

1 Rating und Basel II

Basel II

Die weitgehende Globalisierung der Geld- und Kapitalmärkte, verbunden mit den Fortschritten in der Informationstechnik lassen die Finanzmärkte immer schneller zusammenwachsen. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, die keineswegs nur positive Effekte generiert, hat der bei der Bank für internationalen Zahlungsausgleich in Basel angesiedelte Ausschuss für Bankenaufsicht neue Ansätze entwickelt.

Der Baseler Ausschuss wurde 1974 von den Zentralbankpräsidenten der G10-Länder eingesetzt (Cooke-Kommission).

Dem Ausschuss gehören die Vertreter der Bankenaufsichtsbehörden und der Zentralbanken von Belgien, Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien, Japan, Kanada, Luxemburg, Niederlande, Schweden, Schweiz und den USA sowie demnächst auch Spanien an.

Ziel war es, mit der Einsetzung des Komitees zum einen internationalen Finanzkrisen vorzubeugen. Zum anderen wollte man ein staatenübergreifendes „level playing field“ schaffen.

Dieses Papier, auch in Kurzform als Basel II bezeichnet, soll dazu beitragen, die Stabilität der Finanzmärkte auf internationaler und nationaler Ebene zu erhalten.

Um zu verhindern, dass Banken instabil werden, verfolgt das Baseler Papier eine sogenannte Drei-Säulen-Strategie. Die erste Säule misst die Eigenkapitalausstattung einer Bank durch unterschiedliche Ansätze für Kreditrisiko, Marktrisiko und das operationelle Risiko. Neu sind die Messverfahren für das Kreditrisiko und die operationellen Risiken. Das bedeutet in der Umsetzung, dass für risikoreichere Kredite künftig mehr Eigenkapital bereit gehalten werden muss als für risikoarme. Die zweite und die dritte Säule sind die Intensivierung von Prüfungen der Kreditinstitute durch die Bankenaufsicht und die Ausweitung ihrer Veröffentlichungspflichten.

...

Ab Oktober 2002 läuft die dritte quantitative Studie (QIS III) des Basler Ausschusses für Bankenaufsicht zur Sammlung von Daten über die möglichen Auswirkungen des neuen Capital Accords auf die Eigenkapitalanforderungen der Institute. Ziel ist es, mit den gewonnenen Informationen die Feinkalibrierung der Anrechnungssätze für Kredit- und Betriebsrisiken durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist auch der Zeitplan für die Einführung des neuen Baseler Accords verändert worden. So soll das dritte Konsultationspapier – letztlich auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus QIS III – erst zum 1. Mai 2003 vorgelegt werden. Nach der Vorlage dieser weiteren Belastungsstudie wird dann die Veröffentlichung des endgültigen Baseler Accords für den 31. Oktober 2003 vorgesehen. Erst zu diesem Zeitpunkt stehen die endgültigen Regelungen fest. Während des gesamten Jahres 2006 ist ein Testlauf von Basel II neben Basel I vorgesehen. Am 31. Dezember 2006 soll Basel II dann endgültig in Kraft treten.

Rating aus Bankensicht

Jedes Kreditinstitut ist bei Vergabe eines Kredites verpflichtet, einen bestimmten Prozentsatz der risikogewichteten Aktiva mit Eigenkapital zu unterlegen. Zur Einschätzung des damit verbundenen Risikos bedient man sich des Ratings:

Rating ist ein mathematisch-statisches Beschreibungsmodell, das die ausfallrelevanten Merkmalsausprägungen eines Kreditnehmers in eine Bonitätsaussage (Ratingurteil, Ausfallwahrscheinlichkeit) transformiert.

Prinzipiell haben die Kreditinstitute die Wahl zwischen der Nutzung des sogenannten modifizierten Standardansatzes und eines internen Ratingansatzes.

Beim modifizierten Standardansatz wird auf das Ergebnis externer Ratingagenturen zurückgegriffen, während bei der Nutzung des internen Ratingansatzes zwischen dem Basisansatz und dem fortgeschrittenen Ansatz unterschieden wird. Je ausgefeilter das Rating ist und damit auch dessen zu erwartende Prognoseschärfe, desto geringer ist in der letzten Konsequenz die Höhe des zu unterlegenden Eigenkapitals.

...

Bisherige Regelung (Basel I):

Kredit	Kreditnehmer	Richtgröße	Gewichtung	EK-Unterlegung in €
1 Mio. €	Öffentliche Kreditnehmer	8%	0 v.H.	0
	Kreditinstitute	8%	20 v.H.	16.000
	langfristige (Immobilien-) Kredite innerhalb 60 % Beleihungsgrenze	8%	50 v.H.	40.000
	Alle übrigen Kreditnehmer	8%	100 v.H.	80.000

Planung gemäß Basel II:

Kredit	Kreditnehmer	Rating	Richtgröße	Gewichtung	EK-Unterlegung in €
1 Mio. €	Unternehmen Private Kreditinstitute	AAA bis AA-	8%	20 v.H.	16.000
		A+ bis A-	8%	50 v.H.	40.000
		BBB+ bis B-	8%	100 v.H.	80.000
		B- bis C	8%	150 v.H.	120.000

Modifizierter Standardansatz –externes Rating

Die bekanntesten Ratingagenturen sind international Fitch IBCA, Moody's sowie Standard & Poors. Mit der Forderung, die Bonität eines potentiellen Kreditnehmers mit der Wahrscheinlichkeit eines Ausfallrisikos zu verknüpfen, stützt sich Basel II im Wesentlichen auf deren Ratingklassifizierung:

...

Fitch IBCA	Moody's	Standard & Poors	Bonitätsbeurteilung
AAA	Aaa	AAA	Sehr gut: höchste Bonität, praktisch kein Ausfallrisiko
AA+	Aa1	AA+	Sehr gut bis gut: hohe Zahlungswahrscheinlichkeit, geringes Insolvenzrisiko
AA	Aa2	AA	
AA-	Aa3	AA-	
A+	A1	A+	Gut bis befriedigend: Angemessene Deckung von Zins und Tilgung, aber auch Elemente, die sich bei einer Veränderung der wirtschaftl. Lage negativ auswirken können
A	A2	A	
A-	A3	A-	
BBB+	Baa1	BBB+	Befriedigend: angemessene Deckung von Zins und Tilgung aber auch spekulative Charakteristika oder mangelnder Schutz gegen wirtschaftliche Veränderungen
BBB	Baa2	BBB	
BBB-	Baa3	BBB-	
BB+	Ba1	BB+	Ausreichend: sehr mäßige Deckung von Zins und Tilgung, auch in gutem wirtschaftlichen Umfeld
BB	BA2	BB	
BB-	Ba3	BB-	
B+	B1	B+	Mangelhaft: geringe Sicherung von Zins und Tilgung
B	B2	B	
B-	B3	B-	
CCC	Caa (1-3)	CCC	Ungenügend: niedrigste Qualität, geringster Anlegerschutz, in akuter Gefahr des Zahlungsverzuges
CC	Ca	CC	
SD/D	C	SD/D	Zahlungsunfähig: in Zahlungsverzug

Ausleihungen, die vollständig durch Grundpfandrechte auf Wohnimmobilien abgesichert sind, die vom Kreditnehmer bewohnt werden oder werden sollen oder die vermietet sind, erhalten ein Risikogewicht von 50 %. Überschreiten die Beleihungsausläufe nicht die Grenze von 60 %, so sinkt das Risikogewicht auf 40 %.

...

Ursprünglicher Wortlaut Basel II-Papier für gewerbliche Hypothekarkredite:

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

Fußnote Basel II-Papier:

Der Ausschuss akzeptiert, dass unter besonderen Umständen in hoch entwickelten und seit langem etablierten Märkten Grundpfandrechte/Hypotheken auf Büroimmobilien, vielseitig nutzbare Geschäftsräume und an mehrere Parteien vermietete Geschäftsräume mit 50 % gewichtet werden können.

Offenbar wird dieser Gedanke umgesetzt; insofern Gewerbeimmobilien u.U. auch künftig ein Risikogewicht von 50 % erhalten.

Sonderpapier „Criteria in defining exceptional treatment of commercial real estate lending“ des Baseler Ausschusses “50 %-Gewichtung für erststellige gewerbliche Hypothekarkredite”

1. Anwendungsbereich:

Im Wesentlichen selbstgenutzte oder vermietete Büros und vielseitig nutzbare Geschäftsräume für den Teil des Kredites, der den niedrigeren Wert von 50 % des Marktwertes oder 60 % des Beleihungswertes nicht überschreitet.

2. Für die Ausnahmeregelung sind zwei Tests (hardtests) zu bestehen:

- a) Die Verluste im erststelligen Beleihungsraum dürfen über zehn Jahre auf Landes- wie auch auf Institutsebene in jedem Jahr nicht höher als 0,3 % der ausstehenden Kredite sein und
- b) die Gesamtverluste aus allen gewerblichen Hypothekarkrediten nicht über 0,5 %.

...

Strenge Regelung erhält Basel II, sofern der Darlehensnehmer mit seinen Leistungsraten in Verzug gerät:

Der unbesicherte Teil jeder Forderung, die 90 Tage oder länger in Verzug ist, fällt in die 100 %-Kategorie.

Problem: Als Sicherheit gelten nur die im Rahmen der Credit Risk Mitigation anerkannten Sicherheiten, also nicht die Grundsuld.

Folge: Ein Hypothekarkredit müsste, sobald der Kreditnehmer in Verzug ist, in voller Höhe mit 100 % Eigenkapital unterlegt werden.

Interner Ratingansatz (IRB-Ansatz)

Mittels internem Ratingansatz soll es möglich sein, eine genauere Abbildung des individuellen Risikoprofils einer Bank zu erhalten. Den damit verbundenen Zusatzaufwand honoriert die Aufsicht mit niedrigerem EK-Einsatz.

Unterscheidung zwischen Basisansatz und fortgeschrittenem Ansatz:

Die Eigenkapitalunterlegung eines Kredits bestimmt sich nach dem jeweiligen Risikogewicht, wobei sich das Risikogewicht eines Kredits durch die Parameter PD, LGD und gegebenenfalls der Restlaufzeit (M) bestimmt, d.h. $EL = PD \times LGD \times EAD$.

EL Expected Loss (erwarteter Verlust)
PD Probability of Default (Ausfallwahrscheinlichkeit)
LGD Loss Given Default (Verlust bei Ausfall)
EAD Exposure At Default (Restschuld)
M Maturity (Restlaufzeit)

Unterschied zum Standardansatz:

Ermittlung des Risikogewichts beruht teilweise auf bankeigenen Schätzungen.

...

Interner Ratingansatz Risikoparamter

Ausfallwahrscheinlichkeit (Probability of Default/PD)

- Kreditnehmer wird einer Risikoklasse zugeordnet
- sowohl im Basisansatz als auch im fortgeschrittenen Ansatz eigene Schätzung der PD

Verlust bei Ausfall (Loss Given Default/LGD)

- IRB-Basisansatz: LGD-Werte aufsichtlich vorgegeben
- Fortgeschrittener IRB-Ansatz: LGD-Werte beruhen auf bankeigenen Schätzungen

Restlaufzeit (Maturity/M)

- Grundgedanke: je kürzer die (Rest-)Laufzeit, desto geringer das Ausfallrisiko

Beispielrechnung LGD Loss Given Default

Forderung der Bank bei Ausfall	1.000.000 €	valutierend
Marktwert des Objektes heute	800.000 €	
Marktwertprognose bezogen auf Abwicklungszeitraum	90 %	
Erlösquote aus Objekt	62 %	
<hr/>		
800.000 € x 90 % x 62 %	=	446.400 €
<hr/> <hr/>		
Abwicklungskosten und kalkulatorischer Zinsverlust	75.000 €	

...

Verlust = Forderung \cdot Erlösquote + Abwicklungskosten

= 1.000.000 \cdot 446.400 + 75.000

= 629.000 €

LGD = $\frac{\text{Verlust}}{\text{Forderung}} \times 100 \% = \frac{629.000 \text{ €}}{1.000.000 \text{ €}} \times 100 \% = \underline{\underline{63 \%}}$

Wichtig: Zusammenhang zwischen LGD und Beleihungsauslauf

Ablauf des Ratingprozesses aus Kreditnehmersicht

Rating berücksichtigt Geschäftsrisiken mit

- Branchencharakteristika,
- Wettbewerbsposition,
- Managementqualitäten und

Finanzrisiken mit

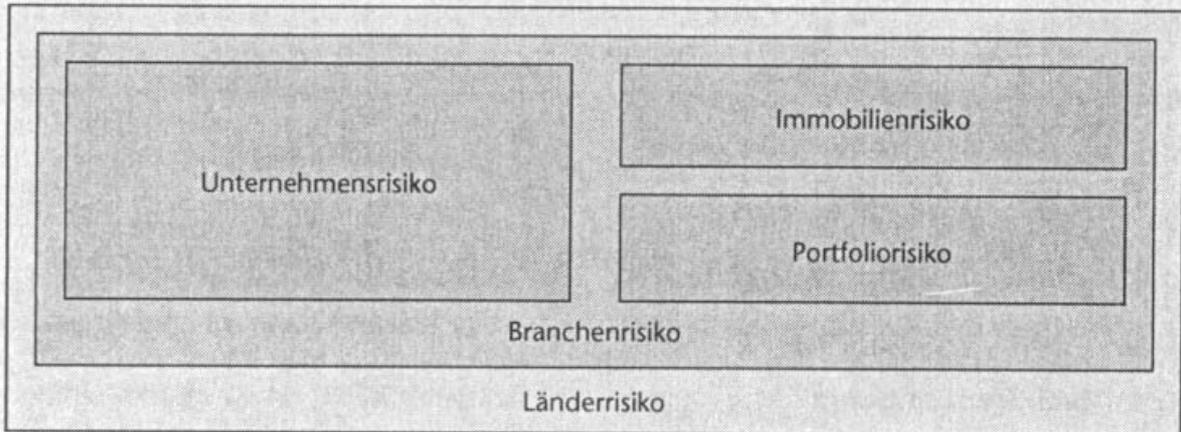
- Rentabilität,
- Planzahlen und Cash Flow,
- Finanzpolitik und
- finanzieller Flexibilität.

Erste Erfahrungen und Kenntnisse von internen Ratingverfahren lassen deshalb damit rechnen, dass folgende vier Komplexe geprüft bzw. untersucht werden:

- bisherige Unternehmensentwicklung,
- mittelfristige Unternehmensplanung,
- qualitative Erfolgsfaktoren und
- Liquiditätslage.

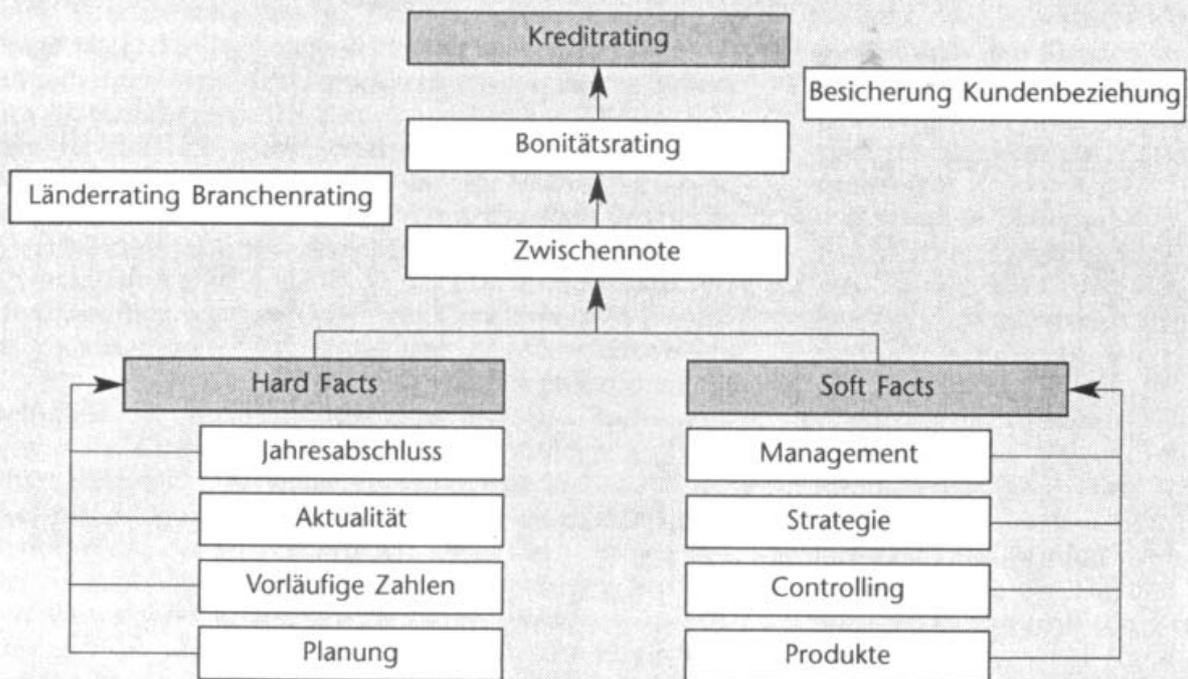
...

Bezugsebene des Ratings



© Immobilien Zeitung; Quelle: Rödl & Partner

Übersicht Ratingstruktur



© Immobilien Zeitung; Quelle: Rödl & Partner

Bei dem internen Rating sollten folgende Untersuchungsbereiche bzw. Betrachtungen vorbereitet werden.

Bisherige Unternehmensentwicklung

- Eigenmittelquote = $\frac{\text{Eigenmittel}}{\text{Bilanzsumme}}$
- Gesamtkapitalrendite = $\frac{\text{Betriebs- und Finanzergebnis} + \text{Zinsaufwand}}{\text{Bilanzsumme}}$
- Verschuldungsgrad = $\frac{\text{Gesamtverbindlichkeiten} - \text{Betriebsmittel}}{\text{Cash Flow}}$

Mittelfristige Unternehmensplanung

- gleiche Kennzahlen, zukunftsbezogen,
- Feststellen von Tendenzen

Qualitative Erfolgsfaktoren

Dieser Bereich dürfte insgesamt am schwierigsten zu bewerten sein, da das Rating sich auf qualitative, weiche aber sehr entscheidende Faktoren bezieht:

- Führungsstruktur,
- Controlling,
- Unternehmenskonzept und Unternehmensstrategie,
- Marktposition,
- (Produktion).

Liquiditätslage

- zeitnahe Liquiditätsplanung,
- langfristige Vorschau auf die Liquiditätsentwicklung,
- ausreichende KK-Linien bzw. Guthaben,
- unbelastetes Vermögen und
- einwandfreies Zahlungsverhalten

...

1.1 Vorbereitung Ratingprozess

1. Bestandsaufnahme

- Welche qualitativen und quantitativen Informationen sind vorhanden?
- Welche Informationen sind noch erforderlich?
- Was sind die ergebniskritischen Faktoren für das externe Rating?
- Welche Parameter sind für die Banken ratingkritisch (soft facts/hard facts)?

2. Festlegung Ratingstrategie

- Finanzierungsstrategie,
- Entscheidung internes/externes Rating,
- Sicherheitenmanagement,
- aktive Bankanalyse

3. Erstellung Ratingunterlagen

- Story Book,
- Business Plan,
- Aufbereitung ratingkritischer Faktoren,
- Ratingfahrplan

4. Begleitung Ratingprozess

- Präsentation gegenüber Firmenkundenbetreuer,
- Auswahl sonstiger Beteiligter,
- Präsentation gegenüber Kreditanalysten/Ratingagentur,
- Verhandlungen mit Banken und Ratingagenturen

5. Post-Rating Management

- Einbindung Ratingergebnisse in Unternehmenssteuerung,
- Ratingcontrolling und Risikomanagementsystem,
- laufende Erstellung ratingrelevanter Unterlagen,
- Aufbau einer ratingorientierten Kommunikationsstrategie.

...

Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft

These 1: Kredite werden knapper

These 2: Finanzierungskosten steigen

Ergänzung

Im November 2002 führten Cap Gemini Ernst & Young in Deutschland, Österreich und der Schweiz eine Studie „Operationelle Risiken bei Kreditinstituten – Trends und Best Practice“ durch. Diese Studie wurde vom Seminar für Kapitalmarktforschung und Finanzierung der Ludwig-Maximilians-Universität München (Prof. Dr. Bernd Rudolph) im Rahmen einer wissenschaftlichen Arbeit begleitet.

In dieser Studie sind einige interessante Befragungsergebnisse enthalten, die sich im Kontext zu den oben stehenden Ausführungen verstehen.

Auf Seite 11 der Studie wird ausgeführt, dass große Banken für den internen Ratingansatz tendenziell einen der AMA-Ansätze verwenden werden. Hier handelt es sich um einen sogenannten Advanced Measurement Approach (AMA) der im Sinne eines Partial Use Verwendung finden kann. Tendenziell wird dargestellt, dass insbesondere die Großbanken derartige Ansätze verwenden werden. Im November 2002 hatten sich 14 % der befragten Banken für noch keinen konkreten Ansatz entschieden. Die endgültige Entscheidung soll dann (sicherlich auch im Rahmen der QIS3-Studie) nach Vorlage weiterer Vorgaben und Details seitens des Baseler Komitees erfolgen. Aus der Studie ging weiterhin hervor, dass nur 50 % der befragten Institute, die mindestens den Standardansatz zu verwenden beabsichtigen, Ihre Geschäftsfelder auf die vom Baseler Komitee vorgegebenen gemappt haben.

Darüber hinaus stellt die Studie fest, dass in vielen Kreditinstituten heute noch Unklarheit herrscht, welcher Ansatz zur Berechnung des Eigenkapitals ab 2007 gewählt wird. Das gilt auch für größere Institute, für die der Basisindikatorenansatz nicht zur Verfügung steht. Die Erhöhung der Datenverfügbarkeit sei eine zentrale Voraussetzung für valide Proberechnungen zur zukünftigen Eigenkapitalunterlegung für operationelle Risiken. Viele Institute würden demzufolge die Entscheidung hinsichtlich des Ansatzes unter anderem auch mit der wachsenden Datenbasis erst mittelfristig treffen. Die Bankenpraxis sieht weiteren Handlungsbedarf hinsichtlich der Konkretisierung der Eigenkapitalunterlegungsansätze. Nachrichtlich sei hinzugefügt, dass Instituten, die international aktiv sind, ohnehin nur der Standardansatz und die sogenannten AMA-Ansätze zur Verfügung stehen.

...

Literatur

- Amon, M. u.a. Kreditrating in der Immobilienwirtschaft
Immobilienzeitung 15.05.2002, S. 3
- Hagen L., Marburger C. Auswirkungen von Basel II auf die Hypothekenbanken
und ihre Kunden – eine Zwischenbilanz
Immobilie & Finanzierung 3/2002, S. 69 ff.
- Böcker, M. Basel II – Real Estate Finance Congress – Frankfurt 20.11.2002
- Marburger, C. Der Stand der aktuellen Verhandlungen zu Basel II und die zu
erwartenden Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft,
Seminar der Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler GmbH,
Schloss Wolfsbrunn am 18./19. April 2002
- Schulte-Mattler, H. Basel II: Start der Quantitative Impact Study 3
Die Bank, 11/2002, S. 768 ff.