

Basel II

und die unternehmerische Wohnungswirtschaft

Auswirkungen auf die Kreditvergabe

Referat von C. Frhr. v. Weichs
anlässlich einer Arbeitstagung des VdW Südwest
Wiesbaden, den 9. Oktober 2001

Freiherr von Weichs & Partner, Kurzprofil München • London

Beratungsziel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unabhängiges Top-Management Consulting im mitteleuropäischen Finanzdienstleistungsmarkt ▪ Umsetzungsorientierte Strategien und Umsetzungsbegleitung vom Unternehmer für Unternehmer ▪ Beratung auf der Kreuzung von "Main Street" und "Wall Street" 		
Strategie-Schwerpunkte	Banken und Versicherungen	Immobilienwirtschaft	Corporate Finance/ Investmentbanking
Beratungsansätze	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geschäftsfeld- & Gesamtstrategien ▪ Marketing- & Wettbewerbsstrategien ▪ Zielgruppenkonzepte ▪ Vertriebs- und Produktstrategien ▪ Produkt-/Kundenkalkulation ▪ Assetmanagement- und Portfoliostrategien ▪ Corporate Finance/ Investmentbanking/Treasury ▪ Risikomanagement und -Recovery ▪ Effizienzsteigerungskonzepte ▪ Holdingkonzepte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Marktanalysen ▪ Feasibilitystudien ▪ Nutzungs- und Investorenkonzepte ▪ Betreiber- und Vermarktungskonzepte ▪ Risk-Assetmanagement and -Recovery/Due Dilligence ▪ Corporate and Real Estate ▪ Organisations- und Effizienzsteigerungsstrategien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unternehmensstrategie ▪ Unternehmensbewertungen ▪ Due Diligence ▪ Schuldenmanagement ▪ Finanzierungs-, Beteiligungs- und Plazierungsstrategien (M&A, MBI, MBO, LBO, IPO, Venture Capital, Fonds etc.) ▪ Plazierungsbegleitung
Business-Orientierung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kerngeschäft als Beratungsgeschäft ▪ Transformation langjähriger Geschäfts- und Beratungserfahrung zum Erfolg unseres Klientels 		<p>Kerngeschäft als Beratungs- (Retainer) und Transaktionsgeschäft für alle Zielgruppen</p>



Basel II

1. Generell:

Der sogenannte Basel-II-Akkord wird von uns als Berater voll umfänglich begrüßt und unterstützt, weil er bewirkt, daß die Finanzsysteme der Industrienationen zum einen dahin gebracht werden müssen, daß Sie nach gleichen oder zumindest ähnlichen Wettbewerbsregelungen funktionieren und weil zum anderen Ihre volkswirtschaftliche Bedeutung so hoch anzusiedeln ist, daß Mechanismen installiert werden müssen, die dieses System vor Pleiten und vor Kapitalfehlallokationen schützen. Einen zweiten Fall Japan oder bloß Bankgesellschaft Berlin können wir uns nicht leisten. Auch die wirtschaftlichen Folgen der Attentate in New York und Washington zeigen die Fragilität der Finanzsysteme. Die Bankaufsichtsämter aller Vertragsländer haben die Pflicht, ab 2005 die Umsetzung der Richtlinien zu überwachen.

Nichts anderes hat letztendlich Basel II als Ziel. Die Banken und andere Kapitalsammelstellen haben vor diesem Hintergrund die wichtige Aufgabe, Eigen- und Fremdmittel so zu steuern, daß der Kapitalmarkt unter Risiko- / Ertragsgesichtspunkten seine eigene Preisbildung vornimmt. Dazu muß Transparenz durch Ratings der Kreditnehmer und Kreditportfolios der Finanziers geschaffen werden.

2. Originär Betroffene:

Originär betroffen sind vor allem die Kapitalsammelstellen, insbesondere die Banken und Kreditinstitute, die über die Eigenkapitaladäquanz-Richtlinien ihre gesamte Aktivseite inklusive der nicht direkt bilanzwirksamen Derivate und Bürgschaften steuern müssen, das heißt, jedem Risiko ist ein adäquates Eigenkapital der Bank gegenüberzustellen. Derzeit beträgt dies gemäß den noch gültigen Basel I-Richtlinien pauschal 8%. Die neuen Richtlinien werden konkrete Auswirkungen auf das Pricing der einzelnen Bankprodukte und Dienstleistungen haben, nämlich der Gestalt, daß risikobehaftetere Bankprodukte höher bepreist werden müssen, indem die Kosten, die entstehen, wenn das Risiko eintritt, in das Margenpricing einbezogen werden müssen. Andererseits können Produkte und Dienstleistungen mit geringerem oder gar keinem Risiko entsprechend preiswerter sein. Quersubvention von Produkten wird nicht mehr erlaubt sein. Dies erfordert von den Banken einen sehr differenzierteren Preis-Steuerungsmechanismus als bisher, der auf den jeweiligen Kunden und das jeweilige Produkt heruntergebrochen werden muß. Dieses wiederum erfordert einen hohen Aufwand an Management- und vor allen Dingen auch EDV-Know-how und –Kosten sowie nicht unerheblich an Kundeninformationsaufwand und Kalkulationstransparenz gegenüber Kunden und Ratingagenturen. Dieser Herausforderung stellen sich die unterschiedlichen Institutsgruppen derzeit wie folgt:

- Die **Großbanken**, die als erste und von der Regelung am härtesten betroffen sind, haben zumindest die Herausforderungen erkannt und arbeiten mit unterschiedlicher Intensität daran, Basel II gerecht zu werden. Sie werden bereits heute am Kapitalmarkt regelmäßig geratet und können durch beschleunigtes Anpassen an Basel II ihre Ratingposition, daß heißt, Ihre Refinanzierungskosten sowie die Bewertung Ihrer eigenen Aktien und Refinanzierungsmittel verbessern.
- Bei **Sparkassen und Volksbanken** hat man den Eindruck, daß versucht wird, aus dem sich zunehmend bemerkbar machenden teurer werdenden Pricing der Großbanken Wettbewerbsvorteile durch die Vergabe von günstigen Konditionen zu ziehen. Dieser kurzfristig verständliche aber langfristig falsche Ansatz erhöht den Leistungsdruck in dem Moment, wenn die Basel-II-Kriterien tatsächlich angewandt werden müssen (2005). Da diese Institutsgruppen auch nicht mit ihren Aktien sondern nur mit Schuldverschreibungen und Pfandbriefen am Kapitalmarkt tätig sind, fehlt klassischer Wettbewerbsdruck, zumal noch die Gewährträgerhaftung gilt. Mit Eintritt der sich jetzt in Brüssel abzeichnenden neuen Regelungen zur Gewährträgerhaftung werden diese Institutsgruppen aber um so mehr sich der neuen Herausforderung stellen müssen. Noch haben wir den Eindruck, daß insbesondere die kleineren Institute auf Verbandsregelungen hoffen, diese aber im Interessensstreit der Verbände und regionalen Spitzeninstitute zu lange auf sich warten lassen. Im Zuge der Vorbereitung auf Basel II werden viele der Sparkassen und Genossenschaftsbanken feststellen, daß sie grundsätzlich zu wenig Eigenkapital, zu viele Risikoaktiva und wenig Möglichkeiten der Eigenkapitalerhöhung haben. Dies wird zu einem sehr hohen Druck zu Fusionen und Kostenabbau gerade in diesen beiden Sektoren in den nächsten Jahren führen. Das hat zur Folge, daß die Institute mit sich selbst statt mit dem Markt und mit ihrem Kunden beschäftigt sind. Letzterer hat möglicherweise das Nachsehen.
- Die **Hypothekenbanken** sind besonders betroffen, weil sie aufgrund des nicht mehr zeitgemäßen Hypothekenbank-Gesetzes deutliche Wettbewerbsnachteile zu anderen Banktypen haben und somit Kapitalmarktvehikel (z.B. Immobilien-Investmentbanking-Techniken) , die anderen erlaubt sind, nicht selbst anwenden dürfen. Desweiteren ist es für die vielen Wohnungsbaukredite technisch relativ aufwendig, entsprechende Systeme zu entwickeln. Dabei muß es unter anderem ein Ziel sein, daß möglichst gleichartige Bewertungsmechanismen angewendet werden, damit einerseits den Bankkunden durch unterschiedliche Bewertungsmechanismen keine Wettbewerbsnachteile entstehen und damit andererseits die Hypothekenbanken die Möglichkeit haben, Ihre Kreditportfolios nach identischen Bewertungssystemen zu bewerten, so daß man in der Lage ist, große Mortgage-Backed-Security-Tranchen aus mehreren

Hypothekenbanken zur Eigenkapitalentlastung zusammenzustellen, ohne dabei in zu aufwendige Bewertungsdiskussionen zu geraten.

- Die Kreditversicherer sollten ebenfalls ein großes Interesse an der schnellen und möglichst einheitlichen Umsetzung von Basel II haben, da sie als quasi Rückversicherer von Krediten an geringen Kreditausfällen und an einem gleichartigen Bewertungssystem Interesse haben müssen. Deswegen wäre es ihre Aufgabe, hier an der Erarbeitung eines Industriestandards von Kreditbewertungen führend mitzuwirken.
- Die Investmentbanken sind zum einen gefordert in der risikoadäquaten Eigenkapitalunterlegung ihrer Handelsbestände. Zum anderen treffen sie auf eine hohe Nachfrage bei der Vermarktung von Asset Backed Securities, das heißt, von verbrieften Krediten und bei der Schaffung von Eigenkapital ersetzenden Instrumenten wie Mezzanine Finance oder Private Equity Funds insbesondere bei den indirekt Betroffenen (s. Punkt 3), vor allen Dingen Mittelstandsfirmen.

3. Indirekt Betroffene:

Über den Preissteuerungsmechanismus für Kredite werden in hohem Maße die Bankkunden von Basel II betroffen sein.

- Die **großen Firmenkunden** haben den Vorteil, daß sie in der Regel ein hohes Eigenkapital haben, das ihnen im Rahmen der Kreditvergabe eine hohe Bonität und damit ein geringes Kreditausfall-Risiko zumißt. Allerdings sind viele Großbetriebe börsennotiert und unterliegen somit zusätzlichen Ratingbeobachtungen und aktien- sowie börsenrechtlichen Berichtspflichten. In der Regel werden sie ausreichend Kapital und Know-how haben, diese Anforderungen Basel II-gerecht zu erfüllen.
- Das Herzstück der deutschen Wirtschaft, **der Mittelstand** hat in weiten Teilen nur ein Eigenkapital von 10-15% und ist somit hochgradig risikogefährdet, was die hohen Konkursquoten der Vergangenheit auch beweisen. Dieser bedeutende Sektor ist wenig bis gar nicht auf Basel II vorbereitet und wird nolens volens bereits in Kürze mit sehr restriktiven, alternativ teuren Kreditregelungen leben müssen. Abhilfe können hier nur gezielte Eigenkapital- und Fusionsprogramme schaffen. In diesem Zusammenhang ergeben sich sowohl bankbetriebswirtschaftlich als auch volkswirtschaftlich und damit vorrangig auch politisch sehr bedeutende Aufgaben, die in den nächsten Jahre unternehmerisch zu erfüllen sind. Dabei kann die staatliche Aufgabe nicht die Vergabe von Bürgschaften oder Kapital aus Steuermitteln sein, sondern viel wesentlicher ist die Schaffung von Rahmenbedingungen für Steuer- und Unternehmensrecht, die Fusionen und die Aufnahme von Eigenmitteln sowie

die Umwandlung von privatem Kapital in Unternehmenskapital ermöglichen.

- Die **Immobilienwirtschaft** als größter Investitionssektor unserer Volkswirtschaft ist traditionell vor allen Dingen auf langfristige Kredite angewiesen. Allerdings wurde dieser Sektor durch Steuervergünstigungen Jahrzehnte lang dahingehend fehl orientiert, mit geringem Eigenkapital steuersubventionierte Renditen zu erzeugen. Dem entsprechend ist dieser Sektor weitgehend unterkapitalisiert und bedarf, ähnlich dem klassischen Mittelstand, der besonderen Hilfe, aber auch neuer Anforderungen an das Management und insgesamt kapitalmarktorientierter Managementformen.
- Die **Privatkunden** werden je nach ihrer persönlichen Bonitätseinschätzung positiv oder negativ von Basel II betroffen sein. Vermutlich werden klassische Konsumentenkredite teurer, Wohnungsbaukredite, die ausreichend mit Eigenkapital unterlegt sind, billiger oder gleichbleibend und Existenzgründungskredite teurer.
- **Staat und Gesellschaft** werden von Basel II deutlich profitieren, weil das gesamte Finanzsystem stabiler, die Kreditausfälle geringer, somit die Wertberichtigungen geringer und über diesen Weg die Erträge und somit auch die Steuern höher sein werden, ohne daß deswegen die Steuerquote steigen muß. Allerdings ist die Gemeinschaft aufgefordert, die entsprechenden Voraussetzungen sehr viel dynamischer und konsequenter zu schaffen, als es derzeit von Bundes- und Landesregierungen angestrebt wird.

4. Kritische Betrachtungen:

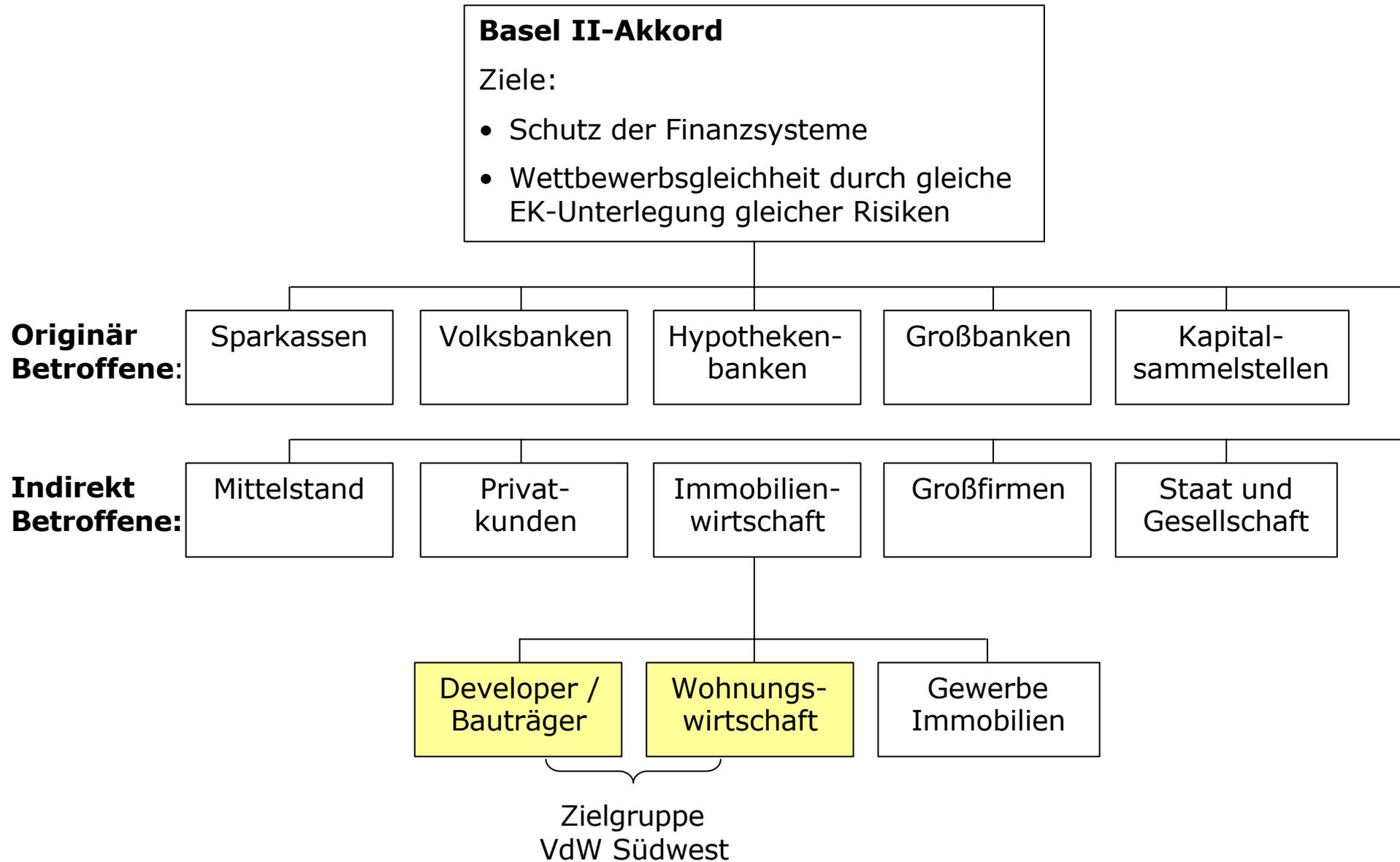
Zu beklagen ist vor allen Dingen, daß ein großer Teil der primär und sekundär Betroffenen sich viel zu spät mit den Konsequenzen aus Basel II beschäftigt haben, obwohl sie formal alle rechtzeitig informiert wurden. Typisch für die deutsche Lobbyistengesellschaft werden den Großbanken und dem Staat Vorwürfe gemacht. Viel richtiger wäre es, die eigene Finanzpolitik der betroffenen oder fröhlich weiterschlafenden Unternehmen der vergangenen Jahre zu kritisieren. Falsch wäre es, finanzielle Hilfe vom Staat einzufordern. Richtig hier ist es, strukturelle Hilfe vom Staat zu verlangen. Das Bankensystem ist aufgefordert, neben der eigenen Selbstorganisation unternehmerische kapitalmarktorientierte Angebote zu entwickeln. Der Mittelstand selber muß grundsätzlich bereit (gemacht) werden für einen Paradigmenwechsel der zukünftigen Eigenkapital- und Unternehmensstrukturen. An dieser Stelle sind Staat, Banken und Verbände mit Aufklärungsmaßnahmen, Broschüren, Schulungen, Produktangeboten und Serviceleistungen gefordert.

Auf nachfolgenden Charts gehe ich nochmals detailliert auf die Effekte für die Wohnungswirtschaft, speziell VdW-Südwest, ein.

Die konkreten Auswirkungen von Basel II auf die Wohnwirtschaft führen zu einem Paradigmenwechsel im Management und und bei den Kapitalanforderungen

1. Jedes Objekt / Projekt wird einzeln bewertet werden
 - Unternehmensbonität / Managementqualität fließen max. zu 10% in die Gewichtung ein
 - Alle Bewertungsmethoden nach Ertragswertverfahren, d.h. Cash-Flow Orientierung, Zukunftsorientierung
 - Bonität der Mieter und schnelle Verwertungsmöglichkeit des Beleihungsobjektes als Sicherheit spielen eine große Rolle → d.h. der örtliche Immobilienmarkt fließt in die Bewertung stark ein
 - Unterlassene Instandhaltungsstaus führen zu massiven Abwertung
 - Die Differenz zwischen Beleihungsauslauf und risikoadäquatem Beleihungswert kann (fast) nur noch durch handelbare, kurzfristig verwertbare Sicherheiten oder durch Eigenkapital ausgeglichen werden
 - Quersubventionierung einzelner Objekte wird es kaum mehr geben außer in der reinen Portfoliobetrachtung des Unternehmens
2. Bauträger und Entwicklungsprojekt werden je nach Risikoklassifizierung und Vorvermietung-/Vermarktung
 - 20-35% Eigenkapital erfordern
 - oder statt Eigenkapital wird man Ersatzinstrumente als Risikokapital bereithalten, das mit ca. 20-25% IRR p.a. verzinst werden muß
3. Die Portfoliostruktur insgesamt wird beim Unternehmensrating von Bedeutung werden
 - Klumpenrisiken (Nutzungsarten, Altersklassen, regionale Anhäufungen, einseitige Mieterstrukturen etc.)
 - Mietausfallwahrscheinlichkeiten
 - Marktbewegungen (Volatilität)
 - Betriebs- und Instandhaltungskosten oder -staus
 - Eigenkapitalrenditen von 10% und mehr werden erforderlich

Strukturdiagramm der Basel II-Betroffenen



95% der VdW-Südwest-Mitglieder sind absolute Mittelständler vom Vermögen und von der Organisationsstruktur her. Sie sind besonders von Basel II betroffen

Größenklassen Wohnungen der Unternehmen	Anzahl Unternehmen %	Ø Bestand je Unternehmen %
0-1.000	69,1	10,9
1.001-5.000	20,1	19,0
5.001-10.000	6,7	20,8
> 10.000	5,1	49,2
Total absolut	194	397.043
Quelle: VdW Südwest		

- **90% der VdW-Südwest-Unternehmen werden sich verstärkt dem Thema "Suche nach Kosten- und Ertragsvorteilen widmen müssen**
- **Die Portfolios sind in der Regel zu wenig gestreut**

Die Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft haben zum größten Teil bereits heute zu wenig Eigenkapital und Liquidität, um ihre Substanz wettbewerbsfähig zu halten

Größenklassen Wohnungen	Ø EK-Quote %	geschätzte Ø EK-Quote nach Auflösung Instand- haltungsstaus
0-1.000	10-15	8-10
1.001-5.000	20	12-15
5.001-10.000	24	18-20
> 10.000	27	23-25
Total absolut	—	—
Quelle: W&P Research		

Basel II wird einen massiven Druck bewirken, zu fusionieren und sich über den Kapitalmarkt besser zu refinanzieren.

Was empfehlen wir Ihnen?

- Sorgen Sie für Transparenz und Aktualität Ihrer Buchhaltung
- Bewerten Sie Ihre Immobilien fair nach Ertragswertverfahren
- Haben Sie den Mut, Ihr Portfolio umzuschichten
- Ergreifen Sie die Maßnahmen zur Optimierung Ihres Portfolios und zur Erzielung von Skaleneffekten bei den Kosten durch Fusion
- Lassen Sie sich extern von geeigneten Banken und Beratern bei der Beschaffung von zusätzlichem Eigenkapital helfen

Fragen Sie jetzt in Ruhe gezielt anstatt zu spät in Hektik