



# EBA-Leitlinien für die Kreditvergabe und Überwachung

Guidelines on Loan Origination and  
Monitoring | EBA/GL/2020/06

**Kreditvergabe |  
Bewertung |  
Überwachung**

**vdp** Consulting AG

# EBA-Leitlinien

## Kreditvergabe und Überwachung

### Übersicht

Abschnitte	4	Governance / Nachhaltigkeit
	5	Kreditgewährung
	6	Risikobasierte Preisgestaltung
	7	Bewertung von Immobilien und beweglichen Vermögenswerten
	8	Überwachungssystem

Anhang	1 Kreditvergabe- kriterien	2 Information   Daten für Kreditwürdig- keitsprüfung	3 Parameter Kreditvergabe   Überwachung
--------	----------------------------------	--	--

# EBA-Leitlinien

## Kreditvergabe und Überwachung

### Kreditvergabeprozess

Mit der „Leitlinie für die Kreditvergabe und Überwachung“ - EBA/GL/2020/06 - vom 29.05.2020 werden von der EBA die aufsichtlichen Erwartungen an die Kreditinstitute für die Kreditvergabe an:

- *Verbraucher,*
- *Kleinstunternehmen,*
- *kleine und mittlere Unternehmen,*
- *große Unternehmen,*

adressiert. Ausgangspunkt der Guideline - nachfolgend GL - ist der Auftrag des Europäischen Rates im Rahmen des Aktionsplanes (Juli 2017) zur Begrenzung künftiger Risiken im Kreditgeschäft. Damit werden neben den NPL-Guidelines der EBA und EZB die Regularien der Verbraucher-/Wohnimmobilienkreditrichtlinie weiter verfeinert, umfangreiche Vorgaben für die Governance gestellt und neu differenzierte detaillierte gemacht mit:

- *Anforderungen und Auswertung von Informationen,*
- *Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung und Dokumentation,*
- *Analyse der Finanzlage,*
- *Analyse des Geschäftsmodells und der Strategie der Kreditnehmer,*
- *gewerbliche Finanzierungen,*
- *ergänzende Informationen und Analysen für Finanzierung von Gewerbeobjekten, Projektfinanzierungen etc.*

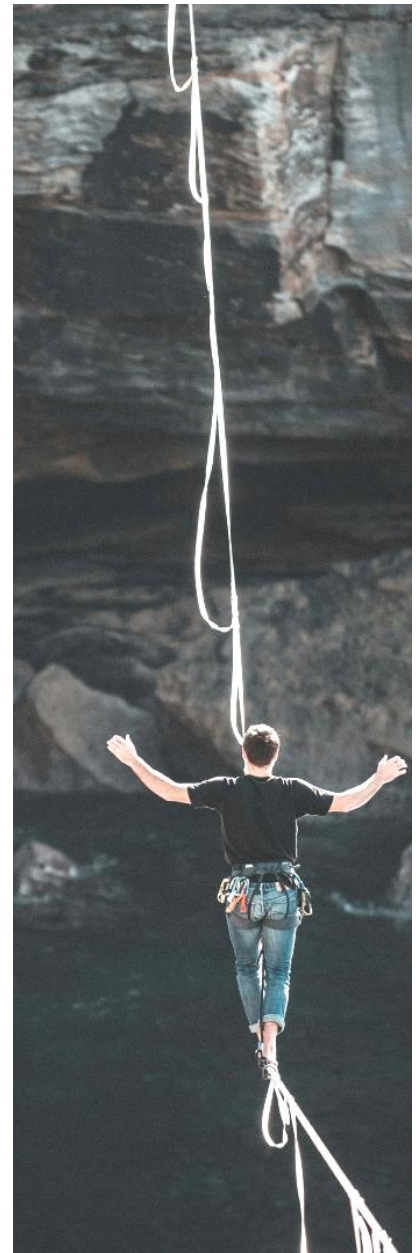


Photo by Loic Leray on Unsplash.com

# EBA-Leitlinien

## Kreditvergabe und Überwachung

### Besicherung

Neben dem Kreditvergabeprozess wird insbesondere auch die Besicherung mit Immobilien und beweglichen Vermögenswerten sowie in der Kreditweiterbearbeitung die Überwachung geregelt. Von der GL nicht erfasst sind die finanziellen Sicherheiten der CRR.

**Der gesamte Zyklus einer Kreditvergabe ausgehend vom „Risikoappetit“ bis zur Kreditvergabe, Pricing, Hereinnahme von Sicherheiten (Immobilien und bewegliche Vermögensgegenstände) sowie die Kreditweiterbearbeitung und Überwachung ist damit Gegenstand der GL.**

Gegenüber dem Konsultationspapier sind auf Basis vieler Anregungen der Industrie aus der Konsultation Sachverhalte praxisgerechter formuliert und auch die Proportionalität findet sich teilweise wieder. Die GL ist in den Regelungsinhalten deutlich detaillierter wie die deutschen MaRisk. Die Gültigkeit der GL beginnt gestaffelt nach Sachverhalten bereits ab dem 30.06.2021. Die BaFin beabsichtigt - möglicherweise - eine Umsetzung über neue MaRisk in 2021.



Photo: Shutterstock.com

### Die Details | Kreditvergabe und Überwachung

Nach einer allgemeinen Einführung, Begründung und Festlegung der Gültigkeits- sowie Festlegung der Proportionalität sind die Details in folgende Abschnitte aufgeteilt:

#### 4. Interne Governance für Kreditvergabe und Überwachung

*Klarstellung des internen Governance- und Kontrollrahmens für die Kreditgewährung und die Kreditentscheidung auf der Grundlage der Anforderungen der EBA-Leitlinien zur internen Governance*

#### 5. Verfahren zur Kreditvergabe

*Anforderungen an die Informations- und Datenerhebung von Kreditnehmern, Dokumentation und an die Kreditwürdigkeitsprüfung der Kreditnehmer*

#### 6. Bepreisung

*Aufsichtsrechtlichen Erwartungen für die risikobasierte Preisgestaltung von Krediten*

#### 7. Bewertung von Immobilien und beweglichen Vermögenswerten

*Anforderungen an die Bewertung von unbeweglichen/beweglichen Kreditsicherheiten (ohne finanzielle Sicherheiten) zum Zeitpunkt der Kreditgewährung und die laufende Überwachung*

#### 8. Überwachungssystem

*Anforderung an die Überwachung des Kreditrisikos inklusive der Risikofrüherkennung*

Die Abschnitte nehmen Bezug auf drei Anhang-Dokumente, die Beispielscharakter haben.

- *Anhang 1 - Kreditvergabekriterien*
- *Anhang 2 - Informationen und Daten für die Kreditwürdigkeitsprüfung*
- *Anhang 3 - Parameter für die Kreditvergabe und Überwachung*

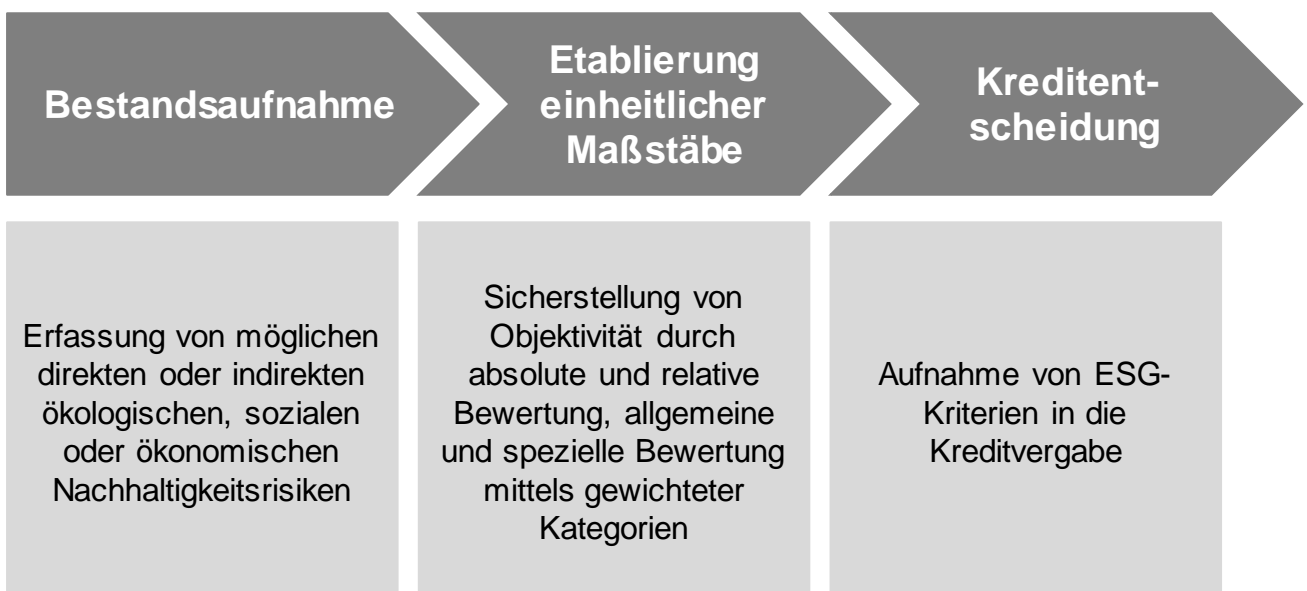
# EBA-Leitlinien

## Kreditvergabe und Überwachung

### Konkret | Governance

Die Institute haben **ausdifferenzierte Konzepte für die Festlegung des Risikoappetits und daraus abgeleitet für die Risikostrategie, Schriftliche fixierte Ordnung und die darauf aufbauenden Prozesse inklusive IKS und die Überwachung vorzuhalten**. Es werden Mindestanforderungen an ein robustes und effektives Kreditrisikomanagement gestellt. Hierbei sind verstärkt rückwärtsbetrachtende Ableitungen mit in die Zukunft gerichteten Perspektiven zugrunde zu legen. Das Institut hat für ausreichend Ressourcen und Mitarbeiter zu sorgen. Es werden qualifizierte Mitarbeiter vorausgesetzt, die regelmäßig und insbesondere z.B. bei Gesetzesänderungen geschult werden. Produkte und Prozesse sind angemessen in die IT-Landschaft einzubinden.

In die Strategie und das Kreditrisikomanagement sind die die Faktoren zu Umwelt, Soziales und Governance (ESG) verstärkt zu berücksichtigen. Sofern eine nachhaltige ökologische Kreditvergabe geplant ist, sind die Parameter festzulegen.



# EBA-Leitlinien

## Kreditvergabe und Überwachung



### Konkret | Kreditvergabe

Die Kreditwürdigkeit und das Risikoprofil der Kreditnehmer ist je **nach Kunden- und oder Kreditart spezifisch zu beurteilen und zu dokumentieren** (unmittelbar verfügbar und Aufbewahrung über die gesamte Laufzeit des Kredites!). Es gilt der Grundsatz: „umso mehr Zweifel an der Kreditwürdigkeit, bzw. knapper Kapitaldienst, desto tiefer die Anforderungen an die Nachweise und Informationen“.

**Sicherheiten allein stellen keinen Genehmigungsgrund** dar (Ausnahme Sicherheitenverkauf vorgesehen). Das Management sowie Geschäftsmodell bzw. die Strategie des Kunden sind mit eigenen Markteinschätzungen unter Einbezug von ESG-Faktoren zu bewerten. **Situationsbedingte Sensitivitätsanalysen werden im gewerblichen Kreditgeschäft erwartet.** Bei mittleren bzw. großen Unternehmen werden hierbei Stresstests unter widrigen Umständen vorausgesetzt.

Für Kredite der Immobilienentwicklung wird vorausgesetzt, dass die geplanten Kosten durch einen unabhängigen Sachverständigen zu prüfen sind; daneben sind Kosten- und oder Liquiditätspuffer zu betrachten und bei z.B. Mezzanine-Kapitalgebern gelten zusätzliche Anforderungen. Für Projekt- und Infrastrukturfinanzierungen bestehen ähnliche Erwartungen.



# EBA-Leitlinien

## Kreditvergabe und Überwachung

### Konkret | Konditionen und Bepreisung

Die Institute sind aufgefordert die **Konditionen abhängig von den Merkmalen des Produktes und/oder der Art und Bonität des Kreditnehmers unter Berücksichtigung des Wettbewerbes / Marktverhältnisse zu gestalten**. Gegenüber der Konsultation wird dem „Massengeschäft“ Rechnung getragen. Individuelle Berechnungen sind nun für das Geschäft mit mittleren und großen Unternehmen vorgesehen. Über alle Segmente zu beachten ist, dass Rentabilitäts- und Risikogesichtspunkte entweder auf das Portfolio oder auf den Einzelkredit einzubeziehen sind. Komponenten wie

- Kapitalkosten (aufsichtliche und ökonomische),
- vorzeitige Rückzahlungsmöglichkeiten / Leistungsstörungen (Finanzierungskosten)
- Betriebs- und Verwaltungskosten
- Kreditrisikokosten
- Direkte Kosten im Zusammenhang mit dem Kredit (z.B. Gutachtenkosten)

sollen in die Berechnung jeweils bis zum Anpassungs- oder Fälligkeitsterminen berücksichtigt werden. Es wird eine **Vorkalkulation und Nachkalkulation**, sowie Zuweisung auf die Geschäftsfelder (Kenntnis über Quersubventionen) erwartet.

Berechnungsgrößen sind zum Beispiel der EVA (Economic Value Added), RORAC (Return on Risk-Adjusted Capital), RORWA (Return on Risk-Weighted Assets).



Photo by Karine Germain on Unsplash



### Konkret | Bewertung Immobilien und bewegliche Vermögenswerte

Vor der Kreditvergabe (gegebenenfalls Zusage unter Auflagen) ist eine Bewertung der Sicherheit (Beachtung der Sicherheitenstrategie) auf Basis der vom Institut festgelegten Bewertungsverfahren erforderlich. Die Bewertungsmethoden (auch fortgeschrittene statistische Modelle) sollen internationalen bzw. nationalen Anforderungen genügen. Soweit wertbeeinflussende ESG-Faktoren wie zum Beispiel die Energiebilanz des Gebäudes vorhanden sind, sollten diese einbezogen werden.

Wertermittlungen bzw. Gutachten sind von internen oder externen (Auswahlprozess von Gutachtern) Sachverständigen zu erstellen. Gegenstand der Bewertungspraxis ist eine Innen- und Außenbesichtigung. Rückgriff auf Desktop-Bewertungen sollen zulässig sein bei:

- gut entwickelten und ausgereiften Wohnimmobilienmärkten
- Einsatz von fortgeschrittenen statistischen Modellen (Kenntnis der Inputs- und Annahmen)

**Der Sachverständige bleibt unverändert in der Verantwortung, indem er den Wertvorschlag des Systems bewertet, prüft und genehmigt.** Der Begriff „genehmigt“ steht im Widerspruch zu § 7 Abs. 1 letzter Satz BelWertV. Der Sachverständige darf den Beleihungswert weder festsetzen, noch den Kredit bearbeiten. Die Lösung liegt unverändert auf der Hand, indem in der sfO geregelt wird, dass der Sachverständige die Wertermittlung verantwortlich bearbeitet und die Bewertung als „technischen“ Vorgang genehmigt und damit einen Beleihungswertvorschlag für den „Wertfestsetzer“ erstellt. Sachverständige sollen

- unabhängig
- fachlich kompetent
- mit dem Markt vertraut sein und
- klare, transparente Bewertungsberichte erstellen.

# EBA-Leitlinien

## Kreditvergabe und Überwachung

### Konkret | Gutachterrotation und bewegliche Vermögenswerte

**Externe Ermittlungen sind hierbei vom Institut kritisch zu überprüfen** und die Leistung der Sachverständigen ist generell im Hinblick auf die Qualität, Bewertungshonorare und Anzahl der durchgeführten Bewertungen vom Institut zu bewerten (Empfehlung auf Gutachterliste). Eine **angemessene Gutachterrotation** (intern und extern) soll festgelegt werden. Die in der Konsultation geforderte Rotation nach zwei aufeinanderfolgenden Gutachten, wie in den NPL-GL geregelt, findet sich nicht wieder (evtl. nach Objektarten festlegen).

Für die Bewertung von beweglichen Vermögenswerten (finanzielle Sicherheiten nicht von GL erfasst) gelten ähnliche Grundlagen wie bei der Immobilienbewertung. Die im Bereich Immobilien bereits implementierten Sachverhalte zur Unabhängigkeit des Bewerbers und Anforderungen an den Bewertungsbericht sind für Institute, die z.B. Sicherungsübereignungen bewerten zu screenen und ggfs. neu zu regeln.

An die Verwendung fortgeschrittener statistischer Bewertungsmodelle stellt die EBA detaillierte Anforderungen an die Institute mit Angemessenheit der Modelle und Kenntnis der Methodik, Eingabedaten und Modellparameter. **Die Institute sind aufgefordert Backtesting-Verfahren auf Basis tatsächlicher Transaktionspreise durchzuführen.**



# EBA-Leitlinien

## Kreditvergabe und Überwachung

### Konkret | Überwachung und Neubewertung | Immobilien

Bereits heute regeln die MaRisk in BTO 1.2.2 Tz 3 die Überprüfung und damit Überwachung der Werthaltigkeit von Sicherheiten. Sowohl die Anforderungen an die Überwachungshäufigkeit und auch die Qualität der Immobilie / Kreditnehmers werden mit Bezug auf Artikel 208 Abs. 3 CRR von der EBA weiter detailliert und eröffnen den Instituten einen zielgerichteten Umgang mit der Überwachung und Festlegung des Neubewertungsbedarfs. Analog MaRisk darf der Einsatz von Marktschwankungskonzepten nicht alleiniges Kriterium der Überprüfung darstellen. Es ist darauf zu achten, dass das eingesetzte Marktschwankungskonzept auf das institutsspezifische Portfolio und Immobilienarten passt

#### Bei Kreditvergabe

##### Immobilien

- Manuelle Bewertung mit Innenbesichtigung und
- Berücksichtigung aller bekannten Umstände

##### Bewegliche Vermögenswerte

- Manuelle Bewertung oder
- Automatisiert anhand statistischer Modelle

#### Überwachung

- Regelungen fortgesetzt zu:
- Überwachung
  - Überprüfung
  - Neubewertung

- Ausdifferenzierte Vorschläge für Überwachung
- Statistische Modelle bspw. möglich

# EBA-Leitlinien

## Kreditvergabe und Überwachung

### Überwachungsrahmenwerk

Gegenüber den aktuellen MaRisk ist dieser Abschnitt deutlich ausdifferenzierter gestaltet.

Die **Anforderungen an die Datenverfügbarkeit** und deren automatisierten Bereitstellung werden betont. Daten an die Aufsicht z.B. im Rahmen von Stresstests bzw. zur eigenen Kreditrisikosteuerung / Berichterstattung sollen möglichst ohne manuelle Eingriffe unverzüglich z.B. auf Portfolioebene, Risikokonzentration (geographisch / Sicherheiten etc.) und Single Customer View geliefert werden können / auswertbar sein.

Es werden institutsspezifische Kennzahlen zur Steuerung der Risiken und Einbeziehung in die künftige Strategieausrichtung erwartet.

Limite und Einhaltung von vereinbarten Covenants/Embedded Clauses sind ebenso wie **Wert der Sicherheiten und die Methoden der Kreditrisikominderung zu überwachen**. Für mindestens mittlere und große Unternehmen ist unabhängig von § 18 KWG eine laufende Offenlegung vorgesehen. Endfällige Kredite unterliegen einer erhöhten Überwachungspflicht im Hinblick auf mögliche Rückzahlungsrisiken.

Für die frühzeitige Erkennung von erhöhten Kreditrisiken sind von den Instituten wie es bereits heute gängige Praxis sein sollte **quantitative und qualitative Frühwarnindikatoren** – systemgestützt – einzusetzen. Ein exemplarisches Set an EWI wird von der EBA vorgeschlagen. Bei klassifizierten Faktoren sind Maßnahmen abzuleiten. Zusätzlich sollen über Wachtlisten spezifische Berichte an die Leitungsfunktionen zur Steuerung generiert werden.



Photo by Alexis Fauvet on Unsplash

# EBA-Leitlinien

## Kreditvergabe und Überwachung

### Konkret | Handlungsbedarfe

Erhebliche  
Änderungen

- Neue umfangreiche Sensitivitätsanalysen
- Detaillierte Informations-/ Unterlagenanforderungen für Kreditentscheidung in Segmenten
- ESG-Faktoren
- ESG Risiken
- Backtesting für Kredite und Sicherheiten
- Kreditrisikoüberwachung

Mittlere  
bis hohe  
Änderungen

- Risikoappetit
- Kreditrisikostategie
- Kreditrisikolimitierung
- Benchmarking für statistische Automatismen
- Verstärkter Fokus auf Kreditrückzahlung
- Stärkung von sfO für Kreditvergabe und –  
überwachung (tlw. neue Kundensegmentierung)

Geringe  
Änderungen

- Wohnimmobilienkredite
- Verbraucherkredite
- Operative Überwachung
- Watchlists
- Gestiegene Transparenzpflicht beim Pricing (sofern bereits Individualkredite einzeln bepreist)

# EBA-Leitlinien

## Kreditvergabe und Überwachung

### Konkret | Fazit

Mit den deutschen MaRisk und den „alten“ aufsichtlichen Rundschreiben zu § 18 KWG bzw. Verbrauchergesetzen wie 505 BGB verfügen wir bereits über ein umfangreiches Rahmenwerk. Mit der vorliegenden GL werden jedoch die Regelungen weiter spezifiziert und tlw. ausgeweitet. **Es wird den Instituten bereits heute empfohlen eine Abweichungsanalyse auf Basis der EBA-GL durchzuführen.** Insbesondere dem Thema Strategie, differenzierter Kreditvergabeverfahren, sowie der Datenverfügbarkeit und Aggregation der Daten z.B. im Hinblick auf Risiko- oder Sicherheitenkonzentrationen sollte neben der Sicherheitenbewertung eine hohe Priorität eingeräumt werden. In welcher Detailtiefe die BaFin die EBA-GL national umsetzt, ist aktuell unklar. Es ist damit zu rechnen, dass die BaFin nach Vorlage einer Konsultation zu den MaRisk 2021 mit der Verabschiedung nur kurze Umsetzungsfristen einräumen wird.



Photo by Tim Gouw on Unsplash



### **Umsetzungsberatung für die Kreditwirtschaft - nachhaltig | regulatorisch sicher | 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](mailto: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](mailto:juergen.mueller@vdpconsulting.de)

Hintergrund

## Qualifikationen

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

## Berufliches Profil

- *Spezialist für Kredit-Prozesse, MaRisk, BeWertV 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

Die männliche, weibliche oder sächliche Schreibform dient allein der Vereinfachung und steht für die geschlechtsneutrale Bezeichnung von bspw. Berufen, Verantwortlichkeiten, Stellenprofilen, Kompetenzen o.ä. Angesprochen und Willkommen sind alle Menschen, gleich welchen Geschlechts (m/w/d).

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](mailto:Info@vdpconsulting.de)*