

Das Rotationsprinzip in der Immobilienbewertung: Anforderungen und Umsetzungsmöglichkeiten bei Konsortialfinanzierungen

Markus Thormann, Vorstand vdpConsulting AG

Einführung und Kontext

Das Rotationsprinzip spielt eine zentrale Rolle in der Immobilienbewertung und dient der Vermeidung von Interessenkonflikten, um eine objektive Bewertung von Kreditsicherheiten sicherzustellen. Mit der Einführung der EBA-Leitlinien zur Kreditvergabe und -überwachung (EBA/GL/2020/06) sowie den EBA-Leitlinien zu Outsourcing (EBA/GL/2019/02) sind Banken verpflichtet, das Rotationsprinzip in Bewertungsprozessen umzusetzen. Zudem betonen die aktualisierten Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk 8.0) die Notwendigkeit unabhängiger Bewertungsprozesse, besonders in Konsortialfinanzierungen.

Rollenverteilung in der Konsortialfinanzierung

In Konsortialfinanzierungen trägt der Konsortialführer die Hauptverantwortung für die Bewertung von Sicherheiten. Mitkonsorten fungieren als Konsortialpartner und haben die Aufgabe, die Bewertung auf Plausibilität zu prüfen, wohingegen die Hauptverantwortung für die Einhaltung des Rotationsprinzips gemäß den EBA-Leitlinien beim Konsortialführer liegt. Mit der Einführung der MaRisk 8.0 wird diese Rollenverteilung weiter gestärkt, indem die EBA-Leitlinien explizit zur Einhaltung gefordert werden. Die Sicherstellung der Unabhängigkeit und Objektivität liegt dabei bei der Bank, die das Gutachten erstellt und verantwortet, d.h. dem Konsortialführer.

Der Fall

„Bank-A“ hat mit der „Bank-B“ eine Konsortialfinanzierung eines Hypothekendarlehens. „Bank-B“ ist Konsortialführerin. „Bank-A“ hat durch die „Bank B“ die Bewertung gem. § 16 (2) PfandBG i.V.m. BelWertV vorgelegt bekommen und diese Bewertung gemäß § 5 (2) BelWertV auf Plausibilität geprüft. „Bank-A“ hat festgestellt, dass „Bank-B“ das Rotationsprinzip gemäß Art. 235 EBA/GL/2020/06 nicht umsetzt. „Bank-A“ fragt sich, mit welcher Option sie diese Feststellung heilen kann.

Option1: Interne Plausibilitätsprüfung mit Rotation bei "Bank-A", d.h. "Bank-A" lässt die Plausibilitätsprüfung des zugelieferten Auftrags entsprechend rotieren.

- Vorteil: Durch die Rotation bei der Plausibilitätsprüfung innerhalb von „Bank-A“ könnte zumindest eine formale Einhaltung des Prinzips erreicht werden.
- Nachteil: Diese Maßnahme adressiert jedoch nicht die fehlende Rotation bei der eigentlichen Bewertung durch den Konsortialführer „Bank-B“, der die Hauptverantwortung trägt.

Option 2: Schriftliche Aufforderung an "Bank-B" mit Fristsetzung, d.h. "Bank-A" weist "Bank-B" auf diesen Umstand hin und setzt eine Frist zur Behebung.

- Vorteil: Dies entspricht den regulatorischen Erwartungen und stellt sicher, dass die Hauptverantwortung beim Konsortialführer bleibt.
- Nachteil: Die Nachverfolgung nach Ablauf der Frist ist erforderlich und könnte weiteren Aufwand mit sich bringen.

Herleitung:

Das Rotationsprinzip sowie Anforderungen an Unabhängigkeit und Objektivität von Gutachtern im bankwirtschaftlichen Kontext beschreibt:

Die Anforderungen an das Rotationsprinzip und die Unabhängigkeit der Bewertung im bankwirtschaftlichen Kontext werden durch mehrere regulatorischen Vorgaben bestimmt:

1. **Art. 235 EBA/GL/2020/06 - EBA-Leitlinien zur Kreditvergabe und -überwachung:** Verpflichten Banken zur Berücksichtigung des Rotationsprinzips bei wiederholten Bewertungen, um Interessenkonflikte zu vermeiden und die Bewertungsgüte zu sichern.
2. **EBA/GL/2019/02 - EBA-Leitlinien zu Outsourcing-Vereinbarungen:** Stellen Anforderungen an die Kontrolle von ausgelagerten Bewertungsdiensten und verlangen, dass Banken sicherstellen, dass Outsourcing-Partner wie „Bank-B“ die Standards des Rotationsprinzips einhalten.
3. **MaRisk 8.0 - Mindestanforderungen an das Risikomanagement:** Verstärken die Anforderungen an die Objektivität und Unabhängigkeit in Bewertungsprozessen und fordern von Banken eine regelmäßige Überprüfung, auch wenn externe Gutachter eingesetzt werden.
4. **BelWertV - Beleihungswertermittlungsverordnung:** Regelt in Deutschland (§ 5 (2) BelWertV) die Anforderungen an die Immobilienbewertung zur Beleihungswertermittlung, welche durch Rotation innerhalb der Prüfprozesse unterstützt werden kann.
5. **Basel III / CRD IV - Capital Requirements Directive IV:** Setzen Anforderungen an das Risikomanagement, die unabhängige und objektive Bewertungen erfordern.
6. **IFRS 13 - Fair Value Measurement:** Verlangt eine marktkonforme Bewertung und betont die Notwendigkeit unabhängiger und transparenter Bewertungsprozesse.
7. **RICS Red Book:** Internationale Standards, die auf regelmäßige Überprüfungen und die Trennung von Zuständigkeiten für eine unabhängige Bewertung setzen.

Zusammenfassung:

Diese Vorschriften stellen die Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Rotationsprinzips oder vergleichbarer Maßnahmen sicher und fördern die Objektivität und Unabhängigkeit der Bewertung. Die **EBA-Leitlinien zu Outsourcing** fügen eine zusätzliche Ebene der Überwachung und Kontrolle hinzu, besonders wenn externe Gutachter in Bewertungsprozesse einbezogen werden. Das **RICS Red Book** ergänzt diese Regelungen durch internationale Standards, die insbesondere bei grenzüberschreitenden Bewertungsanforderungen relevant sind.

Empfehlung:

Es wird empfohlen, dass „Bank-A“ Option 2 wählt und „Bank-B“ schriftlich auf die Nichteinhaltung des Rotationsprinzips gemäß Art. 235 EBA/GL/2020/06 hinweist und eine Frist zur Umsetzung setzt. Dies entspricht den Anforderungen der MaRisk 8.0 und der EBA-Leitlinien und stellt sicher, dass die Verantwortung für die Einhaltung des Rotationsprinzips beim Konsortialführer liegt.

Schlussbemerkung und Ausblick

Die Einhaltung des Rotationsprinzips ist ein zentraler Bestandteil der regulatorischen Anforderungen an die Immobilienbewertung. Angesichts zunehmender Anforderungen durch die MaRisk 8.0 und EBA-Leitlinien sollten Banken sicherstellen, dass ihre Bewertungsprozesse diesen Standards entsprechen. Die verstärkte Überwachung durch Aufsichtsbehörden wird dazu beitragen, die Einhaltung dieser Standards durch regelmäßige Überprüfungen und gegebenenfalls durch Sanktionen sicherzustellen.

Hinweise:

Diese Ausführungen erfolgen ohne Haftung der vdpConsulting AG.

In dem Fachbeitrag wird auf die geschlechtsspezifische Schreibweise verzichtet. Alle personenbezogenen Bezeichnungen dieser Unterlage sind als geschlechtsneutral zu verstehen. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter (w/m/d). Die ggf. verkürzte Sprachform dient dem Zwecke der besseren Lesbarkeit und beinhaltet keinerlei Wertung.