Mag. Alexander Ghezzo
CEO confare – IT und MarketingberatungsgmbH
Telefon: +43 699 1 555 77 25
alexander.ghezzo@confare.at

Basel II und die Konsequenzen für die Immobilienbranche

Basel II ist nur ein weiterer Stein in einem Puzzle von Faktoren, welche die Immobilienbranche zu noch stärkerer Professionalisierung zwingen.

Die Anwendung der Ratings führt zu einer Intensivierung der Beziehungen zwischen Banken und Kunden.

Basel II muss ab 1. Jänner 2008 in der EU verpflichtend angewandt werden. Eigentlich gelten die Basel II-Regeln ja schon seit Anfang 2007, aber viele Banken haben sich mit der Implementierung Zeit gelassen. Jetzt gibt es keinen Aufschub mehr. Welchen Einfluss wird das auf die Immobilienbranche – vor allem auf Bauträger, Developer und private Hausbauer – haben?

Als 2003/04 das dritte Konsultationspapier veröffentlicht und dann das definitive Regelwerk zu Basel II verabschiedet wurde, ging ein Raunen durch die Bauträgerlandschaft. Der Developer und Bauträger tut sich ja an sich schon mit dem Thema Eigenkapital eher schwer. Nicht nur, weil erst in einer sehr späten Phase des Immobilienprojekts Umsatz gemacht wird, sondern weil der Leverage-Effekt bei der Zinslage der letzten Jahre einen möglichst hohen Fremdkapitalanteil begünstigte. Ein Fremdkapitalanteil von 80 Prozent war durchaus möglich.

Die Interessenvertretungen der Bauträger liefen Sturm gegen die Ergebnisse des Konsultationspapiers. Vor allem machte man sich wegen der Ratings Sorgen, ein Kernstück von Basel II. Bei 80 Prozent Fremdkapital in einem Bauträgerprojekt würde das Rutschen in eine höhere Kreditklasse auf Grund eines schlechten Ratings die Machbarkeit des Projekts zutiefst gefährden.

Natürlich war der Basel II-Prozess nicht mehr aufzuhalten, und wie notwendig so ein Reglement ist, zeigen uns die jüngsten Ereignisse um Subprime. Die Banken werden dadurch gezwungen, sich sehr genau mit dem Risiko auseinanderzusetzen, das mit einem Kredit verbunden ist. Je nach Risikoklasse eines Kredits muss die Bank nun mehr oder weniger Eigenkapitalunterlegung aufweisen. Als Bemessungsgrundlage für das von der Bank zu hinterlegende Mindestkapital gelten drei Arten von Risiken, die klassifiziert und quantifiziert werden müssen: das Kreditausfallsrisiko – um dieses Risiko zu bestimmen, gibt es das Rating; das Marktpreisrisiko – Zinsänderungen, Wechselkursänderungen usw.; und das Operationale Risiko.

Vor allem das Kreditausfallsrisiko ist es, das einen Kredit für einen Bauträger in Zukunft teuer oder günstig macht. Zur Bewertung dieses Risikos werden entweder (bank-)interne oder externe Ratings von

Foto: Shutterstock