

Die Behandlung von Immobilien in Basel II

– mit besonderem Fokus auf die Wertermittlung –

Mag. Spacil Wolfgang

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	3
2	Regulatorisches Umfeld – von Basel I zu Basel II	5
2.1	Anforderungen an das Eigenkapital von Banken.....	5
2.2	Aktuelle Rahmenbedingungen – Basel I im BWG	7
2.2.1	Die Risikogewichtung im BWG	10
2.2.2	Spezielle Regelungen in Bezug auf Immobilien.....	12
2.2.2.1	Wohnimmobilien	12
2.2.2.2	Gewerbliche Immobilien.....	13
2.3	Neue Eigenkapitalanforderungen für Banken – Basel II	15
2.3.1	Das 3-Säulen-Konzept von Basel II.....	16
2.3.2	Verfahren zur Berechnung des regulatorischen Eigenkapitals	17
2.3.2.1	Der Standardansatz.....	19
2.3.2.2	Der IRB-Ansatz.....	20
2.3.2.3	Kreditrisiko mindernde Techniken in Basel II.....	21
2.3.3	Umsetzung von Basel II in nationales Recht	23
3	Die hypothekarische Besicherung in Basel II	25
3.1	Zulässige Immobilienarten in Basel II	25
3.1.1	Immobilien im Standardansatz.....	26
3.1.2	Immobilien als Kreditrisiko mindernde Technik	29
3.2	Mindestanforderungen an die Besicherung mittels Immobilien	30
3.2.1	Rechtssicherheit	31
3.2.2	Bewertungsvorschriften in Basel II.....	32
3.2.3	Monitoring des Immobilienwerts	33
4	Die Immobilienbewertung im Lichte von Basel II	37
4.1	Der Marktwert einer Immobilie	37
4.1.1	Marktwertdefinition internationaler Verbände	37
4.1.2	Abgrenzung zum Verkehrswert	39
4.1.3	Verfahren zur Ermittlung des Marktwerts	40
4.2	Der Beleihungswert einer Immobilie	44
4.2.1	Grundprinzipien des Beleihungswerts	45
4.2.2	Abgrenzung zum Markt – bzw. Verkehrswert.....	45
4.2.3	Methodik der Beleihungswertermittlung	46
4.2.3.1	2 Säulenprinzip.....	47
4.2.3.2	Risikomindernde Aspekte in der Beleihungswertermittlung	48
4.2.3.2.1	Sachwertverfahren.....	48
4.2.3.2.2	Ertragswertverfahren.....	48
5	Zusammenfassung.....	51
6	Anhang	54

1 Einführung

Die risikoorientierte Bewertung von Immobilien nimmt im Bereich der Risikosteuerung von Kreditinstituten aufgrund bankinterner betriebswirtschaftlicher Notwendigkeiten sowie bankaufsichtlicher – regulatorischer – Anforderungen einen immer wichtigeren Stellenwert ein. Am Ende des sich soeben in der Kreditindustrie und in deren regulatorischen Rahmenbedingungen stattfindenden Neuorientierens in Fragen des Risikomanagements, wird der Immobilienbewertung die Funktion eines Risikosteuerungsinstruments zukommen. Entsprechende Anforderungen werden dabei nicht nur von den Kreditinstituten selbst, sondern auch von den die Immobilienbewertung durchführenden Sachverständigen erfüllt werden müssen.

Die neuen Eigenmittelregelungen für Banken¹ (Basel II) stellen gerade in diesem Zusammenhang neue Rahmenbedingungen für Schlüssel-Nachfrager der Immobilienbewertung dar. Immobilien erfreuen sich als Kreditsicherheiten großer Beliebtheit, da die ihnen zugrunde liegenden Rechtsverhältnisse prinzipiell aus dem Grundbuch leicht ersichtlich sind. Die risikomindernde Wirkung erfolgt einerseits auf Basis der Sicherheitenvereinbarung und andererseits aufgrund des Werts der Immobilie. Die Verringerung bzw. Abdeckung des mit einem Kreditengagement verbundenen Risikos (Kreditrisiko), nämlich dass der Kreditnehmer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht vollständig nachkommen kann, ist Ziel der grundpfandrechtlichen Sicherstellung mittels Immobilien. Der fachgerechten Ermittlung des Immobilienwertes zu Beleihungszwecken kommt daher eine zentrale Bedeutung zu.

Die folgenden Kapitel haben daher zum Ziel, die immobiliespezifischen Fragestellungen, die sich aus den neuen Eigenmittelregelungen für Kreditinstitute (Basel II) ergeben, im Detail darzustellen. Ein spezieller Fokus wird dabei auf die in Zusammenhang mit der Immobilienbewertung stehenden Aspekte gelegt. Hier werden einerseits die bei der Erstbewertung zu berücksichtigenden Anforderungen und andererseits das Erfordernis eines laufenden Monitorings der Immobilienwerte vorgestellt. Weiters wird versucht zu analysieren, inwieweit sich diese Anforderungen mit der aktuellen Bewertungspraxis decken.

¹ Die Begriffe Bank und Kreditinstitut werden zwecks leichter Lesbarkeit und trotz juristischer Unterschiede synonym verwendet.

In Kapitel 2 wird ein Überblick darüber gegeben, wie Immobilien im regulatorischen Umfeld für Kreditinstitute eingebettet sind. Dabei werden ausgehend von aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen die neuen Eigenmittelvorschriften für Banken (Basel II) und deren Umsetzung in das nationale Bankenaufsichtsrecht dargestellt. Basel II stellt sicher die bedeutendste Änderung des Bankaufsichtsrechts seit Ende der 1980er Jahre dar. Die Sicherstellung der Stabilität des Bankwesens allgemein spiegelt sich unter anderem in Regelungen über die Risikobegrenzung für Kreditinstitute wieder. Diese Risikobegrenzung ist im Kreditgeschäft vor allem durch die Qualität von Kreditsicherheiten (insbesondere Immobilien) definiert. Kapitel 3 geht im Detail auf die expliziten Bestimmungen für Immobilien in Basel II ein. Wo es notwendig erscheint, werden auch die gegebenen Unterschiede zu den Regelungen nach Basel I dargelegt. Die zwei zentralen Wertbegriffe der neuen Eigenmittelregelungen sind dabei der Markt- und der Beleihungswert von Immobilien. Im vierten Kapitel werden die durch Basel II dargestellten Anforderungen mit der nationalen Bewertungspraxis in Zusammenhang gestellt und versucht, Überschneidungen zu identifizieren. Diesbezüglich wird in erster Linie ein Vergleich der in Basel II zu berücksichtigenden Wertbegriffe sowie der Verfahren in der täglichen Ermittlungspraxis angestellt.

2 Regulatorisches Umfeld – von Basel I zu Basel II

Das folgende Kapitel gibt einen Überblick darüber, wie Immobilien im regulatorischen Umfeld für Kreditinstitute eingebunden sind. Dabei werden ausgehend von aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen die neuen Eigenmittelvorschriften für Banken (Basel II) und deren Umsetzung in das nationale Bankenaufsichtsrecht beleuchtet. Es wird vorausgeschickt, dass hier ausschließlich auf die bankaufsichtsrechtlichen Anforderungen an die Bewertung von Immobilien im Zusammenhang mit der Ermittlung des regulatorischen Eigenkapitals Bezug genommen wird.²

2.1 Anforderungen an das Eigenkapital von Banken

Eine ausreichende Eigenkapitaldecke dient der einzelnen Bank als Puffer für Verluste aus dem laufenden Geschäft und trägt somit zur Stabilität des gesamten Bankensystems bei. Diese Haftungs- und Garantiefunktion stellt damit eine wesentliche Vertrauensbasis für die Gläubiger der Bank dar. Der Großteil der bankaufsichtlichen Normen bezieht sich daher auf die Menge und die Qualität des Eigenkapitals, über das eine Bank unter Berücksichtigung ihrer Geschäftsausrichtung und des damit einhergehenden Risikos mindestens verfügen muss. In diesem Zusammenhang kann festgehalten werden, dass Risiko und Eigenkapital Schlüsselbegriffe sowohl des Bankmanagements wie auch der diesbezüglichen aufsichtlichen Rahmenbedingungen sind. Hinsichtlich des Gläubiger- und Systemschutzes stehen sie in einem engen Verhältnis zueinander.³

Neben der Sicherungsfunktion gegen Verluste aus dem Geschäftsbetrieb begrenzen Anforderungen an die Eigenkapitalausstattung von Banken auch den Umfang ihrer risikobehafteten Geschäfte.⁴ Durch diesen Einfluss auf das Geschäftsvolumen kommt dem Eigenkapital eine bedeutende Steuerungsfunktion für das Gesamtvolumen an risikotragenden Geschäften zu. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass

² Regelungen über die Immobilienbewertung finden sich beispielsweise auch im österreichischen Hypothekendarlehenbankengesetz (HypBG). Dabei stehen jedoch Sicherheitsaspekte im Zusammenhang mit dem Deckungsstock von Pfandbriefen im Vordergrund.

³ Vgl. BORNS Rainer (Bankrecht, 1999), S. 49 ff.

⁴ Die Eigenmittel müssen auch in einer gewissen Relation zur aktivischen Bilanzsumme der Bank stehen. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich das Eigenkapital als eine nicht beliebig vermehrbare Größe darstellt, die mit der Geschäftsausweitung mitwachsen muss. Vgl. BORNS Rainer (Bankrecht, 1999), S. 51.

Eigenmittel einen bedeutsamen Kostenfaktor für Banken darstellen, da sie in der Regel mit höheren Ausschüttungen bedient werden als Fremdkapital. Die Banken operieren somit in einem Spannungsfeld zwischen einerseits Eigenmittel-Minimierungsbestrebungen aus Kostengründen und andererseits dem Aspekt der Vertrauensschaffung bei relativ hohen Eigenmitteln, welcher gerade im Zusammenhang mit den Refinanzierungskosten der Passivmittel zu berücksichtigen ist.⁵ Die Risikolage der einzelnen Bank bestimmt damit sowohl aus betrieblicher wie auch aus aufsichtlicher Sicht die Höhe des notwendigen Eigenkapitals.

Nach den oben ausgeführten Überlegungen ist demnach eine Abgrenzung des aufsichtlichen (regulatorischen) zum handelsrechtlichen sowie zum betriebswirtschaftlichen Eigenkapital zu treffen.⁶

- Handelsrechtliches Eigenkapital

Das handelsrechtliche Eigenkapital stellt eine Bezugsgröße in der Bilanzierung dar, welche vor allem Investoren und Öffentlichkeit den Einblick in die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse des Kreditinstituts gewährleisten soll.⁷

- Betriebswirtschaftliches Eigenkapital

Das betriebswirtschaftliche Eigenkapital dient einem Kreditinstitut vor allem als Puffer für unerwartete Verluste. Es sichert seine Solvenz gegenüber Kunden und anderen Gläubigern. Dieses auch als ökonomisches Kapital bezeichnete Eigenkapital ist jenes, welches die Bank selbst als notwendig erachtet. Für die Gesamtbanksteuerung wird überwiegend das ökonomische Kapital herangezogen, welches in Abhängigkeit von der unternehmerischen Geschäftsausrichtung und dem angestrebten Risikoprofil des jeweiligen Kreditinstituts steht.

- Bankaufsichtliches Eigenkapital

Das bankaufsichtliche bzw. regulatorische Eigenkapital begrenzt den Umfang derjenigen Geschäfte eines Kreditinstituts, die erfahrungsgemäß mit Risiken

⁵ Vgl. BORNS Rainer (Bankrecht, 1999), S. 49 ff.

⁶ Vgl. STÖCKER Otmar M. (Realkredit, 2004), S.11 ff.

⁷ Die einzelnen Bestandteile des handelsrechtlichen Eigenkapitals sind in § 229 HGB geregelt.

verbunden sind. Das Bankaufsichtsrecht verlangt daher, dass die Kreditinstitute über angemessene Eigenmittel⁸ verfügen müssen, die jedoch nur ein Mindestanfordernis darstellen. Die neuen Rahmenbedingungen (Basel II), auf die in weiterer Folge näher eingegangen wird, haben hauptsächlich zum Ziel, einen möglichst großen Gleichklang mit den Anforderungen an das ökonomische Eigenkapital zu erreichen.

Die nationalen Bestimmungen zum bankaufsichtlichen Eigenkapital sind im österreichischen Bankwesengesetz (BWG)⁹ niedergelegt, wobei die Bereitstellung angemessener Eigenmittel entsprechend des Risikogehalts der Bankgeschäfte seit dem BWG 1993 gesetzlich bestimmt ist.

Die folgenden Kapitel geben einen Überblick über die Entwicklung der Risikobegrenzung durch rechtliche Rahmenbedingungen. Dabei wird hauptsächlich auf die entsprechenden Anforderungen aus dem Bereich des Kreditrisikos abgestellt, da diesbezüglich in weiterer Folge auf die neuen Eigenmittelbestimmungen (Basel II) im Zusammenhang mit der Bewertung bzw. dem Risikomanagement von Immobilien eingegangen wird. In Kapitel 3 werden diese Anforderungen im Detail dargestellt.

2.2 Aktuelle Rahmenbedingungen – Basel I im BWG

Wie bereits in der Einführung in Kapitel 1 erwähnt, geht mit der Vergabe eines Kredits das Risiko einher, dass der jeweilige Kreditnehmer seine Raten schuldig bleibt und der Kreditgeber die Kreditsumme zum Teil oder gänzlich einbüsst. Da Banken aber nicht oder nicht nur mit ihren eigenen finanziellen Mitteln (eben den Eigenmitteln, wie z.B. ihrem Stammkapital), sondern mit dem ihnen anvertrauten Geld der Einleger sowie anderen Mitteln arbeiten, ist mit der Vergabe von Krediten eine weitergehende Verantwortung verbunden. Banken treffen daher auch eigene (teure!) Risikovorsorge, stehen jedoch gleichzeitig national und international im Wettbewerb. Es war dadurch notwendig, durch international abgestimmte

⁸ Die einzelnen Bestandteile sind in § 23 BWG geregelt.

⁹ Das Bundesgesetz über das Bankwesen, kurz BWG, gehört zur gesetzlichen Basis, auf deren Grundlage österreichische Kredit- und Finanzinstitute ihre Bankgeschäfte betreiben. Es schafft wichtige Begriffsbestimmungen, regelt Konzession, Niederlassung und aufsichtliche Agenden, beinhaltet die Ordnungsnormen des Bankgeschäfts, Verbraucherbestimmungen, das Bankgeheimnis und vieles mehr. Das BWG wurde – neben anderen Gesetzen – mit Inkrafttreten des Finanzmarktaufsichtsgesetzes (FMAG Art. II) am 1. April 2002 zuletzt umfangreich verändert.

Eigenmittelvorschriften für eine angemessene Eigenmittelausstattung im globalen Bankensystem zu sorgen und möglichst Wettbewerbsgleichheit herzustellen. Mit der Basler Eigenmittelempfehlung von 1988¹⁰ (auch Baseler Akkord bzw. kurz Basel I genannt) verfolgte der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht genau diese Absichten und letztlich das übergreifende Ziel einer Erhöhung der Stabilität der Finanzmärkte. Schon seit Beginn der 1980er Jahre arbeitete der Ausschuss an der Entwicklung einer multinationalen Eigenkapitalvereinbarung zur Regelung der angemessenen Eigenmittelausstattung international tätiger Kreditinstitute. Anlass war unter anderem das niedrige Niveau, auf dem sich das Eigenkapital der wichtigsten Kreditinstitute weltweit befand.

Beim Basler Ausschuss für Bankenaufsicht (Basel Committee on Banking Supervision) handelt es sich um eine Konferenz, die 1975 von den Präsidenten der Zentralbanken der G10-Staaten (die 10 führenden Industrienationen der Welt) gegründet wurde und nunmehr aus Vertretern der Zentralbanken bzw. Bankaufsichtsbehörden von Belgien, Deutschland, Frankreich, Italien, Japan, Kanada, Luxemburg, Niederlande, Schweden, Schweiz, Spanien, USA und Großbritannien besteht. Sein Name leitet sich vom ständigen Sekretariat des Ausschusses im schweizerischen Basel ab, welches sich bei der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) befindet, wo der Ausschuss auch in der Regel alle drei Monate zusammentritt. Das übergeordnete Ziel des Ausschusses, nämlich die Förderung der Sicherheit und der Stabilität des internationalen Banken- und Finanzsystems, wurde bereits erwähnt. Zur Verwirklichung dieser Zielsetzung orientiert sich der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht an den beiden folgenden Unterzielen:¹¹

- Verbesserung der Qualität und des Verständnisses der Bankenaufsicht weltweit.
- Schließen von Lücken im internationalen Bankenaufsichtssystem

¹⁰ Vgl. BASELER AUSSCHUSS FÜR BANKENAUFICHT (Basel I, 1988).

¹¹ Vgl. BASELER AUSSCHUSS FÜR BANKENAUFICHT (History, 2004), S. 3-6.

Der Baseler Ausschuss stellt keine supranationale Aufsichtsautorität dar, sondern es handelt sich bei den von ihm formulierten Standards und Richtlinien um Empfehlungen an die Aufsichtsbehörden der Mitgliedstaaten, welche diese in eigenem Ermessen entsprechend der lokalen Gegebenheiten durch gesetzliche Vorgaben rechtlich verbindlich gestalten können. Da es bislang noch keine supranationale Bankenaufsichtsinstanz gibt, die Bankgeschäfte jedoch einer stetigen Weiterentwicklung unterliegen und die Globalisierung des Bankwesens immer weiter fortschreitet, ist eine intensive Kooperation der nationalen Bankenaufsichtsbehörden unerlässlich.

Bei Basel I, also den ersten Eigenmittelempfehlungen, ging der Ausschuss zunächst vom 'eigentlichen' Bankrisiko aus, also dem Kreditrisiko (bzw. Adressenausfallsrisiko).¹² Es wurde eine Eigenkapitalquote von 8% des von international tätigen Banken begebenen Kreditvolumens vorgesehen, also ein Mindesteigenkapitalstandard definiert. Es muss somit für die gesamte Risikoposition einer Bank ein Sicherheitspolster von mind. 8% Eigenkapital vorhanden sein. Es wurde weiters festgelegt, welche Kreditrisiken (abhängig vom Geschäft) mit welchem Betrag in die Berechnung der Eigenmittelanforderung einzubeziehen sind. Da die Höhe des Kreditrisikos von der Ausfallswahrscheinlichkeit des Geschäftspartners (bei Krediten des Schuldners) abhängt, ist bei der Eigenmittelunterlegung nicht auf den Nominalbetrag des Kredits abzustellen, sondern auf die so genannten risikogewichteten Geschäfte (bzw. Risikoaktiva). Diesbezüglich werden einzelne Geschäfte sog. Bonitätsklassen zugeordnet, die mit vorgeschriebenen Bonitäts- bzw. Risikogewichten versehen werden. Der Forderungsbetrag wird mit dem entsprechenden Risikogewicht multipliziert um die Risikoaktiva zu berechnen. Die Summe der risikogewichteten Geschäfte muss mit mind. 8%¹³ Eigenmittel unterlegt („besichert“) sein.

Seit 1988 wurden diese Rahmenbedingungen nicht nur von den Mitgliedstaaten des Ausschusses, sondern im Laufe der folgenden Jahre in fast allen Staaten umgesetzt,

¹² 1996 kam es zu einer umfassenden Ergänzung (um die Vorschriften zur Berücksichtigung des Marktrisikos) des Akkords.

¹³ Bzgl. der Höhe des Eigenmittelniveaus wird auf BORNES Rainer (Bankrecht, 1999), S. 56 verwiesen. Demnach stellt der Solvabilitätskoeffizient das Ergebnis einer pragmatischen Festlegung nach Auswertung internationaler Eigenmittelausstattungen dar und beinhaltet das Urteil über das von Seiten der Aufsichtsbehörden angestrebte Sicherungsniveau.

in denen internationale Banken tätig sind. Innerhalb der Europäischen Union (EU) wurden die Empfehlungen von Basel I in Form von Richtlinien in europäisches Recht umgesetzt und somit für alle Mitgliedstaaten verbindlich. Die wichtigsten Richtlinien sind dabei die Solvabilitätsrichtlinie (89/647/EWG) sowie die Kapitaladäquanzrichtlinie (93/6/EWG). Die Solvabilitätsrichtlinie übernahm den Großteil der Empfehlungen aus Basel I und erfasste somit nur das Kreditrisiko. Es wurde also bestimmt, in welchem Umfang Aktivgeschäfte (z.B. Kredite) und sog. bilanzunwirksame Geschäfte (z.B. Haftungen) zur Begrenzung der Kreditrisiken mit Eigenkapital¹⁴ zu unterlegen sind.¹⁵ Im Jahr 2000 wurden die genannten und einige andere bankenrechtlichen Richtlinien zusammengefasst.¹⁶

Die beiden erwähnten Richtlinien (Solvabilität und Kapitaladäquanz) wurden vom österreichischen Gesetzgeber schwerpunktmäßig in § 22 BWG und damit in nationales Recht umgesetzt.

2.2.1 Die Risikogewichtung im BWG

Wie bereits erwähnt, sind in § 22 BWG die Bonitäts- bzw. Risikogewichte für die relevanten Bankgeschäfte zur Bestimmung der risikogewichteten Aktiva definiert.¹⁷ Grundsätzlich sind alle Geschäfte mit einem Risikogewicht von 100% zu gewichten, was unter Anwendung der folgenden Formeln zu einer so genannten vollen Unterlegung mit Eigenkapital führen würde.

Forderungsbetrag (Kreditbetrag) x Risikogewicht (geschäftsabhängig)

= risikogewichtetes Geschäft (Aktiva)

Risikogewichtetes Geschäft x 8% = Eigenkapitalanforderung für Bank

¹⁴ Regelungen über das Eigenkapital von Kreditinstituten, welches zur Unterlegung von Risiken herangezogen wird, sind in der sog. Eigenmittelrichtlinie (89/646/EWG) definiert.

¹⁵ Eine Definition über Aktivgeschäfte und bilanzunwirksame Geschäfte findet sich in BORNES Rainer (Bankrecht, 1999), S. 55 ff.

¹⁶ Vgl. EUROPÄISCHES PARLAMENT (Richtlinie 2000/12/EG).

¹⁷ Die Gewichtung der Aktiva und anderer Geschäfte ist durch das BWG zwingend vorgeschrieben. Vgl. BORNES Rainer (Bankrecht, 1999), S. 63.

Ausnahmen von der vollen (100% - Gewicht) Unterlegungspflicht bestimmen sich entweder nach der besonderen Bonität des Vertragspartners oder dem geringeren Risikogehalt des Geschäfts. So sind im ersteren Fall Begünstigungen, d.h. geringere Eigenmittelanforderungen aufgrund niedrigerer Risikogewichte für bestimmte Institutionen¹⁸ möglich. Das BWG unterscheidet nach vier Risikogewichtsklassen (0%, 20%, 50%, 100%). Beispielsweise werden Forderungen (Kredite) an Bund, Länder und Gemeinden mit einem Risikogewicht von Null versehen. In diesem Fall würde kein Eigenkapital seitens der kreditgebenden Bank für eine solche Forderung zu hinterlegen sein, was sich in dem de facto nicht vorhandenen Risiko einer solchen Finanzierung begründet. Dies würde auch für Forderungen an Dritte gelten, die mit einer ausdrücklichen Haftung der oben genannten Institutionen versehen sind.¹⁹ Forderungen an österreichische Kreditinstitute (z.B. eine Bank vergibt an eine andere Bank einen Kredit) sind mit 20% zu gewichten, wie das folgende Beispiel zeigt.

Forderung an Bank beträgt 100

$100 \times 20\% = 20$ (=risikogewichteter Betrag)

$20 \times 8\% = 1,6$ (=Eigenmittelerfordernis)

Neben der Begünstigung in den Eigenmittelanforderungen für spezielle Vertragspartner, gibt es im BWG auch definierte Geschäftsarten, denen ein geringeres (sog. privilegiertes) Risikogewicht zugeordnet werden kann. Neben Kassabeständen (0%-Gewicht) oder Schuldverschreibungen (Gewichtung entsprechend des Emittenten) werden vorwiegend besicherte Forderungen aufgrund des dadurch verminderten Risikogehalts mit einer geringeren Gewichtung versehen als beispielsweise dieselbe Forderung ohne Besicherung. Im BWG (also Basel I) wird ein nur sehr eingeschränkter Kreis an Sicherheiten zur Reduzierung des Kreditrisikos (bzw. der Eigenmittelanforderungen) zugelassen. Anerkennungsfähige Sicherheiten sind beispielsweise bestimmte Wertpapiere²⁰, weiters Spareinlagen,

¹⁸ Beispielsweise Körperschaften öffentlichen Rechts (Zentralregierungen, Zentralbanken), Körperschaften des Privatrechts (ausgewählte Kreditinstitute) usw. Vgl. BORNs Rainer (Bankrecht, 1999), S. 63 ff.

¹⁹ Haftungen müssen ausdrücklich übernommen werden und sich auf das konkrete Geschäft beziehen. Vgl. BORNs Rainer (Bankrecht, 1999), S. 64.

²⁰ Z.B. Wertpapiere, die von begünstigten Institutionen (z.B. Bundesanleihen) emittiert werden. Diese müssen beim kreditgebenden Institut hinterlegt sein.

kurzfristige Kassenobligationen oder andere Bareinlagen, wobei nur der besicherte Teil der Forderung das günstigere Risikogewicht erhält und ein eventuell unbesicherter Teil das Risikogewicht des Kreditnehmers erhält. Auf die aktuellen Regelungen der hypothekarischen Besicherung von Forderungen mittels Immobilien im BWG (Basel I) wird im folgenden Kapitel eingegangen. Eine detaillierte Behandlung der durch Basel II veränderten diesbezüglichen Rahmenbedingungen erfolgt in Kapitel 3.

2.2.2 Spezielle Regelungen in Bezug auf Immobilien

Wie im vorigen Kapitel erwähnt, werden bestimmte Arten von Geschäfte mit einem begünstigten Risikogewicht und damit mit weniger Eigenkapitalanforderung versehen. Dazu zählt auch die Besicherung von Forderungen mittels Immobilien.²¹

2.2.2.1 Wohnimmobilien

Nach § 22 BWG sind Forderungen, die durch Hypotheken²² auf Wohneigentum besichert sind, unter bestimmten Voraussetzungen mit einem Risikogewicht von 50% zu versehen. Das Wohneigentum muss vom Kreditnehmer gegenwärtig oder künftig selbst genutzt, vermietet oder zu einem dieser Zwecke an Dritte ins Eigentum übertragen werden.²³ In der Literatur²⁴ wird mehrfach auf Fragestellungen der genannten Anforderungen eingegangen. Demnach wird wohl nicht das Wohneigentum vom Kreditnehmer genutzt werden können, sondern das Objekt selbst. Der Begriff des Wohneigentums ist in diesem Fall nicht eindeutig. Klar ist, dass der Passus „...oder zu einem dieser Zwecke an Dritte ins Eigentum übertragen...“ die Bauträgerfinanzierung von (überwiegend genutzten)²⁵

²¹ Auf die speziellen Regelungen im Zusammenhang mit Immobilienleasing wird hier nicht eingegangen.

²² Auf die Anforderungen an die rechtmäßige Begründung des Pfandrechts (Hypothek) an einer Liegenschaft wird hier nicht eingegangen. Diesbezüglich wird an dieser Stelle auf OeNB/FMA (Leitfaden Kreditrisikominderung, 2004) verwiesen.

²³ Die gewerbsmäßige Zimmervermietung ist von der begünstigten Eigenmittelunterlegung explizit ausgeschlossen.

²⁴ Vgl. CHINI Leo/FRÖLICHSTHAL Georg (Praxiskommentar zum BWG, 1997), S. 139-140.

²⁵ Bei gemischter Nutzung eines Objekts wird auf die überwiegende Verwendung abgestellt, wobei dabei der Nutzwert als Basis dient. Vgl. CHINI Leo/FRÖLICHSTHAL Georg (Praxiskommentar zum BWG, 1997), S. 140.

Wohnimmobilien²⁶ mit einbezieht. Die Verwendung des Kredits ist grundsätzlich egal, so lange zu dessen Besicherung Wohneigentum zur Verfügung gestellt wird, welches den oben genannten Kriterien entspricht.

Eine weitere Anforderung an die begünstigte Gewichtung von Forderungen, die durch Wohnimmobilien besichert sind, wird an den Besicherungsgrad gestellt. Das Gesetz spricht von einer Besicherung in vollem Umfang, die regelmäßig dann anzunehmen ist, wenn eine Belehnungsgrenze²⁷ von 60% (analog § 11 HypBG) eingehalten wird.²⁸ Im Anhang befindet sich Beispiel 1 zur Gewichtung von mit Wohnimmobilien besicherter Forderungen gemäß BWG.

Das privilegierte Risikogewicht von 50% ist damit zu rechtfertigen, dass Darlehen, die in vollem Umfang (also innerhalb von 60% des Werts) mit Wohnimmobilien besichert sind, sehr niedrige Ausfallraten zu verzeichnen haben.²⁹ Die Rückführung dieser Kredite ist meistens schon alleine durch die verpfändete Immobilie aus deren Ertrag oder Verwertung (Verkauf oder Zwangsversteigerung) ohne besondere Berücksichtigung der Bonität des Kreditnehmers gesichert.

Im Zusammenhang mit der Bewertung der zur Besicherung verwendeten Wohnimmobilie ist im BWG keine Regelung getroffen. Auf die diesbezüglich neuen Regelungen nach Basel II wird in Kapitel 3 im Detail eingegangen.

2.2.2.2 Gewerbliche Immobilien

Grundsätzlich mussten Forderungen, die mit Hypotheken auf gewerbliche Immobilien besichert wurden mit 100 % gewichtet werden. Erst seit dem 1. Euro-

²⁶ Die Errichtung von Wohnungen auf Mietbasis ist ebenso begünstigt, wie wenn der Wohnbauträger Wohnungen in der Absicht zur Begründung von Wohnungseigentum oder Genossenschaftswohnungen errichtet. Vgl. CHINI Leo/FRÖLICHSTHAL Georg (Praxiskommentar zum BWG, 1997), S. 139.

²⁷ Die Belehnungsgrenze bedeutet in diesem Fall, dass nur bis zu 60% des Werts der Wohnimmobilie an privilegiertem Kredit (50%-Risikogewicht) vergeben werden kann. Der eventuell darüber hinaus vergebene Kreditanteil wird mit dem Risikogewicht des Kreditnehmers versehen. Insofern stellt die Belehnungsgrenze eine Form der Überbesicherung dar, die durch den Kehrwert von 60% zum Ausdruck kommt. Beispielsweise muss ein Kredit von 100 mit einer Wohnimmobilie im Wert von 167 (Besicherung von 167 %) besichert werden, um für den gesamten Kredit ein Risikogewicht von 50% anwenden zu können.

²⁸ In Deutschland wird im Bankaufsichtsrecht diese Form des besicherten Kredits „Realkredit“ genannt.

²⁹ Detaillierte Studien über Ausfall- und Verlustrisiken bei Hypothekarkrediten gibt es beispielsweise in Deutschland. Vgl. VDH (Factbook, 2002), S. 41-52.

FinanzbegleitG³⁰ wurde die Möglichkeit eingeräumt auch dem gewerblichen Hypothekarkredit ein verringertes Risikogewicht bei der Eigenmittelunterlegung zuzuordnen, wie § 103 Z 10 lit. f normiert.³¹ Demnach können Darlehen, die in vollem Umfang durch Hypotheken auf Büroräume oder vielseitig nutzbare Geschäftsräume im Inland gesichert sind unter bestimmten Bedingungen mit 50 % risikogewichtet werden. Im Unterschied zu den Regelungen für Wohnimmobilien muss die zur Besicherung herangezogene gewerbliche Immobilie vom Eigentümer (nicht vom Kreditnehmer) genutzt oder vermietet werden. Der Passus „...oder zu einem dieser Zwecke an Dritte ins Eigentum übertragen...“ fehlt überhaupt, so dass die Bauträgerfinanzierung von (überwiegend) gewerblich genutzten Objekten nicht begünstigt finanziert (bzw. risikogewichtet) wird.³² Ausschlaggebend dafür dürfte die Tatsache sein, dass solche Finanzierungen einem höheren Ausfallrisiko ausgesetzt sind als die Finanzierung von Immobilien zur Deckung des Wohnbedarfs. Nicht ganz eindeutig ist die Anforderung nach der „vielseitigen Nutzbarkeit“ von Geschäftsräumen. Diese wird wohl nur dann gegeben sein, wenn die zur Besicherung herangezogenen Geschäftsräume nur mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand für einen anderen als den aktuellen Zweck nutzbar gestaltet werden können. Die vielseitige Verwendbarkeit und Nutzbarkeit der Immobilie sollte von der kreditvergebenden Bank sorgfältig geprüft werden bzw. in der Bewertung zum Ausdruck kommen.³³

Auch bei den gewerblichen Immobilien gibt es Regelungen über den Besicherungsgrad. Dabei wird jedoch nicht wie bei den Wohnimmobilien auf das HypBG verwiesen, sondern in § 103 Z 10 lit. f BWG zwei Methoden zur Berechnung des risikogewichteten Forderungsbetrages normiert, die den notwendigen Besicherungsgrad für die begünstigte Risikogewichtung implizieren. Die erwähnten beiden Methoden werden im Anhang anhand des Beispiels 2 erläutert.

³⁰ BGBl I 1998/126.

³¹ Vgl. BORNS Rainer (Bankrecht, 1999), S. 81 ff.

³² Vgl. BORNS Rainer (Bankrecht, 1999), S. 82.

³³ Da günstige Gewichtungen durch risikoarme Finanzierungen gekennzeichnet sind, muss bei der hypothekarischen Besicherung die Beleihung mittels marktgängiger Objekte erfolgen. Zentrale Kriterien bzgl. der Marktgängigkeit sind beispielsweise die dauernden Eigenschaften des Grundstücks und der bei der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung jedem Besitzer nachhaltig gewährter Ertrag. Nach diesen Vorgaben muss für ein beliehenes Objekt grundsätzlich eine vielseitige Verwendbarkeit (Drittverwendungsfähigkeit) gewährleistet sein. Ein funktionsfähiger Markt zur Realisierung der angesetzten Sach- oder Ertragswerte ist durch das Berücksichtigen der genannten Kriterien denkbar. Vgl. STÖCKER Otmar M. (Realkredit, 2004), S. 17 ff.

Die Bestimmungen in § 103 Z 10 lit. f BWG geben auch Auskunft darüber, wie die Bewertung der zur Besicherung herangezogenen gewerblichen Immobilien erfolgen soll. Ebenso werden die Wertbegriffe Marktwert und Beleihungswert definiert, die entsprechend der angewandten Methode zur Bestimmung der risikogewichteten Forderungsbeträge ermittelt werden müssen. Betreffend die Bewertung von Immobilien in diesem Zusammenhang wird auf Kapitel 4 verwiesen, in dem vor allem die Unterschiede zwischen Marktwert und Beleihungswert beleuchtet sowie deren Ermittlungsverfahren vorgestellt werden.

2.3 Neue Eigenkapitalanforderungen für Banken – Basel II

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die zurzeit geltenden regulatorischen Rahmenbedingungen betreffend die Eigenkapitalausstattung von Kreditinstituten vorgestellt, die ausgehend von den Empfehlungen des Baseler Ausschusses für Bankenaufsicht (Basel I) in Richtlinien der EU rechtliche Verbindlichkeit erlangten und in weiterer Folge in nationales Recht (BWG) umgesetzt wurden. Diese kamen jedoch bereits Mitte der 1990er Jahre in die Kritik.

Da sich in den Jahren seit der Veröffentlichung von Basel I (1988) das gesamte Bankgeschäft und insbesondere die Praktiken des Risikomanagements und der Finanzmärkte grundlegend geändert haben, war die Eigenmittelvereinbarung nicht mehr zeitgemäß. Im Detail wurde kritisiert, dass die in Basel I standardisierte Berechnung der Kreditrisiken zu wenig differenziert gestaltet ist und somit das tatsächliche (ökonomische) Risiko nur grob und ungenau abbildet. Weiters kommt dazu, dass neue Finanzinstrumente und Methoden zur Kreditrisikosteuerung bisher kaum oder gar nicht berücksichtigt wurden.³⁴ Ferner wurde in Basel I die Ausrichtung der Eigenmittel nur in Richtung Kreditrisiko (später auch Marktrisiko) gesetzt.

Im Juni 1999 veröffentlichte der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht daher ein erstes Konsultationspapier³⁵, das als Vorschlag zur Neufassung der Baseler Eigenkapitalvereinbarung von 1988 (Basel I) diente. Der Kreditindustrie wurde die Gelegenheit gegeben, zu diesem Vorschlag Stellung zu nehmen. In der Folge wurden

³⁴ Vgl. DEUTSCHE BUNDESBANK (Monatsbericht, September 2004), S. 75 ff.

³⁵ Vgl. BASELER AUSSCHUSS FÜR BANKENAUFICHT (1. Konsultationspapier, 1999).

im Rahmen eines Konsultationsprozesses die von den Kreditinstituten vorgebrachten Verbesserungsvorschläge vom Ausschuss eingearbeitet und diese als zweites³⁶ bzw. später als drittes³⁷ Konsultationspapier veröffentlicht. Im Juni 2004 wurde schließlich die überarbeitete Rahmenvereinbarung der „Internationalen Konvergenz der Kapitalmessung und Eigenkapitalanforderungen“ (Basel II)³⁸ vom Ausschuss verabschiedet und veröffentlicht. Diese soll Ende 2006 in Kraft treten.

2.3.1 Das 3-Säulen-Konzept von Basel II

Mit Basel II sollen die erwähnten Schwächen von Basel I beseitigt und das dadurch zu haltende regulatorische stärker an das tatsächlich notwendige (ökonomische) Eigenkapital angenähert werden.³⁹ Die bankaufsichtliche Risikomessung wird sich stärker an die Risikosteuerungsmethoden der Banken annähern. Da die diesbezüglichen Methoden bei den Banken sehr unterschiedlich ausgestaltet sind, versucht das Konzept von Basel II auf diese Voraussetzungen durch die Möglichkeit der Anwendung verschiedener Ansätze zur Bestimmung des regulatorischen Eigenkapitals einzugehen.

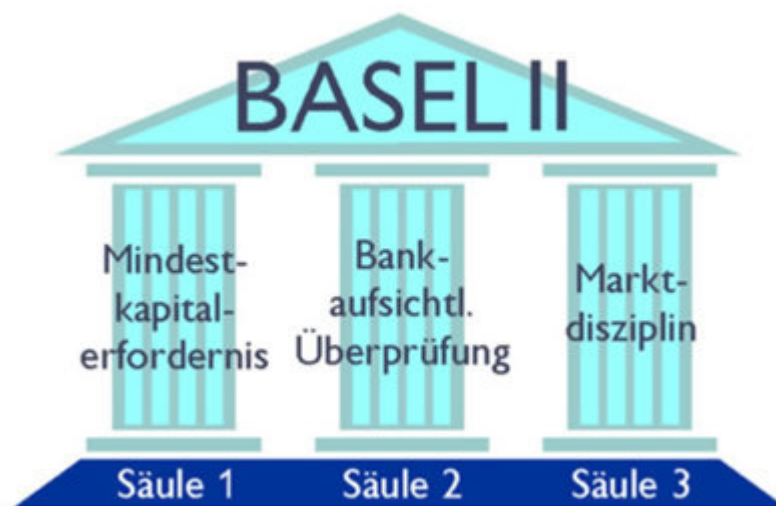


Abbildung 1: 3 Säulenmodell nach Basel II

Quelle: OeNB⁴⁰

³⁶ BASELER AUSSCHUSS FÜR BANKENAUF SICHT (2. Konsultationspapier, 2001).

³⁷ BASELER AUSSCHUSS FÜR BANKENAUF SICHT (3. Konsultationspapier, 2003).

³⁸ BASELER AUSSCHUSS FÜR BANKENAUF SICHT (Basel II, 2004).

³⁹ Eigenkapitaldefinitionen finden sich in Kapitel 2.1.

⁴⁰ www.oenb.at

Die Grundstruktur von Basel II wird durch das Konzept der drei Säulen bestimmt. Ausgangspunkt für die Neustrukturierung der Baseler Eigenkapitalvereinbarung sind die Vorschriften über die Ermittlung des Eigenmittelerfordernisses, die in der ersten Säule (Mindesteigenmittelanforderungen) formuliert sind.⁴¹ Diese stellen das Herzstück von Basel II und damit die massivsten Änderungen zu Basel I dar. Im Rahmen der zweiten Säule (Bankaufsichtliches Überprüfungsverfahren) werden Regelungen an eine intensiverte qualitative Bankenaufsicht vorgegeben. Damit verbunden ist die Identifizierung der wesentlichen Einflussfaktoren auf die gesamte Risikosituation des Kreditinstituts. Durch die Anforderungen der dritten Säule (Marktdisziplin) soll es den Marktteilnehmern ermöglicht werden, die Risikosituation einer Bank auf Grundlage einer erweiterten Berichterstattung besser einschätzen zu können. Diesbezüglich werden Offenlegungspflichten an die Banken über die von ihnen eingegangenen Risiken formuliert. Damit sollen die Selbstregulierungskräfte des Marktes komplementär zu den regulatorischen Anforderungen ausgenutzt werden.

2.3.2 Verfahren zur Berechnung des regulatorischen Eigenkapitals

Wie bereits erwähnt, ist die quantitative Berechnung der Eigenmittelanforderungen das Kernstück der neuen Regelungen. Diese können nach Säule 1 mittels unterschiedlich komplexer Verfahren, die vom Kreditinstitut entsprechend seiner Möglichkeiten gewählt werden können, bestimmt werden. Vergleichend mit der Struktur in Basel I ist einfühend festzuhalten, dass sich ausschließlich die Berechnungsmethodik der risikogewichteten Aktiva⁴² in Basel II verändert. An der geltenden Eigenmitteldefinition nach Basel I wird sich nichts ändern. So werden sich die als „regulatory capital“ bezeichneten Eigenmittel auch weiterhin aus dem Kernkapital (Tier I), dem Ergänzungskapital (Tier II) und den Drittrangmittel (Tier III) zusammensetzen.⁴³ Gleiches gilt für den so genannten Solvabilitätskoeffizienten.⁴⁴ Dies bedeutet, dass das Verhältnis von haftendem Eigenkapital (hEK) zu risikogewichteter Aktiva (RWA) auch weiterhin mindestens 8% betragen muss.

⁴¹ Vgl. DEUTSCHE BUNDESBANK (Monatsbericht, September 2004), S. 76.

⁴² Vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 2.2.1.

⁴³ Vgl. BORNS Rainer (Bankrecht, 1999), S. 105 ff.

⁴⁴ Vgl. hierzu Kapitel 2.2.

$$\frac{hEK}{RWA} \geq 8 \%$$

Zur Berechnung der risikogewichteten Aktiva für das Kreditrisiko⁴⁵ nach Basel II stehen den Banken zwei unterschiedliche Methoden zur Verfügung. Während der Standardansatz in etwa der bisherigen Vorgehensweise nach Basel I entspricht, können Kreditinstitute beim so genannten internen Bemessungsansatz (internal ratings based approach, IRB-Ansatz) auf ihre eigenen Bonitätseinschätzungen ihrer Kunden (internes Rating) zurückgreifen.⁴⁶ Beim IRB-Ansatz können Banken zwischen zwei unterschiedlich komplexen Methoden wählen, dem IRB-Basisansatz sowie dem fortgeschrittenen IRB-Ansatz. Der Grad der Risikosensitivität nimmt mit der Komplexität des Berechnungsverfahrens zu, wie die folgende Abbildung zeigt.

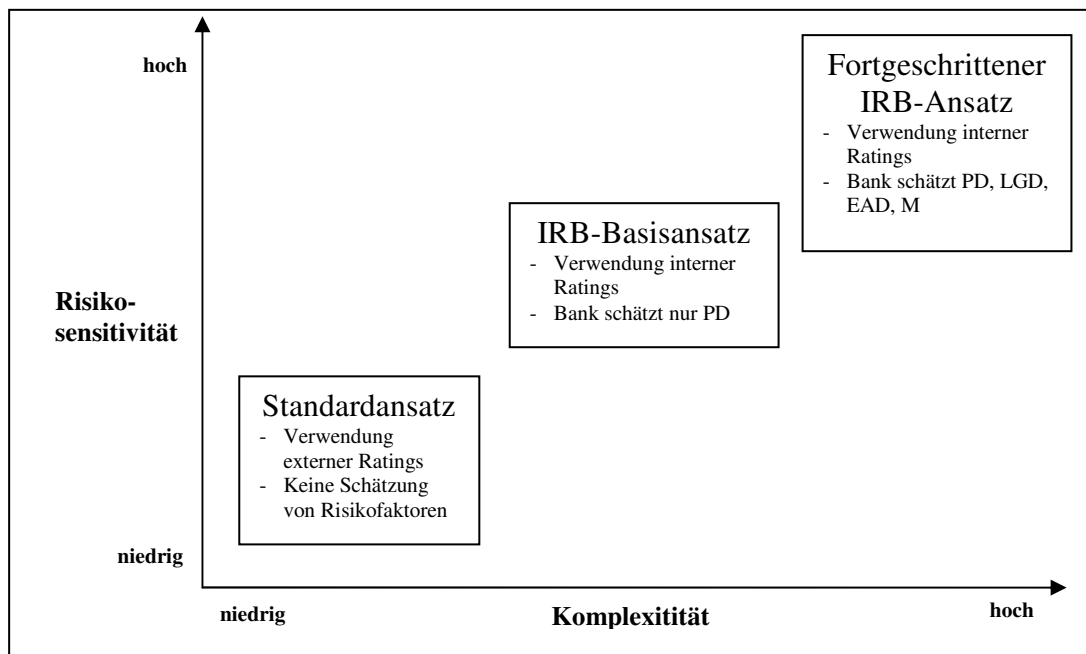


Abbildung 2: Komplexität und Risikosensitivität des Standardansatzes und der IRB-Ansätze

⁴⁵ Die Berechnungsmethodik des Eigenmittelerfordernisses zur Abdeckung von Marktrisiken (Erweiterung von Basel I) bleibt im Großen und Ganzen von Basel II unberührt. Auf die durch Basel II erstmalige Berücksichtigung operationeller Risiken in der regulatorischen Eigenmittelanforderung wird hier nicht eingegangen.

⁴⁶ Bei einem Rating handelt es sich um die Beurteilung der Bonität eines Schuldners bzw. der Qualität von Schuldtiteln.

2.3.2.1 Der Standardansatz

Beim Standardansatz gemäß Basel II handelt es sich um modifizierte Änderungen der aktuellen Regelungen nach Basel I. Dabei werden – ähnlich wie bisher – für einzelne Schuldner eines Kreditinstituts feste Risikogewichte vorgegeben. Neben den bekannten Klassen von 0, 20, 50 und 100% wurde eine neue Klasse von 150%⁴⁷ eingeführt. Die Gewichtungsklassen werden im Standardansatz jedoch nicht mehr einheitlich für bestimmte Kreditarten bzw. Kunden, sondern entsprechend der Bonitätsbeurteilung der Kreditnehmer durch Ratingagenturen bestimmt. Insbesondere trifft dies auf die definierten Forderungskategorien für Staaten, Banken und Unternehmen zu, deren Bonitätsbeurteilung von der externen Beurteilung anerkannter Bonitätsbeurteilungsagenturen⁴⁸ abhängt. Ungeratete Forderungen erhalten ein Risikogewicht von 100%. Die folgende Abbildung⁴⁹ zeigt beispielsweise die Risikogewichte von Unternehmen in Abhängigkeit ihres externen Ratings.

Beispiel Kredite an Unternehmen					
Bonitätsbeurteilung	AAA bis AA–	A+ bis A–	BBB+ bis BB–	Unter BB–	Nicht beurteilt
Risikogewicht	20 %	50 %	100 %	150 %	100 %

Abbildung 3: Risikogewichtung für Unternehmen in Abhängigkeit ihres Ratings

Quelle: VDH

Eine wesentliche Änderung zu Basel I stellt das so genannte aufsichtliche Privatkundenportfolio dar, das neben Forderungen gegenüber natürlicher Personen auch Kredite (bis zu 1 Mio €) an kleine Unternehmen umfasst. Das einheitliche Risikogewicht dieser Kategorie beträgt 75%.

Die ausschließliche Verwendung externer Ratings führt dazu, dass das Kreditinstitut selbst keine Risikofaktoren zu schätzen braucht, weshalb die Komplexität des Standardansatzes – ähnlich wie in Basel I – sehr gering ist. Die im Zusammenhang mit Immobilien stehenden Regelungen werden in Kapitel 3 ausführlich behandelt.

⁴⁷ Dies entspräche einer Eigenmittelunterlegung von 12%.

⁴⁸ Beispielsweise Standard & Poor's, Moody's usw.

⁴⁹ Vgl. VDH (Factbook, 2002), S. 45.

2.3.2.2 Der IRB-Ansatz

Basel II bietet Kreditinstituten erstmals die Möglichkeit, das regulatorische Eigenmittelerfordernis für das Kreditrisiko auf Basis bankinterner Verfahren zu bestimmen. Die Eigenkapitalanforderungen ergeben sich wie im Standardansatz aufgrund der Verwendung von Risikogewichten, die jedoch im IRB-Ansatz mittels vorgegebener Risikogewichtungsfunktionen berechnet werden. Die Inputparameter dieser Funktionen werden abhängig vom gewählten IRB-Ansatz entweder teilweise (Basisansatz) oder vollständig (fortgeschrittener Ansatz) von den Banken geschätzt. Da sich die zur Anwendung kommenden Risikogewichte viel stärker als beim Standardansatz an der tatsächlichen Ausfallswahrscheinlichkeit und Verlusthöhe im Ausfall orientieren, verfügen beide IRB-Ansätze über eine deutlich höhere Risikosensitivität. Diese geht jedoch zu Lasten einer höheren Komplexität der gewählten Verfahren, da die Kreditinstitute nicht auf externe Ratings zurückgreifen können, sondern die relevanten Inputparameter selbst ermitteln müssen.

Die im IRB-Ansatz verwendeten Risikoparameter sind die Ausfallswahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD), der Verlust bei Ausfall (Loss Given Default, LGD), die Restlaufzeit des Kredits (Maturity, M) sowie die Höhe des Kredits bei Ausfall (Exposure at Default, EAD). Diese Parameter fließen in die vorgegebenen Risikogewichtungsfunktionen⁵⁰ ein und bestimmen damit das Risikogewicht für den jeweiligen Kredit. Während Banken beim IRB-Basisansatz lediglich die Ausfallswahrscheinlichkeit des Schuldners⁵¹ zu schätzen hat, müssen beim fortgeschrittenen IRB-Ansatz sämtliche Risikoparameter bankintern bestimmt werden. Die Eigenmittelunterlegung im IRB-Ansatz ergibt sich bis auf einen Vorfaktor von 8% als Produkt aus der Forderungshöhe bei Ausfall und dem Ergebnis der Risikogewichtungsfunktion, die von den Parametern PD und LGD und M abhängt. Die folgende Abbildung stellt den Zusammenhang zwischen Ausfallswahrscheinlichkeiten (PD) und Risikogewichten für ausgewählte Forderungskategorien grafisch dar.⁵²

⁵⁰ Zur Bestimmung der Risikogewichte mittels Risikogewichtungsfunktionen vgl. DEUTSCHE BUNDESBANK (Monatsbericht, September 2004), S. 96 ff.

⁵¹ Die üblichen Parameter werden in Basel II fix vorgegeben.

⁵² Vgl. DEUTSCHE BUNDESBANK (Monatsbericht, September 2004), S. 97.

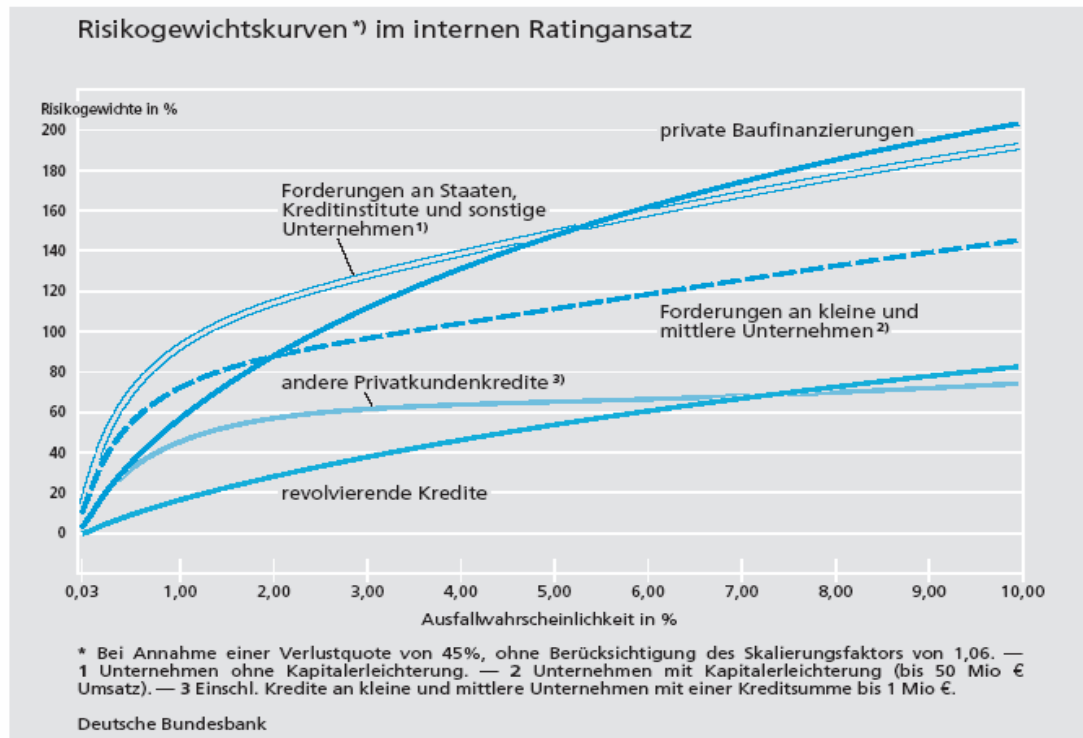


Abbildung 4: Risikogewichtskurven im internen Ratingansatz

Quelle: Deutsche Bundesbank

Kreditinstitute haben die Möglichkeit, ihre Risikomesssysteme schrittweise zu den fortgeschritteneren Ansätzen weiterzuentwickeln. Kleinere Banken, denen diese Ansätze unter Kosten-Nutzen-Aspekten zu ambitioniert erscheinen, können weiterhin den Standardansatz zur Berechnung der Eigenmittelanforderungen verwenden.

2.3.2.3 Kreditrisiko mindernde Techniken in Basel II

Einer der Nachteile von Basel I war – neben den bereits oben dargestellten Schwächen – die nur beschränkt mögliche Anerkennung von Kreditsicherheiten bei der Berechnung des Eigenmittelerfordernisses. Basel II griff diesen Nachteil auf und ermöglicht in der Eigenmittelberechnung das Berücksichtigen von im Bankengeschäft gängigen Methoden zur Besicherung von Forderungen. Die

erweiterte Anerkennungsfähigkeit von Sicherheiten wird in Basel II im Konzept der Kreditrisikominderungstechniken (Credit Risk Mitigation, CRM) umgesetzt.⁵³

Es ist darauf hinzuweisen, dass Banken jegliche Art von Besicherung im Rahmen ihres internen Risikomanagements akzeptieren können. Für die Berechnung des regulatorischen Mindesteigenkapitals dürfen jedoch nur jene Sicherheiten eigenmittelreduzierend berücksichtigt werden, die in Basel II explizit genannt sind und die dargelegten Mindestanforderungen erfüllen.

Die Sicherheiten lassen sich grob in dingliche und persönliche Sicherheiten einteilen. Dingliche Sicherheiten sind alle Pfandrechte (Mobiliar- und Hypothekarpfand, Verpfändung von Rechten), die Sicherungszession, die Sicherungsübereignung und der Eigentumsvorbehalt. Persönliche Sicherheiten sind die Bürgschaft, der Schuldbeitritt, die Garantie und in besonderen Ausformungen die Patronatserklärung.

Die Berücksichtigung von Kreditrisiko mindernden Techniken erfolgt in Basel II nach verschiedenen Methoden entsprechend der Besicherungsart. Entweder wird für den besicherten Teil des Kredits das Risikogewicht des Kreditnehmers durch das der jeweiligen Sicherheit bzw. des Sicherungsgebers übernommen, oder der Forderungsbetrag um den Wert der Sicherheit reduziert. Der fachgerechten Bewertung der Sicherheiten kommt dabei eine wesentliche Bedeutung zu. Entsprechende Anforderungen zu den einzelnen Sicherheitenarten nehmen darauf Bezug.

Die generellen Anforderungen an Kreditrisiko mindernde Techniken werden im Folgenden kurz dargestellt:⁵⁴

- Sicherheiten müssen rechtswirksam entstanden und in allen relevanten Rechtsordnungen durchsetzbar sein.
- Dingliche Sicherheiten müssen zusätzlich dazu ausreichend liquide sein und einen im Zeitablauf gesehen stabilen Wert haben.

⁵³ Eine ausführliche Darstellung der Thematik findet sich in OeNB/FMA (Leitfaden Kreditrisikominderung, 2004).

⁵⁴ Vgl. OeNB/FMA (Leitfaden Kreditrisikominderung, 2004), S. 17 ff.

- Bei persönlichen Sicherheiten müssen zusätzlich zu den rechtlichen Voraussetzungen der Bürge oder Garantiegeber über eine hinreichend gute Bonität verfügen und ein so genannter anrechenbarer Garantiegeber nach Basel II sein.

Auf die Frage, welche Immobilienarten nach Basel II anrechenbar sind sowie auf die speziell an diese im Zuge der hypothekarischen Besicherung gestellten Anforderungen wird in Kapitel 3 im Detail eingegangen. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die zulässigen Kreditrisiko mindernden Techniken unter Basel II.⁵⁵

Standardansatz	IRB-Basisansatz (ausgenommen Retail-Portfolio)	Fortgeschrittener IRB-Ansatz und Retailforderungen (FIRB)
Einfacher Ansatz <i>Sachsicherheiten</i> ▪Bareinlagen beim kreditgebenden Institut ▪Schuldwertpapiere von Staaten ▪Sonstige Schuldwertpapiere ▪Notierte Aktien oder Wandelanleihen (Hauptindex) ▪Investmentfondsanteile ▪Gold ▪Verpfändete Lebensversicherungen ▪Bareinlagen bei Drittinstitut ▪Titel mit Rückkaufsverpflichtung ▪Netting <i>Persönliche Sicherheiten</i> ▪Garantien ▪Kreditderivate	<i>Sachsicherheiten wie Standardansatz (jedoch nur umfassender Ansatz erlaubt) und zusätzlich:</i> ▪Hypotheken (2) auf Gewerbeimmobilien oder Wohnimmobilien ▪Forderungen ▪Leasing ▪Sonstige Sachsicherheiten <i>Persönliche Sicherheiten (wie Standardansatz; einfacher Ansatz)</i>	Grundsätzlich alle Arten von Sicherheiten
Umfassender Ansatz (sofern nicht bereits im Einfachen Ansatz anerkannt) ▪Notierte Aktien oder Wandelanleihen ▪Investmentfondsanteile		
Hypotheken (1) ◦Wohnimmobilien ◦Gewerbeimmobilie (inkl. ImmoLeasing)		

Abbildung 5: Darstellung der zulässigen CRM-Instrumente unter Basel II

Quelle: OeNB/FMA

2.3.3 Umsetzung von Basel II in nationales Recht⁵⁶

Wie schon bei Basel I⁵⁷ werden innerhalb der Europäischen Union (EU) die Empfehlungen von Basel II in Form von Richtlinien in europäisches Recht umgesetzt

⁵⁵ Vgl. OeNB/FMA (Leitfaden Kreditrisikominderung, 2004), S. 16.

⁵⁶ Vgl. www.fma.gv.at.

⁵⁷ Vgl. Kapitel 2.2.

und somit für alle Mitgliedstaaten verbindlich. Dazu wurde diesbezüglich auf Europäischer Ebene seitens der EU-Kommission ein Richtlinienentwurf⁵⁸ vorgelegt, der die Umsetzung der Baseler Vorschläge beinhaltet. Innerhalb der EU wird Basel II damit nach nationaler Umsetzung der Richtlinie auf alle Kreditinstitute und Wertpapierfirmen Anwendung finden.

Im Dezember 2004 wurde der durch die Ratsarbeitsgruppe überarbeitete Richtlinienentwurf (RL-V 2000/12/EG, RL-V 93/6/EWG) der Kommission in der Fassung des Kompromissvorschlages der Niederländischen Ratspräsidentschaft im Rat (ECOFIN) beschlossen. Dieser Vorschlag war Gegenstand der Verhandlungen im Europäischen Parlament. Das Europäische Parlament hat zahlreiche Änderungsanträge zu den Kommissionsvorschlägen am 28. September 2005 angenommen.⁵⁹ Die angenommenen Änderungen⁶⁰ sind das Ergebnis von Diskussionen mit Rat und Kommission. Mittlerweile liegt eine erste konsolidierte Fassung der EU-Richtlinienentwürfe vor. Mit der baldigen Annahme (Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens in erster Lesung) im ECOFIN ist zu rechnen.

Nach der Kundmachung im Amtsblatt der Europäischen Union sind die Richtlinien bis spätestens Ende 2006 in nationales Recht zu transferieren. Zuständig für die Erarbeitung entsprechender Gesetzesvorschläge zur Umsetzung von Basel II in Österreich ist das Bundesministerium für Finanzen (BMF).

Im Rahmen des Finanzmarktkomitees, in welchem neben dem BMF auch FMA (Finanzmarktaufsicht) und OeNB (Oesterreichische Nationalbank) vertreten sind, wurde bereits ein Zeitplan für die nationale Umsetzung von Basel II festgelegt. Derzeit laufen die konkreten Umsetzungsarbeiten. Aufgrund des hohen Detaillierungsgrades des Richtlinienentwurfes ist dabei damit zu rechnen, dass eine Umsetzung von Basel II nicht nur auf Gesetzesebene (BWG), sondern auch durch Verordnungen der FMA erfolgen wird. Mit der Umsetzung ist bis Mitte 2006 zu rechnen.

⁵⁸ Vgl. KOMMISSION DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT (EU-RLV, 2004).

⁵⁹ Vgl. EUROPÄISCHES PARLAMENT (Aufnahme, 2005).

⁶⁰ Vgl. EUROPÄISCHES PARLAMENT (Bericht, 2005).

3 Die hypothekarische Besicherung in Basel II

Im Folgenden wird im Detail auf die Berücksichtigung von Immobilien in Basel II (in Säule 1) eingegangen und wo es notwendig erscheint, auch die Unterschiede zu den Regelungen nach Basel I dargelegt. Wenn in Folge auch von Basel II gesprochen wird, basieren die kommenden Ausführungen jedoch ausschließlich auf den letzten Stand der Entwicklungen zu einer EU-Richtlinie⁶¹, wie in Kapitel 2.3.3 dargestellt. Dies erfolgt vor dem Hintergrund der Berücksichtigung der Besonderheiten der in der EU tätigen Kreditinstitute und der Notwendigkeit der Umsetzung dieser EU-Richtlinie in österreichisches Recht.

Die Regelungen betreffend Immobilien in Basel II sind gegenüber jenen in Basel I detaillierter und komplexer gestaltet. Im Wesentlichen kann man die folgenden Fragestellungen unterscheiden, die in den neuen Regelungen in dieser Systematik beantwortet und in den weiteren Kapiteln dargestellt werden.

- Welche Immobilienarten sind nach Basel II zugelassen?
- Welche Mindestanforderungen sind bei der Berücksichtigung von Immobilien zu erfüllen?
- Wie hat die Bewertung von Immobilien nach Basel II zu erfolgen?
- Wer darf die Bewertung von Immobilien nach Basel II durchführen?

3.1 Zulässige Immobilienarten in Basel II

Die hypothekarische Besicherung mittels Immobilien in Basel II hängt davon ab, welcher Ansatz zur Berechnung des regulatorischen Eigenkapitals seitens des Kreditinstituts gewählt wird. Die zulässigen Immobilienarten sind zwar im Standard- und IRB-Ansatz dieselben, jedoch macht die unterschiedliche Methodik in der Berechnung des Eigenmittelerfordernisses im Zusammenhang mit der Immobilienbesicherung die getrennte Darstellung notwendig. Die speziellen

⁶¹ Vgl. KOMMISSION DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT (EU-RLV, 2004), insbesondere die Anhänge VI und VIII.

Mindestanforderungen und die Bewertungsvorschriften, die in Kapitel 3.2 vorgestellt werden, sind unabhängig von diesen Ansätzen zu erfüllen.

3.1.1 Immobilien im Standardansatz

Die Besicherung von Forderungen mit Immobilien im Standardansatz ist insofern eine Besonderheit, als es sich dabei nicht um eine Kreditrisiko mindernde Technik, sondern um eine bankaufsichtlich definierte Forderungskategorie handelt und in den Regelungen zum Standardansatz definiert sind.⁶² Forderungen, die durch Wohnimmobilien oder gewerbliche Immobilien besichert sind, können – sofern die entsprechenden Mindestanforderungen erfüllt sind – mit einem verringerten Risikogewicht versehen werden.⁶³ Die gegenwärtige Rechtslage im BWG ermöglicht in diesem Zusammenhang eine ähnliche Anrechnungsmöglichkeit für Hypotheken auf Wohneigentum sowie auf Büroräume und vielseitig nutzbare Geschäftsräume.⁶⁴

Änderungen der Regelungen im Standardansatz zu aktuellen Rechtslage ergeben sich in einigen Bereichen. Dabei ist vor allem auf die Risikogewichtung bei Forderungen, die vollständig durch Wohnimmobilien abgesichert sind zu verweisen. Basel II verringert das erwähnte Risikogewicht von 50 auf 35%. Im Anhang befindet sich Beispiel 1 zur Gewichtung von mit Wohnimmobilien besicherter Forderungen gemäß Standardansatz. Dem geringen Risikogehalt solcher Finanzierungen wurde damit auch auf EU-Ebene durch das damit verbundene verringerte Eigenmittelerfordernis entsprochen. Im Zusammenhang mit gewerblichen Immobilien werden das verringerte Risikogewicht von 50% und die Methoden zur Berechnung des Eigenmittelerfordernisses aus dem BWG beibehalten. Dies wird im Anhang anhand des Beispiels 2 erläutert.

Die in Basel II definierte Bedingung, dass der Wert der Wohnimmobilie den Forderungsbetrag nennenswert übersteigt, findet sich ebenso – wenn auch anders formuliert – im BWG. Dies trifft ebenfalls auf den Besicherungsgrad bei gewerblichen Immobilien zu, wo Basel II keine Änderung zur aktuellen Rechtslage

⁶² Auf die ähnliche Struktur des Standardansatzes zu den Regelungen in Basel I (bzw. im BWG) wurde bereits in Kapitel 2.3.2.1 hingewiesen.

⁶³ Auf die speziellen Regelungen im Zusammenhang mit Immobilienleasing wird hier nicht eingegangen.

⁶⁴ Vgl. hierzu Kapitel 2.2.2.

bringen wird.⁶⁵ Weiters bestimmt Basel II, dass Wohnimmobilien, die zur Besicherung von Forderungen im Standardansatz verwendet werden, vom Eigentümer bewohnt oder zukünftig bewohnt, vermietet oder an Dritte zu Wohnzwecken ins Eigentum übertragen werden müssen. Diesbezüglich gibt es zu den aktuellen Regelungen im BWG eine Änderung, da dort diese Bedingung mit dem Kreditnehmer verknüpft war.

Eine weitere wesentliche Änderung von Basel II sind die folgenden beiden Bedingungen, die an die Anerkennung sowohl von Wohnimmobilien, als auch gewerblicher Immobilien geknüpft sind.

1. Der Wert der Immobilie ist nicht erheblich von der Bonität des Schuldners abhängig. Diese Anforderung zielt nicht darauf ab, Situationen auszuschließen, in denen ausschließlich makroökonomische Faktoren sowohl den Wert der Immobilie, als auch die Leistungsfähigkeit des Kreditnehmers beeinflussen.
2. Das Kreditnehmerrisiko hängt nicht wesentlich von der Leistungsfähigkeit der zugrunde liegenden Immobilie oder des Projekts ab, sondern vielmehr von der Fähigkeit des Kreditnehmers zur Rückzahlung der Schulden aus anderen Quellen. Als solches ist die Rückzahlung der Forderung nicht wesentlich von Cash Flows abhängig, die aus der zugrunde liegenden Immobilie generiert werden.

Bei den beiden Bedingungen, die für die Anerkennung von Immobilien erfüllt sein müssen, handelt es sich somit um Anforderungen an die Fähigkeit der Immobilie, im Falle des Ausfalls des Kreditnehmers als Sicherheit zu dienen. Eine Abhängigkeit wie in Punkt 1 definiert, wäre beispielsweise gegeben, wenn während der Bauphase der Immobilie der Schuldner seinen Eigenanteil nicht leisten könnte und die kreditgebende Bank vor der Verwertung der Immobilie diese erst mit zusätzlichem Kapital fertig stellen müsste. Die Bedingung in Punkt 2 würde grundsätzlich solche Immobilien von der Zulassung zur Besicherung ausschließen, deren Erträge (z.B. aus der Vermietung) zur Rückführung des mit dieser Immobilie besicherten Kredits

⁶⁵ Vgl. hierzu Kapitel 2.2.2.2 bzw. Beispiel 2 im Anhang.

bestimmt sind. Kennzeichnend in diesem Fall ist die hohe positive Korrelation, die zwischen der Begleichung der Forderung und dem Verwertungserlös im Falle des Ausfalls des Kreditnehmers besteht, da beide primär von den laufenden Einnahmen aus der Immobilie abhängen.

Basel II verschärft durch Formulierung der oben genannten Bedingungen die Anrechenbarkeit von bestimmten Immobilien zur Reduzierung des Eigenmittelerfordernisses. Grundsätzlich wird wohl von Seiten der Kreditinstitute zu prüfen sein, für welche Wohn- bzw. gewerbliche Immobilien die genannten Bedingungen erfüllt sind. Unabhängig davon gibt Basel II den nationalen Aufsichtsbehörden⁶⁶ die Möglichkeit (so genanntes Wahlrecht), von der Erfüllung der in Punkt 2 formulierten Bedingung abzusehen, wenn folgende Kriterien auf den österreichischen Immobilienmarkt zutreffen:

- Bei im Inland liegenden Wohnimmobilien, falls deren Markt nachweislich gut entwickelt und seit langem etabliert ist und die Verlustraten niedrig genug sind, um eine solche Behandlung zu rechtfertigen.
- Bei im Inland liegenden gewerblichen Immobilien, falls deren Markt gut entwickelt und seit langem etabliert ist und die Verlustraten folgende Grenzen nicht übersteigen:
 - die Verluste, die auf 50 % des Marktwerts der gewerblichen Immobilie (oder gegebenenfalls 60% des Beleihungswert, wenn dieser Wert niedriger ist) entfallen, dürfen 0,3 % der ausstehenden Kredite, die mit Gewerbeimmobilien besichert sind, in keinem Jahr übersteigen;
 - die Gesamtverluste aus gewerblichen Immobilienkrediten dürfen 0,5 % der ausstehenden Kredite, die mit Gewerbeimmobilien besichert sind, in keinem Jahr übersteigen.

⁶⁶

Also der Finanzmarktaufsicht (FMA).

Für Österreich werden diese Bedingungen von der Aufsicht zu überprüfen sein. Dabei gilt es einerseits die Entwicklung der entsprechenden Märkte (z.B. anhand statistischer Methoden wie beispielsweise Immobilienpreisindizes usw.) zu analysieren und andererseits Auswertungen von Verlustraten in der hypothekarischen Finanzierung vorzunehmen. Entsprechende Analysen liegen derzeit noch nicht vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Ausnahmebedingungen für den österreichischen Immobilienmarkt als erfüllt angesehen werden können.⁶⁷

Ein weiteres Novum für die Anerkennung der erwähnten Immobilienarten in Basel II ist die Erfüllung der speziellen Mindestanforderungen, die sowohl für Wohnimmobilien, als auch für gewerbliche Immobilien gleichermaßen gelten und in Kapitel 2.2.2 vorgestellt werden.

3.1.2 Immobilien als Kreditrisiko mindernde Technik

Bei den als Kreditrisiko mindernde Technik nach Basel II zugelassenen Immobiliensicherheiten handelt es sich um dieselben Immobilienarten wie jene im Standardansatz.⁶⁸ Es wird daher die grundbücherliche Sicherstellung mittels der dort erwähnten Wohnimmobilien und gewerblichen Immobilien anerkannt. Die hypothekarische Besicherung im IRB-Ansatz⁶⁹ erfolgt damit nach den dafür formulierten Regelungen im Rahmen der Kreditrisikominderungstechniken nach Basel II.

Die Bedingung im Standardansatz (und auch im BWG) für Wohnimmobilien in Bezug auf den Besicherungsgrad (nennenswerte Überbesicherung zur Erlangung des privilegierten Risikogewichts von 35%) ist für den IRB-Ansatz nicht explizit gefordert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich die rechnerische Berücksichtigung von Immobiliensicherheiten bei der Eigenmittelberechnung im Standard- und IRB-Ansatz unterscheiden. Während im Standardansatz – wie bereits dargestellt – die Besicherung in direkte (geringere) Risikogewichte niederschlägt,

⁶⁷ Detaillierte Studien über Ausfall- und Verlustrisiken bei Hypothekarkrediten gibt es beispielsweise in Deutschland. Diese zeigen, dass die Raten der Hypothekarkredite deutlich unter den Verlustraten von anderen Kreditarten liegen und im gegebenen Betrachtungszeitraum die durch Basel II definierten Verlustgrenzen nicht übersteigen würden. Vgl. VDH (Factbook 2002), S. 53 ff.

⁶⁸ Vgl. Kapitel 3.1.1.

⁶⁹ Die Regelungen von Basel II sehen unter gewissen Umständen für den IRB-Ansatz eine dem Standardansatz ähnliche Methode zur Berücksichtigung von Immobilien vor. Auf diese Ausnahme wird hier jedoch nicht näher eingegangen. Vgl. OeNB/FMA (Leitfaden Kreditrisikominderung, 2004).

erfolgt diese im IRB-Ansatz über den Risikoparameter LGD⁷⁰ (Verlust bei Ausfall). Der Risikoparameter LGD, der einen direkten Einfluss auf das zu berechnende Risikogewicht für die besicherte Forderung hat, kann entweder bankintern selbst geschätzt (Fortgeschrittener IRB-Ansatz) oder bankaufsichtlich übernommen (IRB-Basisansatz) werden. Im Fortgeschrittenen Ansatz hat die Bank den Einfluss der immobilien Besicherung auf den LGD selbst zu schätzen, während im IRB-Basisansatz die aufsichtlich vorgegebene LGD von 45% durch die immobilien Besicherung verringert werden kann.

Die Berücksichtigung der übrigen bereits im Standardansatz dargestellten Voraussetzungen erfolgt entsprechend den dort beschriebenen Ausführungen. Dies trifft vor allem auf die Erfüllung der in Kapitel 2.2.1.2 unter Punkt 1 und 2 genannten Bedingungen und deren entsprechende Ausnahmeregelungen als Wahlrecht für die nationale Aufsichtsbehörde zu.

3.2 Mindestanforderungen an die Besicherung mittels Immobilien

Basel II stellt an die Besicherung mittels Immobilien eine Reihe qualitativer Anforderungen, die vom Kreditinstitut zu überprüfen bzw. zu erfüllen sind. Wie bereits dargelegt, kommen diese Anforderungen unabhängig von der Immobilienart⁷¹ und vom gewählten Ansatz⁷² zur Eigenmittelberechnung zur Anwendung. Diesen Mindestanforderungen kommt deswegen eine wesentliche Bedeutung zu, da sie in dieser Form in den aktuellen Regelungen des BWG nicht oder nur eingeschränkt Eingang finden. Die Erfüllung dieser Bedingungen durch die Kreditinstitute wird jedoch in Zukunft von der Bankaufsicht überprüft⁷³ werden, sofern die immobilien Besicherung eigenmittelreduzierend zur Anwendung gelangen soll. Im Folgenden werden Anforderungen an die Rechtssicherheit, die Bewertungsvorschriften und das laufende Monitoring-Erfordernis der Immobilienwerte dargestellt.

⁷⁰ Vgl. Kapitel 2.3.2.2.

⁷¹ Vgl. Kapitel 3.1.

⁷² Vgl. Kapitel 2.3.2.

⁷³ Auf Basis der in nationales Recht umgesetzten Richtlinien.

3.2.1 Rechtssicherheit⁷⁴

Die Hypotheken müssen unter allen anwendbaren Rechtsordnungen rechtlich durchsetzbar sein und die Ansprüche aus der Hypothek sind ordnungsgemäß und rechtzeitig geltend zu machen. Sämtliche rechtliche Erfordernisse zur Begründung des Pfandrechts müssen erfüllt sein. Die Immobilie muss in einem angemessenen Zeitrahmen verwertet werden können. Kreditinstitute haben zu überprüfen, inwieweit sich die erwähnten Anforderungen mit der nationalen Rechtslage decken.

Spezialthemen ergeben sich beispielsweise im Bereich von Superädifikaten⁷⁵ und Baurechten⁷⁶. Bei Superädifikaten stellt sich die Frage, ob gerichtlich hinterlegte Pfandurkunden betreffend Superädifikate als grundbücherliche Sicherheit im Sinne von Basel II gelten? Eine diesbezügliche Interpretation der Finanzmarktaufsicht (FMA) kommt zu dem Schluss, dass vom Kreditinstitut zu überprüfen ist, ob es sich bei der betreffenden Liegenschaft wirklich um ein Gebäude oder bloß um eine bewegliche Sache handelt. Weiters haben Banken den Umstand des befristeten Zeithorizonts bei der Ermittlung des Belehnwerts adäquat zu berücksichtigen. Demnach können Superädifikate, sofern sie die restlichen Anforderungen aus Basel II erfüllen, als Hypotheken auf Wohnimmobilien oder auf gewerbliche Immobilien abgesicherte Forderungen angesehen werden.⁷⁷ Aufgrund der verschiedensten vertraglichen Ausgestaltungsmöglichkeiten und der zeitlichen Beschränkung eines Baurechts, kann die Zulässigkeit als kreditrisiko mindernde Technik vor allem die Robustheit der Sicherheitenvereinbarung betreffend nur im Einzelfall beurteilt werden.

Betreffend die in der Bankenpraxis weit verbreitete Besicherungsform mittels einer so genannten einverleibungsfähigen Pfandbestellungsurkunde (EPU)⁷⁸ ist anzumerken, dass der zu setzende Modus für den Erwerb eines Pfandrechts dabei nicht gesetzt wurde und damit die rechtlichen Voraussetzungen zur Begründung eines Pfandrechts daher nicht erfüllt sind.

⁷⁴ Vgl. OeNB/FMA (Leitfaden Kreditrisikominderung, 2004).

⁷⁵ Das sind Bauwerke, die auf fremdem Grund in der Absicht errichtet sind, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen. Vgl. § 435 ABGB.

⁷⁶ Baurecht ist das Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Vgl. § 1 BauRG.

⁷⁷ Vgl. FMA (Auslegungsfragen, FMA).

⁷⁸ Übergabe des Kreditnehmers einer gerichtlich oder notariell beglaubigten sowie unterfertigten Pfandbestellungsurkunde.

3.2.2 Bewertungsvorschriften in Basel II

In Basel II sind Bestimmungen zur Wertermittlung der zur eigenmittelreduzierenden Besicherung verwendeten Immobilien⁷⁹ enthalten. Dies betrifft einerseits die Wertbegriffe bei der Erstbewertung und andererseits die im nächsten Kapitel vorgestellten Regelungen in Bezug auf die Neubewertung der Immobilien.

Grundsätzlich muss die Immobilie bei der ersten Berücksichtigung als Sicherheit von einem unabhängigen Sachverständigen zum oder unter Marktwert bewertet werden. In Mitgliedstaaten, deren Rechts- und Verwaltungsvorschriften strenge Vorgaben für die Bemessung des Beleihungswerts setzen, kann die Immobilie stattdessen zum oder unter Beleihungswert bewertet werden.

In Basel II bezeichnet der Marktwert („Market Value“) den geschätzten Betrag, zu dem die Immobilie am Tag der Bewertung nach angemessenem Marketing im Rahmen eines zu marktüblichen Konditionen, von den Parteien in Kenntnis der Sachlage, umsichtig und ohne Zwang geschlossenen Geschäfts vom Besitz eines veräußerungswilligen Verkäufers in den Besitz eines kaufwilligen Käufers übergehen dürfte.

Der Beleihungswert („Mortgage Lending Value“) wird in Basel II als der Wert der Immobilie angesehen, der bei einer vorsichtigen Bewertung ihrer künftigen Marktgängigkeit unter Berücksichtigung ihrer dauerhaften Eigenschaften, der normalen und örtlichen Marktbedingungen, der derzeitigen Nutzung sowie angemessener Alternativnutzungen bestimmt wurde. Spekulative Elemente werden bei der Bestimmung des Beleihungswerts außer Acht gelassen.

Ein Vergleich mit den aktuell im BWG normierten Wertbegriffen zeigt, dass der Markt- oder Beleihungswert nach § 103 Z 10 lit. f BWG nur für gewerbliche Immobilien zur Anwendung kommt. In Zusammenhang mit Wohnimmobilien ist im BWG kein Wertbegriff angeführt, jedoch wurde bereits in Kapitel 2.2.2.1 auf die Verbindung zum HypBG hingewiesen. Dies betrifft zwar in erster Linie die Belehnungsgrenze (60%) für die privilegierte Risikogewichtung, andererseits verweist auch das HypBG auf einen Wertbegriff. Demnach darf nach § 12 HypBG

⁷⁹ Diese gelten sowohl für Wohn- als auch Gewerbeimmobilien.

der bei der Beleihung angenommene Wert des Grundstücks den durch sorgfältige Ermittlung festgestellten Verkaufswert⁸⁰ nicht übersteigen. Bei der Feststellung dieses Werts sind nur die dauernden Eigenschaften des Grundstücks und der Ertrag zu berücksichtigen, welchen das Grundstück bei ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig gewähren kann. Obwohl nicht explizit erwähnt, weist diese Wertdefinition Ähnlichkeiten zu dem in Basel II definierten Begriff des Beleihungswerts auf.

Inwiefern die in Basel II geforderten Wertbegriffe in Regelungen der nationalen Immobilienbewertungspraxis Deckung finden, wird in Kapitel 4 dargestellt.

3.2.3 Monitoring des Immobilienwerts

In Bezug auf die von den Kreditinstituten durchzuführende laufende Wertüberwachung der zur Besicherung akzeptierten Immobilien legen die Regelungen nach Basel II folgende Vorgehensweise fest.

- Der Wert der zur Besicherung akzeptierten Wohnimmobilien muss häufig, zumindest jedoch alle drei Jahre überprüft werden.
- Der Wert der zur Besicherung akzeptierten gewerblichen Immobilien muss häufig, zumindest jedoch jährlich überprüft werden.

Sind die Märkte starken Schwankungen ausgesetzt, so muss die Überprüfung häufiger stattfinden. Zur Überprüfung des Werts einer Immobilie und zur Identifizierung von Immobilien, die einer Neubewertung bedürfen, können statistische Verfahren verwendet werden. Falls es Hinweise darauf gibt, dass die Immobilie im Verhältnis zu den allgemeinen Marktpreisen erheblich an Wert verloren haben könnte, so ist die Bewertung der Immobilie von einem unabhängigen Sachverständigen zu überprüfen. Bei Krediten, die über € 3 Mio. hinausgehen, muss

⁸⁰ Durch den Terminus „Verkaufswert“ des HypBG kann abgeleitet werden, dass die Beleihungsobjekte verkaufsfähig sein müssen. Im Insolvenzfall muss das Darlehen aus dem Verkaufserlös des Beleihungsobjekts zurückgeführt werden können. Nicht verkaufsfähige Immobilien (Brücken, Kirchen, usw.) scheiden für die Beleihung gewöhnlicherweise aus. Die Beleihungsfähigkeit muss von Fall zu Fall sorgfältig überprüft werden. Vgl. RÜCHARDT Konrad (Der Beleihungswert, 2001), S. 30.

die Bewertung der Immobilie mindestens alle drei Jahre von einem unabhängigen Sachverständigen überprüft werden.

Im Zuge der dargestellten, durchaus hinterfragenswerten Anforderungen an das Monitoring der Immobilienbewertung ergeben sich einige Fragestellungen. So geht aus den Anforderungen nicht explizit hervor, welche statistischen Methoden zur Anwendung kommen können. Dabei wird es sich wohl um die Analyse entsprechender Immobilienpreisindizes handeln. Ebenfalls unklar ist die anlassbezogene Überprüfung bezüglich des erheblichen Wertverlusts. Wie groß der Wertverlust sein muss um ein Überprüfungserfordernis auszulösen ist derzeit noch nicht klar und wird höchstwahrscheinlich durch die Bankenaufsicht zu bestimmen sein. Was genau unter einer Neubewertung zu verstehen ist, ist den Anforderungen ebenfalls nicht zu entnehmen.

Man darf gespannt sein, wie Banken die Anforderungen an ein Monitoring des österreichischen Immobilienmarkts erfüllen werden. Bei den in Österreich existierenden Immobilienpreisindizes ist die Frage der Repräsentativität zu stellen. Am umfassendsten scheinen die vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich publizierten Indizes zu sein.⁸¹ Inwiefern die Analyse solcher Indizes dem Monitoring-Erfordernis nach Basel II gerecht wird, bleibt abzuwarten und wird wohl von der Bankenaufsicht in Zusammenarbeit mit der Bankenindustrie zu klären sein. Fest steht jedoch, dass das Erfüllen dieser Anforderung stark mit der Verfügbarkeit markrelevanter Daten verbunden ist.⁸²

An dieser Stelle soll vergleichend zu den oben angeführten Anforderungen auf die aktuellen Bestimmungen in Zusammenhang mit durch Hypotheken auf Büroräume oder vielseitig nutzbare Geschäftsräume besicherte Forderungen nach § 103 Z 10 lit. f BWG verwiesen werden, wo bereits in Bezug auf Gewerbeimmobilien eine Art

⁸¹ Vgl. www.wkimmo.at. Seit dem Preisspiegel 2000 werden Durchschnittspreise für Immobilien österreichweit auf Bezirksebene mit verschiedenen Wertungskriterien erhoben.

⁸² In Deutschland gibt es das vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (ehemals VDH) entwickelte Marktschwankungskonzept zur Messung der Volatilitäten auf den regionalen Gewerbeimmobilienmärkten. Es ist anzunehmen, dass das ursprünglich für die Gewichtung des gewerblichen Hypothekenkredits entwickelte Modell an die Anforderungen nach Basel II angepasst wird. Vgl. STÖCKER Otmar M. (Realkredit, 2004), S. 21 ff.

„Monitoring“ im BWG erforderlich ist. Diesbezüglich ist, falls nicht der Marktwert, sondern der Beleihungswert der Immobilie herangezogen wird, dieser und insbesondere die zugrunde liegenden Annahmen über die Entwicklung des betreffenden Marktes mindestens alle drei Jahre oder dann, wenn der Marktwert⁸³ um mehr als 10% sinkt, neu zu schätzen bzw. zu bewerten. In diesem Fall wird vom Gesetz eine quantitative Grenze definiert, die ein Neubewertungserfordernis auslöst. Was freilich unter einer Neubewertung zu verstehen ist, ist auch hier – wie bei Basel II – unklar.

Die deutsche Bankenaufsicht⁸⁴ geht in einigen ihrer Rundschreiben⁸⁵ darauf ein. Demnach liegt eine Neubewertung dann vor, wenn eine sach- und fachkundige Person, die auch ein nicht mit der Kreditbearbeitung befasster Mitarbeiter des darlehensgewährenden Institutes sein kann, das Wertgutachten (der Erstbewertung) dahingehend überprüft, ob die ursprüngliche Einschätzung der Rahmenbedingungen⁸⁶ und die übrigen Annahmen über den betreffenden Markt, auf denen es beruht, weiterhin Gültigkeit haben und dies in nachvollziehbarer Weise dokumentiert. Sollte sich hierbei gegebenenfalls herausstellen, dass die seinerzeitigen Annahmen und Ergebnisse unzutreffend waren, bedarf es einer neuen Wertermittlung. Bei der Feststellung, ob der Marktwert (bzw. das Marktniveau) um 10 % gesunken ist, hält die deutsche Aufsicht das Abstellen auf den regionalen Markt für sachgerecht.⁸⁷ Weiters geht die deutsche Aufsicht grob darauf ein, wie die Überprüfung des 10%-Kriteriums zu erfolgen hat, in dem sie beispielhaft als Vergleichsmaßstäbe etwa Kaufpreissammlungen, Bodenrichtwerte oder vergleichbare aussagekräftige amtliche Auskünfte sowie institutsinterne Informationen anführt.⁸⁸

⁸³ Wohl eher die Marktpreise, sprich Schwankungen des Marktniveaus.

⁸⁴ Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) stellt im Wesentlichen das Pendant zur österreichischen Finanzmarktaufsicht (FMA) dar.

⁸⁵ Rundschreiben der BaFin enthalten wichtige Grundsätze, deren Beachtung die BaFin längerfristig wünscht und die allen deutschen Kreditinstituten bekannt werden sollen. Diese Rundschreiben werden auf www.bafin.de veröffentlicht.

⁸⁶ Nachhaltigkeit der Mietansätze, Angemessenheit der Bewirtschaftungskosten und des Kapitalisierungszinssatzes.

⁸⁷ Vgl. BUNDESANSTALT FÜR FINANZDIENSTLEISTUNGSAUFSICHT (Rundschreiben 14/98, 1998).

⁸⁸ Vgl. BUNDESANSTALT FÜR FINANZDIENSTLEISTUNGSAUFSICHT (Rundschreiben 2/99, 1999).

In Basel II ist eine grobe Definition des „unabhängigen Sachverständigen“ angeführt. Demnach wird eine Person verstanden, die über die zur Durchführung von Immobilienbewertungen erforderlichen Qualifikation, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügt und von der Kreditvergabeentscheidung unabhängig ist. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass dieses Kriterium wohl auch durch institutseigene Gutachter erfüllt sein kann, sofern ihre unabhängige Urteilsfähigkeit sichergestellt ist. Betreffend die fachliche Qualifikation des Gutachters wird wohl zwischen der Markt – und Beleihungswertermittlung zu unterscheiden sein, wie in Kapitel 4 dargestellt. Im Wesentlichen wird es den Kreditinstituten obliegen, eine Beurteilung der fachlichen Eignung der Gutachter durchzuführen.

4 Die Immobilienbewertung im Lichte von Basel II

In Basel II werden Anforderungen an die Bewertung jener Immobilien gestellt, die im Rahmen der regulatorischen Eigenmittelberechnung risikomindernd angesetzt werden können.⁸⁹ Die zwei zentralen Wertbegriffe der neuen Eigenmittelregelungen sind der Markt- und der Beleihungswert. Es stellt sich diesbezüglich die Frage, ob die nationale Liegenschaftsbewertungspraxis den Anforderungen einer risikoorientierten Bewertung von Immobilien im Lichte sich ändernder Rahmenbedingungen für Schlüssel-Nachfrager – wie beispielsweise die Kreditindustrie – gerecht wird. Diesbezüglich ist in erster Linie ein Vergleich der zu berücksichtigenden Wertbegriffe sowie der Verfahren zu deren Ermittlung anzustellen.

Durch die Relevanz von Basel II und dessen Umsetzung in europäisches Recht, basieren die beiden genannten Wertbegriffe auf einer Fülle von internationalen Harmonisierungsbestrebungen. Inwieweit diese in der nationalen Bewertungspraxis bereits Eingang gefunden haben, versucht Kapitel 4 dadurch zu analysieren, in dem die Wertbegriffe Markt- und Beleihungswert näher dargestellt und mit den nationalen Usancen verglichen werden. Für eine Wertermittlung ist es wesentlich, dass der Begriff des zu ermittelnden Werts klar definiert ist.

4.1 *Der Marktwert einer Immobilie*

In Basel II ist die Bewertung der zu Besicherungszwecken verwendeten Immobilien zum Marktwert anerkannt.⁹⁰ Bei Analyse der von internationalen sowie europäischen Verbänden als Zielsetzung definierten Harmonisierungsbestrebungen, ist festzustellen, dass dabei der Marktwert eine zentrale Rolle einnimmt. Vor allem aus europäischer Sicht ist darauf hinzuweisen, dass betreffend die Begriffsdefinition des Marktwerts der bislang größte Konsens erreicht wurde, wie Kapitel 4.1.1 zeigt.⁹¹

4.1.1 Marktwertdefinition internationaler Verbände

Verschiedenste internationale Verbände haben sich zum Ziel gemacht, Wertbegriffe sowie Bewertungsmethoden zu harmonisieren und die von ihnen formulierten

⁸⁹ Vgl. Kapitel 3.

⁹⁰ Vgl. Kapitel 3.2.2.

⁹¹ Vgl. ROTH Martin M. (Internationale Aspekte, 2003), S. 81.

Standards in Einklang mit internationalen rechtlichen Vorschriften zu bringen. Der Marktwert stellt dabei bei allen Verbänden einen zentralen Wertbegriff dar.

Das International Valuation Standards Committee (IVSC) ist als NGO Mitglied der United Nations und veröffentlicht unter dem Titel „White Book“ die so genannten International Valuation Standards (IVS). Das Hauptziel des IVSC liegt in Harmonisierungsbemühungen in Zusammenhang mit den internationalen Rechnungslegungsvorschriften, den International Financial Reporting Standards (IRFS).⁹²

Auf europäischer Ebene hat sich die TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) aufgestellt, eine private Initiative von Bewerterverbänden (seit 1977 rund 40 europäische Sachverständigenverbände). Ziel der TEGOVA ist eine größtmögliche Harmonisierung der uneinheitlichen Immobilienbewertungspraxis in der Europäischen Union, welche in den European Valuation Standards (EVS) im so genannten „Blue Book“ zum Ausdruck kommen. Die Standards sind für Mitgliederorganisationen nicht bindend, finden jedoch in zahlreichen EU-Richtlinien, insbesondere aus den Bereichen Finanzwirtschaft und Rechnungslegung Eingang. Das „Blue Book“ ist nach dem Muster des „Red Book“ aufgebaut, dem Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)⁹³ Appraisal and Valuation Manual.

TEGOVA, IVSC und RICS haben sich auf einen einheitlichen Wortlaut bei der Definition des „Market Value“⁹⁴ geeinigt, dem gemäß der Marktwert der geschätzte Betrag ist, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis,

⁹² Bei den IFRS handelt es sich um international vereinheitlichte Rechnungslegungsnormen. Diese werden vom International Accounting Standards Board (IASB) veröffentlicht. Alle vom IASB verabschiedeten Rechnungslegungsstandards (IAS, IFRS) sowie Auslegungen der Rechnungslegungsstandards werden seit 2001 unter dem Terminus IFRS subsumiert.

⁹³ RICS ist der weltgrößte Fachverband von Immobiliensachverständigen.

⁹⁴ Auf die detaillierte Berücksichtigung des so genannten „Open Market Value“ wird hier verzichtet. Dieser Wert basiert auf dem „best-price-princip“, d.h. dass der unter den vorliegenden Voraussetzungen höchst zu erzielende Preis anzusetzen ist und dies unter Umständen auch unter Berücksichtigung einer wirtschaftlich verbesserten Verwendung der Liegenschaft („high and best use“). Der „beste Preis“ (Open Market Value) ist vom geschätzten Betrag (Market Value) zu unterscheiden.

Umsicht und ohne Zwang handelt. Vergleicht man diese Definition mit jener aus Basel II ist festzustellen, dass sie nahezu ident sind. Auch mit der Marktwertbeschreibung in § 103 Z 10 lit. f gibt es inhaltlich kaum Unterschiede.

4.1.2 Abgrenzung zum Verkehrswert

Die österreichische Wertkonzeption basiert auf dem Begriff des Verkehrswerts. Der Verkehrswert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)⁹⁵ geregelt, welches im Jahr 1992 für alle gerichtlichen Verfahren eingeführt wurde.⁹⁶ Dabei ist der Verkehrswert der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Unter „üblicherweise“⁹⁷ ist wohl der Handel am freien Markt (freie Preisbildung) zu verstehen, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten. Der Verkehrswert bezieht sich zwar auf einen bestimmten Zeitpunkt, jedoch sollten Umstände, die bereits am Bewertungsstichtag voraussehbar sind, in der Bewertung berücksichtigt werden. Spekulative Momente sind jedoch zu vernachlässigen. Weiters ist festzustellen, dass ungeachtet philosophischer und ökonomischer Betrachtungen über die Zusammenhänge von Wert und Preis, bei der Verkehrswertdefinition der (Verkehrs-) Wert dem (erzielbaren) Preis gleichgesetzt ist. Als der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr „am wahrscheinlichsten“ zu erzielende Kaufpreis kann der Verkehrswert ermittlungstechnisch zugleich als statistischer Durchschnittswert angesehen werden.

Vergleicht man nun die Definition des Verkehrswerts mit jener des Marktwerts nach Basel II, muss man feststellen, dass es keine erkennbare sinngemäße bzw. auch inhaltliche Abweichung gibt. Wenn man die Definitionen zergliedert und einander gegenüberstellt, können diese als weitgehend deckungsgleich angesehen werden. Vor

⁹⁵ LBG BGBl 150/1992.

⁹⁶ Weiters ist in diesem Zusammenhang die ÖNORM B 1802 zu nennen, die allgemein auf die Ermittlung der Grundlagen des Verkehrswerts von bebauten und unbebauten Liegenschaften gerichtet ist. Es gibt für diese Bestimmungen keine Anwendungsverpflichtung, jedoch wird sich jeder verantwortungsbewusste Sachverständige auch bei privaten und institutionellen Bewertungen schon alleine aus Haftungsaspekten an die Grundsätze dieser Regelungen halten.

⁹⁷ Auch als „gewöhnlich“ bezeichnet.

allem deutet der Passus aus Basel II „zu marktüblichen Konditionen geschlossenes Geschäft“ sehr stark auf das Verkehrswertkonzept des „üblichen bzw. gewöhnlichen Geschäftsverkehrs“ hin.

4.1.3 Verfahren zur Ermittlung des Marktwerts

In Basel II selbst werden keine Angaben über die zur Bestimmung des Marktwerts anzuwendenden Verfahren gemacht. Da im vorigen Kapitel auf die Ähnlichkeiten zwischen den Begriffsdefinitionen Markt- und Verkehrswert verwiesen wurde, macht es Sinn, einen groben Überblick über die nationalen (nach LBG) und internationalen Wertermittlungsverfahren⁹⁸ zu geben.

Betrachtet man die zur Marktwertermittlung als „Standardmethodik“ in den European Valuation Standards (EVS) angebotenen Verfahren, so kann man abermals Gemeinsamkeiten zu den im nationalen LBG normierten Verfahren erkennen.

- Die „Capital Comparison Method“ ist gleichzusetzen mit dem im LBG normierten Vergleichswertverfahren, welches zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen werden kann. Bei beiden Verfahren wird die Wertermittlung auf Basis eines Vergleichs von Transaktionspreisen vergleichbarer Immobilien durchgeführt. Die Anforderungen an die Vergleichbarkeit werden jedoch in der Praxis am ehesten für die Wertermittlung von unbebauten Grundstücken erfüllt werden. Da bebaute Grundstücke in der Regel sehr heterogene Eigenschaften aufweisen, ist die Anwendung dieses Verfahrens zur Wertermittlung eher eingeschränkt.⁹⁹

Das Vergleichswertverfahren ist zweifelsfrei das Verfahren mit der größten Marktnähe, Voraussetzung dafür sind jedoch Marktdaten von Immobilientransaktionen.¹⁰⁰ Der für die zu bewertende Immobilie am

⁹⁸ Vgl. Roth Martin M. (Internationale Aspekte, 2003), S 81 ff.

⁹⁹ Ausreichende Übereinstimmung in den wertrelevanten Merkmalen zwischen Vergleichsliegenschaften und zu bewertenden Liegenschaften gibt es vor allem bei Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser, gleichartige Siedlungshäuser sowie gewisse Wohnblöcke von Siedlungs- und Wohnungsunternehmen.

¹⁰⁰ Diesbezügliche Quellen dazu sind beispielsweise Erhebungen aus der Urkundensammlung des für das in Betracht kommende Gebiet zuständigen Grundbuchgerichts oder das Zugreifen auf externe Kaufpreissammlungen. In Deutschland wird von Gesetzes wegen eine Kaufpreissammlung

wahrscheinlichsten zu erzielende Preis ist grundsätzlich der Mittelwert der Verkaufspreise vergleichbarer Liegenschaften. Im LBG entspricht das Vergleichswertverfahren wohl damit am ehesten der Verkehrswertdefinition, da es im Allgemeinen unmittelbar (ohne Marktanpassungen) zum Verkehrswert führt.

- Die „Investment Method“ ist am ehesten mit dem im LBG normierten Ertragswertverfahren zu vergleichen. Diese Verfahren werden bei der Bewertung von Erträge erzielenden Immobilien (durch Vermietung oder Verpachtung), so genannten Investment-Immobilien¹⁰¹ verwendet. Beiden Methoden gleich ist das Konzept der Barwertermittlung von künftig erzielbaren Erträgen. Diese werden entsprechend der erwarteten Dauer der Einnahmen mittels eines marktgerechten Zinssatzes kapitalisiert. Der Verkehrswert muss bei diesem Verfahren erst vom Ertragswert unter Berücksichtigung der Marktlage und anderer wertbestimmender Kriterien abgeleitet werden.¹⁰²

Die relevanten Bewertungstreiber sind der zu ermittelnde Jahresrohertrag und die Bestimmung des marktgerechten Kapitalisierungszinssatzes.¹⁰³ Unterschiede sind diesbezüglich bei der „Investment Method“ zum Ertragswertverfahren zu nennen:

Bei der Ertragswertmethode wird der Bodenwert in der Berechnung berücksichtigt, weiters wird bei den Erträgen nur auf jene zurückgegriffen, die durch das Gebäude generiert werden. Bei der „Investment Method“ wird Boden und Gebäude als Einheit betrachtet, der Wert des Bodens bleibt unberücksichtigt.

Beim Ertragswertverfahren wird von den nachhaltig erzielbaren Erträgen ausgegangen, wobei damit meist die ortsüblichen Mieten – unabhängig von den vertraglich vereinbarten Mieten – angesetzt werden. Bei der „Investment

geführt, in diese öffentlich Einblick genommen werden kann. Die Sammlung wird von Gutachterausschüssen ausgewertet, um daraus beispielsweise Liegenschaftszinssätze abzuleiten.

¹⁰¹ Wohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude, die vermietet werden.

¹⁰² Vgl. KRANEWITTER Heimo (Liegenschaftsbewertung, 1998), S. 28.

¹⁰³ Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswerts richtet sich nach der bei Investitionen in vergleichbare Objekte üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. Bei der Wahl des Zinssatzes kann auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden, beispielsweise jene des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs. Vgl. KRANEWITTER Heimo (Liegenschaftsbewertung, 1998), S. 95 ff.

Method“ werden meistens die tatsächlichen Mieten als nachhaltig eingestuft. Abweichungen der vertraglichen Miete von der Marktmiete werden in der Berechnung berücksichtigt.¹⁰⁴

Eine unterschiedliche Berücksichtigung in beiden Verfahren wird auch im Zusammenhang mit dem Risikoaspekt der Immobilie getroffen. Während bei der Ertragswertmethode üblicherweise aus Sicherheitsaspekten vom Rohertrag ein Abschlag für das so genannte Mietausfallrisiko (-wagnis) getroffen wird, spiegeln sich Risikoaspekte nahezu ausschließlich im Renditeansatz wieder („All Risk Yield“¹⁰⁵). Die folgende Abbildung stellt den Ablauf der beiden Methoden grafisch dar.

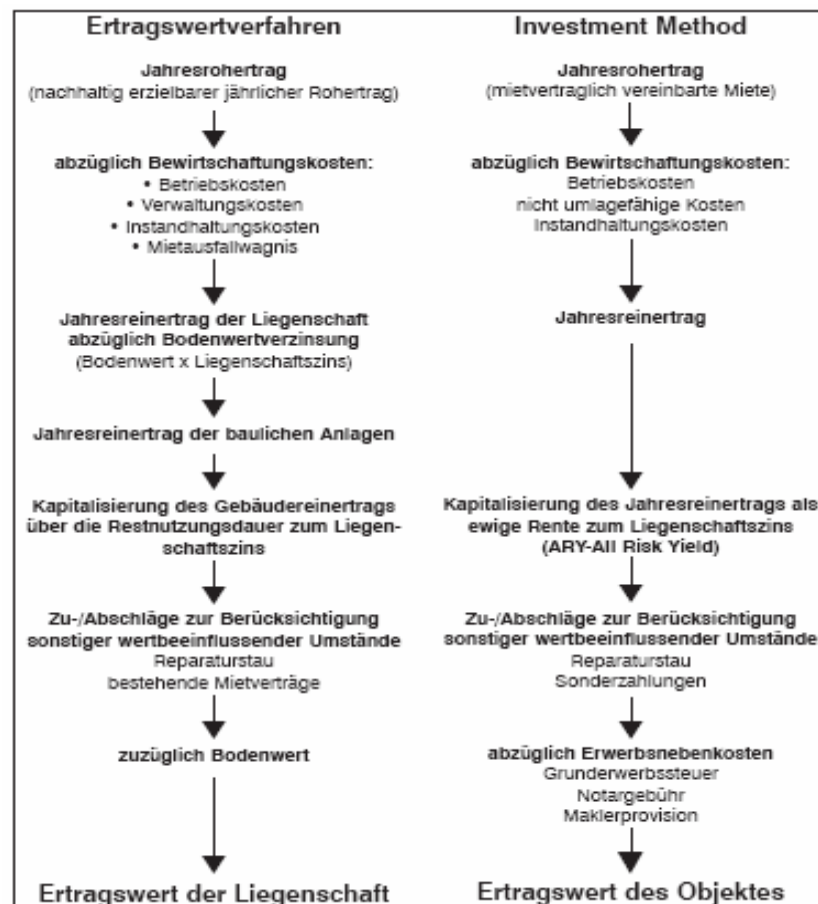


Abbildung 6: Vergleich Ertragswertverfahren - Investmentmethod

Quelle: ROTH Martin M. (Internationale Aspekte, 2003).

¹⁰⁴ Vgl. das Konzept zur differenzierten Bewertung des so genannten Term & Reversion bzw. Hardcore & Topsislice Cash Flows in ROTH Martin M. (Internationale Aspekte, 2003), S. 81. ff.

¹⁰⁵ Die „All Risk Yield“ kann am ehesten mit der so genannten „Maklerrendite“, d.h. der Bruttoanfangsrendite verglichen werden. Diese stellt den Zinssatz als Relation der Jahresnettomiete zum Marktwert der Immobilie dar.

- Weitere internationale Barwertverfahren sind beispielsweise die „Profits Method“ und die „Discounted Cash Flow Method“ (DCF). Das LBG geht auf diese Verfahren nicht explizit ein, ermöglicht jedoch durch die Verwendung von Wertermittlungsverfahren, die dem jeweiligen Wissenstand entsprechen, die oben genannten Verfahren zur Verkehrswertermittlung anzuwenden. Dies trifft auch auf die „Residual Method“ zu, die mehr oder weniger eine Kombination aus Ertragswert- und Sachwertverfahren darstellt. Diese wird weiter unten behandelt.

Die „Profits Method“ (Gewinnverfahren) wird vorwiegend für Bewertungen von so genannten Betreiberimmobilien¹⁰⁶ verwendet. Der erzielbare Kaufpreis dieser Immobilien lässt sich aus der Profitabilität des Betriebes ableiten.

Das DCF-Verfahren stellt insofern eine Verbesserung zum Ertragswertverfahren dar, als Einnahmen und Ausgaben periodisiert¹⁰⁷ betrachtet werden und über den Betrachtungszeitraum mittels eines marktgerechten Zinssatzes kapitalisiert werden. Der Bodenwertanteil bleibt auch hier unberücksichtigt.

- Die „Depreciated Replacement Cost Method“ entspricht der im LBG normierten Zeitwertermittlung nach dem Sachwertverfahren. Dabei wird der Verkehrswert durch etwaige Marktanpassung des Sachwerts der Immobilie ermittelt. Vor allem werden diese Verfahren bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen oder so speziell sind, dass sie nicht am Immobilienmarkt gehandelt werden.¹⁰⁸

Der Sachwert ist die Summe aus Bodenwert und Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts werden die Bruttowiederbeschaffungskosten mit Abschlägen für die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (unwirtschaftlicher Aufbau, usw.) Wertminderung versehen. Der Bodenwert wird mit dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

- Bei der „Residual Method“ bzw. Residualwertverfahren geht man von der planungsrechtlich zulässigen maximalen Ausnutzbarkeit des zu bewertenden

¹⁰⁶ Dies sind Spezialimmobilien, wie z.B. Hotels, Tankstellen, Freizeitanlagen und Kinos.

¹⁰⁷ Beim Ertragswertverfahren wird der Reinertrag über die gesamte Restnutzungsdauer gleich bleibend behandelt. Der Bodenwert wird addiert.

¹⁰⁸ Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Fabriksgrundstücke, Kirchen, öffentliche Gebäude wie Schulen und Krankenhäuser, usw.

Grundstücks aus. Es wird bei hochwertig unbebauten Grundstücken, wenn keine Vergleichspreise oder Richtwerte vorhanden sind, vor allem von Projektentwicklern zur Ermittlung des maximal wirtschaftlich tragbaren Grundstücksankaufspreis verwendet.

4.2 Der Beleihungswert einer Immobilie

In Basel II ist die Bewertung der zu Besicherungszwecken verwendeten Immobilien zum Beleihungswert anerkannt.¹⁰⁹ Dieser stellt ebenfalls einen auf europäischer Ebene harmonisierten Wertbegriff dar, der bereits Eingang in die österreichische Gesetzgebung gefunden hat. Der nach § 103 Z 10 lit. f BWG normierte Beleihungswertbegriff ist nahezu ident mit jenem in Basel II.

Dem Beleihungswert kommt vor allem im Zusammenhang mit der hypothekarischen Besicherung von Krediten¹¹⁰ eine wesentliche Rolle zu, in dem er für einen möglichst langen Zeitraum die Werthaltigkeit des zur Sicherung vereinbarten Grundpfandrechts abzuschätzen vermag. In diesem Sinne wird der Beleihungswert als sichere Wert-Obergrenze für die langfristige Beleihung als eigenständiger Wertansatz definiert.

Ursprünglich geht der Beleihungswert auf entsprechende Initiativen in Deutschland zurück und mündete so in eine gemeinsame Philosophie des europäischen Beleihungswerts (European Mortgage Lending Value, EMLV) auf Ebene des Verbands der europäischen Hypothekenbanken (European Mortgage Federation). So hat der Verband deutscher Pfandbriefbanken (ehemals Verband deutscher Hypothekenbanken, VDH) in Zusammenarbeit mit der deutschen Bankenaufsicht entsprechende Leitlinien¹¹¹ bezüglich der Philosophie und der Methodik zur Ermittlung des Beleihungswerts erlassen.¹¹² Auch wurden die wesentlichen Unterschiede zwischen Beleihungswert und Verkehrswert dargestellt. Durch den Eingang des Beleihungswerts in die Solvabilitätsrichtlinie (1997) der EU, ging dessen Bedeutung über die reine Hypothekenbankenbranche hinaus und wurde für Banken als aufsichtsrechtliche Steuerungsgröße anerkannt. Seither kann auf

¹⁰⁹ Vgl. Kapitel 3.2.2.

¹¹⁰ Der Beleihungswert gibt eine Einschätzung über das Kreditsicherunspotential einer Immobilie.

¹¹¹ Vgl. VDH (Grundsatzpapier, 1996) sowie (Wesentliche Aspekte, 1998).

¹¹² Entsprechende Richtlinien gibt es in Österreich nicht.

europäischer Ebene der Beleihungswert für die Berechnung der Eigenmittelunterlegung gewerblicher Hypothekarkredite¹¹³ verwendet werden. Basel II erweitert den Anwendungsbereich des Beleihungswerts auch auf den wohnwirtschaftlichen Hypothekarkredit.¹¹⁴

4.2.1 Grundprinzipien des Beleihungswerts¹¹⁵

Die Grundstruktur des EMLV legt dar, dass dieser Wert im langfristigen Interesse des Darlehensnehmer, des Kreditinstituts und der Aufsichtsbehörden liegen soll. Der EMLV sollte verschiedene Methoden zu dessen Berechnung vorsehen und auf individueller Basis die Marktbedingungen der Mitgliedstaaten berücksichtigen. Weitere Grundsätze des EMLV sind, dass er:

- eine vorsichtige Bewertung der künftigen Marktfähigkeit der Immobilie einbeziehen sollte;
- versuchen sollte, spekulative Elemente zu ermitteln und zu eliminieren sowie die normale und lokale Marktlage widerzuspiegeln; Grundlage für die Bewertung ist die gegenwärtige Marktsituation;
- hauptsächlich auf langfristigen (nachhaltigen) Aspekten basieren sollte.
- die derzeitige Verwendung und nach Möglichkeit geeignete alternative Verwendungen berücksichtigen sollte.

4.2.2 Abgrenzung zum Markt – bzw. Verkehrswert

Durch die eindeutige Zweckbestimmung des Beleihungswerts gibt es eine Reihe von Unterscheidungsmerkmalen¹¹⁶ zum Markt- bzw. zum Verkehrswert¹¹⁷. Im Gegensatz zum Verkehrswert, ist der Beleihungswert nicht auf die Feststellung des momentanen Preises ausgerichtet, sondern es werden die nachhaltig erzielbaren Erträge an jeden Besitzer und dauernde Objekteigenschaften berücksichtigt. Aufgrund der Anforderung nach einem Wert, der dauerhaft zuverlässig ist, dürfen beim Beleihungswert nur Wertfaktoren berücksichtigt werden, die aufgrund der vergangenen und gegenwärtigen Markterfahrungen mit hoher Wahrscheinlichkeit

¹¹³ In Österreich im § 103 Z 10 lit. f BWG umgesetzt.

¹¹⁴ Vgl. Kapitel 3.2.2.

¹¹⁵ Vgl. EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION (The Valuation, 2004), S. 2-4.

¹¹⁶ Vgl. VDH (Grundsatzpapier, 1996) sowie (Wesentliche Aspekte, 1998).

¹¹⁷ Zum Markt- bzw. Verkehrswert vgl. Kapitel 4.1.2.

wertbeständig ist. Im Gegensatz dazu, stellt der Verkehrswert den Wert dar, der am Tag der Bewertung im allgemeinen Geschäftsverkehr am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Weiteres Prinzip der Beleihungswertermittlung ist, dass für alle relevanten Wertkomponenten die jeweils örtlichen Preise, Erträge und Kosten auf ihre bestimmenden Faktoren hin zu untersuchen sind und Wertminderungen, die nach den in der Vergangenheit gewonnenen Erfahrungen künftig zu erwarten sind, in die Berechnung einzubeziehen sind. Obwohl man auch dem Verkehrswert wegen der Forderung nach nachhaltigen Mieterträgen eine gewisse Dauerhaftigkeit beilegen könnte, steht die Anforderung nach der Stichtagsbezogenheit jedoch im Vordergrund.¹¹⁸ Der Spielraum für besondere Abschläge bei den Ertragserwartungen aufgrund des Vorsichtsprinzips ist vor allem bei ausgeglichenen Märkten sehr gering.

Aufgrund der dargestellten Unterschiede und dem Ziel der Risikobegrenzung ist der von Sachverständigen zu ermittelnde Ausgangswert für die Beleihung (Beleihungswert) in der Regel vorsichtiger als der auf den Bewertungsstichtag abgestellte Verkehrswert. Der Beleihungswert muss Spielraum für spätere allgemeine Preisrückgänge und Wertminderungen geben und, je nach dem mit der zu beleihenden Immobilie verbundenen Risiko, mehr oder weniger unterhalb der zu erwartenden Kaufangebote und damit des Verkehrswerts liegen.¹¹⁹ Je risikoreicher ein Beleihungsobjekt ist, umso größer sollte grundsätzlich der Abstand zwischen Verkehrs- bzw. Marktwert und Beleihungswert sein. Weiters ist darauf hinzuweisen, dass ein nach konservativen Gesichtspunkten ermittelter Beleihungswert keiner Nachbewertung bedarf.¹²⁰

4.2.3 Methodik der Beleihungswertermittlung

Grundsätzlich gibt es in der Literatur zwei Wege, die zur Ermittlung des Beleihungswerts führen. Bei der Methode der Berücksichtigung pauschaler Abschläge vom Verkehrswert handelt es sich meistens um vom Bauwert und vom Nettoertrag objektspezifische Sicherheitsabschläge. Diese pauschalen Abschläge

¹¹⁸ Vgl. RÜCHARDT Konrad (Der Beleihungswert, 2001), S. 22.

¹¹⁹ Vgl. RÜCHARDT Konrad (Der Beleihungswert, 2001), S. 26.

¹²⁰ Außer es ergeben sich konkrete Hinweise auf wertbeeinflussende Änderungen.

können jedoch nur im Einzelfall festgesetzt werden um auf das mit der zu bewertenden Immobilie verbundene Risiko zu berücksichtigen.

Die zweite – eigentliche – Methode zur Ermittlung des Beleihungswerts findet sich in den bereits erwähnten vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (ehemals VDH) in Zusammenarbeit mit der deutschen Bankenaufsicht entworfenen Leitlinien.¹²¹ Da solche Regelungen für den österreichischen Immobilienmarkt nicht explizit formuliert sind, die Anerkennung des Beleihungswerts jedoch in der nationalen Gesetzgebung bereits berücksichtigt (BWG) ist bzw. vertieft (Basel II) wird, werden die oben erwähnten Richtlinien im Folgenden grob dargestellt.

Im Gegensatz zu den erwähnten pauschalen Abschlägen vom Verkehrswert, werden in der Beleihungswertermittlung die beim jeweiligen Objekt verbundenen Risiken durch vorsichtige Wertansätze und Abschläge berücksichtigt. Diese risikomindernden Aspekte werden vor allem beim Ansatz des Bodenwerts, der Berechnung des Gebäudewerts, der Ansätze der Mieten und Bewirtschaftungskosten sowie der Kapitalisierung operationalisiert. Diese besonderen methodischen Ansätze stellen den Hauptunterschied zur Verkehrswertermittlung dar. Die einzelnen Rechnungsabläufe unterscheiden sich bei der Beleihungswertermittlung kaum von jenen der Verkehrswertermittlung. Bezüglich der Wertermittlungsverfahren wird auf Kapitel 4.1.3 verwiesen.

4.2.3.1 2 Säulenprinzip

Die Ermittlung des Beleihungswerts erfolgt gemäß den bereits erwähnten Richtlinien nach zwei getrennten Verfahren. Zum einen wird nach dem Ertragswert- und zum anderen nach dem Sachwertverfahren vorgegangen.¹²² Diese sollen aus Kontroll-Gründen unabhängig von einander erfolgen. Ausnahmen davon bestehen beispielsweise für gängige Eigenheime, größere Einfamilienwohnhäuser und eigengenutzte Eigentumswohnungen, wo aufgrund der geringen Bedeutung des Ertragswerts ausschließlich auf den Sachwert zurückgegriffen werden kann.¹²³

¹²¹ Vgl. VDH (Grundsatzpapier, 1996) sowie (Wesentliche Aspekte, 1998).

¹²² Auch Vergleichswerte können – wenn geeignet – herangezogen werden. Dies wird vor allem bei der Ermittlung des Bodenwerts zutreffen.

¹²³ Vgl. RÜCHARDT Konrad (Der Beleihungswert, 2001), S. 31.

4.2.3.2 Risikomindernde Aspekte in der Beleihungswertermittlung

Wie bereits in der Einführung zur Methodik der Beleihungswertermittlung skizziert, werden risikomindernde Aspekte im Rahmen der Bewertung bei den wesentlichen Werttreibern berücksichtigt. Dadurch sollen die vor allem bei gewerblichen Immobilien unterschiedlichen Risiken der einzelnen Objekte berücksichtigt und Überbewertungen verhindert werden.

4.2.3.2.1 Sachwertverfahren

Wie bei der Verkehrswertermittlung wird der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren zu berechnen sein. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass überhöhte (aus spekulativen Gründen) Bodenwerte gekürzt werden.

Bei der Ermittlung des Gebäudewerts (Bauwert) kommt vor allem das so genannte Abschlagsverfahren zur Anwendung. Dabei sollen aus Vorsichtsgründen Abschläge vom Bauwert (ausgehend von den Neubaukosten) entsprechend der Wertminderung (wie bei der Verkehrswertermittlung) erfolgen. Dabei soll ein Sicherheitsabschlag von zumindest 10 % berücksichtigt werden. Der Sachwert wird vor allem bei eigengenutzten Immobilien höher als der Ertragswert sein.

4.2.3.2.2 Ertragswertverfahren

Bei der Ermittlung des Beleihungswerts mittels des Ertragswertverfahrens gilt es in erster Linie die Haupteingangsparameter zu berücksichtigen. Diese sind die Mieteingänge, die Bewirtschaftungskosten, der Kapitalisierungszinssatz und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die entsprechend des Marktgeschehens bzw. der marktüblichen Gepflogenheiten abgeleitet werden müssen.

Mieten

Die Mieten müssen aus dem Marktgeschehen abgeleitet werden, wobei dabei auf die Nachhaltigkeit bzw. Dauerhaftigkeit Rücksicht genommen werden muss. Für die Ermittlung des nachhaltig zu erzielenden Reinertrags¹²⁴ kommen die Netto- oder

¹²⁴ Die Mehrwertsteuer ist nicht zu berücksichtigen.

Brutto-Kaltmieten¹²⁵ als Ausgangsbasis in Betracht. Da sich die Netto-Kaltmieten aus den Standardmietverträgen entnehmen lassen, werden meistens diese angesetzt. Dabei ist jedoch wichtig zu erwähnen, dass die Wirtschaftlichkeit des zu bewertenden Objekts hinsichtlich der Höhe und der Angemessenheit der Betriebskosten (vor allem im Verhältnis zum Markt) geprüft und eventuell in der Ermittlung berücksichtigt werden muss.

In die Bewertung dürfen nur vereinbarte Mieten einfließen. Noch nicht vereinbarte bzw. nicht dauerhafte Mieten (z.B. zeitlich begrenzte Mehrerträge – „Overrent“) dürfen nicht berücksichtigt werden. Bzgl. der Nachhaltigkeit werden die Mieten wohl entsprechend der Marktentwicklung zu bewerten sein. In Boomzeiten wird ein nachhaltiger Mietansatz deutlich unter den Spitzenmieten liegen, wogegen bei einer schlechten Marktlage der Unterschied zwischen nachhaltiger Miete und Marktmiete gering sein wird.¹²⁶

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind nach einer ordentlichen (normalen) Bewirtschaftung und nach Art der Nutzung zu bemessen. Sie setzen sich zusammen aus Abschreibung¹²⁷, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis.¹²⁸ Grundsätzlich wird – wie bereits erwähnt – sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien von der Nettokaltmiete ausgegangen und für die

¹²⁵ Netto-Kaltmiete: Miete (nachhaltige Marktmiete), ohne mieterseitige Nebenleistungen aus umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, ohne Mehrwertsteuer. Brutto-Kaltmiete: Miete, einschließlich auf Mieter umlagefähiger Bewirtschaftungskostenaufwendungen (ohne Heizung), ohne Mehrwertsteuer. Vgl. VDH (Wesentliche Aspekte, 1998).

¹²⁶ Vgl. RÜCHARDT Konrad (Der Beleihungswert, 2001), S. 36.

¹²⁷ Im Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung nach LBG ist die Abschreibung bereits im Vervielfältiger enthalten, so dass die Berücksichtigung der Abschreibung in den Bewirtschaftungskosten entfällt. Wird auf ewig kapitalisiert, muss die Abschreibung bei den Bewirtschaftungskosten abgesetzt werden.

¹²⁸ Vgl. VDH (Wesentliche Aspekte, 1998).

dann beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten¹²⁹ ein Mindestabschlag von 15%¹³⁰ vorgenommen.

Kapitalisierungszinssätze

Betreffend den zur Diskontierung künftiger Erträge (Kapitalisierung des Reinertrags von Immobilien) heranzuziehenden Zinssatz ist zwischen jenem für die Verkehrswertermittlung (Liegenschaftszinssatz) und dem für die Beleihungswertermittlung (abgeleiteter Kapitalisierungszinssatz) zu unterscheiden. Als Liegenschaftszinssatz (Liegenschaftsrendite) wird jener Zinssatz herangezogen, mit dem der laufende Reinertrag der Immobilie deren Marktwert erfahrungsgemäß verzinst. Dieser wird meist aus Marktvergleichen unter Berücksichtigung des objektbezogenen Risikos bei der Ertragserwirtschaftung ermittelt. Bei der Kapitalisierung des Ertragswerts in der Beleihungswertermittlung muss dieser Zinssatz vorsichtig bzw. nachhaltig gewählt werden. Die Kapitalisierungszinssätze bei der Beleihungswertermittlung stützen sich nicht wie bei der Verkehrswertermittlung auf kurzfristige Marktgeschehen, sondern müssen die langfristige Entwicklung vorwegnehmen. In Deutschland wurden diesbezüglich Bandbreiten bzw. Mindestkapitalisierungszinssätze bei der Beleihungswertermittlung definiert.¹³¹ Demnach werden Wohnobjekte nicht unter 5 %, Gewerbeobjekte nicht unter 6% kapitalisiert.

¹²⁹ Nach den umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (anteilige öffentliche Gebühren, Versicherungen, Wasser-, Strom- und Heizungskosten) sind vom Vermieter aus der Netto-Kaltmiete nur mehr seine Verwaltungskosten, die Instandhaltung das Mietausfallwagnis und die laufende Abschreibung zu tragen. Vgl. RÜCHARDT Konrad (Der Beleihungswert, 2001), S. 37.

¹³⁰ Bzw. nicht weniger als der tatsächliche Anfall bei Einzelnachweis. Dies trifft vor allem bei älteren Objekten mit relativ niedrigen Mieten zu. Bei gut vermieteten neuen Bürogebäuden bleiben die Bewirtschaftungskosten meistens unter 15% der Netto-Kaltmiete, was jedoch nur bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen ist. Vgl. RÜCHARDT Konrad (Der Beleihungswert, 2001), S. 38.

¹³¹ Vgl. VDH (Wesentliche Aspekte, 1998).

5 Zusammenfassung

Der risikoorientierten Bewertung von Immobilien kommt im Zuge der Neuen Eigenmittelvorschriften für Banken (Basel II) eine wesentliche Rolle zu. Basel II stellt vor allem bezüglich der als Kreditrisikominderungstechniken anerkannten Immobilien eine Reihe spezifischer Anforderungen. Dies basiert vor dem Hintergrund einer der Geschäftsausrichtung der jeweiligen Bank entsprechenden Risikoorientierung im Kreditgeschäft, welche die betriebswirtschaftliche sowie bankaufsichtliche Notwendigkeit eines Risikopolsters mit einbezieht. Die Verringerung bzw. Abdeckung des mit einem Kreditengagement verbundenen Risikos (Kreditrisiko), nämlich dass der Kreditnehmer seinen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht vollständig nachkommen kann, ist Ziel der grundpfandrechtlichen Sicherstellung mittels Immobilien. Der fachgerechten Ermittlung des Immobilienwertes zu Beleihungszwecken kommt daher eine zentrale Bedeutung zu.

Die Möglichkeit der Verringerung der Eigenmittelanforderungen bei Bankgeschäften durch eine werthaltige Immobilienbesicherung ist nur in Verbindung mit einem entsprechenden kunden- bzw. sicherheitenbezogenen Risikomanagement gegeben. Die Anforderungen an die Erstbewertung von Immobilien im Zuge der Sicherstellung einer Kreditverbindung gemäß Basel II betreffen im Wesentlichen die zu ermittelnden Wertbegriffe sowie die notwendige Qualifikation der die Ermittlung durchführenden Gutachter. Neben den rechtlichen Voraussetzungen an die Sicherheitenvereinbarung wird in Basel II auch eine laufende Überwachung – Monitoring – der Immobilienwerte als Anerkennungskriterium definiert.

Die zwei zentralen Wertbegriffe der neuen Eigenmittelregelungen sind der Markt- und der Beleihungswert. Diese haben bereits im aktuellen Bankaufsichtsrecht Eingang gefunden, finden jedoch in der nationalen Bewertungspraxis unterschiedlich Anwendung.

Bei Analyse der von internationalen sowie europäischen Verbänden als Zielsetzung definierten Harmonisierungsbestrebungen, ist festzustellen, dass dabei der Marktwert eine zentrale Rolle einnimmt. Vor allem aus europäischer Sicht ist darauf hinzuweisen, dass betreffend die Begriffsdefinition des Marktwerts der bislang

größte Konsens erreicht wurde. Die Marktwertdefinition der TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) entspricht jener des EU-Richtlinienentwurfs¹³², welcher die Empfehlungen von Basel II in europäisches Recht umsetzt.

Dem Beleihungswert kommt vor allem im Zusammenhang mit der hypothekarischen Besicherung von Krediten eine wesentliche Rolle zu, in dem er für einen möglichst langen Zeitraum die Werthaltigkeit des zur Sicherung vereinbarten Grundpfandrechts abzuschätzen vermag. Ursprünglich geht der Beleihungswert auf entsprechende Initiativen in Deutschland zurück und mündete so in eine gemeinsame Philosophie des europäischen Beleihungswerts (European Mortgage Lending Value, EMLV) auf Ebene des Verbands der europäischen Hypothekenbanken (European Mortgage Federation). Durch den Eingang des Beleihungswerts in die Solvabilitätsrichtlinie (1997) der EU, ging dessen Bedeutung über die reine Hypothekenbankenbranche hinaus und wurde für Banken als aufsichtsrechtliche Steuerungsgröße – durch Berücksichtigung in den Regelungen zur ausreichenden Eigenmittelausstattung – anerkannt.

Vergleicht man die Definition des in Österreich etablierten Verkehrswerts mit jener des nach Basel II geforderten Marktwerts, muss man feststellen, dass es keine erkennbare sinngemäße bzw. auch inhaltliche Abweichung gibt. Die Ermittlung des nach Basel II geforderten Marktwerts von Immobilien wird folglich durch die Bewertungspraxis in Österreich abgedeckt sein. Anderes ist im Zusammenhang mit dem Beleihungswert zu erwarten, da diesbezügliche standardisierte Bewertungsvorschriften – wie etwa in Deutschland – in Österreich nicht existieren. Bei Analyse der deutschen Richtlinien, die vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp, ehemals deutscher Hypothekenbanken) veröffentlicht wurden, ist festzustellen, dass zwar die Bewertungsverfahren zu Ermittlung des Beleihungswerts mit jenen der nationalen Bewertungspraxis nahezu ident sind, jedoch entsprechend dem Vorsichtsprinzips bei wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern Mindestgrößen (beispielsweise bei Bewirtschaftungskosten oder Kapitalisierungszinssätzen) definiert sind. Dies passiert vor dem Hintergrund der

¹³² Vgl. KOMMISSION DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT (EU-RLV, 2004).

Zweckbestimmung des Beleihungswerts, nämlich eine über einen langfristigen Zeitraum treffende Aussage über die Belehnfähigkeit einer Immobilie zu geben.

In Basel II wird als „Unabhängiger Sachverständiger“ eine Person verstanden, die über die zur Durchführung von Immobilienbewertungen erforderlichen Qualifikation, Fähigkeiten und Erfahrungen verfügt und von der Kreditvergabeentscheidung unabhängig ist. Betreffend die fachliche Qualifikation des Gutachters wird wohl zwischen der Markt – und Beleihungswertermittlung zu unterscheiden sein. Da der Wissensstand der in Österreich tätigen Immobilien-Gutachter sehr unterschiedlich ist, wird es zu überprüfen sein, inwieweit die diesbezüglichen Anforderungen nach Basel II erfüllt sind. Im Wesentlichen wird es den Kreditinstituten obliegen, eine nachvollziehbare Beurteilung der fachlichen Eignung der Gutachter durchzuführen.

Bzgl. der Anforderungen an die laufende Beobachtung – Monitoring – des österreichischen Immobilienmarkts bleibt abzuwarten, wie dieses von den österreichischen Banken operationalisiert wird. Bei den in Österreich existierenden Immobilienpreisindizes ist die Frage der Repräsentativität zu stellen. Inwiefern die Analyse solcher Indizes dem Monitoring-Erfordernis nach Basel II entspricht, wird wohl von der Bankenaufsicht in Zusammenarbeit mit der Bankenindustrie zu klären sein. Fest steht jedoch, dass das Erfüllen dieser Anforderung stark mit der Verfügbarkeit markrelevanter Daten verbunden ist.

Insgesamt wird die Erfüllung der Anforderungen an die immobiliare Besicherung nach Basel II einen wesentlichen Beitrag zu einer risikoorientierten Ausrichtung im Kreditgeschäft leisten. Entsprechendes „Know How“ in der Umsetzung von Basel II wird dabei nicht nur von den Kreditinstituten selbst, sondern auch von den die Immobilienbewertung durchführenden Sachverständigen einzubringen sein.

6 Anhang

Beispiele zur Berechnung der risikogewichteten Forderungsbeträge in Zusammenhang mit Immobilien

Beispiel 1: Berechnung des Eigenmittelerfordernisses einer mit **Wohnimmobilien** besicherten Forderung nach aktueller Rechtslage und nach Standardansatz Basel II

Kreditforderung an Privatperson über 70.000 EUR. Diese wird mit einer Wohnimmobilie im Wert von 140.000 EUR besichert. Notwendiger Besicherungsgrad ist gegeben:

Aktuelle Rechtslage – BWG:

Risikogewichtete Aktiva = $70.000 \times 50\% = 35.000$ EUR

Eigenmittelerfordernis für Bank = $35.000 \times 8\% = 2.800$ EUR

Standardansatz – Basel II:

Risikogewichtete Aktiva = $70.000 \times 35\% = 24.500$ EUR

Eigenmittelerfordernis für Bank = $24.500 \times 8\% = 1.960$ EUR

Beispiel 2: Berechnung des Eigenmittelerfordernisses einer mit Gewerbeimmobilien besicherten Forderung nach aktueller Rechtslage und nach Standardansatz Basel II¹³³

Kreditforderung von 8.000.000 EUR. Diese wird mit einer zulässigen Gewerbeimmobilie besichert, deren Marktwert 11.000.000 EUR und Beleihungswert 9.000.000 EUR beträgt.

Die Vorgehensweisen nach BWG und Standardansatz-Basel II sind ident:

60 % von 9 Mio. EUR (= 5,4 Mio.) < 50 % von 11 Mio. EUR (= 5,5 Mio.), daher

5,4 Mio. x 50 % + 2,6 Mio. x 100% = 5,3 Mio. EUR (risikogewichtete Aktiva)

Eigenmittelerfordernis für Bank = 5,3 Mio. x 8% = 424.000 EUR

¹³³ Vorbemerkung: Das Risikogewicht von 50% wird auf den Kreditanteil angewandt, der eine nach einer der folgenden beiden Vorgaben berechnete Obergrenze nicht übersteigt:

1) 50% des Marktwerts der gewerblichen Immobilie
2) 50% des Marktwerts oder 60% des Beleihungswerts der gewerblichen Immobilie, wenn dieser Wert niedriger ist.

Der darüber hinausgehende Kreditanteil erhält ein Risikogewicht von 100%

Literaturverzeichnis

BASELER AUSSCHUSS FÜR BANKENAUF SICHT: Internationale Konvergenz der Eigenkapitalmessung und Eigenkapitalanforderungen, Basel (Verlautbarung vom Juli 1988, zuletzt geändert am 7.4.1998) <http://www.bis.org/publ/bcbsc111de.pdf> (Basel I, 1988)

BASELER AUSSCHUSS FÜR BANKENAUF SICHT: A New Capital Framework – 1. Konsultationspapier vom Juni 1999, Basel 1999, <http://www.bis.org/publ/bcbs04A.pdf> (1. Konsultationspapier, 1999)

BASELER AUSSCHUSS FÜR BANKENAUF SICHT: Die Neue Basler Eigenkapitalvereinbarung – Konsultationspapier, Basel 2001 (Übersetzung der deutschen Bundesbank), http://www.bundesbank.de/download/bankenaufsicht/pdf/rules_translation.pdf (2. Konsultationspapier, 2001)

BASELER AUSSCHUSS FÜR BANKENAUF SICHT: Die Neue Basler Eigenkapitalvereinbarung – Konsultationspapier, Basel 2003 (Übersetzung der deutschen Bundesbank), <http://www.bis.org/bcbs/cp3fullde.pdf> (3. Konsultationspapier, 2003)

BASELER AUSSCHUSS FÜR BANKENAUF SICHT: History of the Basel Committee and its Membership (February 2004), Basel 2004, <http://www.bis.org/publ/bcbsc101.pdf> (History, 2004)

BASELER AUSSCHUSS FÜR BANKENAUF SICHT: Internationale Konvergenz der Kapitalmessung und Eigenkapitalanforderungen, Überarbeitete Rahmenvereinbarung, Basel 2004 (Übersetzung der Deutschen Bundesbank), http://www.bundesbank.de/download/bankenaufsicht/pdf/eigenkapitalempfehlung_de.pdf (Basel II, 2004)

BORNS Rainer: Das österreichische Bankrecht, Österreichischer Genossenschaftsverband, Wien, 1999 (Bankrecht, 1999)

BUNDESANSTALT FÜR FINANZDIENSTLEISTUNGSAUFSICHT:

Rundschreiben 14/98, http://www.bafin.de/rundschreiben/96_1998/rs14_98.htm

(Rundschreiben 14/98, 1998)

BUNDESANSTALT FÜR FINANZDIENSTLEISTUNGSAUFSICHT:

Rundschreiben 2/99, http://www.bafin.de/rundschreiben/95_1999/rs2_99.htm

(Rundschreiben 2/99, 1999)

CHINI Leo/FRÖLICHSTHAL Georg: Praxiskommentar zum Bankwesengesetz, 2.

Auflage, Ueberreuter-Verlag, Wien, 1997 (Praxiskommentar zum BWG, 1997)

DEUTSCHE BUNDESBANK: Das Eigenkapital der Kreditinstitute aus bankinterner und regulatorischer Sicht, Monatsbericht Januar 2002,

<http://www.bundesbank.de/download/bankenaufsicht/pdf/eigenkapital.pdf>

(Monatsbericht, Januar 2002)

DEUTSCHE BUNDESBANK: Neue Eigenkapitalanforderungen für Kreditinstitute (Basel II), Monatsbericht September 2004,

http://www.bundesbank.de/download/volkswirtschaft/mba/2004/200409mba_baseIII.pdf (Monatsbericht, September 2004)

DEUTSCHE BUNDESBANK: Neue Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft: MaK und Basel II, Monatsbericht Januar 2003,

http://www.bundesbank.de/download/volkswirtschaft/mba/2003/200301mba_makbasel.pdf (Monatsbericht, Januar 2003)

EUROPÄISCHES PARLAMENT: Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute sowie deren Eigenkapitalausstattung, Pressemitteilung vom

28.09.2005, http://www.europarl.eu.int/news/expert/infopress_page/042-677-270-9-39-907-20050922IPR00576-27-09-2005-2005--false/default_de.htm (Aufnahme, 2005)

EUROPÄISCHES PARLAMENT: Bericht über den Vorschlag für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates zur Neufassung der Richtlinien

2000/12/EG und 93/6/EWG, 2005, http://www.fma.gv.at/basel2_de/doc/bericht.doc
(Bericht, 2005)

EUROPÄISCHES PARLAMENT: Richtlinie 2000/12/EG – Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. März 2000 über die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute,
http://www.bundesbank.de/download/bankenaufsicht/pdf/2000_12_eg.pdf
(Richtlinie 2000/12/EG)

EUROPÄISCHES PARLAMENT: Richtlinie 93/6/EWG –
Kapitaladäquanzrichtlinie,
http://www.bundesbank.de/download/bankenaufsicht/pdf/rl93_6.pdf (Richtlinie 93/6/EWG)

EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION, The Valuation of Property for Lending Purposes in the European Union, 2004, <http://www.hypo.org> (The Valuation, 2004)

FINANZMARKTAUFSICHT: Auslegungsfragen zu Basel II,
http://www.fma.gv.at/basel2_de/baselii/national/auslegun/auslegun.htm
(Auslegungsfragen, FMA)

KLEIBER/SIMON/WEYER, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2002 (Verkehrswertermittlung, 2002)

KOMMISSION DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT: Vorschlag für Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates zur Neufassung der Richtlinien 2000/12/EG und 93/6/EWG, Brüssel, Juni 2004,
http://www.fma.gv.at/basel2_de/pdf/rl-v2003.pdf (Anhänge:
http://www.fma.gv.at/basel2_de/pdf/annexrl2.pdf) (EU-RLV, 2004)

KRANEWITTER Heimo, Liegenschaftsbewertung, 3. Auflage, Sparkassenverlag GesmbH, Wien, 1998 (Liegenschaftsbewertung, 1998)

OeNB/FMA: Leitfaden Techniken der Kreditrisikominderung, Oesterreichische Nationalbank/Finanzmarktaufsicht, Wien, 2004,

http://www.oenb.at/de/img/leitfaden_kreditrisikominderung_2004_tcm14-22999.pdf
(Leitfaden Kreditrisikominderung, 2004)

ROTH Martin M.: Internationale Aspekte der Immobilienbewertung, Der Sachverständige, Heft 2/2003, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Creative Consulting, Wien, 2003
(Internationale Aspekte, 2003)

RÜCHARDT Konrad: Studienbrief: Der Beleihungswert, Verband deutscher Hypothekenbanken, Bonn, 2001 (Der Beleihungswert, 2001)

STÖCKER Otmar M.: Studienbrief: Realkredit und Pfandbriefsicherheit, Verband deutscher Hypothekenbanken, Berlin, 2004 (Realkredit, 2004)

VDH: Factbook 2002 Professionelles Immobilien-Banking, Verband deutscher Hypothekenbanken, Berlin, 2002,
[http://www.hypverband.de/publicity/vdh/internet.nsf/0/9B889DB1916FBA4EC125709600298363/\\$FILE/verband_publ_fbimmo_2002_d.pdf](http://www.hypverband.de/publicity/vdh/internet.nsf/0/9B889DB1916FBA4EC125709600298363/$FILE/verband_publ_fbimmo_2002_d.pdf) (Factbook, 2002)

VDH: Grundsatzpapier zum Beleihungswert von Immobilien (1996),
[http://www.hypverband.de/publicity/vdh/internet.nsf/0/BAA53FEA1D9AD189C1257042004E4110/\\$FILE/verband_publ_grundsatz.pdf](http://www.hypverband.de/publicity/vdh/internet.nsf/0/BAA53FEA1D9AD189C1257042004E4110/$FILE/verband_publ_grundsatz.pdf) (Grundsatzpapier, 1996)

VDH: Wesentliche Aspekte der Beleihungswertermittlung (1998),
[http://www.hypverband.de/publicity/vdh/internet.nsf/0/1B56EC119180CC43C1257042004E4112/\\$FILE/verband_publ_aspekte.pdf](http://www.hypverband.de/publicity/vdh/internet.nsf/0/1B56EC119180CC43C1257042004E4112/$FILE/verband_publ_aspekte.pdf) (Wesentliche Aspekte, 1998)