II

(Rechtsakte ohne Gesetzescharakter)

VERORDNUNGEN

DELEGIERTE VERORDNUNG (EU) 2023/206 DER KOMMISSION

vom 5. Oktober 2022

zur Ergänzung der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates durch technische Regulierungsstandards zur Festlegung der Arten von Faktoren, die bei der Bewertung der Angemessenheit von Risikogewichten für durch Immobilien besicherte Risikopositionen zu berücksichtigen sind, und der Bedingungen, die bei der Bewertung der Angemessenheit der Mindestwerte für die Verlustquote bei durch Immobilien besicherten Risikopositionen zu berücksichtigen sind

(Text von Bedeutung für den EWR)

DIE EUROPÄISCHE KOMMISSION —

gestützt auf den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union,

gestützt auf die Verordnung (EU) Nr. 575/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über Aufsichtsanforderungen an Kreditinstitute und Wertpapierfirmen und zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 ([1]), insbesondere auf Artikel 124 Absatz 4 Unterabsatz 3 und Artikel 164 Absatz 8 Unterabsatz 3,

in Erwägung nachstehender Gründe:

(1) In Artikel 124 Absatz 2 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 wird die Bewertung der Angemessenheit der Risikogewichte für durch Grundpfandrechte an Wohn- und Gewerbeimmobilien besicherte Risikopositionen geregelt. Gegenstand von Artikel 164 Absatz 6 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 ist die Bewertung der Angemessenheit der Mindestwerte für die Verlustquote („LGD“) bei durch Grundpfandrechte an Wohn- und Gewerbeimmobilien besicherten Risikopositionen. Beide Bestimmungen betreffen somit die Kalibrierung von Parametern für durch Immobilien besicherte Risikopositionen. Daher sollten die Arten von Faktoren, die bei der Bewertung der Angemessenheit der betreffenden Risikogewichte zu berücksichtigen sind, und die Bedingungen für die Bewertung der Angemessenheit der betreffenden LGD-Mindestwerte in kohärenter Weise festgelegt werden.

(2) Bei der Festlegung dieser Faktoren und Bedingungen ist es notwendig, die Verhältnismäßigkeit sicherzustellen, der Heterogenität der Immobilienmärkte in den Mitgliedstaaten Rechnung zu tragen und gleichzeitig für einen hinreichend harmonisierten Rahmen zur Bewertung der Angemessenheit der Risikogewichte und der LGD-Mindestwerte für durch Grundpfandrechte an Immobilien besicherte Risikopositionen zu sorgen. Zu diesem Zweck sollte ein Pauschalansatz vermieden werden.

(3) Wenn zur Bestimmung der Angemessenheit der Risikogewichte die Verlusterwartung festgelegt wird, sollte einer Reihe von Faktoren Rechnung getragen werden, die Einblicke in zukunftsorientierte Marktentwicklungen geben, darunter frühere und gegenwärtige strukturelle Merkmale von Immobilienmärkten sowie nationale Besonderheiten im Zusammenhang mit der Immobilienfinanzierung.

([1]) ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 1.

(4) Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienmärkte für die Mitgliedstaaten sollten bei der Festlegung der Bedingungen für die Bewertung der LGD-Mindestwerte auch Quellen von Systemrisiken berücksichtigt werden, und nicht nur Konjunkturabschwünge und idiosynkratische Risiken. Wenn die Bedingungen für die Bewertung der LGD-Mindestwerte berücksichtigt werden, sollte eine Reihe von Aspekten im Zusammenhang mit den Quellen von Systemrisiken einfließen, die sich auf zukunftsorientierte Immobilienmarktentwicklungen auswirken, darunter die Frage, ob makroökonomische Ungleichgewichte einem Abschwung zuzuschreiben sind und ob andere makroprudenzielle Maßnahmen bestehen, und es sollten nationale Besonderheiten im Zusammenhang mit Immobilienmärkten und deren Finanzierung berücksichtigt werden.

(5) Angesichts der signifikanten Unterschiede zwischen den Immobilienmärkten der Mitgliedstaaten sollten sowohl bei der Bewertung der Angemessenheit der Risikogewichte für durch Immobilien besicherte Risikopositionen als auch bei der Bewertung der Angemessenheit der Mindestwerte für die Verlustquote für solche Risikopositionen außerdem Besonderheiten berücksichtigt werden, die ausschließlich mit einem nationalen Immobilienmarkt und dessen Finanzierung zusammenhängen.

(6) Artikel 124 Absatz 2 und Artikel 164 Absatz 6 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 ermöglichen die Bewertung der Angemessenheit der Risikogewichte oder LGD-Mindestwerte für ein oder mehrere Immobiliensegmente oder für einen oder mehrere Teile des Hoheitsgebiets eines Mitgliedstaats. Infolgedessen sollte festgelegt werden, dass die Arten von Faktoren oder die Bedingungen für die Bewertung der Angemessenheit der Risikogewichte oder LGD-Mindestwerte auf ein oder mehrere Immobiliensegmente oder auf einen oder mehrere Teile des Hoheitsgebiets eines Mitgliedstaats angewandt werden können. Es ist jedoch möglich, dass die im Rahmen einer harmonisierten Berichterstattung der Union erhobenen Daten nicht hinreichend detailliert sind, um die Angemessenheit der Risikogewichte oder LGD-Mindestwerte auf Ebene eines solchen Immobiliensegments oder Teils eines Hoheitsgebiets eines Mitgliedstaats bewerten zu können. Ist dies der Fall, so sollten die im Einklang mit Artikel 124 Absatz 1a und Artikel 164 Absatz 5 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 benannten Behörden für diese Bewertungen zusätzliche Datenquellen verwenden können.

(7) Da die Bewertungen der Angemessenheit von Inputparametern für die Bestimmung der Eigenmittelanforderungen für durch Immobilien besicherte Risikopositionsarten sowohl in Artikel 124 als auch in Artikel 164 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 geregelt sind, muss für Kohärenz zwischen den beiden Bewertungen gesorgt werden. Es ist daher angezeigt, die beiden betreffenden technischen Regulierungsstandards, die nach diesen Artikeln erforderlich sind, in einer einzigen Verordnung zusammenzuführen.

(8) Die vorliegende Verordnung beruht auf dem Entwurf technischer Regulierungsstandards, der der Kommission von der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA) übermittelt wurde.

(9) Die EBA hat zu diesem Entwurf eine öffentliche Konsultation durchgeführt, die damit verbundenen potenziellen Kosten- und Nutzeneffekte analysiert und die Stellungnahme der nach Artikel 37 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 des Europäischen Parlament und des Rates [2] eingesetzten Interessengruppe Bankensektor eingeholt —

HAT FOLGENDE VERORDNUNG ERLASSEN:

Artikel 1

Arten von Faktoren, die bei der Bewertung der Angemessenheit von Risikogewichten für durch Immobilien besicherte Risikopositionen zu berücksichtigen sind

(1) Bei der Bewertung der Angemessenheit der in Artikel 124 Absatz 2 Unterabsatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 genannten Risikogewichte bestimmen die im Einklang mit Artikel 124 Absatz 1a jener Verordnung benannten Behörden Folgendes:

a) die Verlusterfahrungswerte als Quotient aus Folgendem:

   i) im Falle von durch Grundpfandrechte an Wohnimmobilien besicherten Risikopositionen nach Artikel 124 Absatz 2 Unterabsatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 aus den im Einklang mit Artikel 430a Absatz 1 Buchstabe a der genannten Verordnung gemeldeten Verlusten und dem im Einklang mit Artikel 430a Absatz 1 Buchstabe c der genannten Verordnung gemeldeten Risikopositionswert;

[2] Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. November 2010 zur Errichtung einer Europäischen Aufsichtsbehörde (Europäische Bankenaufsichtsbehörde), zur Änderung des Beschlusses Nr. 716/2009/EG und zur Aufhebung des Beschlusses 2009/78/EG der Kommission (ABl. L 331 vom 15.12.2010, S. 12).

ii) im Falle von durch Grundpfandrechte an Gewerbeimmobilien besicherten Risikopositionen nach Artikel 124 Absatz 2 Unterabsatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 aus den im Einklang mit Artikel 430a Absatz 1 Buchstabe d der genannten Verordnung gemeldeten Verlusten und dem im Einklang mit Artikel 430a Absatz 1 Buchstabe f der genannten Verordnung gemeldeten Risikopositionswert;

b) die Verlusterwartung als genaueste Schätzung der Verluste, die während eines zukunftsorientierten Zeithorizonts von mindestens einem Jahr und, wenn die Behörde dies verlangt, von bis zu drei Jahren realisiert werden.

Für die Zwecke von Buchstabe b wird die Verlusterwartung als Durchschnitt der geschätzten Verluste für jedes Jahr während des gewählten zukunftsorientierten Zeithorizonts bestimmt.

(2) Die im Einklang mit Artikel 124 Absatz 1a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 benannten Behörden bestimmen die in Absatz 1 Buchstabe b genannte Verlusterwartung,

a) indem die in Absatz 1 Buchstabe a genannten Verlusterfahrungswerte nach oben oder unten angepasst werden;

b) indem die Verlusterfahrungswerte unverändert bleiben.

Bei der Bestimmung der Verlusterfahrungswerte nach Absatz 1 Buchstabe b berücksichtigen die Behörden die in Artikel 124 Absatz 2 Unterabsatz 1 Buchstabe b der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 genannten zukunftsorientierten Immobilienmarktentwicklungen während eines zukunftsorientierten Zeithorizonts von mindestens einem Jahr und, wenn die Behörde dies verlangt, von bis zu drei Jahren.

(3) Die in Absatz 1 Buchstabe b genannte und im Einklang mit Absatz 2 bestimmte Verlusterwartung stützt sich auf sämtliche folgenden Elemente:

a) die historische Entwicklung und die zyklischen Merkmale des Immobilienmarkts, die sich in durch einschlägige Datenindikatoren oder qualitative Informationen belegten Immobilienmarkttransaktionen und -preisen sowie in der Volatilität dieser Preise widerspiegeln;

b) die bisherigen und gegenwärtigen strukturellen Merkmale des Immobilienmarkts und die künftige Entwicklung dieser strukturellen Merkmale im Hinblick auf die Größe des Immobilienmarkts, die Besonderheiten der Immobilienfinanzierung, die nationalen Steuersysteme und die nationalen Rechtsvorschriften für den Erwerb, den Besitz oder die Vermietung von Immobilien;

c) die grundlegenden Treiber von Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt, belegt durch einschlägige Datenindikatoren oder qualitative Informationen, einschließlich Kreditvergabestandards, Bautätigkeit, Leerstandsquoten oder Transaktionstätigkeiten;

d) die Risikobehaftung der durch Immobilien besicherten Risikopositionen, gemessen anhand aller folgenden Faktoren:

i) Indikatoren, die für die Immobiliensegmente des Mitgliedstaats und gegebenenfalls für Teile des Hoheitsgebiets dieses Mitgliedstaats relevant sind, unter Berücksichtigung von Abschnitt 6 der im Einklang mit Artikel 133 Absatz 6 der Richtlinie 2013/36/EU des Europäischen Parlaments und des Rates ([3]) herausgegebenen EBA-Leitlinien zu Teilgruppen von Risikopositionen bei der Anwendung eines Puffers für Systemrisiken ([4]);

ii) die Standardindikatoren für die Kreditvergabe, die in der Empfehlung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten ([5]) festgelegt sind;

e) die erwartete Entwicklung der Immobilienmarktpreise und die erwartete Volatilität dieser Preise, einschließlich einer Bewertung der Unsicherheit in Bezug auf solche Erwartungen;

([3]) Richtlinie 2013/36/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Juni 2013 über den Zugang zur Tätigkeit von Kreditinstituten und die Beaufsichtigung von Kreditinstituten und Wertpapierfirmen, zur Änderung der Richtlinie 2002/87/EG und zur Aufhebung der Richtlinien 2006/48/EG und 2006/49/EG (ABl. L 176 vom 27.6.2013, S. 338).

([4]) Endgültige Leitlinien für die angemessenen Teilgruppen sektoraler Risikopositionen, auf die die zuständigen oder benannten Behörden im Einklang mit Artikel 133 Absatz 5 Buchstabe f der Richtlinie 2013/36/EU einen Systemrisikopuffer anwenden können (EBA/GL/2020/13).

([5]) Empfehlung des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken vom 21. März 2019 zur Änderung der Empfehlung ESRB/2016/14 zur Schließung von Lücken bei Immobiliendaten (ESRB/2019/3) (ABl. C 271 vom 13.8.2019, S. 1).

f) die erwartete Entwicklung aussagekräftiger makroökonomischer Schlüsselvariablen, die sich auf die Solvenz der Kreditnehmer auswirken könnten, einschließlich einer Bewertung der Unsicherheit in Bezug auf solche Erwartungen;

g) den Zeithorizont, während dessen die zukunftsorientierten Immobilienmarktentwicklungen voraussichtlich eintreten werden;

h) nationale Besonderheiten, die sich ausschließlich auf den Immobilienmarkt und dessen Finanzierung beziehen, einschließlich öffentlicher und privater Bürgschaftsprogramme, steuerlicher Abzugsfähigkeit und öffentlicher Unterstützung in Form von Rückgriffsregelungen und Netzen der sozialen Sicherheit;

i) sonstige Datenindikatoren und -quellen, die Einblick in zukunftsorientierte Immobilienmarktentwicklungen geben, die sich auf die Verlusterwartung nach Absatz 1 Buchstabe b auswirken oder die Datenqualität der in Absatz 1 Buchstabe a genannten Verlusterfahrungswerte unterstützen.

(4) Besteht hinsichtlich der in Absatz 3 Buchstabe e genannten Faktoren große Unsicherheit, so berücksichtigen die im Einklang mit Artikel 124 Absatz 1a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 benannten Behörden bei der Bestimmung der Verlusterwartung im Einklang mit Absatz 2 des vorliegenden Artikels eine Sicherheitsmarge.

(5) Für die Zwecke des Absatzes 1 berücksichtigen die im Einklang mit Artikel 124 Absatz 1a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 benannten Behörden andere geltende makroprudenzielle Maßnahmen, um die ermittelten Systemrisiken anzugehen, die sich auf die Angemessenheit der in Artikel 124 Absatz 2 Unterabsatz 1 jener Verordnung genannten Risikogewichte auswirken, einschließlich der folgenden im nationalen Recht vorgesehenen Maßnahmen zur Stärkung der Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems:

a) Obergrenzen beim Verhältnis zwischen Kredithöhe und Objektwert;

b) Obergrenzen beim Verhältnis zwischen Kredithöhe und Einkommen;

c) Obergrenzen beim Verhältnis zwischen Schuldendienst und Einkommen;

d) andere Instrumente betreffend Kreditvergabestandards.

Artikel 2

Bedingungen, die bei der Bewertung der Angemessenheit der LGD-Mindestwerte für durch Immobilien besicherte Risikopositionen zu berücksichtigen sind

(1) Bei der Bewertung der Angemessenheit der LGD-Mindestwerte nach Artikel 164 Absatz 6 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 berücksichtigen die im Einklang mit Absatz 5 jenes Artikels benannten Behörden bei der Bewertung des Systemrisikos auf der Grundlage makroökonomischer Ungleichgewichte, die sich über den Konjunkturzyklus hinaus auf LGD-Schätzungen auswirken, sämtliche folgenden Bedingungen:

a) die Angebots- und Nachfragebedingungen an den Immobilienmärkten und die Dynamik der Immobilienpreise, einschließlich, soweit relevant und sofern eine zuverlässige Schätzung verfügbar ist, des Grads der Über- oder Unterbewertung der Immobilienpreise;

b) Bedingungen, die sich auf die Treiber von LGD-Schätzungen auswirken, darunter gegebenenfalls Folgendes:

   i) Änderungen der Dauer und Wirksamkeit des Prozesses der Sicherheitenverwertung aufgrund von Änderungen der Verfahren der Sicherheitenverwertung;

   ii) Änderungen der Häufigkeit, mit der Schuldner oder einzelne Kreditfazilitäten aufgrund von Veränderungen bei den Arbeitslosenquoten oder Veränderungen beim Schuldenstand der privaten Haushalte oder Unternehmen zum Status „nicht ausgefallen“ zurückkehren;

   iii) Zinssätze;

c) sonstige Bedingungen, die sich indirekt auf den Wert der Sicherheiten auswirken, die bei LGD-Schätzungen berücksichtigt werden, darunter gegebenenfalls Beleihungsquoten, Gegenbesicherungen und andere übliche Formen der Kreditbesicherung, die für durch Immobilien besicherte Risikopositionen aus dem Mengengeschäft in dem betreffenden Mitgliedstaat relevant sind.

(2) Für die Zwecke des Absatzes 1 berücksichtigen die im Einklang mit Artikel 164 Absatz 5 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 benannten Behörden Folgendes:

a) die Frage, ob die makroökonomischen Ungleichgewichte mit einem Konjunkturabschwung zusammenhängen und somit bei der einem Konjunkturabschwung angemessenen LGD-Schätzung für die betreffenden Risikopositionen berücksichtigt werden;

b) sonstige geltende makroprudenzielle Maßnahmen zur Bewältigung festgestellter Systemrisiken, die sich auf die Angemessenheit der LGD-Mindestwerte auswirken, einschließlich der folgenden im nationalen Recht vorgesehenen Maßnahmen zur Stärkung der Widerstandsfähigkeit des Finanzsystems:

   i) Obergrenzen beim Verhältnis zwischen Kredithöhe und Objektwert;

   ii) Obergrenzen beim Verhältnis zwischen Kredithöhe und Einkommen;

   iii) Obergrenzen beim Verhältnis zwischen Schuldendienst und Einkommen;

   iv) andere Instrumente betreffend Kreditvergabestandards;

c) den Grad der Unsicherheit hinsichtlich der Entwicklung der Immobilienmärkte und deren Preisvolatilität;

d) nationale Besonderheiten, die sich ausschließlich auf den Immobilienmarkt und dessen Finanzierung beziehen, einschließlich öffentlicher und privater Bürgschaftsprogramme, steuerlicher Abzugsfähigkeit und öffentlicher Unterstützung in Form von Rückgriffsregelungen und Netzen der sozialen Sicherheit;

e) sofern relevant und verfügbar, Benchmark-Vergleiche von LGD-Schätzungen zwischen Kreditinstituten oder Mitgliedstaaten für vergleichbare Portfolios, vergleichbare Risikoniveaus und vergleichbare Fazilitäten, die durch Immobilien besichert sind.

Artikel 3

Bewertungen für Immobiliensegmente oder bestimmte Teile des Hoheitsgebiets eines Mitgliedstaats

Eine im Einklang mit Artikel 124 Absatz 1a oder Artikel 164 Absatz 5 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 benannte Behörde kann die in Artikel 1 der vorliegenden Verordnung genannten Faktoren oder die in Artikel 2 der vorliegenden Verordnung genannten Bedingungen für ein oder mehrere Immobiliensegmente oder einen oder mehrere Teile des Hoheitsgebiets eines Mitgliedstaats berücksichtigen.

Artikel 4

Verwendung anderer Datenquellen

Im Einklang mit Artikel 124 Absatz 1a oder Artikel 164 Absatz 5 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 benannte Behörden, die die Verlusterfahrung gemäß Artikel 1 Absatz 1 Buchstabe a der vorliegenden Verordnung bestimmen oder die Angemessenheit der LGD-Mindestwerte gemäß Artikel 2 der vorliegenden Verordnung für ein Immobiliensegment oder einen Teil des Hoheitsgebiets eines Mitgliedstaats bewerten, können andere Datenquellen verwenden, einschließlich nationaler Ad-hoc-Berichterstattung und Kreditregister für dieses Segment oder diesen Teil des Hoheitsgebiets, sofern die gemäß Artikel 430 Absatz 1 Buchstabe a und Artikel 430a der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 erhobenen Daten nicht ausreichend detailliert sind.

Artikel 5

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am zwanzigsten Tag nach ihrer Veröffentlichung im *Amtsblatt der Europäischen Union* in Kraft.

Diese Verordnung ist in allen ihren Teilen verbindlich und gilt gemäß den Verträgen unmittelbar in den Mitgliedstaaten.

Brüssel, den 5. Oktober 2022

Für die Kommission
Die Präsidentin
Ursula VON DER LEYEN