

Gewichtung von Hypothekarkrediten nach neuer Solvabilitätsverordnung

Christian Marburger

Die Ablösung des Grundsatzes I der Baseler Eigenkapitalübereinkunft von 1988 durch die zum 1. Januar 2007 in Kraft getretene Solvabilitätsverordnung (SolvV) hat erhebliche Auswirkungen auf die Risikogewichtung von Hypothekarkrediten. Deutlich wird das zum Beispiel bei Wohnungsbaudarlehen, die im Standardansatz bei entsprechenden Sicherheiten nicht mehr mit 50 Prozent, sondern nur noch mit 35 Prozent gewichtet werden. Dass die SolvV kaum über die europäischen Richtlinien hinausgeht, dürfte von der Kreditwirtschaft begrüßt werden. Der Autor erläutert die neuen Regelungen im Detail. (Red.)

Am 1. Januar 2007 trat die Solvabilitätsverordnung (SolvV) in Kraft, die den Grundsatz I ablöst und Teil der Umsetzung von Basel II in nationales Recht ist. Das im Juni 2004 veröffentlichte Rahmenwerk Basel II wurde zunächst mit der Capital Requirements Directive (CRD) durch die Änderung der Bankenrichtlinie 2000/12/EG (jetzt 2006/48/EG) sowie der Kapitaladäquanzrichtlinie 93/6/EWG (jetzt 2006/49/EG) in europäisches Recht überführt. Die nationale Umsetzung wurde neben der SolvV durch eine Änderung des Kreditwesengesetzes (KWG) und der Großkredit- und Millionenkreditverordnung (GroMiKV) sowie durch die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) vollzogen.

Unter dem Baseler Akkord von 1988 (Basel I), einer Übereinkunft der Notenbankgouverneure der G10-Staaten sowie weiterer Länder, wurde zwar eine bevorzugte Risikogewichtung des Wohnungsbaukredits ermöglicht, eine günstigere Gewichtung des gewerblichen Hypothekarkredits jedoch – gegen die Stimme Deutschlands – abgelehnt. Mit der Übernahme von Basel I in die Solvabilitätsrichtlinie hat sich die Europäische Kommission allerdings seinerzeit über diese Vereinbarung hinweggesetzt und sowohl den Wohnungsbaukredit als auch den gewerblichen Hypothekarkredit privilegiert – letzteren nur befristet bis zum 31. Dezember 2006.

Unter der Rahmenvereinbarung Basel II von 2004 ist nun auch die Privilegierungsfähigkeit des gewerblichen Hypothekarkredits anerkannt worden, sodass eine Befristung auf EU-Ebene in Folge dessen entfallen konnte. Durch die neue Systematik von Basel II ergeben sich zahlreiche Änderungen in der solvenz-

mäßigen Behandlung von Hypothekarkrediten. Diese sollen im Folgenden aufgezeigt werden. Dabei werden durch das bei der deutschen Aufsicht eingerichtete Fachgremium „Kreditrisikominderungs- und Interpretationen, die der Arbeitskreis „Basel II“ und damit auch die deutsche Aufsicht akzeptiert haben, berücksichtigt.

I. Mindestanforderungen an die Anerkennungsfähigkeit

Um Immobiliensicherheiten überhaupt risikomindernd berücksichtigen zu können, sind einige Voraussetzungen zu erfüllen. Diese gelten unabhängig davon, ob das Kreditinstitut den Kreditrisiko-Standardansatz (KSA) oder die auf internen Ratings basierenden Ansätze (IRBA) nutzt und ob es sich um eine Wohn- oder eine Gewerbeimmobilie handelt, die als Sicherheit verpfändet werden soll. Die Mindestanforderungen sind in § 20a Abs. 4 bis 8 KWG-E geregelt. Auf diese Absätze wird in § 35 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 (Wohnimmobilien), Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 (Gewerbeimmobilien) SolvV für den Kreditrisiko-Standardansatz und in § 159 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 (Wohnimmobilien),

Der Autor

Dr. Christian Marburger ist Bereichsleiter Bankaufsicht Recht beim Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e.V., Berlin, und Mitglied des Arbeitskreises Basel II bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, Bonn.

Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 (Gewerbeimmobilien) SolvV für den Basis-IRBA Bezug genommen. Für den fortgeschrittenen Ratingansatz wird in § 132 Abs. 7 SolvV auf die Mindestanforderungen nach § 20a KWG verwiesen, wobei § 20a Abs. 5 ausgenommen ist und erleichternd gilt, dass die Mindestanforderungen im Allgemeinen erfüllt sein müssen.

§ 20a KWG definiert gedeckte Schuldverschreibungen und enthält in den Absätzen 4 bis 8 Anforderungen an die Immobiliendeckungsmasse. Erforderlich ist danach, dass das Grundpfandrecht rechtlich durchsetzbar und in angemessener Zeit realisiert werden kann (§ 20a Abs. 4), dass die Immobilie von einem unabhängigen Sachverständigen zum Marktwert oder zum Beleihungswert bewertet und dies dokumentiert wird (§ 20a Abs. 5 KWG), dass der Wert der Immobilie regelmäßig, bei Wohnimmobilien mindestens alle drei Jahre, bei Gewerbeimmobilien mindestens jährlich, überwacht und gegebenenfalls überprüft wird (§ 20a Abs. 6 KWG), dass das Kreditinstitut schriftliche Anweisungen zur Kreditvergabe mit grundpfandrechtlicher Besicherung vorhält (§ 20a Abs. 7 KWG) und dass sichergestellt ist, dass die als Sicherheit dienende Immobilie angemessen gegen Schäden versichert ist (§ 20a Abs. 8 KWG).

Speziell für Grundpfandsicherheiten bestimmt § 20a Abs. 4 KWG, dass das Grundpfandrecht rechtlich durchsetzbar sein muss, dies zu dokumentieren ist und das Institut in der Lage sein muss, bei Eintritt des Sicherungsfalles den Wert des Grundpfandrechts in angemessener Zeit realisieren zu können. Die SolvV enthält weitere allgemeine Anforderungen für Sicherungsinstrumente. So müssen berücksichtigungsfähige Sicherungsinstrumente rechtlich wirksam und nach allen einschlägigen Rechtsordnungen juristisch durchsetzbar sein (§ 154 S. 2 SolvV).

Rechtliche Durchsetzbarkeit und angemessener Realisierungszeitraum

Die rechtliche Wirksamkeit sowie die juristische Durchsetzbarkeit sind durch Anlass bezogene Überprüfung fortwährend sicherzustellen (§ 172 Abs. 3 SolvV).

● **Rechtliche Durchsetzbarkeit:** Die Überprüfung der rechtlichen Durchsetzbarkeit muss von einer ausreichend qualifizierten Person vorgenommen werden. Dies kann sowohl bankintern als auch durch einen externen Dritten, zum Bei-

spiel ein Verbandsmitglied oder eine Anwaltskanzlei, geschehen. Es werden seitens der Aufsicht keine konkreten Anforderungen an die organisatorische Einbindung der überprüfenden Stelle vorgesehen. Die Anforderungen an die rechtliche Durchsetzbarkeit gelten für alle relevanten Rechtsordnungen und gleichermaßen für Standardverträge wie für Individualverträge. Bei Individualverträgen sind alle Verträge zu überprüfen, bei Standardverträgen genügt die Überprüfung eines Mustervertrags.

● **Art und Zeitpunkt der rechtlichen Überprüfung:** Eine rechtliche Überprüfung muss bei erstmaliger Verwendung des Vertrags durchgeführt werden. Die Bank muss diese Überprüfung soweit nötig wiederholen, um die jederzeitige Durchsetzbarkeit sicherzustellen (Anlass bezogene Überprüfung infolge von Rechtsprechungs-/Gesetzesänderungen). Dabei müssen bankinterne Prozesse zumindest eine kontinuierliche Beobachtung der Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen sowie eine Identifizierung der von einer Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen betroffenen Verträge abdecken.

● **Angemessener Realisierungszeitraum:** Synonym für den Begriff des angemessenen Realisierungszeitraums in § 20a Abs. 4 KWG wird in der SolV der Begriff der „zeitnahen Verwertung“ benutzt. Die Möglichkeit zu einer zeitnahen Verwertung der Sicherheit ist nach Ansicht des Fachgremiums gegeben, wenn eine gefestigte Rechtsposition besteht und der Anspruch des Kreditgebers auf Verwertung der Sicherheiten nicht mehr einseitig durch den Sicherungsgeber oder Dritte entzogen werden kann, wenn bei der Durchsetzung der Rechtsposition keine Abhängigkeit von dem aktiven Mitwirken des Sicherungsgebers besteht und keine vertraglichen Nebenabreden existieren, die einen Zugriff auf die Sicherheiten verhindern oder verzögern. Die bankinternen Prozesse müssen so ausgestaltet sein, dass eine zügige Verwertung der Sicherheit jederzeit möglich ist. Es entsteht daraus aber nicht die Verpflichtung, die Sicherheit tatsächlich zu verwerten. Auch muss das Kreditinstitut die Verwertung der Sicherheit nicht selbst vornehmen, sondern kann sie Dritten übertragen.

Für Pfandbriefinstitute gilt nach § 16 Abs. 4 des Pfandbriefgesetzes für die Ermittlung des Beleihungswerts die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV). Durch sie wird die in § 16 Abs. 2 Abs. 1 bis 3 PfandBG enthaltene

Definition des Beleihungswerts konkretisiert. Die SolV enthält hinsichtlich der Definition des Beleihungswerts über eine Bezugnahme auf § 20a Abs. 5 KWG lediglich einen Verweis auf § 16 Abs. 2 Satz 1 bis 3 PfandBG, nicht dagegen auf die spezifischen Konkretisierungen des § 16 Abs. 4 PfandBG in Verbindung mit der BelWertV. Damit erlangt die BelWertV keine Allgemeinverbindlichkeit für alle Kreditinstitute mit Blick auf die Eigenkapitalunterlegung von Immobiliarkrediten.

Allerdings wird sowohl für den Kreditrisiko-Standardansatz wie auch für den Basis-IRBA klargestellt, dass nur ein nach der BelWertV ermittelter Beleihungswert als solcher gilt. Ein Wert, der (lediglich) die Anforderungen des § 16 Abs. 2 Abs. 1 bis 3 PfandBG erfüllt, kann zwar auch für eine Privilegierung herangezogen werden, ist aber kein Beleihungswert (vergleiche § 35 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 und 2a, § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, § 159 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1a und Nr. 2 SolV). Damit ist zumindest sicher gestellt, dass hinter der Bezeichnung „Beleihungswert“ einheitliche Wertermittlungsstandards (nach BelWertV) stehen. Etwas anderes wäre aus systematischen Gründen nicht akzeptabel gewesen.

Überwachung und Überprüfung der Sicherheitenwerte

Aufsichtlich wird es keine Vorgaben geben, wie detailliert die Marktwertüberwachung für Wohnimmobilien vorzunehmen ist. Die Überwachung kann auch auf Ebene der kreditwirtschaftlichen Verbände entsprechend dem bereits existenten Marktschwankungskonzept für gewerbliche Immobilienfinanzierungen geschehen. Die zulässige Schwankungsbreite hat die Aufsicht für den Wohnungsbau aufgrund des geringeren Risikos größer als beim Gewerbekredit dimensioniert. Wird innerhalb des Beobachtungszeitraums von einem Jahr für Gewerbeimmobilien und drei Jahren für Wohnimmobilien eine Schwankung der Märkte um mehr als zehn Prozent (Gewerbe) beziehungsweise 20 Prozent (Wohnen) festgestellt, sind die in diesem Markt befindlichen Immobilien zu überprüfen.

Wurde die Immobilie zum Beleihungswert bewertet, genügt es, die Grundlagen der Wertermittlung zu überprüfen. In der Konsequenz dürfte diese Erleichterung nicht für Immobilien gelten, die nicht nach den Grundsätzen der BelWertV bewertet wurden, da als Beleihungswert nur der nach BelWertV

ermittelte Wert gilt. Ist der Markt für die belastete Immobilie starken Wertschwankungen ausgesetzt, muss die Überwachung häufiger vorgenommen werden. Solche starken Wertschwankungen dürften allerdings nur bei Sonderereignissen auftreten (ökonomische oder ökologische Katastrophen). Zwingend alle drei Jahre ist eine Überprüfung von Forderungen vorzunehmen, bei denen Kredithöhe und sichernder Immobilienwert entweder drei Millionen Euro oder fünf Prozent des haftenden Eigenkapitals des Kreditinstituts übersteigen.

Bei der Überprüfung der der Wertermittlung zugrunde liegenden Annahmen durch einen unabhängigen Sachverständigen wird die Praxis aus Grundsatz I in die Erläuterungen der SolV übernommen, nach der eine sach- und fachkundige Person, die von der Kreditentscheidung unabhängig ist, zu überprüfen hat, ob die ursprüngliche Einschätzung der Rahmenbedingungen und die übrigen Annahmen über den betreffenden Markt weiterhin Gültigkeit haben (vergleiche Erläuterungen zu § 13 Abs. 4 Nr. 3 GS I).

Erst wenn hierbei festgestellt wird, dass dies nicht der Fall ist, ist ein neues Wertgutachten zu erstellen. Es ist davon auszugehen, dass dies dann durch einen unabhängigen Sachverständigen im Sinne eines qualifizierten Gutachters zu geschehen hat. Die Aufsicht wird zulassen, dass ein Institut die Pflicht zur Neubewertung auch dadurch erfüllt, dass es die Bewertung aller betroffenen Immobilien für Zwecke der Ermittlung der Mindesteigenkapitalanforderungen pauschal um die beobachtete Marktschwankung absenkt. Der Pflicht zur angemessenen Versicherung der Immobilie gegen Schäden kommt das Kreditinstitut nach, wenn die Immobilie gegen Standardrisiken, zumindest gegen Feuerschäden versichert ist. Nicht versicherungspflichtig ist das Risiko, dass eine Versicherungsgesellschaft aufgrund vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Handelns des Darlehensnehmers die Zahlung verweigert.

II. Kreditrisiko-Standardansatz

Wohnungsbaukredit

Definition: Durch Immobilien besicherte Positionen stellen im KSA eine eigene Risikoklasse dar (§ 25 Abs. 1 Nr. 10 SolV). Privilegierungsfähig sind Positionen, soweit sie vollständig durch Grundpfandrechte an Wohnimmobilien, die

vom Eigentümer gegenwärtig oder künftig selbst bewohnt oder zu Wohnzwecken vermietet werden, besichert sind (§ 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, SolvV). Durch das Abstellen auf den Eigentümer werden künftig, anders als unter Grundsatz I, auch von Dritten gestellte Sicherheiten aufsichtlich anerkannt.

Nicht erforderlich ist daher, dass der Darlehensnehmer das Objekt gegenwärtig oder künftig selbst nutzt oder vermietet. Bei teilweise wohnwirtschaftlich, teilweise gewerblich genutzten Objekten wird die Abgrenzung über den Nutzungsgrad vorgenommen. Sofern mehr als die Hälfte der Fläche einer Immobilie wohnwirtschaftlich genutzt wird, wird sie vollständig der Kategorie Wohnungsbau zugeordnet und umgekehrt.

Risikogewichtung: Forderungen, die vollständig durch Grundpfandrechte an Wohnimmobilien gesichert sind, können mit 35 Prozent gewichtet werden. Dies bedeutet eine signifikante Absenkung gegenüber dem nach Grundsatz I geltenden Risikogewicht von 50 Prozent.

Als vollständig besichert gilt auch weiterhin der Teil der Forderung, der 60 Prozent des Beleihungswerts der Immobilie oder eines anders ermittelten, nachhaltig erzielbaren Wertes, der den Anforderungen nach § 16 Abs. 2 Satz 1 bis 3 PfandBG genügt, nicht überschreitet (§ 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 35 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 SolvV). Entsprechende im EWR belegene Werte sind ebenfalls privilegierungsfähig. Die günstige Risikogewichtung von 35 Prozent ist an mehrere Voraussetzungen geknüpft:

- 1) Der Wert der Immobilie darf nicht erheblich von der Bonität des Schuldners abhängig sein. Diese Voraussetzung wird in Deutschland für den Wohnungsbaukredit als erfüllt angesehen und ein Nachweis der Unabhängigkeit aufsichtlich nicht gefordert.
- 2) Es müssen die genannten Anforderungen nach § 20a Abs. 4 bis 8 KWG eingehalten werden. Zusätzlich sind die Anforderungen des § 172 SolvV zu erfüllen, der allgemeine Anforderungen an die Verwendung von Kreditrisikominde- rungstechniken formuliert (Existenz angemessener Risikosteuerungsprozesse, Durchführung vollständiger Kreditrisiko- beurteilung, Anlass bezogene Überprüfung der rechtlichen Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit der Sicherheit).
- 3) Das Grundpfandrecht muss sämtliche der vom Schuldner aus der grund-

pfandrechtlich gesicherten Position geschuldeten Zahlungsverpflichtungen absichern und

4) die Zahlungsfähigkeit des Schuldners darf, sofern die Immobilie im Ausland belegen ist, weder erheblich von der wirtschaftlichen Entwicklung der verpfändeten Immobilie, insbesondere von dem von ihr erzeugten Zahlungsstrom, noch von der Fähigkeit des Schuldners abhängen, die Zahlungsverpflichtung aus anderen Quellen zu bedienen. Die Aufsicht kann auf die Einhaltung dieser Voraussetzung verzichten. Dies wird die deutsche Aufsicht tun, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Verlustraten bei wohnwirtschaftlichen Realkrediten ausreichend niedrig sind, um eine bevorzugte Behandlung zu rechtfertigen (vergleiche Anhang VI Teil 1 Nr. 49 RL 2006/48/EG). Eine Verlustobergrenze wird hierbei nicht vorgegeben. Systematisch wird dieser Nachweis analog den sogenannten Hard-Tests im gewerblichen Hypothekarkreditbereich geführt.

Gewerblicher Hypothekarkredit

Definition: Durch gewerbliche Immobilien besicherte Positionen werden weder in der SolvV noch im KWG näher definiert. § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SolvV spricht lediglich von „Gewerbeimmobilien“ (ähnlich Anhang VI, Teil 1 Nr. 51 RL 2006/48/EG „Büro- und sonstige Gewerbeimmobilien“). Damit wären potenziell alle Gewerbeimmobilien privilegierungsfähig. Es ist davon auszugehen, dass mit Blick auf die einzuhaltenden Hard-Tests auf das Kriterium der Drittverwendungsfähigkeit abzustellen sein dürfte und damit eine Privilegierungsfähigkeit von Büroräumen sowie vielseitig nutzbaren Geschäftsräumen in Betracht kommt. Durch eine – durch die SolvV ermöglichte – Einbeziehung sämtlicher Gewerbeimmobilien in die Hard-Tests geriete die Einhaltung der Verlustobergrenzen in Gefahr. Eine Klärung ist weiteren Gesprächen mit der Aufsicht vorbehalten. Zusätzlich sind landwirtschaftliche Nutzflächen privilegierungsfähig (§ 35 Abs. 1 Satz 6 SolvV).

Risikogewichtung: Gewerbliche Hypothekarkredite können nach § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SolvV mit 50 Prozent gewichtet werden, soweit sie vollständig durch Grundpfandrechte an Gewerbeimmobilien im Inland oder einem anderen Staat des europäischen Wirtschaftsraums besichert sind, der eine Privilegierung des gewerblichen Hypothekarkredits zulässt. Voraussetzung für die Inanspruchnahme

der 50-Prozent-Gewichtung ist die Einhaltung der bereits für den durch Wohnimmobilien besicherten Kredit genannten vier Anforderungen.

Die Anforderung, die unter 4) für Wohnungskrediten besteht, trifft nicht nur für im Ausland, sondern auch für im Inland belegene Gewerbeimmobilien zu. Sie gilt als erfüllt, wenn die Höchstverlustraten für Adressenausfallrisikopositionen, die durch Grundpfandrechte an im Inland beziehungsweise einem EWR-Staat, der ebenfalls die Privilegierung gewerblicher Hypothekarkredite zulässt, belegenen Gewerbeimmobilien besichert sind, nicht überschritten wurden (sogenannte Hard-Tests).

Hard-Tests

Die Höchstverlustraten werden in § 35 Abs. 4 SolvV beschrieben. Danach dürfen die Verluste im erststelligen Beleihungsraum (ermittelt aus dem niedrigeren von 60 Prozent des Beleihungswerts und 50 Prozent des Marktwerts) der mit im Inland belegenen Gewerbeimmobilien besicherten Kredite auf Landesebene 0,3 Prozent jährlich nicht übersteigen. Die Verluste aus allen gewerblichen Hypothekarkrediten dürfen auf Landesebene 0,5 Prozent jährlich nicht übersteigen. Die relevanten Daten werden voraussichtlich ab 2008 durch die Kreditinstitute mit den Monatsmeldungen an die Deutsche Bundesbank geliefert.

Ein Verstoß gegen die Grenzen hat zur Folge, dass im darauf folgenden Jahr die Voraussetzung 4) nicht erfüllt und damit eine privilegierte Anrechnung nicht möglich ist. Sobald allerdings in einem der Folgejahre die Grenzen wieder eingehalten werden, kann auch die Privilegierung wieder in Anspruch genommen werden. Wesentlich ist, dass die Höchstverlustraten auf Landesebene einzuhalten sind. Eine institutsindividuelle Überschreitung hat keine Konsequenzen für das Institut.

Es gelten die Voraussetzungen wie für den Wohnungsbauhypothekarkredit mit der Maßgabe, dass eine Überwachung der Immobilienwerte für gewerbliche Hypothekarkredite auf jährlicher Basis durchzuführen ist (§ 20a Abs. 6 Satz 2 KWG).

Unechtes Realkreditsplitting

Das sogenannte unechte Realkreditsplitting wird weiterhin zulässig sein. Für den besicherten Teil des Hypothekarkredits

gilt das privilegierte Risikogewicht, für den darüber hinaus gehenden Teil gilt das Risikogewicht der entsprechenden Forderungskategorie. Dies bedeutet bei Wohnungsbauhypothekarkrediten, sofern sie in den Bereich des Mengengeschäfts fallen, für den nicht privilegierten Teil ein Risikogewicht von 75 Prozent und bei gewerblichen Hypothekarkrediten entsprechend ein Risikogewicht von 100 Prozent.

Hypothekarkredite in Verzug

Der privilegierte Teil einer durch Grundpfandrechte auf Wohnimmobilien besicherten Forderung ist im Fall des Forderungsverzugs mit 50 Prozent zu gewichten, wenn die Einzelwertberichtigungen und Teilwertabschreibungen für diese Position mindestens 25 Prozent der Bemessungsgrundlage dieser Position betragen. Ansonsten sind 100 Prozent Risikogewicht anzusetzen (§ 39 Satz 3 Nr. 1 SolV). Forderungen in Verzug, die durch Grundpfandrechte auf Gewerbeimmobilien gesichert sind, sind mit ihrem privilegierten Teil mit 100 Prozent zu gewichten, der darüber hinausgehende Teil mit 150 Prozent. Verzug liegt vor, wenn der zugrunde liegende Zahlungsanspruch mit mehr als 90 aufeinanderfolgenden Kalendertagen mit einem Betrag von 100 Euro oder mehr überfällig ist (§ 25 Abs. 16 Satz 1 SolV).

III. Interner Ratingansatz

Definitionen: Im IRBA stellen grundpfandrechtlich gesicherte Forderungen, anders als im Kreditrisiko-Standardansatz, keine eigene Risikoklasse dar. Vielmehr sind Grundpfandrechte als Sicherheiten berücksichtigungsfähig. Sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien werden wie im KSA definiert (§ 159 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SolV, 159 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SolV). Etwaige Konkretisierungen zu den Definitionen in den Erläuterungen der SolV werden für den KSA und den Basis-IRBA gleichermaßen gelten.

Risikogewichtung: Wesentliche Parameter für die Bestimmung des Risikogewichts im Basis-IRBA ist die vom Institut selbst zu schätzende Ausfallwahrscheinlichkeit (PD) des Darlehensnehmers. Die erwartete Verlustquote (LGD) wird – für mit Wohn- wie mit Gewerbeimmobilien besicherte Krediten gleichermaßen – für den vorrangig besicherten Teil des Kredits mit 35 Prozent vorgegeben (§ 94 Abs. 3 Nr. 3b SolV). Bis zum 31. Dezem-

ber 2012 darf die LGD-Quote für vorrangige durch Grundschulden besicherte Kreditteile mit 30 Prozent angesetzt werden (§ 338 Abs. 3 Nr. 1 SolV). Nachrangige Grundschuldbesicherte Positionen sind mit einer LGD von 65 Prozent anzusetzen (§ 94 Abs. 3 Nr. 3a SolV).

Die bevorzugte LGD von 30 Prozent kann für den Kreditteil angesetzt werden, der 71 Prozent des Beleihungsauslaufs nicht übersteigt. Dies ergibt sich aus dem erforderlichen Überdeckungsgrad von 140 Prozent (§ 94 Abs. 7 S. 2 SolV). Das soll unabhängig davon gelten, ob auf den Markt- oder den Beleihungswert abgestellt wird, obwohl sich in diesem Fall unterschiedlich hohe privilegierungsfähige Kreditteile ergeben. Die in § 94 Abs. 8 SolV genannte Mindestabdeckungsquote von 30 Prozent spielt aufgrund der Zulassung des unechten Realkreditsplittings keine Rolle.

● **Retailkredit:** Erfüllt ein durch Wohn- oder Gewerbeimmobilien besicherter Kredit die Voraussetzung eines Retailkredits, ist die Risikogewichtskurve für grundpfandrechtlich besicherte Retailforderungen anzusetzen (§ 77 Abs. 3 in Verbindung mit § 77 Abs. 1 Nr. 2, § 76 Abs. 1, § 73 Abs. 1 Nr. 3 SolV), anderenfalls ist die Risikogewichtskurve für Unternehmen zu verwenden. Die Anforderungen an die Forderungskategorie „Mengengeschäft“ sind in § 76 Abs. 1 SolV beschrieben:

– Die Position wird von einer natürlichen Person oder einer Gemeinschaft natürlicher Personen oder einem kleinen oder mittleren Unternehmen geschuldet.

– Bei Unternehmen wird nach Kenntnis des Instituts der Forderungsbetrag von einer Millionen Euro nicht überschritten, wobei auf Schuldnergesamtheiten abzustellen ist. Das Institut muss angemessene Schritte unternommen haben, um diese Kenntnis zu erlangen (§ 76 Abs. 1 Satz 2 SolV). Zur Bestimmung der Grenze von einer Million Euro werden mit Wohnimmobilien besicherte Kredite nicht eingerechnet.

– Die Position wird vom Institut in seiner Risikosteuerung im Zeitablauf konsistent und in ähnlicher Weise wie vergleichbare Positionen behandelt,

– sie wird vom Institut nicht so individuell gesteuert wie IRBA-Positionen der IRBA-Forderungskategorie Unternehmen,

– sie ist Teil einer erheblichen Anzahl ähnlich gesteuerter Risikopositionen.

Diese Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen. PD und LGD sind durch das Kreditinstitut selbst zu schätzen. Bis zum 31. Dezember 2010 gilt, dass die durchschnittliche LGD aller durch Grundpfandrechte auf Wohnimmobilien besicherten IRBA-Positionen der Forderungskategorie Mengengeschäft ohne Garantie einer Zentralregierung zehn Prozent nicht unterschreiten darf (§ 338 Abs. 2 SolV).

● **Spezialfinanzierungen:** Nach § 81 SolV sind IRBA-Spezialfinanzierungspositionen definiert als IRBA-Positionen in der IRBA-Forderungskategorie Unternehmen,

– deren Erfüllung in der Regel von einem Unternehmen geschuldet wird, dessen besondere Zweck die Finanzierung oder das Betreiben eines Objekts ist,

– bei dem aufgrund der Vertragsgestaltung dem Kredit gewährenden Institut in erheblichem Maße die Kontrolle für die finanzierten oder betriebenen Objekte und die von diesen erzeugten Zahlungsströme ermöglicht wird und

– deren Rückzahlung vorrangig durch das von dem finanzierten oder betriebenen Objekt erzeugte Einkommen und weniger durch das eigenständige Leistungsvermögen eines auf breiterer Basis agierenden wirtschaftlichen Unternehmens gewährleistet ist.

Es ist die Risikogewichtskurve für Unternehmen zu verwenden, sofern das Institut nachweisen kann, dass die selbst geschätzte PD den Anforderungen an die Schätzung von PD entspricht (§ 97 Abs. 1 i.V.m. § 129 SolV). Kann das Institut diesen Nachweis nicht erbringen, wird das Risikogewicht aufsichtlich vorgegeben (§ 97 Abs. 1 SolV). Für die Nutzung des aufsichtlichen Risikogewichts ist nach § 97 Abs. 2 SolV die Spezialfinanzierungsposition einer von vier Risikogewichtsklassen „stark“, „gut“, „befriedigend“ oder „schwach“ zuzuordnen.

Bei der Zuordnung sind zu berücksichtigen die finanzielle Stärke, die politischen und rechtlichen Rahmenbedingungen, Charakteristika des Geschäfts und des Objekts, die Stärke des Kostenträgers und des die Objektrealisierung betreibenden Unternehmens unter Berücksichtigung etwaiger zur Erfüllung der Verpflichtungen verfügbarer Nettozahlungsströme aus für das Objekt relevanten Partnerschaften des Unternehmens mit der öffentlichen Hand sowie die Gesamtheit der Absicherungsmaß-

nahmen. Die Positionswerte für die vorgegebenen Risikogewichtsklassen sind durch das Institut offenzulegen (§ 329 Abs. 1 SolvV).

Die Bestimmung des Kreditnehmerbegriffs kann bei Spezialfinanzierungen abweichend vorgenommen werden. Dies ist bedeutsam für die Frage der Feststellung eines Ausfalls. Sind die Projektbezogenen Zahlungsströme von Spezialfinanzierungen desselben Kreditnehmers so weit voneinander unabhängig, dass ein Ausfall des einen Projekts nicht vermuten lässt, dass auch bei einem anderen Projekt Zahlungsstörungen auftreten werden, kann nach Ansicht des Arbeitskreises Basel II auf das finanzierte Objekt abgestellt werden. Dieses gilt dann als Kreditnehmer, der für sich isoliert ausfallen kann.

Alternatives Risikogewicht

Der vorrangige Teil einer grundpfandrechtlich gesicherten Position kann anstelle des PD-LGD-Ansatzes auch pauschal mit 50 Prozent gewichtet werden (§ 159 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 85 Abs. 5, 100 Abs. 8 SolvV). Dies gilt gleichermaßen für durch Wohn- wie auch durch Gewerbeimmobilien besicherte Kredite. Der vorrangige Teil bestimmt sich wie im KSA. Bezugsgröße sind in diesem Fall 60 Prozent des Beleihungswerts, falls nur dieser vorliegt, oder das kleinere aus 60 Prozent des Beleihungswerts und 50 Prozent des Verkehrswerts.

Voraussetzung für den Ansatz des alternativen Risikogewichts ist nach § 159 Abs. 2 SolvV die Einhaltung der für den KSA beschriebenen Hard-Tests.

Im internen Ratingansatz ist zur Ermittlung des Risikogewichts ein Korrekturfaktor für die Restlaufzeit anzusetzen. Im Basis-IRBA wird die Restlaufzeit grundpfandrechtlich gesicherter Forderungen mit 2,5 Jahren vorgegeben (§ 96 Abs. 1 Nr. 4 SolvV). Im fortgeschrittenen IRBA ist für grundpfandrechtlich gesicherte Forderungen ein Laufzeitfaktor zwischen mindestens einem und maximal fünf Jahren Restlaufzeit anzusetzen. Dabei stellt eine Restlaufzeit von 2,5 Jahren den Faktor 1 dar, Restlaufzeiten darüber erhöhen, Restlaufzeiten darunter senken den Faktor (§ 95 SolvV).

Für Kredite an Unternehmen, deren Jahresumsatz und deren konsolidierte Bilanzsumme jeweils 500 Millionen Euro nicht überschreitet und die ihren Sitz in einem Mitgliedstaat der EU haben, kann auch im fortgeschrittenen IRBA ein Laufzeitfaktor von 1 angesetzt werden. Damit soll eine Benachteiligung des Mittelstands bei Langfristfinanzierungen ausgeschlossen werden. Für ein in erster Linie in Immobilien investierendes Unternehmen, das seinen Sitz in einem Mitgliedstaat der EU hat, gilt eine Milliarde Euro als für die konsolidierte Bilanzsumme relevanter Betrag (§ 96 Abs. 2 Nr. 8 SolvV).

Besonderheiten im fortgeschrittenen IRBA

Für die Anerkennungsfähigkeit von Immobiliensicherheiten gelten die unter I. genannten Mindestanforderungen (§ 132 Abs. 7 SolvV). Weitere Anforderungen, wie etwa die Einhaltung von Hard-Tests, existieren nicht. Dies ergibt sich aus dem Vorrang des § 132 Abs. 7 SolvV für den fortgeschrittenen IRBA vor § 159 SolvV.

Für die Risikogewichtung sind, anders als im Basis-IRBA, alle relevanten Parameter durch das Institut selbst zu schätzen.

IV. Bestandsschutz und Bagatellregelung

Durch wohnwirtschaftliche Hypothekarkredite gesicherte KSA-Positionen, die vor dem 1. Januar 2007 begeben wurden, unterfallen nicht den regelmäßigen Neubewertungsanforderungen nach § 20a Abs. 6 KWG. Für Institute, die im Jahr 2007 weiterhin GS I anwenden, verschiebt sich die Frist auf den 1. Januar 2008 (§ 339 Abs. 18 SolvV). Anlass zu einer Neubewertung können aber kreditnehmerbezogene oder vertragsbezogene Änderungen geben (zum Beispiel Prolongation, nicht aber Zinsanpassungen). Des Weiteren wird über eine Bagatellgrenze sowohl ein Teil des Alt- wie auch des Neugeschäfts im Wohnungsbau von der Verpflichtung zur regelmäßigen Wertüberwachung ausgenommen. Die Bagatellregelung greift, wenn entweder der Beleihungsauslauf nicht höher als 40 Prozent ist oder aktuelle Kreditsumme oder Beleihungswert nicht höher sind als 30 000 Euro.

Hinsichtlich gewerblicher Hypothekarkredite gibt es keine über die Grundsätze des BaFin-Rundschreibens 6/2001 hinausgehenden Erleichterungen. Das Rundschreiben nimmt vor dem 20. Juli 2000 begebene gewerbliche Realkredite von der an diesem Tag in § 13 Abs. 4 Nr. 3 GS I aufgenommenen regelmäßigen Überprüfungspflicht aus, wenn der Beleihungsauslauf eines betreffenden Darlehens bei nicht mehr als 40 Prozent liegt oder es bereits um 50 Prozent getilgt ist. Altbestands- beziehungsweise Bagatellregelung gelten gleichermaßen für den KSA wie auch für den IRBA.

V. Übergangsregelung

Bis zum 1. Januar 2008 dürfen die Institute abweichend von der Solvabilitätsverordnung weiter die Anforderungen des Grundsatz I anwenden (§ 339 Abs. 9 SolvV). Zwar liefe gemäß § 13 Abs. 4 Nr. 3 GS I die Privilegierung des gewerblichen Realkredits am 31. Dezember 2006 aus. Die Aufsicht lässt die Privilegierung – zu Recht – aber auch im Jahr 2007 zu mit dem Argument, dass maßgeblich für die Zwecke des § 339 Abs. 9 SolvV die Rechtslage nach Grundsatz I am 31. Dezember 2006 ist.

Weiterbildung

Neuer Studiengang zum Immobilienberater

Seit Januar 2007 bietet die Europäische Immobilien Akademie (EIA) in Saarbrücken einen neuen Studiengang zum Immobilienberater an. Der Studiengang an der staatlich anerkannten IVD-Akademie vermittelt Fachwissen für Kernbereiche der Immobilienwirtschaft. Dazu gehören Maklerwissen, Kenntnisse in der Immobilienverwaltung und der Wertermittlung von Immobilien sowie spezifische Kenntnisse über das Management von Gewerbeimmobilien. Durch den modularen Aufbau der Themenblöcke könnten die Studieninhalte

flexibel gestaltet werden. Ein berufs begleitendes Studium sei möglich, da die Kurse am Wochenende beziehungsweise in Blockform stattfinden. Der erfolgreiche Abschluss des Studienganges berechtigt die Teilnehmer, die Bezeichnung „Immobilienberater (Diplom EIA)“ zu führen.

Auskünfte zum Studienangebot erteilt die Europäische Immobilien Akademie in Saarbrücken unter Tel.: 0681/92738-0 oder per E-Mail an eia-sb@t-online.de.