

Aktualisierte Auflage
(Stand 18.05.2020)

Gesetzliche und regulatorische Übergangsregelungen unter COVID-19

Immobilienbewertung |
Kreditvergabe |
Stundung

Übergangsregelungen zu COVID-19

Aufsichtsbehörden reagieren

Ausgangslage

In Rekordgeschwindigkeit hat die Legislative Gesetze zur Abmilderung der wirtschaftlichen Auswirkungen von COVID-19 erlassen und die Aufsicht FAQ zu diversen Auslegungen z.B. für die CRR und die BelWertV veröffentlicht. Die BaFin ergänzt täglich die FAQ auf ihrer Corona Website. Die EBA hat eine neue Guideline 2020/02 am 02.04.2020 mit dem Titel „Leitlinien zu gesetzlichen Moratorien und Moratorien ohne Gesetzesform für Darlehensauszahlungen vor dem Hintergrund der COVID_19-Krise“, veröffentlicht. Die EU-Kommission hat am 28.04.2020 einen Änderungsvorschlag zur CRR mit dem Ziel vorgelegt, Kreditinstitute zu entlasten.

Hier die kurze Zusammenfassung aller wichtigen Themen für das Immobilienkreditgeschäft.



Bleiben Sie auf dem Laufenden



<https://www.bafin.de/dok/13831544>

Folgen Sie uns via



Übergangsregelungen zu COVID-19

Beleihungswernermittlung

Die Regelungen

Für die Realkreditprivilegierung ermitteln die Institute regelmäßig entweder den Beleihungswert nach Artikel 4 Abs. 1 Nr. 74 CRR oder gemäß Abs. 1 Nr. 76 den Marktwert. Grundlage hierfür ist u.a. der § 22 SolvV, der neben dem anders ermittelten Wert in Abs. 4 die BelWertV aus Abs. 1 als Grundlage für die Beleihungswernermittlung vorsieht. Die Bausparkassen können gemäß § 22 Abs. 2 SolvV ermitteln. **Übergreifend ist als allgemeiner Standard für eine finale Wertermittlung die Objektbesichtigung (Außen- und Innen) unter Einbeziehung der Ausnahmen nach § 24 BelWertV Abs. 3 und 3 a etabliert.** Für Pfandbriefbanken gelten die Anforderungen von PfandBG und BelWertV unabhängig davon.

Unter der **Voraussetzung einer Ermittlung eines Beleihungswertes** nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 74 CRR i.V. mit § 22 SolvV und hier die Absätze 1 (BelWertV) oder 4 (anders ermittelter Wert) ermöglicht die BaFin Ausnahmen unter Vornahme von Abschlägen von der sofortigen Besichtigung. Realkredit-Privilegierungen und Indeckungnahmen sind in diesen Fällen dann möglich.

Sofern **Besichtigungen** aktuell **wegen** den **Corona-Auswirkungen nicht möglich** sind, sieht die BaFin folgende **Mindestabschläge vom Beleihungswertvorschlag** vor:

- **20 % bei fehlender Innen- und Außenbesichtigung**
- **15 % bei fehlender Innenbesichtigung**
- **10 % bei Kleindarlehen** (abzusichernder Darlehensbetrag unter Berücksichtigung Vorlasten \leq TEUR 400 nach BelWertV; TEUR 306 im anders ermittelten Wert), sofern die Ausnahmen nach 24 Abs. 3 BelWertV nicht zur Anwendung kommen

Erstmals wird die Möglichkeit eröffnet über **Video-Übertragung** eine Objektbesichtigung durchzuführen. Diese **mindert die Abschläge um 5 %**, bzw. im Kleindarlehensbereich **ohne Abschlag** zu arbeiten.

Die **Besichtigung** ist **nach** Ende der Einschränkungen aufgrund von **COVID-19** „**unverzüglich**“ **nachzuholen** (Ausnahme Video im Kleindarlehen).

Praxistipps

- *Erstellung einer vorläufigen Wertermittlung. Finalisierung der Wertermittlung erfolgt mit Endbesichtigung. Der Vorteil dabei ist, dass die Bewertung stringent durch den Erstgutachter in die Bewertung eingeordnet werden kann.*
- *Erstellung einer finalen Wertermittlung. Die Besichtigung nach Ende der Corona-Maßnahmen wird üblicherweise im Rahmen einer Folgebewertung erfasst. Die Bewertung lässt sich so bei Kapazitätsengpässen auch ggf. durch weitere Sachverständige schlanker bearbeiten.*
- *Institutsindividuelle Lösung im Massengeschäft festlegen*

Übergangsregelungen zu COVID-19

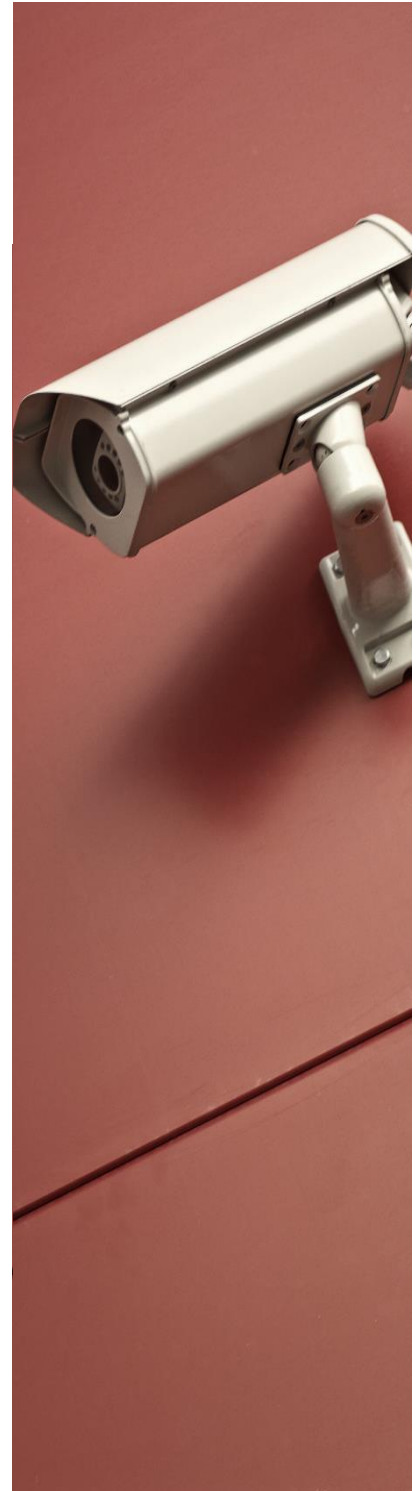
Beleihungswertüberwachung

Die Regelungen

Zum Umgang mit erforderlichen **Überwachungen** nach **Artikel 208 Abs. 3 CRR** gibt es **noch keine FAQ** der **BaFin**. Problematisch stellt sich hier die nach MaRisk BTO 1.2.1 Tz. 3 (vom Institut zu definieren) und bei **Neubewertungsfällen** **erforderliche Objektbesichtigung** dar. **Da das Objekt bereits bekannt ist, kann ein pragmatischer Lösungsansatz die unverzügliche Nachholung der Besichtigung sein.**

Der **eigenständig durchgeführten Marktbeobachtung** ist in dieser Situation ggü. einer normalen Entwicklung ein noch höherer Stellenwert einzuräumen. Die **Marktschwankungskonzepte** (MSK), die bei einer negativen Abweichung innerhalb von 3 Jahren von 10 % bei gewerblichen bzw. 20 % bei wohnwirtschaftlichen Immobilien, eine Überprüfung auslösen, **werden erst nachgelagert vorliegen**. Bitte beachten, dass nicht alle Objektarten über die MSK abgedeckt sind und damit jährlich bei Gewerbeimmobilien und dreijährlich bei Wohnimmobilien einer Überprüfung (neu bewerten) zu unterziehen sind. Neubewertung bedeutet hierbei, die Einschätzung durch eine sach- und fachkundige Person, ob die ursprünglichen Rahmenbedingungen, die dem Gutachten bzw. der Wertermittlung zugrunde liegen, weiterhin Gültigkeit haben. Diese Überprüfung im Einzelfall wäre auch bei Überschreitung der Grenzen aus den MSK (z.B. bei einzelnen Objektarten) erforderlich. Alternativ könnten auch ganze Objektportfolien pauschal reduziert werden, wobei dann keine Höherschreibung des Portfolios bei Erholung der Märkte zulässig ist. Sofern sich im Einzelfall die ursprünglichen Rahmenbedingungen nicht bestätigen, ist der Wert der Immobilie auf Basis der aktuell gültigen Richtlinien neu zu ermitteln.

Derzeit wird es von der überwiegenden Zahl der Marktteilnehmer als **zu früh oder wenig seriös angesehen, Handlungsempfehlungen abzugeben**. Somit kann aktuell nur eine Handlungsempfehlung für die Immobilienüberwachung und die Beleihungswertermittlung gegeben werden und die heißt: **Aufmerksam die weitere Entwicklung beobachten und abwarten.**



Übergangsregelungen zu COVID-19

Stundungen und Ausfallklassifizierung

Die Regelungen

Die Anwendung des **BTO 1.2.5 Tz 3** (Behandlung von Problemkrediten) ist von der **BaFin aktuell ausgesetzt**, sofern die Kapitaldienstfähigkeit krisenbedingt zurzeit nicht gegeben ist, bzw. im Wesentlichen vom weiteren Verlauf der Corona- Epidemie abhängt. **Die üblicherweise erforderlichen Sanierungsgutachten bzw. die Fortführungsprognose kann unterbleiben, sofern das Institut im Rahmen der internen Bewertung zum Schluss kommt, dass das Unternehmen nach der Krise wieder überlebensfähig ist.** Wichtig ist, dass auf keinen Fall Kreditnehmer aus der Intensiv-, bzw. Problemkreditbearbeitung ausgenommen werden, die sich schon vorher in finanziellen Schwierigkeiten befunden haben.

In der EBA-GL 2020/02 vom 02.04.2020 (BaFin Comply-Erklärung ist erfolgt) werden die Kriterien für allgemeine Zahlungsmoratorien detailliert beschrieben. Es ist damit zu rechnen, dass demnächst neben dem gesetzlichen Moratorium weitere Moratoriums-Programme durch die Institute kommen werden.

Es liegen **keine Stundungsmaßnahmen** in Form von finanziellen Zugeständnissen **gemäß Artikel 47 b CRR** vor (Forbearance), **sofern** diese unter einem **allgemeinen Moratorium** statt finden; dies gilt auch für krisenbedingte Restrukturierungen; es sei denn die Risikoposition lief bereits vor dem Moratorium unter einer Stundungsmaßnahme. Die Regelungen für die Beurteilung, ob es unwahrscheinlich ist, dass der Schuldner seine Verpflichtungen begleichen wird, sind unverändert aufrecht zu erhalten. (sh. geänderte Stellungnahme BaFin vom 09.April 2020)

Die **Verzugstagezählung für den 90 Tage-Verzug nach Artikel 178 Abs. 1 b CRR** (wesentliche Verbindlichkeit des Schuldners überfällig) kann **auf der Grundlage** der Änderungen der vorgesehenen Zahlungen erfolgen, die sich aus der Anwendung des jeweiligen **Moratoriums** ergibt (sh geänderte BaFin-Stellungnahme vom 09.04.2020).



Übergangsregelungen zu COVID-19

Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahren

Die Regelungen

In Artikel 1 § 1 wurden unter **bestimmten Bedingungen die Pflicht zur Insolvenzantragstellung bis 30.09.2020 ausgesetzt** und in § 2 die Wirkung von Zahlungen und Sicherheiten-Stellungen, sowie deren Insolvenzanfechtung im Übergangszeitraum geändert. In Artikel 2 wird die Handlungsfähigkeit der Organe gestärkt und Regelungen z.B. zu Hauptversammlungen (z.B. Online) ausgeführt.

Wesentlich sind die Institute u.a. auch von Artikel 5 mit der Änderung des Artikel 240 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch betroffen. Hier wird in § 1 ein umfassendes Moratorium bis 30.06.2020 für wesentliche Dauerschuldverhältnisse von **Verbrauchern oder Kleinstunternehmern bzw. KMU, die vor dem 08.03.2020 entstanden sind, getroffen**. In § 2 ist ein **Kündigungsschutz für nichtbezahlte Mieten oder Pachten vom 01.04. – 30.06.2020** geregelt, sofern die Nichtzahlung auf Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Sollte ein Mieter die Zahlung nicht erbringen, so hat er bis 30.06.2022 Zeit einen Mietrückstand auszugleichen, ohne mit der Kündigung rechnen zu müssen. Wie der Presse zu entnehmen, haben bereits einige große Unternehmen die Einstellung der Zahlungen mitgeteilt.

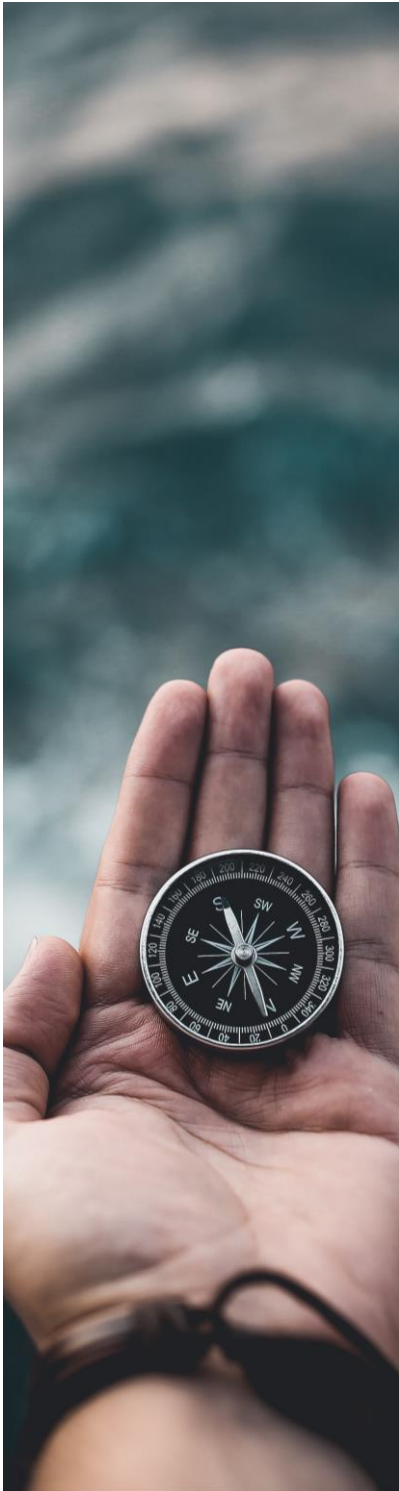
Für **Verbraucherdarlehensverträge wird in § 3 für Verträge mit Abschluss vor dem 15.03.2020 mit Wirkung vom 01.04. – 30.06.2020 eine Stundung von drei Monaten ermöglicht**. Kündigungen wegen Zahlungsverzugs bzw. Vermögensverschlechterung sind bis zum Ablauf der Stundung ausgeschlossen. Die Vertragslaufzeit verlängert sich ggfs. um drei Monate. **Die Darlehenslaufzeit verlängert sich entsprechend um den Stundungszeitraum**, d.h. dass die Rate vom 01.04.2020 erst am 01.07.2020 fällig ist. **Es darf zu keiner Doppelbelastung durch die fällige Rate 01.07.2020 kommen; diese verschiebt sich ebenfalls um 3 Monate nach hinten.**

Praxistipps

- *Institutsindividuell die Sonderregeln im Rahmen der Corona-Epidemie zur Kreditvergabe und Stundung festlegen und dokumentieren*
- *Automatisierte Ausfallkennung des 90 Tage Verzugs für die betroffenen Fälle technisch aussetzen um zum einen in FINREP keine Meldungen auszulösen und erhöhte Risikogewichte bei RWA zu verhindern.*
- *Portfolio der speziell betroffenen Betreiber-Immobilien unter besondere Beobachtung nehmen*

Übergangsregelungen zu COVID-19

Indikatoren und andere Wegweiser



Behalten Sie die Orientierung

(Offizielle) Indikatoren

- [ifo Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe](#)
- [ZEW-Konjunkturindex](#)
- [Deutsche Hypo Real Estate Economy Index – REECOX](#)
- [BF.Quartalsbarometer](#)
- [vdp-Immobilienpreisindex](#)
- [Investitionsklima Union Investment](#)
- [IW Immobilien-Index](#)
- [RICS Commercial Property Monitor](#)

Covid19 und Immobilienmärkte – Research

- <https://www.kenstone.de/media-center/neuigkeiten>
- <https://www.lb-immowert.de/newsroom/news/>

Studien

- <https://www.hypzert.de/de/hypzert-shop>
- [HypZert-Kurzstudie: Handelsimmobilien in der Corona-Krise](#)

Informationen zur Regulierung

- <https://vdpconsulting.de/vdpc-publikationen/>
- <https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/Corona/Corona.html>
- <https://www.bafin.de/dok/13831544>

Bei obigen Links handelt es sich externe Inhalte, für die die vdpConsulting AG keine Haftung übernimmt. Seitens des Autors besteht kein wirtschaftliches Interesse an der (Nicht-) Nennung von Inhalten. Die Auswahl wurde nach bestem Wissen und Gewissen getroffen. Bitte beachten Sie, dass sich aufgrund der dynamischen Situation, Links und darin enthaltene Inhalte kurzfristig ändern können. Ferner weisen wir daraufhin, dass über die genannten Links hinaus weitere fundierte Recherche ggf. nötig ist und es in der Verantwortung des Lesers (m/w/d) liegt, sich ein umfassendes und fundiertes Bild zu machen.

Umsetzungsberatung für die Kreditwirtschaft: nachhaltig, regulatorisch sicher und aufwandsschonend pragmatisch.

Niedrigzinspolitik, Digitalisierung, Regulierungsdschungel, demografischer Wandel und Risiko Konjunkturzyklus: Wir sind eine Fachberatung im Realkredit- und Pfandbriefbereich. Zur Strukturierungen und Restrukturierungen von Aufbau- und Ablauforganisationen navigieren wir Sie durch die unterschiedlichen Dimensionen und Wechselwirkungen von Ertrag, Risiko und Regulierung.

Pfandbriefe

(Real-)
Kreditgeschäft

Immobilien- und
Bewertung

Folgen Sie uns via



vdpConsulting AG

Ihr Ansprechpartner



Markus Thormann | Vorstand

Kontakt

Mobil: +49 151 15696528

E-Mail: markus.thormann@vdpconsulting.de

Hintergrund

Qualifikationen

- *Bachelor-of-Arts | Immobilienökonom (IRE|BS) | CIS HypZert (F)*
- *Kreditanalyst Privat-/Gewerbekunden (Frankfurt School of Finance & Management)*

Berufliches Profil

- *Spezialist für Bewertungs-Prozesse, BeWertV, ImmoWertV, Immobilienmärkte*
- *Teamleiter Industrie- und Logistikbewertung Deutschland bei Immobiliendienstleister*
- *Standortleiter bei einem Mittelständischen Bewertungsunternehmen*
- *Gutachter eines Bewertungsunternehmens inkl. regulatorische Schnittstellenfunktionen*
- *Finanzierungsspezialist bei einer Privat- und Pfandbriefbank*

vdpConsulting AG

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Müller | Leitender Berater

Kontakt

Mobil: +49 151 41407022
E-Mail: juergen.mueller@vdpconsulting.de

Hintergrund

Qualifikationen

- Betriebswirt (VWA)
- Ausbildung zum zertifizierten Projektmanagement-Fachmann (GPM)
- IPMA Level D

Berufliches Profil

- Spezialist für Kredit-Prozesse, MaRisk, BelWertV und CRR
- Leiter „Grundsatzfragen Kredit / Immobilienbewertung / Meldewesen“ bei Privatbank
- Projektleiter für z.B. Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie; KVP-Initiativen, Kreditrisikominderungstechniken für finanzielle Sicherheiten gem. CRR
- Führungskraft im operativen Kreditgeschäft für Privat- und Unternehmenskunden inkl. Immobiliengeschäft; Leiter einer Work Out Unit

Disclaimer - vdpConsulting AG

Haftungsbeschränkung und Urheberrecht

Bei der Erstellung dieser Präsentation ist die größtmögliche Sorgfalt verwendet worden, dennoch bleiben Änderungen, Irrtümer und Auslassungen vorbehalten. Die in dieser Präsentation getroffenen Aussagen und Bewertungen basieren auf einer Beurteilung zum Zeitpunkt der Erstellung der Präsentation und reflektieren die Meinung des Verfassers zu diesem Zeitpunkt. Sie können daher jederzeit ohne Ankündigung geändert werden. Die Präsentation dient darüber hinaus lediglich Informationszwecken und stellt keinerlei rechtliche Beratung dar.

Durch die Überlassung der Präsentation wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Insbesondere übernimmt die vdpConsulting AG keine Verantwortung oder Haftung jedweder Art für Aufwendungen, Verluste oder Schäden, die aus oder in irgendeiner Art und Weise im Zusammenhang mit der Nutzung eines Teils dieser Präsentation entstehen. Es wird keine Garantie oder Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck übernommen.

Die vdpConsulting AG weist darauf hin, dass eine Weitergabe der vorliegenden Materialien an Dritte weder vollständig noch auszugsweise ohne die vorherige ausdrückliche Erlaubnis der vdpConsulting AG zulässig ist. Schäden, die der vdpConsulting AG aus der unerlaubten Weitergabe der vorliegenden Materialien an Dritte entstehen, hat der Weitergebende in voller Höhe zu ersetzen. Von Ansprüchen Dritter, die auf der unerlaubten Weitergabe dieser Materialien beruhen, und damit im Zusammenhang stehenden Rechtsverteidigungskosten hat er die vdpConsulting AG freizustellen.

*vdpConsulting AG | Vorstand: Markus Thormann; Reiner Lux
St.-Nr.: 46 765 02713 | USt-IDNr.: DE 309 723 048 | HRB 143882 Amtsgericht Hamburg
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Jens Tolckmitt | Sitz der Gesellschaft: D-20097 Hamburg,
Sonninstraße 28
E-Mail: Info@vdpconsulting.de*