

Checklisten für MaRisk-konforme Bewertungen

Am 29.06.2023 hat die BaFin die 7. Novelle der Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) veröffentlicht. Mit dieser Novelle werden die Anforderungen der EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung in ein deutsches Rundschreiben überführt. Überdies greift die Überarbeitung Erkenntnisse aus der Aufsichts- und Prüfungspraxis auf. Solche Ergänzungen und Anpassungen betreffen u. a. Regelungen zur Handhabung des Immobiliengeschäfts. Schließlich werden in Rückgriff auf das Merkblatt der BaFin zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken, aber auch im Hinblick auf europäische Initiativen in diesem Bereich Anforderungen an das Risikomanagement von ESG-Risiken in den MaRisk konkretisiert bzw. neu aufgenommen.

○ von Jochem Kierig

Im Zuge der Novelle wurden auch die Mindestanforderungen an die Sicherheitsbewertungen im Rahmen der Kreditvergabe und Überwachung konkretisiert und ergänzt. Neu aufgenommen wurden die Mindestanforderungen an die Bewertung bankeigener Immobilien. In diesem Beitrag werden diese Regelungen kurz vorgestellt und für die praktische Umsetzung Checklisten bereitgestellt.

1 Checkliste für MaRisk-konforme Sicherheitsbewertungen

In diesem Abschnitt wird eine Checkliste für MaRisk-konforme Bewertungen von Wohnimmobilien in Deutschland unter Verwendung fortgeschrittener statistischer Modelle mit konkretem Bezug auf die maßgeblichen Vorschriften vorgestellt.

Bei der Festlegung der Verfahren zur Wertermittlung von Sicherheiten ist auf geeignete Wertermittlungsverfahren abzustellen. Die Verfahren zur Wertermittlung von Sicherheiten sind mindestens jährlich zu überprüfen und vor ihrer erstmaligen Verwendung sowie im Falle wesentlicher Anpassungen von der Geschäftsleitung zu genehmigen. Die regelmäßige Überprüfung eines Wertermittlungsverfahrens ist jedoch nicht erforderlich, soweit das Institut ein allgemein anerkanntes, normiertes Verfahren (welches z. B. im Einklang mit der BelWertV steht) anwendet. (MaRisk BTO 1.2 Tz. 2)

Die Werthaltigkeit und der rechtliche Bestand von Sicherheiten sind gemäß MaRisk grundsätzlich vor der Kreditvergabe zu

überprüfen. Der Wertansatz muss hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände nachvollziehbar und in den Annahmen und Parametern begründet sein. (MaRisk BTO 1.2.1 Tz. 2)

In den Erläuterungen dieser Anforderungen verweist die BaFin auf die EBA-Regelungen gemäß den EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung (EBA/GL/2020/06).

Hieraus ergeben sich die Anforderungen für den Einsatz von automatisierten Wertermittlungslösungen im Rahmen der Kreditvergabe. Nachfolgend wird mit Bezug auf die jeweilige Textziffer der EBA-Leitlinien eine Checkliste für MaRisk-konforme Bewertungen von Wohnimmobilien in Deutschland unter Verwendung fortgeschrittener statistischer Modelle aufgezeigt (► TAB. 1).

2 Checkliste für die MaRisk-konforme Bewertung bankeigener Immobilien

In diesem Abschnitt wird eine Checkliste zu den Anforderungen an Bewertungen bankeigener Immobilien gemäß dem neuen MaRisk-Modul BTO 3 (Immobilienengeschäfte) vorgestellt (► TAB. 2).

Im Rahmen der 7. Novelle der MaRisk hat die BaFin ein neues Modul in den besonderen Teil der Vorschrift aufgenommen, das die Mindestanforderungen an die Ausgestaltung der Aufbau- und Ablauforganisation im Immobiliengeschäft der Banken stellt (BTO 3 Immobilienengeschäft). Dieses Modul enthält auch wichtige Regelungen zur Bewertung und Wertüberprüfung der

Tz.	Anforderung	Check
207	Die Wertermittlung erfolgt nach geltenden deutschen Standards (BelWertV, ImmoWertV).	<input type="checkbox"/>
208	ESG-Faktoren (Energieeffizienz und Klimarisiken) werden berücksichtigt.	<input type="checkbox"/>
210	Anhand eines Konfidenzniveaus wird die Prognosegüte des Wertvorschlags angezeigt.	<input type="checkbox"/>
210	Der Wertermittlungsreport dokumentiert alle für das Verständnis erforderlichen Inputs und Annahmen.	<input type="checkbox"/>
212	Alle erforderlichen Informationen über den Bewertungsprozess und die Immobilien werden in einem transparenten Abschlussbericht zusammengefasst.	<input type="checkbox"/>
212	Aus dem Report geht eindeutig hervor, wer die Bewertung angeordnet hat und ob sie aufgrund eines Darlehensantrags, einer Kreditverlängerung, vertraglicher Anpassungen oder struktureller Veränderungen beantragt wurde.	<input type="checkbox"/>
213	In dem Bewertungsbericht wird der Referenzwert der bewerteten Immobilie dokumentiert.	<input type="checkbox"/>
213	In dem Bewertungsbericht werden die Ansätze, Methoden und wichtigsten Parameter und Annahmen dokumentiert, die zur Bewertung des Werts herangezogen wurden.	<input type="checkbox"/>
213	Der Bewertungsbericht enthält eine Beschreibung der Sicherheit, einschließlich ihrer gegenwärtigen (vermietet oder eigengenutzt) oder ggf. möglichen Nutzung (Eigennutzungsfähigkeit), sowie die Art (Objektart, Anbauweise etc.) und Qualität der Immobilie, wie Alter, angenommener Gebäudestandard und Modernisierungsgrad.	<input type="checkbox"/>
213	Der Bewertungsbericht enthält eine Beschreibung des Standorts der Sicherheit, der lokalen Marktbedingungen und der Liquidität.	<input type="checkbox"/>
213	Rechtliche und weitere tatsächliche Merkmale der Sicherheit können vom Sachverständigen ergänzend dokumentiert werden. Er kann auch zu allen bekannten Umständen, die sich kurzfristig auf den Wert auswirken können, Stellung nehmen.	<input type="checkbox"/>
214	In dem Bewertungsbericht werden die Ansätze und Annahmen klar und transparent dokumentiert (siehe auch Tz. 213).	<input type="checkbox"/>
214	Die Ansätze und Annahmen erfolgen nach dem Vorsichtsprinzip.	<input type="checkbox"/>
214	Die Wertermittlung basiert nachvollziehbar auf geeigneten Vergleichswerten.	<input type="checkbox"/>
236	Es wird eine detaillierte Beschreibung der Wertermittlungslösung (realisiertes Berechnungsverfahren, Funktionsbeschreibung, Beschreibung der verwendeten Marktdaten) zur Verfügung gestellt.	<input type="checkbox"/>
236	Anhand einer Erfolgsbilanz kann die Unsicherheit der verwendeten statistischen Modelle beurteilt werden.	<input type="checkbox"/>
237	Die Berechnungen weisen einen hohen immobilien- und standortspezifischen Detaillierungsgrad auf.	<input type="checkbox"/>
237	Die verwendeten fortgeschrittenen statistischen Modelle sind gültig und genau und werden regelmäßigen robusten Rückvergleichen im Hinblick auf die tatsächlichen beobachteten Transaktionspreise unterzogen.	<input type="checkbox"/>
237	Die verwendeten fortgeschrittenen statistischen Modelle beruhen auf einer hinreichend großen und repräsentativen Stichprobe sowie auf beobachteten Transaktionspreisen.	<input type="checkbox"/>
237	Die verwendeten fortgeschrittenen statistischen Modelle basieren auf aktuellen Daten von hoher Qualität.	<input type="checkbox"/>
239	Für eine auf statistischen Modellen beruhende Wertermittlung stehen ausreichende und genaue Daten zur Verfügung.	<input type="checkbox"/>
239	Die Ableitung und Bereitstellung der Daten erfolgt in einem definierten Datenqualitätsmanagementprozess, der Aktualität, Beständigkeit, Vollständigkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Daten sicherstellt.	<input type="checkbox"/>
239	Die Erfüllung der Qualitätsziele wird durch ein internes Kontrollsystem überwacht und dokumentiert.	<input type="checkbox"/>
239	Die auf Basis geeigneter statistischer Modelle abgeleiteten Daten werden mindestens jährlich durch eine vom Systemanbieter und Datenbankanbieter unabhängige qualifizierte Stelle validiert.	<input type="checkbox"/>
239	Ein Rollenkonzept stellt sicher, dass Datenableitung, Entwicklung, Betrieb und Qualitätssicherung strikt voneinander getrennt sind (Zonenmodell).	<input type="checkbox"/>
239	Die herangezogenen IT-Verfahren, Systeme und Berechtigungen entsprechen den bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen an IT (BAIT).	<input type="checkbox"/>

TAB. 1: Checkliste für MaRisk-konforme Sicherheitsbewertungen

bankeigenen Immobilien. Soweit zweckmäßig, hat die BaFin die Regelungen, die schon bisher für das Kreditgeschäft gelten (BTO 1.2 Tz. 2 und 3), auf das Immobiliengeschäft übertragen. Letztere verweisen auch auf Regelungen der EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung (GLOM), die somit indirekt auch für das Immobiliengeschäft gelten.

Bei der Erstellung der Checkliste hat der Autor nicht nur die sich aus der MaRisk BTO 3 und den diesbezüglichen Erläuterungen der BaFin unmittelbar ergebenden Anforderungen zusammengestellt. Vielmehr sind ergänzend auch die Anforderungen aufgenommen, die sich aus den Regelungen für das Kreditgeschäft ergeben und sachgemäß übertragen lassen. Hierbei

MaRisk/ EBA-GLOM	Tz.	Anforderung	Check
AT 2.3	5	Zu bewerten sind Immobilien, die die Bank zur Ertragserzielung oder Weiterveräußerung erwirbt, errichtet oder erworben hat.	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2 / GLOM	2 / 207	Die Wertermittlung von in Deutschland gelegenen Immobilien erfolgt mit den in der ImmoWertV geregelten Wertermittlungsverfahren. Immobilien, die im Ausland liegen, sind nach internationalen, europäischen und nationalen Standards zu bewerten.	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2	2	Es wird der Marktwert i. S. d. § 194 BauGB bestimmt. (Bei Immobilien im Ausland der market value/fair value.)	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2.1	3	Der Marktwert ist vor dem Erwerb der Immobilie zu ermitteln.	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2.1	3	Bei zum Zeitpunkt des Erwerbs oder der Errichtung noch nicht fertiggestellter Immobilien ist der Marktwert unter der Annahme der Fertigstellung zu ermitteln. (Sollbewertung)	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2	2	Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt eine Objektbesichtigung.	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2 / GLOM	2 / 213	Die Wertermittlung ist hinsichtlich der berücksichtigten wertbeeinflussenden Umstände nachvollziehbar und in den Annahmen und Parametern begründet und dokumentiert.	<input type="checkbox"/>
GLOM	213	In dem Bewertungsbericht (Gutachten) wird das Bewertungsobjekt beschrieben einschließlich seiner gegenwärtigen oder ggf. möglichen Nutzung, sowie die Art und Qualität der Immobilie, wie Alter und Erhaltungszustand.	<input type="checkbox"/>
GLOM	213	Der Bewertungsbericht (Gutachten) enthält eine Beschreibung des Standorts der Immobilie, der lokalen Marktbedingungen und der Liquidität.	<input type="checkbox"/>
GLOM	213	Der Bewertungsbericht (Gutachten) enthält eine Beschreibung der rechtlichen und tatsächlichen Merkmale des Bewertungsobjekts.	<input type="checkbox"/>
GLOM	213 208	In der Wertermittlung werden alle allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale i. S. d. § 8 ImmoWertV berücksichtigt und nachvollziehbar dokumentiert. Dazu zählen auch die den Wert beeinflussenden ESG-Faktoren, wie z. B. die Energieeffizienz und Naturrisiken.	<input type="checkbox"/>
GLOM	212	Aus dem Bewertungsbericht (Gutachten) geht eindeutig hervor, wer die Bewertung beauftragt hat und was der Anlass der Bewertung ist (z. B. Erwerb).	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2	3	Die Person, die den Marktwert ermittelt, ist von einer nach DIN EN ISO 17024 akkreditierten Stelle (z. B. Sprengnetter Zert, HypZert) für die Marktwertermittlung von Immobilien zertifiziert oder von einer staatlichen oder staatlich anerkannten Stelle (z. B. IHK) für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke öffentlich bestellt.	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2	3	Ist die Person, die den Marktwert ermittelt, weder zertifiziert noch öffentlich bestellt, dann ist in geeigneter Weise ein Nachweis (zur Ausbildung und beruflichen Tätigkeit) zu erbringen, dass die Person über besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien verfügt.	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2	3	Die Person, die den Marktwert ermittelt, ist für das jeweils zu bewertende Objekt ausreichend qualifiziert. Sie verfügt über die speziell zur Erstellung von Marktwertgutachten notwendigen Kenntnisse; z. B. Sprengnetter Zert (S) für die Bewertung einer Wohnimmobilie oder Sprengnetter Zert (AI) für die Bewertung einer Spezialimmobilie.	<input type="checkbox"/>
GLOM	211	Beim Einsatz externer Sachverständiger liegt dem Institut eine Liste der zugelassenen externen Sachverständigen vor.	<input type="checkbox"/>

MaRisk/ EBA-GLOM	Tz.	Anforderung	Check
BTO 3.2 / GLOM	3 / 231 234	Die Person, die die Bewertung vornimmt, sowie ihre Angehörigen ersten Grades sind von dem Immobiliengeschäft unabhängig. Sie sind nicht an dem Erwerb, der Errichtung oder der Vermarktung der Immobilie beteiligt. Sie befinden sich nicht in einem tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikt in Bezug auf die betreffende Immobilie, das Bewertungsverfahren und das Ergebnis der Bewertung. Sie haben keinen direkten oder indirekten Eigentumsanteil an der Immobilie. Sie sind weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie verbunden.	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2 / GLOM	3 / 232	Das Honorar bzw. das Gehalt der sachverständigen Person und das Ergebnis der Bewertung sind nicht in einer Weise miteinander verknüpft, die zu einem Interessenkonflikt führt.	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2 / GLOM	2 / 235	Es ist sichergestellt, dass die sachverständige Person maximal zwei aufeinanderfolgende Bewertungen derselben Immobilie vornehmen darf. Jede weitere, über diese Zahl hinausgehende Neubewertung sollte zu einem Wechsel der sachverständigen Person führen, d. h., es sollte entweder eine andere interne oder eine andere externe sachverständige Person bestellt werden.	<input type="checkbox"/>
BTO 3.2 / GLOM	4 / 214	Werden für die Wertermittlung von Immobilien externe sachverständige Personen herangezogen, so hat das Institut die Immobilienwertermittlung zu plausibilisieren und dabei ggf. eigene Erkenntnisse und Informationen in die Beurteilung einfließen zu lassen.	<input type="checkbox"/>

TAB. 2: Checkliste für die MaRisk-konforme Bewertung bankeigener Immobilien

handelt es sich insbesondere um die Anforderungen der EBA, auf die die MaRisk im Bereich des Kreditgeschäfts verweist.

3 Fazit

Die neue Fassung der MaRisk ist mit Veröffentlichung am 29.06.2023 in Kraft getreten. Klarstellungen, wie z. B. die Anforderungen an das Risikomanagement von ESG-Risiken, sind von den Banken seitdem umzusetzen bzw. anzuwenden. Für neue Anforderungen, wie die zur Bewertung bankeigener Immobilien, räumt die BaFin eine Übergangsfrist ein. Die neuen Anforderungen sind demnach ab dem 01.01.2024 einzuhalten.

Die 7. Novelle der MaRisk stellt Banken vor große Herausforderungen. So müssen diese u. a. prüfen, ob die Softwarelösung, die sie im Rahmen der Kreditvergabe zur Bewertung von Immobilien einsetzen, den Anforderungen der EBA und damit der BaFin voll umfänglich entspricht. Banken, die hierzu SprengnetterONE einsetzen, erhalten von Sprengnetter ein Whitepaper, in

dem ausführlich beschrieben ist, wie die Anforderungen der EBA-Leitlinien und der MaRisk konkret umgesetzt sind. Ebenso herausfordernd sind die neuen Mindestanforderungen an die Bewertung bankeigener Immobilien. Denn diese sind bis spätestens 01.01.2024 umzusetzen. Hierbei kann Sprengnetter mit der Erstellung von Marktwertgutachten und Wertüberprüfungen unterstützen.

Auch für Sachverständige sind die neuen Mindestanforderungen der BaFin bedeutend. Nicht jeder Sachverständige erfüllt die Anforderungen an die Qualifikation und an die Unabhängigkeit. Bei der Gutachtenerstellung sind insbesondere die konkreten Anforderungen an den Inhalt der Gutachten zu beachten.

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

