

Immobilien und Basel II. Die Bewertung des Kreditrisikos hängt bei Bauträgern entscheidend vom Marktumfeld ab.

Basel II und die Konsequenzen für die Immobilienbranche

Ab 1. Jänner 2008 muss Basel II innerhalb 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 und Developer und auf die privaten „Häuselbauer“ haben?

Als 2003/2004 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% war durchaus möglich.

Die Interessenvertretungen der Bauträger liefen Sturm gegen die Ergebnisse des Konsultationspapiers. Vor allem machte man sich wegen der Ratings sorgen, die ein Kernstück von Basel II sind. Bei 80% 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



Negative Auswirkungen für Basel II für spekulative Bauträger

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 Kredites muss die Bank mehr oder weniger Eigenkapitalunterlegung aufweisen

Als Bemessungsgrundlage für das von der Bank zu hinterlegende Mindestkapital gelten 3 Arten von Risiken, die klassifiziert und quantifiziert werden müssen: Das Kreditausfallrisiko – um dieses Risiko zu bestimmen gibt es das Rating, das Marktpreisrisiko –, Zinsänderungen, Wechselkursänderungen usw., und das Operationale Risiko.

Vor allem das Kreditausfallrisiko 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 klassischen Ratingagenturen herangezogen. Bei den internen Ratings können 2 verschiedene Ansätze gewählt werden: Der IRB-Basisansatz und der IRB-fortschrittlicher Ansatz. Entscheidet sich die Bank für den fortgeschrittenen Ansatz, erhöht sich der dahinterliegende Aufwand. Dafür kann die ratende Bank mit besseren Konditionen rechnen.

Teresa Dreö – Head of international Real Estate Financing der BA-CA – sagt dazu: „Erste Kalkulationen bestätigen die Entscheidung der Bank Austria Creditanstalt, den anspruchsvollsten Ansatz – IRB advanced – in Basel II gewählt zu haben. Aufgrund der Güte des bestehenden Portfolios erreichen wir eine Entlastung der Unterlegungspflicht – ein Vorteil, den wir auch den Kunden weitergeben.



Teresa Dreö - Head of International Real Estate Finance der Bank Austria Creditanstalt

Insbesondere Kunden mit guten Ratings und guten Sicherheiten werden von dieser Entlastung profitieren.“

Was wird das aber für Konsequenzen für das Bauträgergeschäft haben?

Heimo Kranewitter meint: „Die Auswirkungen auf die Immobilienbranche lassen sich vor allem aus den verwendeten Rating-Systemen (Unternehmens-Rating, Privatkunden-Rating, Projekt-Rating usw.) und den darin enthaltenen Bewertungskriterien ableiten. Die Bewertung der Kreditrisiken hängt bei Bauträgern in hohem Maße vom bestehenden Marktumfeld ab, weshalb zur Marktbewertung das Verhältnis von Angebot und Nachfrage sowie die daraus ableitbaren Immobilienzyklen besondere Berücksichtigung finden.“

Die Bonität des Bauträgers selbst sowie die wirtschaftliche Qualität (boomender Teilmarkt, optimale Rendite, zukunftsträchtige Nischen usw.) von Immobilienprojekten und -investments entscheiden über den lukrativen Zugang zum vorhandenen Kreditvolumen der Banken.

Für den privaten Hausbauer bietet das Rating durch die Bank die Chance, dass sein persönliches Investment objektiv beurteilt wird (Plausibilität der Errichtungskosten, Haushaltsrechnung, Marktwert der Immobilie usw.). Aufgrund der großen Streuungsbreite in diesem Kundensegment der Banken sind die Auswirkungen von Basel II für den einzelnen Hausbauer (Kreditnehmer) weniger stark ausgeprägt als für Bauträger.“



Heimo Kranewitter - Bewertungsguru und Finanzierungsfachmann

Es gibt noch einen weiteren Teilbereich der Immobilienbranche, für den Basel II eine große Bedeutung haben wird: Die Immobilienbewerter. „Im Zuge von Basel II ist es vermehrt notwendig und vorgeschrieben, dass die Immobilienbewertung unabhängig von der Finanzierung zu erfolgen hat, dh der Immobilienbewerter muss ein unabhängiger Fachmann mit bestimmten Qualitätsvoraussetzungen im Fachgebiet der Bewertung sein und darf nicht im Prozess der Kreditvergabe involviert sein. Weiters wird es auch zu mehr Immobilienbewertungen wie bisher kommen, da im gewerblichen Großobjektbereich Wertüberprüfungen, die dann Wiederbewertungen nach sich ziehen können, jähr-

lich bzw alle 3 Jahre erforderlich werden. Im Wesentlichen kann gesagt werden, dass in Zukunft keine Immobilienfinanzierung ohne Immobilienbewertung erfolgen kann und mehr Immobilienbewertungen erstellt werden müssen“, sagt Martin Roth, Geschäftsführer der Immobilien Rating GmbH.



Martin Roth, Geschäftsführer der Immobilien Rating GmbH

Zusammenfassend ist zu sagen, dass Bauträger mit guten Projekten und guter Bonität in Zukunft vielleicht sogar eine Verbesserung ihrer Konditionen erleben werden. Dem steht aber der erhöhte Aufwand in der Finanzierungsphase gegenüber. Will man ein gutes Rating bekommen, muss man perfekte Projekte mit hoher Vorverwertung präsentieren können. Und das in ungewohnter Transparenz. Das wird Geld und vor allem viel Energie kosten.

„Die Anwendung der Ratings führt zu einer Intensivierung der Beziehungen zwischen Banken und Kunden und bietet gerade in unternehmens- oder marktbedingten Rezessionsphasen ein Fundament für das Fortbestehen einer gedeihlichen Partnerschaft. Um das Risiko zu streuen, werden Bauträger das Immobilienportfolio verstärkt diversifizieren (Gewerbeimmobilien, Wohnimmobilien) und in verschiedene regionale Märkte investieren“, so Kranewitter.

Letztlich ist Basel II nur ein weiterer Stein in einem Puzzle von Faktoren, das die Immobilienbranche zu noch stärkerer Professionalisierung zwingt. Wirklich negative Auswirkungen wird es im großen und ganzen nur für die Bauträger haben, die sehr spekulativ oder schlecht vorbereitet sind. Spekulative Projektentwicklungen spielen aber eine wichtige Rolle in der Immobilienbranche.

In den USA – das Land, das besonders auf Basel II hingedrängt hat – gelten die Regel übrigens erst ab 2009. Vielleicht kann man dann dort nahtlos auf Basel III übergehen. Dieses dritte Konsultationspapier wird sich dann der Möglichkeiten im Financial Engineerings annehmen.

Autor: Mag. Alexander Gbezso
E-Mail: alexanderbezso@confare.at

LITERATURTIPP

NACHBARRECHT KOMPAKT

Rechte und Pflichten im Umgang mit Nachbarn

Neben der aktuellen Judikatur zu den verschiedensten Problembereichen des Nachbarrechts erhalten Sie mit diesem Werk eine Analyse aller möglichen nachbarrechtlichen Berührungspunkte im öffentlichen und zivilen Recht, die auch für den juristischen Laien verständlich ist.

Sie bekommen einen Überblick über die rechtlichen Hilfsmittel, die ein Nachbar anwenden darf und soll, um unzumutbare und ortsunübliche Störungen abzuwehren.

Die Autoren:

Mag. Dr. Karin Illedits-Lohr
Mag. Dr. Alexander Illedits

LexisNexis ARD Orac
Orac kompakt, 2. Auflage
Wien 2008, 148 Seiten
ISBN 978-3-7007-3920-3
Best.-Nr. 79.21.02

Preis € 25,-

