

Die neuen Richtlinien der EBA zur Kreditvergabe - Auswirkungen auf GBVs

Umsetzung in der Sparkassengruppe

26. St. Wolfgangertage der ARGE Eigenheim
10. September 2021

Inhaltsübersicht

Vorstellung der neuen „EBA-Leitlinien zur Kreditvergabe und -überwachung“

- Fokus 1: Neue Vorgaben zur Prüfung der Kreditfähigkeit
- Fokus 2: Prüfung der E(nvironmental) – S(ocial) – G(overnance)-Kriterien

Fragen und Diskussion

Vorstellung der neuen „EBA-Leitlinien zur Kreditvergabe“

- **European Banking Authority** = EU-Behörde mit Aufgabe, einheitliche europäische Aufsichtsstandards zu entwickeln
- **EZB** und **Nationale Behörden** sind in ihrer **Prüftätigkeit** an diese Standards gebunden
- EBA hat 05/2020 „**Leitlinien zur Kreditvergabe und -überwachung**“ erlassen, abrufbar unter <https://www.fma.gv.at/download.php?d=4797>
- Inhalt ist die **Vergabe von Krediten an Verbraucher und (neu!) Unternehmer**
- In-Kraft-Treten für **Neukredite** ab **1.7.2021**, für Nachverhandlungen ab 1.7.2022, für Bestand ab 1.7.2024

Fokus 1: Neue Vorgaben zur Prüfung der Kreditfähigkeit

1. RL sieht u.a. vor, dass vor Finanzierungsentscheidung die **Finanzlage des Unternehmens zu prüfen** ist (Rz 128-130, 150-155)
 - > Bisher Betrachtung *ex post*: Bilanzen und GuVs der vergangenen x Jahre
 - > Künftig Betrachtung **auch *ex ante***: Projektionen von Bilanz und GuV für die kommenden x Geschäftsjahre
2. Weiter sieht die RL eine „Sensitivitätsanalyse“ vor, damit ist ein **Stresstest für die Finanzierung gemeint** (Rz 131, 156-158)
 - > Frage lautet: **Wie wirken sich mögliche „ungünstige Bedingungen“ auf die Finanzierung aus**, konkret insbesondere niedrigere (Miet-)Einnahmen oder höhere Finanzierungskosten?

Fokus 1: Neue Vorgaben zur Prüfung der Kreditfähigkeit

Umsetzung in Erste Bank und Sparkassen für Bauträger:

- (Plan-)GuVs und Bilanzen von Bauträgern sind stark anlagelastig und ändern sich mit jedem aktivierten / verkauften Projekt grundlegend
- Daher wird hauptsächlich auf Einzelparameter der finanzierten Projekte abgestellt, und nicht auf die Unternehmensbilanz bzw. den Unternehmens-Cash Flow,
- Bei den Prognoserechnungen steht daher der nachhaltig erzielbare Cash Flow sowie die Qualität des Projekts / des Projektportfolios im Vordergrund, und nicht die GuV sowie die Bilanz des Kreditnehmers.
- Damit sind für gewerbliche Projekte in erster Linie LTV (Beleihungsquote) und DSCR (Schuldendienst im Verhältnis zum nachhaltigen Mietertrag) die entscheidenden Parameter

Fokus 1: Neue Vorgaben zur Prüfung der Kreditfähigkeit

Umsetzung in Erste und Sparkassen konkret für GBVs:

- **WGG** sieht ohnehin **projektbezogene Kalkulation** vor, damit Projekt- und nicht Unternehmensebene ausschlaggebend
- Durch **hypothekarische Sicherstellung** kann im worst case einzelnes Projekt verwertet werden, ohne dass das Gesamtunternehmen in Schieflage gerät
- Durch **Kostendeckungsprinzip** ist sichergestellt, dass höhere Zinsen als höhere Mieten weiterzugeben sind, daher ist grundsätzlich jeder Kredit in sich rückführbar
- Einziges mögliches Risiko für nachhaltigen Cashflow sind **strukturelle Leerstände** (> 6 Monate)

Fokus 1: Neue Vorgaben zur Prüfung der Kreditfähigkeit

Umsetzung in Erste und Sparkassen konkret für GBVs:

- **DSCR** ist bei GBVs nicht aussagekräftig (immer 1,02 wegen RL-Komponente)
- **Bilanzen und GuVs** sind bei GBVs schwer auf 3-5 Jahre planbar

Daher benötigen wir nur

1. die **strukturelle Leerstandsquote pro finanziertem Projekt** sowie
2. die letztverfügbaren **Leerstandskosten und Rücklagen auf Unternehmensebene**

Damit ist auch die Sensitivitätsanalyse (Stresstest) mit abgedeckt.

Fokus 2: Prüfung der **ESG-Kriterien**

- Banken müssen gemäß EBA-Richtlinien vor Finanzierungsentscheidung die **ESG-Kriterien überprüfen und bewerten** (Rz 126, 146)
- Konkrete Inhalte noch in Ausarbeitung/im Fluss, Stichwort „Taxonomy“

Aktuelle Umsetzung in Erste Bank und Sparkassen:

- Für alle Neufinanzierungen und Neubewertungen muss ab 1.7. ein **Energieausweis vorgelegt** werden
- **GBVs** sind bis auf weiteres **von sonstigen ESG-Vorlage- oder Prüfpflichten ausgenommen**, da „Gold-Standard“

Fragen und Diskussion

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!!

Für Rückfragen: martin.weber@erstebank.at