

Hochschule Mittweida (FH)
University of Applied Science



Schwerpunktseminar Wohnungswirtschaft

Dr. Winkler

Thema

**Die Beschlüsse von Basel II
und ihre zu erwartenden aktuellen Auswirkungen
auf die organisierte Wohnungswirtschaft**

Ralf Arnold
Sven Friedrich
Ulrike Posselt
Tine Ramelow

Immobilien- und Gebäudemanagement
IG 01

Mittweida, März 2005

Inhaltsverzeichnis

0.	Einleitung	2
1.	Einführung in Basel II	3
1.1.	Entwicklungsgeschichte der Baseler Eigenkapitalvereinbarung	3
1.2.	Von Basel I zu Basel II	4
1.3.	Chronologie von Basel II	5
1.4.	Umsetzungszeitplan von Basel II	6
2.	Die Kernelemente von Basel II	7
2.1.	Das Drei-Säulen-Prinzip	7
2.1.1.	Säule 1 – Mindestkapitalanforderung	7
2.1.2.	Säule 2 – Bankaufsichtlicher Überprüfungsprozess	8
2.1.3.	Säule 3 – Erweiterte Offenlegung – Marktdisziplin	8
2.2.	Ratingverfahren und Ratingkriterien	9
2.2.1.	Rating	9
2.2.2.	Standardansatz	11
2.2.2.1.	Konflikte/ Nachteile des Standardansatzes	12
2.2.3.	Internal Rating Based Approach (IRB–Ansatz)	13
3.	Basel II – Auswirkungen und Konflikte für die Wohnungswirtschaft.....	14
3.1.	Auswirkungen	14
3.2.	Konflikte durch die Unternehmensdifferenzierung	15
3.3.	Konflikte durch die Behandlung von Hypothekarkrediten	16
3.4.	Konflikte durch das Segment der Spezialfinanzierungen	17
3.5.	Konflikte des Ratings	19
4.	Präventivstrategie der Wohnungsunternehmen	20
4.1.	Strategien für den Ratingprozess	20
4.2.	Alternative Finanzierungsformen	21
5.	Zusammenfassung	24
I.	Literaturverzeichnis	25
II.	Abbildungsverzeichnis	26
III.	Tabellenverzeichnis	27

0. Einleitung

Die vorliegende Belegarbeit hat zum Ziel die neuen Beschlüsse des Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht, kurz Basel II genannt und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die organisierte Wohnungswirtschaft zu erläutern. Diese Arbeit ist dabei in vier Teile gegliedert.

Im ersten Teil soll die Entwicklungsgeschichte der Baseler Eigenkapitalsvereinbarung dargelegt werden. Es werden die Hintergründe der Entstehung und die daraus resultierende Notwendigkeit für die Erarbeitung der Beschlüsse von Basel II geschildert. Dabei wird ein Überblick über die Chronologie gegeben und des Weiteren der Umsetzungszeitplan für die Einführung dieser Beschlüsse dargelegt.

Mit der Erörterung der Kernelemente der Beschlüsse von Basel II schließt sich der zweite Teil an. Hierbei werden die Grundprinzipien der neuen Richtlinie dargestellt und erklärt.

Der dritte Teil widmet sich den unmittelbaren Auswirkungen von Basel II. Aus dem Blickfeld der Wohnungswirtschaft werden dabei vorrangig die Konflikte des neuen Baseler Akkords für diese Unternehmen analysiert.

Im vierten Teil wird versucht für die Unternehmen der Immobilienbranche eine Präventivstrategie zu Basel II zu entwickeln. Es werden Kriterien genannt, mit denen die Schwerpunkte der Beschlüsse positiv beeinflusst werden können. Dazu werden Anregungen zu alternativen Finanzierungsformen gegeben, um den Beschlüssen von Basel II zu entgegen.

1. Einführung in Basel II

1.1. Entwicklungsgeschichte der Baseler Eigenkapitalvereinbarung

Banken und Kreditinstitute besitzen seit Jahrhunderten eine herausragende Stellung in der Gesellschaft. Dies ergibt sich aus den vielfältigen Funktionen und Aufgabenbereichen, welche im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit wahrgenommen werden. Sie wickeln Zahlungsvorgänge ab, finanzieren Investitions- und Konsumgüter, verwalten Vermögen und vermitteln Finanzdienstleistungen und Beratungsdienste für ihre Kunden. Zusätzlich nimmt die Bankwirtschaft eine außerordentliche Stellung in den einzelnen Volkswirtschaften der Welt ein. Diese Schlüsselstellung kommt durch die Gewährleistung der notwendigen Größen-, Fristen- und Risikotransformationen auf den Kapitalmärkten zustande. Dieser Sektor ist somit in hohem Maße an Wirtschaftswachstum und Wohlstandsentwicklung beteiligt.

Den zahlreichen Bankgeschäften stehen aber auch enorme Risiken gegenüber. Besonders das Kreditgeschäft ist damit behaftet. Dieser Geschäftsbereich stellt eine bedeutende Säule im Allfinanzkonzept großer international ausgerichteter Banken dar. Aber auch bei Sparkassen und Genossenschaftsbanken spielt die Vergabe von Krediten beziehungsweise die Finanzierung von Investitionen eine wesentliche Rolle.

Durch den tief greifenden Strukturwandel, der bereits seit einigen Jahren die Kreditwirtschaft belastet, erlangen die Risiken eine zusätzliche Bedeutung. Dieser Strukturwandel wird von der immer weiter voranschreitenden Globalisierung sowie der technischen Entwicklung und der damit verbundenen zunehmenden Vernetzung der einzelnen Volkswirtschaften begleitet. Um die Risiken der Banken und Kreditinstitute auf ein niedriges Niveau zu beschränken, wurden bereits zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts erste nationale Aufsichtsinstanzen gegründet. Diesen folgten später auch internationale Instanzen. Man erkannte frühzeitig, dass der Zusammenbruch einer Bank zu enormen volkswirtschaftlichen Schäden führen kann. In der Gegenwart wird die Gefahr für eine Volkswirtschaft verstärkt, da große Geldinstitute zahlreiche Tochterunternehmen und Zweigstellen im Ausland besitzen. Diese unterhalten umfangreiche Finanzbeziehungen mit in- und ausländischen Kunden. Sollte es zu einer Zahlungsunfähigkeit einer Bank oder eines Kreditinstitutes kommen, wären neben der inländischen auch ausländische Wirtschaften betroffen. Durch diese Vernetzung kann es zu negativen Auswirkungen für das Finanzsystem der betroffenen Länder, aber auch für das weltweite Finanzsystem kommen. Um dies zu verhindern, gibt es internationale Richtlinien und gesetzliche Regelungen in den einzelnen Staaten, die diese Risiken mindern sollen.¹

Anlässlich großer Bankenzusammenbrüche wie z.B. der des Bankhauses I. D. Herstatt und dem Bekannt werden größerer Verluste im Devisengeschäft im Jahre 1974 wurde der

¹ Vgl. Friedrich, D. (2002): S. 4-11.

Ausschuss für Bankbestimmung und –überwachung bei der Bank für internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) 1975 in Basel gegründet. Dieser Ausschuss erarbeitet Standards zur Verbesserung des internationalen Wettbewerbs und zur Stabilisierung des weltweiten Finanzsystems. So verabschiedete er unter Zustimmung der Zentralbankgouverneure der G-10 Staaten² im Jahre 1988 die erste Richtlinie über die Eigenmittel von Kreditinstituten.³

Diese Eigenkapitalvereinbarung, bekannt unter den Namen Basel I, wurde in über 100 Ländern in nationales Recht umgesetzt. In Deutschland hat sie Eingang in das Kreditwesengesetz (KWG) gefunden und ist daher für alle Banken verpflichtend.

In der Richtlinie Basel I wurde festgelegt, dass die Eigenkapitalunterlegungspflicht einer Bank für einen Kredit 8% betragen muss. Die Kapitalanforderungen sind dabei unabhängig davon, ob der Kreditnehmer eine gute oder schlechte Bonität hat. Bisher muss eine Bank 100 Euro Kredit an einen Firmenkunden pauschal mit 8 Euro (= 8%) Eigenkapital unterlegen.⁴

1.2. Von Basel I zu Basel II

Obwohl Basel I von 1988 einen Meilenstein in der internationalen Harmonisierung der bankenaufsichtlichen Eigenkapitalanforderung darstellte, geriet diese in nationales Recht umgewandelte Vereinbarung Mitte der neunziger Jahre zunehmend in Kritik.

Die Kritik an den derzeitigen Eigenkapitalvorschriften richtet sich vornehmlich gegen die pauschale Gleichbehandlung von Kreditnehmern einer Gruppe (zum Beispiel Firmen) trotz tatsächlich erheblicher Risikounterschiede. Die seitens der Aufsicht vorgegebenen standardisierten Berechnungen der Kreditrisiken bilden die ökonomischen Risiken der Institute nur sehr grob ab. Neue Finanzinstrumente und Methoden der Kreditrisikosteuerung wie Kreditderivate, Nettingvereinbarungen für Bilanzpositionen, der globale Einsatz von Sicherheiten, die Verbriefung von Aktiva sowie Kreditrisikomodelle werden bisher praktisch nicht berücksichtigt. Des Weiteren entspricht die Ausrichtung der Eigenkapitalanforderungen lediglich an Kredit- und Marktpreisrisiken nicht dem tatsächlichen Gesamtrisikoprofil einer Bank.⁵

In der Praxis hat sich bei der internen Risikosteuerung vieler Banken bereits ein Wandel vollzogen. Die Institute entfernen sich zunehmend vom pauschalen Ansatz und gehen zu einer differenzierten ökonomischen Risikobetrachtung über. Risikoadäquate Prämien für das „erwartete“ Verlustrisiko gehen vielfach schon heute in die Kreditkonditionen ein. Jedoch sind

² zu den G-10 Staaten gehören Belgien, Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien, Japan, Kanada, Niederlande, Schweden, Schweiz und die Vereinigten Staaten von Amerika

³ Vgl. Friedrich, D. (2002): S. 12.

⁴ vgl. Klinger F./ Müller M. (2003): S. 7.

⁵ Vgl. Monatsbericht Deutsche Bundesbank, September 2004: S. 45.

Bandbreite und Entwicklungsstand der angewandten Risikomessmethoden bei den einzelnen Banken sehr unterschiedlich.

Dem will der Baseler Ausschuss durch eine Neuordnung der Eigenkapitalvereinbarung, kurz Basel II genannt, Rechnung tragen. Ziel ist es, die vorgeschriebene Eigenkapitalunterlegung nach der Bonität des Kreditnehmers und der Risikostruktur der Bank zu differenzieren. Risikoreichere Kredite führen dann zu mehr, dementsprechend risikoärmere Kredite zu weniger als 8% Eigenkapitalbindung.

Bei der Kostenkalkulation eines Kredits berücksichtigen Banken neben den Kosten für das Ausfallrisiko auch Refinanzierungs- und Bearbeitungskosten sowie Kosten für das Eigenkapital. Gerade in der heutigen Zeit und den hohen Shareholder-Erwartungen stellt das Eigenkapital einen bedeutenden Kostenfaktor bei der Kreditvergabe dar. Somit wirken sich die Eigenkapitalunterlegungspflichten unmittelbar auf die Finanzierungsbedingungen aus. Wenn risikoarme Kredite mit weniger Eigenkapital unterlegt werden müssen, führt dies für Kreditnehmer mit guter Bonität zu besseren Finanzierungsbedingungen. Für Kreditnehmer mit schlechterer Bonität werden sich dagegen Kredite bei höheren Eigenkapitalunterlegungspflichten verteuern.⁶

1.3. Chronologie von Basel II

Im Juni 1999 wurde das erste Konsultationspapier zu Basel II durch den Baseler Ausschuss für Bankaufsicht der BIZ vorgelegt. Das rund 60 Seiten starke Konsultationspapier hatte einen stark konzeptionellen Inhalt und war in bestimmten Fragen bewusst vage formuliert, damit schon früh Stellungnahmen in der Arbeit des Ausschusses Berücksichtigung finden konnten.

Im Januar 2001 wurde eine stark erweiterte Fassung mit über 500 Seiten veröffentlicht. In diesem 2. Konsultationspapier wurde eine Vielzahl von Kommentaren und Anregungen der Banken und Interessenverbände verarbeitet. Im Rahmen einer Auswirkungsstudie (Quantitative Impact Study 3; QIS 3) im Herbst 2002 wurden die vorgesehenen Anpassungen hinsichtlich ihrer Praxiseignung überprüft.

Im April 2003 erschien das 3. Konsultationspapier mit einem deutlich verringerten Umfang von 216 Seiten. Kurz darauf wurden auch die Ergebnisse der QIS 3 veröffentlicht. An die Veröffentlichung des 3. Konsultationspapiers schloss sich eine weitere Konsultationsperiode an, in der interessierten Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme geboten wurde. Einige wesentliche Veränderungen, die Eingang in das endgültige Rahmenwerk finden sollten, wurden vorab im Oktober 2003 sowie im Januar und Mai 2004 in Pressemitteilungen des

⁶ Vgl. Informationbroschüre Commerzbank (August 2001).

Komitees angekündigt. Diese betrafen insbesondere die Behandlung von zu erwartenden und nicht zu erwartenden Verlusten im Kreditgeschäft.⁷

1.4. Umsetzungszeitplan von Basel II

Nach der im Juni 2004 erfolgten Verabschiedung des neuen Baseler Akkords beginnt die Phase der Umsetzung. Als Termin für das Inkrafttreten wurde der 31. Dezember 2006 festgelegt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass der fortgeschrittene IRB-Ansatz (Internal Rating Based Approach) erst ein Jahr später angewandt werden dürfen. Darauf wird im Kapitel 2.2.2. eingegangen.

Zur Umsetzung von Basel II in der EU wird man eine gemeinsame Richtlinie verabschieden. Der Gesetzgebungsprozess ist bereits angelaufen. Die Verabschiedung der EU-Richtlinie soll spätestens in der Mitte dieses Jahres erfolgen, da anschließend noch die nationale Umsetzung erfolgen muss. Ein am endgültigen Akkord orientierter Vorab-Entwurf wurde bereits im Juli 2004 präsentiert.⁸

Zur besseren Übersicht soll nachfolgend die Chronologie von Basel II tabellarisch aufgeführt werden:

Tabelle 1: Chronologie von Basel II

Monat	Jahr	Ereignis
Juli	1988	Veröffentlichung der Baseler Eigenkapitalvereinbarung (Basel I)
Ende	1992	Inkrafttreten von Basel I
Januar	1996	Baseler Marktrisikopapier
Juni	1999	Erstes Konsultationspapier zur neuen Eigenkapitalvereinbarung (Basel II)
Januar	2001	Zweites Konsultationspapier zu Basel II
Dezember	2001	Änderung des ursprünglich vorgesehenen Zeitplans für die Fertigstellung des neuen Akkords
Mai	2003	Drittes Konsultationspapier zu Basel II
Juni	2004	Veröffentlichung der neuen Eigenkapitalvereinbarung
Ende	2006	Inkrafttreten von Basel II
Ende	2007	vollständige Verfügbarkeit aller unter Basel II zulässigen Ansätze
Ende	2009	Auslaufen der Übergangsregelungen

⁷ Vgl. Cluse, M./ Engels, J./ Lellmann, P.(Juli 2004): S. 2.

⁸ Vgl. Cluse, M./ Engels, J./ Lellmann, P.(Juli 2004): S. 12.

2. Die Kernelemente von Basel II

2.1. Das Drei-Säulen-Prinzip

Im Gegensatz zu Basel I, welche das Ein-Säulen-Prinzip zugrunde legt, besteht der neue Baseler Eigenkapitalreport aus drei sich gegenseitig ergänzenden Säulen. Damit soll die Stabilität des nationalen und internationalen Bankensystems besser abgesichert werden.⁹

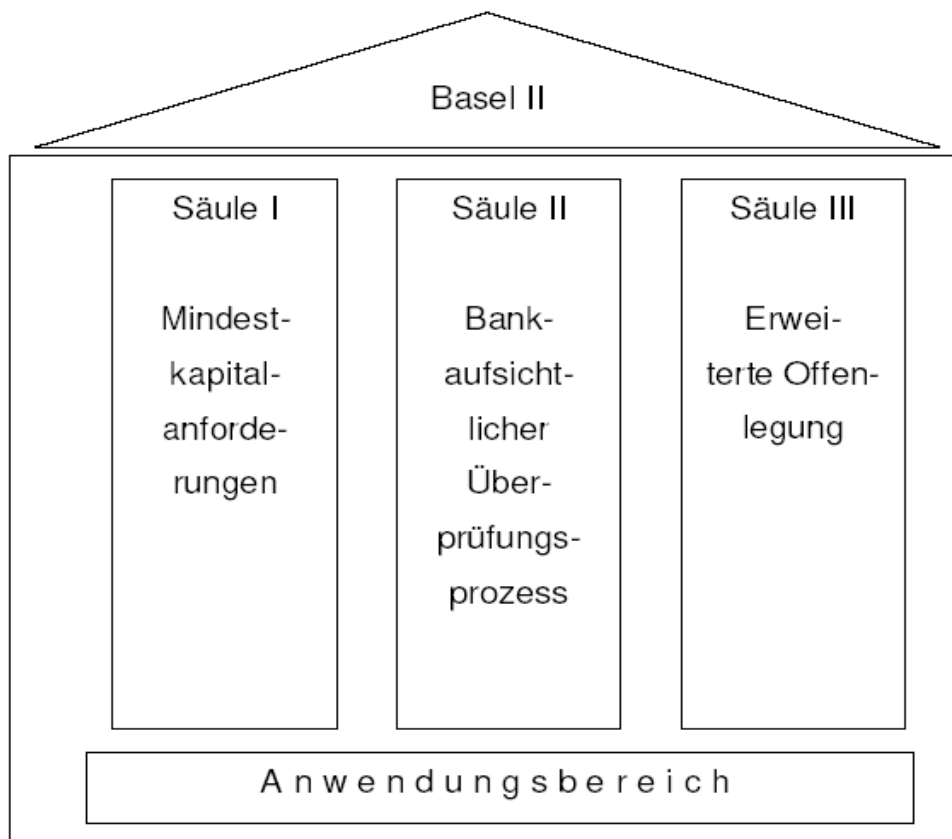


Abb. 1: Das Drei-Säulen-Prinzip von Basel II¹⁰

2.1.1. Säule 1 – Mindestkapitalanforderung

Basel II basiert unverändert auf dem Konzept einer Mindesteigenkapitalquote. Die erste Säule baut auf dem Grundsatz auf, dass keine Bank mehr Risiko eingehen soll, als sie selbst tragen kann. Eine Bank muss zur Absicherung gegen Kredit-, Markt- und operationelle Risiken Eigenkapital halten, dessen Umfang sich nach der Ausfallwahrscheinlichkeit bemisst. Wie in Punkt 1.2 bereits genannt, fließen in Basel I nur zwei Bankrisiken in die Beurteilung eines Kreditnehmers ein, das Kredit- und das Marktpreisrisiko. Neben diesen beiden Risiken wird es in Zukunft jedoch für die Banken verpflichtend sein, operationelle Risiken in die

⁹ Vgl. Monatsbericht Deutsche Bundesbank, April 2001: S. 17.

Gesamtbetrachtung mit einzubeziehen. Somit soll jedem Einzelkredit ein individuelles Risikogewicht zugeordnet werden können.

Für die Messung des Kreditrisikos dürfen in Zukunft zwei Verfahren verwendet werden. Das eine Verfahren betrifft das Rating durch eine bankaufsichtlich anerkannte externe Ratingagentur (Standardansatz), das andere Verfahren das bankinterne Rating (IRB-Ansatz).¹¹ Hierauf wird in Kapitel 2.2. näher eingegangen.

2.1.2. Säule 2 – Bankaufsichtlicher Überprüfungsprozess

Das aufsichtrechtliche Überprüfungsverfahren fungiert als Bindeglied zwischen den beiden anderen Säulen. Es soll die Einhaltung der in den Eigenkapitalanforderungen aufgestellten Mindeststandards und der Veröffentlichungspflichten sicherstellen. Hierzu wurde vom Baseler Ausschuss eine Reihe von Grundsätzen aufgestellt. Die Grundsätze betreffen die Umsetzung der Verfahren, die eine individuelle Beurteilung, Überprüfung, Bewertung und aktive Steuerung des Mindestkapitals des jeweiligen Instituts zulassen.¹²

Die Überprüfung der Eigenkapitalausstattung und der Risiken der Banken ist derzeit vor allem die Aufgabe von Wirtschaftsprüfern. Nach dem Baseler Ausschuss soll diese Aufgabe in Zukunft der Bankenaufsicht zukommen. Daher wird schon jetzt von der Bankaufsicht verlangt, dass Banken Instrumente besitzen, mit der sie in der Lage sind, das Kreditrisiko, das Marktpreisrisiko, das Zinsänderungsrisiko genauso wie strategische Risiken zu erkennen und zu quantifizieren.

Basel II verpflichtet die Bankenaufsicht, regelmäßig Kontrollen in den Banken vorzunehmen und sich zu versichern, dass die Qualität der eingesetzten Verfahren gegeben ist und die geforderte Mindestkapitalausstattung hinterlegt ist.¹³

2.1.3. Säule 3 – Erweiterte Offenlegung – Marktdisziplin

Die neue Eigenkapitalvereinbarung räumt den Banken durch die Verwendung interner Methoden einen erheblichen Ermessungsspielraum bei der Ermittlung ihres Eigenkapitalbedarfes ein. Eine erhöhte Transparenz ist deshalb besonders wichtig, da es sonst den Aufsichtsbehörden und den Marktteilnehmern kaum möglich ist, einen Überblick zu behalten. Um eine wirksame Marktdisziplin zu fördern, wird von den Banken erwartet, dass sie aussagekräftige Informationen über ihre Risikosituation liefern. Somit wird den

¹⁰ Vgl. Monatsbericht Deutsche Bundesbank, April 2001: S. 17.

¹¹ Vgl. Siegel, J. (2004): S. 14f.

¹² Vgl. Klinger F./ Müller M. (2003): S. 12.

¹³ Vgl. Siegel, J. (2004): S. 14f.

Markteilnehmern ermöglicht, die Eigenkapitalausstattung und das eingegangene Risiko der Bank zu beurteilen und in ihre Entscheidung mit einzubeziehen.¹⁴

Obwohl die Offenlegungsanforderungen in vielen Bereichen Empfehlungscharakter haben, werden sie doch für Banken verbindlich, die auf die Verwendung interner Verfahren zur Bonitätsprüfung der Kunden zurückgreifen.

2.2. Ratingverfahren und Ratingkriterien

2.2.1. Rating

„Rating ist eine Methode, mit der Unternehmen neutral, zukunftsorientiert und umfassend hinsichtlich ihrer Erfolgs- und Risikofaktoren bewertet werden. Diese Faktoren werden komplex beurteilt und zu einem einzigen Wert zusammengeführt. Die Finanzkraft und Zukunftssicherheit von Unternehmen wird so auf kürzeste, prägnanteste Weise ausgedrückt.“¹⁵

Im Wesentlichen beruht das Rating eines Unternehmens als Kreditnehmer auf der Beurteilung von objektiven und subjektiven Faktoren. Als objektive Faktoren sind zum Beispiel Eigenkapitalquote und Umsatzrentabilität zu nennen. Managementqualität hingegen ist den subjektiven Faktoren zuzurechnen. Folgende Kriteriensammlungen finden sich in der Literatur, nach denen die Bewertung von Unternehmen vorgenommen werden soll, beispielsweise:¹⁶

Management:

- Qualität der Geschäftsführung/ des Managements
- Qualität des Rechnungswesens/ Controllings

Markt/ Branche:

- Markt/ Branchenentwicklung
- Abnehmer-/ Lieferantenstreuung
- Export-/ Importrisiken
- Konkurrenzintensität
- Produkt/ Sortiment
- Leistungsstandard

Kundenbeziehungen:

¹⁴ Vgl. Klinger, F./ Müller, M. (2003): S. 13.

¹⁵ Vgl. Informationsblatt RS Rating Services AG, Januar 2005: S. 2.

¹⁶ Vgl. Evers & Jung (2003): S.18.

- Kontoführung
- Kundentransparenz/ Informationsverhalten

Wirtschaftliche Verhältnisse:

- Beurteilung des Jahresabschlusses
- Gesamte Vermögensverhältnisse

Weitere Unternehmensentwicklung:

- Unternehmensentwicklung seit letztem Jahresabschluss
- Unternehmensplanung
- Ertragsplanung und künftige Kapitaldiensttätigkeit
- Besondere Unternehmensrisiken

Wie viel Eigenkapital die Kreditinstitute für einen vergebenen Kredit zusätzlich „blockieren“ müssen, um bei eventuellen Kreditausfällen nicht die Existenz des Geldhauses zu gefährden, wird mit folgender Formel vereinfacht berechnet:

$$\text{Eigenkapital} = \text{Kredithöhe} \times \text{Risiko-/ Bonitätsgewicht} \times 8\%$$

Das Risiko-/ Bonitätsgewicht wird bislang nicht berechnet. Es existieren lediglich einheitliche Bonitätsgewichte für Kreditnehmergruppen.

In Zukunft werden Banken zur Bestimmung der Eigenkapitalunterlegung von Krediten die Möglichkeit bekommen, zwischen dem internen Rating basierenden Ansatz (IRB) oder dem Standardansatz zu wählen, der auf einem Rating durch externe Ratingagenturen aufbaut.

Der Internal Ratings Based (IRB)–Ansatz differenziert sich dabei in den Basis-IRB und den Fortgeschrittenen IRB.

Dies soll in Abbildung 2 verdeutlicht werden.

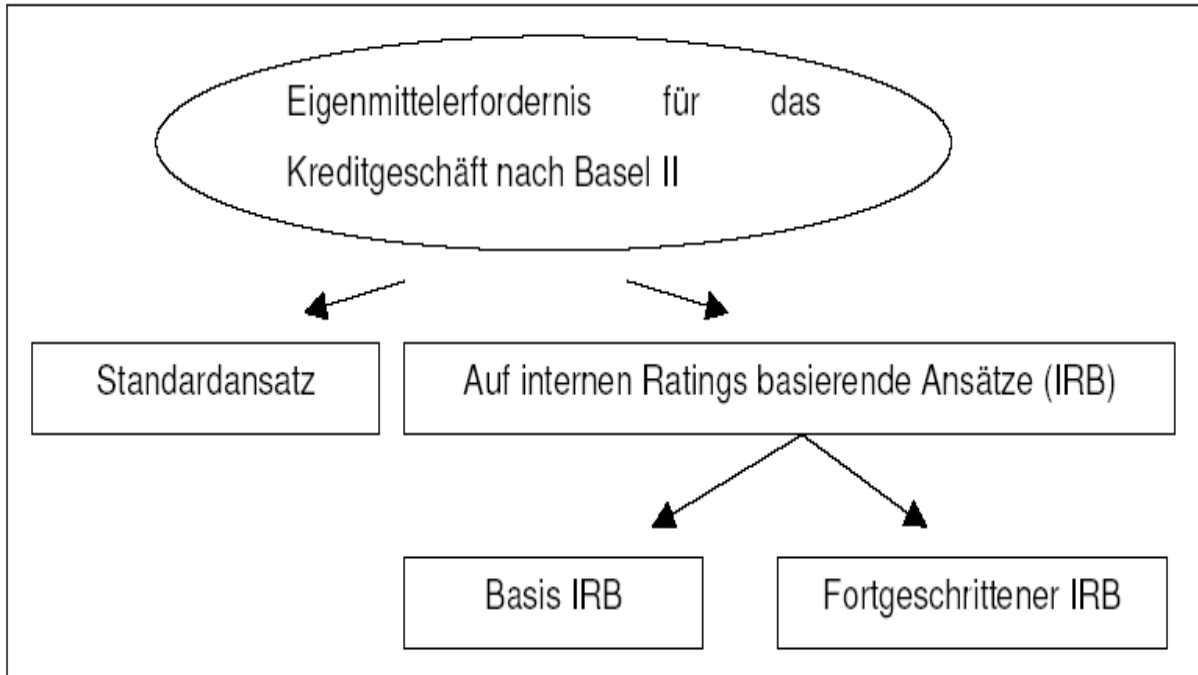


Abb. 2: Ratingansätze gemäß Basel II ¹⁷

Da die den Banken zukünftig zur Verfügung stehenden Ratingverfahren eine derart komplexe Materie darstellen, sollen diese in den Punkten 2.2.1 – 2.2.2 nur grob erläutert werden. Bei vollständiger Abhandlung würde dies den Rahmen dieser Belegarbeit sprengen. Es ist jedoch notwendig, darauf einzugehen. Somit wird ein besseres Verständnis erlangt, um die Auswirkungen von Basel II auf die organisierte Wohnungswirtschaft, die daraus entstehenden Konflikte und die resultierende Präventivstrategie zu verstehen.

2.2.2. Standardansatz

Der Standardansatz ist zur Anwendung von allen Banken und Kreditinstituten geeignet. Wie schon genannt, wird hier ein Rating durch eine bankaufsichtlich anerkannte Ratingagentur (z.B. Moody's; Standard & Poor's) vorgesehen. Der Standardansatz ist lediglich eine Modifikation des bestehenden Systems. Als Ausgangspunkt stehen unterschiedliche Risikogewichtungssätze zur Verfügung. Die Risikogewichtung, die derzeit für alle Kredite an Unternehmen 100% beträgt, ist unter Basel II von der Bonitätseinstufung des Unternehmens abhängig. Somit kann die Risikogewichtung von 0% (sehr gute Bonität) bis 150% (sehr schlechte Bonität) reichen.

Ein Gewicht von 100% bedeutet, dass ein eingegangenes Risiko in der Berechnung zum vollen Wert berücksichtigt wird. Dies ist gleichzusetzen mit der vorgeschriebenen Eigenkapitalunterlegung von 8%. Analog dazu führen ein Risikogewicht von 50% zu einer

¹⁷ Vgl. Siegel, J. (2004): S. 16.

Eigenkapitalunterlegung von 4%, sowie ein Risikogewicht von 150% zu einer Hinterlegungspflicht von 12%.

Des Weiteren werden drei so genannte Risikogruppen gebildet, und zwar die der Staaten, Banken und Nichtbanken. Die folgende Tabelle 2 enthält für Staaten, Banken und Unternehmen (Nichtbanken) die Risikogewichte in Abhängigkeit von der Ratingausprägung in der Notation von Standard & Poor's.

Tabelle 2: Risikogewichte für Staaten, Banken und Unternehmen im Standardansatz¹⁸

Bonitätsbeurteilungen und Risikogewichte im Standardansatz ^{*)}

Ratings	Risikogewicht in %				
	Staaten	Banken Option 1	Banken Option 2	Nicht-banken	ABS ¹⁾
AAA bis AA-	0	20	20	20	20
A+ bis A-	20	50	50	50	50
BBB+ bis BBB-	50	100	100	100	100
BB+ bis BB-	100				
B+ bis B-				150	1 250
unter B-	150	150	150		
ohne Rating	100	100	50	100	1 250

* Die Notation folgt der Methode des Instituts Standard & Poor's (S&P). Genauso könnten auch die Ratings an-

derer externer Bonitätsbeurteilungsinstitute verwendet werden. — 1 Asset Backed Securities.

2.2.2.1. Konflikte/ Nachteile des Standardansatzes

Da für die Kreditinstitute bei der Wahl des Standardansatzes kaum Verbesserungen hinsichtlich der Eigenkapitalbindung für Kredite zu erwarten sind und weil die Nutzung von Sicherheiten zur Reduzierung des Kreditrisikos und damit zur Reduzierung der Eigenkapitalunterlegungspflicht nur sehr eingeschränkt möglich ist, werden laut einer Umfrage nur ca. 20% der deutschen Kreditinstitute den Standardansatz wählen.¹⁹

Zusätzlich ist der Prozess des externen Ratings für die Ratingagenturen mit erheblichem Zeitaufwand und demnach auch mit enormen Kosten verbunden. Schätzungen seitens der Ratingagenturen über die Höhe der Kosten für ein Erstrating belaufen sich auf etwa 20.000 € bis 50.000 €. Hinzu kommt noch eine jährliche Gebühr für die Erneuerung bzw. die Überprüfung des Ratings. Da die Banken diese Kosten an die gerateten Unternehmen weitergeben werden, wird auch unter diesem Gesichtspunkt die Wahl des Standardansatzes eher gering sein. Derartige externe Ratings eignen sich lediglich für Unternehmen, die

¹⁸ vgl. Deutsche Bundesbank Monatsbericht, September 2004: S. 77.

aufgrund ihrer Größe und des daraus resultierenden Finanzierungsbedarfs einen Zugang zum Kapitalmarkt, in Form der Aktienplatzierung oder durch Ausgabe von Unternehmensanleihen suchen.

Ein weiterer Nachteil besteht darin, dass viele Ratingagenturen auf die Bewertung von mittelständischen Unternehmen nicht spezialisiert sind.

Somit wird die Wahl des billigeren IRB-Ansatzes dominierend sein. Diese Tendenz ist auch durch eine Auswirkungsstudie des Baseler Ausschusses bestätigt worden.²⁰

2.2.3. Internal Rating Based Approach (IRB–Ansatz)

Im Rahmen der IRB–Ansätze setzen Banken ihre eigenen Beurteilungsverfahren ein, um die erforderliche Eigenkapitalunterlegung zu bestimmen. „Gemäß dem dritten Konsultationspapier zu den neuen Baseler Eigenkapitalvorschriften umfasst ein internes Ratingsystem alle Methoden, Prozesse, Kontrollen, Datenerhebungen und Datenverarbeitungssysteme, die zur Bestimmung von Kreditrisiken, zur Zuweisung interner Ratings und zur Quantifizierung von Ausfall- und Verlustschätzungen dienen.“²¹

Im IRB-Ansatz wird der risikogewichtete Kreditbetrag wie im Standardansatz mit 8% Eigenkapital unterlegt. Jedoch wird das Risikogewicht durch die Verknüpfung der folgenden Komponenten über eine Risikogewichtsfunktion ermittelt.

- Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default, PD)
- Verlustquote bei Ausfall (Loss Given Default, LGD)
- Restlaufzeit des Kredites (Maturity, M)
- ausstehender Kredit bei Ausfall (Exposure at Default, EAD)
- Größe des Kreditnehmers (gemessen am jährlichen Umsatz)

Banken greifen bei der Anwendung des IRB–Ansatzes auf eigene interne Schätzungen der Risikokomponenten zurück. In bestimmten Fällen sind jedoch von der Bankaufsicht fest vorgegebene Werte zu verwenden.

Wie oben schon genannt, wird zwischen einem IRB-Basisansatz und einem fortgeschrittenem IRB-Ansatz differenziert. Diese beiden Ansätze unterscheiden sich durch das Ausmaß der aufsichtlich vorgegebenen Standards.

Im IRB-Basisansatz wird nur die Ausfallwahrscheinlichkeit des Kreditnehmers durch die Bank geschätzt. Dabei bedient sich die Bank des Bonitätsratings. Durch die in den eingeführten Ratingklassen nachgewiesene historische Ausfallwahrscheinlichkeit wird über

¹⁹ vgl. Zentralverband des deutschen Handwerks (2005): www.zdh.de vom 24.02.2005.

²⁰ Vgl. Siegel, J. (2004): S. 17.

²¹ Vgl. Klinger F./ Müller M. (2003): S. 27.

eine aufsichtrechtlich vorgegebene Formel das Risikogewicht des Kreditnehmers berechnet. Durch die Aufsichtsbehörden werden im IRB-Basisansatz die Faktoren Restlaufzeit des Kredites, Verlustquote bei Ausfall und ausstehender Kredit bei Ausfall vorgegeben.

Im fortgeschrittenen IRB-Ansatz werden neben der Ausfallwahrscheinlichkeit des Kreditnehmers auch alle anderen oben genannten Risikoparameter durch die Bank für jeden Kredit individuell geschätzt.

Damit es Banken gestattet ist, den IRB-Ansatz zu verwenden, muss sie der Aufsichtsinstanz die Erfüllung bestimmter Mindestanforderungen nachweisen. Beim fortgeschrittenen IRB-Ansatz gelten dabei strengere Standards.²²

3. Basel II – Auswirkungen und Konflikte für die Wohnungswirtschaft

3.1. Auswirkungen

Die Immobilienwirtschaft ist in besonderem Maße von Basel II betroffen. Sie steht dabei als Großkunde der Banken vor erheblichen Herausforderungen. Die große Bedeutung von Basel II für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft begründet sich einerseits aus dem sehr hohen Investitionsvolumen für spezifische Projekte und andererseits aus dem sehr hohen Fremdkapitalanteil der jeweiligen Finanzierungen.

Laut des GdW Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (ehemals GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, nachfolgend GdW genannt), beträgt in der Regel der Eigenkapitaleinsatz bei Immobilieninvestitionen nur zwischen 15 und 25%. Daraus wird ersichtlich, dass ein erheblicher Teil der Investitionskosten in der Immobilienbranche langfristig fremd finanziert werden muss. Mit dieser „traditionellen“ Finanzierungsstruktur wurden bisher in der Immobilienwirtschaft sehr gute Erfahrungen gemacht. Die langfristigen grundpfandrechlich gesicherten Kredite geben den Investoren des Wohnungsbaus ein hohes Maß an Planungssicherheit. Selbst für den Mieter bietet ein langfristig gebundener Zinssatz eine sichere Basis, da die Erhöhung der Zinsen eine Mieterhöhung nach sich ziehen kann.

Somit wird ersichtlich, dass jede Erhöhung der Zinsen, vor allem bei bereits vollzogenen Investitionen unmittelbare Auswirkungen auf die Preise, das heißt die Mieten haben werden. Vor allem im Osten Deutschlands, mit der anhaltend hohen Leerstandsquote, wird eine Mieterhöhung durch die Wohnungsunternehmen kaum realisierbar sein. Somit könnten die ohnehin schon meist hoch verschuldeten ostdeutschen Wohnungsunternehmen noch tiefer in die „roten Zahlen“ geraten.

²² Vgl. Klinger F./ Müller M. (2003): S. 14-16.

Dies gilt nicht nur für die erstmalige Fremdkapitalaufnahme, sondern auch für jegliche Kreditverlängerung und den damit einhergehenden Neuverhandlungen der Zinskonditionen.²³

Da die Regelungen des Baseler Akkords erst Ende 2006 umgesetzt werden, stehen die Auswirkungen noch nicht genau fest.

Während hinsichtlich der Immobilienfinanzierung die Banken von einer gleichbleibenden, sogar sinkenden Eigenkapitalunterlegung ausgehen, wird von der Unternehmerseite jedoch befürchtet, dass die Banken ihre Kreditvergabe einschränken bzw. die Kreditkonditionen stark verteuern und dies den konjunkturellen Abschwung weiter verstärkt.²⁴ Vor allem für die Bau- und Immobilienwirtschaft, als ein wichtiger Motor der deutschen Wirtschaft, wäre dies fatal.

Wenn Investitionen aufgrund zu teurer Kredite nicht mehr durchgeführt werden können, da sie sich betriebswirtschaftlich nicht mehr rechnen, kann dies sogar negative Folgewirkungen auf dem Arbeitsmarkt mit sich bringen. Untersuchungen des RWI Rheinisch Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung in Essen ergaben, dass ein wohnungs- bzw. immobilienwirtschaftliches Investitionsvolumen von einer halben Milliarde Euro rund 13.000 Arbeitskräfte beschäftigt.²⁵

3.2. Konflikte durch die Unternehmensdifferenzierung

Im dritten Konsultationspapier wurde festgelegt, dass zwischen mittelständischen und Großunternehmen zu unterscheiden ist. Als Großunternehmen gelten Unternehmen mit einem jährlichen Umsatz von 50 Mio. Euro und mehr. Kleinere Unternehmen können wie das Retailgeschäft (Kredite an Privatpersonen, Mengengeschäft) behandelt werden.

Im Standardansatz ist für das Retailgeschäft aufgrund der besseren Risikosteuerung ein pauschales Risikogewicht von 75% festgelegt. Somit soll dem Mittelstand aufgrund der geringeren Eigenkapitalanforderungen eine Erleichterung geschaffen werden.²⁶

Für die Wohnungswirtschaft ist dieser Ansatz nicht ausreichend. Laut einer GdW-Jahresstatistik aus dem Jahre 2001 überschreiten in Deutschland fast 100 Wohnungsunternehmen dieses Kriterium. Obwohl sie als mittelständisch anzusehen sind, werden sie somit dennoch als Großunternehmen eingestuft, wodurch für sie nicht die Vergünstigung des Retailgeschäftes gilt. Das Überschreiten dieser Kriterien hängt laut GdW mit den hohen wohnungswirtschaftlichen Investments zusammen, welche zu hohen Bilanzsummen führen.

²³ vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (2003): S. 1.

²⁴ Vgl. Klinger F./ Müller M. (2003): S. 9.

²⁵ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (März 2002): S. 2.

²⁶ Vgl. Cluse, M./ Engels, J./ Lellmann, P. (2004): S. 3.

Es wurde festgestellt, dass Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von mehr als 10.000 Wohnungen von der Mittelstandskomponente nicht erfasst werden. Obwohl die Sicherheiten durch den Wohnungsbestand eher zunehmen, wird durch die Einstufung in die Kategorie der Großunternehmer der Kredit als risikoreicher angesehen.

3.3. Konflikte durch die Behandlung von Hypothekarkrediten

Ein weiteres Problem für die Wohnungswirtschaft stellt die Behandlung von Hypothekarkrediten dar. Über die Komponente Restlaufzeit des Kredites (M) wird im IRB-Ansatz die Kreditlaufzeit als eine der Einflussgrößen auf das Kreditrisiko erfasst. Durch die Berücksichtigung der Restlaufzeit eines Darlehens soll der Zusammenhang zwischen Restlaufzeit und der Ausfallwahrscheinlichkeit dargestellt werden. Dabei geht man von der Überlegung aus, dass die Wahrscheinlichkeit eines Kreditausfalls über einen längeren Zeitraum höher ist als über eine kürzere Periode. Das heißt, dass bei längerer Restlaufzeit der Zeitraum größer ist, in dem ein Ausfall möglich wäre, und damit auch das Kreditrisiko.

Im IRB-Basisansatz wird bei der Berechnung der Eigenkapitalanforderung die Laufzeitkomponente neutralisiert. Somit hat die Restlaufzeit des Kredits bei diesem Verfahren keinen Einfluss auf das Risikogewicht. Jedoch ergeben sich im fortgeschrittenen IRB-Ansatz nicht unerhebliche Zuschläge. Somit wird trotz Sicherheiten der Hypothekarkredit im fortgeschrittenen IRB-Ansatz mit Risikozuschlägen belegt, wenn die Laufzeit über 2,5 Jahre hinausgeht.²⁷

Dies steht im völligen Gegensatz zur anerkannten langfristigen Finanzierungsstruktur von Immobilien. Es ist unbestritten, dass die Ausfallwahrscheinlichkeit bei längeren Laufzeiten der Kredite höher ist. Dies hängt schon allein am schlechter planbaren Zeithorizont.

In Deutschland wird der Grundsatz der Fristenkongruenz zwischen Anlagevermögen und Bankverbindlichkeiten gefordert. Aus diesem Grund wird üblicherweise die langfristige Kreditfinanzierung gewählt. Die Kapitalüberlassungsdauer und die Kapitalbindungsdauer sollten übereinstimmen. Mit dieser Finanzierungsregel soll die Aufrechterhaltung der Zahlungsfähigkeit gewährleistet werden. Es gehört zu den Grundsätzen einer Immobilienfinanzierung, die Nutzungsdauer einer Immobilie mit einzubeziehen. Wenn langfristige Finanzierungen zu höheren Kapitalanforderungen führen, besteht die Gefahr, dass Kreditinstitute zur Verminderung der Eigenkapitalkosten verstärkt kurzfristige Kredite herausgeben. Somit würden langfristige Investitionsvorhaben kurzfristig finanziert, was zur Folge hätte, dass der Grundsatz der Fristenkongruenz verletzt würde. Es bleibt abzuwarten, wie sich das Finanzierungsverhalten der Banken unter Berücksichtigung der Restlaufzeit eines Kredites im fortgeschrittenen IRB-Ansatz entwickelt. In der Literatur wird jedoch davon

²⁷ Vgl. Klinger F./ Müller M. (2003): S. 15.

ausgegangen, dass ein gänzlich anderes Finanzierungsverhalten der Banken unrealistisch ist.

Im fortgeschrittenen IRB-Ansatz besteht ein nationales Wahlrecht zum Verzicht auf die Restlaufzeitanpassung.²⁸ In Deutschland ist davon auszugehen, dass die Aufsichtsbehörden von ihrem Wahlrecht Gebrauch machen, auf die Restlaufzeitanpassung für Kredite mit einer Laufzeit von über 2,5 Jahren zu verzichten. Diese dann von der Bankaufsicht erlassene Regel wird für alle Kreditinstitute verbindlich sein. Sie gilt jedoch nur für Unternehmen mit einem konsolidierten Jahresumsatz und mit einer konsolidierten Bilanzsumme von weniger als 500 Mio. Euro. Auch hierbei wird nach Brancheneinschätzungen davon auszugehen sein, dass ca. 100 größere Wohnungsunternehmen vom Verzicht der Laufzeitanpassung ausgeschlossen sind. Unter Betrachtung des Aspektes der Restlaufzeit eines Kredites gelten somit für diese Unternehmen, wie oben schon genannt, Kredite als risikoreicher trotz der hohen Sicherheiten des Wohnungsbestandes.²⁹

3.4. Konflikte durch das Segment der Spezialfinanzierungen

Weiterhin problematisch für die Wohnungswirtschaft ist die Einstufung von gewerblichen Immobilienfinanzierungen in die Klasse der Spezialfinanzierungen. Im neuen Baseler Akkord entscheidet neben den anderen genannten Risikokomponenten auch die Zugehörigkeit eines Kredits zu einem Finanzierungssegment über die Höhe der Eigenkapitalunterlegung im IRB-Ansatz. Für besonders risikoreiche Finanzierungen wurde die Klasse der Spezialfinanzierung gebildet. Somit erhält der Kredit der gewerblichen Immobilienfinanzierung einen nicht unerheblichen Risikoaufschlag. Der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht hält fest, dass:

„Angesichts der Erfahrungen in zahlreichen Ländern, dass gewerbliche Immobilienkredite in den vergangenen Jahrzehnten wiederholt Probleme im Bankensystem verursacht haben, hält der Ausschuss an der Meinung fest, dass durch Grundpfandrechte/ Hypotheken auf gewerbliche Immobilien besicherten Kredite im Prinzip kein anderes Risikogewicht als 100% rechtfertigen.“³⁰

Spezialfinanzierungen nach Basel II zeichnen sich dadurch aus, dass die Rückzahlung des Kredits unmittelbar von den Einkünften aus dem finanzierten Objekt abhängt. Außerdem wird die gewerbliche Immobilienfinanzierung in zwei Klassen mit unterschiedlicher Risikohöhe eingestuft. Die erste Klasse erfasst Kredite für vermietete Gewerbe- und Wohnimmobilien. Diese bezeichnet man als IPRE (Income-producing real estate) durch die Nutzung der Immobilien als einkommensgenerierende Objekte. In diese Kategorie sind die Wohnungsunternehmen zu zählen, da man sich hierbei insbesondere auf die langfristige

²⁸ Vgl. Klinger F./ Müller M. (2003): S. 17.

²⁹ Vgl. Klinger F./ Müller M. (2003): S. 24.

³⁰ Vgl. Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht (2004): S. 23.

Finanzierung der Immobilienbestandsverwaltung bezieht, die planmäßig aus den vermieteten Beständen an Wohnimmobilien getilgt wird.

In die andere Klasse werden Fremdfinanzierungen besonders risikoreicher Aktivitäten der Immobilienwirtschaft eingeordnet, die man als HVCRE (High volatility commercial real estate) bezeichnet. Hierzu ist das typische Bauträger- und Developergeschäft zu zählen, da zum Zeitpunkt der Finanzierung der Grunderwerbs-, Erschließungs- und Bebauungsphase die Rückzahlung des Kredites aus Sicht der Bank sehr unsicher ist. Wenn zu Beginn der Finanzierung der Verkauf bzw. die Vermietung des Objektes auf dem Markt nicht gesichert ist, sprechen Banken von „unsicherer Kreditrückführung“.³¹ Da Wohnungsunternehmen jedoch auch Bauprojekte tätigen, in der die Vermietung des errichteten Objektes aus Bankensicht nicht gesichert ist, kann man davon ausgehen, dass sie für solche Projektfinanzierungen in die HVCRE-Klasse eingestuft werden. Durch diese Einordnung und die daraus resultierende Verteuerung des Kredits könnte es dazu kommen, dass für die Wohnungsunternehmen, vor allem in den neuen Bundesländern, dass neue Projekte nicht mehr finanzierbar sind. Dies wirkt sich, wie oben schon genannt, unmittelbar auf die Konjunktur der Baubranche aus, und als Folge dessen auch auf den Arbeitsmarkt. Der Baseler Ausschuss bietet die Möglichkeit, Kredite von der Behandlung als HVCRE-Kredit auszunehmen. Diese Option besteht, wenn der Kreditnehmer über eine hohe Eigenkapitalquote verfügt. Jedoch auch dies ist in der Wohnungswirtschaft eher als unrealistisch anzusehen.

In Tabelle 3 sollen die festgelegten Risikogewichte IPRE- und HVCRE-Kredite dargestellt werden.

³¹ Vgl. Klinger F./ Müller M. (2003): S. 20.

Tabelle 3: Risikogewichte der IPRE- und HVCRE Klasse³²

Kategorie	Klasse IPRE		Klasse HVCR	
	Reguläre Risikogewichte	Bevorzugte Risikogewichte (nach nat. Ermessen)	Reguläre Risikogewichte	Bevorzugte Risikogewichte (nach nat. Ermessen)
Ausgezeichnet (Strong)	75%	50%	100%	75%
Gut (Good)	100%	75%	125%	100%
Ausreichend (Satisfactory)	150%	150%	175%	175%
Schwach (Weak)	350%	350%	350%	350%
Ausgefallen (Default)	625%	625%	625%	625%

3.5. Konflikte des Ratings

Wie schon beschrieben ist das Ratingverfahren ein wesentlicher Ansatz der neuen Baseler Eigenkapitalvereinbarung. Auch hier sind Probleme für die Wohnungswirtschaft zu erkennen. Falls die kreditgebende Bank sich für ein externes Rating nach dem Standardansatz entscheidet, wird es insbesondere für kleinere Wohnungsunternehmen schwierig, die hohen Kosten des externen Ratings zu tragen. Des Weiteren könnte die im modifizierten Standardansatz festgelegte Einteilung der Kreditnehmer in Risikogruppen zusätzliche Konflikte mit sich bringen. Es ist davon auszugehen, dass die Wohnungsunternehmen der Gruppe der Unternehmen (Nichtbanken) zugeordnet werden. Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen könnten jedoch der Gruppe der Staaten zugeordnet werden, was eine geringere Risikogewichtung mit sich bringen würde. Durch die daraus resultierenden günstigeren Kreditkonditionen könnte es zu einer Wettbewerbsverzerrung innerhalb der organisierten Wohnungswirtschaft kommen.

Der Einfluss der subjektiven Faktoren in das Rating wird für kleinere Wohnungsunternehmen, z.B. ehrenamtlich geführte Genossenschaften problematisch. Bei diesen Ratingkriterien haben diese Unternehmen einen deutlichen Nachteil gegenüber den Größeren. Man kann sicher nicht davon ausgehen, dass bei kleineren Wohnungsunternehmen die Managementqualität, die „Beziehung“ zur Bank und das Berichtswesen in gleichem Maße ausgeprägt sind.

Die Beurteilung der wirtschaftlichen Situation eines Unternehmens beruht auf der Analyse von aussagefähigen Kennzahlen. Die entscheidende Zahl ist dabei die Eigenkapitalquote. Durch die geringen Eigenkapitalquoten der bestandsverwaltenden Wohnungsunternehmen

³² Vgl. Klinger F./ Müller M. (2003): S. 21.

ist diese Kennzahl zur Beurteilung in der Regel nicht geeignet. Der GdW fordert daher, dass aussagefähige Bilanzkennzahlen herangezogen werden, welche unter anderem die in den Beständen vorhandenen stillen Reserven widerspiegeln.³³

4. Präventivstrategie der Wohnungsunternehmen

4.1. Strategien für den Ratingprozess

Schon seit den neunziger Jahren haben Banken systematisch damit begonnen, die Kreditwürdigkeitsprüfung ihrer Kunden auf Basis interner Ratings durchzuführen. Wie bereits beschrieben, sind die standardisierten Ratingverfahren in Basel II die Kernelemente dieser Richtlinie. Daher ist es für die Unternehmen von großer Bedeutung zielgerichtete Verbesserungen in den Ratingkriterien durchzuführen. Damit die richtigen Schritte eingeleitet werden können, gilt es diese Kriterien zu identifizieren.

Eine kritische Selbstbeurteilung aller quantitativen und qualitativen Beurteilungskriterien bezogen auf das Wohnungsunternehmen bzw. auf ein konkret zu finanzierendes Immobilienobjekt ist dabei eine erste Einschätzung. Anhand dieses Proberatings kann man aus Sicht des potenziellen Kreditgebers analysieren in welcher Bonitätsgruppe man sich bewegt. Um die Anforderungen des Kreditgebers zu kennen, ist es schon daher von Bedeutung einen regelmäßigen Kontakt zu seiner Bank zu pflegen. Es sollten im Wesentlichen die Kriterien identifiziert werden, deren Verbesserung realistisch möglich ist und die sich positiv auf die Ratingkriterien auswirken. Für diesen Prozess kann es hilfreich sein, auf die Unterstützung branchenkundiger Berater zurückzugreifen. Diese Rating-Experten kennen das Anforderungsprofil der Kreditinstitute und haben die nötige Distanz zum betrieblichen Umfeld, um mögliche verbesserungsfähige Prozesse zu erkennen. Leider hat die anhaltende Diskussion rund um Basel II Heerscharen mehr oder weniger kompetenter Berater auf dem Plan gerufen. Die Wohnungsunternehmen sollten daher genau prüfen, ob ein Auftrag für eine rating-begleitende Beratung oder ein externes Rating von Nutzen ist. Da wie oben schon genannt, die meisten Kreditinstitute die internen IRB-Ansätze zur Ermittlung des Kreditrisikos einführen, werden die externen mit hohen Kosten verbundenen Ratings maximal als Kontrollfunktion für das bankeigene Ratingergebnis dienen.

Das Management des Immobilienunternehmens sollte den ständigen Kontakt zur Hausbank pflegen. Es ist wichtig, dass der Bank aktuelle und vor allem verlässliche Informationen zur

³³ Vgl. GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (September 2002): S. 7.

Verfügung gestellt werden. Um den Dialog optimal zu unterstützen, empfiehlt es sich dialogunterstützende Fakten in ein gesamtes Dokumentationsinstrumentarium einzuarbeiten bzw. dieses zu erstellen. Darin sollten die Gespräche angemessen dokumentiert sein und das Unternehmen mit allen quantitativen und qualitativen Faktoren vorgestellt werden.³⁴ Durch diese Transparenz der harten und weichen Faktoren und der ständigen Aktualität ist es der Bank möglich einen schnellen Überblick der Unternehmenssituation zu erhalten. Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die diese Maßnahmen einführen, werden sicherlich ihren Ratingprozess und das daraus resultierende Ergebnis positiv beeinflussen können.

4.2. Alternative Finanzierungsformen

Schon seit längerem bietet der Finanzmarkt alternative Finanzierungsmöglichkeiten. Diese spielten bisher jedoch durch den hohen Stellenwert der Kreditfinanzierung in der deutschen Wirtschaft eine untergeordnete Rolle. Unternehmen mit einer hohen Risikoeinstufung sollten, um einer eventuellen Finanzierungsverweigerung zu entgehen, diesen Alternativen nutzen. Es ist davon auszugehen, dass diese Möglichkeiten unter dem Aspekt eines schwierigeren Kreditzugangs durch Basel II eine größere Bedeutung erlangen.

Die Finanzierungsalternativen kann man grob in die Klasse der Eigenkapitalfinanzierung und der Fremdkapitalfinanzierung einteilen. Zusätzlich dazu gibt es noch die Form des Mezzanine-Kapitals, welches eine Mischform zwischen der Eigen- und Fremdkapitalfinanzierung darstellt.

Bei der Eigenkapitalfinanzierung (Private Equity) engagieren sich Kapitalgesellschaften oder vermögende Privatpersonen an einem Unternehmen und bringen in manchen Fällen ihr Know-How mit ein. Je höher dabei das Risiko des Unternehmens ist, desto höher sind geforderten Eigenkapitalrenditen. Damit die Risiken und auch Chancen von den Kapitalgebern richtig eingeschätzt werden können, müssen die Unternehmen ihre Unternehmensdaten offen legen. Der Anlagenhorizont beschränkt sich dabei meist auf einen Zeitraum von 3-7 Jahren. Die bilanzielle Eigenkapitalquote wird durch die Kapitaleinlagen erhöht und somit wird eine Wertsteigerung erreicht. Für Immobilienunternehmen wäre dies eine alternative Finanzierungsform für spezifisch geplante Immobilienprojekte. Als Vorbild für diese Beteiligungsfinanzierung gilt Großbritannien. In britischen Unternehmen hat sie eine lange Tradition und ist für den wirtschaftlichen Erfolg der Firmen von großer Bedeutung.

Mezzanine Kapital ist eine eigenkapitalähnliche Finanzierung. Die Mezzanine Mittel werden in der Regel über Private-Equity-Gesellschaften (Eigenkapitalgeber) mit zeitlicher Befristung

³⁴ Vgl. Klinger F./ Müller M. (2003): S. 68.ff

längerfristig zur Verfügung gestellt. Dadurch wird eine Beteiligung am Gewinn des Unternehmens erreicht. Das besondere am Mezzanine-Kapital ist das höhere Risiko, da keine Sicherheiten verlangt werden. Dieses erhöhte Risiko des Kapitalgebers wird durch eine höhere Verzinsung honoriert. Die Mezzanine-Rendite unterteilt sich dabei in eine feste laufende Verzinsung und einer variablen, meist erfolgsabhängigen Zinskomponente. Typische Formen der Mezzanine Finanzierungen sind:

- Nachrangdarlehen
- Stille Beteiligungen (typisch oder atypisch)
- Genussscheine und Wandel-/Optionsanleihen

Ein Wohnungsunternehmen das sich dieser Finanzierungsform bedient, benötigt einen stabilen Cash-Flow um den nötigen Kapitaldienst zu leisten. Neben der Verbesserung der Bilanzstruktur und damit der Bonität ist ein großer Vorteil die Bereitstellung von Liquidität ohne Sicherheiten. Jedoch ist die dafür fällige höhere Verzinsung eher als nachteilig anzusehen.³⁵

Alternativ zur klassischen Fremdkapitalfinanzierung bieten sich festverzinsliche und partiarische Darlehen an. Bei der letzteren Variante ist der Kapitalgeber über einen variablen Zins am Gewinn, jedoch nicht am Verlust der Firma beteiligt. Darüber hinaus werden die im angelsächsischen Raum schon weit verbreiteten Asset Backed Securities-Transaktionen laut Literatur in den kommenden Jahren verstärkt Zuspruch erfahren.

Asset Backed Securities haben zum Ziel, bisher nicht liquide Finanzen, wie Forderungen aus Kredit-, Leasing-, Miet- und Lizenzverträgen in Anleihen umzuwandeln. Derartige Finanzaktiva werden dabei in einen Forderungspool eingebracht, den eine eigens dafür gegründete Finanzierungsgesellschaft verwaltet. Der Kapitalfluss aus dem Forderungspool dient dann der Bedienung von Anleihen, die an Externe ausgegeben sind. Das initiiierende Unternehmen erhält somit eine zinsgünstige Refinanzierung. Da ein Börsengang für die meisten wohnungswirtschaftlich tätigen Unternehmen aufgrund ihrer Größe und Rechtsform nicht in Frage kommt, wird diese Möglichkeit der Fremdfinanzierung nur im geringen Maße Anklang finden.³⁶

Eine weitere interessante Form der Fremdkapitalbeschaffung für die Wohnungsunternehmen könnte das Leasing werden, insbesondere die Sonderform des Sale-and-lease-back Modells. Durch den Verkauf (Sale) eines Wirtschaftsgutes (Immobilie) an die

³⁵ Vgl. Klinger F./ Müller M. (2003): S. 80.f

³⁶ Broschüre Deutscher Industrie- und Handelskammertag (2004): S. 4.

Leasinggesellschaft und anschließenden Leasing (lease-back) dieses Objektes, wird das im Anlagevermögen gebundene Kapital freigesetzt. Durch die Mobilisierung dieser stillen Reserven kommt es zu einer deutlichen Liquiditätsverbesserung des Wohnungsunternehmens. Jedoch sollte beachtet werden, dass ein besseres Bilanzergebnis eine höhere Steuerzahlungspflicht mit sich bringt.³⁷

³⁷ Broschüre Deutscher Industrie- und Handelskammertag (2004): S. 2.

5. Zusammenfassung

Zusammenfassend möchten wir uns den Prognosen von F. Klinger und M. Müller anschließen.³⁸ Sie gehen davon aus dass die Immobilienwirtschaft stark von den Basel II – Neuregelungen hinsichtlich der Eigenkapitalunterlegung und den Besonderheiten für die Immobilienfinanzierung betroffen ist. Schon vor der endgültigen Verabschiedung von Basel II haben sich die strukturellen Rahmenbedingungen der Unternehmensfinanzierung geändert.

Es ist davon auszugehen, dass Immobilienfirmen mit ihrer bisherigen Finanzstrategie der ausschließlichen Fremdfinanzierung durch kreditgebende Banken erhebliche Schwierigkeiten bekommen. Alternative Finanzierungsformen zeigen jedoch andere Lösungsmöglichkeiten der Unternehmensfinanzierung auf. Durch diese Art der Eigenkapitalerhöhung gelangt man zu einem besseren Rating und dies erleichtert wiederum die Aufnahme einer Bankfinanzierung.

Die Immobilienwirtschaft steht dabei vor der großen Aufgabe sich mit den Beschlüssen von Basel II zu arrangieren und bestimmte Management Strategien zu entwickeln um die Auswirkungen zu kompensieren.

³⁸ Klinger F./ Müller M. Basel II und Immobilien.

I. Literaturverzeichnis

Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht: *Internationale Konvergenz der Kapitalmessung und Eigenkapitalanforderungen*. Überarbeitete Rahmenvereinbarung. Juni 2004.

Broschüre Deutscher Industrie- und Handelskammertag: *Finanzierungsalternativen*. Berlin. Brüssel. 2004

Cluse, M./ Engels, J./ Lellmann, P.: *Einführung in Basel II*. Düsseldorf: Deloitte Financial Risk Solutions, Juli 2004 (White Paper No. 14).

Duden: *Die schriftliche Arbeit*. 3. völlig neu erarbeitete Auflage. Mannheim, Leipzig, Wien, Zürich: Dudenverlag, 2000.

Evers & Jung: *Auswirkung von Basel II für Verbraucher*, Gutachten im Auftrag des VZBV. Frühjahr 2003.

Friedrich, D.: *Basel II – Mögliche Konsequenzen für Banken/ Kreditinstitute*. Diplomarbeit, Hochschule Mittweida, 2002.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen: *Mögliche Auswirkungen von Basel II auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft*. März 2002 (GdW Papiere 58).

GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen: *Mögliche Auswirkungen von Basel II auf die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft*. September 2002 (GdW Papiere 58a).

GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen: *Stellungnahme zum Dritten Konsultationspapier der Europäischen Kommission zur Überprüfung der Eigenkapitalvorschriften für Kreditinstitute und Wertpapierhäuser vom 01.07.2003*. 25.09.2003.

Informationsblatt RS Rating Services AG, Januar 2005.

Informationsbroschüre Commerzbank: Herausforderung als Chance nutzen. August 2001.

Klinger, F./ Müller, M.: *Basel II und Immobilien*. Berlin: Lexxion Verlagsgesellschaft mbH, 2003.

Monatsbericht Deutsche Bundesbank, April 2001.

Monatsbericht Deutsche Bundesbank, September 2004.

Siegel, J.: *Basel II – Führen Bonitätsratings zu einer Erhöhung der Kreditzinsen für KMUs?* Diplomarbeit. Wien, 2004.

Zentralverband des deutschen Handwerks: Ratingverfahren im Überblick. www.zdh.de, 24.02.2005.

II. **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Das Drei-Säulen-Prinzip von Basel II.....	7
Abb. 2: Ratingansätze gemäß Basel II	11

III. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Chronologie von Basel II	6
Tabelle 2: Risikogewichte für Staaten, Banken und Unternehmen im Standardansatz... 12	12
Tabelle 3: Risikogewichte der IPRE- und HVCRE Klasse	19