen.
5. Und sie müssen sich auf aktuelle Daten hoher Qualität stützen.

Bei der Verwendung dieser fortgeschrittenen statistischen Modelle sind letztlich die Institute für die Angemessenheit und Leistung der Modelle verantwortlich. Sie müssen sicherstellen, dass die Dokumentation der Modelle auf dem neuesten Stand ist. Sie müssen über angemessene IT-Prozesse, -Systeme und -Kapazitäten sowie über ausreichende und genaue Daten für die modellgestützte Überwachung des Werts von Immobiliensicherheiten und die Ermittlung von Immobilien verfügen, die einer Neubewertung bedürfen.

Die CRR III geht aber noch einen Schritt weiter: Die Modellschätzungen müssen von unabhängiger Seite validiert werden, und der Validierungsprozess muss grundsätzlich mit den für die Validierung interner Schätzungen in Artikel 185 CRR genannten Grundsätzen in Einklang stehen, sofern diese anwendbar sind. Demnach sollten die Institute über robuste Systeme für die Validierung der Genauigkeit und Konsistenz der fortgeschrittenen statistischen Verfahren verfügen.

Der Validierungsprozess muss dem Institut die Möglichkeit geben, die Leistungsfähigkeit der Systeme zur Überprüfung der Immobilienwerte und zur Identifikation der Immobilien, die neu bewertet werden, konsistent und aussagekräftig zu beurteilen. Die Institute vergleichen die tatsächlichen Transaktionspreise regelmäßig mit den entsprechenden Wertschätzungen; liegen die tatsächlichen Transaktionspreise außerhalb der für die betreffende Objektart erwarteten Bandbreite, so analysieren die Institute insbesondere die Gründe für die Abweichung.

Die Institute ziehen auch andere quantitative Validierungsinstrumente und Vergleiche mit relevanten externen Datenquellen heran. Die Analyse stützt sich auf Daten, die dem entsprechenden Portfolio angepasst sind, regelmäßig aktualisiert werden und einen aussagekräftigen Beobachtungszeitraum abdecken.

Zur internen Bewertung der Leistungsfähigkeit der fortgeschrittenen statistischen Verfahren ziehen die Institute einen möglichst langen Zeitraum heran. Für die quantitative Validierung werden durchgängig dieselben Methoden und Daten verwendet.

Veränderungen bei Schätz- und Validierungsmethoden und -daten (sowohl der

Datenquellen als auch der herangezogenen Zeiträume) werden dokumentiert.

Der Anlass für eine Neubewertung ist laut CRR der Umstand, dass die Immobilie im Verhältnis zu den allgemeinen Marktpreisen erheblich an Wert verloren haben könnte. Die Gründe für einen solchen Wertverlust sind vielfältig: verschlechterte Erschwinglichkeit von Immobilien, Unsicherheiten bzgl. der Zukunftsentwicklungen, Naturkatastrophen, Wegfall von Arbeitsplätzen, demografische Probleme etc. Ein weiterer Grund sind ESG-Erwägungen, auf die die CRR III besonders hinweist. Wenn z. B. der Gesetzgeber, anders als derzeit in der EU-Gebäuderichtlinie vorgesehen, Sanierungspflichten für „braune Immobilien“ festlegt, so kann das ein Hinweis sein, dass solche Immobilien erheblich an Wert verlieren.

Neubewertung

Für den Immobilienwert, der im Rahmen einer ggf. erforderlichen Neubewertung ermittelt wird, wird eine neue Schwellen eingeführt. So darf dieser Wert gemäß Artikel 229 Abs. 1 Buchstabe d der CRR III den Durchschnittswert, der für diese Immobilie oder für eine vergleichbare Immobilie in den letzten sechs Jahren bei Wohnimmobilien bzw. in den letzten acht Jahren bei Gewerbeimmobilien ermittelt wurde, oder den ursprünglichen Wert, der bei Kreditvergabe ermittelt wurde, nicht überschreiten, je nachdem, welcher Wert höher ist.

Für die Ermittlung der Durchschnittswerte können Indexreihen herangezogen werden, die mittels fortgeschrittener statistischer Methoden ermittelt werden und die den o. g. Anforderungen an solche Methoden genügen.

Welche Vergleichsobjekte zur Ermittlung des Durchschnittswerts herangezogen werden dürfen, wird die EBA in technischen Regulierungsstandards bis zum 10.07.2027 noch regeln. In Analogie zu § 19 BeiWertV müssten die Vergleichsobjekte bzgl. der maßgeblich ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Dazu zählen insbesondere die Objektart und die Lage.

Der Wert der Immobilie kann diesen Durchschnittswert bzw. den Ursprungswert übersteigen, wenn an der Immobilie Änderungen vorgenommen wurden, die ihren Wert

eindeutig erhöhen, wie etwa Verbesserungen der Energieeffizienz oder Verbesserungen der Widerstandsfähigkeit, der Absicherung und der Anpassung an physische Risiken des Gebäudes oder der Wohneinheit. Der Immobilienwert darf nicht angehoben werden, wenn das Institut nicht über ausreichende Daten zur Berechnung des Durchschnittswerts verfügt, es sei denn, die Wertsteigerung beruht auf Änderungen, die den Wert eindeutig erhöhen.

Inkrafttreten und Anwendung

Die geänderte Verordnung ist am 09.07.2024 in Kraft getreten. Die in diesem Artikel besprochenen neuen Regelungen gelten ab dem 01.01.2025.



Dipl.-Ing. (Assessor)
Jochen Kierig
Sprengnetter Property
Valuation Finance GmbH
Sprengnetter-Campus 1
53474 Bad Neuenahr-Ahrweiler