



EBA/GL/2020/06

---

29/05/2020

---

# Leitlinien

---

## für die Kreditvergabe und Überwachung

# 1. Einhaltung der Vorschriften und Meldepflichten

---

## Status dieser Leitlinien

1. Das vorliegende Dokument enthält Leitlinien, die gemäß Artikel 16 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010<sup>1</sup> herausgegeben wurden. Gemäß Artikel 16 Absatz 3 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 müssen die zuständigen Behörden und Finanzinstitute alle erforderlichen Anstrengungen unternehmen, um diesen Leitlinien nachzukommen.
2. Die Leitlinien legen fest, was nach Ansicht der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA) angemessene Aufsichtspraktiken innerhalb des Europäischen Finanzaufsichtssystems sind oder wie das Unionsrecht in einem bestimmten Bereich anzuwenden ist. Dazu sollten die zuständigen Behörden gemäß Artikel 4 Absatz 2 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 die an sie gerichteten Leitlinien in geeigneter Weise in ihre Aufsichtspraktiken (z. B. durch Änderung ihres Rechtsrahmens oder ihrer Aufsichtsverfahren) integrieren, einschließlich der Leitlinien, die in erster Linie an Institute gerichtet sind.

## Meldepflichten

3. Nach Artikel 16 Absatz 3 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 müssen die zuständigen Behörden der EBA bis zum 27/08/2020 mitteilen, ob sie diesen Leitlinien nachkommen oder nachzukommen beabsichtigen, oder die Gründe nennen, warum sie dies nicht tun. Geht innerhalb der genannten Frist keine Mitteilung ein, geht die EBA davon aus, dass die zuständige Behörde den Anforderungen nicht nachkommt. Die Mitteilungen sollten unter Verwendung des auf der Website der EBA abrufbaren Formulars mit dem Betreff „EBA/GL/2020/06 an [compliance@eba.europa.eu](mailto:compliance@eba.europa.eu) gesendet werden. Die Mitteilungen sollten durch Personen erfolgen, die befugt sind, entsprechende Meldungen im Auftrag ihrer Behörde zu übermitteln. Jegliche Änderungen des Status der Einhaltung müssen der EBA ebenfalls gemeldet werden.
4. Die Meldungen werden gemäß Artikel 16 Absatz 3 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 auf der Website der EBA veröffentlicht.

---

<sup>1</sup> 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).

## 2. Gegenstand, Anwendungsbereich und Begriffsbestimmungen

---

### Gegenstand

5. Diese Leitlinien dienen der Festlegung der Regelungen, Verfahren und Mechanismen für die Governance gemäß Artikel 74 Absatz 1 der Richtlinie 2013/36/EU<sup>2</sup>, der Anforderungen im Hinblick auf das Kredit- und Gegenparteiausfallrisiko gemäß Artikel 79 derselben Richtlinie und der Anforderungen im Hinblick auf die Prüfung der Kreditwürdigkeit des Verbrauchers gemäß Kapitel 6 der Richtlinie 2014/17/EU<sup>3</sup> und Artikel 8 der Richtlinie 2008/48/EG<sup>4</sup>.

### Anwendungsbereich

6. Diese Leitlinien gelten für Institute im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 Ziffer 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013. Wenn ein Kredit in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2014/17/EU (Wohnimmobilienkreditrichtlinie) fällt, gilt Abschnitt 5 mit Ausnahme von Absatz 93 für Kreditgeber im Sinne von Artikel 4 Nummer 2 besagter Richtlinie. Wenn ein Kredit in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2008/48/EG (Verbraucherkreditrichtlinie) fällt, gilt Abschnitt 5 mit Ausnahme von Absatz 93 für Kreditgeber im Sinne von Artikel 3 Buchstabe b besagter Richtlinie.
7. Diese Leitlinien gelten für die institutsinternen Governance-Regelungen und Verfahren in Bezug auf Kreditvergabeprozesse. Sie erstrecken sich auf den gesamten Lebenszyklus der Kreditfazilität. Darüber hinaus gelten sie für die Risikomanagementpraktiken, Strategien, Prozesse und Verfahren zur Kreditvergabe, für die Überwachung der nicht notleidenden Risikopositionen sowie für die Einbindung dieser Aspekte in die übergeordneten Governance- und Risikomanagementrahmenwerke.
8. Die Abschnitte 4 und 8 gelten für alle von Instituten eingegangenen Kreditrisiken mit Ausnahme von Schuldverschreibungen, Derivaten und Wertpapierfinanzierungsgeschäften.
9. Die Abschnitte 5 und 6 gelten für Kredite an Verbraucher, Kleinstunternehmen sowie kleine, mittlere und große Unternehmen. Die Abschnitte 5 und 6 gelten nicht für Darlehen und Kredite

---

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (ABl. L 60 vom 28.2.2014, S. 34).

<sup>4</sup> Richtlinie 2008/48/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2008 über Verbraucherkreditverträge und zur Aufhebung der Richtlinie 87/102/EWG des Rates (ABl. L 133 vom 22.5.2008, S. 66).

gegenüber Kreditinstituten, Wertpapierfirmen, Finanzinstituten, Versicherungs- und Rückversicherungsunternehmen und Zentralbanken sowie für Darlehen und Kredite gegenüber der öffentlichen Hand einschließlich Zentralstaaten, regionaler und lokaler Gebietskörperschaften sowie öffentlicher Einrichtungen. Die Abschnitte 5 und 6 gelten nicht für gestundete und notleidende Kredite.

10. Die zuständigen Behörden können erwägen, die Abschnitte 6 und 7 auch auf Kreditgeber anzuwenden, die in den Anwendungsbereich der Richtlinien 2014/17/EU und 2008/48/EG fallen und keine Kreditinstitute sind.
11. Bei der Immobilienfinanzierung sollten Immobilien mit gemischter Nutzung, z. B. als Gewerbe- und Wohnimmobilien, entweder anhand ihrer vorwiegenden Nutzung eingestuft oder auf Grundlage der jeweils nutzungsbezogenen Flächen als getrennte Immobilien betrachtet werden. Wenn eine solche Beurteilung nicht objektiv erfolgen kann (z. B. wenn bestimmte Teile der Immobilie von allen Nutzern genutzt werden), könnte die Immobilie anhand ihrer vorwiegenden Nutzung eingestuft werden.
12. Die zuständigen Behörden sollten sicherstellen, dass die Institute diese Leitlinien gemäß Artikel 109 der Richtlinie 2013/36/EU auf Einzel-, teilkonsolidierter und konsolidierter Basis anwenden, es sei denn, die zuständigen Behörden machen von Ausnahmeregelungen im Sinne von Artikel 21 und Artikel 109 der Richtlinie 2013/36/EU Gebrauch. Des Weiteren sollten die zuständigen Behörden sicherstellen, dass die Institute diese Leitlinien entsprechend den auf konsolidierter Ebene geltenden Strategien und Verfahren unter Berücksichtigung ihrer Besonderheiten und Kreditportfolios auf teilkonsolidierter Ebene und auf Einzelebene anwenden.

## Adressaten

13. Die vorliegenden Leitlinien richten sich an die zuständigen Behörden im Sinne von Artikel 4 Absatz 2 Ziffern i, iii, vi und vii der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 sowie an Finanzinstitute im Sinne von Artikel 4 Absatz 1 der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010.

## Begriffsbestimmungen

14. Sofern nicht anders angegeben, werden die Begriffe aus den folgenden Rechtsvorschriften in diesen Leitlinien im gleichen Sinne verwendet: Verordnung (EU) Nr. 575/2013, Richtlinie 2013/36/EU, Richtlinie 2014/17/EU, Richtlinie 2008/48/EG, EBA-Leitlinien für die interne Governance gemäß der Richtlinie 2013/36/EU<sup>5</sup>, EBA-Leitlinien für verbundene Kunden gemäß Artikel 4 Absatz 1 Ziffer 39 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013<sup>6</sup>, EBA-Leitlinien und Leitlinien der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA) zur Bewertung der

---

<sup>5</sup> EBA/GL/2017/11.

<sup>6</sup> EBA/GL/2017/15.

Eignung von Mitgliedern des Leitungsorgans und Inhabern von Schlüsselfunktionen<sup>7</sup>, EBA-Leitlinien für eine solide Vergütungspolitik gemäß Artikel 74 Absatz 3 und Artikel 75 Absatz 2 der Richtlinie 2013/36/EU und Angaben gemäß Artikel 450 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013<sup>8</sup>, EBA-Leitlinien zu Vergütungspolitik und -praktiken im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Erbringung von Bankprodukten und -dienstleistungen im Privatkundengeschäft<sup>9</sup>, EBA-Leitlinien zu Auslagerungen<sup>10</sup>, EBA-Leitlinien zu den Stresstests der Institute<sup>11</sup> und die Empfehlung der Kommission vom 6. Mai 2003 betreffend die Definition der Kleinstunternehmen sowie der kleinen und mittleren Unternehmen<sup>12</sup>.

15. Für die Zwecke dieser Leitlinien gelten darüber hinaus die folgenden Begriffsbestimmungen

Kreditentscheider	bezeichnet einen oder mehrere Kreditausschüsse und einzelne Mitarbeiter mit Entscheidungsbefugnis über die Kreditvergabe, wie in den Strategien und Verfahren des Instituts zum Rahmen für die Entscheidungsfindung bei der Kreditvergabe festgelegt;
Gewerbeimmobilie	hat dieselbe Bedeutung wie in den Begriffsbestimmungen in Abschnitt 2 Absatz 1 Ziffer 4 der Empfehlungen des Europäischen Ausschusses für Systemrisiken ESRB 2016/14 <sup>13</sup> festgelegt;
ökologisch nachhaltige Kreditvergabe	bezeichnet die Kreditvergabe zur Finanzierung ökologisch nachhaltiger Wirtschaftstätigkeiten. Sie ist Bestandteil des breiter gefassten Konzepts „nachhaltige Finanzierung“, welches jegliche Finanzinstrumente oder eine Anlage bezeichnet (inkl. Eigenkapital, Fremdkapital, Garantie oder ein Risikomanagementinstrument), die für die Finanzierung von Aktivitäten im Austausch für Finanzierungen begeben werden, welche die Kriterien der ökologischen Nachhaltigkeit erfüllen;
Darlehen	bezeichnet Darlehen und Kredite, wie in Anhang V zur Durchführungsverordnung (EU) Nr. 680/2014 der Kommission definiert;
Projektfinanzierung	bezeichnet die Finanzierung aller Tätigkeiten von Kleinstunternehmen sowie kleinen, mittleren und großen

<sup>7</sup> EBA/GL/2017/12.

<sup>8</sup> EBA/GL/2015/22.

<sup>9</sup> EBA/GL/2016/06.

<sup>10</sup> EBA/GL/2019/02.

<sup>11</sup> EBA/GL/2018/04.

<sup>12</sup> Empfehlung der Kommission vom 6. Mai 2003 betreffend die Definition der Kleinstunternehmen sowie der kleinen und mittleren Unternehmen (ABl. L 124 vom 20.5.2003, S. 36-41).

<sup>13</sup> 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).



Unternehmen (einschließlich zu Projektzwecken errichteter Zweckgesellschaften) im Zuge von Projekten, bei denen die Kreditfazilitäten vorwiegend aus dem Cashflow bedient werden, der sich aus Verkäufen des Projekts ergibt, und bei denen das finanzierende Institut ein Pfandrecht auf alle Vermögenswerte des Projekts hat;

---

Single Customer View

bezeichnet eine einheitliche, in sich schlüssige Sicht auf alle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten eines Kunden bei einem Institut oder Kreditgeber auf konsolidierter Basis, einschließlich Informationen zu sämtlichen finanziellen Verpflichtungen mitsamt ihrer Rückzahlungshistorie bei dem Institut oder Kreditgeber ;

---

Schiffsfinanzierung

bezeichnet die Finanzierung aller mit dem Bau, Erwerb und Betrieb von Schiffen und Offshore-Anlagen verbundenen Aktivitäten, bei denen die Kreditfazilitäten vorwiegend aus dem Cashflow bedient werden, der sich aus dem Betrieb oder Verkauf dieser Schiffe oder Offshore-Anlagen ergibt, oder bei denen die Sicherheiten auf Grundlage der Schiffe oder Offshore-Anlagen, dem Schiffbau oder verschiedenen Charterverträgen gestellt werden;

---

Nachweis der Rückzahlungsfähigkeit

bezeichnet die Gesamtheit der Informationen beim Kreditgeber zum Zeitpunkt der Kreditvergabe im Hinblick auf das Vermögen, den Cashflow und das Zahlungsverhalten des Kreditnehmers, in denen sämtliche Zahlungszuflüsse (z. B. Einkommen, regelmäßige private Transferzahlungen– Unterhaltszahlungen, Mieteinnahmen aus Immobilien, Einkommen aus Geldanlagen, Einkommen aus privaten Unternehmen oder Personengesellschaften, Einkommen aus sonstigen Quellen), Mittel (z. B. Sparkonten, Anlageprodukte) und regelmäßige Ausgaben berücksichtigt sind.

---

## Verhältnismäßigkeit

16. Im Interesse einer verhältnismäßigen Anwendung dieser Leitlinien sollten folgende Kriterien berücksichtigt werden:

- a. für Abschnitt 4 die in Titel 1 der EBA-Leitlinien zur internen Governance beschriebenen Kriterien;



- b. für Abschnitt 5 Umfang, Art und Komplexität der Kreditfazilität, unbeschadet der Artikel 18 und 20 der Richtlinie 2014/17/EU und des Artikels 8 der Richtlinie 2008/48/EG;
  - c. für Abschnitt 7 Umfang, Art und Komplexität der Kreditfazilität und der Sicherheit;
  - d. für Abschnitt 8 Größe, Art und Komplexität des Instituts, Umfang, Art und Komplexität der Kreditfazilität sowie Art, Größe und Risikoprofil des Kreditnehmers.
17. Bei der Kreditvergabe an Verbraucher sollten Institute und Kreditgeber gewährleisten, dass die Anwendung von Absatz 16 das Ziel des Verbraucherschutzes nicht beeinträchtigt, das in der Richtlinie 2008/48/EG sowie der Richtlinie 2014/17/EU niedergelegt und in den vorliegenden Leitlinien, insbesondere in Abschnitt 5.1 und in den Unterabschnitten 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 und 5.2.4 näher ausgeführt ist.

## 3. Umsetzung

---

### Geltungsbeginn

18. Diese Leitlinien gelten ab dem 30. Juni 2021.
19. Die Abschnitte 5 und 6 gelten für Darlehen und Kredite, die nach dem 30. Juni 2021 gewährt wurden. Abschnitt 5 gilt auch für Darlehen und Kredite, die am 30. Juni 2021 bereits bestanden, deren Vertragsbedingungen jedoch nach dem 30. Juni 2022 geändert wurden, sofern den Änderungen eine spezifische Kreditgenehmigung voranging und ihre Umsetzung einen neuen Darlehensvertrag mit dem Kreditnehmer oder eine Ergänzung des bestehenden Vertrags voraussetzt.
20. Abschnitt 7 bezieht sich auf jede nach dem 30. Juni 2021 erfolgte Bewertung, Überwachung und Neubewertung von als Sicherheit dienenden Immobilien und beweglichen Vermögenswerten, ausgenommen Finanzsicherheiten.
21. Abschnitt 8 bezieht sich auf alle Kreditfazilitäten, die nach dem 30. Juni 2021 gewährt wurden.

### Übergangsbestimmungen

22. Die besonderen Bestimmungen dieser Leitlinien unterliegen den folgenden Übergangsregelungen, wobei die zuständigen Behörden diesen Übergang nach eigenem Ermessen beschleunigen können:

In Bezug auf Abschnitt 8 gilt: Wenn den Instituten nicht alle in diesen Leitlinien aufgeführten Informationen und Daten vorliegen, die zur Überwachung der bestehenden Kreditnehmer oder der vor dem Geltungsdatum gewährten Kreditfazilitäten erforderlich sind, sollten sie die fehlenden Informationen und Daten bis zum 30. Juni 2024 im Zuge der regulären Kreditprüfung der Kreditnehmer beschaffen, wie in den vorliegenden Leitlinien beschrieben.

### Aufhebung

23. Die folgenden Leitlinien werden mit Wirkung ab dem Geltungsbeginn dieser Leitlinien aufgehoben.

Leitlinien zur Kreditwürdigkeitsprüfung (EBA/GL/2015/11).



## 4. Interne Governance für Kreditvergabe und Überwachung

---

24. Zusätzlich zu den Bestimmungen der EBA-Leitlinien zur internen Governance sollten die Institute die in diesem Abschnitt niedergelegten weiteren Bedingungen für die Kreditvergabe und Überwachung anwenden.

### 4.1 Kreditrisiko-Governance und Risikokultur

#### 4.1.1 Verantwortung des Leitungsorgans

25. Das Leitungsorgan im Sinne der EBA-Leitlinien zur internen Governance sollte in Bezug auf die Kreditvergabe folgende Aufgaben erfüllen:

- a. Genehmigung der in die Gesamtrisikostrategie und die Geschäftsstrategie eingebetteten Kreditrisikostrategie des Instituts, um sicherzustellen, dass diese dem Rahmen für den Risikoappetit (Risk Appetite Framework, RAF) sowie der Kapital- und Liquiditätsplanung entspricht und, sofern relevant, im Einklang mit den internen Prozessen zur Beurteilung der Angemessenheit der Kapitalausstattung (ICAAP) und der Liquiditätsausstattung (ILAAP) steht;
- b. Festlegung des Kreditrisikoappetits innerhalb des übergeordneten RAF, einschließlich Kreditvergaberichtlinien, qualitativen Aussagen, quantitativen Parametern und Limits sowie Eskalationsschwellen unter Vermeidung von Verzerrungen der Geschäftsentwicklung;
- c. Genehmigung des Rahmens für das Kreditgenehmigungsverfahren, einschließlich, sofern relevant, der internen Strukturen für die Kreditvergabe und -überwachung, sowie Festlegung delegierter Entscheidungsbefugnisse;
- d. Gewährleistung einer wirksamen Überwachung der Kreditrisikoqualität, insbesondere bei der Kreditvergabe und der Risikovorsorge;
- e. Gewährleistung angemessener Prozesse für die Kreditgenehmigung, -überwachung und -kontrolle für die Zwecke eines wirksamen Kreditrisikomanagements;
- f. Gewährleistung einer angemessenen Qualifikation, Ausstattung und Erfahrung des Personals, das mit der Übernahme sowie dem Management, der Überwachung und der Steuerung des Kreditrisikos befasst ist;
- g. Festlegung, Genehmigung und Überwachung der Umsetzung der Risikokultur, der Kernwerte und der Erwartungen des Instituts in Bezug auf das Kreditrisiko;



- h. Gewährleistung, dass der Vergütungsrahmen einschließlich ggf. vorgesehener Leistungsziele und der Leistungsbewertungsrahmen für die als Kreditentscheider identifizierten Mitarbeiter mit dem Kreditrisiko und dem Kreditrisikoappetit in Einklang bleiben.

#### 4.1.2 Kreditrisikokultur

- 26. Mittels Strategien, Kommunikation und Fortbildungen der Mitarbeiter, wie in den Leitlinien der EBA zur internen Governance vorgesehen, sollten die Institute eine in ihre Gesamtrisikokultur eingebettete Kreditrisikokultur schaffen.
- 27. Mit dieser Kreditrisikokultur sollte das Leitungsorgan ein Leitbild vorgeben und sicherstellen, dass Kredite nur an Kreditnehmer vergeben werden, die zum Zeitpunkt der Kreditvergabe nach bestem Wissen des Instituts in der Lage sein werden, die Modalitäten und Bedingungen des Kreditvertrags zu erfüllen; das Leitungsorgan sollte des Weiteren sicherstellen, dass Kredite bei Bedarf durch ausreichende und angemessene Sicherheiten besichert werden und dass ihre Auswirkungen auf die Eigenkapitalposition und Ertragskraft des Instituts, auf die Nachhaltigkeit und auf damit verbundene Faktoren in Bezug auf Umwelt, Soziales und Governance (ESG-Faktoren) berücksichtigt werden.
- 28. Die Institute sollten sicherstellen, dass die Kreditrisikokultur auf allen Ebenen des Instituts effektiv umgesetzt wird und dass alle Mitarbeiter, die an der Übernahme, dem Management und der Überwachung des Kreditrisikos beteiligt sind, diese Kultur verinnerlicht haben und wissen, dass sie für ihr Verhalten rechenschaftspflichtig sind.
- 29. Die Institute sollten Strategien und Verfahren einführen, mit denen überwacht wird, ob alle an der Kreditvergabe, -überwachung und -kontrolle beteiligten Mitarbeiter die Kreditrisikokultur des Instituts einhalten (z. B. mithilfe von Selbstbewertungen der Mitarbeiter). Wenn im Zuge der Selbstbewertung des Instituts oder von durch Maßnahmen der Aufsichtsbehörde Mängel an der Kreditrisikokultur festgestellt werden, sollte das Institut diese durch durchdachte, ergebnisorientierte und frühzeitige Maßnahmen beheben. Die Kreditrisikostrategie sowie die Kreditrichtlinien und -verfahren sollten darauf ausgerichtet sein, potenzielle negative Auswirkungen einer mangelhaften Kreditrisikokultur zu mindern.

## 4.2 Kreditrisikoappetit, Kreditrisikostrategie und Kreditrisikolimits

- 30. Der Kreditrisikoappetit, die Kreditrisikostrategie und die Kreditrisikopolitik insgesamt sollten mit dem Rahmen für den Risikoappetit des Instituts in Einklang stehen. Der Kreditrisikoappetit des Instituts sollte den Umfang und den Schwerpunkt des Kreditrisikos des Instituts, die Zusammensetzung des Kreditportfolios einschließlich seiner Konzentration sowie die Diversifizierungsziele im Hinblick auf Geschäftsfelder, Regionen, Wirtschaftsbereiche und Produkte bestimmen.

31. Der Kreditrisikoappetit sollte mithilfe geeigneter Parameter und Limits für das Kreditrisiko umgesetzt werden. Diese Parameter und Limits sollten neben den wesentlichen Aspekten des Kreditrisikoappetits auch die Kundensegmente, Währungen, Arten von Sicherheiten und Instrumente zur Minderung des Kreditrisikos erfassen. Sofern geboten, sollten die Kreditparameter sowohl vergangenheits- als auch zukunftsbezogene Indikatoren umfassen und auf das Geschäftsmodell und die Komplexität des Instituts abgestimmt sein.
32. Die Institute sollten gewährleisten, dass der Kreditrisikoappetit mitsamt den damit verbundenen Parametern und Limits innerhalb des Instituts vom Leitungsorgan an alle vom Kreditrisiko betroffenen Unternehmen, Geschäftsfelder und Einheiten der Gruppe nach unten weitergegeben wird.
33. Zwecks Management des Konzentrationsrisikos sollten die Institute für ihr aggregiertes Kreditrisiko ebenso wie für Portfolios mit gemeinsamen Kreditrisikomerkmale, für Unterportfolios und für einzelne Kreditnehmer interne quantitative Kreditrisikolimits festlegen. Im Falle von Unternehmen innerhalb einer Gruppe und verbundenen Kunden sollten die Limits auch die konsolidierte und teilkonsolidierte Position sowie die Position der Einzelunternehmen auf konsolidierter und teilkonsolidierter Ebene berücksichtigen.

### 4.3 Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko

34. In ihren Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko sollten die Institute die Kriterien für die Ermittlung, Bewertung, Genehmigung, Überwachung, Meldung und Minderung des Kreditrisikos sowie die Kriterien für Wertberichtigungen im Hinblick auf Rechnungslegung und Kapitalausstattung festlegen. Die Institute sollten den Rahmen dokumentieren und regelmäßig aktualisieren.
35. Mit den Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko sollte ein proaktiver Ansatz gefördert werden, um die Kreditqualität zu überwachen, eine Verschlechterung derselben frühzeitig zu erkennen und die Kreditqualität des gesamten Portfolios sowie das damit verbundene Risikoprofil zu steuern und dabei auch neue Kreditvergabetätigkeiten einzubeziehen.
36. In den Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko sollten sämtliche Kreditvergabetätigkeiten, Assetklassen, Kundensegmente, Produkte und spezifischen Kreditfazilitäten, Kreditrisikomanagementverfahren sowie die zugehörigen Zuständigkeiten und Kontrollen berücksichtigt werden.
37. Bestandteil der Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko sollten auch spezifische Strategien und Verfahren für die Kreditvergabe sein, die so detailliert ausgearbeitet sind, dass die spezifischen Geschäftsfelder des Instituts, die verschiedenen Branchen mit ihren unterschiedlichen Komplexitätsgraden und Größen sowie die Risiken der mit der Kreditfazilität verbundenen jeweiligen Marktsegmente abgebildet werden.
38. Die Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko sollten Folgendes vorgeben:



- a. Strategien, Verfahren und Regeln für die Genehmigung der Kreditvergabe und die Entscheidungsfindung, einschließlich Genehmigungsstufen im Einklang mit dem Kreditrisikoappetit und den Kreditlimits;
- b. Kreditvergabekriterien unter Berücksichtigung der in Anhang 1 aufgeführten Kriterien;
- c. Anforderungen an den Umgang mit den für die Kreditwürdigkeitsprüfung erforderlichen Informationen und Daten, wie in Abschnitt 5.1 beschrieben;
- d. Anforderungen an die Kreditwürdigkeitsprüfung, einschließlich Sensitivitätsanalyse, wie in Abschnitt 5.2 beschrieben;
- e. Anforderungen an die Aggregation der Risikopositionen und die Kreditrisikolimits und an das Management der Kreditrisikokonzentrationen;
- f. Anforderungen und Verfahren im Hinblick auf die Akzeptanz und den Einsatz von Maßnahmen zur Absicherung und Kreditrisikominderung, um deren Wirksamkeit bei der Minimierung des inhärenten Risikos einer Kreditfazilität zu bestimmen – diese Anforderungen und Verfahren sollten für Assetklassen und Produkttypen spezifisch sein und Art, Umfang und Komplexität der gewährten Kreditfazilitäten angemessen berücksichtigen;
- g. Voraussetzungen für automatisierte Entscheidungsverfahren im Kreditvergabeprozess unter Angabe der Produkte, Segmente und Limits, für die solche Verfahren zugelassen werden;
- h. einen risikobasierten Ansatz für den Umgang mit etwaigen Abweichungen von den Standardrichtlinien, -verfahren und -kriterien für die Kreditvergabe, einschließlich:
  - i. Voraussetzungen für den Genehmigungsprozess im Falle von Abweichungen und Ausnahmen sowie spezifische Dokumentationsanforderungen einschließlich Prüfpfad;
  - ii. Kriterien für die Ablehnung und Kriterien für die Eskalation von Abweichungen/Ausnahmen auf höhere Entscheidungsebenen (einschließlich Überschreibungen, Hinwegsetzungen, Engagements, die möglicherweise als Ausnahme von den allgemeinen Vergabestandards genehmigt wurden, und anderer nicht den Standards entsprechender Geschäfte, die einem besonderen Verfahren mit anderen Genehmigungsstrukturen unterliegen);
  - iii. Anforderungen an die Überwachung der Umstände und Voraussetzungen für eine Kreditvergabe per Ausnahmeentscheidung, einschließlich der Anforderungen an die Überprüfung durch die relevanten Funktionsträger im Zuge der regulären Prüfung der Anwendung und Einhaltung von Strategien und Limits;



- i. Anforderungen an die mit dem Kreditvergabeprozess verbundenen Dokumentations- und Aufzeichnungspflichten, die u. a. für Stichproben- und Abschlussprüfungen benötigt werden – hierzu zählen mindestens die Anforderungen an das Ausfüllen von Kreditanträgen, die qualitative und quantitative Begründung/Analyse und sämtliche Begleitunterlagen, auf deren Grundlage die Kreditfazilität gewährt oder abgelehnt wurde;
  - j. Anforderungen an die Überwachung von Kreditvergabetätigkeiten – der interne Kontrollrahmen sollte sicherstellen, dass sich diese auf sämtliche Phasen im Anschluss an die Kreditvergabe erstreckt;
  - k. wo anwendbar, die in den Abschnitten 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4, 4.3.5 und 4.3.6 beschriebenen Kriterien;
  - l. die in den Abschnitten 4.3.1 und 4.3.7 beschriebenen Kriterien.
39. Im Rahmen ihrer Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko und anknüpfend an die Kreditrisikostategie sollten die Institute außerdem der verantwortungsvollen Kreditvergabe Rechnung tragen. Dies bedeutet im Einzelnen:
- a. Sie sollten die besondere Situation jedes Kreditnehmers berücksichtigen und beispielsweise Kreditnehmer in wirtschaftlichen Schwierigkeiten fair behandeln.
  - b. Sie sollten Kreditprodukte, die Verbrauchern angeboten werden, in verantwortungsvoller Weise gestalten.
40. Bei Kreditprodukten, die Verbrauchern angeboten werden, sollten die Institute sicherstellen, dass die Kreditvergabekriterien für Kreditnehmer und deren Haushalte keine übermäßige Belastung oder eine Überforderung nach sich ziehen.
41. In den in Absatz 38 Buchstabe a erwähnten Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko bei Kreditentscheidungen sowie in den in Absatz 38 Buchstabe d erwähnten Kreditwürdigkeitsprüfungen sollten die Institute auch die Verwendung automatisierter Modelle für die Kreditwürdigkeitsprüfung und für Kreditentscheidungsprozesse in einer Weise spezifizieren, die für die Größe, Art und Komplexität der Kreditfazilität und die Arten der Kreditnehmer angemessen ist. Insbesondere sollten die Institute angemessene Governance-Regelungen für die Gestaltung und Verwendung solcher Modelle und für das Management der damit verbundenen Modellrisiken treffen. Dabei sollten sie die in Abschnitt 4.3.4 beschriebenen Kriterien und, im Hinblick auf das Modellrisiko, die EBA-Leitlinien zum aufsichtlichen Überprüfungs- und Bewertungsprozess<sup>14</sup> berücksichtigen.
42. Die Institute sollten sicherstellen, dass die Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko das Risiko des internen oder externen Betrugs im Kreditvergabeprozess minimieren. Die Institute

---

<sup>14</sup> EBA/GL/2014/13.

sollten über angemessene Prozesse zur Überwachung verdächtigen oder betrügerischen Verhaltens verfügen.

43. Die Institute sollten die Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko regelmäßig überprüfen und zu diesem Zweck die mit der laufenden Aktualisierung der spezifischen Strategien und Verfahren betrauten Funktionen und Mitarbeiter identifizieren und ihre diesbezüglichen Aufgaben und Zuständigkeiten benennen.

#### **4.3.1 Strategien und Verfahren zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung**

44. Außerdem sollten die Institute in ihren Strategien angeben, wie sie die Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung (GW/TF), denen sie infolge ihrer Kreditvergabetätigkeiten ausgesetzt sind, bewerten und steuern.<sup>15</sup> Insbesondere sollten die Institute:

- a. auf der Ebene ihrer Geschäftstätigkeit das Risiko der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung erkennen, bewerten und steuern, das mit der Art ihrer Kunden, den von den Instituten angebotenen Kreditprodukten, den Regionen ihrer Engagements und den verwendeten Vertriebskanälen einhergeht;
- b. auf der Ebene der einzelnen Geschäftsbeziehung das mit dieser Beziehung verbundene Risiko der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung erkennen, bewerten und steuern – in diesem Rahmen sollten die Institute:
  - i. prüfen, welchem Zweck der Kredit dient;
  - ii. prüfen, in welchem Umfang eine mit der Kreditfazilität in Zusammenhang stehende natürliche oder juristische Person, bei der es sich weder um den Kreditnehmer noch das Institut handelt, das Risiko der Geldwäsche oder Terrorismusfinanzierung mit sich bringt;
  - iii. insbesondere in Situationen, in denen ein mit der einzelnen Geschäftsbeziehung verbundenes Risiko der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung festgestellt wird, risikosensitive Maßnahmen ergreifen, um festzustellen, ob die zur Rückzahlung des Kredits verwendeten Mittel, einschließlich der als Sicherheit gestellten Bar- oder Geldersatzmittel, legitimer Herkunft sind. Bei der Prüfung, ob die Mittel legitimer Herkunft sind, sollten die Institute berücksichtigen, auf welche Aktivität sie zurückgehen und ob die diesbezüglichen Informationen glaubwürdig sind und mit dem Wissen des Instituts über den Kunden und seine berufliche Tätigkeit übereinstimmen.

---

<sup>15</sup> Gemäß der Richtlinie (EU) 2015/849 sind Institute verpflichtet, wirksame Strategien und Verfahren zur Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung einzuführen und aufrechtzuerhalten und entsprechende Vorfälle ggf. aufzudecken und zu bekämpfen. Des Weiteren sollten die Institute die Gemeinsamen Leitlinien der ESA zu Risikofaktoren (JC 2017 37) konsultieren, um sich genauer über diese Punkte zu informieren.

45. Die Institute sollten über interne Prozesse verfügen, die gewährleisten, dass die für Zwecke der Kreditwürdigkeitsprüfung eingeholten Informationen, wie sie z. B. in Abschnitt 5.1 und in Anhang 2 der vorliegenden Leitlinien aufgeführt sind, auch bei ihren Prozessen zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung verwendet werden.
46. Die Institute sollten über Strategien und Verfahren verfügen, die gewährleisten, dass die Kreditauszahlung entsprechend der Kreditentscheidung und dem Darlehensvertrag erfolgt. Außerdem sollten sie gewährleisten, dass sie über angemessene Prüfungen verfügen, um Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung zu erkennen, zu bewerten und zu steuern, und dass diesbezügliche Aufzeichnungen geführt werden, wie es den umfassenden Verpflichtungen der Institute zur Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung gemäß der Richtlinie (EU) 2015/849 entspricht.

### 4.3.2 Gehebelte Transaktionen

47. Im Rahmen ihrer Strategien und Verfahren sollten die Institute über eine übergreifende Definition gehebelter Transaktionen verfügen, die das Ausmaß der Fremdfinanzierung des Kreditnehmers und den Zweck der Transaktion berücksichtigt. Diese Definition sollte sich auf alle Geschäftsfelder und Einheiten erstrecken, die vom Kreditrisiko betroffen sind.
48. Der Geltungsbereich und die Anwendung der Definition einer gehebelten Transaktion sollte im Institut regelmäßig überprüft werden, um unangemessene Ausnahmen auszuschließen.
49. Die Institute sollten ihren Appetit und ihre Strategie für gehebelte Transaktionen so definieren, dass alle an solchen Transaktionen beteiligten relevanten Einheiten im Unternehmen erfasst werden. Die Institute sollten definieren, welche Arten von gehebelten Transaktionen sie einzugehen bereit sind, und ggf. auch auf der Ebene einzelner Wirtschaftszweige zulässige Höchstwerte für diesbezügliche Parameter festlegen, d. h. für die Ratingstufe, die Ausfallwahrscheinlichkeit, die Besicherungshöhe und den Fremdfinanzierungsanteil.
50. Die Institute sollten ihren Risikoappetit bei der Syndizierung gehebelter Transaktionen definieren und einen umfassenden Rahmen für Limits festlegen, einschließlich der gewidmeten Underwriting-Limits und weiterer, fein abgestufter Teillimits, in denen im Einzelnen aufgeführt ist, welche Obergrenzen für Limits gelten und an welcher Art von Transaktionen sich das Institut zu beteiligen bereit ist.
51. Die Institute sollten eine solide Governance-Struktur für gehebelte Transaktionen schaffen, die ihnen einen lückenlosen und kohärenten Überblick über alle von ihm vergebenen, syndizierten oder erworbenen gehebelten Transaktionen bietet; dabei sind ggf. neben bilateralen Standarddarlehen an Kleinunternehmen sowie kleine, mittlere und große Unternehmen auch „Best-Efforts-Deals“ und „Club-Deals“ zu berücksichtigen.
52. Die Institute sollten sicherstellen, dass alle gehebelten Transaktionen anhand des Risikoappetits sowie der Strategien und Grundsätze der Institute angemessen geprüft und von den relevanten Kreditentscheidern genehmigt werden. Für mit Syndizierungs- und mit

besonderen Kreditvergaberisiken verbundene Transaktionen sollten besondere Genehmigungsanforderungen und Prozesse bestehen.

#### **4.3.3 Technologiegestützte Innovationen für die Kreditvergabe**

53. Institute, die technologiegestützte Innovationen für Zwecke der Kreditvergabe verwenden, sollten:

- a. die mit den technologiegestützten Innovationen verbundenen Risiken in ihren Rahmen für Risikomanagement und Risikokontrolle angemessen berücksichtigen. Dabei sollten sie dem Geschäftsmodell, dem eingegangenen Kreditrisiko, der Komplexität der Methoden und dem Umfang, in dem die technologiegestützte Innovation eingesetzt wird, angemessen Rechnung tragen;
- b. sicherstellen, dass das Leitungsorgan den Einsatz der technologiegestützten Innovation, deren Beschränkungen und deren Auswirkungen auf die Kreditvergabeverfahren hinreichend versteht;
- c. über ein Verständnis der zugrunde liegenden Modelle einschließlich ihrer Leistungsfähigkeit, Annahmen und Beschränkungen verfügen und die Nachvollziehbarkeit, Überprüfbarkeit, Robustheit und Widerstandsfähigkeit dieser Modelle sicherstellen;
- d. sicherstellen, dass die Modelle für die vorgesehenen Zwecke geeignet sind, wobei die erkannten Aufgaben und andere Kriterien wie Leistungsfähigkeit und Anwendung zu berücksichtigen sind. Wenn die Modellanwendung Erklärungsbedarf verursacht, sollte die Entwicklung eines interpretierbaren Modells erwogen werden;
- e. die Qualität der Daten und Eingaben in das Modell kennen und Verzerrungen im Entscheidungsprozess über die Kreditvergabe aufdecken und verhindern, wobei die Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit der Informationen und Systeme durch geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu schützen ist;
- f. die Leistungsfähigkeit des Modells, einschließlich der Validität und Qualität seiner Ergebnisse, kontinuierlich überwachen und im Falle von erkannten Problemen (z. B. einer Verschlechterung oder Abweichung vom erwarteten Verhalten) rechtzeitig Abhilfemaßnahmen ergreifen.

#### **4.3.4 Modelle für die Kreditwürdigkeitsprüfung und für Kreditentscheidungen**

54. Wenn Institute automatisierte Modelle für die Kreditwürdigkeitsprüfung und Kreditentscheidungen verwenden, sollten sie diese Modelle samt Methodik, Eingabedaten, Annahmen, Beschränkungen und Ergebnissen verstehen und über Folgendes verfügen:



- a. interne Strategien und Verfahren, mit denen Verzerrungen erkannt und verhindert werden sowie die Qualität der Eingabedaten gesichert wird;
  - b. Maßnahmen zur Sicherstellung der Nachvollziehbarkeit, Prüfbarkeit sowie der Belastbarkeit und Resilienz der Eingabe- und Ausgabedaten;
  - c. interne Strategien und Verfahren, mit denen sichergestellt wird, dass die Qualität der Modellergebnisse mithilfe von Maßnahmen, die der Modellverwendung angemessen sind, regelmäßig bewertet wird, u. a. durch Rückvergleiche im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Modells;
  - d. Kontrollmechanismen, Überschreibung von Modellergebnissen und Eskalationsverfahren innerhalb des regulären Rahmens für Kreditentscheidungen einschließlich qualitativer Ansätze, qualitativer Risikobewertungsinstrumente (u. a. Expertenurteil und kritische Analyse) und quantitativer Limits.
55. Die Institute sollten über eine angemessene Modelldokumentation verfügen, aus der Folgendes hervorgeht:
- a. Methodik, Annahmen und erforderliche Daten sowie ein Ansatz, mit dessen Hilfe Verzerrungen erkannt und verhindert werden sowie die Qualität der Eingabedaten gesichert wird;
  - b. die Verwendung der Modellergebnisse im Entscheidungsprozess und die Überwachung der automatisierten Entscheidungen im Hinblick auf die Gesamtqualität des Portfolios oder der Produkte, für die diese Modelle verwendet werden.

#### **4.3.5 Faktoren in Bezug auf Umwelt, Soziales und Governance**

56. Im Zuge eines ganzheitlichen Ansatzes sollten die Institute ESG-Faktoren und damit verbundene Risiken in ihre Strategien für den Kreditrisikoappetit und das Kreditrisikomanagement sowie in ihre Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko aufnehmen.
57. Die Institute sollten in ihrem Kreditrisikoappetit sowie in ihren Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko die mit ESG-Faktoren verbundenen Risiken für die finanzielle Lage der Kreditnehmer berücksichtigen, insbesondere die potenziellen Auswirkungen der Umweltfaktoren und des Klimawandels. Die aus dem Klimawandel herrührenden Risiken für die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kreditnehmer treten vorwiegend in Form physischer Risiken auf, z. B. aufgrund der physischen Folgen des Klimawandels; hierzu zählen auch Haftungsrisiken in Bezug auf die Verursachung des Klimawandels oder Umstellungsrisiken, z. B. Risiken, die dem Kreditnehmer aus der Umstellung auf eine CO<sub>2</sub>-emissionsarme und klimaresistente Wirtschaft entstehen können. Darüber hinaus können weitere Risiken eintreten, z. B. Veränderungen der Markt- oder Verbraucherpräferenzen und rechtliche

Risiken, die sich auf die Werthaltigkeit der zugrunde liegenden Vermögenswerte auswirken können.

#### 4.3.6 Ökologisch nachhaltige Kreditvergabe

58. Institute, die ökologisch nachhaltige Kreditfazilitäten einrichten oder deren Einrichtung planen, sollten im Rahmen ihrer Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko die Strategien und Verfahren für ökologisch nachhaltige Kredite im Einzelnen festlegen und dabei auch die Genehmigung und Überwachung solcher Kreditfazilitäten regeln. Diese Strategien und Verfahren sollten insbesondere Folgendes leisten:

- a. Bereitstellung einer Liste der Projekte und Aktivitäten einschließlich der Kriterien, die nach Ansicht des Instituts für ökologisch nachhaltige Kredite infrage kommen, oder einen Verweis auf relevante bestehende Standards zu ökologisch nachhaltigen Krediten, in denen definiert ist, welche Art von Krediten unter diese Kategorie fällt;
- b. Beschreibung des Prozesses, mit dem das Institut beurteilt, ob die Erträge aus den von ihm gewährten ökologisch nachhaltigen Kreditfazilitäten in ökologisch nachhaltige Tätigkeiten fließen. In Fällen der Kreditvergabe an Unternehmen sollte der Prozess Folgendes umfassen:
  - i. Einholen von Informationen über die klimabezogenen und ökologisch oder anderweitig nachhaltigen Geschäftsziele der Kreditnehmer;
  - ii. Beurteilung, ob die zu finanzierenden Projekte der Kreditnehmer die Anforderungen an ökologisch nachhaltige Projekte oder Aktivitäten und die damit zusammenhängenden Kriterien erfüllen;
  - iii. Sicherstellung, dass die Kreditnehmer über die Bereitschaft und Kapazität verfügen, die Zuweisung der Erträge an ökologisch nachhaltige Projekte oder Tätigkeiten angemessen zu überwachen und darüber zu berichten;
  - iv. regelmäßige Überwachung der ordnungsgemäßen Zuweisung der Erträge (z. B. durch die Auflage, dass die Kreditnehmer bis zur Rückzahlung der betreffenden Kreditfazilität aktuelle Informationen über die Verwendung der Erträge übermitteln).

59. Die Institute sollten ihre Strategien und Verfahren für die Vergabe ökologisch nachhaltiger Kredite in den Kontext ihrer übergeordneten Ziele, Strategie und Politik für nachhaltige Finanzierungen stellen. Insbesondere sollten die Institute qualitative und, sofern relevant, quantitative Ziele aufstellen, um die Entwicklung und Integrität der Vergabe ökologisch nachhaltiger Kredite zu fördern und zu beurteilen, in welchem Maße diese Entwicklung ihren Gesamtzielen für das Klima und die ökologische Nachhaltigkeit entspricht oder zu deren Erreichung beiträgt.

### 4.3.7 Dateninfrastruktur

60. Die Institute sollten über eine angemessene Dateninfrastruktur sowie über maßgebliche Strategien und Verfahren für den Kreditvergabeprozess und für Zwecke des Managements und der Überwachung des Kreditrisikos über die gesamte Laufzeit der Kreditfazilitäten hinweg verfügen (z. B. Kreditvergabe und Kreditwürdigkeitsprüfung, Risikobewertung, Kreditprüfung und -überwachung). Die Dateninfrastruktur sollte vom Zeitpunkt der Kreditvergabe an über den gesamten Lebenszyklus der Kreditfazilität hinweg die Kontinuität, Integrität und Sicherheit der Informationen über das Engagement, den Kreditnehmer und die Besicherung gewährleisten.
61. Die Dateninfrastruktur sollte einen so hohen Detaillierungsgrad aufweisen, dass die spezifischen Informationen zu einzelnen Krediten, insbesondere die konkreten zum Zeitpunkt der Kreditvergabe angewandten Kreditvergabekriterien, abgebildet werden. Auf diese Weise können die Daten zum Kreditnehmer mit den Daten zu den Sicherheiten verknüpft werden. Zudem werden damit eine wirksame Überwachung des Kreditrisikos (siehe Abschnitt 8), eine effektive Überprüfung, eine Messung der operativen und kreditbezogenen Performance und Effizienz sowie die Nachverfolgung von Abweichungen von den Strategien, Ausnahmen und Aufhebungen (z. B. der Kredit-/Transaktionsratings oder der Bewertung) gewährleistet.
62. Zur Gestaltung und Pflege dieser Dateninfrastruktur sollten die Institute nach Möglichkeit die relevanten Datenfelder aus den Meldebögen der EBA für notleidende Kredite verwenden.<sup>16</sup>

## 4.4 Kreditentscheidungen

63. Die Institute sollten einen klaren und gut dokumentierten Rahmen für Kreditentscheidungen einführen, der eine klare und solide Struktur für die diesbezüglichen internen Entscheidungsbefugnisse vorgibt, einschließlich der Hierarchie der Kreditentscheider, ihrer Stellung in der organisatorischen und betrieblichen Struktur des Instituts und ihrer Berichtspflichten.
64. Die Struktur der Kreditentscheider sollte dem Kreditrisikoappetit sowie den Strategien und Limits für Kredite entsprechen und auf das Geschäftsmodell der Institute abgestimmt sein. Die Einordnung der Kreditentscheider in die organisatorische und geschäftliche Struktur sollte der Abstufung des Kreditrisikoappetits und der Kreditlimits innerhalb der Organisation entsprechen und auf objektiven Kriterien einschließlich Risikoindikatoren basieren.
65. Im Rahmen für Kreditentscheidungen sollten die Entscheidungsbefugnisse und -beschränkungen jedes Entscheiders klar beschrieben sein, ebenso der etwaige Einsatz automatisierter Modelle für Kreditentscheidungen unter Berücksichtigung der in Abschnitt 4.3.4 niedergelegten Kriterien für solche Modelle. Die diesbezüglichen Befugnisse und Beschränkungen sollten den Merkmalen des Kreditportfolios, darunter den Konzentrations- und Diversifizierungszielen, in Bezug auf Geschäftsfelder, Regionen, Branchen

---

<sup>16</sup> <https://eba.europa.eu/risk-analysis-and-data/eba-work-on-npls>

und Produkte Rechnung tragen und auch die Kreditlimits und Obergrenzen für Engagements berücksichtigen. In bestimmten Fällen sollten Institute übertragene Befugnisse befristen oder den Umfang delegierter Kreditgenehmigungen begrenzen.

66. Bei der Übertragung von Befugnissen für Kreditentscheidungen (einschließlich Limits) an Mitarbeiter sollten die Institute die Besonderheiten der dieser individuellen Entscheidungsbefugnis unterliegenden Kreditfazilitäten berücksichtigen, einschließlich ihrer Größe und Komplexität sowie der Arten und Risikoprofile der Kreditnehmer. Außerdem sollten die Institute sicherstellen, dass die betreffenden Mitarbeiter im Hinblick auf die ihnen übertragenen Befugnisse ausreichend qualifiziert sind und über die erforderliche Expertise und einen angemessenen Rang verfügen.
67. Der Rahmen für Kreditentscheidungen sollte der Risikoperspektive im Entscheidungsprozess Rechnung tragen. Außerdem sollte er die Besonderheiten der Kreditprodukte und der Kreditnehmer berücksichtigen, einschließlich der Art des Produkts, des Umfangs der Kreditfazilität oder der Höhe des Limits sowie des Risikoprofils des Kreditnehmers.
68. Des Weiteren sollten im Rahmen für Kreditentscheidungen die Arbeitsmodalitäten der Kreditausschüsse und die Aufgaben ihrer Mitglieder festgelegt werden, einschließlich ggf. Aspekten wie Abstimmungsverfahren (Einstimmigkeit oder einfache Stimmenmehrheit).
69. Wenn die Institute dem Leiter der Risikomanagementfunktion in Bezug auf positive Kreditentscheidungen bestimmte Vetorechte einräumen, sollten sie erwägen, auch andere Mitarbeiter der Risikomanagementfunktion mit solchen Vetorechten auszustatten, um sicherzustellen, dass ein Veto ggf. auf allen Ebenen des Kreditentscheidungsprozesses unterhalb des Leitungsorgans ausgeübt werden kann. Die Institute sollten den Umfang dieser Vetorechte, die Eskalations- oder Widerspruchsverfahren und die Art der Einbeziehung des Leitungsorgans festlegen.

#### **4.4.1 Objektivität und Unvoreingenommenheit bei Kreditentscheidungen**

70. Die Institute sollten sicherstellen, dass die Entscheidungen der Kreditentscheider entsprechend den EBA-Leitlinien zur internen Governance unvoreingenommen und objektiv sind und nicht durch Interessenkonflikte beeinträchtigt werden. Insbesondere sollten die Institute für die Zwecke dieser Leitlinien sicherstellen, dass eine an Kreditentscheidungen beteiligte Person, z. B. ein Mitarbeiter oder ein Mitglied des Leitungsorgans, in folgenden Situationen aus Kreditentscheidungen ausgeschlossen wird:
  - a. Eine an Kreditentscheidungen beteiligte Person unterhält eine private oder berufliche Beziehung (außerhalb der beruflichen Beziehung in Vertretung des Instituts) mit dem Kreditnehmer.
  - b. Eine an Kreditentscheidungen beteiligte Person verbindet mit dem Kreditnehmer ein wirtschaftliches oder sonstiges – direktes oder indirektes, reales oder potenzielles, finanzielles oder nicht finanzielles – Interesse.



- c. Eine an Kreditentscheidungen beteiligte Person kann in unzulässiger Weise auf den Kreditnehmer politischen Einfluss nehmen oder unterhält eine politische Beziehung mit ihm.
71. Ungeachtet der Governance-Strukturen, die Institute zur Operationalisierung des Rahmens für Kreditentscheidungen einführen, sollten sie über Strategien, Verfahren und organisatorische Kontrollen verfügen, mit denen die Objektivität und Unvoreingenommenheit im Kreditentscheidungsprozess sichergestellt wird. Diese Strategien, Verfahren und organisatorischen Kontrollen einschließlich etwaiger Risikominderungsmaßnahmen sollten klar definiert und allen Beteiligten vertraut sein und sich auf alle potenziellen Interessenkonflikte erstrecken. Die Institute sollten eine wirksame Aufsicht über die von den Kreditentscheidern getroffenen Entscheidungen einschließlich der Kreditvergabe gewährleisten, um deren Objektivität und Unvoreingenommenheit sicherzustellen.

## 4.5 Rahmen für das Kreditrisikomanagement und die interne Kontrolle

72. Im Einklang mit den EBA-Leitlinien zur internen Governance sollten die Institute einen robusten und umfassenden internen Kontrollrahmen einführen, in den das Kreditrisikomanagement eingebettet ist, und dabei u. a. die Grundsätze der Nachvollziehbarkeit, die Trennung von Funktionen und Zuständigkeiten sowie deren Unabhängigkeit, das kritische Hinterfragen und die Qualitätssicherung der Ergebnisse berücksichtigen.
73. Das Risikomanagement und die internen Kontrollen für das Kreditrisiko sollten in die übergeordneten Rahmen für das Risikomanagement und die interne Kontrolle sowie in die Organisations- und Entscheidungsstruktur integriert sein. Die Institute sollten sicherstellen, dass der interne Kontrollrahmen einschließlich des Kreditrisikomanagements während des gesamten Lebenszyklus einer Kreditfazilität eine tragfähige und angemessene Übernahme, Analyse und Überwachung des Kreditrisikos ermöglicht, einschließlich der Ausgestaltung und Entwicklung des spezifischer Produkte, des Verkaufs und der Verwaltung.
74. Die Institute sollten regelmäßige und transparente Berichtsmechanismen einführen, damit das Leitungsorgan, sein ggf. eingerichteter Risikoausschuss sowie alle relevanten Einheiten oder Funktionen pünktliche, präzise und übersichtliche Berichte erhalten und im Rahmen ihres jeweiligen Mandats fundierte und wirksame Maßnahmen treffen können, um die Erkennung, Messung bzw. Bewertung, Überwachung und Steuerung des Kreditrisikos zu gewährleisten (siehe auch Abschnitt 8).
75. Die Institute sollten die Zuständigkeiten und Kompetenzen innerhalb der Organisation klar und transparent festlegen, und zwar sowohl innerhalb als auch zwischen den Geschäftsfeldern, Einheiten und Funktionen einschließlich des Risikomanagements. Zu diesem Zweck sollten die Institute klar definieren, welche Funktionen für die Ausübung der verschiedenen mit der Übernahme von Kreditrisiken und dem Kreditentscheidungsprozess verbundenen Aufgaben

zuständig sind, und dabei so vorgehen, dass Interessenkonflikte ausgeschlossen werden und ein effektives Management des Kreditrisikos gewährleistet wird.

76. Die Verantwortung für die Steuerung des Kreditrisikos sollte während der gesamten Laufzeit des Kredits in erster Linie bei den Geschäftsfeldern und Einheiten liegen, die das Kreditrisiko eingehen. Diese Geschäftsfelder und Einheiten sollten über angemessene interne Kontrollen verfügen, um die Einhaltung der internen Strategien und maßgeblichen externen Anforderungen zu gewährleisten.
77. Die Institute sollten im Einklang mit den EBA-Leitlinien zur internen Governance über eine Risikomanagementfunktion verfügen, die für die ordnungsgemäße Steuerung des Kreditrisikos zuständig ist. Die Risikomanagementfunktion sollte unabhängig von den Einheiten sein, die Kreditgeschäfte abschließen.
78. Für die in Absatz 75 genannten Zwecke sollten Institute die folgenden Bereiche/Aufgaben in Erwägung ziehen:
  - a. Entwicklung und Pflege von Prozessen und Verfahren zur Vergabe und Überwachung von Krediten;
  - b. Festlegung und Entwicklung von Prozessen, Mechanismen und Methoden für den Kreditrisikoappetit, die Kreditrisikostategie und die Kreditrisikorichtlinien, einschließlich des nach unten heruntergebrochenen Prozesses für Strategien und Verfahren, sowie der Geschäftsstrategie;
  - c. Gestaltung und Einführung eines angemessenen Rahmens für Kreditentscheidungen gemäß den vorliegenden Leitlinien;
  - d. Gestaltung, Festlegung und Ausführung der Überwachung des Kreditrisikos und der Berichterstattung darüber, einschließlich Frühwarnsystemen, Überwachung des Kreditportfolios und des aggregierten Risikos, auch in Bezug auf die Beurteilung der Angemessenheit des internen Kapitals (ICAAP) und sonstige anwendbare regulatorische Messgrößen, z. B. Vorschriften für Großkredite;
  - e. Durchführung einer Kreditwürdigkeitsprüfung und einer Kreditrisikoanalyse für Bewertungs- oder Ratingzwecke;
  - f. Einholen einer unabhängigen/zweiten Meinung zur Kreditwürdigkeitsprüfung und Kreditrisikoanalyse für Zwecke der Kreditentscheidung, Angabe der Umstände, unter denen unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Kreditfazilität, ihres Umfangs und des Risikoprofils des Kreditnehmers diese unabhängige/zweite Meinung von Belang ist;
  - g. Bewertung der Angemessenheit von Wertberichtigungen im Einklang mit dem maßgeblichen Rechnungslegungsrahmen;



- h. Entwicklung neuer Kreditprodukte unter Berücksichtigung u. a. der Anforderungen an den Prozess zur Genehmigung neuer Produkte sowie laufende Überwachung der Angemessenheit von Kreditprodukten;
- i. Bearbeitung seit Kurzem ausstehender Beträge und notleidender Kredite sowie Gewährung und Überwachung von Stundungsmaßnahmen – im Einklang mit den Bestimmungen der EBA-Leitlinien über das Management notleidender und gestundeter Risikopositionen<sup>17</sup> und den EBA-Leitlinien zu Zahlungsrückständen und Zwangsvollstreckung gemäß der Richtlinie 2014/17/EU<sup>18</sup> sowie den internen Strategien des Instituts in Bezug auf Verbraucherkredite; zu diesen Aufgaben gehört u. U. auch die Zusammenarbeit mit unabhängigen Schuldnerberatungsdiensten;
- j. Durchführung von Stresstests für das gesamte Kreditportfolio sowie für relevante Unterportfolios und geografische Segmente;
- k. Überwachung einzelner Risikopositionen durch regelmäßige Kreditprüfungen gemäß den in Abschnitt 8 niedergelegten Anforderungen, einschließlich Stichprobenprüfungen von Kreditfazilitäten;
- l. Gewährleistung der Integrität und Verlässlichkeit des Zuordnungsprozesses für interne Ratings, wie in Artikel 173 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 beschrieben, für Institute mit der Genehmigung zur Verwendung eines auf internen Ratings basierenden Ansatzes sowie die Gewährleistung der Integrität und Verlässlichkeit der im Institut angewandten Ratingskala und des Ratingzuordnungsprozesses für Institute, die den Standardansatz verwenden;
- m. Qualitätssicherung von Bonitätsbeurteilungen anhand einer ausreichend großen Stichprobe, Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Erkennung, Messung, Überwachung und Steuerung des Kreditrisikos bei der Kreditwürdigkeitsprüfung durch das Institut und einer regelmäßigen Berichterstattung an das Leitungsorgan des Instituts.

## 4.6 Ressourcen und Qualifikationen

79. Die Institute sollten dem Bereich Kreditrisiko ausreichend Ressourcen und Personal zuweisen, insbesondere dem Kreditentscheidungsprozess, dem Kreditrisikomanagement und der internen Kontrolle. Die Organisationsstruktur sollte regelmäßig überprüft werden, um sicherzustellen, dass die Kreditrisikomanagementfunktion hinreichend mit Ressourcen, Kompetenzen und Expertise ausgestattet ist, um das Kreditrisiko wirksam zu steuern.
80. Die Institute sollten sicherstellen, dass die an der Kreditvergabe – insbesondere an den Entscheidungen, dem Risikomanagement und der internen Kontrolle – beteiligten Mitarbeiter

---

<sup>17</sup> EBA/GL/2018/06.

<sup>18</sup> EBA/GL/2015/12.



über genügend Erfahrung sowie angemessene Qualifikationen und kreditbezogene Kenntnisse verfügen.

81. Die an der Kreditvergabe – einschließlich Kreditentscheidungen, Kreditrisikomanagement und interner Kontrolle – beteiligten Mitarbeiter sollten häufig und gezielt weitergebildet und über Veränderungen der anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Grundlagen auf dem Laufenden gehalten werden. Die Weiterbildung sollte auf die Kreditkultur und Geschäftsstrategie des Instituts abgestimmt sein und regelmäßig stattfinden, um sicherzustellen, dass alle relevanten Mitarbeiter angemessen qualifiziert und mit den Kreditrichtlinien, -verfahren und -prozessen des Instituts hinreichend vertraut sind.

## 4.7 Vergütung

82. Im Rahmen der Anforderungen an die Vergütungspolitik der Institute, die in den Artikeln 74, 75 und 92 der Richtlinie 2013/36/EU und in den EBA-Leitlinien zu Vergütungspolitik und -praktiken im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Erbringung von Bankprodukten und -dienstleistungen im Privatkundengeschäft, den EBA-Leitlinien für eine solide Vergütungspolitik gemäß Artikel 74 Absatz 3 und Artikel 75 Absatz 2 der Richtlinie 2013/36/EU und Angaben gemäß Artikel 450 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 sowie Artikel 7 der Richtlinie 2014/17/EU niedergelegt sind, sollten die Vergütungspolitiken und -praktiken mit dem für das Kreditrisikomanagement, den Kreditrisikoappetit und die Kreditrisikostategien gewählten Ansatz im Einklang stehen und keinen Interessenkonflikt hervorrufen. Die für das Personal, insbesondere für die mit der Kreditvergabe, Kreditverwaltung und Kreditüberwachung befassten identifizierten Mitarbeiter, anwendbaren Vergütungspolitiken und -praktiken sollten kohärent sein und keine Anreize bieten, Risiken einzugehen, die das geduldete Risiko des Instituts überschreiten; und sie sollten auf die Geschäftsstrategie, die Ziele und die langfristigen Interessen des Instituts abgestimmt sein. Darüber hinaus sollten die Vergütungspolitiken und -praktiken Maßnahmen zur Vorbeugung von Interessenkonflikten vorsehen, um zu verhindern, dass Verbraucher infolge der Vergütung von Verkaufsmitarbeitern unerwünschte Schädigungen erleiden.
83. Insbesondere sollten die Vergütungspolitiken und -praktiken gewährleisten, dass das Verfahren zur Leistungs- und Risikomessung, mit dem die variable Vergütung der an der Kreditvergabe beteiligten Mitarbeiter bestimmt wird, angemessene Parameter für die Kreditqualität vorsieht, die dem Kreditrisikoappetit des Instituts entsprechen.



## 5. Verfahren zur Kreditvergabe

---

### 5.1 Informationen und Dokumentation

84. Vor dem Abschluss eines Darlehensvertrags sollten die Institute und Kreditgeber über ausreichende, genaue und aktuelle Informationen und Daten verfügen, um die Kreditwürdigkeit und das Risikoprofil des Kreditnehmers zu beurteilen.
85. Für die Zwecke der Kreditwürdigkeitsprüfung von Verbrauchern sollten die Institute und Kreditgeber Informationen besitzen und heranziehen, die durch notwendige und angemessene Nachweise gestützt werden und mindestens Aufschluss über die folgenden Aspekte geben:
- Zweck des Darlehens, sofern für die Art des Produkts relevant;
  - Erwerbstätigkeit;
  - Nachweis der Rückzahlungsfähigkeit;
  - Mitglieder des Haushalts und Unterhaltsberechtigte;
  - finanzielle Verpflichtungen und damit verbundene Ausgaben;
  - regelmäßige Ausgaben;
  - Sicherheiten (für besicherte Kredite);
  - sonstige Risikominderungsfaktoren, z. B. Garantie, sofern verfügbar.

Die Institute und Kreditgeber können auch die in Anhang 2 beschriebenen spezifischen Informationen, Datenelemente und Nachweise heranziehen.

86. Für die Zwecke der Kreditwürdigkeitsprüfung von Kleinstunternehmen sowie kleinen, mittleren und großen Unternehmen sollten die Institute Informationen besitzen und heranziehen, die durch notwendige und angemessene Nachweise gestützt werden und mindestens Aufschluss über die folgenden Aspekte geben:
- Zweck des Kredits, sofern für die Art des Produkts relevant;
  - Einkommen und Cashflow;
  - Finanzlage und finanzielle Verpflichtungen, einschließlich verpfändeter Vermögensgegenstände und Eventualverbindlichkeiten;
  - Geschäftsmodell und, sofern relevant, Gesellschaftsstruktur;
  - durch finanzielle Planzahlen gestützte Geschäftspläne;
  - Sicherheiten (für besicherte Kredite);
  - sonstige Risikominderungsfaktoren, z. B. Garantien, sofern verfügbar;
  - produkttypspezifische rechtliche Unterlagen (z. B. Genehmigungen, Verträge).



Die Institute können auch die in Anhang 2 beschriebenen spezifischen Informationen, Datenelemente und Nachweise heranziehen.

87. Unter Berücksichtigung der in der Verordnung (EU) 2016/679 niedergelegten Anforderungen können Institute und Kreditgeber bereits verfügbare Informationen und Daten über bestehende Kunden und Kreditnehmer heranziehen, sofern diese Informationen und Daten relevant und aktuell sind.
88. Wenn die notwendigen Informationen und Daten nicht leicht verfügbar sind, sollten die Institute und Kreditgeber diese beim Kreditnehmer und/oder bei Dritten einholen bzw. ggf. aus einschlägigen Datenbanken abrufen. Wenn die Institute und Kreditgeber von Dritten Informationen und Daten über den Kreditnehmer einholen, sollten sie sicherstellen, dass die Anforderungen der Verordnung (EU) 2016/679 eingehalten werden.
89. Wenn die Institute und Kreditgeber die Genauigkeit und Zuverlässigkeit der Informationen und Daten anzweifeln, sollten sie die gebotenen Überprüfungen vornehmen, beim Kreditnehmer und bei Dritten (z. B. Arbeitgeber, Behörden, relevanten Datenbanken) in angemessener Weise Erkundigungen einholen und die eingeholten Informationen und Daten auf angemessene Weise verifizieren. Bevor die Institute und Kreditgeber bei Dritten Erkundigungen über personenbezogene Daten des Kreditnehmers einholen, sollten sie sicherstellen, dass die Anforderungen der Verordnung (EU) 2016/679 erfüllt sind, insbesondere im Hinblick auf die Unterrichtung und Einwilligung des Kreditnehmers.
90. Die Institute und Kreditgeber sollten über einen genauen Überblick über den Kunden verfügen, um seine Fähigkeit zur Bedienung und Rückzahlung finanzieller Verpflichtungen zu beurteilen. Dieser Überblick (Single Customer View) bezieht sich auf einzelne Kreditnehmer, ggf. auf deren Haushalte und, im Falle von Unternehmen, auf die Unternehmen im Konsolidierungskreis einer Gruppe. Die Single Customer View sollte durch Angaben des Kreditnehmers zu seinen bei anderen Instituten oder Kreditgebern gehaltenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ergänzt werden.
91. Wenn es wahrscheinlich ist, dass dem Kreditnehmer die Erfüllung seiner Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag finanzielle Schwierigkeiten bereiten wird, sollten die Institute und Kreditgeber vom Kreditnehmer zuverlässige Unterlagen anfordern, aus denen sich realistisch ableiten lässt, dass er seine Zahlungsfähigkeit aufrechterhalten kann. In diesem Fall können sowohl Informationen von Dritten, z. B. Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern und anderen Experten, als auch Informationen von Kreditnehmern herangezogen werden.
92. Wenn der Darlehensvertrag Garantien von Dritten vorsieht, sollten die Institute und Kreditgeber in hinreichendem Maße über Informationen und Daten verfügen, die zur Beurteilung der Garantien und ggf. der Finanzlage des Bürgen erforderlich sind.
93. Gehört der Kreditnehmer einer Gruppe verbundener Kunden an, sollten die Institute gemäß den EBA-Leitlinien zu verbundenen Kunden die notwendigen Informationen zu den relevanten verbundenen Kunden einholen, insbesondere, wenn die Rückzahlung vom Cashflow anderer verbundener Parteien derselben Gruppe abhängig ist.

94. Die Institute und Kreditgeber sollten die einer Kreditgenehmigung zugrunde liegenden Informationen und Daten einschließlich der von ihnen durchgeführten Schritte und Bewertungen dokumentieren und diese Dokumentation zumindest für die Laufzeit des Darlehensvertrags in zugänglicher (für die zuständigen Behörden leicht verfügbarer) Form aufbewahren.

## 5.2 Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers

### 5.2.1 Allgemeine Bestimmungen für die Kreditvergabe an Verbraucher

95. Die Institute sollten den Darlehensantrag des Kreditnehmers prüfen, um sicherzustellen, dass dieser ihrem Risikoappetit, ihren Kreditrichtlinien, Kreditvergabekriterien, Limits und maßgeblichen Parametern sowie den ggf. relevanten makroprudenziellen Maßnahmen der makroprudenziellen Behörde entspricht.
96. Die Institute und Kreditgeber sollten im Einklang mit den einschlägigen Verbraucherschutzgesetzen prüfen, inwieweit der Kreditnehmer in der Lage ist und zukünftig in der Lage sein wird, den Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nachzukommen, dabei ist insbesondere die Quelle der Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers unter Berücksichtigung spezifischer Merkmale des Darlehens – wie zum Beispiel Art, Laufzeit und Zinssatz – zu bewerten.
97. Im Falle besicherter Darlehen sollten die Sicherheiten allein nicht das Hauptkriterium für die Genehmigung eines Darlehens darstellen und nicht für sich alleine die Genehmigung von Darlehensverträgen rechtfertigen. Sie sollten als nachgelagerte Option des Instituts bei einem Ausfall oder einer wesentlichen Verschlechterung des Risikoprofils betrachtet werden und nicht als primäre Rückzahlungsquelle, außer, der Darlehensvertrag sieht vor, dass die Rückzahlung des Darlehens auf der Grundlage der Veräußerung der als Sicherheit gestellten Vermögenswerte oder liquider Sicherheiten erfolgt.
98. Bei der Beurteilung der Fähigkeit des Kreditnehmers, seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nachzukommen, sollten die Institute und Kreditgeber die relevanten Faktoren berücksichtigen, die sich auf die gegenwärtige und zukünftige Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers auswirken könnten, und bestrebt sein, die Entstehung von übermäßigen Härten und Überschuldung zu vermeiden. Zu diesen Faktoren sollten die Bedienung sonstiger Schulden, deren Restlaufzeit, Zinssätze und ausstehenden Kapitalbeträge sowie das Rückzahlungsverhalten zählen, zum Beispiel Nachweise für Zahlungsausfälle und deren Begleitumstände sowie unmittelbar relevante Steuern und Versicherungen, soweit bekannt.
99. Wenn der Darlehensantrag von mehreren Kreditnehmern gemeinsam gestellt wird, sollten die Institute und Kreditgeber bei der Kreditwürdigkeitsprüfung die gemeinsame Rückzahlungsfähigkeit der Kreditnehmer insgesamt zugrunde legen.
100. Wenn der Darlehensvertrag Garantien Dritter jeglicher Art vorsieht, sollten die Institute das durch diese Garantien geleistete Schutzniveau prüfen und ggf. eine Kreditwürdigkeitsprüfung

des Garantiegebers durchführen, wobei sie je nach Art des Garantiegebers – natürliche Person oder Unternehmen – die einschlägigen Bestimmungen dieser Leitlinien anwenden.

101. Zur Beurteilung der Fähigkeit des Kreditnehmers, den Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nachzukommen, sollten die Institute und Kreditgeber geeignete Methoden und Ansätze verwenden. Auch Modelle können herangezogen werden, solange die vorliegenden Leitlinien erfüllt werden. Die Wahl der geeigneten und angemessenen Methode sollte sich nach dem Risikoniveau sowie nach Umfang und Art des Kredits richten.

### **5.2.2 Ausleihungen an Verbraucher im Zusammenhang mit Wohnimmobilien**

102. In diesem Abschnitt werden weitere Faktoren genannt, die relevant für die Bewertung sind, ob der Kreditnehmer seine Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag, wie in Artikel 18 Absatz 1 und Artikel 20 Absatz 1 der Richtlinie 2014/17/EU erwähnt, erfüllt. Bei Darlehensverträgen, die nationalen Rechtsvorschriften zur Umsetzung dieser Richtlinie unterliegen, sollten die Institute und Kreditgeber zusätzlich zu den Bestimmungen des Abschnitts 5.2.1 die Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts anwenden.
103. Erforderlichenfalls, insbesondere bei Kreditnehmern, die selbstständig sind oder saisonale oder anderweitig unregelmäßige Einkommen beziehen, sollten die Institute und Kreditgeber angemessene Erkundigungen einholen und auf angemessene Weise die Informationen zur Quelle der Rückzahlungsfähigkeit verifizieren.
104. Falls die Kreditlaufzeit über das voraussichtliche Rentenalter des Kreditnehmers hinausgeht, sollten die Institute und Kreditgeber die Angemessenheit der voraussichtlichen Quelle seiner Rückzahlungsfähigkeit und seine fortdauernde Fähigkeit, den Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag im Ruhestand weiter nachzukommen, angemessen berücksichtigen.
105. Die Institute und Kreditgeber sollten sicherstellen, dass die Fähigkeit des Kreditnehmers, seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nachzukommen, nicht auf einem erwarteten deutlichen Anstieg des Einkommens des Kreditnehmers beruht, sofern die Dokumentation keinen ausreichenden Nachweis dafür bietet.
106. Bei der Prüfung der Fähigkeit des Kreditnehmers, seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nachzukommen, sollten die Institute und Kreditgeber verbindliche und sonstige feste Ausgaben, z. B. die laufenden Verpflichtungen des Kreditnehmers, berücksichtigen, einschließlich einer angemessenen Begründung und Berücksichtigung der Lebenshaltungskosten.
107. Als Bestandteil der Kreditwürdigkeitsprüfung sollten die Institute und Kreditgeber Sensitivitätsanalysen durchführen, die potenzielle negative Ereignisse in der Zukunft widerspiegeln: eine Verringerung des Einkommens, eine Anhebung der Zinssätze im Falle von Darlehensverträgen mit variablem Zinssatz, eine negative Tilgung des Darlehens und Ballonzahlungen oder aufgeschobene Zahlungen der Tilgung oder der Zinsen.
108. Im Falle von Fremdwährungskrediten im Sinne von Artikel 4 Absatz 28 der Richtlinie 2014/17/EU sollten die Institute und Kreditgeber bei der Bewertung der Fähigkeit des Kreditnehmers, seinen Verpflichtungen nachzukommen, auch potenzielle negative Szenarios

der Entwicklung des Wechselkurses zwischen der Währung, in der der Kreditnehmer sein Einkommen bezieht, und der Kreditwährung berücksichtigen. Ebenfalls berücksichtigen und beurteilen sollten die Institute und Kreditgeber etwaige Sicherungsstrategien und erfolgte Sicherungsgeschäfte zur Minderung des Fremdwährungsrisikos, einschließlich natürlicher Absicherungen.

109. Bei Darlehensverträgen mit Bezug auf Immobilien, in denen ausdrücklich festgelegt ist, dass die Immobilie nicht als Wohnstätte durch den Kreditnehmer oder ein Familienmitglied genutzt werden kann, wie in Artikel 3 Absatz 3 Buchstabe b der Richtlinie 2014/17/EU beschrieben (d. h. mit Bezug auf den Erwerb von Immobilien zur Vermietung), sollten die Institute und Kreditgeber die in Abschnitt 5.2.3 beschriebenen Kriterien anwenden.

### 5.2.3 Sonstige besicherte Verbraucherkredite

110. Bei mit Immobilien besicherten Darlehensverträgen, sofern diese nicht von Abschnitt 5.2.2 erfasst sind, sollten die Institute und Kreditgeber zusätzlich zu den Bestimmungen des Abschnitts 5.2.1 die Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts anwenden.
111. Wenn sich die Immobilie noch im Bau befindet und ihrem Eigentümer nach der Baufertigstellung ein Einkommen in Form von Mietzahlungen oder Verkaufsgewinnen erhalten soll, sollten die Institute bei der Beurteilung sowohl die Bauphase berücksichtigen als auch die Phase nach der Fertigstellung, in der das Bauprojekt zu einer Erträge generierenden Immobilie wird. Für die Zwecke solcher Darlehensverträge sollten sich die Institute und Kreditgeber von Folgendem überzeugen:
- a. Der Kreditnehmer verfügt über einen plausiblen Plan für das Projekt, der Schätzungen für alle mit dem Bau verbundenen Kosten enthält.
  - b. Der Kreditnehmer steht mit Bauunternehmen, Architekten, Ingenieuren und Auftragnehmern in Verbindung, die am Bauprojekt mitwirken werden.
  - c. Der Kreditnehmer verfügt über alle für den Bau erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen oder kann diese im Verlauf des Projekts in der Zukunft beschaffen.
112. Bei Darlehensverträgen mit Bezug auf Immobilien, in denen ausdrücklich festgelegt ist, dass die Immobilie nicht als Wohnstätte durch den Kreditnehmer oder ein Familienmitglied genutzt werden kann (d. h. Darlehensverträge mit Bezug auf den Erwerb von Immobilien zur Vermietung), sollten die Institute beurteilen, in welchem Verhältnis die künftigen Mieteinnahmen aus der Immobilie zur Fähigkeit des Kreditnehmers stehen, seinen Verpflichtungen nachzukommen.
113. Im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung sollten die Institute Sensitivitätsanalysen für potenzielle negative Marktereignisse und kreditbezogene Ereignisse in der Zukunft durchführen, die für die Art und den Zweck des Darlehens relevant sind. Beispiele für solche Ereignisse sind: eine Verringerung des Einkommens, eine Anhebung der Zinssätze im Falle von Darlehensverträgen mit variablem Zinssatz, eine negative Tilgung des Darlehens, Ballonzahlungen oder aufgeschobene Zahlungen der Tilgung oder der Zinsen und ggf. eine Verschlechterung der Marktgängigkeit der Immobilie, ein Anstieg des Leerstands und eine

Verringerung der Mieten für ähnliche Immobilien. Die Institute und Kreditgeber sollten ggf. auch das in Absatz 108 erwähnte Fremdwährungsrisiko berücksichtigen.

#### **5.2.4 Unbesicherte Verbraucherkredite**

114. In diesem Abschnitt werden die Anforderungen an die Prüfung der Kreditwürdigkeit der Kreditnehmer gemäß Artikel 8 der Richtlinie 2008/48/EG genauer beschrieben. Bei Darlehensverträgen, die nationalen Rechtsvorschriften zur Umsetzung dieser Richtlinie unterliegen, sollten die Institute und Kreditgeber zusätzlich zu den Bestimmungen des Abschnitts 5.2.1 die Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts anwenden.
115. Erforderlichenfalls, insbesondere bei Kreditnehmern, die selbstständig sind oder saisonale oder anderweitig unregelmäßige Einkommen beziehen, sollten die Institute und Kreditgeber angemessene Erkundigungen einholen, um die Rückzahlungsfähigkeit auf angemessene Weise zu bewerten und zu verifizieren.
116. Die Institute und Kreditgeber sollten sicherstellen, dass die Fähigkeit des Kreditnehmers, seinen Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag nachzukommen, nicht auf einem erwarteten deutlichen Anstieg des Einkommens des Kreditnehmers beruht, sofern die Unterlagen keinen ausreichenden Nachweis dafür bieten.
117. Im Rahmen der Kreditwürdigkeitsprüfung sollten die Institute und Kreditgeber ggf. Sensitivitätsanalysen für potenzielle negative Ereignisse in der Zukunft durchführen, die für die Art des Darlehens relevant sind. Die Institute und Kreditgeber sollten ggf. auch das in Absatz 108 erwähnte Fremdwährungsrisiko berücksichtigen.

#### **5.2.5 Kreditvergabe an Kleinst- und Kleinunternehmen**

118. Die Institute sollten bewerten, inwieweit der Kreditnehmer gegenwärtig und künftig in der Lage ist, die Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag zu erfüllen. Darüber hinaus sollten die Institute den Darlehensantrag des Kreditnehmers prüfen, um sicherzustellen, dass dieser ihrem Risikoappetit, ihren Kreditrichtlinien, Kreditvergabekriterien, Limits und maßgeblichen Parametern sowie ggf. relevanten makroprudenziellen Maßnahmen der makroprudenziellen Behörde entspricht.
119. Die Institute sollten den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Kreditnehmers und etwaige für die Zwecke des Darlehensvertrags relevante Erträge aus der Veräußerung der Vermögenswerte als die primären Rückzahlungsquellen betrachten.
120. Bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers sollten die Institute den Schwerpunkt nicht auf die verfügbaren Sicherheiten legen, sondern auf ein realistisches und stabiles künftiges Einkommen und den künftigen Cashflow. Sicherheiten allein sollten kein Hauptkriterium für die Bewilligung eines Darlehens darstellen und rechtfertigen nicht die Genehmigung von Darlehensverträgen. Sie sollten als nachgelagerte Option des Instituts bei einem Ausfall oder einer wesentlichen Verschlechterung des Risikoprofils betrachtet werden und nicht als primäre Rückzahlungsquelle, außer, der Darlehensvertrag sieht vor, dass die

Rückzahlung des Darlehens auf der Grundlage der Veräußerung der als Sicherheit gestellten Vermögenswerte oder liquider Sicherheiten erfolgt.

121. Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung sollten die Institute:
- a. die Finanzlage und das Kreditrisiko des Kreditnehmers analysieren, wie nachstehend beschrieben;
  - b. das Geschäftsmodell und die Geschäftsstrategie des Kreditnehmers analysieren, wie nachstehend beschrieben;
  - c. gegebenenfalls das Kredit-Scoring oder das interne Rating des Kreditnehmers gemäß ihren Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko bestimmen und bewerten;
  - d. sämtliche finanziellen Verpflichtungen des Kreditnehmers, wie die in Anspruch und nicht in Anspruch genommenen Kreditzusagen bei Instituten, einschließlich Betriebsmittellinien, Kreditengagements und Rückzahlungsverhalten des Kreditnehmers in der Vergangenheit, sowie sonstige Verpflichtungen gegenüber Steuer- oder anderen Behörden oder Sozialversicherungsträgern berücksichtigen;
  - e. gegebenenfalls die Struktur der Transaktion bewerten, einschließlich des Risikos einer strukturellen Nachrangigkeit und der zugehörigen Bedingungen, z. B. Zusatzklauseln sowie ggf. Garantien Dritter und die Sicherheitenstruktur.
122. Die Institute sollten bei der Kreditwürdigkeitsprüfung die Besonderheiten des Darlehens, wie Art, Laufzeit und Zinssätze, berücksichtigen.
123. Zur Beurteilung der Fähigkeit des Kreditnehmers, die Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag zu erfüllen, sollten die Institute geeignete Methoden und Ansätze verwenden. Auch Modelle können herangezogen werden, solange die vorliegenden Leitlinien erfüllt werden. Die Wahl der geeigneten und angemessenen Methode sollte sich nach dem Risikoniveau sowie nach Umfang und Art des Kredits richten.
124. Gehört der Kreditnehmer einer Gruppe verbundener Kunden an, sollten die Institute die Bewertung gemäß den EBA-Leitlinien zu verbundenen Kunden auf Einzelbasis und ggf. auf Gruppenebene vornehmen, insbesondere, wenn die Rückzahlung vom Cashflow anderer verbundener Parteien abhängig ist. Gehört der Kreditnehmer einer Gruppe verbundener Kunden in Verbindung mit Zentralbanken und Staaten an, einschließlich Zentralstaaten, regionalen und lokalen Gebietskörperschaften sowie öffentlichen Stellen, sollten die Institute das einzelne Unternehmen bewerten.
125. Bei Kreditvergabebetätigkeiten mit grenzüberschreitenden Elementen (z. B. Handelsfinanzierung, Exportfinanzierung) sollten die Institute das politische, wirtschaftliche und rechtliche Umfeld berücksichtigen, in dem die ausländische Gegenpartei des Kreditnehmers des Instituts tätig ist. Die Institute sollten die Überweisungsmöglichkeiten des Käufers, die Fähigkeit des Verkäufers zur Auftragserfüllung unter Einhaltung der geltenden lokalen Rechtsvorschriften und die finanzielle Leistungsfähigkeit des Verkäufers in Bezug auf den Umgang mit möglichen Verzögerungen bei Überweisungen bewerten.

126. Institute sollten die mit ESG-Faktoren verbundenen Risiken des Kreditnehmers, insbesondere Umweltfaktoren und die Auswirkungen auf den Klimawandel, sowie die risikomindernden Maßnahmen des Kreditnehmers bewerten. Diese Analyse sollte auf der Ebene des einzelnen Kreditnehmers erfolgen, ggf. können Institute jedoch auch erwägen, sie auf der Ebene des Portfolios vorzunehmen.
127. Zur Identifizierung von Kreditnehmern mit direkt oder indirekt erhöhten Risiken in Verbindung mit ESG-Faktoren sollten die Institute die Verwendung von Risikokarten in Erwägung ziehen, die beispielsweise klima- und umweltbezogene Risiken einzelner wirtschaftlicher (Teil-)Sektoren in einem Diagramm oder Skalierungssystem hervorheben. Bei Darlehen oder Kreditnehmern mit einem erhöhten ESG-Risiko ist eine eingehendere Analyse des aktuellen Geschäftsmodells des Kreditnehmers erforderlich, einschließlich einer Überprüfung der tatsächlichen und geschätzten Treibhausgasemissionen, des Marktumfelds, der aufsichtlichen ESG-Vorschriften für die betrachteten Unternehmen und der voraussichtlichen Auswirkungen von ESG-Vorschriften auf die Finanzlage des Kreditnehmers.

### Analyse der Finanzlage des Kreditnehmers

128. Bei der Analyse der Finanzlage im Rahmen der vorstehend genannten Kreditwürdigkeitsprüfung sollten die Institute Folgendes berücksichtigen:
- sowohl die aktuelle als auch die projizierte Finanzlage einschließlich Vermögensbilanzen, Quelle der Rückzahlungsfähigkeit zur Erfüllung der Vertragspflichten auch im Falle möglicher widriger Ereignisse sowie ggf. Kapitalstruktur, Betriebsmittel, Einkommen und Cashflow;
  - gegebenenfalls den Fremdfinanzierungsanteil, die Dividendenausschüttung, die tatsächlichen und projizierten/geschätzten Kapitaleinsatz sowie die Geldumschlagsdauer des Kreditnehmers in Bezug auf die betrachtete Kreditfazilität;
  - gegebenenfalls das Profil von Risikopositionen bis zur Fälligkeit in Bezug auf potenzielle Marktveränderungen (z. B. auf Fremdwährungen lautende Risikopositionen und durch Rückzahlungsinstrumente besicherte Risikopositionen);
  - gegebenenfalls die Ausfallwahrscheinlichkeit auf Grundlage eines Kredit-Scorings oder eines internen Ratings;
  - die Verwendung geeigneter finanzieller, anlageklassen- oder produkttypenspezifischer Parameter und Indikatoren entsprechend ihrem Risikoappetit, ihren Strategien und Limits (siehe Abschnitte 4.2 und 4.3) sowie unter Berücksichtigung der Parameter in Anhang 3, soweit diese für die betreffende Kreditvorlage anwendbar und angemessen sind.
129. Die Institute sollten dafür sorgen, dass die für die Analyse verwendeten finanziellen Prognosen realistisch und angemessen sind. Diese Prognosen sollten zumindest historische Finanzdaten in die Zukunft projizieren. Die Institute sollten prüfen, ob diese Prognosen mit den Erwartungen des Instituts im Hinblick auf die Entwicklung der Wirtschaft und des Markts in Einklang stehen. Bestehen erhebliche Zweifel an der Zuverlässigkeit dieser Finanzprognosen,



sollten die Institute eigene Prognosen bezüglich der Finanzlage und Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers erstellen.

130. Im Falle von Darlehen an Holdinggesellschaften sollten die Institute bei der Bewertung der Finanzlage sowohl die Tochterunternehmen als getrennte Einheiten, z. B. auf konsolidierter Ebene, als auch als Bestandteile eines einzigen Unternehmens bewerten, wenn die Holdinggesellschaft selbst kein operatives Unternehmen ist oder wenn den Instituten keine Garantien der operativen Unternehmen gegenüber der Holdinggesellschaft vorliegen.
131. Bei der Beurteilung der Finanzlage des Kreditnehmers sollten die Institute die Nachhaltigkeit und Zuverlässigkeit der künftigen Rückzahlungsfähigkeit unter potenziell ungünstigen Bedingungen bewerten, die für die Art und den Zweck des Darlehens relevant sind und sich während der Laufzeit des Darlehensvertrags ergeben können. Beispiele für solche Ereignisse sind eine Verringerung des Einkommens oder sonstiger Cashflows, eine Anhebung der Zinssätze, eine negative Tilgung des Darlehens, aufgeschobene Zahlungen der Tilgung oder der Zinsen, eine Verschlechterung der Markt- und Geschäftsbedingungen für den Kreditnehmer und ggf. Wechselkursänderungen für Fremdwährungen.

#### Analyse des Geschäftsmodells und der Strategie des Kreditnehmers

132. Die Institute sollten das Geschäftsmodell und die Strategie des Kreditnehmers auch in Bezug auf den Zweck des Darlehens bewerten.
133. Die Institute sollten die Kenntnis, Erfahrung und Fähigkeit des Kreditnehmers zur Steuerung der Geschäfte, Vermögenswerte oder Investitionen bewerten, die mit dem Darlehensvertrag in Verbindung stehen (z. B. spezifische Immobilien für das Darlehen für Gewerbeimmobilien).
134. Die Institute sollten die Durchführbarkeit des Geschäftsplans und zugehöriger Finanzprognosen entsprechend den Besonderheiten des Sektors bewerten, in dem der Kreditnehmer tätig ist.
135. Die Institute sollten prüfen, inwieweit der Kreditnehmer von wichtigen Verträgen, Kunden oder Lieferanten abhängig ist und wie sich diese auf die Cashflow-Generierung auswirken können; dabei sollten sie auch Konzentrationen berücksichtigen.
136. Die Institute sollten prüfen, ob bei dem Kreditnehmer eine potenzielle Abhängigkeit von einer Schlüsselperson besteht, und bei Bedarf gemeinsam mit dem Kreditnehmer feststellen, welche Maßnahmen zur Risikominderung ergriffen werden können.

#### Bewertung von Garantien und Sicherheiten

137. Die Institute sollten alle gestellten Sicherheiten, die zum Zwecke der Risikominderung herangezogen werden, anhand der in der Kreditrisikobereitschaft, den Richtlinien und Verfahren des Instituts festgelegten Anforderungen an die Sicherheiten (einschließlich der Bewertung und der Eigentumsverhältnisse) und aller relevanten Unterlagen prüfen (zum Beispiel, ob das Eigentum in den entsprechenden Registern eingetragen ist).

138. Die Institute sollten Garantien, Zusatzklauseln, Negativerklärungen und Schuldendienstvereinbarungen bewerten, die der Risikominderung dienen.
139. Des Weiteren sollten die Institute, sofern dies für Kreditentscheidungen maßgeblich ist, das Eigenkapital und die Bonitätsverbesserung des Kreditnehmers bewerten, wie Hypothekenversicherungen, Finanzierungsverpflichtungen von Kreditgebern und Rückzahlungsbürgschaften aus externen Quellen.
140. Enthält der Darlehensvertrag Garantien von Dritten irgendeiner Art, sollten die Institute das von diesen Garantien vorgesehene Schutzniveau prüfen und ggf. eine Kreditwürdigkeitsprüfung des Garantiegebers durchführen, wobei sie je nach Art des Garantiegebers – natürliche Person oder Unternehmen – die einschlägigen Bestimmungen dieser Leitlinien anwenden. Die Kreditwürdigkeitsprüfung des Garantiegebers sollte der Höhe der Garantie für das Darlehen und der Art des Garantiegebers angemessen sein.

#### 5.2.6 Kreditvergabe an mittlere und große Unternehmen

141. Die Institute sollten bewerten, inwieweit der Kreditnehmer gegenwärtig und künftig in der Lage ist, die Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag zu erfüllen. Darüber hinaus sollten die Institute den Darlehensantrag des Kreditnehmers prüfen, um sicherzustellen, dass dieser ihrem Risikoappetit, ihren Kreditrichtlinien, Kreditvergabekriterien, Limits und maßgeblichen Parametern sowie ggf. relevanten makroprudenziellen Maßnahmen der makroprudenziellen Behörde entspricht.
142. Die Institute sollten den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit des Kreditnehmers und etwaige für die Zwecke des Darlehensvertrags relevante Erträge aus der Veräußerung der Vermögenswerte als die primären Rückzahlungsquellen betrachten.
143. Bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers sollten die Institute den Schwerpunkt nicht auf die verfügbaren Sicherheiten legen, sondern auf ein realistisches und stabiles künftiges Einkommen und den künftigen Cashflow. Sicherheiten allein sollten kein Hauptkriterium für die Bewilligung eines Darlehens darstellen und rechtfertigen nicht die Genehmigung von Darlehensverträgen. Sie sollten als zweiter Ausweg des Instituts bei einem Ausfall oder einer wesentlichen Verschlechterung des Risikoprofils betrachtet werden und nicht als primäre Rückzahlungsquelle, außer, der Darlehensvertrag sieht vor, dass die Rückzahlung des Darlehens auf der Grundlage der Veräußerung der als Sicherheit gestellten Vermögenswerte oder liquider Sicherheiten erfolgt.
144. Bei der Kreditwürdigkeitsprüfung sollten die Institute:
- a. die Finanzlage und das Kreditrisiko des Kreditnehmers analysieren, wie nachstehend beschrieben;
  - b. die Organisationsstruktur, das Geschäftsmodell und die Strategie des Kreditnehmers analysieren, wie nachstehend beschrieben;
  - c. gegebenenfalls das Kredit-Scoring oder das interne Rating des Kreditnehmers gemäß ihren Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko bestimmen und bewerten;

- d. sämtliche finanziellen Verpflichtungen des Kreditnehmers, wie alle in Anspruch genommenen und nicht in Anspruch genommenen Kreditzusagen bei Instituten, einschließlich Betriebsmittellinien, Kreditengagements und Rückzahlungsverhalten des Kreditnehmers in der Vergangenheit, sowie sonstige Verpflichtungen gegenüber Steuer- oder anderen Behörden oder Sozialversicherungsträgern berücksichtigen;
  - e. die Struktur der Transaktion bewerten, einschließlich des Risikos einer strukturellen Nachrangigkeit und der zugehörigen Bedingungen, z. B. Zusatzklauseln sowie ggf. Garantien Dritter und die Sicherheitenstruktur.
145. Die Institute sollten bei der Kreditwürdigkeitsprüfung die Besonderheiten des Darlehens, wie Art, Laufzeit und Zinssätze, berücksichtigen.
146. Sie sollten die mit ESG-Faktoren verbundenen Risiken des Kreditnehmers, insbesondere Umweltfaktoren und die Auswirkungen auf den Klimawandel, sowie die risikomindernden Maßnahmen des Kreditnehmers bewerten.
147. Gehört der Kreditnehmer einer Gruppe verbundener Kunden an, sollten die Institute die Bewertung gemäß den EBA-Leitlinien zu verbundenen Kunden auf Einzelbasis und ggf. auf Gruppenebene vornehmen, insbesondere, wenn die Rückzahlung vom Cashflow anderer verbundener Parteien abhängig ist. Gehört der Kreditnehmer einer Gruppe verbundener Kunden in Verbindung mit Zentralbanken und Staaten an, einschließlich Zentralstaaten, regionalen und lokalen Gebietskörperschaften sowie öffentlichen Stellen, sollten die Institute das einzelne Unternehmen bewerten.
148. Bei Kreditvergabetätigkeiten mit grenzüberschreitenden Elementen (z. B. Handelsfinanzierung, Exportfinanzierung) sollten die Institute das politische, wirtschaftliche und rechtliche Umfeld berücksichtigen, in dem die ausländische Gegenpartei des Kunden des Instituts tätig ist. Die Institute sollten die Überweisungsmöglichkeiten des Käufers, die Fähigkeit des Verkäufers zur Auftrags Erfüllung unter Einhaltung der geltenden lokalen Rechtsvorschriften und die finanzielle Leistungsfähigkeit des Verkäufers in Bezug auf den Umgang mit möglichen Verzögerungen bei Überweisungen bewerten.
149. Zur Identifizierung von Kreditnehmern mit direkt oder indirekt erhöhten Risiken in Verbindung mit ESG-Faktoren sollten die Institute die Verwendung von Risikokarten in Erwägung ziehen, die beispielsweise klima- und umweltbezogene Risiken einzelner wirtschaftlicher (Teil-)Sektoren in einem Diagramm oder Skalierungssystem hervorheben. Bei Darlehen oder Kreditnehmern mit einem erhöhten ESG-Risiko ist eine eingehendere Analyse des aktuellen Geschäftsmodells des Kreditnehmers erforderlich, einschließlich einer Überprüfung der tatsächlichen und geschätzten Treibhausgasemissionen, des Marktumfelds, der aufsichtlichen ESG-Vorschriften für die betrachteten Unternehmen und der voraussichtlichen Auswirkungen von ESG-Vorschriften auf die Finanzlage des Kreditnehmers.

### Analyse der Finanzlage des Kreditnehmers

150. Bei der Analyse der Finanzlage im Rahmen der vorstehend genannten Kreditwürdigkeitsprüfung sollten die Institute Folgendes berücksichtigen:

- a. sowohl die aktuelle als auch die projizierte Finanzlage, einschließlich Bilanzen und Kapitalstruktur, Betriebskapital, Einkommen, Cashflow und Quelle der Rückzahlungsfähigkeit zur Erfüllung der Vertragspflichten (z. B. Schuldendienstfähigkeit) auch im Falle möglicher widriger Ereignisse (siehe Sensitivitätsanalyse) – unter anderem sollte auch der freie Cashflow für den Schuldendienst der betrachteten Kreditfazilität analysiert werden;
  - b. das Nettobetriebsergebnis und die Rentabilität, insbesondere in Bezug auf verzinliches Fremdkapital;
  - c. den Fremdfinanzierungsanteil, die Dividendenausschüttung, die tatsächlichen und projizierten Kapitaleinsatz sowie die Geldumschlagsdauer des Kreditnehmers in Bezug auf die betrachtete Kreditfazilität;
  - d. das Profil von Risikopositionen bis zur Fälligkeit in Bezug auf potenzielle Marktveränderungen (z. B. auf Fremdwährungen lautende Risikopositionen und durch Rückzahlungsinstrumente besicherte Risikopositionen);
  - e. gegebenenfalls die Ausfallwahrscheinlichkeit auf Grundlage eines Kredit-Scorings oder eines internen Ratings;
  - f. die Verwendung geeigneter finanzieller, anlageklassen- oder produkttypenspezifischer Parameter und Indikatoren entsprechend ihrem Risikoappetit, ihren Strategien und Limits (siehe Abschnitte 4.2 und 4.3) sowie die Erwägung der Parameter in Anhang 3 in einem Maße, das für die betreffende Kreditvorlage anwendbar und angemessen ist.
151. Die Institute sollten sicherstellen, dass die in den Analysen verwendeten Prognosen realistisch und nachvollziehbar sind und ihren Konjunktur- und Markterwartungen entsprechen. Bestehen erhebliche Zweifel an der Zuverlässigkeit dieser Finanzprognosen, sollten die Institute eigene Prognosen bezüglich der Finanzlage des Kreditnehmers erstellen und damit ggf. die Prognosen des Kreditnehmers hinterfragen.
152. Außerdem sollten die Institute die künftige Ertragskraft des Kreditnehmers bewerten, um die Auswirkungen auf die einbehaltenen Gewinne und damit auf das Eigenkapital festzustellen, insbesondere in Fällen, in denen der Kreditnehmer über einen längeren Zeitraum keine positiven Ergebnisse erwirtschaften konnte.
153. Die Institute sollten anhand einer Bewertung der Geldumschlagsdauer des Kreditnehmers feststellen, wie lange das Unternehmen braucht, um die Investition in den Lagerbestand und andere Ressourceninputs durch den Verkauf seiner spezifischen Waren und Dienstleistungen in Bargeld umzuwandeln. Sie sollten aufgrund ihrer Kenntnis der Geldumschlagsdauer eines Kreditnehmers den Betriebsmittelbedarf schätzen und laufende Kosten ermitteln können, um zu bewerten, ob der Kreditnehmer über einen längeren Zeitraum kontinuierlich in der Lage ist, Kreditfazilitäten zurückzuzahlen.
154. Die Institute sollten diese Finanzparameter ggf. den Parametern und Limits gegenüberstellen, die ihrem Risikoappetit, ihren Strategien und Limits entsprechen (siehe Abschnitte 4.2 und 4.3).

155. Im Falle von Darlehen an Holdinggesellschaften sollten die Institute bei der Bewertung der Finanzlage die Tochterunternehmen als getrennte Einheiten, z. B. auf konsolidierter Ebene, als auch als Bestandteile eines einzigen Unternehmens bewerten, wenn die Holdinggesellschaft selbst kein operatives Unternehmen ist oder wenn den Instituten keine Garantien der operativen Unternehmen gegenüber der Holdinggesellschaft vorliegen.

### Sensitivitätsanalyse bei der Kreditwürdigkeitsprüfung

156. Die Institute sollten die Tragfähigkeit der Finanzlage des Kreditnehmers sowie die Machbarkeit der künftigen Rückzahlungsfähigkeit unter potenziell ungünstigen Bedingungen bewerten, die sich während der Laufzeit des Darlehensvertrags ergeben können. Zu diesem Zweck sollten die Institute eine von einem oder vielen Faktoren abhängige Sensitivitätsanalyse durchführen und dabei Marktereignisse und kreditbezogene Ereignisse oder eine beliebige Kombination daraus berücksichtigen.
157. Diese Sensitivitätsanalyse sollte alle allgemeinen, anlageklassen- und produkttypenspezifischen Aspekte umfassen, die sich auf die Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers auswirken könnten.
158. Bei der Durchführung einer Sensitivitätsanalyse der Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers unter widrigen zukünftigen Bedingungen sollten die Institute den folgenden Ereignissen Rechnung tragen, die für die spezifischen Umstände und das Geschäftsmodell des Kreditnehmers besonders relevant sind:

#### *Kreditbezogene Ereignisse*

- a. ein starker, aber plausibler Rückgang des Umsatzes oder der Margen des Kreditnehmers;
- b. ein ernster, aber plausibler operativer Verlust Ereignisse;
- c. das Auftreten ernster, aber plausibler Managementprobleme;
- d. der Ausfall wichtiger Handelspartner, Kunden oder Lieferanten;
- e. ein ernstes, aber plausibles Reputationsrisiko;
- f. ein starker, aber plausibler Liquiditätsabfluss, Änderungen der Finanzierung oder ein erhöhter bilanzieller Verschuldungsgrad des Kreditnehmers;
- g. ungünstige Entwicklungen bei den Preisen von Vermögenswerten, in denen der Kreditnehmer vorwiegend engagiert ist (z. B. als Rohstoff oder Endprodukt), und Fremdwährungsrisiko;

#### *Marktereignisse*

- h. ein starker, aber plausibler Konjunkturabschwung;
- i. ein starker, aber plausibler Rückgang in den Wirtschaftsbereichen, in denen der Kreditnehmer und seine Kunden tätig sind;



- j. eine wesentliche Veränderung des politischen, regulatorischen und geografischen Risikos;
- k. ein starker, aber plausibler Anstieg der Finanzierungskosten, z. B. eine Erhöhung des Zinssatzes um 200 Basispunkte bei allen Kreditfazilitäten des Kreditnehmers.

### Analyse des Geschäftsmodells und der Strategie des Kreditnehmers

- 159. Die Institute sollten das Geschäftsmodell und die Strategie des Kreditnehmers auch in Bezug auf den Zweck des Darlehens bewerten.
- 160. Die Institute sollten die Kenntnis, Erfahrung und Fähigkeit des Kreditnehmers zur Steuerung der Geschäfte, Vermögenswerte oder Investitionen bewerten, die mit dem Darlehensvertrag in Verbindung stehen (z. B. spezifische Immobilien für das Darlehen für Gewerbeimmobilien).
- 161. Die Institute sollten die Durchführbarkeit des Geschäftsplans und zugehöriger Finanzprognosen entsprechend den Besonderheiten des Sektors bewerten, in dem der Kreditnehmer tätig ist.
- 162. Die Institute sollten prüfen, inwieweit der Kreditnehmer von wichtigen Verträgen, Kunden oder Lieferanten abhängig ist und wie sich diese auf die Cashflow-Generierung auswirken können; dabei sollten sie auch Konzentrationen berücksichtigen.

### Bewertung von Garantien und Sicherheiten

- 163. Die Institute sollten bewerten, inwieweit etwaige gestellte Sicherheiten den Besicherungsanforderungen in Bezug auf ihren Risikoappetit sowie in ihren Kreditrichtlinien und -verfahren entsprechen, einschließlich Bewertung und Eigentumsrechten, und die gesamten einschlägigen Unterlagen prüfen (zum Beispiel, ob Immobilien in den entsprechenden Registern eingetragen sind).
- 164. Die Institute sollten Garantien, Zusatzklauseln, Negativerklärungen und Schuldendienstvereinbarungen bewerten, die der Risikominderung dienen. Sie sollten zudem prüfen, ob der Wert der Sicherheit in irgendeiner Weise mit der Geschäftstätigkeit oder der Fähigkeit des Kreditnehmers, Cashflow zu generieren, in Verbindung steht.
- 165. Des Weiteren sollten die Institute das Eigenkapital und die Bonitätsverbesserung des Kreditnehmers bewerten, wie Hypothekenversicherungen, Finanzierungsverpflichtungen von Kreditgebern und Rückzahlungsbürgschaften aus externen Quellen.
- 166. Enthält der Darlehensvertrag Garantien von Dritten irgendeiner Art, sollten die Institute das von diesen Garantien vorgesehene Schutzniveau prüfen und, sofern relevant, eine Kreditwürdigkeitsprüfung des Garantiegebers durchführen, wobei sie je nach Art der Garantie – natürliche Person oder Unternehmen – die einschlägigen Bestimmungen dieser Leitlinien anwenden. Die Kreditwürdigkeitsprüfung des Garantiegebers sollte der Höhe der Garantie für das Darlehen und der Art des Garantiegebers angemessen sein.
- 167. Werden bei den syndizierten Kreditvergabe- oder Projektfinanzierungsgeschäften die Zahlungsströme über einen Dritten an die Transaktionen (z. B. einen benannten Agenten)

weitergegeben, sollten die Institute (oder die beauftragten Konsortialführer oder deren benannte Agenten) die Solidität des Agenten bewerten. Bei grenzüberschreitenden Kreditvergabe- oder Projektfinanzierungsgeschäften sollte nur der Agent Bürgschaften, Akkreditive oder ähnliche Urkunden im Namen des Lieferanten der Transaktion ausstellen.

### 5.2.7 Finanzierung von Gewerbeimmobilien

168. Bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers im Zusammenhang mit der Finanzierung von Gewerbeimmobilien sollten die Institute zusätzlich zu den allgemeinen Kriterien der Kreditwürdigkeitsprüfung, die in den Abschnitten 5.2.5 und 5.2.6 niedergelegt sind, die spezifischen Kriterien aus diesem Abschnitt anwenden. Bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers zwecks Kreditvergabe für Gewerbeimmobilien an den Kreditnehmer, dem die Immobilie gehört und der sie für gewerbliche Zwecke nutzt, sollten die Institute nur die Kriterien aus den Abschnitten 5.2.5 und 5.2.6 anwenden.
169. Die Institute sollten die Erfahrung des Kreditnehmers in Bezug auf die Art, Größe und geografische Lage der Gewerbeimmobilien bewerten und verifizieren. Handelt es sich bei dem Kreditnehmer um eine Zweckgesellschaft, die von einem anderen Unternehmen finanziell unterstützt wird, sollten die Institute die Erfahrung des unterstützenden Unternehmens in Bezug auf die Art, Größe und geografische Lage der Gewerbeimmobilien bewerten.
170. Die Institute sollten die Fähigkeit der Immobilie, Einkünfte zu schaffen, und die Refinanzierungsaussichten bewerten. Diese Bewertungen sollten die für den betreffenden Darlehensantrag zugesagte Laufzeit des Darlehens für Gewerbeimmobilien berücksichtigen.
171. Bei der Bewertung der Rückzahlungsfähigkeit des Kreditnehmers sollten die Institute ggf. Folgendes bewerten:
- a. die Nachhaltigkeit des Cashflows;
  - b. die Qualität der Mieter, die Auswirkungen von Änderungen der aktuellen Mieteinnahmen auf den Tilgungsplan, Mietdauern, Mietlaufzeiten und Mietbedingungen sowie ggf. das Zahlungsverhalten des Mieters;
  - c. die Aussichten für eine Neuvermietung, den für den Schuldendienst erforderlichen Cashflow gemäß Darlehensvertrag bei Neuvermietungsbedarf, ggf. die Entwicklung des Vermögenswerts bei einem Konjunkturabschwung und Schwankungen der Mietrenditen im Laufe der Zeit, um ein extremes Schrumpfen der Renditen zu erkennen;
  - d. den notwendigen Kapitaleinsatz für die Immobilie während der gesamten Laufzeit des Darlehens.
172. Bei der Bewertung der Aussichten für eine Neuvermietung einer Immobilie sollten die Institute die Nachfrage von Mietern nach dieser Immobilie in Bezug auf das Angebot vergleichbarer Immobilien, die Bedingungen und Spezifikationen der Immobilie, ihre Lage und ihre Nähe zu der notwendigen Infrastruktur bewerten.

173. Werden Darlehen mit anfänglich nur Zinszahlungen für Gewerbeimmobilien gewährt, sollten die Institute den Immobilien-Cashflow bewerten, um ein Tilgungsniveau zu unterstützen, das der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Immobilie – zur Verrechnung der Darlehenssumme und der Darlehenszinsen im Fall einer Erhöhung des Beleihungsquote für die Immobilie – oder einer regulären Beleihungsquote auf dem relevanten Markt entspricht. Außerdem sollten die Institute eine solche Analyse bei einer Bonitätsverbesserung des Kreditnehmers in Erwägung ziehen, z. B. bei verfügbaren Vermögenswerten, die innerhalb einer angemessenen Frist einklagbar sind.
174. Für die Zwecke der Sensitivitätsanalyse bei ungünstigen Marktereignissen oder kreditbezogenen Ereignissen sollten die Institute neben den in den Abschnitten 5.2.5 und 5.2.6 genannten Ereignissen ggf. auch Folgendes berücksichtigen:
- Neuvermietung einschließlich Mietpreisveränderung, Mietdauer in Bezug auf die Servicegebühren während der Laufzeit des Darlehens, eine Erhöhung der Leerstandsquoten, Instandhaltungs- und Renovierungskosten, Mietfreistellungen und Vermietungsanreiz;
  - Risiken und Verzögerungen im Zusammenhang mit der Refinanzierung;
  - das Risiko im Zusammenhang mit dem Kapitaleinsatz;
  - weitere relevante Kriterien.

### 5.2.8 Finanzierung der Immobilienentwicklung

175. Bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers im Zusammenhang mit der Finanzierung der Immobilienentwicklung sollten die Institute zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung, die in den Abschnitten 5.2.5 und 5.2.6 niedergelegt sind, die spezifischen Bestimmungen aus diesem Abschnitt anwenden.
176. Die Kreditwürdigkeitsprüfung sollte entsprechend der Laufzeit des Darlehens sowohl die Bauphase und ggf. ihre Schritte als auch die Phase nach der Baufertigstellung umfassen, wenn aus dem Darlehen ein Darlehen für Gewerbeimmobilien wird. Die Bewertung der zweiten Phase sollte gemäß den Bestimmungen dieser Leitlinien für die Finanzierung von Gewerbeimmobilien erfolgen.
177. Bei der Bewertung der Bauphase sollten die Institute feststellen, ob der Kreditnehmer über Folgendes verfügt:
- einen plausiblen Geschäftsplan, einschließlich einer Begründung der Entwicklung und einer Projektion aller damit verbundenen Kosten, der von einem unabhängigen Sachverständigen geprüft wurde;
  - Zugang zu Bauunternehmen, Architekten, Ingenieuren und Auftragnehmern für den Bau von Immobilien;
  - alle für den Bau erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen oder die Fähigkeit, diese im Verlauf des Projekts vor der bzw. den Kreditauszahlungen in der Zukunft zu beschaffen.



178. Die Institute sollten sicherstellen, dass sie bei der Berechnung der Kosten im Zusammenhang mit der Immobilienentwicklung auch Rückstellungen für Kostenüberschreitungen einbeziehen. Die geplanten Rückstellungen sollten in das Kreditlimit oder Eigenkapital aufgenommen werden. Die Institute sollten die Höhe der Barreserven und das Liquiditätsprofil des Kreditnehmers bewerten, um sicherzustellen, dass der Kreditnehmer in der Lage ist, ggf. unvorhergesehene Reserven für Kostenüberschreitungen und Verzögerungen, die über die Rückstellungssumme hinausgehen, zu finanzieren.
179. Die Institute sollten die Zuverlässigkeit einer Projektion der Nettoverkaufserlöse sowohl in Bezug auf den Verkaufswert und die Verkaufsmenge als auch in Bezug auf die Aktualität bewerten.
180. Die Institute sollten durch Vor-Ort-Besichtigungen, an denen ggf. eine entsprechend qualifizierte Person beteiligt ist, die wichtigsten Komponenten des Standorts wie Zugang und Besonderheiten der Lage überprüfen und die diesbezüglichen Feststellungen in der Akte zum Kreditnehmer übersichtlich zusammenstellen.
181. Zusätzlich zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers sollten die Institute ggf. (z. B. bei Nachschussverpflichtungen) die am Projekt beteiligten Eigenkapitalgeber bewerten, insbesondere deren Finanzlage, die relevanten Fachkenntnisse und Erfahrungen mit ähnlichen Projekten sowie die Übereinstimmung der Interessen der Eigenkapitalgeber mit denen der Institute, die dasselbe Projekt finanzieren.

### 5.2.9 Gehebelte Transaktionen

182. Bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit der Kreditnehmer im Falle gehebelter Transaktionen sollten die Institute zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung, die in den Abschnitten 5.2.5 und 5.2.6 niedergelegt sind, auf einen übermäßigen Verschuldungsgrad bei der Kreditwürdigkeitsprüfung achten, der als das Verhältnis zwischen der Gesamtverschuldung und dem Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) definiert ist. Transaktionen mit übermäßigem Verschuldungsgrad sollten eine Ausnahme bleiben (und mit dem Risikoappetit eines Instituts im Einklang stehen) und Bestandteil der Rahmenbestimmungen eines Instituts für die Übertragung von Kreditbefugnissen, die Risikosteuerung und die Eskalation sein.
183. Die Institute sollten umfassend bewerten, ob der Kreditnehmer in der Lage ist, seine Schulden innerhalb einer angemessenen Frist zurückzuzahlen oder auf ein tragfähiges Niveau zu verringern.

### 5.2.10 Schiffsfinanzierung

184. Bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers im Zusammenhang mit der Schiffsfinanzierung sollten die Institute zusätzlich zu den allgemeinen Kriterien der Kreditwürdigkeitsprüfung, die in den Abschnitten 5.2.5 und 5.2.6 niedergelegt sind, die spezifischen Kriterien aus diesem Abschnitt anwenden. Die Institute sollten vor allem Folgendes bewerten:

- a. das Verhältnis zwischen den Erträgen des Schiffs und den Kosten (Betriebsausgaben, einschließlich Versicherung, Löhnen, Wartung, Schmierölen und Zinsaufwand);
  - b. das Verhältnis zwischen dem aktuellen Alter des Schiffs und seiner voraussichtlichen Nutzungsdauer;
  - c. die Merkmale der Flotte des Kreditnehmers im Verhältnis zur weltweiten Flotte (der Umfang der Neubautätigkeit, die Anzahl der stillgelegten Schiffe, die Anzahl der abgewrackten Schiffe für jedes Segment und das Alter der Schiffe bestimmen überschüssige Tonnage und beeinflussen Frachttarife);
  - d. Schiffsbewertungen mit oder ohne Bewertungsabschlag (bei Verwendung als Rückzahlungsquelle) zur Bestimmung der Veräußerungskosten, des Zeitwerts des Geldes und von Unwägbarkeiten in Bezug auf die Liquidität und Marktfähigkeit des Vermögenswerts, es sei denn, Einzelbewertungen sind nicht möglich, weil die Schiffe als Teil einer größeren Flotte mit sehr unterschiedlichen Ertragsarten betrieben werden.
185. Die Institute sollten auch andere Faktoren in Betracht ziehen, wie z. B. Angebot und Nachfrage auf dem Markt für den betreffenden Schiffstyp, gegenwärtige und künftige Arten von Handelsbeziehungen für den betreffenden Schiffstyp, die Notwendigkeit eines nicht rückgriffsberechtigten Darlehens, eines verbürgten Darlehens oder einer langfristigen Charter mit einem akzeptablen Endnutzer und – wenn der Schiffseigner andere Sicherheiten wie Abtretungen von Chartern und Versicherungen stellen kann – Belastungen von Anteilen und Barsicherheiten oder Hypotheken auf andere Vermögenswerte, wie Immobilien und Schwesterschiffe.
186. Bei Schiffbaudarlehen sollten die Institute feststellen, ob der Kreditnehmer über Folgendes verfügt:
- a. einen plausiblen Geschäftsplan, einschließlich einer Begründung der Entwicklung und einer Projektion aller verbundenen Kosten, der von einem unabhängigen Sachverständigen geprüft wurde;
  - b. Zugang zu Schiffbauern, Schiffbau- und anderen Ingenieuren sowie Schiffbauunternehmen;
  - c. alle für den Bau erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen oder die Fähigkeit, diese im Verlauf des Projekts in der Zukunft zu beschaffen.

### 5.2.11 Projektfinanzierung

187. Bei der Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers im Zusammenhang mit der Projektfinanzierung sollten die Institute zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen zur Kreditwürdigkeitsprüfung, die in den Abschnitten 5.2.5 und 5.2.6 niedergelegt sind, die spezifischen Kriterien aus diesem Abschnitt anwenden.

188. Die Institute sollten die primäre Rückzahlungsquelle für das Darlehen bewerten, also die aus den finanzierten Vermögenswerten (Projekt) erzielten Einkünfte. Sie sollten außerdem den Cashflow des Projekts, einschließlich der künftigen Fähigkeit, nach Abschluss des Projekts Einkünfte zu generieren, beurteilen und dabei anwendbare aufsichtliche oder rechtliche Beschränkungen berücksichtigen (z. B. Preisregulierung, Renditeregulierung, Einkünfte im Rahmen von Verträgen mit unbedingter Zahlungsverpflichtung, Umweltvorschriften und Vorschriften, die sich auf die Rentabilität eines Projekts auswirken).
189. Die Institute sollten nach Möglichkeit sicherstellen, dass im Fall einer syndizierten Transaktion oder eines Club-Deals das kreditgebende Institut oder der Agent/die Emissionsbank ein Pfandrecht auf alle Vermögenswerte des Projekts sowie die gegenwärtigen und künftigen Cashflows und Konten hat. Wird für das Projekt eine Zweckgesellschaft errichtet, sollte das Institut ein Pfandrecht an den Anteilen an dieser Zweckgesellschaft erhalten, damit das Institut/der Agent das Unternehmen bei Bedarf in Besitz nehmen kann. Bei syndizierten Transaktionen oder Club-Deals sollte der Zugang der Kreditgeber zu den verpfändeten Geldern oder Vermögenswerten durch Vereinbarungen zwischen den Kreditgebern geregelt werden.
190. Bei der Bewertung der Bauphase des Projekts sollten die Institute feststellen, ob der Kreditnehmer über Folgendes verfügt:
- a. einen plausiblen Geschäftsplan, einschließlich einer Begründung der Entwicklung und einer Projektion aller damit verbundenen Kosten, der von einem unabhängigen Sachverständigen geprüft wurde;
  - b. Zugang zu Bauunternehmen, Architekten, Ingenieuren und Auftragnehmern für das Projekt;
  - c. alle für den Bau erforderlichen Genehmigungen und Bescheinigungen oder die Fähigkeit, diese im Verlauf des Projekts in der Zukunft zu beschaffen.
191. Die Institute sollten sicherstellen, dass sie bei der Berechnung der Kosten im Zusammenhang mit der Entwicklung, wie vom Kreditnehmer angegeben, Rückstellungen für Kostenüberschreitungen einbeziehen. Solche geplanten Rückstellungen sollten in das Kreditlimit oder Eigenkapital aufgenommen werden. Die Institute sollten die Höhe der Barreserven und das Liquiditätsprofil des Kreditnehmers und der Eigenkapitalgeber bewerten, um sicherzustellen, dass sie in der Lage sind, ggf. unvorhergesehene Reserven für Kostenüberschreitungen und Verzögerungen, die über die Rückstellungssumme hinausgehen, zu finanzieren.
192. Zusätzlich zur Prüfung der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers sollten die Institute die am Projekt beteiligten Eigenkapitalgeber bewerten, insbesondere deren Finanzlage, die relevanten Fachkenntnisse und Erfahrungen mit ähnlichen Projekten sowie die Fähigkeit und Bereitschaft, das Projekt während seiner gesamten Laufzeit zu unterstützen.

### 5.3 Kreditentscheidung und Darlehensvertrag

193. Die Institute und Kreditgeber sollten sachdienliche Unterlagen zu Kreditentscheidungen und Darlehensverträgen erstellen, damit dem Kreditnehmer, dem Kreditvermittler oder den Institutsmitarbeitern, die an der Prüfung des Darlehensantrags beteiligt sind, eindeutige und unmissverständliche Informationen zur Verfügung stehen, die für eine zuverlässige und genaue Kreditwürdigkeitsprüfung unerlässlich sind.
194. Die Kreditwürdigkeitsprüfung gemäß Abschnitt 5.2 sollte ordnungsgemäß dokumentiert werden, und der betreffende Kreditentscheider sollte auf ihrer Grundlage die Genehmigung oder Ablehnung des Darlehensantrags vorschlagen. Die dokumentierten Ergebnisse der Kreditwürdigkeitsprüfung selbst sollten geeignet sein, den Vorschlag zur Genehmigung oder Ablehnung des Darlehensantrags zu begründen.
195. Die Entscheidung über die Genehmigung oder Ablehnung des Darlehensantrags (Kreditentscheidung) sollte vom betreffenden Kreditentscheider im Einklang mit den Strategien und Verfahren sowie den Governance-Regelungen in Abschnitt 4.3 getroffen werden.
196. Die Kreditentscheidung sollte klar und gut dokumentiert sein und alle Bedingungen und Voraussetzungen für den Darlehensvertrag und die Auszahlung enthalten, einschließlich der Bedingungen zur Minderung der bei der Kreditwürdigkeitsprüfung ermittelten, mit ESG-Faktoren verbundenen Risiken.
197. Es sollte eindeutig festgelegt werden, wie lange die Kreditentscheidung maximal gültig ist. Wird eine genehmigte Transaktion nicht innerhalb dieses Zeitraums ausgeführt, sollte eine neue Kreditvorlage zur Genehmigung vorgelegt werden. Gegebenenfalls sollten die Bestimmungen von Artikel 14 Absatz 6 der Richtlinie 2014/17/EU in Bezug auf den Zeitraum, für den das Angebot verbindlich bleibt, gebührend berücksichtigt werden.
198. Der Kreditvertrag sollte nur abgeschlossen werden, wenn die Institute und Kreditgeber sich vergewissert haben, dass alle in der Kreditentscheidung festgelegten Voraussetzungen und Bedingungen erfüllt sind. Die Auszahlung sollte erst nach Abschluss des Kreditvertrags erfolgen.

## 6. Bepreisung

---

199. Die Preisrahmen sollten dem Risikoappetit und den Geschäftsstrategien der Institute, einschließlich Rentabilitäts- und Risikoperspektive, entsprechen. Die Kreditbepreisung sollte auch an die Merkmale des Kreditprodukts geknüpft sein und dem Wettbewerb und den Marktbedingungen Rechnung tragen. Zudem sollten die Institute ihren Bepreisungsansatz von der Art und Bonität des Kreditnehmers sowie ggf. von dessen Risikograd (bei individueller Bepreisung) abhängig machen. Sie sollten sicherstellen, dass der Preisrahmen gut dokumentiert ist und durch geeignete Governance-Strukturen (z. B. Preisbildungsausschuss) unterstützt wird, die für die Aufrechterhaltung des allgemeinen Preisrahmens und ggf. für einzelne Preisentscheidungen zuständig sind.
200. Die Institute sollten in Erwägung ziehen, je nach Art der Darlehen und Kreditnehmer verschiedene Preisrahmen zu verwenden. Für Verbraucher sowie Kleinst- und kleine Unternehmen sollte eine vorrangig portfolio- oder produktbasierte Bepreisung erfolgen, während sie bei mittleren und großen Unternehmen stärker auf die Transaktion und das Darlehen ausgerichtet sein sollte.
201. Die Institute sollten spezifische Bepreisungsansätze für Förderdarlehen festlegen, wenn die in diesem Abschnitt genannten risikobasierten und leistungsbezogenen Erwägungen nicht in vollem Umfang anwendbar sind.
202. Die Institute sollten bei der Kreditbepreisung alle relevanten Kosten bis zum nächsten Anpassungs- oder Fälligkeitstermin abwägen und berücksichtigen, einschließlich:
- a. Kapitalkosten (unter Berücksichtigung von aufsichtlichem und ökonomischem Kapital), die sich aus der bestehenden Kapitalallokation entsprechend der festgelegten Verteilung (z. B. Region, Geschäftsfeld und Produkt) ergeben sollten;
  - b. Finanzierungskosten, die den wesentlichen Merkmalen des Darlehens (z. B. dessen voraussichtlicher Laufzeit) entsprechen sollten, wobei nicht nur die Vertragsbedingungen, sondern auch Annahmen hinsichtlich des Verhaltens (z. B. Vorauszahlungsrisiko) zu berücksichtigen sind;
  - c. Betriebs- und Verwaltungskosten, die sich aus der Kostenaufteilung ergeben sollten;
  - d. Kreditrisikokosten, die für verschiedene homogene Risikogruppen berechnet werden, wobei bisherige Erfahrungen mit dem Eintreten von Kreditrisikoverlusten berücksichtigt und ggf. Modelle der erwarteten Verluste verwendet werden können;
  - e. sonstiger tatsächlicher Kosten, die mit dem betreffenden Darlehen verbunden sind, ggf. einschließlich steuerlicher Erwägungen;
  - f. Wettbewerbs- und Marktbedingungen, insbesondere in Bezug auf Kreditsegmente und bestimmte Kreditprodukte.

203. Zum Zwecke der Bepreisung und Messung der Rentabilität, einschließlich Querfinanzierung zwischen Darlehen oder Unternehmenseinheiten/Geschäftsfeldern, sollten die Institute risikoadjustierte Leistungsindikatoren in einer Weise berücksichtigen und anwenden, die der Größe, Art und Komplexität des Darlehens und dem Risikoprofil des Kreditnehmers angemessen ist. Solche Leistungsindikatoren könnten den Geschäftswertbeitrag (Economic Value Added – EVA), die Rendite des risikoadjustierten Eigenkapitals (Return on Risk-Adjusted Capital – RORAC) und die risikoadjustierte Kapitalrendite (Risk-Adjusted Return on Capital – RAROC), den Ertrag auf die risikogewichteten Aktiva (Return on Risk-Weighted Assets – RORWA), die Gesamtkapitalrentabilität (Return on Total Assets – ROTA) und andere für die Merkmale des Darlehens relevante Indikatoren umfassen. Risikoadjustierte Leistungsindikatoren können auch von den Kapitalplanungsstrategien und -richtlinien der Institute abhängen und diese widerspiegeln.
204. Die Institute sollten den zugrunde liegenden Kostenaufteilungsrahmen transparent dokumentieren und überprüfen. Sie sollten eine gerechte Kostenverteilung innerhalb der Organisation festlegen, um sicherzustellen, dass die Geschäftsfelder und nach Möglichkeit auch die Einzeldarlehen die dem eingegangenen Risiko entsprechende und erwartete Rendite korrekt widerspiegeln.
205. Die Institute sollten Transaktionsinstrumente zwecks Vorabbewertung und eine regelmäßige nachträgliche Überwachung einführen, um das Transaktionsrisiko, die Preisgestaltung und die erwartete Gesamrentabilität auf einer geeigneten Ebene zu verknüpfen, einschließlich Geschäftsfeldern und Produktlinien. Alle wesentlichen Transaktionen, die mit geringeren Kosten verbunden sind, sollten im Einklang mit den Strategien und Verfahren des Instituts gemeldet und ordnungsgemäß begründet werden. Der Überwachungsprozess sollte einen Beitrag zur Überprüfung der Angemessenheit des allgemeinen Preisrahmens aus Geschäfts- und Risikoperspektive liefern. Bei Bedarf sollten die Institute Maßnahmen ergreifen, um die Einhaltung der Zielvorgaben und des Risikoappetits sicherzustellen.

## 7. Bewertung von Immobilien und beweglichen Vermögenswerten

---

### 7.1 Bewertung zum Zeitpunkt der Kreditvergabe

206. Ist eine Kreditfazilität durch eine Immobilie oder einen beweglichen Vermögenswert besichert, sollten die Institute sicherstellen, dass die Bewertung der Sicherheit zum Zeitpunkt der Kreditvergabe korrekt durchgeführt wird. Die Institute sollten interne Strategien und Verfahren für die Bewertung von Sicherheiten festlegen. In diesen Strategien und Verfahren sollten die von einem Bewerter zu verwendenden Wertermittlungsmethoden und die Verwendung fortgeschrittener statistischer Modelle für Arten von Sicherheiten spezifiziert sein. Die Institute sollten sicherstellen, dass diese Ansätze umsichtig und der Art und dem potenziellen Wert der Sicherheiten sowie in Bezug auf die Kreditverträge angemessen sind und mit den in Abschnitt 7.4 dargelegten Strategien, Verfahren und Bedingungen für das Kreditrisiko in Einklang stehen.
207. Zudem sollten die Institute sicherstellen, dass die als Sicherheit dienenden Immobilien und beweglichen Vermögenswerte nach geltenden internationalen, europäischen und nationalen Standards bewertet werden, wie den Standards des International Valuation Standards Council, der European Group of Valuers' Associations und der Royal Institution of Chartered Surveyors.
208. Sofern relevant, sollten die Institute die ESG-Faktoren berücksichtigen, die den Wert der Sicherheiten beeinflussen, wie zum Beispiel die Energieeffizienz von Gebäuden.

#### 7.1.1 Besicherung mit Immobilien

209. Zum Zeitpunkt der Kreditvergabe sollten die Institute sicherstellen, dass der Wert aller als Sicherheit dienenden Immobilien für Kredite an Verbraucher, Kleinunternehmen sowie kleine, mittlere und große Unternehmen durch einen internen oder externen Sachverständigen ermittelt wird, zu diesem Zweck hat eine Innen- und Außenbesichtigung der Objekte zu erfolgen.
210. Bei einer Bewertung von Wohnimmobilien auf gut entwickelten und ausgereiften Immobilienmärkten kann der Wert abweichend von Absatz 209 mittels einer Desktop-Bewertung ermittelt werden, die von einem internen oder externen Sachverständigen durchgeführt und durch fortgeschrittene statistische Modelle gestützt wird. Der Sachverständige bleibt für die Bewertung verantwortlich, während die fortgeschrittenen statistischen Modelle als Unterstützungswerkzeuge dienen sollten, welche die in Abschnitt 7.4 genannten Bedingungen erfüllen und anhand eines Konfidenzniveaus die Prognosegüte des Wertvorschlags und andere relevante immobilienpezifische Informationen anzeigen. In diesem Fall sollte der interne oder externe Sachverständige, der alle im Modell verwendeten Inputs und Annahmen verstehen sollte, den Wertvorschlag bewerten, prüfen und genehmigen.

Wenn das Konfidenzniveau im unterstützenden, fortgeschrittenen statistischen Modell auf eine geringe Robustheit hindeutet und/oder andere immobilienpezifische Informationen zu Unsicherheit bezüglich des Wertvorschlags führen, sollte der Sachverständige eine andere Bewertungsmethode als die Desktop-Bewertung wählen.

211. Bei Einsatz externer Sachverständiger sollten die Institute eine Liste der zugelassenen externen Sachverständigen erstellen. Die Liste sollte Sachverständige umfassen, die über einschlägige Fachkenntnisse in relevanten Segmenten des Immobiliensektors verfügen.
212. Die Institute sollten sicherstellen, dass die Sachverständigen eine unvoreingenommene, klare, transparente und objektive Bewertung vornehmen, und für jede Bewertung sollten die erforderlichen Informationen über den Bewertungsprozess und die Immobilien in einem Abschlussbericht zusammengefasst werden. Aus dem Bewertungsbericht sollte eindeutig hervorgehen, wer die Bewertung angeordnet hat und ob sie aufgrund eines Darlehensantrags, einer Kreditverlängerung, vertraglicher Anpassungen oder struktureller Veränderungen beantragt wurde. Die Bewertung sollte von dem Institut oder einem Sicherheitentreuhänder (bei Konsortialkrediten) durchgeführt (interne Bewertung) oder angeordnet werden (externe Bewertung), es sei denn, der Kreditnehmer hat einen entsprechenden Antrag gestellt.
213. Am Ende des Bewertungsverfahrens sollten die Institute sicherstellen, dass sie für jede als Sicherheit dienende Immobilie einen klaren und transparenten Bewertungsbericht erhalten haben, in dem alle Elemente und Parameter, die den Wert der Sicherheit bestimmen, dokumentiert sind, einschließlich aller Informationen, Elemente und Parameter, die für ein einfaches Verständnis erforderlichen sind, insbesondere:
  - a. der Referenzwert der Sicherheit;
  - b. die Ansätze, Methoden und wichtigsten Parameter und Annahmen, die zur Bewertung des Werts herangezogen wurden;
  - c. eine Beschreibung der Sicherheit, einschließlich ihrer gegenwärtigen oder ggf. möglichen Nutzung, sowie die Art und Qualität der Immobilie, wie Alter und Erhaltungszustand;
  - d. eine Beschreibung des Standorts der Sicherheit, der lokalen Marktbedingungen und der Liquidität;
  - e. die rechtlichen und tatsächlichen Merkmale der Sicherheit;
  - f. alle bekannten Umstände, die sich kurzfristig auf den Wert auswirken können, indem zu Aspekten Stellung genommen wird, die den Grad der Sicherheit oder Unsicherheit beeinflussen.
214. Die Institute sollten die Bewertung, die sie vom Sachverständigen erhalten, kritisch überprüfen und dabei den Schwerpunkt unter anderem auf folgende Aspekte legen: Verständlichkeit (klare und transparente Ansätze und Annahmen), Vorsicht beim Aufstellen der Annahmen (z. B. in Bezug auf Cashflow und Abzinsungssätze) sowie die klare und nachvollziehbare Ermittlung vergleichbarer Immobilien als Referenzwert.



## 7.1.2 Besicherung mit beweglichen Vermögenswerten

215. Zum Zeitpunkt der Kreditvergabe sollten die Institute sicherstellen, dass der Wert aller als Sicherheit dienenden beweglichen Vermögenswerte durch einen internen oder externen Sachverständigen auf der Grundlage eines angemessenen und vorsichtigen Ansatzes bewertet wird, der der Beschaffenheit, Art und Komplexität der Sicherheit angemessen ist, wobei geeignete fortgeschrittene statistische Modelle, welche die in Abschnitt 7.4 genannten Bedingungen erfüllen, oder andere Standardmethoden wie Indexierung verwendet werden und dem Marktwert gemäß Artikel 229 Absatz 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 Rechnung getragen wird.
216. Die Institute sollten ggf. in ihren Strategien und Verfahren Bewertungsmethoden/Ansätze festlegen und interne Schwellenwerte und Limits angeben, die zum Zeitpunkt der Kreditvergabe eine Einzelbewertung von als Sicherheit dienenden beweglichen Vermögenswerten durch einen Sachverständigen erfordern.
217. Setzen die Institute externe Sachverständige ein, sollten sie eine Liste zugelassener externer Sachverständiger erstellen, die sich mit den spezifischen, als Sicherheit dienenden Vermögenswerten befassen, die für die Kreditvergabetätigkeiten des Instituts sowie den Ort dieser Tätigkeiten relevant sind. Diese Liste von Sachverständigen sollte bei der Auswahl von Bewertern zur Bewertung der Besicherung durch große und komplexe bewegliche Vermögenswerte wie Schiffe, Luftfahrzeuge, Maschinen und Anlagen herangezogen werden.
218. Bei als Sicherheit dienenden beweglichen Vermögenswerten, die einer Einzelbewertung durch einen Sachverständigen unterliegen, sollten die Institute sicherstellen, dass sie einen klaren und transparenten Bewertungsbericht erhalten haben, in dem alle in Absatz 213 aufgeführten Elemente und Parameter, die den Wert der Sicherheit bestimmen, dokumentiert sind.
219. Bei als Sicherheit dienenden beweglichen Vermögenswerten, die einer Bewertung auf der Grundlage statistischer Modelle unterliegen, sollten die Institute sicherstellen, dass sie ein klares und transparentes Modellergebnis erhalten haben, das den Wert der Sicherheit angibt. Die Institute sollten die Methoden, wichtigsten Parameter, Annahmen und Beschränkungen der verwendeten Modelle kennen.
220. Die Institute sollten über angemessene IT-Verfahren, -Systeme und -Kompetenzen sowie über ausreichende und genaue Daten für eine auf statistischen Modellen basierende Bewertung verfügen.

## 7.2 Überwachung und Neubewertung

### 7.2.1 Besicherung mit Immobilien

221. Bei der Überwachung der Immobilienwerte gemäß Artikel 208 Absatz 3 der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 sollten die Institute für die Zwecke dieser Leitlinien in ihren Strategien und Verfahren auch die Vorgehensweise und die Häufigkeit der Überwachung von Immobiliensicherheiten festlegen. Diese Strategien und Verfahren sollten – soweit relevant – den folgenden Elementen Rechnung tragen:
- der Art der Immobilie;
  - der Kreditqualität des durch Immobilien besicherten Darlehens;
  - dem Grad der Fertigstellung der Immobilie;
  - dem Wert der Immobilie;
  - den Bewertungsannahmen;
  - den Veränderungen der Marktbedingungen.
222. Die Institute sollten eine angemessene Häufigkeit für die Überwachung des Werts der Sicherheit festlegen und dabei einerseits die Art und den Wert der Sicherheit zum Zeitpunkt der Kreditvergabe sowie andererseits in Bezug auf den Kreditvertrag Folgendes berücksichtigen:
- Die Häufigkeit der Überwachung von Immobilien und im Bau befindlichen Bestandteilen, z. B. unfertigen Gebäuden, ist höher als bei ähnlichen fertigen Immobilien und Bestandteilen.
  - Die Häufigkeit der Überwachung von Immobilien und Bestandteilen mit einem hohen Buchwert oder einer hohen Beleihungsquote ist höher als bei ähnlichen Immobilien und Bestandteilen mit einem niedrigen Buchwert oder einer niedrigen Beleihungsquote.
  - Die Häufigkeit der Überwachung von Darlehen, die durch Immobilien oder Immobilienbestandteile von geringerer Kreditqualität besichert sind, ist höher als bei ähnlichen Darlehen, die durch Immobilien oder Immobilienbestandteile von höherer Kreditqualität besichert sind.
223. Die Institute sollten sicherstellen, dass alle Indizes und statistischen Modelle, die zur Überwachung des Werts der Sicherheit verwendet werden, einen hinreichend hohen Detaillierungsgrad aufweisen und dass die Methodik für die Art des Vermögenswerts und des Kreditprodukts geeignet ist und auf einer ausreichend langen Zeitreihe beobachteter empirischer Nachweise früherer Transaktionen und Bewertungen der Sicherheiten oder ähnlichen Sicherheiten beruht.

224. Die Institute sollten über Strategien und Verfahren für die Neubewertung von Immobiliensicherheiten verfügen, in denen die Ansätze für eine Neubewertung (z. B. Desktop-Bewertung, Drive-by-Bewertung, umfassende Ortsbesichtigung mit Innen- und Außenbesichtigung der Immobilie, statistische Modelle) für verschiedene Arten von Immobiliensicherheiten spezifiziert sind, und dabei sicherstellen, dass der Ansatz oder die Kombination von Ansätzen umsichtig und der Art und dem potenziellen Wert der Sicherheiten sowie in Bezug auf die Kreditverträge angemessen ist. Darüber hinaus sollten die Institute spezifische Kriterien festlegen (z. B. eine Änderung der Bewertungsannahmen) und angeben, wann die Überwachung zu einer Neubewertung führt oder welche Sicherheiten einer Neubewertung bedürfen.
225. Wenn die Bedingungen für eine Überprüfung gemäß Artikel 208 Absatz 3 Buchstabe b der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 erfüllt sind, sollten die Institute den Wert der Immobiliensicherheit durch einen Sachverständigen überprüfen lassen, der ggf. durch geeignete fortgeschrittene statistische Modelle unterstützt wird, welche die in Abschnitt 7.4 genannten Bedingungen erfüllen und den individuellen Merkmalen der Immobilie und des geografischen Gebiets Rechnung tragen. Institute sollten diese Modelle nicht als alleinige Grundlage der Neubewertung verwenden.
226. Wenn die Bedingungen für eine Überprüfung gemäß Artikel 208 Absatz 3 Buchstabe b der Verordnung (EU) Nr. 575/2013 nicht erfüllt sind, können die Institute die Bewertung des Werts der Immobiliensicherheit entweder durch einen Sachverständigen überprüfen lassen oder mithilfe geeigneter statistischer Modelle, welche die in Abschnitt 7.4 genannten Bedingungen erfüllen und den individuellen Merkmalen der Immobilie und des geografischen Gebiets Rechnung tragen, eine Neubewertung vornehmen.

### **7.2.2 Besicherung mit beweglichen Vermögenswerten**

227. Die Institute können zur Überwachung der als Sicherheit dienenden beweglichen Vermögenswerte geeignete statistische Modelle und Indizes heranziehen. Die Neubewertung der als Sicherheit dienenden beweglichen Vermögenswerte kann durch Sachverständige, statistische Modelle und Indizes erfolgen.
228. Die Institute sollten in ihren Strategien und Verfahren festlegen, wann sie einen Sachverständigen oder statistische Modelle verwenden, den Ansatz definieren (z. B. Desktop-Bewertung, Drive-by-Bewertung, Innen- und Außenbesichtigung des Vermögensgegenstandes), der für die spezifische Art der Sicherheit zur Neubewertung durch die Sachverständigen am besten geeignet ist, und die Häufigkeit der Überwachung und Neubewertung von als Sicherheit dienenden beweglichen Vermögenswerten angeben.
229. Die Strategien und Verfahren der Institute sollten ggf. Kriterien für die individuelle Überwachung des Werts und die Neubewertung der als Sicherheit dienenden beweglichen Vermögenswerte durch einen Sachverständigen enthalten, der über die erforderlichen Qualifikationen, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügt. Diese Kriterien sollten in einem

angemessenen Verhältnis zur Art, Beschaffenheit und Komplexität der als Sicherheit dienenden beweglichen Vermögenswerte wie Luftfahrzeuge, Schiffe, Maschinen und Anlagen stehen und mindestens Folgendes umfassen: den Wert der als Sicherheit dienenden beweglichen Vermögenswerte während der Phase der Kreditvergabe, die Nutzungsdauer, den Zustand der Sachanlagen wie Wertverlust und Wartung, die Notwendigkeit einer materiellen Prüfung und die Zulassung.

230. Die Institute sollten über angemessene IT-Verfahren, -Systeme und -Kompetenzen sowie über genügend Daten für eine auf statistischen Modellen oder Indizes basierende Neubewertung verfügen.

### 7.3 Kriterien für Sachverständige

231. Die Institute sollten sicherstellen, dass ein Sachverständiger, der die Bewertungs- oder Neubewertungsaufgaben wahrnimmt,
- a. fachlich kompetent ist und alle nationalen oder internationalen Anforderungen und anerkannten Berufsstandards erfüllt, die für den Sachverständigen oder die Ausführung eines bestimmten Bewertungsauftrags gelten;
  - b. über entsprechende technische Fertigkeiten und Erfahrung verfügt, um eine solche Aufgabe auszuführen;
  - c. über das erforderliche Wissen in Bezug auf den Bewertungsgegenstand, den Immobilienmarkt und den Zweck der Bewertung verfügt;
  - d. von der Kreditvergabeentscheidung unabhängig ist.
232. Die Institute sollten sicherstellen, dass das Honorar oder Gehalt des Sachverständigen und das Ergebnis der Bewertung nicht in einer Weise verknüpft sind, die zu einem Interessenkonflikt führt.
233. Die Institute sollten die Leistung der Sachverständigen und insbesondere die Genauigkeit der vorgenommenen Bewertungen z. B. durch Rückvergleiche im Hinblick auf den Wert der Sicherheiten anhand fortgeschrittener statistischer Modelle beurteilen. Im Rahmen solcher Beurteilungen sollten die Institute auch prüfen, ob bestimmte Sachverständige besonders viele Bewertungen durchgeführt und welche Honorare sie erhalten haben.
234. Um jeglichem Interessenkonflikt hinreichend entgegenzuwirken, sollten die Institute durch geeignete Maßnahmen wie Vertragsklauseln sicherstellen, dass Sachverständige, die die tatsächliche Bewertung einer bestimmten Immobilie durchführen werden, und ihre Angehörigen ersten Grades die folgenden Bedingungen alle erfüllen:
- a. Sie sind nicht am Darlehensantrag, der Bewertung, Kreditvergabeentscheidung oder Verwaltung beteiligt.
  - b. Sie werden durch die Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers weder gelenkt noch beeinflusst.

- c. Sie befinden sich nicht in einem tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikt in Bezug auf die betreffende Immobilie, das Bewertungsverfahren und das Ergebnis der Bewertung.
  - d. Sie haben keinen direkten oder indirekten Eigentumsanteil an der Immobilie.
  - e. Sie sind weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie verbunden.
235. Die Institute sollten eine angemessene Rotation der Sachverständigen gewährleisten und festlegen, wie viele aufeinanderfolgende Einzelbewertungen derselben Immobilie von demselben Sachverständigen vorgenommen werden dürfen. Jede weitere, über diese Zahl hinausgehende Neubewertung sollte zu einem Wechsel des Sachverständigen führen, d. h., es sollte entweder ein anderer interner oder ein anderer externer Sachverständiger bestellt werden.

## 7.4 Kriterien für fortgeschrittene statistische Bewertungsmodelle

236. Die Institute sollten in ihren Strategien und Verfahren die Kriterien für die Verwendung fortgeschrittener statistischer Modelle zur Bewertung, Neubewertung und Überwachung der Werte von Sicherheiten festlegen. Diese Strategien und Verfahren sollten der Erfolgsbilanz dieser Modelle, den jeweiligen immobilienpezifischen Variablen, der Verwendung verfügbarer und genauer Mindestinformationen und der Unsicherheit der Modelle Rechnung tragen.
237. Die Institute sollten sicherstellen, dass die fortgeschrittenen statistischen Modelle:
- a. immobilien- und standortspezifisch sind und einen hinreichenden Detaillierungsgrad aufweisen (z. B. Postleitzahl für Immobiliensicherheiten);
  - b. gültig und genau sind und regelmäßigen robusten Rückvergleichen im Hinblick auf die tatsächlichen beobachteten Transaktionspreise unterzogen werden;
  - c. auf einer hinreichend großen und repräsentativen Stichprobe sowie auf beobachteten Transaktionspreisen beruhen;
  - d. auf aktuellen Daten von hoher Qualität basieren.
238. Bei der Verwendung dieser fortgeschrittenen statistischen Modelle sind letztlich die Institute für die Angemessenheit und Leistung der Modelle verantwortlich, während der Sachverständige für die anhand eines fortgeschrittenen statistischen Modells vorgenommene Bewertung verantwortlich bleibt. Die Institute sollten die Methodik, Eingabedaten und Annahmen der verwendeten Modelle kennen. Sie sollten sicherstellen, dass die Dokumentation der Modelle auf dem neuesten Stand ist.
239. Die Institute sollten über angemessene IT-Verfahren, -Systeme und -Kompetenzen sowie über ausreichende und genaue Daten für eine auf statistischen Modellen basierende Bewertung oder Neubewertung von Sicherheiten verfügen.

## 8. Überwachungssystem

---

### 8.1 Allgemeine Bestimmungen zum Rahmen für die Kreditrisikoüberwachung

240. Die Institute sollten über einen stabilen und wirksamen Überwachungssystem verfügen, das durch eine angemessene Dateninfrastruktur unterstützt wird, um sicherzustellen, dass die Informationen über ihre eingegangenen Kreditrisiken, Kreditnehmer und Sicherheiten relevant und aktuell sowie die externen Meldungen zuverlässig, vollständig, aktuell und zeitnah sind.
241. Das Überwachungssystem sollte die Institute in die Lage versetzen, ihre eingegangenen Kreditrisiken im Einklang mit ihrem Kreditrisikoappetit, ihrer Kreditrisikostrategie, ihren Strategien und Verfahren auf Portfolioebene und, sofern relevant und wesentlich, auf der Ebene einzelner Risikopositionen zu steuern und zu überwachen.
242. Die Institute sollten sicherstellen, dass der Rahmen für die Kreditrisikoüberwachung klar definiert und dokumentiert ist, in den Rahmen für das Risikomanagement und die Risikokontrolle des Instituts eingebunden ist und eine Verfolgung aller Kreditengagements über ihren gesamten Lebenszyklus ermöglicht.
243. Die Institute sollten bei der Gestaltung und Umsetzung ihres Rahmens für die Kreditrisikoüberwachung Folgendes berücksichtigen:
- a. Das System und die Dateninfrastruktur bieten die Möglichkeit, Daten zum Kreditrisiko unverzüglich und möglichst ohne manuelle Eingriffe zu erfassen und automatisch aufzubereiten.
  - b. Das System und die Dateninfrastruktur ermöglichen die Generierung granularer Risikodaten, die einerseits passend sind und für das eigene Risikomanagement des Instituts verwendet werden, andererseits aber auch den Anforderungen der zuständigen Behörden an die regelmäßige aufsichtsrechtliche und statistische Berichterstattung sowie an die aufsichtlichen Stresstests und das Krisenmanagement genügen.
  - c. Das System und die Dateninfrastruktur gewährleisten eine wirksame Überwachung aller Kreditengagements und Sicherheiten und ermöglichen die Nachvollziehbarkeit des Kreditentscheidungsprozesses.
  - d. Das System und die Dateninfrastruktur stellen sicher, dass die Institute für die Kreditrisiken eine angemessene Zeitreihe für die Meldung aktueller Risikopositionen, neuer Arten der Kreditvergabe und von Frühwarnindikatoren über den Planungshorizont vorhalten.

244. Der Überwachungsprozess sollte auf dem Grundsatz beruhen, dass Folgemaßnahmen ergriffen werden, die zu regelmäßigen, fundierten Rückmeldungen führen, auf deren Grundlage der Kreditrisikoappetit, die Strategien und Limits festgelegt und überprüft werden.
245. Der Rahmen für die Kreditrisikoüberwachung sollte Folgendes abdecken:
- a. das Rückzahlungsverhalten der Kreditnehmer, einschließlich etwaiger Abweichungen von den Vereinbarungen der Kreditverträge, einschließlich verspäteter Zahlungen, Zahlungsausfälle oder Teilzahlungen;
  - b. das sowohl mit dem Kreditnehmer als auch mit der Transaktion verbundene Kreditrisiko in Bezug auf:
    - i. einzelne Kreditengagements und die Verlustausfallquote, sofern zutreffend;
    - ii. einzelne Kreditnehmer, ggf. einschließlich ihres Risikopositionswerts, ihrer Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) und ihrer Bonitätsbeurteilung;
    - iii. die Gruppe verbundener Kunden;
    - iv. das Portfolio;
  - c. das Kreditrisiko nach geografischem Standort und Branche der endgültigen Risikoposition, sofern zutreffend;
  - d. Wertminderungen, Wertaufholungen, Abschreibungen und andere Entscheidungen in Bezug auf Wertberichtigungen für ein Kreditengagement.
246. Das Überwachungssystem und die Dateninfrastruktur sollten es den Instituten ermöglichen, den Kreditentscheidungsprozess nachzuvollziehen, insbesondere die Überwachung und Meldung aller Kreditentscheidungen, Ausnahmen von den Kreditrichtlinien und Eskalationen auf die höheren Ebenen der Kreditentscheider. Zu diesem Zweck sollten die Institute innerhalb des Überwachungsrahmens unbedingt relevante wichtige Risikoindikatoren, die für die Art des Vermögenswerts oder die Portfolioebene spezifisch sind, einführen und anwenden, um die Entwicklung des Kreditrisikoprofils der Portfolios und des Instituts zu bestimmen.
247. Die Institute sollten sicherstellen, dass der Rahmen für die Kreditrisikoüberwachung und die Dateninfrastruktur auch eine Single Customer View ermöglichen.
248. Im Rahmen der Überwachung des Kreditrisikos und der Berichterstattung darüber sollten die Institute die relevanten Risikotreiber für ihr gesamtes Kreditrisiko sowie das Kreditrisiko ihrer Portfolios und Unterportfolios ermitteln und dabei makroökonomische (auch demografische) Faktoren und die Tatsache berücksichtigen, dass sich Kreditrisikotreiber im Laufe der Zeit verändern können. Kreditrisikotreiber sollten gemessen, analysiert und überwacht werden, und die Kreditrisikomanagementfunktion sollte dem Leitungsorgan regelmäßig über das Ergebnis der Analyse Bericht erstatten.
249. Bei der Überwachung des Kreditrisikos sollten die Institute über geeignete Methoden und Verfahren verfügen, die eine Aggregation der Kreditrisikopositionen in Geschäftsfelder,



Portfolios, Unterportfolios, Produkte, Branchen und geografische Segmente ermöglichen, und die Ermittlung von Kreditrisikokonzentrationen unterstützen. Die Institute sollten sicherstellen, dass die Kreditrisikodaten und die Dateninfrastruktur die folgenden Anforderungen erfüllen:

- a. Tiefe und Breite, damit sie alle signifikanten Risikofaktoren abdecken – unter anderem sollten sich damit Risikopositionen in Bezug auf gemeinsame Kreditrisikomerkmale wie den institutionellen Sektor, zu dem der Kreditnehmer gehört, den Zweck der Transaktion und den geografischen Standort des Kreditnehmers/der Sicherheit zusammenfassen lassen, um eine aggregierte Analyse und damit die Ermittlung der Exposition des Unternehmens gegenüber diesen signifikanten Risikofaktoren zu ermöglichen;
- b. Genauigkeit, Integrität, Zuverlässigkeit und Aktualität der Daten;
- c. Konsistenz, gestützt auf gemeinsame Informationsquellen und einheitliche Begriffsbestimmungen für das Kreditrisikomanagement und, soweit möglich, die Rechnungslegung;
- d. Nachvollziehbarkeit, sodass die Informationsquelle festgestellt werden kann.

250. Die Institute sollten sicherstellen, dass die operativen Parameter für die Governance in Bezug auf das Kreditrisiko ihrem Kreditprofil angemessen sind und entsprechend angewendet werden. Dazu gehören Änderungen der Definition zugrunde liegender Kreditvergabeparameter, wesentliche Änderungen der Ratingskalen, Ratingsysteme oder Kreditrisikorichtlinien/-rahmen, die eine Definition oder Messung des Kreditrisikos unterstützen, sowie Änderungen der Produktkonditionen, um Verstöße gegen die Strategien oder Ausnahmen zu vermeiden.

## 8.2 Überwachung von Kreditengagements und Kreditnehmern

251. Im Rahmen der Überwachung von Kreditengagements und Kreditnehmern sollten die Institute alle ausstehenden Beträge und Limits überwachen und prüfen, ob der Kreditnehmer seinen im Kreditvertrag festgelegten Rückzahlungsverpflichtungen nachkommt und die zum Zeitpunkt der Kreditvergabe festgelegten Bedingungen erfüllt, wie die Einhaltung von Kreditparametern und Zusatzklauseln.

252. Darüber hinaus sollten die Institute überwachen, ob der Kreditnehmer und die Sicherheiten den zum Zeitpunkt der Kreditvergabe festgelegten Strategien und Bedingungen für das Kreditrisiko entsprechen, z. B., ob der Wert der Sicherheiten und andere Methoden zur Kreditrisikominderung beibehalten werden, ob anwendbare Zusatzklauseln weiterhin gelten und ob sich diese oder andere Faktoren, die sich auf das Risikoprofil des Kreditnehmers und/oder der Kreditfazilitäten auswirken, negativ entwickelt haben.

253. Die Institute sollten die Qualität der Kreditengagements und die Finanzlage der Kreditnehmer laufend überwachen und bewerten, um sicherzustellen, dass spätere Änderungen des Kreditrisikos in Bezug auf den erstmaligen Ansatz der Kreditengagements ermittelt und quantifiziert werden können.



254. Die laufende Überwachung sollte sich auf interne Informationen über die Kreditfazilitäten und das Rückzahlungsverhalten der Kreditnehmer sowie ggf. auf externe Quellen (z. B. Kreditbüros, direkt vom Kreditnehmer) stützen.
255. Darüber hinaus sollten die Institute Konzentrationsmaßnahmen anhand der Festlegungen in ihrem Kreditrisikoappetit sowie in ihren Strategien und Verfahren ggf. auch nach Produkt, Region, Branche, Sicherheitenmerkmal (Art, Standort) und Qualität der Portfolios, Unterportfolios und Risikopositionen überwachen.
256. Die Institute, die mit der Syndizierung gehebelter Transaktionen befasst sind, sollten für diese Tätigkeiten interne Standards und Überwachungssysteme einführen. Sie sollten Transaktionen ermitteln, die aufgrund einer gescheiterten Konsortialbildung nicht innerhalb von 90 Tagen nach dem Datum, zu dem die Verpflichtung eingegangen wurde, syndiziert wurden. Die Institute sollten einen speziellen Rahmen für den Umgang mit diesen „hängenden Transaktionen“ in Bezug auf die Haltestrategie, die Buchungs- und Rechnungslegungsverfahren, die regulatorische Einstufung und die anschließende Berechnung der Eigenmittelanforderungen schaffen.

### 8.3 Regelmäßige Überprüfung der Kreditnehmer

257. Außerdem sollten die Institute bei Kreditnehmern, die mindestens mittlere oder große Unternehmen sind, regelmäßige Überprüfungen durchführen, um etwaige Änderungen ihres Risikoprofils, ihrer Finanzlage oder ihrer Kreditwürdigkeit gegenüber den Kriterien und der Bewertung zum Zeitpunkt der Kreditvergabe zu ermitteln und um einschlägige interne Kreditratings/Bewertungen zu überprüfen und zu aktualisieren.
258. Der Ablauf und die Häufigkeit der Überprüfung sollten spezifisch und der Art und dem Risikoprofil des Kreditnehmers sowie der Art, dem Umfang und der Komplexität der Kreditfazilität angemessen sein und in den einschlägigen Strategien und Verfahren festgelegt werden. Die Institute sollten häufiger Überprüfungen durchführen, wenn sie eine Verschlechterung der Bonität und der Qualität der Aktiva feststellen. Anhand des Gesamtrahmens für die Kreditrisikoüberwachung und der Dateninfrastruktur sollten die Institute überprüfen können, ob im Einklang mit den Strategien und Verfahren für das Kreditrisiko regelmäßige Überprüfungen durchgeführt wurden; außerdem sollten sie etwaige Ausreißer/Ausnahmen ermitteln können, für die Folgemaßnahmen erforderlich sind.
259. Zu diesem Zweck sollten die Institute ggf. auch einschlägige Finanzdaten zum Kreditnehmer regelmäßig aktualisieren und die neuen Informationen anhand der Kriterien für die Kreditwürdigkeitsprüfung in Abschnitt 4.3 dieser Leitlinien bewerten. Die Erhebung und Bewertung dieser Informationen sollte dem Institut helfen, Frühwarnsignale für eine Verschlechterung der Kreditqualität zu erkennen.
260. Die Institute sollten regelmäßige Überprüfungen durchführen, um das Ausfallrisiko des Kreditnehmers und die potenzielle Notwendigkeit einer Änderung der Risikokategorie und Risikoklasse zu ermitteln.

261. Die Überprüfungen der Kreditnehmer sollten eine Bewertung der bestehenden Schulden und der Sensitivität der Kreditnehmer gegenüber externen Faktoren (wie ggf. der Volatilität der Wechselkurse) umfassen, die sich auf die Höhe der Schulden und die Rückzahlungsfähigkeit auswirken können, wobei die Anforderungen an die Sensitivitätsanalyse gemäß Abschnitt 5.2.6 zu berücksichtigen sind.
262. Die Institute sollten die Risiken im Zusammenhang mit der Refinanzierung bestehender Schulden bewerten und Kredite mit endfälliger Tilgung/Ballonzahlung regelmäßig getrennt von anderen Krediten überwachen. Sie sollten mögliche Auswirkungen auf die Unfähigkeit eines Kreditnehmers zur Prolongation/Refinanzierung bestehender Schulden untersuchen und unter anderem eine zukunftsorientierte makroökonomische Perspektive, den Zugang zu den Kapitalmärkten und andere Arten von Schuldenstrukturen einbeziehen. Die Institute sollten genau überwachen, ob die Kreditnehmer in der Lage sind, ihre Schulden während der gesamten Kreditlaufzeit und nicht nur gegen deren Ende zurückzuzahlen oder zu refinanzieren.
263. Bei einer regelmäßigen Überprüfung des Kreditrisikos sollten sowohl das individuelle als auch das Gesamtrisikoprofil der Risikoposition berücksichtigt werden, einschließlich relevanter makroökonomischer Faktoren und spezifischer Wirtschaftsbereiche oder Tätigkeiten; außerdem sollte untersucht werden, wie sich diese Faktoren auf die Rückzahlungsfähigkeit auswirken können.
264. Gegebenenfalls sollten die Institute auch die Garantiegeber im Rahmen der Vereinbarung über die Kreditfazilität überprüfen. Neben der Bewertung der dauerhaften Kreditwürdigkeit des Garantiegebers sollte bei der Analyse der Wirksamkeit einer Garantie auch berücksichtigt werden, ob sie geltend gemacht werden kann und wie viel Zeit benötigt wird, um sie in Anspruch zu nehmen.
265. Neben der Überwachung der Kredit- und Finanzparameter sollten die Institute auch Informationen in Bezug auf qualitative Faktoren Rechnung tragen, die sich maßgeblich auf die Rückzahlung eines Darlehens auswirken könnten. Diese Faktoren könnten folgende Informationen umfassen: die Qualität der Geschäftsführung, Vereinbarungen/Meinungsverschiedenheiten unter den Eigentümern, das Engagement eines Eigentümers gegenüber dem Kreditnehmer, das prognostizierte Marktwachstum, den Spielraum eines Unternehmens bei der Preisgestaltung, Kostenstruktur und Kostenflexibilität, deren Entwicklung, Umfang und Art von Investitionsausgaben sowie Forschungs- und Entwicklungskosten und die Aufteilung zwischen Inhabern von Verbindlichkeiten und Forderungsverwaltern innerhalb des Kreditinstitutskonzerns.

## 8.4 Überwachung von Zusatzklauseln

266. Soweit für bestimmte Kreditverträge relevant und anwendbar, sollten die Institute die Anforderungen an die Versicherung des als Sicherheit dienenden Vermögenswerts im Einklang mit den Kreditverträgen oder den Anforderungen der Kreditfazilitäten überwachen und nachverfolgen.

267. Gegebenenfalls sollten die Institute überwachen, ob die Kreditnehmer die Zusatzklauseln in den Kreditverträgen einhalten. Die Einhaltung der Zusatzklauseln durch den Kreditnehmer sowie ggf. die fristgerechte Vorlage entsprechender Bescheinigungen sollten als Frühwarninstrumente genutzt werden. Die frühzeitige Erkennung von Abweichungen ist von entscheidender Bedeutung, wenn es darum geht, die Position des Instituts gegenüber dem Kreditnehmer und anderen beteiligten Gläubigern zu schützen. Die laufende Überwachung finanzieller Zusatzklauseln sollte alle in den Zusatzklauseln festgelegten relevanten Quoten umfassen (z. B. Nettoverschuldung/EBITDA, Zinsdeckungsquote, Schuldendienstdeckungsquote (Debt Service Coverage Ratio – DSCR)).
268. Die Institute sollten auch nichtfinanzielle Zusatzklauseln überwachen, indem sie sich ggf. deren Einhaltung bescheinigen lassen, aber auch z. B. über den Kundenbetreuer enge Kontakte zum Kreditnehmer pflegen.

## 8.5 Verwendung von Frühwarnindikatoren/Watchlisten bei der Kontrolle der Kreditrisiken

269. Im Rahmen ihrer Kontrolle sollten die Institute relevante quantitative und qualitative Frühwarnindikatoren entwickeln, pflegen und regelmäßig bewerten. Dabei sollte eine geeignete IT- und Dateninfrastruktur die frühzeitige Erkennung eines erhöhten Kreditrisikos in ihrem aggregierten Portfolio wie auch in Portfolios, Unterportfolios, Branchen, Regionen und einzelnen Risikopositionen ermöglichen.
270. Die Auslösungsschwellen der Frühwarnindikatoren sollten den Schwellenwerten im Kreditrisikoappetit, in der Strategie und den Strategien für das Kreditrisiko entsprechen. Außerdem sollten Eskalationsverfahren mit eindeutig festgelegten Zuständigkeiten für Folgemaßnahmen zugeordnet werden. Diese Eskalationsverfahren sollten auch eine Watchlisten der Risikopositionen oder Kreditnehmer umfassen, die einer besonderen Überwachung bedürfen.
271. Zudem sollte die Relevanz der Frühwarnindikatoren in Bezug auf die Merkmale der Transaktionen und Arten von Kreditnehmern oder ggf. für homogene Gruppen von Portfolios beschrieben werden.
272. Wird auf der Ebene einer einzelnen Risikoposition, eines Portfolios, eines Unterportfolios oder einer Kreditnehmergruppe eine Frühwarnung ausgelöst, sollten die Institute eine häufigere Kontrolle durchführen, diese bei Bedarf in eine Watchliste aufnehmen und vorab festgelegte Maßnahmen und Aktionen zur Risikominderung ergreifen. Die Überwachung dieser Watchlisten sollte zu spezifischen Berichten führen, die vom Leiter der Risikomanagementfunktion, von den Leitern der mit der Kreditvergabe befassten Funktionen und vom Leitungsorgan regelmäßig überprüft werden.
273. Wenn die Maßnahmen eine Interaktion mit dem Kreditnehmer umfassen, sollten die Institute die individuellen Umstände berücksichtigen. Der Umfang der Kontakte und der Kommunikation mit dem Kreditnehmer bei Zahlungsschwierigkeiten sollte angemessen in

Bezug auf die Informationspflichten gemäß den EBA-Leitlinien zu Zahlungsrückständen und Zwangsvollstreckung sein.

274. Im Rahmen ihrer laufenden Kontrolle der Kreditrisiken sollten die Institute folgende Signale für eine Verschlechterung der Kreditqualität berücksichtigen:

- a. negative makroökonomische Ereignisse (unter anderem die wirtschaftliche Entwicklung, Änderungen der Rechtsvorschriften und technologische Bedrohungen einer Branche), die sich auf die künftige Rentabilität einer Branche, einer geografischen Region, einer Gruppe von Kreditnehmern oder eines einzelnen Unternehmens auswirken, sowie das erhöhte Risiko der Arbeitslosigkeit für bestimmte Personengruppen;
- b. bekannte nachteilige Veränderungen der Finanzlage von Kreditnehmern, wie ein signifikanter Anstieg des Schuldenstands oder der Schuldendienstquoten;
- c. einen erheblichen Rückgang des Umsatzes oder allgemein des wiederkehrenden Cashflows (einschließlich des Verlusts eines wichtigen Auftrags/Kunden/Mieters);
- d. eine signifikante Verringerung der operativen Gewinnspannen oder des Einkommens;
- e. eine erhebliche Abweichung der tatsächlichen Erträge von den prognostizierten Erträgen oder eine erhebliche Verzögerung im Geschäftsplan zur Umsetzung eines Projekts oder einer Investition;
- f. Änderungen des Kreditrisikos einer Transaktion, die zu deutlich anderen Bedingungen führen würden, wenn die Transaktion am Stichtag des Berichtes neu ausgereicht oder begeben würde (z. B. höhere Beträge an erforderlichen Sicherheiten oder Garantien oder eine höhere wiederkehrende Zinsdeckungsquote des Kreditnehmers durch Einnahmen);
- g. eine tatsächliche oder erwartete erhebliche Verschlechterung der externen Bonitätsbeurteilung der Haupttransaktion oder anderer externer Marktindikatoren für das Kreditrisiko für eine bestimmte Transaktion oder eine ähnliche Transaktion mit derselben erwarteten Laufzeit;
- h. Änderungen der Bedingungen für den Zugang zu Märkten, eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen oder bekannte Kürzungen der finanziellen Unterstützung, die dem Kreditnehmer von Dritten gewährt wird;
- i. eine Verlangsamung oder negative Trends in der Geschäftstätigkeit des Kreditnehmers, die die Fähigkeit des Kreditnehmers zur Schuldentrückzahlung erheblich beeinträchtigen können;
- j. eine erhebliche Zunahme der konjunkturellen Schwankungen oder der Marktvolatilität, mit potenziell negativen Auswirkungen auf den Kreditnehmer;



- k. bei besicherten Transaktionen eine erhebliche Verschlechterung des Verhältnisses zwischen dem Kreditbetrag und dem Wert der Sicherheit, die auf ungünstige Entwicklungen des Werts der als Sicherheit dienenden Vermögenswerte oder einen aufgrund der festgelegten Zahlungsbedingungen (z. B. verlängerte Tilgungsfristen, höhere oder flexible Raten, verlängerte Laufzeiten) unveränderten oder höheren zu zahlenden Betrag zurückzuführen ist;
- l. eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos bei anderen Transaktionen desselben Kreditnehmers oder wesentliche Änderungen des erwarteten Zahlungsverhaltens des Kreditnehmers, sofern bekannt;
- m. eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos aufgrund zunehmender Schwierigkeiten der Gruppe, zu der der Kreditnehmer gehört (z. B. Ansässigkeit in einem bestimmten geografischen Gebiet), oder deutlich ungünstiger Entwicklungen in der Leistungsfähigkeit des Wirtschaftsbereichs, in dem der Kreditnehmer tätig ist, oder zunehmender Schwierigkeiten der Gruppe verbundener Kreditnehmer, zu der der Kreditnehmer gehört;
- n. bekannte Rechtsstreitigkeiten, die sich auf die Finanzlage des Kreditnehmers erheblich auswirken können;
- o. gegebenenfalls die verspätete Vorlage einer Bescheinigung über die Einhaltung, einen Ausnahmeantrag oder einen Verstoß gegen Zusatzklauseln bzw. zumindest gegen die finanziellen Zusatzklauseln;
- p. Wechsel des aggregierten Kreditportfolios oder bestimmter Portfolios/Segmente in eine niedrigere institutsinterne Risikokategorie/Risikoklasse;
- q. eine tatsächliche oder voraussichtliche Herabsetzung der internen Bonitätsbeurteilung/Risikoeinstufung für die Transaktion oder den Kreditnehmer oder eine Verringerung des Verhaltens-Scorings, das bei der internen Beurteilung des Ausfallrisikos herangezogen wird;
- r. Bedenken, die in den Berichten der Abschlussprüfer des Instituts oder Kreditnehmers geäußert wurden;
- s. eine oder mehrere Kreditfazilitäten des Kreditnehmers, die 30 Tage überfällig sind.

### **8.5.1 Folge- und Eskalationsprozess bei ausgelösten Frühwarnungen**

275. Wenn eine Frühwarnung ausgelöst worden ist, bei der eine eingehende Überwachung und weitere Untersuchung erfolgen muss, sollten im Einklang mit den Strategien und Verfahren des Instituts Sofortmaßnahmen eingeleitet werden, wie im Abschnitt 4.3 dieser Leitlinien beschrieben. Die benannten Funktionen sollten eine Analyse durchführen, um die Schwere des ausgelösten Ereignisses zu bewerten und geeignete Schritte und Folgemaßnahmen



vorzuschlagen. Diese Analyse sollte unverzüglich den in den Strategien und Verfahren benannten Kreditentscheidern vorgelegt werden.

276. Die zuständigen Kreditentscheider sollten auf der Grundlage der oben genannten Analyse und anderer einschlägiger zugänglicher Informationen über die geeigneten nächsten Schritte entscheiden. Die Entscheidung sollte dokumentiert und den betreffenden Stellen des Instituts mitgeteilt werden, damit Schritte und Folgemaßnahmen eingeleitet werden können.
277. Das Auslösen von Frühwarnungen sollte dazu führen, dass die Häufigkeit im Überprüfungsprozess, einschließlich Diskussionen und Entscheidungen der Kreditentscheider, erhöht wird und noch intensiver Informationen beim Kreditnehmer eingeholt werden. Die erhobenen Informationen sollten geeignet sein, um eine häufigere Überprüfung der Kreditnehmer zu ermöglichen.

# Anhang 1 – Kreditvergabekriterien

---

Dieser Anhang enthält eine Reihe von Kriterien, die bei der Entwicklung und Dokumentation der Kreditvergabekriterien gemäß diesen Leitlinien zu berücksichtigen sind.

## Kreditvergabe an Verbraucher

1. Kriterien dafür, ob die Bank den Kunden als Kreditkunden akzeptiert, z. B. Art, Altersgrenze, Bonität von Kunden
2. Bestimmung eines akzeptablen Einkommens
3. Mindestanforderungen an Sicherheiten
4. Mindestanforderungen an Garantien
5. Darlehenshöchstbeträge
6. Maximale Darlehenslaufzeiten
7. Tilgungsanforderungen (einschließlich der Art des Zinssatzes für die Darlehen)
8. Risikobasierte Limits (Konzentration, Produkttyp usw.)
9. Zulässige Limits für die Beleihungsquote (für besicherte Kredite)
10. Zulässige Limits für das Verhältnis von Kredithöhe zu Einkommen
11. Zulässige Limits für die Schuldendienstquote
12. Zulässige Limits für das Verhältnis von Einkommen zu Gesamtkreditverpflichtung (auch für Bruttoeinkommen, Einkünfte nach Steuern und Abgaben, Einkommen nach Finanzaufwendungen, Einkommen nach sonstigen regelmäßigen Aufwendungen)
13. Zulässige maximale Höhe des Kredits gegenüber der Rückzahlungsfähigkeit
14. Strategie zur Einhaltung makroprudenzieller Anforderungen, sofern relevant

## Kreditvergabe an Kleinunternehmen sowie kleine, mittlere und große Unternehmen

1. Bestimmung der geografischen Märkte und Branchen
2. Kriterien dafür, ob die Bank den Kunden als Kreditkunden akzeptiert, d. h. spezifische Ausfallwahrscheinlichkeiten, externe Ratings, Arten von Kunden, Erfolgsbilanz usw.
3. Mindestanforderungen an Einnahmen, Cashflow und Planzahlen
4. Mindestanforderungen an Sicherheiten
5. Mindestanforderungen an Garantien und Bonitätsverbesserungen
6. Mindestanforderungen an zulässige Zusatzklauseln
7. Voraussetzungen für die Inanspruchnahme des Kreditbetrags durch den Kreditnehmer

8. Darlehenshöchstbeträge
9. Angemessene Limits für Darlehen mit eingeschränktem Rückgriffsrecht oder ohne Rückgriffsrecht
10. Maximale Darlehenslaufzeiten
11. Tilgungspläne und Standards für die Akzeptanz und Limits bei Darlehen, die keine Tilgungsdarlehen sind, und bei der Verwendung von Zinsreserven und Cash-Sweep-Strukturen
12. Risikobasierte Limits (Konzentration, Produkttyp usw.)
13. Zulässige Limits für die Beleihungsquote (für besicherte Kredite)
14. Zulässige Limits für die Schuldendienstdeckungsquote
15. Zulässige Limits für die Zinsdeckungsquote
16. Zulässige Limits für das EBITDA
17. Zulässige Limits für die Verschuldungsquote
18. Zulässige Limits für das Verhältnis zwischen Verschuldung und Eigenkapital
19. Zulässige Limits für das Verhältnis von Darlehen zu Kosten
20. Zulässige Limits für das Verhältnis von Cashflow zu Schuldendienst
21. Zulässige Limits für die Eigenkapitalrendite
22. Zulässige Limits für den Kapitalisierungsfaktor (Nettobetriebsergebnis/Marktwert)
23. Standards zur Bewältigung und Minderung von Risiken im Zusammenhang mit Umweltrisiken
24. Strategie zur Einhaltung makroprudenzieller Anforderungen, sofern relevant

### Finanzierung von Gewerbeimmobilien

Zusätzlich zu den oben genannten allgemeinen Kriterien für die Kreditvergabe an Kleinstunternehmen sowie kleine, mittlere und große Unternehmen sollten die Institute die folgenden produkttypenspezifischen Kriterien festlegen:

1. Spezifische Formen von Gewerbeimmobilien, die ein Institut zu finanzieren beabsichtigt (Büro-, Einzelhandels-, Gewerbe- und Mehrfamilienwohnimmobilien, die nicht Eigentum von Haushalten sind und nicht von diesen als Wohnstätte genutzt werden; sie können als Grundstücke und darauf befindliche Gebäude definiert werden, die Gewinne oder Einnahmen aus Kapitalvermögen oder Mieten erzielen)
2. Mindesteigenkapitalausstattung des Kreditnehmers und Marktwert der mit einer Hypothek belasteten Gewerbeimmobilie
3. Risikobasierte Limits für die Kreditvergabe bei Erschließungskrediten
4. Standards für die Bewertung der verschiedenen Phasen der Entwicklung/des Baus von Gewerbeimmobilien im Zusammenhang mit dem in Anspruch genommenen Kreditbetrag





5. Mindeststandards für Anforderungen an Erfüllungs- und Zahlungsgarantien und die Versicherung des Eigentumsrechts
6. Mindeststandards zur Gewährleistung einer Mindestbauaufsicht durch eine vertraglich vereinbarte Präsenz und einen Vor-Ort-Besuch geeigneter erfahrener Fachkräfte, z. B. Architekten, Bausachverständige und Bauleiter
7. Mindeststandards für eine realistische Bewertung der Eignung und Erfahrung von Auftragnehmern oder Materiallieferanten
8. Mindeststandards für Anforderungen an die Vorvermietung oder den Vorverkauf von Gewerbeimmobilien

### Schiffsfinanzierung

Zusätzlich zu den oben genannten allgemeinen Kriterien für die Kreditvergabe an Kleinunternehmen sowie kleine, mittlere und große Unternehmen sollten die Institute die folgenden produkttypenspezifischen Kriterien festlegen:

1. Zweck der Finanzierung (d. h. Schiffbau, Kauf, Betrieb)
2. Art der Finanzierung (Hypothekendarlehen, Finanzierung von Schiffsneubauten, unbesicherte Darlehen/Unternehmensdarlehen, Mezzaninfinanzierung usw.)
3. Grundlegende Modalitäten des Darlehensvertrags (maximale Laufzeit auf der Grundlage der Lebensdauer des Schiffs, Höchstbeitrag, im Regelfall erstrangiges Pfandrecht, Eigenbeteiligung je nach Risikogehalt der Finanzierung usw.)
4. Mindestanforderungen an die erforderlichen Zertifikate (Klassenzertifikat, Zertifikate über die Verhütung der Verschmutzung, Sicherheitszertifikat usw.)
5. Mindestanforderungen an zulässige Register/„Flaggen“
6. Mindestanforderungen an zulässige Klassifikationsgesellschaften

## Anhang 2 – Informationen und Daten für die Kreditwürdigkeitsprüfung

---

Dieser Anhang enthält eine Reihe von Informationen, Datenelementen und Nachweisen, die von Instituten und Kreditgebern bei der Erhebung von Informationen für die Zwecke der Kreditwürdigkeitsprüfung im Einklang mit diesen Leitlinien in Betracht kommen. Sofern schlüssig und angemessener, beispielsweise im Falle der Verwendung automatisierter Modelle bei der Kreditvergabe, können die Institute und Kreditgeber im Einklang mit den geltenden Rechtsvorschriften, insbesondere der Richtlinie 2008/48/EG, der Richtlinie 2014/17/EU und der Verordnung (EU) 2016/679, andere Arten und Quellen von wirtschaftlichen oder finanziellen Informationen und Daten für die Bewertung heranziehen.

### A. Kreditvergabe an Verbraucher

1. Identitätsnachweis
2. Nachweis über den Wohnsitz
3. Gegebenenfalls Informationen über den Zweck des Darlehens
4. Gegebenenfalls Nachweis der Anspruchsberechtigung für die Zwecke des Darlehens
5. Nachweis der Beschäftigung, einschließlich Art, Sektor, Status (z. B. Vollzeit, Teilzeit, Auftragnehmer, Selbstständiger) und Dauer
6. Nachweis von Einkommen oder anderen Rückzahlungsquellen (einschließlich ggf. Jahresbonus, Provisionen, Überstunden) für einen angemessenen Zeitraum, einschließlich durch Vorlage von Gehaltsabrechnungen, aktuellen Kontoauszügen sowie geprüften oder professionell verifizierten Abschlüssen (für Selbstständige)
7. Informationen über finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, z. B. Auszüge für Sparkonten und Darlehenskonto, die Aufschluss über ausstehende Darlehenssalden geben
8. Gegebenenfalls Informationen über andere finanzielle Verpflichtungen, wie Alimente für Kinder, Studiengebühren und Unterhaltszahlungen
9. Informationen über Mitglieder des Haushalts und Unterhaltsberechtigte
10. Bescheinigung des steuerlichen Status
11. Gegebenenfalls Nachweis einer Lebensversicherung für die benannten Kreditnehmer
12. Gegebenenfalls Daten aus Kreditregistern, Kreditauskunfteien oder anderen einschlägigen Datenbanken, die Informationen über finanzielle Verpflichtungen und Zahlungsrückstände enthalten
13. Gegebenenfalls Informationen über die Sicherheit
14. Nachweis des Eigentums an der Sicherheit

15. Nachweis des Werts der Sicherheit
16. Nachweis der Versicherung des als Sicherheit dienenden Vermögenswerts
17. Gegebenenfalls Informationen über Garantien, andere kreditrisikomindernde Faktoren und Garantiegeber
18. Gegebenenfalls Mietvertrag oder Nachweis potenzieller Mieteinnahmen, die für den Erwerb von Immobilien zur Vermietung dienen
19. Gegebenenfalls Genehmigungen und Kostenschätzungen für Darlehen für den Bau und die Modernisierung von Immobilien

## **B. Kreditvergabe an Kleinunternehmen sowie kleine, mittlere und große Unternehmen**

1. Informationen über den Zweck des Darlehens
2. Gegebenenfalls Nachweis des Zwecks des Darlehens
3. Gegebenenfalls Jahresabschlüsse und zugehörige Erläuterungen auf der Ebene des Einzelunternehmens und des Konzerns (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Cashflow), die einen angemessenen Zeitraum abdecken und geprüft oder professionell verifiziert sind
4. Altschuldnerlisten
5. Geschäftsplan sowohl für den Kreditnehmer als auch in Bezug auf den Zweck des Darlehens
6. Finanzprognosen (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Cashflow)
7. Bescheinigung des steuerlichen Status und der Steuerverbindlichkeiten
8. Daten aus Kreditregistern oder Kreditauskunfteien, die mindestens Informationen über finanzielle Verpflichtungen und Zahlungsrückstände enthalten
9. Gegebenenfalls Informationen über die externe Bonitätsbeurteilung des Kreditnehmers
10. Gegebenenfalls Informationen über bestehende Zusatzklauseln und deren Einhaltung durch den Kreditnehmer
11. Informationen über wesentliche Rechtsstreitigkeiten, an denen der Kreditnehmer zum Zeitpunkt des Kreditantrags beteiligt war
12. Gegebenenfalls Informationen über die Sicherheit
13. Gegebenenfalls Nachweis des Eigentums an der Sicherheit
14. Nachweis des Werts der Sicherheit
15. Nachweis der Versicherung des als Sicherheit dienenden Vermögenswerts
16. Informationen über die Durchsetzbarkeit der Sicherheit (bei Spezialfinanzierungen Beschreibung der Struktur und des Sicherheitsmaßnahmenpakets der Transaktion)
17. Gegebenenfalls Informationen über Garantien, andere kreditrisikomindernde Faktoren und Garantiegeber

18. Informationen über die Eigentümerstruktur des Kreditnehmers für die Zwecke der Bekämpfung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung

### C. Finanzierung von Gewerbeimmobilien

Zusätzlich zu den im vorstehenden Abschnitt B genannten Elementen sollten folgende Informationen erhoben werden:

1. Informationen über Mietpreisniveaus, Leerstände und Mieter, einschließlich der Verträge über die mit dem Darlehenszweck in Verbindung stehende Immobilie
2. Informationen über die Art des Immobilienportfolios
3. Nachweis der Leerstandsquote und der Mieterfluktuation für das Portfolio nach Art, Alter und Standort der Immobilie
4. Nachweis der Mietpreisniveaus nach Art, Alter und Standort der Immobilie
5. Informationen über wichtige Mieter nach Art, Alter und Standort der Immobilie
6. Informationen über die Gründe für den Erwerb die mit dem Darlehen verbundene Immobilie, gestützt auf eine standortspezifische Prüfung von Angebot und Nachfrage auf dem Markt durch einen renommierten Immobilienmakler mit einschlägigem Fachwissen
7. Gegebenenfalls Nachweis des Werts der Sicherheit und einzelner als Sicherheit dienender Vermögenswerte

### D. Finanzierung der Immobilienentwicklung

Zusätzlich zu den im vorstehenden Abschnitt B genannten Elementen sollten folgende Informationen erhoben werden:

1. Nachweis von Erfahrungen mit ähnlichen Projekten und ähnlichen Arten von Vermögenswerten, z. B. Büro-, Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien
2. Informationen über etwaige laufende Projekte, die vom Kreditnehmer entwickelt werden
3. Nachweis der Baugenehmigungen
4. Informationen über Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure und Auftragnehmer
5. Nachweis der Verträge mit Auftragnehmern und der einschlägigen Dokumentation der Entwicklung, einschließlich Informationen über Vertragsstrafen, Garantien und Kostenüberschreitungen
6. Informationen über die Gründe für die Entwicklung, gestützt auf eine standortspezifische Prüfung von Angebot und Nachfrage auf dem Markt durch einen renommierten Immobilienmakler mit einschlägigem Fachwissen
7. Nachweis der Kostenschätzungen und eines Zeitplans für die Entwicklung, einschließlich unvorhergesehener Entwicklungen

## E. Schiffsfinanzierung

Zusätzlich zu den im vorstehenden Abschnitt B genannten Elementen sollten folgende Informationen erhoben werden:

1. Nachweis der Erfahrung mit einem ähnlichen Schiffstyp und Segment
2. Nachweis des Eigentums an Vermögenswerten mit Angaben zu den Schiffen, z. B. Name, Registriernummer, Art, Alter und Größe
3. Informationen über die Versicherung und Klassifizierung von Vermögenswerten durch eine für das Institut akzeptable Klassifikationsgesellschaft
4. Nachweis der Einhaltung von Sicherheits- und Umweltschutzvorschriften für die Schifffahrtsindustrie
5. Informationen auf der Grundlage von Marktdaten über die voraussichtliche Entwicklung einzelner Schiffstypen und Segmente, z. B. geografische Lage vergangener und geplanter künftiger Fahrten
6. Nachweis der außerbilanziellen Verpflichtungen, z. B. gecharterte Schiffe und Frachtpositionen aus Forward Freight Agreements

## F. Projektfinanzierung

Zusätzlich zu den im vorstehenden Abschnitt B genannten Elementen sollten folgende Informationen erhoben werden:

1. Informationen über den Geschäftsplan für das Projekt
2. Nachweis der Erfahrung mit ähnlichen Projekten
3. Informationen über etwaige laufende Projekte, die vom Kreditnehmer entwickelt werden
4. Nachweis der Baugenehmigungen für das Projekt
5. Informationen über Bauunternehmen, Architekten, Ingenieure und Auftragnehmer
6. Nachweis der Verträge mit Auftragnehmern und der einschlägigen Dokumentation der Entwicklung, einschließlich Informationen über Vertragsstrafen, Garantien und Kostenüberschreitungen
7. Informationen über die Gründe für die Entwicklung, gestützt auf eine standortspezifische Prüfung von Angebot und Nachfrage auf dem Markt durch einen renommierten Immobilienmakler mit einschlägigem Fachwissen
8. Nachweis der Kostenschätzungen und eines Zeitplans, einschließlich unvorhergesehener Ausgaben für die Entwicklung, die von einem qualifizierten und renommierten Bausachverständigen (oder einem vergleichbaren Experten) bestätigt wurden

## Anhang 3 – Parameter für die Kreditvergabe und Überwachung

---

Dieser Anhang enthält eine Reihe kreditspezifischer Parameter, die von Instituten und Kreditgebern bei der Durchführung von Kreditwürdigkeitsprüfungen und der Kreditrisikoüberwachung im Einklang mit diesen Leitlinien zu berücksichtigen sind. Gegebenenfalls können Institute und Kreditgeber bei Bedarf zu diesem Zweck andere Parameter verwenden.

### A. Kreditvergabe an Verbraucher

1. Verhältnis von Kredithöhe zu Einkommen
2. Verhältnis von Kredit-Kapitaldienst zu Einkommen
3. Schuldenquote
4. Schuldendienstquote
5. Beleihungsquote

### B. Kreditvergabe an Kleinstunternehmen sowie kleine, mittlere und große Unternehmen

1. Eigenkapitalquote (Nettovermögen geteilt durch die Summe der Aktiva)
2. (Langfristiges) Verhältnis zwischen Verschuldung und Eigenkapital
3. EBITDA
4. Schuldenrendite (Debt Yield) (das Nettobetriebsergebnis geteilt durch den Darlehensbetrag)
5. Verzinsliches Fremdkapital/EBITDA
6. Unternehmenswert (Summe aus Marktwert der Stammaktien, Marktwert der Vorzugsaktien, Marktwert der Schulden, Minderheitsbeteiligung, abzüglich Barmitteln und Investitionen)
7. Kapitalisierungsfaktor (Nettobetriebsergebnis/Marktwert)
8. Qualität der Aktiva
9. Gesamtschuldendienst-Deckungsquote (EBITDA) im Verhältnis zum Gesamtschuldendienst
10. Dynamischer Verschuldungsgrad (Nettoliiquidität aus betrieblichen Tätigkeiten im Verhältnis zu den durchschnittlichen kurzfristigen Verbindlichkeiten des Unternehmens innerhalb eines bestimmten Zeitraums)
11. Deckungsquote (Umlaufvermögen geteilt durch die Summe der kurzfristigen Verbindlichkeiten)
12. Analyse des künftigen Cashflows
13. Gesamtkapitalrentabilität

14. Schuldendienst
15. Verhältnis von Darlehen zu Kosten
16. Zinsdeckungsquote
17. Eigenkapitalrentabilität (Nettoeinkommen nach Zinsen und Steuern im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettovermögen)
18. Ertrag des investierten Kapitals
19. Nettogewinnspanne
20. Umsatzentwicklung

### **C. Finanzierung der Immobilienentwicklung**

1. Verhältnis von Anlagevermögen zu Eigenkapital
2. Beleihungsquote
3. Lage und Qualität der Immobilien
4. Verhältnis von Darlehen zu Kosten
5. Schuldendienstdeckungsquote für Gewerbeimmobilien
6. Entwicklung der Belegungsraten

#### *Rentabilität*

7. Mieteinnahmen aus Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit Gewerbeimmobilien

### **D. Leveraged Finance, Asset-Based Lending und Projektfinanzierung**

1. Geschäfts- oder Firmenwert aus Anschaffungen
2. Zweckwidmung
3. Beleihungsquote
4. Einhaltung des Geschäftsplans
5. Verschuldungsquote (Gesamtschulden im Verhältnis zum EBITDA)
6. Rückzahlungsfähigkeit

### **E. Schiffsfinanzierung**

1. Verschuldungsquote
2. Bonitätsbeurteilung
3. Rückzahlung aus Netto-Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit
4. Rückzahlung durch den Garantiegeber
5. Rückzahlung aus der Veräußerung des Schiffs



## 6. Ausstehende Zahlungen