

## Fachgremium (FG) Sicherungstechniken

2. Themengebiet: „Realkredite“

Stand: 10.11.05

Gegenstand	Aspekt	Ergebnisse
Allgemeine Anforderungen an Realkredite im KSA	Zugrunde liegender Kredit	Die Begriffe „lending“ (Basel Rahmenvereinbarung, Tz 72, 74) und „exposures“ (EG-Richtlinie 2000/12/EG <sup>1</sup> , Anhang VI Abschnitt 9.1 sowie Anhang VIII Teil Tz 12) werden einheitlich interpretiert und umfassen neben bilanziellen auch außerbilanzielle Forderungen.  Das FG begründet seine Position mit der überwiegenden Fokussierung der Regelungstexte auf den Sicherheitenwert (in Abgrenzung zu einer Orientierung auf den Verwendungszweck) im Bereich wohnwirtschaftlicher Realkredite.
	Realkreditsplitting	Ein entsprechend der bisherigen Vorgehensweise weiterhin praktiziertes unechtes Realkreditsplitting widerspricht nicht der EG-Richtlinie (Anhang VI Teil 1 Tz 43 und 48 sowie Anhang VIII Teil 3 Tz 74). Für den besicherten Teil des Kredites gilt somit das privilegierte Forderungsgewicht, der Rest wird entsprechend der Forderungsklasse gewichtet.
	Versicherung	Das Kreditinstitut hat sicherzustellen, dass ein angemessener Versicherungsschutz gegen Standardrisiken gewährleistet ist.  Im Hinblick auf den Versicherungsschutz ('injury against damage' gemäß EG-Richtlinie Annex VIII Teil 2 Tz 8 d) sollte eine Versicherung gegen Feuerschäden ausreichen.  Eine Absicherung des Risikos einer verweigerten Leistung einer Versicherungsgesellschaft im Falle eines grob fahrlässigen Handelns ist nicht erforderlich.

---

<sup>1</sup> nachfolgend „EG-Richtlinie“ genannt

Gegenstand	Aspekt	Ergebnisse
Allgemeine Anforderungen an Realkredite im KSA	Rechtliche Durchsetzbarkeit, Anforderungen an die Dokumentation, zeitnahe Verwertung	Die im Rahmen der „Mindestanforderungen an Kreditminderungstechniken“ an die rechtliche Durchsetzbarkeit, die Verwertungsprozesse und die Dokumentation gestellten Anforderungen gelten konsistent für Realkredite.
	Gemischte Nutzung	<p>Das FG spricht sich für das Konzept der „überwiegenden Nutzung“ aus, d.h. der Nutzungsgrad und ein zu definierender Schwellenwert determinieren die vollständige Zuordnung des Objektes zu den wohnwirtschaftlichen oder gewerblichen Objekten.</p> <p>Der Maßstab für die Zuordnung der Immobilie zu den wohnwirtschaftlichen Realkrediten soll sich aus dem Verhältnis der genutzten Fläche errechnen, da diese Information auf jeden Fall verfügbar, objektiv bestimmbar und über die Zeit stabil ist. Der Schwellenwert für die überwiegende Nutzung soll 50 % betragen.</p> <p>Damit wird das Objekt <b>vollständig</b> der Kategorie (RRE/CRE) zugeordnet, deren Flächenanteil überwiegt, d.h. sobald die wohnwirtschaftliche Nutzung überwiegt, wird der Kredit vollständig den wohnwirtschaftlichen Realkrediten zugeordnet.</p>
Wohnwirtschaftlicher Realkredit im KSA	Vermietungsstatus/ Beziehung Kreditnehmer - Objekt	<p>Die EG-Richtlinie (Anhang VI Teil 1 Abschnitt 9 Tz 43) sieht eine Zuordnung zum RRE vor, wenn der Kredit besichert ist durch „<b>mortgages on residential property which is or shall be occupied or let by the owner</b>“.</p> <p>Die Abweichungen zur Baseler Rahmenvereinbarung (Tz 72) sollten zu keinen zusätzlichen Abgrenzungsanforderungen für Banken, die den Basler Anforderungen unterliegen führen. Hinsichtlich des Vermietungsstatus sind dann für Banken, die die Regelungen der Baseler Rahmenvereinbarung erfüllen, auch <b>zukünftig</b> vermietete Objekte in Deutschland privilegierungsfähig.</p> <p>Hinsichtlich der Beziehung „Kreditnehmer – Objekt“ wird es künftig möglich sein, Wohnimmobilien, die von Dritten (z.B. Familienmitglieder, Eigentümer von kleinen Unternehmen) als Sicherheit gestellt werden, aufsichtlich anzuerkennen.</p> <p>Ein Grund für diese Vorgehensweise ist die Sicherheiten orientierte Portfolioabgrenzung, die das Sicherheitenobjekt und damit seine Werthaltigkeit fokussiert. Die Portfolioabgrenzung wohnwirtschaftlicher Realkredite im KSA soll nicht analog zu der im IRBA erfolgen, da diese Vorgehensweise über die Retaildefinition im IRB auf eine Einschränkung hinsichtlich der Anrechnung hinausliefere.</p>

Gegenstand	Aspekt	Ergebnisse
Wohnwirtschaftlicher Realkredit im KSA	Unabhängigkeit Objektwert – Kreditnehmerbonität	<p>Gemäß EG-Richtlinie Anhang VI Abschnitt 9.1 Tz 45 a darf der Wert des Objektes nicht wesentlich von der Bonität des Kreditnehmers abhängen. Das FG sieht die mit dieser Bedingung in enger Beziehung stehende Veräußerbarkeit des Objektes ausreichend im deutschen Beleihungswertkonzept berücksichtigt und stimmt für eine Übernahme des Wortlauts der Bedingung in die SolvV.</p> <p>Ein Nachweis der Unabhängigkeit gemäß der Bedingung wird wegen ihrer untergeordneten Bedeutung nicht gefordert.</p>
	Unabhängigkeit Kreditnehmerbonität – Zahlungen aus dem Objekt	<p>Gemäß EG-Richtlinie Anhang VI Abschnitt 9.1 Tz 45 b darf das Ausfallrisikos des Schuldners nicht wesentlich von den Rückflüssen aus dem Objekt abhängen. Das in Tz 46 vorhandene Wahlrecht des Aufsehers, auf die Überprüfung vorgenannter Bedingung zu verzichten, sollte ausgeübt werden. Grundlage für den Verzicht auf eine Überprüfung dieser Bedingung ist der Nachweis, dass die Verlustraten bei wohnwirtschaftlichen Realkrediten ausreichend niedrig sind.</p> <p>Bei der Ermittlung der Verlustraten sollte auf die Methodik der Erhebung zu Ausfällen und Verlusten bei Hypothekarkrediten (Erhebung des ZKA) zurückgegriffen werden (s. auch Hard Test CRE).</p> <p>Sofern eine EU-einheitliche Implementierung der Überprüfung der Verlustraten angestrebt wird, sollte dabei die o.g. Methodik berücksichtigt werden.</p>
	Ausreichende Übersicherung: - Auslegung -	<p>Die EG-Richtlinie Anhang VI Abschnitt 9.1 Tz 45 d fordert als notwendige Bedingung zur Privilegierung wohnwirtschaftlicher Realkredite das Vorhandensein einer ausreichenden Übersicherung.</p> <p>Eine Übernahme der derzeitigen Regelung, die Realkreditprivilegierung an die Beleihungswertgrenze von 60 % zu koppeln, wird empfohlen.</p> <p>Das FG ist der Meinung, dass mit dem in Deutschland implementierten Konzept der Beleihungswertermittlung eine ausreichende Übersicherung gewährleistet ist.</p>

Gegenstand	Aspekt	Ergebnisse
Wohnwirtschaftlicher Realkredit im KSA	Ausreichende Übersicherung: - Geltungsbereich -	<p>Es gilt jeweils die im Belegenheitsland der Immobiliarsicherheit gültige Regelung bzgl. der Auslegung der Anforderung einer „ausreichenden Übersicherung“.</p> <p>Als Vorteile werden genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wettbewerbsneutrale Regelung</li> <li>• Keine Probleme bei der Konsolidierung von ausländischen Tochterbanken</li> </ul> <p>Eine einheitliche Regelung bzgl. des Geltungsbereichs sollte innerhalb der EU angestrebt werden.</p>
	Überwachung (Monitoring) der Sicherheitenwerte	<p>Die EG-Richtlinie fordert im Anhang VIII Teil 2 Abschnitt 1.4 Tz 9 b den Wert der Immobilie fortlaufend zu überwachen, mindestens aber alle drei Jahre, um <b>die</b> Objekte mit signifikanter Abweichung zu identifizieren, deren Bewertung dann überprüft wird.</p> <p>Es erfolgen keine Vorgaben bzgl. des Detaillierungsgrads der Informationen bei der Beobachtung der Entwicklung der Marktwerte.</p> <p>Noch offen ist, ob das Beleihungswertkonzept in Verbindung mit dem 60%igen Beleihungsauslauf gegenüber der EU-Kommission als hinreichende Umsetzung eines Marktschwankungskonzeptes zu vertreten ist. Dies könnte eventuell mit einer Öffnungsklausel kombiniert werden, die es der Bankenaufsicht erlaubt, bei negativer Marktentwicklung für Wohnraum insgesamt eine Neubewertung der Immobilien zu verlangen.</p> <p>Es sollte geprüft werden, wie andere Aufsichtsbehörden innerhalb der EU diese Anforderung umsetzen.</p>

Gegenstand	Aspekt	Ergebnisse
Wohnwirtschaftlicher und Gewerblicher Realkredit im KSA	Regelmäßige Neubewertung	<p>Gemäß EG-Richtlinie Anhang VIII Teil 2 Abschnitt 1.4 Tz 9b sind Objekte, deren zuzuordnende Engagementhöhe 3 Mio. € übersteigt, zwingend alle 3 Jahre von einer unabhängigen Stelle zu bewerten.</p> <p>Die Regelung des GS I (für gewerbliche Realkredite) sollte übernommen werden: „Eine Neubewertung setzt mindestens voraus, dass eine sach- und fachkundige Person [...] überprüft, ob die ursprüngliche Einschätzung der Rahmenbedingungen und die übrigen Annahmen über den betreffenden Markt [...] weiterhin Gültigkeit haben.“</p> <p>Bezugsgröße für die Neubewertungsanforderung sollen Kredithöhe <b>und</b> der Objektwert sein.</p> <p>Eine Immobiliensicherheit muss immer dann mindestens alle drei Jahre neu bewertet werden, wenn ein Kredit oder mehrere Kredite an einen Kreditnehmer &gt; 3 Mio € oder 5% der Eigenmittel <b>und</b> das besichernde Objekt bzw. die zu besichernden zusammenhängenden Objekte &gt; 3 Mio € betragen. Zusammenhängende Objekte ergeben sich im Rahmen eines gemeinsamen Bau- und Planungsvorhabens. Als Beispiel werden verschiedene Eigentumswohnungen in einer Wohneinheit (Anschriftengleichheit) oder auch Reihenhäuser einer Reihenhausreihe genannt.</p> <p>Bezugsgröße für die Ermittlung des Objektwertes: Beleihungswert (z.B. im Sinne der künftigen Beleihungswertverordnung). Wenn kein Beleihungswert seitens der Bank vorgehalten wird, so gilt der Marktwert als Bezugsgröße.</p> <p>Unabhängig von der Kredithöhe müssen Objekte neu bewertet werden, wenn die beobachteten (Vergleichs-)Marktwerte innerhalb eines Zeitraums von bis zu drei Jahren um mindestens 10% gefallen sind.</p> <p>Weiterhin müssen (konservative) bankinterne Vorgaben bestehen, bei welchen sonstigen Anlässen eine Neubewertung erforderlich wird.</p>

Gegenstand	Aspekt	Ergebnisse
Wohnwirtschaftlicher Realkredit im KSA	Neubewertung - Altbestandsregelung	Die wohnwirtschaftlichen Realkredite bleiben so lange im Altbestand und unterliegen somit nicht den Neubewertungsanforderungen, bis kreditnehmerbezogene oder vertragsbezogene (z.B. Prolongation, nicht aber Zinsanpassungen) Änderungen Anlass zur Neubehandlung des Kredits geben.
	Neubewertung - Bagatellregelung	Bei einer geringen Restlaufzeit und einem niedrig verbleibendem Restkreditbetrag ist die Wahrscheinlichkeit gering, dass die Sicherheit nicht den Kredit abdeckt. Daher sollte für die Neubewertung eine Bagatellgrenze eingezogen werden. Dies sollte sowohl für (ehemalige) Altbestände als auch für das Neugeschäft gelten. <b>Eine abschließende Position des FG ist noch nicht gebildet.</b>
Gewerblicher Realkredit im KSA	Kreis der privilegierungsfähigen Sicherheiten	Die EG-Richtlinie definiert in Anhang VIII Teil 1 Abschnitt 9.2 Tz 48 den Kreis der anerkennungsfähigen gewerblichen Realkreditforderungen. Der Kreis der privilegierungsfähigen Sicherheiten steht im wesentlichen im Einklang mit dem Baseler Zusatzpapier BS/00/90 (Ausnahme: Finanzierungsaspekte). Im Hinblick auf den Kreis der anerkennungsfähigen Sicherheiten und den zu erfüllenden „Hard Test“ sollten die Einschränkungen des heutigen GS I auf „Büroräume und vielseitig nutzbare Geschäftsräume“ beibehalten werden (Drittverwendungsfähigkeit). Begründung: Fokussiert wird die Substanz der Sicherheit. Vorteilhaft ist außerdem die Fortschreibung der Historien, so dass Datenbrüche vermieden werden.
	Landwirtschaftlicher Realkredit	Landwirtschaftliche Realkredite fallen unter „other commercial premises“ gemäß EG-Richtlinie Anhang VI Teil 1 Abschnitt 9.2 Tz 48. Voraussetzung ist auch hier eine mindestens 10-jährige Datenhistorie.
	Unabhängigkeit Objektwert – Kreditnehmerbonität	Gemäß EG-Richtlinie Anhang VI Abschnitt 9.2 Tz 51 a darf der Wert des Objektes nicht wesentlich von der Bonität des Kreditnehmers abhängen. Durch die vorausgesetzte Drittverwendungsfähigkeit dürfte das vorgenannte Unabhängigkeitskriterium in der Regel erfüllt sein. Zusätzlich muss eine Bank jedoch internen Prozesse vorhalten, um zu prüfen, ob dieses Kriterium auch im Einzelfall erfüllt ist.

Gegenstand	Aspekt	Ergebnisse
Gewerblicher Realkredit im KSA	Unabhängigkeit Kreditnehmerbonität – Zahlungen aus dem Objekt	Gemäß EG-Richtlinie Anhang VI Abschnitt 9.2 Tz 51 b darf das Ausfallrisikos des Schuldners nicht wesentlich von den Rückflüssen aus dem Objekt abhängen. Das in Tz 55 vorhandene Wahlrecht des Aufsehers, auf die Überprüfung vorgenannter Bedingung zu verzichten, sollte ausgeübt werden. Maßgeblich ist das Sitzland der Immobilie.
	Hard Test - Ausgestaltung -	<p>Die EG-Richtlinie Anhang VI Abschnitt 9.2 Tz 52 verlangt bei Inanspruchnahme der Option, das gemäß Tz 51 definierte zweite Unabhängigkeitskriterium nicht zu beachten, einen so genannten „Hard Test“.</p> <p>Bei der Ermittlung der Verlustraten sollte auf die Methodik der Erhebung zu Ausfällen und Verlusten bei Hypothekarkrediten (Erhebung des ZKA) zurückgegriffen werden (s. auch Hard Test RRE).</p> <p>Charakteristika der Erhebung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Daten zu CRE und RRE</li> <li>• Ausfalldefinition: EWB-Bildung</li> </ul> <p>Bei CRE beziehen sich auf die Verluste, die dem besicherten Teil des Kredits (Minimum aus 50% Marktwert, 60% Beleihungswert) zuzuordnen sind. Bei der Durchführung für Wohnimmobilien soll es ausreichend sein, die Verluste zu berücksichtigen, die innerhalb 60% des Beleihungswertes liegen.</p>
	Hard Test - Datengrundgesamtheit -	<p>Die Ermittlung der Verlustraten hinsichtlich der Erfüllung des Hard Test soll auf Basis einer <b>Vollerhebung aller die Realkreditprivilegierung in Anspruch nehmenden Banken</b> nachgewiesen werden.</p> <p>Weiterhin sollen auch Banken, die den fortgeschrittenen IRB-Ansatz anwenden, Daten für den Hard Test liefern.</p> <p>KSA-Banken, die die Privilegierung nicht in Anspruch nehmen werden von der Anforderung, Daten für den Hard Test zu liefern, befreit.</p> <p>Als mögliches Problem bei der Erfüllung des Hard Tests in D können sich die „non performing loans“ (NPL's) der letzten Jahre sowie 2005 und 2006 darstellen.</p> <p>Um eine eventuelle Verzerrung des Hard Tests zu vermeiden, sollen NPL's im Sinne der Vollerhebung in den Hard Test einfließen, es soll jedoch ein separater Ausweis erfolgen.</p>

Gegenstand	Aspekt	Ergebnisse
Gewerblicher Realkredit im KSA	Hard Test - Datenhistorie -	Die Aufsicht sieht sich in Bezug auf die Ausgestaltung des Hard Tests an das Baseler Zusatzpapier BS/00/90 gebunden. Somit besteht kein Spielraum hinsichtlich des Zeitraums für die Erhebung zur Ermittlung von Verlustraten (BS/00/90, Teil IIa Tz. 17 Punkt (1)).  Deshalb ist die vorhandene Datenlücke bis 2006 zu schließen (die bisherige Erhebung umfasst die Jahre 1988 bis 1998)
	Hard Test - Vorgehen bei Nicht-erfüllung -	Nach den Baseler Regelungen würde eine Verletzung des Hard Tests eine Aussetzung der Privilegierung für die nächsten 10 Jahre (mindestens) zur Folge haben. Die EG-Richtlinie Anhang VIII Teil 1 Abschnitt 1.3.3 Tz 18 sieht einen Verzicht auf die privilegierte Anerkennung lediglich für den Zeitraum der Nichterfüllung des Hard Tests vor. Eine Entscheidung der Aufsicht steht noch aus.
	Überwachung (Monitoring) der Sicherheitenwerte	Die EG-Richtlinie schreibt im Anhang VIII Teil 2 Abschnitt 1.4 Tz 9 b vor, dass der Wert der Immobilie fortlaufend zu überwachen ist, mindestens aber einmal im Jahr, um die Objekte mit signifikanter Abweichung zu identifizieren, die dann einer Neuberwertung zu unterziehen sind.  Die Nutzung des ZKA-Marktschwankungskonzeptes sollte ausreichend sein.

Gegenstand	Aspekt	Ergebnisse
Realkredite im IRB	Realkreditsplitting	<p>Die im Rahmen der allgemeinen Anforderungen an Realkredite im KSA getroffene Regelung gilt hier sinngemäß. Diese Vorgehensweise ist unabhängig davon, ob der Markt- oder Beleihungswert als Bemessungsgrundlage verwendet wird.</p> <p>Die Mindestbesicherungsanforderung (30%) ist damit bei Realkrediten faktisch nicht wirksam.</p>
	Zugrunde liegender Kredit	Die im Rahmen der Mindestanforderungen an Realkredite im KSA gestellten Anforderungen gelten konsistent für den IRB
	Versicherung	
	Rechtliche Durchsetzbarkeit	
	Zeitnahe Verwertung	
	Gemischte Nutzung	
	Monitoring	
	Objektwert - Kreditnehmerbonität	
Kreditnehmerbonität – Zahlungen aus dem Objekt		

Gegenstand	Aspekt	Ergebnisse
Realkredite im IRB	Berechnung der Risikogewichte: Alternative Vorgehensweise	<p>D wird von dem Wahlrecht nach Anhang VIII Teil 3 Tz 74 der EG-Richtlinie Gebrauch machen und damit den Cap von 50% für das Risikogewicht zulassen.</p> <p>Voraussetzung für die Ausübung des Wahlrechts ist die Erfüllung des Hard Tests für CRE und RRE.</p> <p>Die Bezugsgröße für den Cap soll der einzelne abgesicherte Teil eines Kredites, analog des Realkreditteiles im KSA sein.</p> <p>Die Bemessungsgrundlage für die Privilegierung (d.h. die Anwendung des Caps) liegt analog zur Vorgehensweise im KSA bei 60% des Beleihungswertes (Wohnimmobilien) bzw. dem Minimum aus 50% des Marktwertes und 60% des Beleihungswertes (Gewerbeimmobilien).</p>
	Anerkennung von Realsicherheiten bei einkommengenerierenden gewerblichen Immobilien (income producing real estate, IPRE)	<p>Die IPRE-Definition stellt auf eine hohe Korrelation zwischen Sicherheitenwert und wirtschaftlicher Lage des Schuldners (über Cash-Flow des finanzierten Objekts) ab. Daraus ergibt sich die Frage, ob Realsicherheiten im Rahmen von SL-Finanzierungen, die die Voraussetzungen für die Privilegierung erfüllen, angerechnet werden können.</p> <p>Die Basler Rahmenvereinbarung lässt über Tz 508 und Fn 86 eine Anrechnung über das Kriterium der Drittverwendbarkeit zu. Der Richtlinienentwurf thematisiert die Frage einer Anerkennung von (privilegierungsfähigen) gewerblichen Realsicherheiten bei IPRE nicht.</p> <p>Realsicherheiten im Rahmen von Spezialfinanzierungen (für die nicht der Slotting-Ansatz gewählt wird), die die Voraussetzungen für die Privilegierung erfüllen, sollen angerechnet werden können.</p> <p>Begründung:</p> <p>1) Anerkennung gemäß Rahmenwerk von CRE im Rahmen von Spezialfinanzierungen bei Drittverwendbarkeit der Immobilie in Verbindung mit Hard Test als Abgrenzungskriterium (Fn 86, Tz 508).</p> <p>2) EG-Richtlinie: Wenn Banken die Voraussetzungen für die Schätzung der PD bei Spezialfinanzierungen erfüllen, so fallen diese Kredite in das normale Unternehmens-Portfolio. Damit gelten für diese Kredite auch die allgemeinen Anerkennungsvoraussetzungen für Sicherheiten.</p>