

EZB-Leitfaden zum Umgang mit notleidenden Krediten - Bewertungsrelevante Themen

BANKEN-TALK 2018 AM 12./13.04.2018 IN WIEN

DR. KARSTEN SCHRÖTER CIS HYPZERT F/M

HANNOVER

10 Jahre Krise – 2008 - 2018

<http://www.finanzen.at/nachrichten/aktien/10-Jahre-Krise-Chronologie-April-und-Mai-2008-1-1020125908>

Agenda

Der Leitfaden für Banken zu notleidenden Krediten

Bewertung von Immobiliensicherheiten

Aktuelle Querbezüge



Ex-Hypo-Balkan-Banken schafften Turnaround - Dividende für Eigentümer (12.03.2018)

„Die Addiko Bank senkte im Jahr 2017 die faulen Kredite (non performing loans/NPL) um 20 Prozent auf 606 Mio. Euro. Die NPL-Ratio sank damit um einen Prozentpunkt auf 8,1 Prozent.“

Unicredit verramscht Ramsch

18. Juli 2017, 18:07

„Die italienische Unicredit verkauft faule Kredite im Nominale von fast 18 Milliarden Euro. Die Käufer sollen gerade einmal 13 Prozent des Buchwerts dafür bezahlen.“

Der Leitfaden für Banken zu notleidenden Krediten

Hohe Bestände an
notleidenden
Krediten bei
Banken im Euro-
Raum

Unterschiedlicher
Umgang bei
Abbau von NPL –
daher einheitliche
Richtlinie

Konsens, dass hohe
NPL-Bestände
negativ auf Bilanz,
Rentabilität und
Kapital wirken

Erwartung, dass
Banken die NPL-RL
mit der gebotenen
Verhältnismäßigkeit
und Dringlichkeit
umsetzen

Der Leitfaden für Banken zu notleidenden Krediten



NPL-RL bezieht sich

- Sämtliche notleidende Risikopositionen
- In Besitz genommene Vermögenswerte
- Nicht notleidende Risikopositionen mit der Gefahr der Verschlechterung
- Notleidende gestundete Risikopositionen

Der Leitfaden für Banken zu notleidenden Krediten

Aufbau

- 1 Einleitung
- 2 NPL-Strategie
- 3 Governance und Ablauforganisation für NPL
- 4 Forbearance
- 5 Bilanzielle Erfassung von NPL
- 6 Bewertung von Wertminderungen und Abschreibungen bei NPL
- 7 Bewertung von Immobiliensicherheiten

Anhänge

NPL-Richtlinie

Aufsichtliches Instrument,
das die Erwartungen der Aufsicht an die
Erfassung, Verwaltung, Bewertung von NPL
verdeutlicht, die in bisherigen Regelungen nicht
oder nicht spezifisch genug formuliert sind

Bewertung von Immobiliensicherheiten

Governance, Verfahren und Kontrollen

Unabhängigen Kontrollprozess gewährleisten
Unabhängigkeit der Gutachter sichern
Qualitätssicherung der Bewertungsergebnisse



Häufigkeit und Methodik der Bewertung

Jährliche WÜ sichern und Trigger für WÜ-Frequenz
bestimmen
Bewertung auf GL Marktwert
Bei Gone-Ansatz Bewertungsabschläge und
Verwertungszeitraum berücksichtigen
Alle Informationen in Transaktionsdatenbanken erfassen



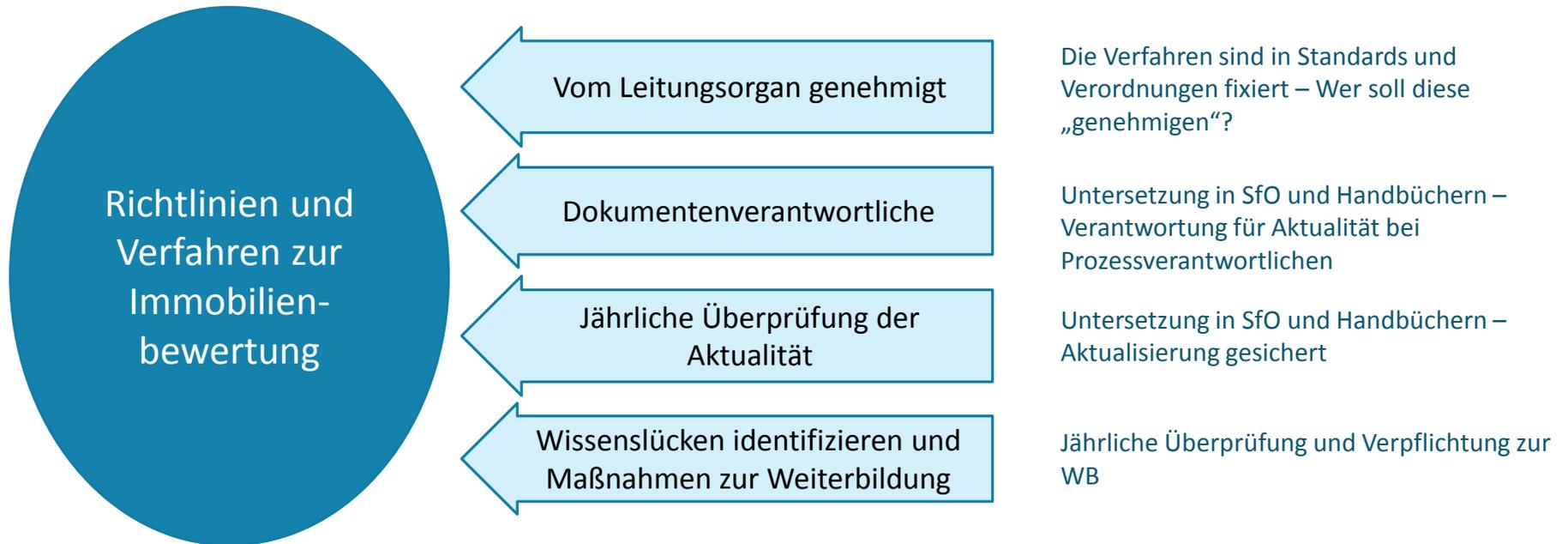
Bewertung von Vermögenswerten aus ZV

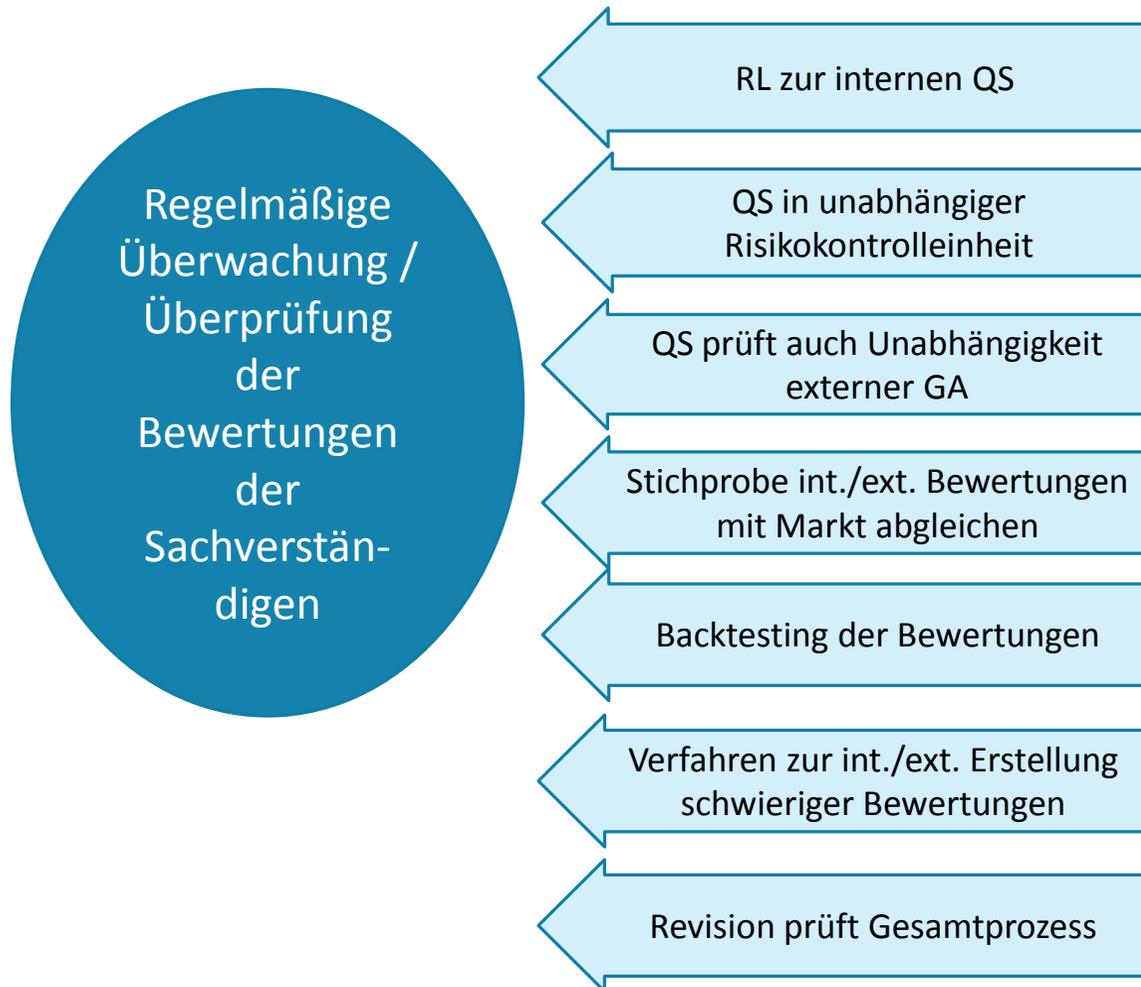
Aktive Verkaufspolitik – IRFS 5 anwenden
Vermögenswerte aus ZV zum niedrigeren Wert von a)
Marktwert und b) dem Zeitwert – Veräußerungskosten
bewerten
Liquiditätsabschläge bei Unverkäuflichkeit von
Vermögenswerten

Offenlegung

Separate Ausweisung von Wert, Nettobarwert und
Wertberichtigung nach Art des Vermögenswertes und Dauer
der Verwertung offenlegen

Schriftlich fixierte Ordnung





„Die Abschnitte 7.2.1 und 7.2.2 beziehen sich zwar auf Sicherheiten für NPL, nach Ansicht der Aufseher eignet sich dieses Vorgehen jedoch ebenso für die Governance, Überwachung und Kontrolle von nicht notleidenden Risikopositionen.“

QS in unabhängiger Risiko-Einheit

- Unabhängig von Kreditbearbeitung, Kreditüberwachung und Kreditvergabe -> Gutachterabteilung
- Aber auch interne und externe Bewertungen sind qualitätszusichern -> Interessenkonflikt des GA
- Daher: Bildung eines Teams QS außerhalb der „Linien“-Bewertung mit direkter Berichtslinie zu AL
- in NORD/LB 3 MAK für alle Assetklassen

Überprüfung der Unabhängigkeit der Gutachter (einschl. Verwandte 1. Grades)

- Intern: über Belehrung
- Extern: Auswahlverfahren und regelmäßige Überprüfung mit Protokoll und Erklärung der Unabhängigkeit in jeder Bewertung

Backtesting der internen und externen Bewertungen mit Marktbeobachtung

- Zunächst immanentes Backtesting in der Bewertung durch Verwendung von Marktdaten in der Bewertung
- Gefordert ist jedoch eine ex-post Betrachtung

Qualitätssicherung durch QS-Team

Auswahl und Überprüfung des externen GA	Überprüfung der internen / externen Bewertungen	Backtesting (Rückvergleich) Bewertungsergebnisse	Datensammlung Transaktionsdaten	Plausibilitätsprüfung nach § 24 BelWertV
Etablierung eines Auswahl- und Überprüfungsprozesses Protokoll Liste externer GA Ggf. Rahmenvertrag Berufshaftpflicht	Stichprobe definieren entspr. Portfolio des Institutes Checkliste für QS (assetbezogen) Auswertung mit GA	Stichprobe definieren entspr. Portfolio des Institutes Marktdaten heranziehen Auswertung	Mitarbeit / Datenlieferung in DB (z.B. vdp Transaktionsdatenbank, ZIMDB o.a.) Mitarbeit bei Auswertung i.Z. mit Art. 199 CRR	Stichprobe im laufenden Bewertungsprozess prüfen und jährliche Auswertung

Bewertung von Immobiliensicherheiten

Häufigkeit und Methodik der Bewertung

Individuelle vs. Indexierte Bewertung

- Üblicherweise werden **individuelle** Bewertungen erstellt: Bewertungen nach § 16 PfandBG und Art. 229 / 208 CRR
- **Indexierte** oder automatisierte Bewertungen werden von der Aufsicht im Zusammenhang mit der Pfandbriefbegabe nicht anerkannt.
- Eine Ausnahme kann gemacht werden, wenn im Ergebnis einer Wertüberprüfung nach Art. 208 CRR für ein definiertes Portfolio ein pauschaler Wertabschlag auf den Marktwert notwendig wird.

Die Kredit-Bruttowert-Grenze ist dabei auf TEU 300 festgelegt (im Unterschied zu GS-Höhe TEUR 400 in § 24 BelWertV).

- Es handelt sich dabei nicht um eine individuelle Neuberwertung. Art. 208 Abs. 3 bleibt gültig.

Anforderungen an Indizes:

- Intern oder extern
- regelmäßig überprüft (Überprüfung dokumentiert und verfügbar). Überprüfung in SfO geregelt.
- Hinreichende Detailtiefe, Methodik für Kategorie von Vermögenswerten geeignet und angemessen
- Basiert auf hinreichend großer empirisch belegbarer Zeitreihe

Beispiele:

- Marktschwankungskonzept
- Indizes der GAA

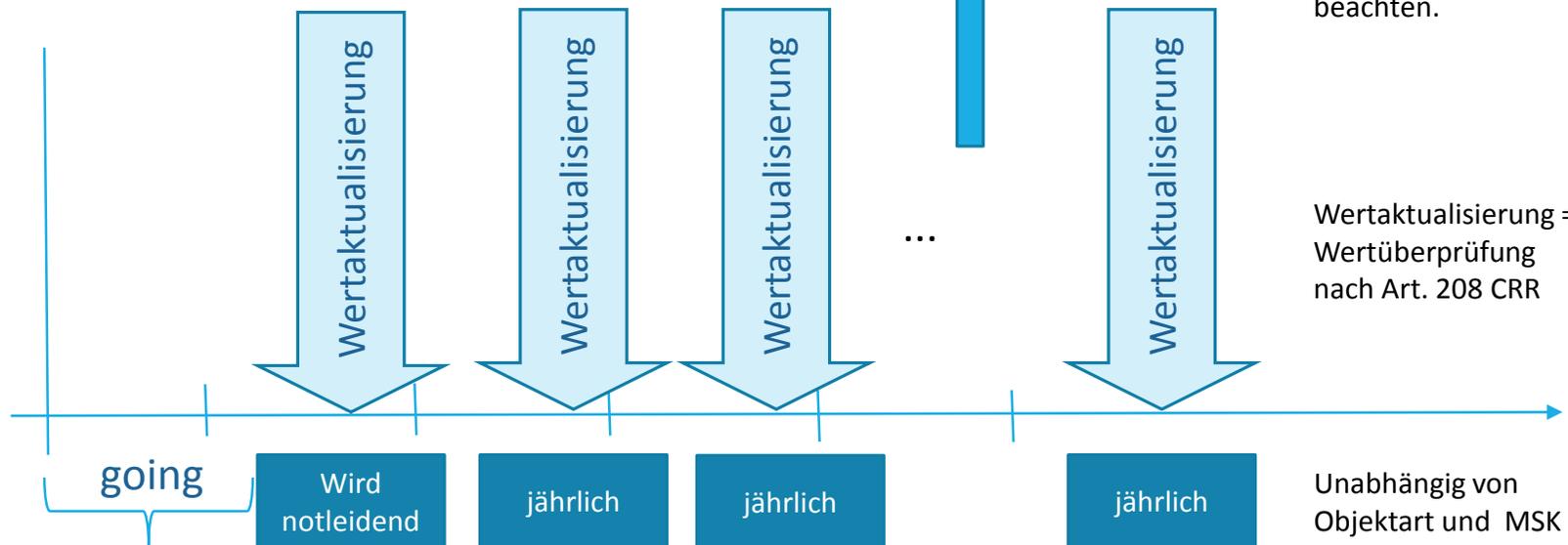
Bewertung von Immobiliensicherheiten

Bewertungsturnus

Häufigkeit und Methodik der Bewertung

- Gemäß Art. 208 CRR – bei Wohnimmobilien dreijährlich und bei Gewerbeimmobilien jährlich
- Wertaktualisierung mittels individueller Bewertung, (Ausnahme nur bei Kredit unter TEUR 300)

Bei starken negativen Marktveränderungen häufiger bewerten. Schwellenwerte festlegen. Meinung des GA beachten.



Bewertungsmethode

- Gemäß Art. 229 CRR
Grundlage Markt- und Beleihungswert
- Bewertungen auf Grundlage der abgezinsten Wiederbeschaffungskosten sollen nicht herangezogen werden
- Renditeobjekte können nach Marktvergleichsmethode (Renditen) oder nach DCF-Methode bewertet werden
- Es gelten internationale, europäische oder nationale Standards
- Die zukünftigen Zahlungsströme sind abzuschätzen:
bei going concern: Zahlungsströme aus operativer Tätigkeit des Schuldners – auch aus der Sicherheit
bei gone concern: Marktwert der Sicherheit
- Grundlage für Veräußerung: Marktwert (OMV)
Abschlag von Verwertungs-/Veräußerungskosten – keine Aufgabe des Gutachters

Marktwert – Grundlage für Veräußerungserlös

- Dokumentationserfordernis:
 - Art und Weise der Wertermittlung, einschl. Wertgutachten, Bewertungsannahmen und Berechnungen
 - Gründe für etwaige Anpassung des Wertes lt. Wertgutachten
 - etwaige Ermittlung von Verkaufskosten
 - Fachkenntnis und Unabhängigkeit des Sachverständigen
 - angenommener Zeitraum bis zur Verwertung
- Alle Annahmen sind nachvollziehbar zu begründen und zu alle quantitativen und qualitativen Annahmen rechtfertigen und bestimmte Erwartungsfaktoren anhand aktueller und früherer Erfahrungen erläutern.
- Rückvergleiche auch der Verwertungsergebnisse durchführen: Bewertungshistorie (letzter Marktwert vor gone) und Verkaufspreis vergleichen. Portfolio-Zusammensetzung beachten. Preisabschläge backtesten.

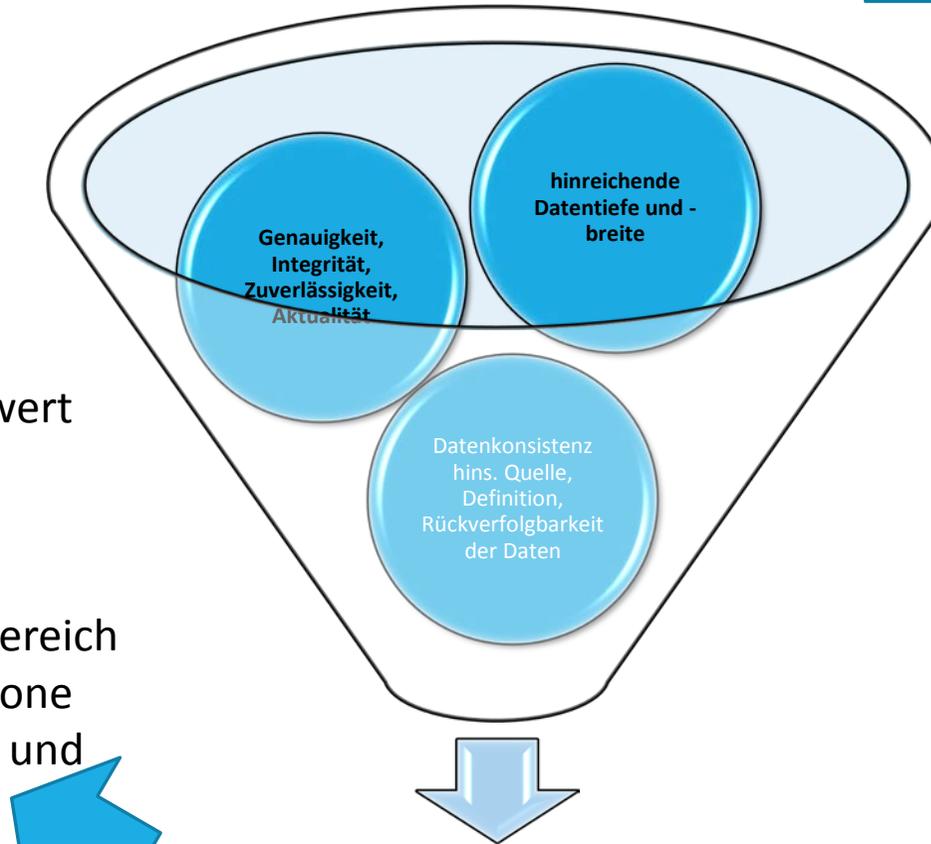
Bewertung von Immobiliensicherheiten

Sicherheitenbezogene Anforderungen an die IT-Datenbank

Häufigkeit und Methodik
der Bewertung

Abfrageszenario:

- Marktwert und Beleihungswert
- und die tatsächliche Miete
- der letzten drei Jahre
- aller Immobilien
- in einem bestimmten PLZ-Bereich
- in einer Hochwasserschutzzone
- die energetisch saniert sind und
- einen Leerstand aufweisen



Transaktionsdatenbank

Aktuelle Querbezüge

Unabhängigkeit des internen Gutachter: Was sagt das Gesetz:

Quelle	Zitat	Bemerkung
§ 7 BelWertV	(1) Der Gutachter muss sowohl vom Kreditakquisitions- und Kreditentscheidungsprozess als auch von Objektvermittlung, -verkauf und -vermietung unabhängig sein. Er darf nicht in einem verwandtschaftlichen, einem sonstigen rechtlichen oder einem wirtschaftlichen Verhältnis zum Darlehensnehmer stehen und darf kein eigenes Interesse am Ergebnis des Gutachtens haben. Der Gutachter darf auch nicht den Beleihungswert festsetzen oder den Kredit bearbeiten.(2) Gutachten von ...angestellten Gutachtern dürfen nur dann der Beleihungswertermittlung zugrunde gelegt werden, wenn im Rahmen der Aufbauorganisation der Pfandbriefbank die betreffenden Gutachter nur der Geschäftsleitung verantwortlich sind oder ausschließlich Teil einer Gutachtereinheit sind, die unmittelbar der Geschäftsleitung unterstellt ist, oder Teil einer alle betreffenden Gutachter zusammenfassenden Einheit und auch im Übrigen bis einschließlich der Ebene der Geschäftsleitung nicht einem Bereich der Pfandbriefbank zugeordnet sind, in dem Immobilienkreditgeschäfte entweder angebahnt oder zum Gegenstand des einzigen Votums gemacht werden.	Es wird unterschieden zwischen <ul style="list-style-type: none"> • aufbauorganisatorischer Unabhängigkeit, • ablauforganisatorischer Unabhängigkeit, • persönlicher Unabhängigkeit. <p>-> für Pfandbriefbanken klare Ansage</p>
Art. 208 Abs. 3 b CRR	Anforderungen an die Überprüfung des Immobilienwerts und die Immobilienbewertung: a) ..., b) liegen den Instituten Hinweise darauf vor, dass die Immobilie ... erheblich an Wert verloren haben könnte, so wird die Bewertung von einer Person überprüft, die 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.	Definition Sachverständiger: Qualifikation Ablauforganisatorische Unabhängigkeit
Art. 229 CRR	(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.	

Unabhängigkeit des internen Gutachters

Single Rulebook Q&A,
Question_ID: 2014_1056
03.10.2014

Subject matter :

Definition of independent valuer
referred to in Article 229(1) of
Regulation (EU) No 575/2013 (CRR)

In accordance with Article 208(3)(b) of Regulation (EU) No 575/2013 (CRR), the review of an immovable property collateral has to be carried out by a valuer who possesses the necessary qualifications, ability and experience to execute a valuation and who is independent from the credit decision process. As long as an employee of the bank meets all the aforementioned conditions, he/she can be considered as an independent valuer for the purposes of Article 229(1).



keine Unterscheidung intern / extern
sondern
folgende Anforderungen an Unabhängigkeit i.S.
des Art. 229 Abs. 1 CRR:

- **notwendige Qualifikation, Fähigkeit und Erfahrung, um Immobilienbewertung durchzuführen**
- **vom Kreditentscheidungsprozess unabhängig**
- **siehe RS VÖB vom 07.10.2014 und RS 115 vdp vom 06.10.2014**

Aktuelle Querbezüge

Zur Auslegung des Kreditbegriffes nach Art. 208 CRR im Zusammenhang mit WÜ

Art. 208 Abs. 3 CRR

(3) Anforderungen an die Überprüfung des Immobilienwerts und die Immobilienbewertung:

a) Die Institute **überprüfen 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 einer Person überprüft, die 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.**



Die Institute können zur Überprüfung des Immobilienwerts und zur Ermittlung derjenigen Immobilien, die einer Neubewertung bedürfen, statistische Verfahren heranziehen.



Aktuelle Querbezüge

Zur Auslegung des Kreditbegriffes nach Art. 208 CRR im Zusammenhang mit WÜ

Bisher:

Kredit > 3 Mio EUR und Beleihungswert > 3 Mio EUR =
Überprüfung

Neu:

Kredit > 3 Mio EUR = Überprüfung

Auslegung BaFin:

Kredit:

Im KSA-Ansatz:

Kredite, denen ein reduzierte Risikogewicht nach Art. 125 Abs. 2 oder Art 126
Abs. 2 oder 100 % Risikogewicht nach Art. 127 zugemessen werden

Im IRBA-Ansatz:

Risikogewicht nach Art. 230 Abs. 3 CRR

Weitgehendes Entgegenkommen bei Bemessungsgrenze

Kein Ermessensspielraum bzgl. Beleihungswert

Wegfall des Kriteriums
„Beleihungswert“
Identifikation der betroffenen
Objekte kann nur durch
Sicherheitenmanagement erfolgen

Risikogewicht:
Wohnimmobilien: 35 %
Gewerbeimmobilien: 50 %

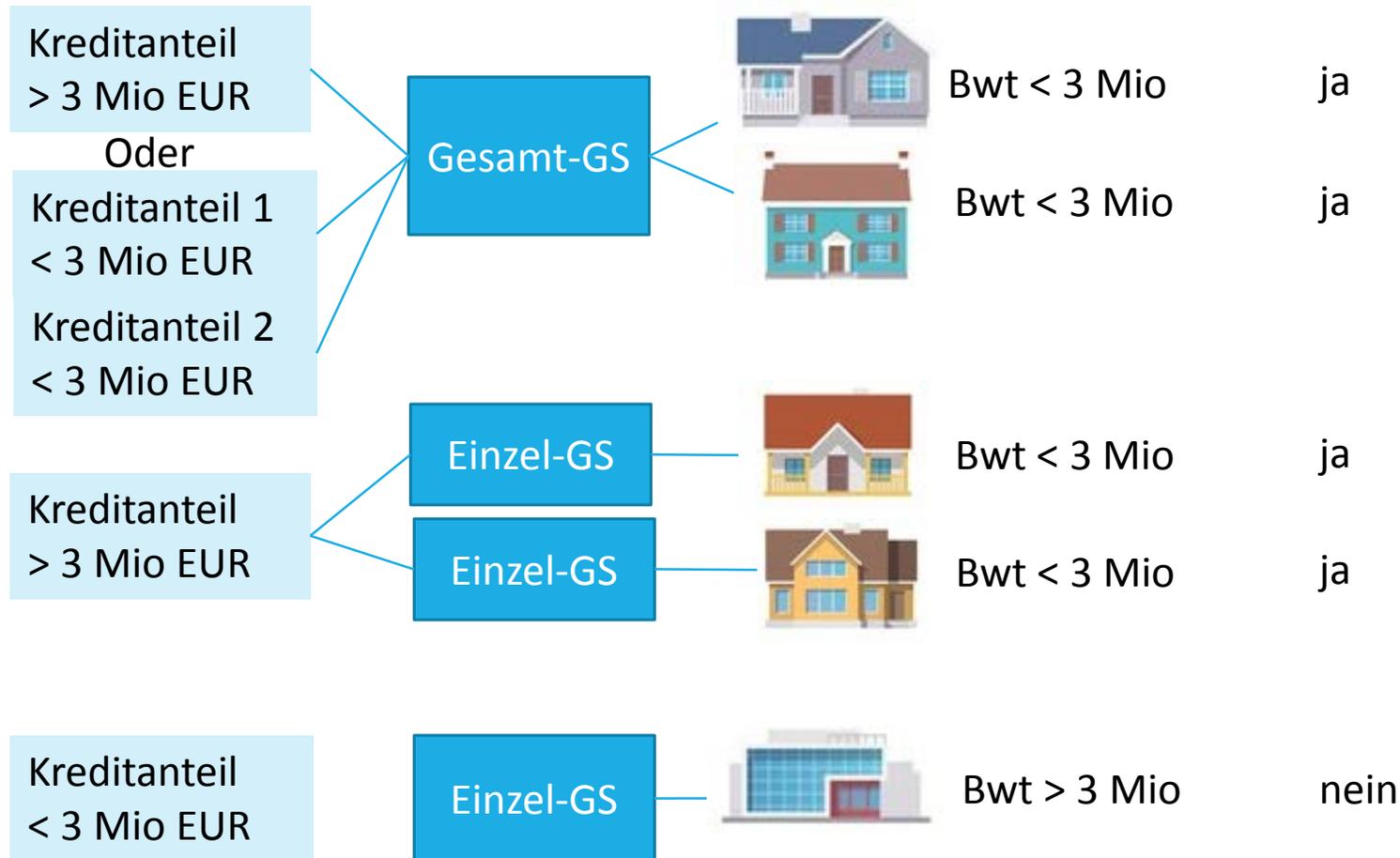
Risikogewicht(verkürzt):
Wohnimmobilien und
Gewerbeimmobilien: 50 %

Aktuelle Querbezüge

Kredit > 3 Mio EUR =

Überprüfung

Folge für die Bewertung:



Danke für Ihr Zuhören!

Dr. Karsten Schröter CIS HypZert F/M

Bankdirektor
Leiter Bewertungsmanagement
Norddeutsche Landesbank
Karsten.Schroeter@nordlb.de

