

# Controlling in der Immobilienwirtschaft

## Teil 9

### und Rating nach Basel II und III

#### Controlling und Ratingverbesserung

Die Immobilienwirtschaft ist gut beraten, sich intensiv mit dem Rating ihrer Unternehmen zu beschäftigen. Wie entscheidend Rating ist, zeigt die gerade abflauende Finanzkrise. Dass die Weltwirtschaft nahe am Abgrund stand, haben nicht zuletzt die führenden Rating-Agenturen Standard & Poor's, Moody's und Fitch verursacht (vgl. auch zu Folgendem Schiessl, Michaela 2010, S. 66). Die ursprüngliche Aufgabe der Rating-Agenturen bestand darin, die Kreditwürdigkeit von Staaten und Firmen festzustellen, damit potenzielle Anleger ihr Risiko einschätzen können. Da institutionelle Anleger wie Versicherungen oder Pensionsfonds per Gesetz nur in bestbenotete Papiere investieren dürfen, kontrollieren die Agenturen mittlerweile faktisch den Zugang zu den Finanzmärkten. Man könnte glauben, dass eine derart wichtige Aufgabe strenger staatlicher Aufsicht unterläge. Doch das Gegenteil ist der Fall. Die drei genannten Agenturen sind Privatunternehmen mit Sitz in New York und scheinen primär an ihrer eigenen Gewinnmaximierung interessiert zu sein. Gleichzeitig befinden sie sich in der glücklichen Lage, für ihre Rating-Urteile nicht haften zu müssen. Ihre Rating-Urteile treiben jedoch Firmen in den Bankrott und Staaten an den Rand der Pleite. So kann nachgewiesen werden, dass Standard & Poor's „aus purer Profitgier mitgeholfen hat, die wahren Risiken vieler Papiere zu verschleiern“ (Schiessl, Michaela 2010, S. 66). Im vom US-Senat herausgegebenen Standard & Poor's E-mail-Verkehr sprechen Mitarbeiter intern davon, die Bewertung von Supprime-Papieren ein wenig zu massieren, um den eigenen Marktanteil zu sichern. Übersetzt bedeutet Subprime übrigens „zweitklassig“, da diese Hypotheken an Kreditnehmer mit geringer Bonität ausgeben werden. „93 Prozent der Subprime-Papiere, die 2006 die Bestnote erhielten, sind mittlerweile als Ramsch eingestuft“ (Schiessl, Michaela 2010, S. 67).

Die Beurteilung trifft nicht nur Institutionen oder Firmen, ganze Nationen bangen. So stößt in Brüssel die Abwertung Griechenlands durch die Rating-Agenturen nach unfassbar hohen Absicherungs- und Finanzhilfen durch die EU auf Unverständnis. Da die Finanzmärkte auf derartige Abwertungen sensibel reagieren, muss Griechenland für neu aufgenommenes Geld erheblich höhere Zinsen zahlen. Die Klassifikation der nationalen Staatsanleihen nach dem System von Standard & Poor's zeigt nachstehende Abbildung (vgl. Schiessl, Michaela 2010, S. 66):

Rating-Einstufungen von Staatsanleihen			
AAA	Deutschland	BBB	Litauen
AAA	Großbritannien	BBB	Russland
AAA	USA	BBB-	Brasilien
AA+	Belgien	BBB-	Indien
AA+	Neuseeland	BBB	Ungarn
AA	Irland	BB+	Aserbaidshans
AA	Japan	BB+	Griechenland
AA	Slowenien	BB+	Rumänien
AA	Spanien	BB+	Indonesien
A+	Chile	BB	Lettland
A+	China	BB	Türkei
A+	Italien	B+	Uganda
A+	Slowakei	B	Kenia
A-	Botswana	B-	Pakistan
A-	Estland	CCC	Ecuador
A-	Polen		
A-	Portugal		

Abbildung 1: Rating-Einstufung der Staatsanleihen von Nationen nach Standard & Poor's vom 29.04.2010

Für Immobilienunternehmen ist die Einsicht entscheidend, dass nicht nur Nationen, sondern alle Institutionen (Bundesländer, Städte und Gemeinden) und Unternehmen und damit auch sie selbst geratet werden. Die jeweilige Rating-Note bestimmt dann den Darlehenszinssatz. Viele ehemals gemeinnützige und hier vor allem viele kommunale Unternehmen glauben immer noch, dass öffentlichen Kreditnehmern automatisch günstigere Darlehenszinsen eingeräumt werden. Dieser Automatismus ist jedoch Geschichte. Um die Rating-Systematik verstehen zu können, lohnt ein Blick auf die finanzwirtschaftlichen Regelungen.

## I. Rating-Regelungen (Basel I/II/III)

Einige Organisationen und Ausschüsse, die sich mit Fragen der internationalen Währungs- und Finanzstabilität befassen, wie z.B. der Ausschuss für Bankenaufsicht oder der Ausschuss für das weltweite Finanzsystem, sind in der Bank für internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) angesiedelt (vgl. BIZ 2010a, S. 1 f.). Da die BIZ ihren Sitz im Schweizer Basel hat, werden die hier ausgearbeiteten Finanzmarktregelungen mit „Basel I/II/III“ betitelt.

Nebenbei bemerkt soll die honorige BIZ während des 2. Weltkriegs alle notwendigen Devisengeschäfte für das Deutsche Reich abgewickelt und gleichzeitig als Treffpunkt führender deutscher Wirtschaftsvertreter zu ausländischen Bankiers und amerikanischen Geheimdienstmitarbeitern gedient haben (vgl. Wikipedia 2011).

### 1. Rating nach Basel I

Nach Basel I beinhalten die internen Kosten eines Kredites für ein Kreditinstitut die Kreditbearbeitung, die Refinanzierung, die Risikoprämie sowie die erforderliche Eigenkapitalunterlegung. Die Höhe dieser internen Kosten beeinflusst maßgeblich die Kreditkonditionen.

Noch heute ist gesetzlich festgelegt, dass jedes Kreditinstitut bei der Vergabe eines Kredites einen Prozentsatz der Kreditsumme – gewichtet nach einem bestimmten Risikofaktor – mit Eigenkapital unterlegen muss. Nach der damaligen Baseler Eigenkapitalübereinkunft von 1988 (Basel I) und den Grundsätzen des Kreditwesengesetzes wurde der Prozentsatz auf 8 Prozent festgelegt. Zur Bemessung des Risikofaktors teilte man die Kreditnehmer gemäß Basel I pauschal in drei Gruppen ein, so dass folgende Prozentsätze zur Berechnung der Eigenkapitalunterlegung herangezogen wurden (vgl. Dietrich, Peter 2006, S. 11):

Prozentsätze und Risikofaktoren		
bei öffentlichen Kreditnehmern pauschal	8% x	0% = 0,0%
bei Kreditinstituten pauschal	8% x	20% = 1,6%
bei allen übrigen Kreditnehmern (auch Unternehmen) pauschal	8% x	100% = 8,0%

Abbildung 2: Prozentsätze zur Berechnung der Eigenkapitalunterlegung

Bei einer Kreditsumme von 100.000 Euro hatte der Kreditgeber damit an Eigenkapital zu unterlegen (vgl. Dietrich, Peter 2006, S. 11):

Eigenkapitalunterlegung	
bei öffentlichen Kreditnehmern	0 €
bei Kreditinstituten	1.600 €
bei allen übrigen Kreditnehmern (auch Unternehmen)	8.000 €

Abbildung 3: Eigenkapitalunterlegung

Die Pflicht, je nach Kreditnehmer Eigenkapital in unterschiedlicher Höhe vorzuhalten, bestimmte die Finanzierungskosten für die verschiedenen Kreditnehmergruppen. Die Kreditgeber passten ihre Kreditkonditionen an diese Klassen an. Innerhalb der jeweiligen Schuldnergruppe führte dieses Verfahren jedoch zu keiner weiteren Differenzierung. Daher hatte sich insbesondere in der Gruppe der Unternehmen bzw. der übrigen Kreditnehmer ein mehr oder weniger einheitliches Zinsniveau gebildet, das die individuelle Bonität des Kreditnehmers nur unzureichend berücksichtigt.

Die Hauptkritik an der pauschalen Eigenkapitalunterlegung nach Basel I betraf daher primär die Tatsache, dass die Bonität eines Schuldners dabei keinerlei Berücksichtigung fand.

Gleichzeitig verantwortete bereits 2004 die öffentliche Hand mehr als ein Drittel aller Forderungsausfälle (vgl. Creditreform 2005, S. 6.). Die Eigenkapitalunterlegungspraxis bei öffentlichen Kreditnehmern stieß daher ebenfalls auf Kritik. Wie bereits angeführt, betrug sie in diesem Fall 0 Euro. Aus Sicht der internationalen Finanzwirtschaft sollte dieser sogenannten Fehlentwicklung mit Basel II Einhalt geboten werden.



Der Autor **Dr. Peter Dietrich**, Diplom-Kaufmann, ist seit 1995 in Prüfung und Beratung von Wohnungsunternehmen tätig. Seit 2003 ist er Geschäftsführer der ORGA-SENSE GmbH ([www.orga-sense.de](http://www.orga-sense.de)) mit den Tätigkeitsschwerpunkten Controlling, Zielsystementwicklung, Planung, Portfolio- und Risikomanagement.

## 2. Rating nach Basel II

Nach Basel II wird die pauschale Eigenkapitalunterlegung in Höhe von 8 Prozent der Kreditsumme nach Risikoklassen differenziert. Der risikoorientierte Gewichtungssatz liegt dabei zwischen 20 und 150 Prozent. Dies bedeutet, dass die Eigenkapitalunterlegung – abhängig von der unternehmensspezifischen Bonität – nun zwischen 1,6 und 12 Prozent der Kreditsumme variieren kann.

### 2.1 Rating-Klassen

Rating bedeutet also die Einstufung von Unternehmen in bestimmte Bonitätsklassen. Diese Bonitätsklassen stellen bestimmte Ausfallwahrscheinlichkeiten dar. Die Ergebnisse der Einstufung werden in Form von Rating-Symbolen dargestellt.

Alle Rating-Agenturen verwenden hierzu eigene Symbole. Die von Rating-Agenturen verwendeten Einstufungen und Klassen sind jedoch bis auf Details nahezu gleich und gelten heute als internationaler Standard. In der Literatur wird meist auf die Rating-Klassen der internationalen Ratingagentur Standard & Poor's Bezug genommen. Die Unternehmen lassen sich dabei in die zwei großen Gruppen aufteilen:

- Kapitalanlagen (Investment Grade) und
- Spekulative Anlagen (Speculative Grade).

In die Gruppe „Kapitalanlage“ fallen alle Betriebe der Klassen AAA bis BBB-. In die Gruppe „Spekulative Anlage“ fallen alle Unternehmen der Klassen BB+ bis D, die mit deutlich mehr Risiko behaftet sind (vgl. BIHK 2003, S. 2.).

	Rating-Klassen S&P	Bonität	Erläuterung
<b>Investment Grade</b>	AAA	sehr gut	höchste Qualität, praktisch kein Ausfallrisiko
	AA+ bis AA-	sehr gut bis gut	hohe Zahlungswahrscheinlichkeit
	A+ bis A-	gut bis befriedigend	wie oben, langfristig können sich negative Faktoren bemerkbar machen
	BBB+ bis BBB-	befriedigend	angemessene Deckung von Zins und Tilgung, spekulative Elemente werden deutlich
<b>Speculative Grade</b>	BB+ bis BB-	ausreichend	mäßige Deckung von Zins und Tilgung, aber noch in gutem wirtschaftlichen Umfeld
	B+ bis B-	mangelhaft	langfristig geringe Sicherung von Zins und Tilgung
	C	ungenügend	akute Gefährdung, erste Zeichen von Zahlungsverzug
	D	zahlungsunfähig	Zahlungsverzug

Abbildung 4: Rating-Symbole nach Standard & Poor's

Dieser Artikel wird in der Ausgabe 2/2013 fortgesetzt.

## 2.2 Rating und Kreditkonditionen

Basel II schreibt für die einzelnen Rating-Klassen genaue Kreditkonditionen vor. Liegt für ein kreditsuchendes Unternehmen kein externes Rating vor, geht für eine bestimmte Übergangszeit als Bonitätsgewicht die bisherige Höhe von 100 Prozent in die Berechnung ein, was wie bisher zu einer Unterlegung mit 8 Prozent führt (vgl. Claussen, Helge und Reitzammer, Stefan 2005, Abschnitt 1/6.2, Seite 7).

Rating-Klasse	Kredit	Risikogewicht	Unterlegungssatz	Eigenkapitalunterlegung der Bank (Mindestanforderung)
AAA bis AA-	100.000 €	x 20%	x 8%	= 1.600 €
A+ bis A-	100.000 €	x 50%	x 8%	= 4.000 €
BBB+ bis BB-	100.000 €	x 100%	x 8%	= 8.000 €
unter BB-	100.000 €	x 150%	x 8%	= 12.000 €
ohne Rating	100.000 €	x 100%	x 8%	= 8.000 €

Abbildung 5: Risikogewichtung nach dem Standardansatz

Die Höhe der Eigenkapitalunterlegung wird also gravierend durch die Zuweisung einer Risikogewichtung beeinflusst, die sich wiederum an der geschätzten Ausfallwahrscheinlichkeit orientiert.

Die Ratingnote und die damit in Verbindung stehende Höhe der bankinternen Eigenkapitalunterlegung beeinflussen wiederum den Darlehenszins.

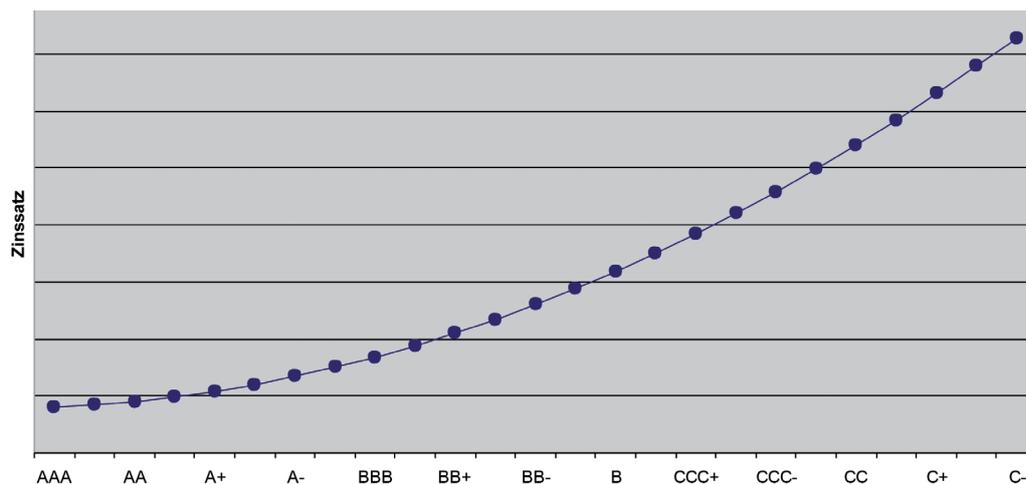


Abbildung 6: Kreditzinsen in Abhängigkeit von der Ratingnote

### Literaturhinweise

Bayerischer Industrie- und Handelskammertag 2003 (BIHK 2003): Merkblatt Mittelstandsfinanzierung – Rating als Chance. In: <http://www.schwaben.ihk.de/dokumente/merkblaetter/M59539.pdf>.

Bank für Internationalen Zahlungsausgleich 2010a (BIZ 2010a): Die BIZ im Profil. In: [http://www.bis.org/about/profile\\_de.pdf](http://www.bis.org/about/profile_de.pdf).

Claussen, Helge und Reitzammer, Stefan 2005: Das Neue Unternehmensrating nach Basel II, Merching 2005.

Creditreform 2005: Bonitätsatlas Deutschland der Creditreform Rating AG in Zusammenarbeit mit ExperConsult GmbH & Co. KG. In: [http://www.creditreform-rating.de/images/Creditreform\\_Bonitaetsatlas\\_Musterauswertung.pdf](http://www.creditreform-rating.de/images/Creditreform_Bonitaetsatlas_Musterauswertung.pdf).

Dietrich, Peter 2006: Basel II – Die Endfassung, Reaktionsmöglichkeiten der Wohnungswirtschaft, Hamburg 2006.

Schiessl, Michaela 2010: Wer kontrolliert die Kontrolleure? In: Der Spiegel, 64. Jg. (2010), Heft 18, S. 66 f.